



Stadt Heidenheim

Stadtentwicklung, Städtebauliche
Planung und Umwelt

Drucksache TU 008 / 2011

Heidenheim, 06.05.2011
Walter, Bernd

I. Vorlage an:

Technik- und Umweltausschuss am 19.05.2011 Beschließend öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ in Heidenheim-Schnaitheim
– erneuter Auslegungsbeschluss

Anlagen:

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

II. Beschlussantrag:

1. Dem nach der öffentlichen Auslegung geänderten Bebauungsplanentwurf „Königsbronner Straße“ mit Textteil und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.09.2010 / 30.03.2011 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Anlagen wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB sind Stellungnahmen nur zur Art der Nutzung (Textteil Ziffer 1.1.1 bis 1.1.8) zulässig.

2. Dem Entwurf über die Örtlichen Bauvorschriften „Königsbronner Straße“ in der Fassung vom 22.09.2010 / 30.03.2011 wird zugestimmt.

Der Entwurf über die Örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

III. Sachdarstellung und Begründung:

Der Technik- und Umweltausschuss hat am 29.11.2010 dem Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.09.2010 zugestimmt und beschlossen, diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.01.2011 in den Heidenheimer Tageszeitungen wurden der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften mit Textteil und Begründung mit Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 24.01.2011 bis 25.02.2011 beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt öffentlich ausgelegt.

Die am Bebauungsplanverfahren schon frühzeitig beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 19.01.2011 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.

Aufgrund der unten erläuterten Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan in Bezug auf die Art der Nutzungen überarbeitet. Die Änderungen haben die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) zur Folge.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1.1 Die Eigentümerin der Flurstücke 855, 855/1, 857 und 858 zwischen Königsbronner Straße, Riedstraße, Aalener Straße und der Straße „Im Aschbach“, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, bringt Bedenken gegen den Bebauungsplan vor. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets und der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur unterhalb der Großflächigkeit und ohne zentrenrelevante Sortimenten wird die bisher zulässige Nutzung beträchtlich eingeschränkt. Für die Festsetzung, im Sondergebiet SO1 nördlich der Riedstraße die Großflächigkeit nur noch für Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte zuzulassen, fehlt die städtebauliche Rechtfertigung. Der bestehende Sonderpostenmarkt in der Königsbronner Straße 47 weist einen Verkaufsflächenanteil von 49 % mit zentrenrelevanten Sortimenten auf. Für diesen Markt wie auch für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet SO2 südlich der Riedstraße wird eine dauerhafte Sicherung gefordert. Schank- und Speisegaststätten sind als zulässige Nutzung für diese Gebiete ebenfalls aufzunehmen.

Stellungnahme:

Die städtebauliche Rechtfertigung zur Regelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist durch die Anpassungspflicht als Folge der geänderten Vorschriften der BauNVO 1990 gegenüber den Vorschriften der maßgebenden BauNVO bei alten Bebauungsplänen für die Gemeinden gegeben. Die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind dabei die entscheidenden Kriterien. Dies ist in der Begründung unter Ziffer 1.1 auch so erläutert. Wie aus der Stellungnahme der Abteilung Raumordnung und Wirtschaft des Regierungspräsidiums Stuttgart hervorgeht, kann von einer raumordnerischen Verträglichkeit nur ausgegangen werden, wenn sich die künftig zulässigen Nutzungen weitgehend am Bestand orientieren. Somit werden von dieser Seite sogar Bedenken gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 22.09.2010 vorgebracht. Weitere Einschränkungen sind die Folge, es sei denn, dass die Stadt Heidenheim die Verträglichkeit uneingeschränkter Erweiterungsmöglichkeiten für großflächigen Einzelhandel gutachterlich nachweist. Dies ist für den nördlichen Bereich von Heidenheim zwischen den Ortsteilen Schnaitheim und Aufhausen derzeit nicht angedacht und unter Berücksichtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der verkehrlichen Situation in Schnaitheim nicht gewünscht.

Mit der Anpassung alter Bebauungspläne an die BauNVO 1990 sind Konflikte nicht ganz auszuschließen, die zu Entschädigungsverpflichtungen nach §§ 39 ff führen können. Nur in wenigen Fällen, in denen die früher genehmigte Nutzung künftig nicht mehr zulässig ist, kann ein Entschädigungsanspruch gegebenenfalls vorliegen. Dabei ist die Höhe der Entschädigung die Differenz aus dem Grundstückswert der genehmigten Nutzung gegenüber der künftigen Nutzung. Soweit bestehende Nutzungen genehmigt wurden, besteht hierfür aber Bestandsschutz. Dies gilt auch für den vom Einspruchführer angesprochenen Sonderpostenmarkt an der Königsbronner Straße. Der Lebensmittelmarkt südlich der Riedstraße ist planungsrechtlich abgesichert.

Die Problematik zeigt aber auf, dass es zwingend erforderlich ist, neue Regelungen zu treffen, um in Zukunft weitere Konflikte zu verhindern.

Der Forderung nach Zulässigkeit von Schank- und Speisegaststätten wurde entsprochen.

- 1.2 Die Eigentümerin des Flurstücks 660, Aalener Straße 36, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, erhebt Einspruch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit verbundenen Einschränkungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan. Die hier ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe gehören zu den Kernelementen eines Gewerbegebiets. Auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ist städtebaulich unbegründet. Die umfangreichen Einschränkungen gewährleisten nicht mehr die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Mit der Ausweisung unterschiedlicher Gewerbegebietsbereiche entsteht eine Ungleichbehandlung. Mit dem Bebauungsplan und der künftig geltenden Baunutzungsverordnung entstehen drastische Einschnitte in die Nutzbarkeit des Grundstücks und somit ein Wertverlust.

Stellungnahme:

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelbetrieben ist die allgemeine Zweckbestimmung keinesfalls gefährdet. Hierbei handelt es sich nur um eine Unterart der unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 aufgeführten Gewerbebetriebe aller Art. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist sehr wohl städtebaulich begründet. Es ist eine der Kernaufgabe dieses Bebauungsplans, eine ungeordnete und städtebaulich unverträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Norden von Schnaitheim zu untersuchen und zu regeln. Zudem sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich nicht generell ausgeschlossen. In den Bereichen, in denen derartige Nutzungen aufgrund der alten Rechtslage genehmigt wurden, sind diese Nutzungen auch weiterhin möglich. Die bisher davon nicht betroffenen Bereiche sollen vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Kritik der Ungleichbehandlung ist unbegründet. Die BauNVO ermöglicht nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Vorschriften nach §§ 2 – 14 BauNVO zu verändern.

Von der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen ist das Grundstück des Einspruchführers betroffen. So sind hier künftig auch weiterhin Anlagen für sportliche Zwecke sowie Kfz-Einzelhandel und Einzelhandel mit Kfz-Teilen generell zulässig. Auch können künftig Verkaufsflächen in begrenztem Umfang als untergeordnete Nebenanlage eines Gewerbebetriebs zugelassen werden, sofern es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum Gewerbebetrieb stehen.

Ein Wertverlust liegt unter Berücksichtigung von § 42 Abs. 2 und 3 BauGB nicht vor.

- 1.3 Der Eigentümer des Flurstücks 115/1, Leimgrubenäcker 1 spricht sich gegen die im geplanten Mischgebiet (MI3) vorgenommenen Einschränkungen aus. Er wünscht eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen für MI2. Auf alle Fälle sollen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO zulässig sein. Auch der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und die im MI3 vorgesehene Ausnahme für Verkaufsflächen als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerksbetriebes wird kritisiert.

Nach dieser Festsetzung wäre seine heutige Nutzung (Großhandel für Handys mit Verkauf an den Endverbraucher) nicht zulässig. Gewünscht wird eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, wobei ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten denkbar wäre. Auf alle Fälle soll die Einschränkung von untergeordneten Nebenanlagen eines Handwerksbetriebes erweitert werden. Diese Verkaufsflächen als untergeordnete Nebenanlage muss auch für Gewerbegebiete gültig sein.

Stellungnahme:

Im Rahmen der grundsätzlichen Überarbeitung der Art der Nutzung in den einzelnen Baugebieten konnte den Wünschen weitgehend entsprochen werden. Schank- und Speisegaststätten und Anlagen für sportliche Zwecke, die teilweise ausgeschlossen waren, sind nun in allen Gebieten zulässig. Dem Wunsch nach genereller Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im betroffenen Gebiet wird allerdings nicht entsprochen. Bei der Überlegung, inwieweit Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig oder unzulässig sein sollen, um den Einzelhandel im zentralörtlichen Versorgungsbereich zu stärken, wurden die bereits vorbelasteten Gebiete vorrangig berücksichtigt. Die zentrumsnaheren Bereiche im südlichen Planbereich bis zur Riedstraße wurden daher als städtebaulich verträglicher erachtet. Dem Wunsch nach Erweiterung der Verkaufsflächen als untergeordnete Nebenanlage nicht nur für Handwerksbetriebe, sondern für gewerbliche Betriebe zu erweitern, wird stattgegeben.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Für das **Regierungspräsidium Stuttgart** – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur bestehen aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Königsbronner Straße“, soweit es sich um die Ausweisung als Misch- und Gewerbegebiete handelt. Insbesondere wird begrüßt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird und bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel die Verkaufsfläche etwaiger zentrenrelevanter Randsortimente beschränkt wird.

Bezüglich der Festsetzungen zu den Sondergebieten bestehen derzeit jedoch noch raumordnerische Bedenken. Die Zulässigkeit von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten ist mit dem Integrationsgebot aus Plansatz 2.6.2 (Z) des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg vereinbar, die weiteren Anforderungen der Raumordnung aus dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan 2002 für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind aber zu beachten. Die jetzige Festsetzung, im gesamten Sondergebiet SO1 und SO2 Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte ohne Verkaufsflächenbegrenzung zuzulassen und im SO2 zusätzlich einen Lebensmittelmarkt, wird als bedenklich erachtet. Im Sondergebiet SO2 wären so weiter Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte zulässig. Die Ziele der Raumordnung könnten beispielsweise nur dann eingehalten werden, wenn im gesamten Sondergebiet nur jeweils ein Möbelmarkt, ein Bau- und Gartenbaumarkt und ein Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächenbegrenzungen, die sich an den derzeitigen Bestandsgrößen orientieren, zulässig wären. Die branchenüblichen Randsortimente sollten zudem zusätzlich auf eine absolute Verkaufsfläche von maximal 800 qm begrenzt werden. Auf ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung wird vorsorglich hingewiesen.

Stellungnahme:

Die raumordnerischen Bedenken hinsichtlich der uneingeschränkten Zulässigkeit von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten im Sondergebiet mit Hinweisen auf die Anforderungen des Landesentwicklungsplans 2002 und des Regionalplans 2010 zum großflächigen Einzelhandel auch unter Berücksichtigung eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts wurden überprüft. Sie sind begründet.

Die Anregungen wurden in den neuen Entwurf eingearbeitet.

- 2.2 Das **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** verweist auf seine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange.

Stellungnahme:

Im Zuge des Auslegungsbeschlusses durch den Technik- und Umweltausschuss am 29.11.2010 wurden die Anregungen vorgetragen und dargelegt, dass die Belange des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau berücksichtigt sind.

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

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz merkt an, dass die Abgrenzung der Wasserschutzzone II im Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt sei. Hinsichtlich der Altlasten wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Abgrenzung der Wasserschutzzone II ist im Bebauungsplanentwurf enthalten. Alle vorhandenen Ablagerungen und Altstandorte sind durch Planzeichen dargestellt, im Textteil wird zusätzlich darauf hingewiesen.

Der Fachbereich Gewerbeaufsicht bedauert, dass die Lärmimmissionen nicht untersucht wurden. Es wird daher angeregt, die Vorbelastungen zu untersuchen und die möglichen Zusatzbelastungen im Hinblick auf die nördliche Wohnbebauung konkret festzulegen. Durch die Umnutzung der bisherigen Gewerbegebiete im Norden und Süden in Mischgebiete entsteht die Situation, dass hier Wohngebäude errichtet werden können. Somit entstehen möglicherweise neue Konflikte zwischen der Wohnbebauung und den angrenzenden Gewerbegebieten GE2 und GE3. Es wird daher empfohlen, zumindest für den nördlichen Bereich anstelle eines Mischgebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Hinsichtlich der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.12.1 wird angemerkt, dass nach TA Lärm schutzbedürftige Räume alle Räume sind, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Es wird empfohlen, den Zusatz „Kinder- und Schlafzimmer“ zu streichen.

Stellungnahme:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich 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 Gewerbe-

bietsflächen als Mischgebiete verringert. Eine zunehmende Immissionsbelastung für die angrenzenden Wohngebiete ist 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 neue Wohnnutzungen möglich. Ein zusätzlicher Konflikt wird aber nicht erwartet. Wer in diesen MI-Gebieten ein Wohngebäude errichtet, kennt die Belastungen aus dem Umfeld und muss mit passiven Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllen. Dies ist ohne Weiteres möglich. Der Anregung, im Textteil Ziffer 1.12.1 die nähere Erläuterung „Kinder- und Schlafzimmer“ zu streichen wird nachgekommen. Die Definition „schutzbedürftige Räume“ ist anderweitig geregelt.

Der Anregung zur Untersuchung der Lärmimmissionen wird nicht entsprochen.

- 2.4 **Der Zweckverband Landeswasserversorgung (LW)** weist auf Leitungen im Planbereich hin und führt an, dass diese nicht vollständig im Plan bzw. im Textteil enthalten sind. Im Bereich des geplanten Feldwegs entlang der Ostseite des Gewerbegebiets befindet sich ein Schachtbauwerk, das nicht überfahren werden kann. Der Weg muss um den Schacht herumgeführt werden. An den Ausbau des Weges und an Pflanzmaßnahmen entlang des Weges werden weitere Anforderungen gestellt. So sind unter anderem Pflanzmaßnahmen nur im Abstand von mindestens 4,0 m zulässig. Die Planungen für den Wegausbau sind mit der LW abzustimmen. Wie bereits beim Bebauungsplanverfahren „Aschbach / Kreuzbühläcker“ vorgebracht wurde, muss die Stromgewinnungsanlage Aufhausen durch Tieflader anfahrbar sein.

Stellungnahme:

Der Feldweg war bereits im Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ aus dem Jahr 1975 im Bereich der Leitungstrasse enthalten. Die Fortführung des Feldwegs nach Norden wurde 1997 durch den Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühläcker“ planungsrechtlich gesichert. Bis heute ist der Feldweg noch nicht hergestellt. Nachdem auf der Trasse der LW östlich des Wohngebiets Leimgrubenäcker eine Wegfläche angelegt werden konnte, wird davon ausgegangen, dass dies auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich sein wird. Wann der Weg überhaupt hergestellt wird, ist nicht absehbar. Dieser Weg wird in erster Linie nur als Treppweg für die Landwirtschaft notwendig. Landwirtschaftliche Fahrzeuge queren die Leitungen bereits heute bei der Bewirtschaftung der Felder. Es wird zugesagt, dass der Zweckverband Landeswasserversorgung bei der Planungsphase beteiligt wird. Beim Pflanzgebot (Pfg 2) westlich der Leitung der LW handelt es sich um Baumpflanzungen (Text Ziffer 1.9.3). Der geforderte Pflanzabstand zur Wasserleitung von mindestens 4,0 m kann eingehalten werden. Der in den älteren Bebauungsplänen vom Zweckverband geforderte Abstand von 2,5 m wird im Textteil Ziffer 1.10.1 auf die geforderten 4,0 m erweitert. Die Anfahrbarkeit zur Stromgewinnungsanlage östlich des Wohngebiets Leimgrubenäcker war bereits Thema im Bebauungsplanverfahren „Aschbach / Kreuzbühläcker“. Die Planung der Verkehrsflächen hat die Anforderungen berücksichtigt.

Die Belange des Zweckverbands Landeswasserversorgung sind berücksichtigt.