



Stadt Heidenheim

Stadtentwicklung, Städtebauliche
Planung und Umwelt

Drucksache TU 020 / 2011

Heidenheim, 29.09.2011
Walter, Bernd

I. Vorlage an:

Technik- und Umweltausschuss am 13.10.2011 Beschließend öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Ludwig-Lang-Straße“ in Heidenheim
– erneuter Auslegungsbeschluss

Anlagen:

Bebauungsplan mit Textteil
Begründung mit Umweltbericht vom 30.06.2011 / 12.09.2011

II. Beschlussantrag:

1. Den Anregungen der DKP und denen von Herrn Holzheu kann nicht entsprochen werden.
2. Dem nach der öffentlichen Auslegung geänderten Bebauungsplanentwurf „Ludwig-Lang-Straße“ mit Textteil und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 30.06.2009 / 12.09.2011 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Anlagen wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

III. Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat am 23.07.2009 dem Bebauungsplanentwurf „Ludwig-Lang-Straße“ in der Fassung vom 30.06.2009 zugestimmt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (vgl. Drucksache GR 072 / 2009). Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.09.2009 in den Heidenheimer Tageszeitungen wurden der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung mit Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 28.09.2009 bis 29.10.2009 beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt öffentlich ausgelegt.

Die am Bebauungsplanverfahren schon frühzeitig beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 16.09.2009 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB 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 Auslegungsdauer konnten Anregungen und Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1.1 Von Seiten der DKP wird Kritik am Bebauungsplanverfahren und insbesondere zur Bürgerbeteiligung vorgebracht. Hinsichtlich des Verfahrens wird bemängelt, dass dem Bebauungsplan kein Flächennutzungsplan vorgeschaltet wurde, bei dessen Verfahren die Bürger rechtzeitig und umfassend die Grundlinien der Bebauung hätten mitgestalten können. So hätte auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Bürgerplan mit möglichen Varianten erarbeitet werden können, der dann über einen Bürgerentscheid umgesetzt worden wäre.

Inhaltlich werden zu wenig Grünflächen und zu wenig Flächen für den Gemeinbedarf bemängelt. Außer einer Sporthalle müssen Mietwohnungen, städtische Gebäude, Vereinsheime und ein Bürgerhaus sowie ein Spielplatz festgesetzt werden. Die Fläche südlich der Christianstraße bis zur St. Pöltener Straße soll als Allgemeines oder Besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden. Abweichende Bauweisen und Bauformen sowie die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen lassen eine zu dichte Bebauung zu. Die überbaubare Fläche ist daher zu verkleinern. Die Gebäudehöhen sind auf zwei bis drei, an der St. Pöltener Straße auf maximal vier Geschosse zu begrenzen. Es dürfen ausschließlich Gebäude mit geneigter Dachform zugelassen werden. Weiter wird angeregt, die denkmalgeschützten Gebäude in den Textteil aufzunehmen und die ehemaligen Brunnenanlagen auf dem Ploucquet-Areal für die weitere Nutzung zu sichern.

Stellungnahme:

Die Bedenken und Anregungen wurden mit ähnlichen Inhalten bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht und dem Gemeinderat zur Beratung vorgetragen. Der Forderung nach Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets ist unter den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der umgebenden lärmintensiven Nutzungen nicht sinnvoll. Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO sind nur für die Weiterentwicklung vorhandener Wohnbebauung in Gemengelage vorgesehen. Durch die konkreten Bauabsichten der Essinger Wohnbau GmbH, in einem gegliederten Mischgebiet verstärkt Wohnungen zu errichten, wird der Forderung nach Wohnraum aber entsprochen. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind keinesfalls zu hoch, sondern sind im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dies entspricht auch im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens den Forderungen der Öffentlichkeit, anstelle von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich verstärkt innerstädtische Brachflächen für

Wohnzwecke heranzuziehen. Eine sehr lockere und weniger verdichtete Bebauung an dieser Stelle wäre kontraproduktiv. Auf die Festsetzung von geneigten Dächern wird bewusst verzichtet, um gestalterische Freiheiten für zeitgemäße Architektur zu gewähren. Die vorhandenen Dachformen in der näheren und weiteren Umgebung rechtfertigen die Forderung nach geneigten Dächern nicht. Auch der Forderung nach mehr öffentlichen Grünflächen kann nicht nachgekommen werden. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen, an der Brenz entlangführenden Grünflächen sind ausreichend. Umfangreiche Grünanlagen sind im und in geringer Entfernung um das Stadtzentrum vorhanden.

Die Kritik am Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung ist unbegründet. Das Bebauungsplanverfahren ist im Baugesetzbuch eindeutig geregelt. Neben der üblichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB wurden Bürger und Architekten zusätzlich zu einem Workshop am 13.03.2010 eingeladen, um die Ziele zu hinterfragen und zu definieren. 20 Bürger und 11 Architekten haben an der Veranstaltung teilgenommen. Die Meinung, dass mit einem vorgeschalteten Flächennutzungsplan die Grundzüge einer späteren Bebauung erarbeitet werden könnten, ist falsch. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Art der Flächennutzung – im vorliegenden Fall gemischte Baufläche anstelle von gewerblicher Nutzung – dar.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

- 1.2 Herr Holzheu verweist auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und das Schreiben der DKP.

Stellungnahme:

Auf die Ausführungen zur DKP kann inhaltlich verwiesen werden.

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

- 2.1 Das Regierungspräsidium Stuttgart bringt Folgendes vor:

Die Abteilung **Raumordnung** weist darauf hin, dass die im künftigen Mischgebiet zulässigen Wohnungen bei der Wohnflächenbilanz im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme:

Die möglichen Wohnungen sind bei der Bilanzierung bereits berücksichtigt.

Die Abteilung **Straßenwesen** weist darauf hin, dass die Anbindung der Ludwig-Lang-Straße an die B 466 (Theodor-Heuss-Straße) mit dem Regierungspräsidium abzustimmen ist.

Stellungnahme:

Die Abstimmung ist im Zuge des bereits abgeschlossenen Ausbaus erfolgt.

Die Abteilung **Denkmalpflege** regt an, in den Bereichen östlich der Straße An der Stadtwaa-ge und östlich der Brenz frühzeitig unter Beteiligung des Referats 86 Grabungen vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme:

Ein Grabungsschnitt ist auf der nördlichen Fläche der Firma Voith östlich der Ludwig-Lang-Straße erfolgt. Weitere Grabungen in den angesprochenen Bereichen sind zur Zeit nicht möglich, da diese Flächen überwiegend noch bebaut sind. Ein Hinweis hierzu ist im Textteil enthalten.

Die Belange des Regierungspräsidiums sind berücksichtigt.

2.2 Das Landratsamt Heidenheim bringt Folgendes vor:

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der Aussage im Umweltbericht zu, dass mit der Planung eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgt. In welchem Umfang eine Kompensation von Eingriffen in anderen Bebauungsplänen dadurch möglich ist, kann aufgrund der Unterlagen aber nicht abgeschätzt werden. Auch die im Umweltbericht bilanzierte Aufwertung mit 39.000 Biotopwertpunkten sowie die tatsächliche Aufwertung des Brenzufers sind nicht nachprüfbar. Eine abschließende Bewertung ist anhand der bisherigen Unterlagen daher nicht möglich.

Stellungnahme:

Der Umweltbericht wurde überarbeitet. Insbesondere die Aussagen zur Anrechenbarkeit der mit der Planung und Umsetzung verbundenen umweltrelevanten Veränderungen wurden ausführlicher behandelt.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz merkt an, dass durch eine Rechtsverordnung die Gewässerrandstreifen festgesetzt werden können. Die geplante Geh- und Radwegbrücke in Verlängerung der Christianstraße ist nach § 76 Wassergesetz im Benehmen mit dem Landratsamt zu planen und auszuführen. Die geplante Abwasserbeseitigung in einem modifizierten Trennsystem wird begrüßt. Die Gesamtentwässerung ist aber beim Landratsamt zur wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen. Die Altstandorte Brenzstraße 40 und Christianstraße 25 wurden zwischenzeitlich neu erkundet und bewertet. Auch wenn im Bereich der ehemaligen Tankstelle keine Bodenbelastungen festgestellt wurden, bleiben sie als Altstandorte im Altlastenkataster enthalten.

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan werden die Brenz und die an die Brenz angrenzenden Bereiche neugestaltet. Nachdem keine konkreten Anforderungen an Gewässerrandstreifen gestellt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass der Planung zugestimmt wird. Die Abstimmung mit dem Landratsamt bezüglich einer neuen Geh- und Radwegbrücke sowie die wasserrechtliche Genehmigung für die Abwasseranlagen erfolgen im weiteren Verfahren bei der konkreten Planung.

Der Fachbereich **Gewerbeaufsicht** ist mit der vorgesehenen Planung einverstanden, sofern die in der Begründung unter Ziffer 1.11 genannten Maßnahmen zum Immissionsschutz umgesetzt werden. Es wird noch darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse je nach Rechtslage nicht nur auf Schlaf- und Kinderzimmer beziehen, sondern auf alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen.

Stellungnahme:

Die in der Begründung erläuterten Maßnahmen zum Immissionsschutz sind als Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan enthalten und müssen bei Baumaßnahmen eingehalten werden. Die korrekte Abgrenzung zwischen Schlaf- und Kinderzimmern und Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, wurde in der Begründung wie auch im Textteil überprüft und gegebenenfalls korrigiert.

Die Belange des Landratsamts sind berücksichtigt.

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister