

III. Sachdarstellung und Begründung:

Erforderlichkeit und Planungsziel

Im Jahr 2015 ist das Gebiet „Schnaitheim-Hagen“ in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schnaitheim-Hagen“ hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim in seiner Sitzung am 12.05.2016 beschlossen. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sieht für den Bereich der ehemaligen Zigarrenfabrik und das Gelände zwischen Fabrikstraße und Bahnlinie eine Neuordnung vor (siehe Ergebnisbericht über die vorbereitende Untersuchung, Seite 58).

Zur Weiterentwicklung der Sanierungsziele hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim am 25.07.2018 einen städtebaulichen Rahmenplan für die oben genannten Bereiche beschlossen. Dieser sieht entlang der Bahnlinie eine stark verdichtete und auf der Fläche der ehemaligen Zigarrenfabrik eher aufgelockerte Wohnbebauung vor, die sich so in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Auf den städtebaulichen Rahmenplan ist ein Investor aufmerksam geworden, der ihn nahezu eins zu eins umsetzen möchte. So ergibt sich erneut die Chance, innerörtliche Konversionsflächen für eine Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu nutzen (Doppelhäuser, Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser). Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, sind dabei ebenfalls vorgesehen.

Situation im Plangebiet (Ausgangslage), geltendes Recht

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Gebäudebestand der Jakobstraße an, schließt im Süden und Norden Teile der Turmstraße und der Schäferstraße mit ein und endet im Osten an der Bahnlinie. Die ehemalige Zigarrenfabrik wird abgebrochen. Das Gelände zwischen Fabrikstraße und Bahnlinie ist, bis auf wenige vorhandene Lager- und Betriebsgebäude, unversiegelt beziehungsweise geschottert. Auf Randflächen haben sich Buschwerk und Bäume gebildet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch der westliche Zugang zum neuen Fußgängersteg über die Bahnlinie, der den Hagen und den Ortskern Schnaitheims miteinander verbindet.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB könnte verzichtet werden, da jedoch innerhalb eines Sanierungsgebiets eine frühzeitige Einbeziehung aller relevanten Beteiligten anzustreben ist, soll die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die innerhalb des Plangebiets rechtskräftigen Baulinienpläne werden insoweit durch den aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt werden, als sich der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans mit jenen der bestehenden Bebauungspläne überschneidet.

Der Flächennutzungsplan 2029 (FNP 2029), rechtswirksam mit Bekanntmachung am 17. Februar 2017, stellt für den Planbereich Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen dar. Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB abweichend von den Inhalten des Flächennut-

zungsplanes aufgestellt, ist der Flächennutzungsplan auf redaktionellem Wege gemäß § 13 a Absatz 2 Satz 2 BauGB entsprechend zu berichtigen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Die Grundlagen für den Bebauungsplan werden von einem vom Investor beauftragten Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung erstellt.

Nächste Verfahrensschritte

- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit wird am Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.



Bernhard Ilg
Oberbürgermeister