

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Stadtteil Mergelstetten  
Baubereichsplan 12.00

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

### Bebauungsplanänderung "Reutenen Abschnitt VI - westlicher Teil"

(zwischen Reutlinger Straße, Tuttlinger Weg,  
und Ravensburger Straße)

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 4
6. Versorgung	Seite 4
7. Entsorgung	Seite 5
7.1 Abwasser	
7.2 Müllentsorgung	
8. Planerische Gestaltung	Seite 5
9. Anforderungen an den Bebauungsplan in bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft - Grünordnungsplan	Seite 5
10. Immissionsschutz	Seite 5
11. Eigentumsverhältnisse	Seite 6
12. Planverwirklichung	Seite 6
13. Kosten	Seite 6
14. Statistik	Seite 6
14.1 Flächen	
14.2 Zahl der Wohngebäude	
14.3 Einwohner	

Lageplan

## 1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Die beiden Eigentümer der Grundstücke im Planbereich möchten der zur Zeit vorherrschenden Nachfrage nach kostengünstigem Wohneigentum in Form von Reihen- und Doppelhäusern nachkommen und haben hierzu einen städtebaulichen Entwurf erarbeiten lassen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan eine differenzierte Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern sowie zweigeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen festsetzt, kann die gewünschte Bebauung nicht auf dem Weg einer Befreiung nach § 31 BauGB genehmigt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit erforderlich.

## 2. Lage, Topographie und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Wohngebiets Reutenen im Stadtteil Mergelstetten. Bei dem zu ändernden Gebiet handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche mit einer Geländehöhe zwischen 578,50 m ü. NN und 581,50 m ü. NN.

Die Abgrenzung erfolgt durch die Reutlinger Straße, den Tuttlinger Weg und die Ravensburger Straße. Betroffen sind die WA-Flächen Nr. 3188, 3197, 3244, 3245, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3260 (Baugrundstücke), Nr. 3243, 3246, 3248 und 3257 (Müllcontainerstandplätze) und Nr. 3254 und 3256 (Garagenzufahrten) sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Nr. 3198 und 3247 (Reutlinger Straße) 2989 und 3259 (Tuttlinger Weg) und 3050 und 3258 (Ravensburger Straße).

## 3. Heutiger Zustand

Die Flächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung Reutenen und dem südlich und westlich angrenzenden Stadtwald wurden in der ersten Jahreshälfte 1998 noch landwirtschaftlich genutzt und werden zur Zeit entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan erschlossen.

## 4. Geltendes Recht, andere Planungen

Der Planbereich ist eine Teilfläche des seit 21.05.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Reutenen Abschnitt VI - westlicher Teil". Das Gebiet liegt in der Zone III des gemeinsamen Schutzgebietes für die Wassererfassung im Brenztal. Die Planänderung stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

## 5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird mit der Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird geringfügig erhöht.

Private Stellplätze können trotz der geplanten baulichen Verdichtung in üblichem Umfang (zwei Stellplätze je Wohngebäude) auf den Grundstücken untergebracht werden.

Mit einem erhöhten Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen des angrenzenden Wohngebietes ist nicht zu rechnen.

## 6. Versorgung

Die Bebauungsplanänderung hat keine entscheidende Auswirkung bezüglich der Versorgung des Gebietes. Bei der Verlegung der Versorgungsleitungen muß die geänderte Planung jedoch berücksichtigt werden.

## 7. Entsorgung

### 7.1 Abwasser

Durch die Planänderung ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem nicht betroffen. Im Rahmen der Kanalarbeiten werden die Hausanschlüsse entsprechend dem neuen städtebaulichen Entwurf verlegt.

### 7.2 Müllentsorgung

Im gesamten Wohngebiet Reutenen sind Flächen für Gemeinschaftscontainer ausgewiesen. Nachdem die neue Müllkonzeption des Landratsamtes Einzelbehälter für jeden Haushalt vorsieht und Gemeinschaftscontainer nicht mehr sinnvoll sind, wird auf die Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen verzichtet.

## 8. Planerische Gestaltung

Unter Beibehaltung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wird die städtebauliche Konzeption überarbeitet. Die Art der Nutzung (WA gemäß § 4 BauNVO, wobei Ausnahmen nach Abs. 3 nicht zulässig sind) bleibt gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan unverändert. Die bisher geplante Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen erfährt eine geringfügige Verdichtung. Mit der künftigen Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen sowie einer zweigeschossigen Einzelhauszeile als zweiseitige Grenzbebauung erhält dieses Quartier zwischen Reutlinger Straße, Tuttlinger Weg und Ravensburger Straße eine geordnetere städtebauliche Struktur als bisher.

Um die angestrebte Einheitlichkeit und Ordnung auch konsequent einzuhalten wird bei der Planung auch auf die Anordnung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen Wert gelegt. So sind für Eckhäuser nur seitliche Garagen mit einer mindestens 5 m tiefen Zufahrt und für Mittelhäuser vorgelagerte Carports mit 1 m Abstand vom Gehweg zulässig. Die Einzelhauszeile erhält als Trennung der Gebäude ebenfalls Garagen.

Der geordneten städtebaulichen Struktur dient auch die Festsetzung einheitlicher Dachformen. So sind die Wohngebäude nur als Satteldächer mit 20° - 25° Neigung und Garagen und Carports nur mit Flachdächern zulässig. Auch hinsichtlich der Materialien und der Farbgebung für die Dacheindeckung und Fassaden wird auf Einheitlichkeit innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen und Abstimmung untereinander Wert gelegt.

Aufgrund der Entwicklung unterschiedlicher Gebäudetypen wird trotz des einheitlichen städtebaulichen Rahmens ein architektonisch differenziertes Bild entstehen können.

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

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet im Grunde nur eine geänderte Bauweise. Ein Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG liegt nicht vor, so daß auch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich ist.

## 10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

## 11. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planbereich sind im Besitz zweier Eigentümer. Davon sind 25 % im städtischen Eigentum.

## 12. Planverwirklichung

Mit der Erschließung des Baugebietes wurde bereits begonnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen wird die Bebauungsplanänderung voraussichtlich in Kraft treten, so daß spätestens im Frühjahr 1999 mit den Hochbauten begonnen werden kann.

## 13. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Kosten für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen, die im Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung 1993 ermittelt und dargelegt wurden.

Die Kosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren betragen ca. DM 12.000,-- und werden von den beiden Grundstückseigentümern getragen.

## 14. Statistik

### 14.1 Flächen

Geltungsbereich	1,67 ha	100 %
WA -Flächen	1,18 ha	70 %
Verkehrsflächen	0,49 ha	30 %

### 14.2 Zahl der Wohngebäude (W)

als Einzelhäuser	5 W
als Doppelhäuser	10 W
als Reihenhäuser	27 W
<hr/>	
Summe	42 W

### 14.3 Einwohner (E)

$$42 \text{ W} \times 2,5 \text{ E/W} = 105 \text{ E}$$

Andrea Nußbaum