

Stadt Heidenheim an der Brenz
Stadtteil Mergelstetten
Baubereichsplan 12.00

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur
Bebauungsaufstellung
"Reutenen - Abschnitt VII"

(östlich der Grundschule)

Inhaltsverzeichnis:

Übersichtsplan	Seite 3
1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes	Seite 4
2. Lage, Topographie und Geltungsbereich	Seite 4
3. Heutiger Zustand	Seite 4
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
5. Erschließung	Seite 5
6. Versorgung	Seite 5
7. Entsorgung 7.1 Abwasser 7.2 Müllentsorgung	Seite 5
8. Planerische Gestaltung	Seite 6
9. Anforderungen an den Bebauungsplan in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan	Seite 6
10. Immissionsschutz	Seite 7
11. Sozialplan	Seite 7
12. Eigentumsverhältnisse	Seite 7
13. Planverwirklichung	Seite 7
14. Kosten	Seite 7
15. Flächen	Seite 8

Lageplan

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

An die Stadtverwaltung wurde eine Anfrage über die Erstellung eines Lebensmittelmarktes auf den Reutenen gerichtet. Eine hausinterne Prüfung hat ergeben, dass ein solches Projekt für die Versorgung des Wohngebietes Reutenen mit seinen ca. 4.000 Einwohnern sinnvoll wäre. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat in ihrer Einzelhandelsuntersuchung für die Gesamtstadt 1994 die Ansiedlung eines Nahversorgers auf den Reutenen befürwortet. Im April 1998 hat sie dieses Ergebnis für das konkret vorliegende Projekt bestätigt und Auswirkungen auf bestehende Läden in Mergelstetten nahezu ausgeschlossen.

Als geeigneter Standort ist der Bereich nördlich der Einmündung des Stuttgarter Rings in die Mergelstetter Reute anzusehen. Zur Realisierung des Projektes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Lage, Topographie und Geltungsbereich

Der Standort für den geplanten Lebensmittelmarkt liegt zentral im Wohngebiet Reutenen in verkehrsgünstiger Lage nördlich der Einmündung des Stuttgarter Rings in die Mergelstetter Reute.

Das Gelände ist im nördlichen Teil nahezu eben und fällt nach Süden zum Stuttgarter Ring mit ca. 5 % ab. Die Geländehöhen liegen zwischen 585,50 m und 588,0 m ü.N.N.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 4.800 m² große Teilfläche des Stadtwaldes Schwende (Flurstück 1557/7), eine ca. 680 m² große Teilfläche des öffentlichen Grünzuges entlang des Stuttgarter Rings (Flurstück 1557/8), die Zufahrt zum Sportgelände des SV Mergelstetten sowie einen Teil der Straßenfläche des Stuttgarter Rings (Flurstück 2417) und der Mergelstetter Reute (Flurstück 2654).

3. Heutiger Zustand

Bei der zu bebauenden Fläche des Geltungsbereichs handelt es sich um einen überwiegend mit Laubgehölzen bewachsenen Teil des Stadtwaldes Schwende, der vom Stuttgarter Ring durch eine ca. 10 m breite Rasenfläche getrennt ist.

Die Zufahrt zum Sportgelände ist als ca. 5 m breite mit Bitumen befestigte Fläche ohne seitliche Begrenzung hergestellt. Westlich des Planbereichs verläuft die Straße Mergelstetter Reute mit einem 3 m breiten Geh- und Radweg, der von der Straße durch einen 1,75 m breiten Grünstreifen getrennt ist und gegenüber dem angrenzenden Stadtwald bis zu ca. 1,5 m im Einschnitt liegt.

4. Geltendes Recht, andere Planungen

Die Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teil einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, die sich von der Einmündung Stuttgarter Ring entlang der Mergelstetter Reute bis zur Einmündung Heilbronner Straße erstreckt. Für diese Waldfläche liegt eine Umwandlungsgenehmigung nach § 10 LWaldG aus dem Jahr 1979 bereits vor. Die südliche Rasenfläche entlang des Stuttgarter Rings ist im Bebauungsplan "Reutenen - Abschnitt II" aus dem Jahr 1979 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die westlich des Planbereichs verlaufende Straße "Mergelstetter Reute" wurde auf der Grundlage der Bebauungspläne "Reutenen - Abschnitt III und - Abschnitt IV" gebaut.

Für die westlich davon befindliche Grundschule und den Kindergarten liegt eine Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1991 vor. Die Sportanlagen im Nordosten des Geltungsbereiches wurden nach § 35 BauGB genehmigt.

Der Planbereich liegt, wie das ganze Stadtgebiet, in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal.

5. Erschließung

Der geplante Lebensmittelmarkt kann nur über die bestehende Zufahrt zum Sportgelände angefahren werden.

Eine Zufahrt von der Mergelstetter Reute scheidet schon allein wegen der dort vorhandenen ca. 1,0 - 1,5 m hohen Böschung aus, muss aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit untersagt werden.

Der bestehende ca. 5 m breite gemeinsame Geh- und Fahrweg genügt wegen des künftigen Verkehrsaufkommens nicht mehr den Anforderungen an eine ausreichende Verkehrssicherheit. Der Ausbau zu einer 5,0 m breiten Fahrbahn mit einem 1,5 m breiten einseitigen Gehweg wird erforderlich.

Ein sicheres und ordnungsgemäßes Überqueren der Mergelstetter Reute im Bereich der Einmündungen Stuttgarter Ring/Böblinger Straße ist wegen der Dreispurigkeit der Mergelstetter Reute ohne Überquerungshilfe (Insel oder Signalanlage) nicht möglich. Deshalb wird ca. 40 m nördlich, am Beginn der Linksabbiegespur, eine Überquerungshilfe eingebaut. Der Übergang liegt im Bereich des Zuganges zum geplanten Lebensmittelmarkt. Damit dieser Übergang auch angenommen wird, müssen Grundstückszugänge im Kreuzungsbereich ausgeschlossen werden.

6. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist möglich. Die Umlegung eines Kabelverteilerschranks, der heute in der öffentlichen Grünfläche südlich des Waldes steht, und die Verlegung von Kabelleitungen im geplanten Gehweg werden notwendig.

7. Entsorgung

7.1 Abwasser

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) enthalten. Dieser sieht vor, das Grundstück über einen Mischwasserkanal nach Norden zum Katzental hin zu entwässern. Dazu wäre die Verlegung eines Kanals vom Baugrundstück in nordwestliche Richtung durch die verbleibende Waldfläche zum bestehenden Kanal in der Mergelstetter Reute erforderlich. Solange für diesen Bereich, der im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen ist, keine Planung vorliegt, muss von der Entwässerung entsprechend AKP abgesehen werden.

Wie ein rechnerischer Nachweis über den Auslastungsgrad der Trennkanalisation Reutenen und des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens Buchhofsteige ergeben hat, kann das Baugebiet an dieses Abwassersystem angeschlossen werden.

Da aus dem bebauten Gebiet künftig nicht mehr Oberflächenwasser abfließen darf als dies heute der Fall ist, wurden im Bebauungsplanverfahren geeignete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung geprüft, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind. Im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (GOP) sind diese Maßnahmen dargelegt. Über die im GOP enthaltenen Maßnahmen hinaus wird auch das Oberflächenwasser der neuen Straße zum Sportplatz in einen parallel zur Straße verlaufenden Graben eingeleitet und zur Versickerung gebracht.

Alle diese Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung der Verordnung über die schadlose Beseitigung von Niederschlagwasser hergestellt werden. Soweit erforderlich, müssen diese wasserrechtlich genehmigt werden.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt ist erfolgt.

7.2 Müllentsorgung

Zur Entsorgung des Hausmülls aus der Wohnnutzung, die in den oberen Geschossen möglich ist, können Müllfahrzeuge ohne Probleme die vorhandene Zufahrt benutzen. Die Entsorgung des gewerblichen Mülls aus dem Lebensmittelmarkt obliegt dem Betreiber.

8. Planerische Gestaltung

Entgegen der Gebietsausweisung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet. Dies entspricht den Bebauungsplanfestsetzungen und dem Charakter der tatsächlichen Nutzungsarten im Bereich des Knotens Mergelstetter Reute / Stuttgarter Ring / Böblinger Straße.

Von einer Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan, der Flächen für den Gemeinbedarf vorsieht, kann dennoch ausgegangen werden.

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten werden die in Nr. 6, 7 und 8 aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die in Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da sie nicht in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung passen.

Da, wie in Ziffer 1 schon erläutert, mit der Bebauungsplanaufstellung der Zweck verfolgt wird, hier dem Bedarf an Flächen für Läden zur Nahversorgung zu entsprechen, wird durch geeignete planungsrechtliche Festsetzung festgeschrieben, dass im Erdgeschoss vorrangig nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Dadurch wird verhindert, dass diese Flächen einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden und wegen Mangel an geeigneten Flächen die Nahversorgung des Wohngebiets Reutenen mit Lebensmitteln nicht mehr gewährleistet ist.

Aus städtebaulicher Sicht wird zur Anpassung an die umliegende Bebauung die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes gewünscht. Diese Höhe wird daher als zwingend im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Grundflächenzahl von 0,5 ist für die geplante Nutzung angemessen und entspricht etwa den umliegenden Nutzungszahlen. Die Grundflächen von notwendigen Stellplätzen für den geplanten Lebensmittelmarkt und für Garagen und Zufahrten übersteigen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 %. Um dem erhöhten Bedarf an Flächen für Stellplätzen, Zufahrten und Wegen gerecht zu werden, wird die übliche Begrenzung der Überschreitung von 50 % auf 60 % erhöht.

An der Obergrenze des möglichen Bebauungsgrades von maximal 80 % ändert sich dadurch grundsätzlich nichts. Allerdings lässt der Bebauungsplan die Möglichkeit offen, in begründeten Ausnahmen eine geringfügige weitere Überschreitung um 5 % der Grundstücksfläche zulassen zu können. Bedingung ist aber, diesen weiteren Eingriff durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Soweit erforderliche Waldabstandsflächen nicht in ausreichendem Maß auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, kann durch geeignete Ausstockung durch die Stadtförsterei über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus, der notwendige Waldabstand sichergestellt werden, nachdem eine Umwandlungsgenehmigung nach § 10 LWaldG bereits vorliegt und die Fläche im städtischen Besitz ist.

9. Anforderungen an den Bebauungsplan in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan

Mit der Bebauungsplanaufstellung und seiner Verwirklichung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB verbunden.

Der mögliche Eingriff durch die geplante Bebauung bzw. durch die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung wurde untersucht und bewertet. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind vorrangig im Gebiet selbst auszugleichen. Dies ist im vorliegenden Fall vollständig nicht möglich. Eine vorher bewaldete Fläche kann bei einer Bebauung, so wie sie hier gewünscht und notwendig wird, nicht ganz ausgeglichen werden. Dazu wäre ein deutlich größeres Grundstück erforderlich, was aber nicht im Sinne eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden sein kann. Durch die im Grünordnungsplan vorgegebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann nur ein Ausgleich von 79 % erreicht werden. Berücksichtigt man, dass für die betroffene Waldfläche eine Umwattungsgenehmigung aus dem Jahr 1979 vorliegt und bei der Beurteilung des Umfangs eines Eingriffes die "rechtliche Situation" auf einer Fläche und nicht der tatsächliche Zustand maßgebend ist, kann hier durchaus auch von einem geringeren Eingriffspotential ausgegangen werden, als dies im Grünordnungsplan zum Ansatz gebracht wurde. Wird bei den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der so angenommene geringere Eingriff, den eine rechtlich nicht bewaldete Fläche mit sich bringt, zu Grunde gelegt, erhöht sich der Ausgleich auf über 90 %.

Dies kann in der dortigen Umgebung als ausreichend angesehen werden.

10. Immissionsschutz

Mit der Einrichtung und dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes und durch die zusätzlichen Wohnungen erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Einmündungsbereich des Stuttgarter Rings in die Mergelstetter Reute. Die daraus resultierenden Lärmwerte liegen unter dem für MI-Gebiete zulässigen Planungsrichtpegel.

Wie eine Untersuchung über die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch den Sportbetrieb im Norden des Plangebietes ergeben hat, wird der nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV vom 18.07.1991 - maßgebende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) innerhalb von Ruhezeiten um 0,7 dB(A) nur punktuell überschritten. Durch geeignete passive Schutzmaßnahmen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Textteil zum Bebauungsplan enthalten sind, kann dem Erfordernis nach ausreichender Wohnruhe entsprochen werden.

11. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

12. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich sind in städtischem Besitz.

13. Planverwirklichung

Die Bebauung des Grundstücks kann mit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes erfolgen. Der notwendige Ausbau der vorhandenen Zufahrt zum Sportplatz durch die Stadt soll 1999 erfolgen, da der Bauträger die Eröffnung des Einkaufsmarktes bis Anfang 2000 ermöglichen will.

14. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung in Höhe von ca. 8.800,- DM werden von der Stadt als Grundstückseigentümer übernommen. Die Kosten für den endgültigen Ausbau der Straße sowie für die Verlegung des Geh- und Radweges entlang der Mergelstetter Reute und die Errichtung der Überquerungshilfe liegen bei ca. 200.000,- DM und werden mittels Ablösevertrag an den Bauträger als Verursacher der Baumaßnahmen weitergegeben.

15. Flächen

Geltungsbereich	ca.	7.300 m ²	100 %
MI-Fläche	ca.	5.250 m ²	72 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca.	2.050 m ²	28 %

In Vertretung

Martin Seemann