

**Stadt Heidenheim an der Brenz**  
Baubereichsplan 07.00

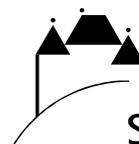
**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

**Bebauungsplanänderung**  
**„Seewiesen-Mitte“**

(im Bereich der Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet Tieräcker)



**Stadt Heidenheim**

Stadtentwicklung, Städtebauliche  
Planung und Umwelt

Heidenheim, den 01.12.2003

Inhaltsverzeichnis:

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

Übersichtsplan M. 1:10.000

## 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Seewiesen-Mitte“ stammt aus dem Jahr 1977. Aufgrund geänderter Planungsüberlegungen im Laufe der vergangenen Jahre, die nicht mehr mit den Vorgaben des Bebauungsplanes übereinstimmen, hat sich das dargestellte Areal baulich anders entwickelt und bedarf daher einer planungsrechtlichen Anpassung an die tatsächlichen und zukünftigen Entwicklung.

So sah der rechtskräftige Bebauungsplan „Seewiesen-Mitte“ z. B. im Bereich der Straße „In den Seewiesen“ in Höhe der Spedition Steinhoff + Ebert Gleisanlagen für einen Güterumschlag vor, der Anschluss sollte mittels einer zu bauenden Stichstrecke über die Brenz an die Hauptstrecke Aalen- Ulm vorgenommen werden. Dies ist nicht mehr realistisch. Außerdem lassen die bestehenden baulichen Anlagen sowie die Planungen für die Landesgartenschau 2006 die Realisierung dieser Planungsabsichten heute als nicht mehr durchführbar erscheinen. Auch musste die Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet „Tieracker“ aufgrund der Ansiedlung der Spedition Steinhoff + Ebert in einer anderen Lage als geplant realisiert werden.

Diese Abweichungen werden nun durch diese Bebauungsplanänderung planungsrechtlich korrigiert. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann hier ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich an der Gemarkungsgrenze zwischen Heidenheim und Schnaitheim westlich der B 19. Es handelt sich hierbei um ein im Brenztal liegendes ebenes Gelände mit einer Höhe von ca. 492,50 m ü.N.N..

Folgende Grundstücke sind betroffen:

Gemarkung Schnaitheim:

Öffentliche Verkehrsflächen: 1716; 1760; sonstige Grundstücke: 1786, 1786/5

Gemarkung Heidenheim:

Öffentliche Verkehrsflächen: 2653/4, 2740/4, sonstige Grundstücke: 2540/3, 2542/1, 2546/3, 2737, 2737/5, 2740, 2740/3,

## 3. Heutiger Zustand

Der überwiegende Bereich ist entsprechend der Planung baulich fertiggestellt. Lediglich das Grundstück 1786, nördlich und östlich der Spedition Steinhoff + Ebert ist noch unbebaut.

Auch der Grünzug parallel zur Verbindungsstraße sowie die Baumpflanzungen entlang der B 19 sind fertiggestellt.

## 4. Geltendes Recht, andere Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für gesamte Gebiet gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 (1) 3 BauNVO dar. Für den Planbereich dieser Bebauungsplanänderung wie auch für die weitere Umgebung liegen qualifizierte Bebauungspläne mit Ausweisungen als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) vor.

Der Planbereich befindet sich wie das gesamte Stadtgebiet in der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 ist zu beachten.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Einer der vorrangigen Gründe für die Bebauungsplanänderung war die Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen den Gewerbe- bzw. Industriegebieten „Tieräcker“ und „Seewiesen-Mitte“. Damit verbunden war auch die Verlegung der Betriebszufahrt der Firma Epcos.

Aufgrund des bereits vorhandenen Brückenbauwerks unter der B19, der Topographie und der damit verbundenen Höhenlage der Regenwasserkanäle konnte die übliche Durchfahrtshöhe von 4,0 m nicht hergestellt werden. Die Begrenzung auf 3,9 m lässt allerdings das Durchfahren mit allen üblichen Standardfahrzeugtypen zu.

### 5.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundfläche des früheren Flutgrabens wurden für die Landesgartenschau dringend notwendige Parkierungsflächen errichtet, die auch bei Veranstaltungen auf dem Festplatzgelände genutzt werden können.

### 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Planbereich befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV direkt an der B 19; der Planbereich ist somit gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

## 6. Versorgung

Da mit der Bebauungsplanänderung keine grundlegenden Veränderungen hinsichtlich der Versorgung der bereits bebauten bzw. noch unbebauten Grundstücke verbunden sind, kann von der Sicherstellung aller notwendigen Versorgungseinrichtungen ausgegangen werden.

## 7. Entsorgung

### 7.1 Abwasser

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Heidenheim enthalten und kann über das bereits hergestellte Kanalnetz im Mischsystem ordnungsgemäß entwässert werden. In der Verbindungsstraße ist zusätzlich ein Kanal für die Hochwasserableitung aus dem „Giengener Tal“ verlegt.

### 7.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Die öffentlichen Verkehrsflächen lassen das Befahren auch durch Müllfahrzeuge uneingeschränkt zu.

## 8. Planerische Gestaltung

Die Ausweisung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. Diese Gebietsausweisung sowie das zulässige Maß der Nutzung wurden auch unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan „Seewiesen-Mitte“ übernommen.

Die veränderte Lage der Verbindungsstraße bringt eine Anpassung der Baugrenzen mit sich.

## 9. Umweltbericht

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVP-Gesetz in Verbindung mit Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG liegt nicht vor, da mit der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Verkehrsflächen oder Bauflächen festgesetzt werden und eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Grundflächenzahl ebenfalls nicht vorgenommen wurde. Vielmehr ist mit der Planung eine geringfügige Aufwertung der Natur und Landschaft verbunden, da parallel der Verbindungsstraße ein ca. 3,5 – 5,0 m breiter, mit Bäumen bepflanzter öffentlicher Grünzug, der sich im Osten zu einer Grünfläche aufweitet, festgesetzt und erstellt wurde.

## 10. Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich.

## 11. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der privaten Flurstücke 1786/5 und 2727 (ca. 29 %) und der Fläche der Bundesstraße B 19 (ca. 18 %) sind die Grundstücke in städtischem Besitz.

## 12. Planverwirklichung

Die im Bebauungsplan dargestellten Planänderungen sind bereits vollzogen.

## 13. Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 3,250 ha
GI-Flächen	ca. 2,029 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,693 ha
Grünflächen	ca. 0,528 ha

## 14. Kosten

Kosten für notwendige Kanal- und Straßenbaumaßnahmen, die im Zusammenhang mit der bereits durchgeführten Maßnahme erstmals entstanden sind, werden als Erschließungsbeiträge den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern gemäß §§ 123 ff in Rechnung gestellt.

Martin Seemann