

**Stadt Heidenheim an der Brenz**

**Baubereichsplan 01.00/07.00**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**zum**

**Bebauungsplan**  
**„Landesgartenschau / Brenzpark“**

in Heidenheim



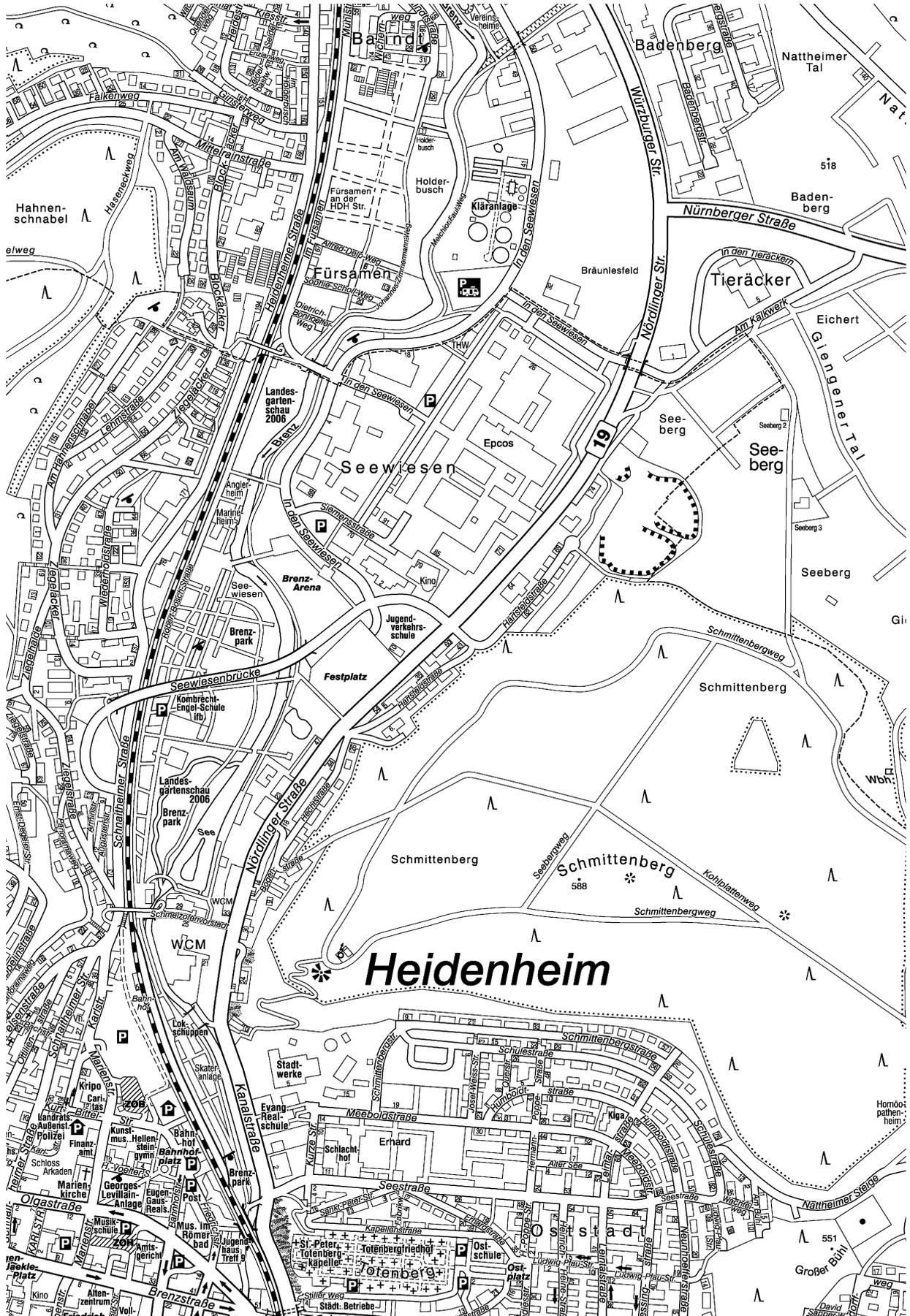
**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung,  
Städtebauliche Planung  
und Umwelt

02.11.2005

**Inhaltsverzeichnis:**

Übersichtsplan	Seite 2
1. Planungsbericht	
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	
1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 4
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 5
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 6
1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 7
1.6. Versorgung	Seite 7
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 7
1.8 Müllentsorgung	Seite 8
1.9 Planerische Gestaltung	Seite 8
1.10 Eingriffe in Natur und Landschaft	Seite 9
1.11 Bodenschutz, Altlasten	Seite 10
1.12 Immissionsschutz	Seite 10
1.12.1 Verkehrslärm	Seite 10
1.12.2 Freizeitlärm	Seite 11
1.13 Sozialplan	Seite 11
1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 11
1.15 Kosten	Seite 11
1.16 Flächenbilanz	Seite 12
2. Umweltbericht	Seite 12

Übersichtsplan M 1:10.000



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

### 1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Entscheidung für die Durchführung der Landesgartenschau 2006 in Heidenheim müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Umsetzung geschaffen werden. Der Gemeinderat hat der Rahmenplanung der Planungsgemeinschaft Brenzpark Heidenheim 2006 für die Landesgartenschau und die nachfolgende Daueranlage „Brenzpark“ zugestimmt. Im Bereich dieses Rahmenplanes sind qualifizierte Bebauungspläne vorhanden, deren Festsetzungen der künftigen Nutzung entgegenstehen. Um die Umsetzung der Landesgartenschau rechtlich zu sichern, aber auch um die nachfolgende städtebauliche Entwicklung im Bereich „Brenzpark“ verbindlich zu regeln, wird dieser Bebauungsplan notwendig.

### 1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Die Landesgartenschau liegt am Rande der Innenstadt von Heidenheim zwischen der Bahnlinie Heidenheim – Aalen und der Brenz bzw. der Bundesstraße 19. Der Bebauungsplan wird im Süden durch die Straße „Schmelzofenvorstadt“ und im Norden durch die Straße „In den Seewiesen“ und das Wohngebiet „Fürsamen“ begrenzt.

Auf Grund der Lage unmittelbar an der Brenz handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche mit einer Höhenlage zwischen 490 m und 491 m ü. N. N.. Lediglich die das Gebiet begrenzenden Straßen und Wege liegen teilweise bis zu ca. 1,5 m über dem ursprünglichen Gelände.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

1783 und 1797 (Brenz); 1778, 1786, 1803, 1803/26, 1803/29, 1803/33 und 2536/1 (öffentliche Verkehrsflächen); 1780/5 (Trafostation); 1780/2, 1802/1, 1802/19, 1802/20 (private Bauflächen MI, SO); 2528, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534/1, 2534/2 (private Grünflächen) sowie die Grundstücke 409, 1780/1, 1780/3, 1797/1, 1797/2, 1802, 1802/5, 1802/6, 1802/7, 1802/8, 1802/9, 1802/10, 1803/1, 1803/2, 1803/25, 1803/28, 2515, 2519, 2519/1, 2519/2, 2521 bis 2526

### 1.3 Heutiger Zustand

Der Kernbereich der Landesgartenschau bzw. des Brenzparcs, der sich nördlich der Schmelzofenvorstadt befindet, wird durch die Brenz in zwei Teile gegliedert und durch die Seewiesenbrücke überspannt. Die Flächen östlich der Brenz wurden schon bisher als Festplatz, als Messestandort und Schäferlaufplatz und auch als Fläche für verschiedene „Events“ genutzt und sind zu den angrenzenden Verkehrsflächen und zur Brenz hin mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Bis zu Beginn der Umbau- und Gestaltungsarbeiten für die Landesgartenschau im Jahr 2000 haben sich zwischen Brenz und Bahnlinie nur im Bereich der Seewiesenbrücke gewerbliche Nutzungen wie die Stadtgärtnerei und die Kombrecht-Engel-Schule sowie Wohnnutzungen auf zwei Grundstücken angesiedelt. Diese wurden über eine parallel zur Bahnlinie verlaufende, unvollständig ausgebaute Straße verkehrlich erschlossen. Außerdem war dieser Bereich durch zum Teil begrünte Freiflächen, Lager- und Abstellflächen geprägt.

Zwei denkmalgeschützte Gebäude – das ehemalige Badehaus mit Bordellbetrieb und das Maschinenhaus der WCM – sowie ein Neubau (Fitness-Center) im Süden prägen zusammen mit den übrigen Gewerbebauten der WCM südlich der Straße „Schmelzofenvorstadt“ die städtebauliche

Struktur in diesem Bereich. Östlich der zu einem kleinen See aufgestauten Brenz wird das Gelände der Landesgartenschau durch weitere ehemalige Gewerbebauten der WCM begrenzt. Nördlich dieser Gebäude setzt sich an der B19 eine Wohnbebauung fort.

Zwei private, westlich an der Brenz gelegene Grundstücke werden durch die Marine-Jugend und die Anglergemeinschaft Schnaitheim-Aufhausen gemeinnützig genutzt und sind mit Vereinsgebäuden bebaut. Weitere private Grundstücke in diesem Bereich sind gärtnerisch genutzt.

Die Zufahrt zur Seewiesenbrücke und die Straße „In den Seewiesen“ trennen die Landesgartenschau von den gewerblich genutzten Flächen nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### 1.4 Geltendes Recht, andere Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim, gültig mit der Bekanntmachung am 24.11.1994, stellte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für Gemeinbedarf, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen für Festplatz und Ausstellungsgelände sowie Grünflächen für Sportanlagen dar.

Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Erfordernisse für die Landesgartenschau bzw. den späteren Brenzpark und für die übrigen weiterbestehenden Nutzungen (Kombrecht-Engel-Schule, Bebauung nördlich der Schmelzofenvorstadt, Vereinsnutzungen) geändert. Die vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigte partielle Änderung wurde am 02.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungspläne „Seewiesen-Süd“ aus dem Jahr 1974 und „Seewiesen-Mitte“ aus dem Jahr 1977 regeln bisher für den überwiegenden Planbereich die derzeitige planungsrechtliche Situation. Die Flächen sind überwiegend als Gewerbegebiet und im nördlichen Bereich, westlich der Brenz, als Sondergebiet für Vereinsnutzung ausgewiesen. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Fürsamen“ aus dem Jahr 1996, der zwischenzeitlich nördlich der Flurstücke 2534/1 und 2534/2 geändert wurde, liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landesgartenschau/Brenzpark“. Hier weist der Bebauungsplan private Grünflächen für Vereinsnutzung aus. Für die bebauten Grundstücke nördlich der Schmelzofenvorstadt bzw. westlich der Nördlinger Straße liegen lediglich einfache Bebauungspläne aus den Jahren 1885 und 1902 vor.

Bei der Brenz, die das Gelände der Landesgartenschau teilt, sowie bei den Bahnanlagen, die im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, handelt es sich um planfestgestellte Anlagen im Sinne von § 38 BauGB, die aufgrund anderer Gesetze ihre rechtliche Absicherung haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal.

#### 1.5 Erschließung

##### 1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der durch die Brenz abgeteilte östliche Teil des Bebauungsplangebietes mit dem bestehenden Festplatz wird über die Nördlinger Straße (B19) und über den Verkehrsknoten Seewiesenbrücke / „In den Seewiesen“ am nördlichen Ende der Seewiesenbrücke verkehrlich erschlossen. Der Schäferlaufplatz nordwestlich der Seewiesenbrücke kann von der Straße „In den Seewiesen“ angefahren werden.

Der Bereich westlich der Brenz wurde bisher durch eine parallel zur Bahnlinie verlaufende unvollständig ausgebaute Straße, die im Süden an die Straße „Schmelzofenvorstadt“ und im Norden über eine Holzbrücke über die Brenz an die Straße „In den Seewiesen“ angebunden war, erschlossen. Dieser Verkehrsweg wird auch künftig eine wichtige Erschließungsfunktion, in erster Linie für die Kombrecht-Engel-Schule und für die privaten Grünflächen zur Vereinsnutzung, haben und stellt gleichzeitig eine bedeutende Geh- und Radwegverbindung zwischen Heidenheim und Schnaitheim dar. Die Anbindung dieser Straße über eine alte schmale Holzbrücke nördlich des Flurstücks 2531/1 (Vereinsheim der Anglergemeinschaft Schnaitheim-Aufhausen)) an die Straße „In den Seewiesen“ musste nach dem Abbruch der Brücke aufgegeben werden und erfolgt nun weiter nördlich über die neue Erschließungsstraße für das Wohngebiet Fürsamen. Diese Straßen- und Wegverbindung (ca. 1,1 km) wird entsprechend ihrer oben erläuterten Bedeutung zwischen dem Wohngebiet Fürsamen und der Straße „Schmelzofenvorstadt“ im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche in angemessener Breite ausgewiesen. Das nördliche Teilstück bis zur Kombrecht-Engel-Schule (ca. 750 m Länge) muss neben dem Geh- und Radverkehr in beide Richtungen auch Kraftfahrzeuge aller Art von und zur Kombrecht-Engel-Schule sowie zu den verschiedenen Vereinsnutzungen aufnehmen. Da im Bereich der privaten Grünflächen und insbesondere bei Veranstaltungen, auch auf dem Kleinen Festplatz, zusätzlich zum Fahrverkehr auch mit erhöhtem Parkverkehr entlang dieser Straße gerechnet werden muss, wird eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 7,0 m aus Verkehrssicherheitsgründen notwendig. Ab der Kombrecht-Engel-Schule nach Süden kann auf eine Gesamtbreite von 4,75 m verengt werden, da hier kein Kraftfahrverkehr stattfinden soll. Vorsorglich wird diese Wegbreite notwendig, um Kraftfahrzeuge im Bedarfsfall auch nach Süden ableiten zu können, aber auch um Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) oder Rettungsfahrzeuge eine weitere Zu- und Abfahrt zu ermöglichen. Dadurch kann auf die Ausweisung einer ausreichend großen Wendepflanze im Bereich der Kombrecht-Engel-Schule verzichtet werden.

Die östliche Sondergebietesfläche (Flurstück 1802/9) liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Brenzpark“ und ist über die von Westen nach Osten führende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m planerisch erschlossen. Diese Verkehrsfläche soll aber nicht als Fahrstraße der Öffentlichkeit gewidmet werden, da dies ein ständiges Kreuzen des Promenadewegs durch Kraftfahrzeuge zur Folge hätte. Diese Zufahrt steht lediglich im Notfall für Rettungsfahrzeuge zur Verfügung. Um aber eine direkte Verbindung vom westlichen Sondergebietsteil (Flurstück 1802/20), der zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient, zum Schulgebäude zu sichern, wird zusätzlich eine Wegverbindung durch Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Kneipp-Vereins in der ehemaligen Buck'schen Scheune (Rettungsfahrzeuge, Zulieferfahrzeuge u. a.) ist planungsrechtlich durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen in erforderlicher Breite gesichert. Die Widmung dieser Wege erfolgt durch die Verkehrsbehörde unter Berücksichtigung der unter Ziffer 1.5.2 getroffenen Aussagen.

Die Straße „Schmelzofenvorstadt“ wurde ebenfalls schon auf das notwendige Maß zurückgebaut und dient vorrangig nur noch der verkehrlichen Erschließung der dort angrenzenden baulichen und gewerblichen Nutzungen.

#### 1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für den öffentlichen Parkverkehr nur auf der Südseite der Straße „Schmelzofenvorstadt“ ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze in größerem Umfang (ca. 420 Stück), die für den Zeitraum der Landesgartenschau und anschließend für Veranstaltungen auf dem Schäferlaufplatz und dem Festplatz benötigt werden, wurden im Bereich des Flutgrabens, nördlich der Siemensstraße im Gewerbegebiet „Seewiesen“, bereits hergestellt. Darüber hinaus können zusätzlich auf der östlich der Seewiesenbrücke gelegenen Festplatzfläche Stellplätze für Pkw und Busse bei Veranstaltungen bereitgestellt werden.

Für den Zeitraum der Landesgartenschau werden weitere notwendige Parkplätze (z. B. im Bereich südlich des Zollamtsgebäudes) an anderen geeigneten Stellen im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt.

Im Übrigen sind notwendige, durch die Grundstücksnutzungen bedingte private Stellplätze nach Maßgabe der Landesbauordnung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen.

Für das Sondergebiet werden Stellplätze ausschließlich auf der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und dem Hauptfußweg durch den Brenzpark zulässig sein, da andernfalls ein ständiges Überfahren des Hauptfußweges notwendig wäre.

Für die privaten Grünflächen sind notwendige Stellplätze im Anschluss an die entlang der Bahnlinie führende westliche Erschließungsstraße möglich. Probleme wird es allerdings für die künftige Nutzung der ehemaligen Buck'schen Scheune durch den Kneipp-Verein geben. Notwendige Stellplätze sollten hier nicht unmittelbar am Gebäude zur Verfügung gestellt werden, da dies ein Befahren der Fußwege im Brenzpark und Überqueren des von Norden nach Süden führenden Hauptfußweges zur Folge hätte. Dies ist, wie schon im Falle der Kombrecht-Engel-Schule erläutert, planerisch nicht gewünscht. Gegebenenfalls könnten ausnahmsweise in öffentlicher Grünfläche, zwischen dem Grundstück der Marinejugend und den Stellplätzen der Kombrecht-Engel-Schule, im Anschluss an die Erschließungsstraße eine ausreichende Zahl an Stellplätzen angelegt werden. Dies kann durch verkehrsordnende Maßnahmen, nach Beendigung der Landesgartenschau, noch entschieden werden.

Da auf dem Grundstück Schmelzofenvorstadt 39 private Stellplätze im Eingangsbereich der Landesgartenschau bzw. des Brenz Parks aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht sind, wurde durch Grundstückstausch eine ausreichend große, an der Bahnlinie gelegene Fläche, die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche für Stellplätze ausgewiesen wird, bereitgestellt.

### 1.5.3 Fuß- und Radwege

Mit der Planung der Landesgartenschau wurde im Bereich zwischen B19 und Bahnlinie ein Fuß- und Radwegenetz entwickelt, welches, abseits der Fahrstraßen, alle wichtigen Verkehrsbeziehungen für den Geh- und Radverkehr zwischen Heidenheim und Schnaitheim sowie innerhalb des Geländes der Landesgartenschau und der nachfolgenden Dauernutzung „Brenzpark“ berücksichtigt. So sind auf beiden Seiten der Brenz öffentliche Wege von der Straße „Schmelzofenvorstadt“ nach Schnaitheim geplant. Der weitgehend schon vorhandene Weg entlang dem östlichen Brenzufer muss im südlichen Planbereich mit einem Anschluss an die Straße „Schmelzofenvorstadt“ noch hergestellt werden. Der Hauptweg durch das Landesgartenschau- bzw. Brenzparkgelände westlich der Brenz ist vom südlichen Haupteingang im Bereich des ehemaligen Badehauses der WCM bis zum Brenzbogen an der bestehenden Fußwegbrücke südlich des heutigen Vereinsgeländes der Marine-Jugend wegen seiner Bedeutung (Hauptweg, Geh- und Radweg in beide Richtungen) mit einer Breite von ca. 5,0 m geplant und bereits ausgebaut. Eine direkte Fortführung dieses Weges nach Norden, entlang dem Westufer der Brenz mit Anschluss an den 3,5 m breiten Geh- und Radweg östlich des Wohngebietes „Führsamen“, ist wegen der bestehenden privaten Vereinnutzung nicht möglich. Über die Haupteerschließungsstraße - zwischen der Bahnlinie und den privaten Grünflächen oder über den bestehenden Fußweg entlang dem östlichen Brenzufer - ist die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Heidenheim und Schnaitheim dennoch gesichert. Eine Ost-West-Vernetzung dieser von Norden nach Süden verlaufenden Hauptwege erfolgt in angemessenen Abständen. Diese oben genannten Wege werden als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Weitere untergeordnete Wege in den öffentlichen Grünflächen können zusätzlich je nach Bedarf auch ohne planungsrechtliche Festsetzung hergestellt werden.

#### 1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Soweit die Anbindung der öffentlichen Grünfläche „Brenzpark“ an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs überhaupt eine große Bedeutung hat, ist dieses Kriterium ausreichend erfüllt. Vom zentralen Omnibusbahnhof, der von allen Regionalbuslinien angefahren wird und auch für einige Stadtbuslinien als Haltestelle dient, ist der Südeingang des Brenzparks über die Fußwegbrücke beim ehemaligen Zollamt gut erreichbar. Eine weitere Haltestelle für Stadtbuslinien befindet sich unmittelbar an dieser Fußwegbrücke. Zudem sind Haltestellen von Regionalbuslinien am östlichen Ende der Seewiesenbrücke und in der Nördlinger Straße vorhanden.

#### 1.6 Versorgung

Die als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche (MI, SO) sind mit Gas-, Wasser-, Strom und Fernmeldeleitungen ausreichend versorgt.

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Landesgartenschau wurden darüber hinaus Versorgungsleitungen, soweit sie für die geplanten Nutzungen auch auf den öffentlichen Grünflächen (Festplatz, Schäferlaufplatz, kleiner Festplatz) notwendig sind, verlegt.

Die seit längerem bebauten Grundstücke im Bereich der privaten Grünflächen sind ebenfalls entsprechend ihren Nutzungsanforderungen ausreichend versorgt. Dies gilt auch für das nördliche Gebäude auf dem Flurstück 1534/1 („Rotes Haus“). Sollte für die noch nicht baulich genutzten Grundstücke zwischen der südlichen Zufahrt zum Wohngebiet Fürsamen und dem Vereinsheim der Anglergemeinschaft Schnaitheim-Aufhausen (Flurstücke 2531 bis 2534/2) eine Versorgung notwendig werden, ist dies grundsätzlich möglich, muss aber bei Bedarf noch geplant und hergestellt werden.

Im Rahmen der Planung und Bauausführung zur Landesgartenschau und im Hinblick auf die Daueranlage „Brenzpark“ wurden die westliche Erschießungsstraße von Norden bis zur Kombrecht-Engel-Schule sowie die Hauptwege durch den Brenzpark mit Leuchten versehen.

#### 1.7 Abwasserbeseitigung

Die als Bauflächen (MI, SO) ausgewiesenen Bereiche sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Für die Flächen des Festplatzes sind entsprechend den zulässigen Nutzungen und dem zu erwartenden Bedarf Schmutzwasseranschlüsse in öffentliche Kanäle ebenfalls vorhanden. Die als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke sind abwassertechnisch nicht erschlossen. Soweit die Notwendigkeit für eine Abwasserbeseitigung gegeben ist, kann dies über eine Druckleitung innerhalb der westlichen Erschließungsstraße auf Kosten des jeweiligen Eigentümers erfolgen. Bestehende Gebäude sind bereits auf diesem Wege an den öffentlichen Kanal im Bereich der Kombrecht-Engel-Schule angeschlossen.

Ein neuer Straßenwasserkanal wurde im Rahmen der Erneuerung der Straße „Schmelzofenvorstadt“ hergestellt. Anfallendes Oberflächenwasser aus öffentlichen und privaten Grünflächen und von öffentlichen Geh- und Radwegen innerhalb des Brenzparks ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Soweit diese Planungen eine wasserrechtliche Genehmigung erfordern, muss diese beim Landratsamt beantragt werden.

## 1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung, die ausschließlich für die wenigen bebauten Grundstücke von Bedeutung ist, erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt gültigen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Notwendige Fahrstraßen zur Erschließung der bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke sind so geplant und ausgeführt, dass auch Müllfahrzeuge diese befahren können. Müllbehälterstandorte an geeigneter Stelle und in ausreichender Größe sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern bereitzustellen.

## 1.9 Planerische Gestaltung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend den Darstellungen der vom Regierungspräsidium Stuttgart am 24.06.2002 genehmigten partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Die Bereiche des gesamten Brenzparcs werden als öffentliche Grünflächen und die privaten Grundstücke, vom Vereinsheim der Marine-Jugend (Flurstück 2528) bis zum Wohngebiet Fürsamen, als private Grünflächen ausgewiesen.

Für die öffentlichen Grünflächen werden unterschiedliche Zweckbestimmungen festgesetzt. Der östlich der Brenz gelegene Teil dient zur Nutzung als Festplatz (Volksfest, Zirkus, Messe, Open-Air-Veranstaltungen, Schäferlauf usw.). Soweit notwendig und räumlich noch möglich, sind zugehörige Nebennutzungen (z. B. als Pkw-Stellplätze) möglich. Es handelt sich hierbei um Sonderveranstaltungen und nicht um Dauernutzungen.

Die Grünflächen westlich der Brenz gliedern sich in private Grünflächen im nördlichen Bereich und öffentliche Grünflächen im eigentlichen Brenzparkgelände. Diese Grünflächen dienen ausschließlich als Parkanlage mit Ruhe- und Erholungsfunktion. Bepflanzungen jeglicher Art sowie untergeordnete Fußwege, zusätzlich zu den als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Wegen, können hier angelegt werden. Im Bereich nördlich der Seewiesenbrücke ist ein Kinderspielplatz angelegt und als solcher im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen mit ihren Pflanzungen zwischen Brenz und Bahnlinie sowie die neu angepflanzte Baumreihe entlang der Bahnlinie dienen zudem als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sind unter Verwendung von Planzeichen 13.1 und 13.2 der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Diese Flächen und Maßnahmen können als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in anderen Bebauungsplänen verwendet werden (siehe auch Ziffer 1.10 der Begründung).

Den privaten Grünflächen, zwischen Wohngebiet Fürsamen und dem kleinen Festplatz, sind die gleichen Nutzungsmöglichkeiten, wie sie in den bisher gültigen Bebauungsplänen festgesetzt waren, zugewiesen. Zulässig sind dabei Vereinsnutzungen sowie Spiel- und Freizeiteinrichtungen einschließlich ihrer notwendigen zweckgebundenen baulichen Anlagen in einem durch Baugrenzen bestimmten Teil. Die Gebäude sind dabei in den westlichen Grundstücksbereichen zur Erschließungsstraße hin vorgesehen, damit insbesondere der Brenzuferbereich weitgehend frei bleibt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 sowie die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung gewährleisten eine für diesen Bereich gewünschte Freizügigkeit.

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen entlang bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich nicht um Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, sondern um Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Von der Gebietsausweisung als öffentliche Grünfläche sind die Grundstücke Schmelzofenvorstadt 29 und Schmelzofenvorstadt 39 (ehemaliges Badehaus der WCM), die als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden, ausgenommen. Für diese beiden Mischgebietsflächen werden einzelne allgemein zulässige Nutzungen, die aus städtebaulicher Sicht hier als störend empfunden

werden, ausgeschlossen. Dabei müssen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Heidenheim und dem Grundstückseigentümer hinsichtlich des heutigen Nutzungsbestandes berücksichtigt werden. Während für beide MI-Flächen Einzelhandelsbetriebe, Spielhallen und vergleichbare Nutzungen gänzlich ausgeschlossen werden, sind auf dem Grundstück Schmelzofenvorstadt 29 Vergnügungsstätten aller Art gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Eine weitere Ausnahme hinsichtlich der Flächenfestsetzung als Grünfläche bildet der Bereich um die Kombrecht-Engel-Schule (Siemensstraße 36). Über den Bestandsschutz nach § 76 LBO hinaus sollen die bestehende Nutzung sowie weitere verträgliche Nutzungen möglich sein. Da keine Gebietsausweisung nach §§ 2 bis 9 BauNVO der städtebaulichen Situation gerecht wird, erfolgt die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Dabei steht die Zweckbestimmung als Fläche für schulische Einrichtungen im Vordergrund. Aber auch die Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude, als Schank- und Speisewirtschaft, für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind denkbar. Diese über den schulischen Betrieb hinausgehenden Nutzungen sollen im Einzelfall als Ausnahme genehmigungsfähig sein.

Eine weitere Sondernutzung erfährt die ehemalige Buck'sche Scheune (Seewiesen 2/2). Da es sich hier ausschließlich um das bestehende Gebäude innerhalb eines als öffentliche Verkehrsfläche genutzten Bereiches handelt, kommt auch hier eine Gebietsausweisung im Sinne der Baunutzungsverordnung nicht in Frage. Um dennoch eine bauliche Nutzung planungsrechtlich sicherzustellen, wird ein besonderer Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Neben der bereits bestehenden Nutzung durch den Kneipp-Verein ist hier aber auch eine Schank- und Speisewirtschaft, Café, Biergarten oder Ähnliches aus städtebaulicher Sicht möglich.

Mit dem Bebauungsplan werden die Uferlinien der Brenz entsprechend der heute bestehenden Situation angepasst. Ein neues Umlaufgerinne ist westlich der Brenz als Gewässer 2. Ordnung bereits angelegt worden. Auch bei dem offenen Grundwasserabflussgraben auf dem Flurstück 2519/2 zwischen dem Brenzbogen im Bereich der Fußgängerbrücke und der Seewiesenbrücke, der in einer Verdohlung bis in die Brenz im Bereich der Schmelzofenvorstadt weitergeführt wird, handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung und ist als solches im Bebauungsplan dargestellt. Die Unterhaltung dieser Gewässer unterliegt somit der Stadt.

#### 1.10 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit diesem Bebauungsplan werden die in den Bebauungsplänen „Seewiesen-Süd“ und „Seewiesen-Mitte“ festgesetzten gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich aufgehoben und als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Flächennutzungen der Bereiche östlich der Brenz (Schäferlaufplatz, Festplatz) und westlich der Brenz zwischen Marine-Jugend (Flurstück 2528) und Wohngebiet Fürsamen werden weitgehend unverändert in diesen Bebauungsplan übernommen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB liegen daher nicht vor; Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Vielmehr ist mit der Bebauungsplanänderung vor allem im Bereich westlich der Brenz und südlich der privaten Grünflächen (Marine-Jugend) eine deutliche Aufwertung der Natur und des Landschaftsbildes gegenüber der bisher zulässigen und teilweise auch umgesetzten gewerblichen Nutzung verbunden. Die nach bisher rechtskräftigem Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Auswirkungen wurden untersucht, bewertet und gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Umwelt positive Auswirkungen, die in Form eines „Öko-Kontos“ verwaltet werden und für Eingriffe, die in anderen Bebauungsplänen erfolgen und dort nicht ausreichend ausgeglichen werden können, bei Bedarf herangezogen werden können. Die Verrechnung dieser „Ausgleichsmaßnahmen“ erfolgt unter Anwendung der vom Gemeinderat am 14.12.1995 beschlossenen Kostenerstattungsatzung.

Dabei wird berücksichtigt, dass Maßnahmen, die zur Durchführung der Landesgartenschau durch öffentliche Fördermittel finanziert werden, nicht zusätzlich als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden dürfen. Da aber eine detaillierte Zuordnung der Finanzierung einzelner Maßnahmen als Zuschussmaßnahme des Landes bzw. als eigenfinanzierte Maßnahme durch die Stadt Heidenheim nicht möglich ist, wird der ermittelte Wertzuwachs für Natur und Landschaft (siehe Anlage zur Begründung) nur im Verhältnis der durch die Stadt Heidenheim selbst finanzierten Maßnahmen zu den zuschussfähigen Gesamtkosten (Ziffer 1.15 der Begründung) für einen künftigen Ausgleich herangezogen.

#### 1.11 Bodenschutz, Altlasten

In Teilbereichen des Plangebietes liegen Schadstoffbelastungen vor, die im gültigen Flächennutzungsplan bereits gekennzeichnet sind. Hinweise auf diesen Sachverhalt sowie Hinweise auf die Vorgehensweise bei Auftreten von Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Ein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat sich nach Beteiligung des Referats Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Heidenheim nicht ergeben.

#### 1.12 Immissionsschutz

Wegen der Lärmeinwirkungen aus der emissionsträchtigen Umgebung (Gewerbegebiete, Bundesstraße, Bahnlinie Aalen-Ulm und weitere Haupterschließungsstraßen) auf das Plangebiet sowie wegen der künftigen Nutzungen auf dem Festplatzgelände und den damit verbundenen Immissionen für die umliegende Wohnnutzung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

##### 1.12.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wie auch die umliegenden bewohnten Gebiete werden primär durch den Straßenverkehrslärm (Bundesstraße und andere Haupterschließungsstraßen) und in geringerem Umfang durch die Bahnlinie belastet. Eine teilweise erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die umgebenden Wohn- und Mischgebiete liegt vor. Für diese Überschreitungen sind die seit langem bestehenden Anlagen außerhalb des Plangebietes verantwortlich, die mit der Bebauungsplanänderung nicht verändert werden. Eine wirksame Lärminderung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen kann, wie das schalltechnische Gutachten aufzeigt, durch Einzelanlagen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens aber nicht erreicht werden. Nur im Zuge zukünftiger großräumiger und ineinandergreifender Planungen (Flächennutzungsplan, Verkehrsentwicklungsplan usw.) können die Belange des Lärmschutzes für schützenswerte Nutzungen - die in erster Linie nur außerhalb dieses Plangebietes liegen - verbessert werden.

Während die Grenzwerte für Mischgebiete weitgehend eingehalten sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen um bis zu 8 dB(A) tagsüber überschritten. Bei der Beurteilung der Lärmsituation unter Anwendung der 16. BImSchV muss auch hier berücksichtigt werden, dass „wesentliche Veränderungen“ von Verkehrsflächen nicht vorliegen. Wie schon oben erläutert, kann eine wirksame Lärminderung derzeit nicht erreicht werden. Da aber der Brenzpark im Gegensatz zu einem Mischgebiet nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, kann festgehalten werden, dass aus rechtlicher Sicht eine Unverträglichkeit hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen nicht vorliegt.

### 1.12.2 Freizeidlärm

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass bei den überwiegenden Aktivitäten auf dem Festplatz kein Lärmkonflikt zwischen den Lärmemissionen des Festplatzes und den benachbarten schützenswerten Nutzungen besteht.

Hinsichtlich einzelner Veranstaltungen, die aufgrund ihrer Lärmintensität und zeitlichen Ausdehnung (Ruhezeit, nach 22:00 Uhr) zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV führen, ist aufgrund der Besonderheit eine Einstufung als „seltenes Ereignis“ möglich. Für diese seltenen Ereignisse liegen gemäß der 18. BImSchV Regelungen vor, die bei Bedarf durch die zuständigen Behörden bei der Genehmigung von derartigen Veranstaltungen (Open-Air-Konzert u. Ä.) Berücksichtigung finden.

Unter Berücksichtigung von Regelungen zur Eindämmung der Lärmemissionen und der für die Genehmigungsbehörde nahe liegenden Einstufung der besonderen Veranstaltungen auf dem Festplatz als „seltene Ereignisse“ ist eine Verträglichkeit dieser Veranstaltungen einschließlich des An- und Abfahrtverkehrs in Hinsicht auf die benachbarte schützenswerte Wohnnutzung gegeben.

### 1.13 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

### 1.14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, soweit sie für die Anlegung und Betrieb des Brenzparcs benötigt werden, sind in städtischem Besitz. Sämtlich Bauflächen (MI und SO) und private Grünflächen sind in Privatbesitz. Die Fläche der Brenz ist im Eigentum des Landes. Bodenordnende Maßnahmen in geringem Umfang, soweit sie im Vorfeld der Landesgartenschau erforderlich waren, konnten einvernehmlich geregelt werden.

### 1.15 Kosten

#### Landesgartenschau / Brenzpark

zuschussfähige Gesamtkosten gemäß Investitionshaushalt vom 17.01.2005  
(einschl. Planungskosten Landesgartenschau) ca. 11.448.500 € 100,0 %

Zuschuss Land Baden-Württemberg  
(gemäß Zuwendungsbescheid vom 10.12.2001) 3.835.000 € 33,5 %

errechneter Kostenanteil für die Stadt 7.613.500 € 66,5 %

#### Planungskosten

- Bebauungsplan	ca.	46.030 €
- Untersuchung der Umweltauswirkungen	ca.	15.500 €
- Gutachten Freizeidlärm	ca.	4.550 €
- Gutachten Verkehrslärm	ca.	6.620 €

Weitere Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau entstehen, sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Bedeutung.

### 1.16 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 27,3125 ha	100,00 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,4260 ha	1,56 %
Sondergebiet (SO)	ca. 0,3080 ha	1,13 %
Flächen besonderer Nutzungszweck	ca. 0,0360 ha	0,13 %
Versorgungsflächen	ca. 0,0055 ha	0,02 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3,9150 ha	14,34 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 15,7600 ha	57,70 %
davon: Festplatz	4,5760 ha	
Parkanlage	10,9610 ha	
Spielplatz	0,2230 ha	
Private Grünflächen	ca. 2,0500 ha	7,50 %
Straßenverkehrsgrün	ca. 1,0620 ha	3,89 %
Wasserflächen	ca. 3,7500 ha	13,73 %
davon: Gewässer 1. Ordnung	3,3850 ha	
Gewässer 2. Ordnung	0,3650 ha	

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

Der Aufstellungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung wurde durch den Gemeinderat am 16.12.1999 gefasst. Nach § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 24.06.2004 eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997) abgeschlossen. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.