

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB), sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB).

Bebauungsplan „Haintal / Hardtwald“ – Normalverfahren mit Umweltprüfung (§ 2 BauGB)

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadteingang von Heidenheim an der Giengener Straße (L 1083) mit einer Gesamtgröße von ca. 8,2 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche „Im Haintal“ und „Am Hardtwald“ und fügt diese über die Giengener Straße hinweg zu einer Gesamtfläche zusammen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Vorentwurf der Planzeichnung vom 26.08.2024.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für den Bereich der ehemaligen Voith Ausbildungsstätten“ Sonderbauflächen „Hochschulen, Bildungseinrichtungen“ dar. Der Bereich südlich der Giengener Straße ist im Bestand überwiegend als Wohnbaufläche und ganz im Süden am Waldrand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu genügen, ist es für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich die ehemals als Sonderbaufläche dargestellte Fläche zu gemischter Baufläche zu ändern. Südlich der Giengener Straße muss die Darstellung teilweise von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche und zur Realisierung des erforderlichen Waldabstands muss die Darstellung von Wald zu Grünfläche erfolgen.

Um die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes umsetzen zu können, wird der aktuelle Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Geltendes Planungsrecht

Für den betroffenen Bereich liegt südlich der Giengener Straße der qualifizierte Bebauungsplan „Klein-Zürich“, in Kraft getreten am 12.05.1973, vor. Dieser setzt im Bereich der Walther-Wolf-Straße Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) bzw. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Zulässig sind Gebäude zwischen zwei und sechs Vollgeschossen.

Nördlich der Giengener Straße stellen drei verschiedene Bebauungspläne das aktuelle Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs dar. Der Bebauungsplan „Hansegisreute“ (H251), rechtskräftig seit dem 12.11.1962 und der Bebauungsplan „Hansegisreute (zwischen Giengener Straße und Waldstraße, Alte Bleiche)“ (H312), in Kraft getreten am 20.12.1971 stellen überwiegend Wohnbebauung dar. Der Bebauungsplan „Hansegisreute (Lebenshilfe, Sonderschule, Voith-

Ausbildungsstätte)“ (H320), rechtskräftig seit dem 01.03.1974 stellt für den Geltungsbereich eine Sondergebietsfläche SO – private gewerbliche Berufsschule dar.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Haintal/Hardtwald“ treten sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften außer Kraft.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Anpassung des Planungsrechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haintal / Hardtwald“ steht im Kontext einer Gesamtentwicklung für den östlichen Stadteingang Heidenheims.

Bereits im Jahr 2016 wurden zwei Bebauungspläne für die Bereiche „Am Hardtwald“ und „Im Haintal“ aufgestellt, um die Entwicklung der nördlich und südlich der Giengener Straße brachliegenden Flächen planungsrechtlich zu steuern. Der Bebauungsplan „Haintal/Hardtwald“ fasst diese vormals getrennt geführten Verfahren zusammen und soll eine ganzheitliche städtebauliche Entwicklung des Areals an der Giengener Straße ermöglichen.

Das **Ziel** des Bebauungsplanverfahrens ist es, die ca. 8,2 ha große Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Haintal/Hardtwald“, als zukunftsweisendes Wohnquartier mit urbanem Charakter zu entwickeln. Auf der bisher brach liegenden Fläche soll eine zeitgemäße und zukunftsweisende Wohnbebauung entstehen, die für den Ort eine neue Identität und Adresse generiert.

Im Jahr 2017 fand zur Entwicklung der Gesamtfläche ein städtebaulicher Wettbewerb (städtebauliche Planungskonkurrenz) „Neues Wohnen im Haintal“ statt, bei der das städtebauliche Konzept der Architekten und Stadtplaner Hähnig-Gemmeke (Tübingen / Stuttgart) zum Siegerentwurf gekürt wurde. In den Folgejahren wurde das Konzept überarbeitet, verfeinert und damit an aktuelle, städtebauliche Zielsetzungen und Vorgaben angepasst. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leitidee aus dem Wettbewerb liegt dem Bebauungsplan nun das Städtebauliche Konzept vom 03.05.2024 zu Grunde.

Mit dem Städtebaulichen Konzept, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, wird die Zielstellung verfolgt, auf dem Gebiet ergänzende Flächen für das Wohnen sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen anzubieten. Damit kann das Quartier dazu beitragen, den Bedarf an Wohnbauflächen für verschiedene Nutzergruppen zu decken sowie innovative Wohn- und Aufenthaltsbereiche am Zukunftsstandort Heidenheim bereit zu stellen.

Der Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es, die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die beschriebenen Entwicklungen zu schaffen, da das aktuelle Planungsrecht nicht mehr den Anforderungen an ein urbanes, zukunftsweisendes Wohnquartier entspricht.

Die Stadt Heidenheim plant in dem Bereich Urbane Gebiete (MU) und Allgemeine Wohngebiete (WA) auszuweisen, um die gewünschte, städtebauliche Planung (Städtebauliches Konzept) für diesen Bereich umsetzen zu können. Um die o. g. Ziele abzusichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5. Städtebauliches Konzept

Ziel des Entwurfs ist es durch neue Stadtbausteine die heute heterogene Situation in einen urbanen, stimmigen Gesamtkontext einzubinden, den Charakter der trennenden Landesstraße durch eine durchgängige, stimmige Gestaltung zu brechen und dem östlichen Stadteingang Heidenheims damit eine eigene Identität und Adresse zu geben. Unterschiedlichsten Bauherren, Bewohnern, Nutzern und Eigentümern soll in der zukunftsorientierten gemischt-genutzten Stadtstruktur ein hohes Maß an Identifizierung ermöglicht werden.

Entlang der Landesstraße bilden die vorgeschlagenen Quartiersstrukturen ein einheitliches städtebauliches Bild und sorgen auch für den benötigten Lärmschutz zur L 1083. An den Außenfassaden der Gebäude sind zusätzliche schallschützende Maßnahmen denkbar. Dadurch entstehen in den Innenhofbereichen lärmgeschützt halb-öffentliche und private Freiräume auf den Tiefgaragendächern. Aufgrund der besonderen topographischen Situation können die Tiefgaragen über die Sockelbereiche in das Gesamtkonzept integriert werden.

Nach Süden, zum Waldrand hin lösen sich die Quartiersstrukturen in einzelne Solitäre und Solitärgebäude auf, die Durchblicke, Einblicke und Luftzirkulationen zulassen und begünstigen. Die Gebäude sind um kleinere Platzsituationen gruppiert, die öffentliche Erschließung, Parkmöglichkeiten, Treffpunkt, Spielbereich und Freiraum sind.

Um eine möglichst wirtschaftliche Umsetzung des Gesamtquartiers zu ermöglichen, sind die Gebäude als wiederkehrende Module vorgeschlagen und im Quartier verteilt.

Das ehemalige Voith-Ausbildungszentrum wird zum Identitätspunkt der „neuen Mitte“ der städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung. Hier werden öffentliche Nutzungen integriert. Eine Kita im Erdgeschoss mit großzügigem, grünen Garten, ein möglicher Treffpunkt oder Veranstaltungsort und weitere kulturelle und soziale Einrichtungen. Das Bestandsgebäude bildet den nördlichen Ausgangspunkt vom „Platz der Sinne“ mit vielfältigen Treffpunkten und Sitzmöglichkeiten mit neuen Baumstandorten auf dem Platz.

Die Neuen Gebäude im Osten und Westen geben dem Platz einen urbanen Rahmen und Charakter und leisten einen Beitrag zur Bespielung der öffentlichen Fläche.

Der Platz erstreckt sich über die Landesstraße hinweg bis zum südlichen, VII-geschossigen Solitär, in dem der Mobilitätsschwerpunkt im Zusammenspiel mit der neuen ÖPNV Anbindung des Gebietes entstehen könnte. Beidseits der Landesstraße wird hier die Bushaltestelle mit überdachtem Wartebereich angedacht.

Innerhalb der nord-süd orientierten Quartiere, sowie der modularen Gebäudetypologien sind unterschiedlich große Wohnungen für verschiedene Wohnraumbedarfe denkbar. Die Quartiersstrukturen bieten in den Innenhöfen

privat genutzte halböffentliche Bereiche sowie Gartenflächen für die Bewohner. Die privaten Gartenflächen der Quartiere sind zum Innenhof um einen gemeinsamen, halb-öffentlichen Hof gruppiert. Die Gebäude im Süden erhalten großzügige Gartenflächen in direkter Nachbarschaft zum Wald.

Der notwendige Stellplatzbedarf wird in Tiefgaragen angeboten. Alle Gebäude sind barrierefrei über durchgesteckte Erschließungselemente mit der Tiefgarage verbunden, bzw. an diese angekoppelt. Im Gebiet werden darüber hinaus öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen, Plätze und Freiräume angeboten.

6. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.