



## Stadt Heidenheim

Stadtentwicklung, Städtebauliche  
Planung und Umwelt

**Drucksache GR 099 / 2011**

Heidenheim, 10.10.2011  
Walter, Bernd

### **I. Vorlage an:**

Gemeinderat

am 25.10.2011

Beschließend

öffentlich

### **Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ in Heidenheim-Schnaitheim  
– Satzungsbeschluss

### **Anlagen:**

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften mit Textteil  
Begründung mit Umweltbericht vom 22.09.2010 / 30.03.2011

### **II. Beschlussantrag:**

1. Der Anregung des Grundstückseigentümers Leimgrubenäcker 1 wird nicht entsprochen.
2. Den Einwendungen der Grundstückseigentümerin Aalener Straße 36 kann nicht entsprochen werden.
3. Den Anregungen der SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG, auf die Einschränkungen zu verzichten und zumindest den Bestand planungsrechtlich zu sichern, kann nicht entsprochen werden.
4. Den Einwendungen der Kaufland Stiftung & Co. KG kann nicht entsprochen werden.
5. Den Anregungen des Landratsamtes wird nicht entsprochen.
6. Aufgrund von § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, in Verbindung mit § 4 GemO in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (GBl. S. 469), wird der Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ in Heidenheim-Schnaitheim in der Fassung vom 22.09.2010 / 30.03.2011 als Satzung beschlossen.
7. Aufgrund von § 74 LBO vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 GemO in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (GBl. S. 469), werden die Örtlichen Bauvorschriften „Königsbronner Straße“ in Heidenheim-Schnaitheim in der Fassung vom 22.09.2010 / 30.03.2011 als Satzung beschlossen.

8. Für den im Bebauungsplan dargestellten Geltungsbereich sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Königsbronner Straße“ in Heidenheim-Schnaitheim in der Fassung vom 22.09.2010 / 30.03.2011 maßgebend.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.09.2010 / 30.03.2011.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **III. Sachdarstellung und Begründung:**

Der Technik- und Umweltausschuss hat am 19.05.2011 dem Bebauungsplanentwurf „Königsbronner Straße“ in Heidenheim-Schnaitheim in der Fassung vom 22.09.2010 / 30.03.2011 zugestimmt und beschlossen, diesen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung mit Umweltbericht wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2011 in den Heidenheimer Tageszeitungen beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt in der Zeit vom 27.06.2011 bis einschließlich 28.07.2011 öffentlich ausgelegt.

Die am Bebauungsplanverfahren schon frühzeitig beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 6 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2011 von der Auslegung benachrichtigt. Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Anlagen konnte auf der Internet-Seite der Stadt Heidenheim unter dem Menüpunkt „Nachrichten“ eingesehen und bei Bedarf heruntergeladen werden.

Während dieser Frist konnten Anregungen und Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden.

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

- 1.1 Der Eigentümer des Grundstücks Leimgrubenäcker 1 wünscht, dass der Verkauf von Fahrzeugen aller Art auf seinem Grundstück zulässig ist.

##### Stellungnahme:

Der Ausschluss von Einzelhandel im nördlichen Mischgebiet MI2 ist erfolgt, um störende Betriebe und Anlagen vom Wohngebiet Leimgrubenäcker fernzuhalten und den Einzelhandel auf den zentralen Bereich an der Riedstraße zu konzentrieren. Hierzu siehe die Erläuterungen unter Ziffer 1.9.1 der Begründung. Bei der Ansiedlung von Kfz-Gewerbebetrieben und hier insbesondere von Gebrauchtwagen- bis hin zum Schrotthandel besteht die Gefahr der Unverträglichkeit mit der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung. Eine generelle Zulässigkeit wird daher äußerst kritisch gesehen. Es ist unter städtebaulichen Aspekten aber denkbar, Einzelhandel mit Neuwagen auf dem Quartier nördlich der Straße Leimgrubenäcker im konkret prüfaren Einzelfall im Wege der Befreiung zu genehmigen.

- 1.2 Die Eigentümerin des Grundstücks Aalener Straße 36, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, erhebt Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Allein durch die planungsrechtliche Anpassung an die gültige Baunutzungsverordnung erfährt das Grundstück drastische Einschränkungen in der Nutzbarkeit und somit eine beträchtliche Wertminderung. Die vorgesehenen weiteren textlichen Einschränkungen verstärken dies und sind nicht städtebaulich begründet. Hierbei handelt es sich um Kernelemente eines Gewerbegebiets, die nicht ausgeschlossen werden können.

##### Stellungnahme:

Wie in der Begründung unter Ziffer 1.1 erläutert, ist die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung durch die Planungspflicht im Sinne von § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB geboten, um der aktuellen Baunutzungsverordnung Rechnung zu tragen. Eine raumordnerische und städtebaulich geordnete Entwicklung war für Bereiche mit Bebauungsplänen auf der Basis der Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1968 nicht mehr gewährleistet.

Ein Planungsschaden bzw. eine Wertminderung von Grundstücken im Sinne von § 42 Abs. 2 und 3 BauGB ist unter Umständen dann gegeben, wenn auf der bisherigen Rechtsgrundlage Baugenehmigungen erteilt wurden, die nach heutigem Recht nicht mehr zulässig sind. Das trifft nicht für das Grundstück Aalener Straße 36 zu. Die bisher in Anspruch genommene Nutzung ist weiterhin zulässig.

Die Aussagen, der Bebauungsplan mit seinen Einschränkungen sei nicht begründet und durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sei die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nicht mehr gegeben, trifft ebenfalls nicht zu. Betrachtet man das gesamte Gewerbegebiet östlich und westlich der Königsbronner Straße zwischen den Straßen Hintere Kirchwiesen und Leimgrubenäcker und die zentral gelegenen Sondergebiete, so sind dort alle nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig. Es ist lediglich eine Gliederung des Gebiets im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt. Im Gewerbegebietsteil GE3 sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Einzelhandelsbetriebe als Teil der unter Abs. 2.1 genannten Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sowie mit Kfz-Teilen ist hiervon ausgenommen. Einzelhandel mit Sortimenten, die in direktem Bezug zu einer genehmigten gewerblichen Nutzung stehen, können in begrenzter Größe ebenfalls zugelassen werden. Im Übrigen wird auf diese Ausführungen in Ziffer 1.9.1 der Begründung verwiesen.

Die Bedenken können nicht anerkannt werden.

- 1.3 Die SOB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Einkaufszentrum Heidenheim KG, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, ist mit der Beschränkung im Sondergebiet auf Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte und Verkaufsflächenbegrenzungen nicht einverstanden. Auch mit der Begrenzung von zentrenrelevanten Sortimenten auf 10 % und höchstens 800 qm ist man nicht einverstanden. Kritisiert wird auch, dass der Sonderpostenmarkt (Königsbronner Straße 47) mit 49 % zentrenrelevanten Sortimenten wie auch die als Geschäftshaus genehmigte „Top-Passage“ (Riedstraße 5) in den Bestandschutz gedrängt werden. Für diese Einschränkungen sind keine hinreichenden städtebaulichen Gründe genannt.

Es wird angeregt, auf die einschränkenden Festsetzungen zu verzichten. Jedenfalls sollten die Bestandsbetriebe planungsrechtlich gesichert werden.

#### Stellungnahme:

Wie schon in der Stellungnahme unter Ziffer 1.2 erläutert, ist die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung durch die Planungspflicht im Sinne von § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB geboten, um der aktuellen Baunutzungsverordnung Rechnung zu tragen. Eine raumordnerische und städtebaulich geordnete Entwicklung war für Bereiche mit Bebauungsplänen auf der Basis der Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1968 nicht mehr gewährleistet. Unter anderem wurden die Einschränkungen von Einzelhandelsbetrieben in den Stadtrandgebieten zur Stärkung des Einzelhandels im zentralörtlichen Versorgungskern und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung vorgenommen. Dies gilt nicht nur für großflächige Betriebe (Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002). Auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit sind geeignet, sich negativ auf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungsbereiche auszuwirken. Dies gilt insbesondere für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Auch wenn das bereits 1994 erstellte Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA-Gutachten) im Detail evtl. nicht mehr ganz aktuell ist, hat die darin enthaltene Grundaussage über die Notwendigkeit der Regelung des Einzelhandels Gültigkeit. Das generelle Verbot zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten ist damit ausreichend städtebaulich begründet.

Hinsichtlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe musste nach Aussage der höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums die Zulässigkeit weiterer derartiger Betriebe auf den Ist-Zustand begrenzt werden. Andernfalls hätte über ein entsprechendes Gutachten die Verträglichkeit weiterer Betriebe nachgewiesen werden müssen. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist die Neuansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im schon stark vorbelasteten Norden von Heidenheim nicht gewünscht. Da das Gebiet im Norden Schnaitheims nahezu vollständig bebaut ist, ist die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zudem äußerst unwahrscheinlich. Die Aufstellung von Gutachten über die Raumverträglichkeit ist daher nicht vertretbar.

Genehmigte Betriebe im Bereich des Bebauungsplangebiets genießen Bestandsschutz (Begründung Ziffer 1.9.1). Dies gilt für den großflächigen Sonderpostenmarkt wie auch für die Top-Passage mit einzelnen Geschäften mit nur zentrenrelevanten Sortimenten.

Den Anregungen kann daher nicht entsprochen werden.

- 1.4 Die Kaufland Stiftung & Co. KG erhebt Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Es bestehen Bedenken, dass bei der im Text festgesetzten zulässigen Verkaufsflächenobergrenze ein zu geringer Bestand und ein zu geringes Entwicklungspotenzial angegeben sind. Gleiches gilt auch für eine zu geringe Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente. Auf die Definition der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von 2005 zur Verkaufsfläche wird hingewiesen.

Stellungnahme:

Bei der Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen wurden die zur bauordnungsrechtlichen Genehmigung eingereichten Planunterlagen mit einer geringen Erweiterungsmöglichkeit zugrunde gelegt. Der Umfang der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten geht aus den Antragsunterlagen nicht hervor. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 800 qm Verkaufsfläche (Großflächigkeit!) wurde auf Anregung der Raumordnungsbehörde vorgenommen.

Die Bedenken können daher nicht berücksichtigt werden.

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 2.1 Die **Polizeidirektion Heidenheim** bittet, auf die einschlägigen Vorschriften gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“, Ziffer 6.3.9.3 - Sichtfelder - hinzuweisen, um die erforderlichen Sichtfelder an Einmündungen und Knotenpunkten der Straßen auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde überprüft, ob Sichtfelder nach den oben genannten Vorschriften im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen liegen oder ob entsprechende Sichtfelder auf den angrenzenden Baugrundstücken planungsrechtlich gesichert werden müssen. Die aufgrund der Prüfung notwendigen Darstellungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Damit ist der Anregung der Polizeidirektion entsprochen.

- 2.2 Die **Deutsche Telekom GmbH** weist darauf hin, dass im Planbereich Telekommunikationsleitungen vorhanden sind. Die Planung ist so anzupassen, dass diese Leitungen nicht verändert und verlegt werden müssen. Für weitere Erschließungen ist die Erweiterung des Netzes erforderlich. Es wird darum gebeten, die Telekom bei künftigen Baumaßnahmen mindestens 16 Wochen vor Baubeginn zu informieren.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit neue Erschließungsmaßnahmen – Verlängerung der Königsbronner Straße nach Norden und Verlängerung der Itzelberger Straße – vorgenommen werden, wird die Telekom hierüber rechtzeitig informiert.

Die Belange der Deutschen Telekom GmbH sind somit berücksichtigt.

- 2.3 Die **Wehrbereichsverwaltung Süd** erklärt, dass die Interessen der militärischen Landesverteidigung mit dem Bebauungsplan berührt sind. Die B 19 gehört zum Militärstraßen-Grundnetz. Die Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge (RABS) sind zu beachten.

Stellungnahme:

Ein entsprechender Hinweis auf die RABS ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Die Belange sind somit berücksichtigt.

- 2.4 Das **Regierungspräsidium Stuttgart** als höhere Raumordnungsbehörde führt an, dass die in der Stellungnahme vom 09.03.2011 vorgebrachten Anregungen zu den Ausweisungen der Sondergebiete weitgehend berücksichtigt sind. Die Begrenzung im SO1 nördlich der Riedstraße auf jeweils nur einen Möbelmarkt und einen Bau- und/oder Gartenbaumarkt ist erfolgt, jedoch wurde das Sondergebiet nicht weiter unterteilt. Ob diese Regelung so mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gerichtsfest ist, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden.

Stellungnahme:

Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zur Problematik der Festsetzungen im Sondergebiet mit dem Hinweis auf Anmerkungen von Herrn RA Prof. Dr. Michael Uechtritz zum Urteil des BVerwG über baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzungen wurden geprüft. Es wird festgestellt, dass die im Bebauungsplanentwurf unter Ziffer 1.1.8 formulierten Festsetzungen den in oben genanntem Aufsatz von Herrn RA Prof. Dr. Uechtritz aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten entsprechen. Ob Bebauungspläne und insbesondere planungsrechtliche Festsetzungen zur oben angesprochenen Problematik einer verwaltungsrechtlichen Instanz standhalten, kann mit Sicherheit nicht in allen Fällen gesagt werden.

Die Aussage des Regierungspräsidiums wird zur Kenntnis genommen.

- 2.5 Das **Landratsamt Heidenheim** bringt Folgendes vor:

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** regt an, für die Kennzeichnung der Wasserschutzzone II zur besseren Erkennbarkeit ein anderes Planzeichen zu verwenden.

Stellungnahme:

Alle im Plan verwendeten Planzeichen sind in einer Legende erläutert. Die Eindeutigkeit ist daher gewährleistet.

Der **Fachbereich Gewerbeaufsicht** bedauert, dass die Anregungen gemäß der Stellungnahme vom 25.02.2011 nicht aufgegriffen wurden. Diese Anregungen haben weiterhin Gültigkeit. Danach wird angeregt, die bestehenden Lärmimmissionen zu untersuchen, um für neue gewerbliche Nutzungen im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung Lärmkontingente festlegen zu können. Mit der Ausweisung bisheriger Gewerbegebiete im Norden und Süden als Mischgebiete entsteht die Situation, dass mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden in diesen Gebieten neue Konflikte entstehen können. Es wird daher empfohlen, zumindest im nördlichen Bereich anstelle eines Mischgebiets ein

eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen und die möglichen Zusatzbelastungen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln mittels einer Prognose unter Berücksichtigung der Vorbelastungen festzulegen.

Stellungnahme:

Bereits im Rahmen der Beratungen im Technik- und Umweltausschuss am 19.05.2011 über erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs wurden die Anregungen behandelt. Untersuchungen über die bestehende Lärmsituation und die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel werden nicht als notwendig erachtet. Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereichs größtenteils um bereits bebaute und gewerblich genutzte Flächen. Auch die angrenzenden Bereiche im Norden, Süden und Westen sind nahezu vollständig bebaut. Mit dem Bebauungsplan werden keine neuen Nutzungen ermöglicht. Vielmehr wird die Zulässigkeit von emissionsträchtigen gewerblichen Anlagen in den kritischen Nahtstellen zu den Wohnnutzungen im Norden und Süden durch die Ausweisung der bisherigen Gewerbegebietsflächen als Mischgebiete verringert. Eine zunehmende Immissionsbelastung für die angrenzenden Wohngebiete ist daher unwahrscheinlich. Die Untersuchung von bestehenden Lärmimmissionen zur Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird daher nicht für unbedingt erforderlich gehalten.

Mit der Ausweisung von Mischgebieten im Norden und Süden sind unter Vorgabe und Anwendung der Baunutzungsverordnung neue Wohnnutzungen zwar möglich, ein Konflikt kann daraus aber nicht abgeleitet werden. Der allgemeine Nutzungszweck eines Mischgebiets sieht das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben als stadtplanerisches Instrument als Puffer zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten geradezu vor. Wer in diesen MI-Gebieten ein Wohngebäude errichtet, kennt die Belastungen aus dem Umfeld und muss, wie im Textteil unter Ziffer 1.12 festgesetzt ist, im Einzelfall mit passiven Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllen.

Der Anregung, ein eingeschränktes Gewerbegebiet im nördlichen Planbereich anstelle eines Mischgebiets auszuweisen, wird daher nicht entsprochen.

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister