

Drucksache GR 077 / 2019

Heidenheim, 11.07.2019
Stadtentwicklung, Umwelt und
Vermessung
Nußbaum, Andrea

I. Vorlage an:

Gemeinderat

25.07.2019

beschließend

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Sanierungsgebiet "Schnaitheim-Hagen"
- Weiterentwicklung der Sanierungsziele**

Anlagen:

städtebaulicher Rahmenplan

II. Beschlussantrag:

Der Weiterentwicklung der Sanierungsziele – städtebaulicher Rahmenplan, Gestaltungsrichtlinien für Herter-, Eberhard- und Turnstraße – wird zugestimmt.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Am 12.05.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim durch Satzungsbeschluss das Gebiet „Schnaitheim-Hagen“ förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Grundlage waren die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, in deren Ergebnisbericht u. a. das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept dargestellt ist. Zu diesem frühen Zeitpunkt der Beschäftigung mit einem Sanierungsgebiet ist ein solches Entwicklungskonzept naturgemäß noch nicht sehr detailliert. Es muss daher, den Erfordernissen entsprechend, weiterentwickelt und konkretisiert werden. Zum einen fordert dies das Land in seiner Programmausschreibung für die Beantragung von Städtebaufördermitteln. Zum anderen sind hinreichend konkrete Sanierungsziele wichtig, um beispielsweise Vorhaben, die „die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden“ (§ 145 Abs. 2 BauGB) die sanierungsrechtliche Genehmigung zu verweigern.

Im oben erwähnten Entwicklungskonzept (Plan 6, S. 58 im „Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen „Schnaitheim-Hagen“) sind die Flächen zwischen Bahnlinie und Fabrikstraße sowie das sogenannte Schäfer-Areal als Bereiche für eine Neuordnung gekennzeichnet. Für die Fläche zwischen Fischerweg und Hirscheckschule ist als Ziel Platzgestaltung / neue Ortsmitte angegeben. Ebenfalls dargestellt ist das Ziel, die Wegeverbindung zwischen dem Ost- und dem Westteil des Sanierungsgebietes zu stärken und die Fußgängerbrücke über die Bahn zu erneuern. Bei etlichen Straßen ist festgehalten, dass sie umgestaltet werden müssen, darunter auch die Herter-, die Eberhard- und die Turnstraße.

Der städtebauliche Rahmenplan (s. Anlage) stellt zwei Maßnahmen dar, die bereits beschlossen sind bzw. umgesetzt werden. Zum einen ist dies die Erneuerung des Fischerwegs mit der Umgestaltung des Platzbereichs zur Hirscheckschule hin. Diese Planung hat der Technik- und Umweltausschuss der Stadt Heidenheim in seiner Sitzung am 12.02.2019 beschlossen, die Baumaßnahmen haben im Mai 2019 begonnen. Zum anderen handelt es sich um den Neubau des Fußgängersteigs, für den der Technik- und Umweltausschuss den Baubeschluss am 12.10.2017 gefasst hat.

Bereits bei den allerersten Arbeiten zur Aufstellung des FNP 2029 wurde überlegt, die Fläche zwischen Bahnlinie und Fabrikstraße für eine Wohnbebauung zu aktivieren. Entsprechende Testentwürfe wurden erarbeitet. Diese Überlegungen werden nun im städtebaulichen Rahmenplan wieder aufgegriffen. Weitergeführt wird dieser Gedanke der Flächenkonversion auf dem sogenannten Schäfer-Areal. Unterschiedliche Gebäude- und Wohnformen, angepasst an die konkreten Bedingungen und eingefügt in das städtebauliche Umfeld, könnten hier geschaffen werden und das Sanierungsgebiet „Schnaitheim-Hagen“ aufwerten.

In der Herter-, der Eberhard- und der Turnstraße gibt es etliche städtische Flächen, die privat genutzt werden, ohne dass es dafür Pachtverträge gibt. Ein Wohnheitsrecht lässt sich aus dieser teils seit Jahrzehnten andauernden Nutzung nicht ableiten. Jedoch wurden in früheren Zeiten z. B. Treppen, ohne die die Häuser gar nicht zugänglich wären, ungeachtet der Eigentumsverhältnisse genehmigt. Es soll versucht werden, diesen Zustand durch nachträglichen Verkauf oder Verpachtung zu bereinigen. Wichtiger aber ist, geplante Veränderungen solcher Flächen durch die privaten Nutzer und die neue Nutzung städtischer Flächen gestalterisch zu regeln. Dafür sollen folgende Vorgaben gelten:

- Gartenmauern: Höhe maximal 30 cm
- Einfriedigungen: - Höhe maximal 75 cm
- Art: Hecken, Holzzäune, Metallstabzaun, kein Maschendrahtzaun
- Befestigte Flächen: Asphalt, Pflaster (Naturstein oder Beton) bis maximal 50 cm mal 50 cm Steingröße; einheitliche Einfassung mit Rabattensteinen; kein Schotter, kein Waschbeton, kein Betonglattstrich

Bei bestehenden Vorgärten finden die Richtlinien erst Anwendung, wenn die Flächen umgestaltet werden.

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2019.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a dot and a large, flowing 'Ilg'.

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister