

**Stadt Heidenheim an der Brenz  
Ortsteil Schnaitheim  
Baubereichsplan 08.00**

**Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan  
„Wehrenfeld“  
(zwischen Berchtenstraße und Bussardweg)**



**Stadt Heidenheim**

Stadtentwicklung,  
Städtebauliche Planung  
und Umwelt

11.11.2003

**Inhaltsverzeichnis:**

Übersichtsplan	Seite 2
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
3. Heutiger Zustand	Seite 3
4. Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 3
5. Erschließung	Seite 3
6. Versorgung	Seite 3
7. Entsorgung	Seite 4
7.1 Abwasserbeseitigung	Seite 4
7.2 Müllentsorgung	Seite 4
8. Planerische Gestaltung	Seite 4
9. Umweltbericht	Seite 4
10. Sozialplan	Seite 4
11. Eigentumsverhältnisse	Seite 4
12. Planverwirklichung	Seite 5
13. Flächenbilanz	Seite 5
14. Kosten	Seite 5

Übersichtsplan M 1:10.000

## 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wehrenfeld, in Kraft getreten am 08.03.1967, setzt zwischen der Straße Wehrenfeld, Berchtenstraße und Bussardweg ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest. Überlagert ist diese Gebietsausweisung mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten und Pfarrhaus). Nachdem die Kirche keinen Bedarf mehr an der vollständigen Realisierung dieser Nutzung sieht, kann der westliche Teil einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der bereits vorliegenden Gebietsausweisung als Wohngebiet und der umliegende Wohnbebauung bietet sich eine Wohnnutzung für diese Restfläche an.

Um zweifelsfreie planungsrechtliche Grundlagen für die Wohnbebauung zu schaffen, wird der Bebauungsplan Wehrenfeld geändert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

## 2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten von Schnaitheim. Es handelt sich um eine relativ ebene Fläche auf einer Bergkuppe, die nach Osten hin leicht ansteigt und nach Norden, Süden und Westen zum Brenztal hin abfällt. Die Grundstücke liegen auf einer Höhe von ca. 524 m ü.N.N.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 3700/2, 3700/3 und 3700/4.

## 3. Heutiger Zustand

Die gesamte Fläche der künftigen Baugrundstücke ist als Rasenfläche angelegt und mit wenigen Bäumen und Sträuchern bewachsen. In diese Grünfläche einbezogen ist bereits die nach altem Bebauungsplan ausgewiesene und bereits zurückgebaute Straßenfläche.

## 4. Geltendes Recht, andere Planungen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan „Wehrenfeld“ (Evang. Gemeindezentrum) aus dem Jahr 1967. Dieser setzt für hier ein „Reines Wohngebiet“ mit Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten und Pfarrhaus), öffentliche Grünfläche und teilweise auch Verkehrsfläche fest.

Der Planbereich befindet sich in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal

## 5. Erschließung

Die Baugrundstücke sind über die Berchtenstraße, die Straße Wehrenfeld und den Bussardweg verkehrlich erschlossen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich unmittelbar am Baugebiet.

## 6. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich.

## 7. Entsorgung

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke können an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Die Fläche ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten.

### 7.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Da sich die Grundstücke inmitten des Wohngebietes Wehrenfeld/Knupfertal befinden und verkehrlich ausreichend erschlossen sind, ist die ordnungsgemäße Müllentsorgung gesichert.

## 8. Planerische Gestaltung

Anstelle der bisherigen Ausweisung als reines Wohngebiet erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Der Ausschluss von einzelnen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO und der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Die festgesetzte offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen entspricht der baulichen Nutzung in der Umgebung.

Wegen der unterschiedlichen Dachformen in der Umgebung erfolgt keine Festsetzung zur Dachform und über die Dachneigung. Allerdings werden Obergrenzen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe festgesetzt, um extrem unterschiedliche Gebäudehöhen zu vermeiden. Dabei wurde berücksichtigt, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise der Ausbau eines zusätzlichen Geschosses im Dachraum nicht mehr möglich sein kann.

## 9. Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVP-Gesetz in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVP-Gesetz, aus § 3 LUVPG in Verbindung mit der Anlage zum LUVPG und aus § 9 Abs. 1 LWaldG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Unter Berücksichtigung der bisher zulässigen baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4) und der praktisch unbegrenzten Bebaubarkeit (Bodenversiegelung durch Nebenanlagen, Zugänge und Hofflächen) für den als WR ausgewiesenen Bereich und der Tatsache, dass die Straße Wehrenfeld und die Einmündungsbereiche Berchtenstraße und Bussardweg reduziert wurden, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht gesehen. Die Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche in die Baugrundstücke (GRZ 0,3) und der damit verbundene Eingriff wird durch die oben erläuterten Maßnahmen ausgeglichen.

## 10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

### 11. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in städtischem Besitz.

### 12. Planverwirklichung

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann umgehend mit der Bebauung begonnen werden.

### 13. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 1.550 qm

**3 Wohnbauflächen mit je ca. 515 qm**

### 14. Kosten

Die Umbaumaßnahmen im Straßenbereich sind bereits fertiggestellt.

Mit der Bebauungsplanaufstellung sind mit Ausnahme der Kosten für das Bebauungsplanverfahren durch den Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt keine weiteren Kosten verbunden.

Den Kosten stehen Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke entgegen.

Martin Seemann