

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 01.00

## **Begründung**

mit

## **Umweltbericht**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

zum

## **Bebauungsplan**

### **„Westlicher Bahnhofsbereich“**

(zwischen der Bahnlinie Ulm–Aalen, dem Bahnhofplatz, dem ZOB, der Marienstraße  
und den Grundstücken westlich der Karlstraße und der Schnaitheimer Straße)



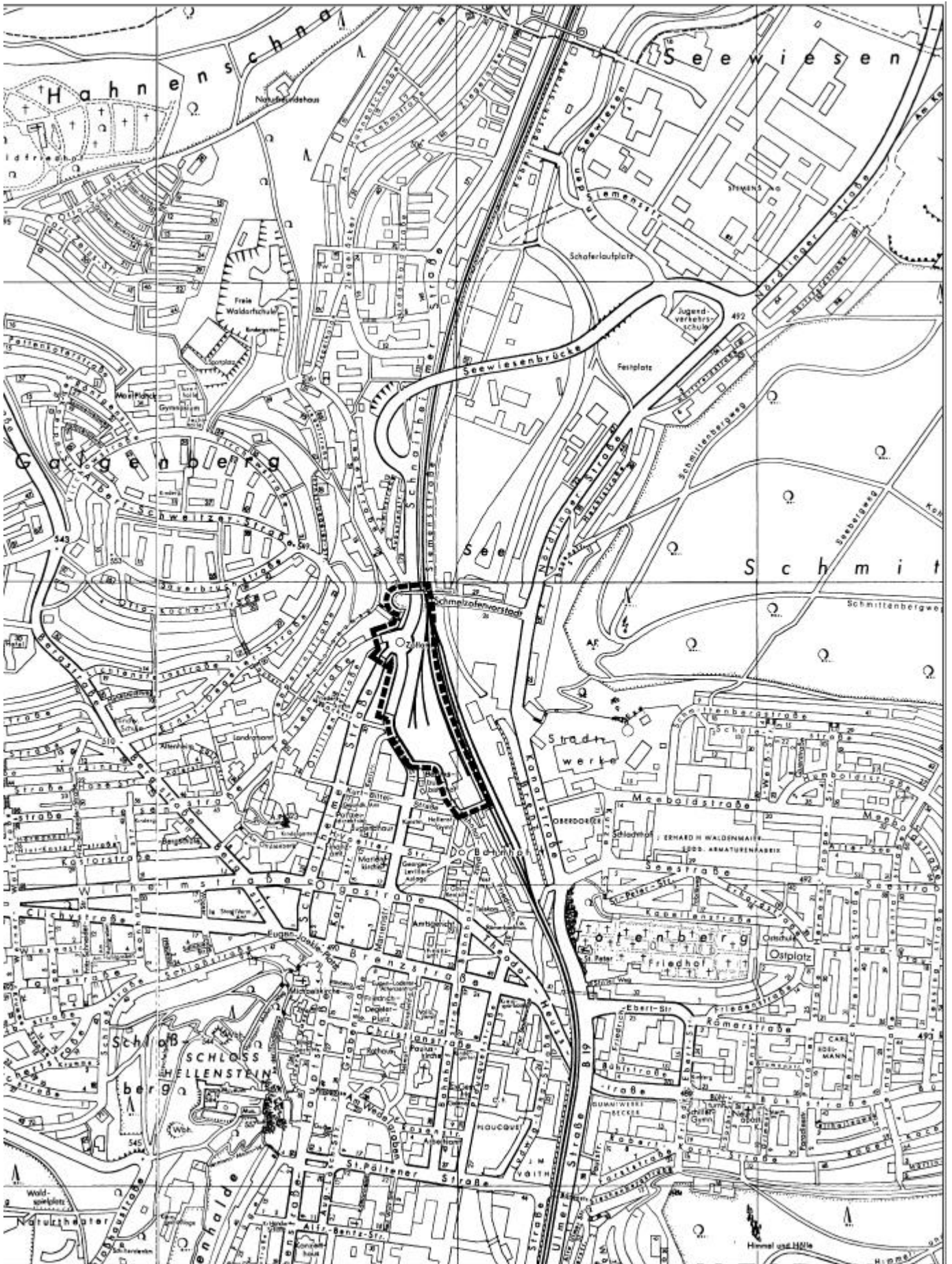
**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung,  
Städtebauliche Planung  
und Umwelt

20.04.2005

**Inhaltsverzeichnis:**

Übersichtsplan	Seite 2
<b>1. Begründung</b>	
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 3
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	Seite 4
1.6. Versorgung	Seite 5
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 5
1.8 Müllentsorgung	Seite 5
1.9 Planerische Gestaltung	Seite 6
1.10 Immissionsschutz	Seite 6
1.11 Altlasten	Seite 6
1.12 Sozialplan	Seite 7
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 7
1.14 Flächenbilanz	Seite 7
1.15 Kosten	Seite 7
<b>2. Umweltbericht</b>	Seite 7

Übersichtsplan M 1:10.000



## **1. Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)**

### **1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Rahmen einer Umstrukturierung der Deutschen Bahn AG wurden ehemals planfestgestellte Flächen für den Bahnbetrieb entbehrlich. Im Hinblick auf die innerstädtische Entwicklung hat die Stadt Teilbereiche dieser Flächen erworben, um für die Landesgartenschau 2006 notwendige Parkplätze anzulegen.

Das Land Baden-Württemberg sucht seit längerem in Heidenheim eine geeignete Fläche für einen Neubau der Berufsakademie. Dieser ist nach Beendigung der Landesgartenschau im Bereich der ehemaligen Bahnfläche vorgesehen.

Um die künftige Entwicklung städtebaulich zu lenken und geplante Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Mit der Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde 2001 der im Bebauungsplan Karlstraße/Schnaitheimer Straße ausgewiesene und 1995 erstellte Kreisverkehrsplatz durch einen neuen Verkehrsknoten ersetzt. Der tatsächliche Zustand im Bereich Schnaitheimer Straße, Karlstraße, Felsenstraße wird planungsrechtlich in diesem Bebauungsplanverfahren aktualisiert.

### **1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Heidenheimer Innenstadt. Es handelt sich um eine im Brenztal liegende ebene Fläche mit einer Geländehöhe von ca. 491 m ü.N.N.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 366/1, 366/2, 366/3, 366/9, 366/11, 366/12, den südwestlichen Teil des Grundstücks 425, die öffentliche Grünfläche 397/1 mit Fußwegrampe zur Brücke über die Schnaitheimer Straße und der Bahnlinie sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Schnaitheimer Straße, Karlstraße, Marienstraße und die Einmündung Felsenstraße.

### **1.3 Heutiger Zustand**

Bei der gesamten Fläche handelt es sich überwiegend um ehemalige Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Die Gleise sind entfernt und die Fläche wird als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt.

Im Süden befindet sich das Parkhaus Bahnhof. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Flächen vorhanden, die vom Bahnhofplatz und von Norden über die vorhandenen Parkplatzflächen erschlossen sind. Nördlich angrenzend an das Parkhaus stehen noch zwei Lagergebäude, die aber zum Abriss vorgesehen sind. Zwischen dem Parkhaus Bahnhof und der Marienstraße ist seit 1995 der zentrale Omnibusbahnhof in Betrieb.

Im Norden steht das ehemalige Zollamtsgebäude, das inzwischen von der Stadt an Privat veräußert wurde und noch mindestens bis 2007 von der Landesgartenschau Heidenheim 2006 GmbH angemietet ist.

Entlang der Karlstraße bildet eine Baumreihe zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg eine optische Trennung zur ehemaligen Bahnanlage. Im Bereich der Marienstraße, nördlich des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB), ist eine noch junge Baumreihe hinter dem Geh- und Radweg angelegt.

#### 1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Bei der überwiegend unbebauten Fläche zwischen Karlstraße und Bahnlinie handelt es sich um eine ehemalige planfestgestellte Fläche der Deutschen Bundesbahn AG. Die Fläche wurde im Dezember 2004 förmlich entwidmet.

Für die von der Stadt Heidenheim erworbenen Grundstücke 366/9 und 366/11 sind verschiedene Dienstbarkeiten zu Gunsten der Deutschen Bahn AG in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zur Duldung von Einwirkungen aller Art durch die Bahnanlage, deren Betrieb und durch Telekommunikationsanlagen grundbuchmäßig gesichert. Die Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Deutschen Bahn AG auf dem Grundstück 366/9 kann auf Dritte übertragen werden.

Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen westlich des Zollamtsgebäudes (Schnaitheimer Straße, Karlstraße, Felsenstraße) liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 vor, der mit der zwischenzeitlich geänderten Verkehrsführung nicht mehr übereinstimmt.

Im Osten befindet sich die planfestgestellte Gleisanlage der Bahnlinie Ulm-Aalen.

Südlich und südwestlich grenzen die Bebauungspläne „Bahnhofplatz“ (in Kraft getreten am 27.01.1982), „Bezirksbusbahnhof“ (in Kraft getreten am 06.05.1993) und „Neue Straßenverbindung Marienstraße – Karlstraße“ (in Kraft getreten am 29.09.1994) unmittelbar an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an. Für die bebauten Flächen westlich der Karlstraße und Schnaitheimer Straße ist planungsrechtlich § 34 BauGB maßgebend.

Auf dem ehemaligen Bahngelände wurden erst vor kurzem archäologische Sondierungsgrabungen durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg durchgeführt. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse kann auf eine flächendeckende Ausgrabung verzichtet werden, wenn durch Unterkellerungen und ähnliche Baumaßnahmen nicht in das heutige Geländeniveau eingegriffen wird. Bei allen Eingriffen ist zuvor das Landesdenkmalamt zu beteiligen.

Bei dem ehemaligen königlichen Zollamtsgebäude (Karlstraße 36) handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird hingewiesen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die künftigen Bauflächen als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Da der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB über die Art der Nutzung keine Festsetzung trifft (hierzu siehe auch Ziffer 1.9 der Begründung) und sowohl die vorläufige Nutzung als Parkplatz für die Landesgartenschau wie auch insbesondere die geplante künftige Nutzung durch die Berufsakademie als Gemeinbedarfsnutzungen anzusehen sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

#### 1.5 Erschließung

Der südliche Planbereich mit dem Parkhaus Bahnhof ist von der Kurt-Bittel-Straße erschlossen. Die freien Flächen südlich des ehemaligen Zollamtsgebäudes können von der Karlstraße über zwei bestehende Grundstückszufahrten, die über den parallel zur Straße geführten ca. 2 – 2,5 m breiten Grünstreifen führen, angefahren werden. Sofern durch die Bauplanung diese Zufahrten verlegt werden müssen, kann dies in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Heidenheim erfolgen.

Grundstückszufahrten über den zentralen Omnibusbahnhof und von der Marienstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit allerdings nicht möglich.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks 366/12 (ehemaliges Zollamtsgebäude) erfolgt über eine parallel zur Karlstraße und Schnaitheimer Straße geführte Verkehrsfläche, die gemeinsam von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern genutzt wird. Mit der Ausweisung dieser Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich wird dieser verkehrsrechtlichen Situation planungsrechtlich entsprochen. Soweit weitere verkehrsordnende Maßnahmen für den Fahrverkehr im Einmündungsbereich dieser Verkehrsfläche in die Schnaitheimer Straße notwendig werden, können diese durch die Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden.

Entlang der Marienstraße, Karlstraße und Schnaitheimer Straße verläuft auf der Ostseite ein kombinierter Geh- und Radweg. Weitere Verkehrsflächen sind nicht geplant.

## **1.6 Versorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich. Soweit durch die Neubebauung oder durch Begrünungsmaßnahmen Ergänzungen und Umbauten in den Leitungssystemen erforderlich werden, müssen diese Maßnahmen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Zuge künftiger Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Für den Fall einer intensiveren Bebauung, so wie dies mit einem Neubau für die Berufsakademie erfolgen soll, wird die Errichtung einer Trafostation notwendig. Der Standort für diese Anlage kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen einer künftigen Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden. Da Anlagen für die Versorgung von Baugebieten auch ohne konkrete Ausweisung im Bebauungsplan jederzeit genehmigt werden können, ist eine Ausweisung im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich.

Im Bereich der ehemaligen Bahnanlage sind verschiedene Versorgungsleitungen (Gleisfeldbeleuchtung, Mannesmann Arcor, Telekom, DB Versorgung, Gas, Wasser, Strom) vorhanden; auf diese Leitungen ist Rücksicht zu nehmen. Werden diese Leitungen durch Bau- oder Pflanzmaßnahmen betroffen, können diese nur in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern umgelegt werden können.

## **1.7 Abwasserbeseitigung**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten. Die Abwasserkanäle in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind in den vergangenen Jahren teilweise erneuert worden und können anfallende Abwässer aus dem Plangebiet entsprechend dem im AKP enthaltenen Abwasserbeiwert von 30 % ordnungsgemäß aufnehmen. Sofern eine darüber hinaus gehende Bebauung erfolgt, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten oder großflächig zur Versickerung zu bringen.

## **1.8 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Soweit die Müllentsorgung durch Müllfahrzeuge erfolgt, ist dies über die Schnaitheimer Straße, Karlstraße, Marienstraße und Kurt-Bittel-Straße problemlos möglich.

## 1.9 Planerische Gestaltung

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Über die Art und das Maß der Nutzung trifft dieser Bebauungsplan keine Aussage. In diesem Bereich am nördlichen Rand der Kernstadt ist aus städtebaulicher Sicht nahezu jegliche Nutzung denkbar. Die bebauungsplanmäßige konkrete Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder als Baugebiet entsprechend §§ 2–11 BauNVO wird hier nicht notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich diesbezüglich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Dadurch kann an dieser wenig kritischen Stelle eine städtebaulich vertretbare planerische Freizügigkeit ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen über öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und schafft Baurecht durch die Ausweisung von überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen.

Weitere Festsetzungen werden nur getroffen, soweit sie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung erforderlich werden.

So wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise zugelassen, in der Gebäude bis 100 m Länge im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Auf örtliche Bauvorschriften wie z. B. über Dachform und Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Einfriedigungen usw. kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Zur Aufwertung der Straßenraumgestaltung und des Umfeldes des ehemaligen Zollamtsgebäudes ist die Fortführung der Baumreihe entlang der Schnaitheimer Straße und der Karlstraße nach Süden bis zur Marienstraße geplant. Auch die Umgestaltung der befestigten Fläche nördlich des Zollamts in eine begrünte Anlage wird insbesondere auch im Hinblick auf die Landesgartenschau dringend erforderlich. Dies wird durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche gesichert.

## 1.10 Immissionsschutz

Der betroffene Bereich ist durch den Bahnbetrieb, die umgebende Nutzung und durch den Verkehr auf der Marienstraße, Karlstraße und Schnaitheimer Straße immissionstechnisch vorbelastet. Wie unter Ziffer 1.9 erläutert, wird die Art der Nutzung nicht festgelegt; sie orientiert sich an der Umgebung. Dabei sind auch die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Abhängig von der künftigen Nutzung sind durch den Bauherrn entsprechende Untersuchungen und gegebenenfalls planerische und bauliche Maßnahmen vorzunehmen.

## 1.11 Altlasten

Bei einer flächendeckenden historischen Erhebung im Stadtgebiet im Jahr 1996 wurden im südlichen Planbereich drei mit B vorklassifizierte Altstandorte als Verdachtsflächen erhoben. Bei archäologischen Sondierungsgrabungen im Jahr 2004 wurden Auffüllungen mit unterschiedlicher Zusammensetzung festgestellt. Somit liegt bei zu entsorgendem Bodenaushub eine Entsorgungsrelevanz vor, die gutachterlich zu begleiten ist.

Derzeit sind jedoch in diesem Bereich keine Untersuchungen erforderlich.

### 1.12 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

### 1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen sind die noch unbebauten Grundstücke (ca. 1,61 ha) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in städtischem Besitz.

Aufgrund der bereits vollzogenen Straßenneu- bzw. umbauten im Bereich der Schnaitheimer Straße und Karlstraße sowie der geplanten Anpassungsarbeiten im Bereich des Geh- und Radweges an der Marienstraße, die mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich vollzogen werden, wird eine Bodenordnung in geringem Umfang notwendig.

### 1.14 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 3,00 ha
Bauflächen	ca. 2,27 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,69 ha
Grünflächen	ca. 0,04 ha

### 1.15 Kosten

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren durch den Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt in Höhe von ca. 13.000 € fallen mit der Umsetzung der planerischen Maßgaben Kosten für Anpassungsarbeiten im Bereich des Geh- und Radweges und der straßenbegleitenden Grünflächen in Höhe von ca. 55.000.- € an. Soweit vorhandene Versorgungsleitungen auf der ehemaligen Bahnfläche umgelegt werden müssen, hat dies durch den Verursacher zu erfolgen.

## 2. Umweltbericht (§ 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB)

Bei allen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege um tatsächlich bebaute Flächen (Parkhaus, Lagerhallen, Lagerflächen, Gleisanlagen, Zollamt, Straßen) sowie um planungsrechtlich bebaubare Flächen auf der Grundlage von Bebauungsplänen bzw. der Planfeststellung der Deutschen Bahn AG. Mit dem Bebauungsplan erfolgt somit kein Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne des Baugesetzbuches. Vielmehr entsteht mit der geplanten mittelfristigen Umnutzung eine Verbesserung der ökologischen Belange und eine deutliche Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes.