

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung
und Umwelt
Mehana, Kushtrim
Az. 621.411

I. Vorlage an:

**Gemeinsamer Ausschuss der
Verwaltungsgemeinschaft
Heidenheim/Nattheim**

17.12.2025 beschließend öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**17. Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung 'Haintal/Hardtwald'
- Auslegungsschluss und Beschluss zur verbindlichen Beteiligung**

Anlagen:

- Anlage 1: Bestandsdarstellung FNP 2029
- Anlage 2: Entwurf der FNP-Änderung Nr. 17, Stand 13.10.2025
- Anlage 3: Flächenbilanzierung
- Anlage 4: Begründung, Stand 13.10.2025
- Anlage 5: Umweltbericht, Stand 13.10.2025
- Anlage 6: Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

II. Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf der partiellen Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplans (FNP) 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim im Bereich „Haintal-Hardtwald“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.10.2025 sowie dessen Anlagen wird zugestimmt.
2. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 6) zu den im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugestimmt.
3. Dem Auslegungsschluss zur partiellen Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 im Bereich „Haintal/Hardtwald“ in der Fassung vom 13.10.2025 wird zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Planungserfordernis und Ziel der Flächennutzungsplan-Änderungen

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Haintal/Hardtwald“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlagen für eine Umsetzung zu schaffen. Darüber hinaus sollen bisherige Unstimmigkeiten in der Darstellung von Flächen mit der vorliegenden Änderung beseitigt werden.

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.

Die Fläche nördlich der Giengener Straße umfasst die Liegenschaft der ehemaligen Voith-Ausbildungsstätte. Nach dem Rückbau mehrerer Gebäude sollen die freigewordenen Flächen für die Entwicklung als Mischbauflächen entwickelt werden. Im Bereich südlich der Giengener Straße liegt nach dem Abriss der früheren Geschosswohnungsbauten der GAGFAH im östlichen und südlichen Bereich der Walther-Wolf-Straße eine circa 2,5 Hektar große Fläche brach. Auf diese Flächen sollen ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Haintal/Hardtwald“ werden für die Entwicklung eines neuen Quartiers beidseitig der Giengener Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Der Flächennutzungsplan 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.

Neben diesen für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Änderungen soll mit der vorliegenden FNP-Änderung ein Bereich mit einem Wohngebäude (Alte Bleiche 5), welcher im Bestand als Sonderbaufläche dargestellt ist, zu Wohnbaufläche geändert werden. Hierdurch wird die Darstellung im Flächennutzungsplan an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst.

Verfahrensablauf

- Der Aufstellungsbeschluss zur 17. FNP-Änderung „Haintal/Hardtwald“ wurde vom Gemeinsamen Ausschuss am 10.10.2024 in öffentlicher Sitzung gefasst.
- Die daran anschließende frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 11.11.2024 bis einschließlich 10.12.2024 statt.

Die Protokollierung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen sind dieser Sitzungsvorlage in der Anlage 6 im vollständigen Wortlaut beigefügt.

Aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung eingegangen. Es sind dennoch einige Themen im Rahmen des weiteren Verfahrens zu klären (zum Beispiel Denkmalschutz, Entwässerung). Die hier vorgebrachten Anregungen und Hinweise wie zum Beispiel Maßnahmen zum Artenschutz wurden berücksichtigt und erforderlichenfalls in die Planung übernommen.

Nächste Verfahrensschritte

Der Auslegungsbeschluss der partiellen Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplans 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim im Bereich des Bebauungsplans „Haintal/Hardtwald“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Öffentlichkeit ist am Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Vorgesehen ist die Auslegung von Planunterlagen für die Dauer eines Monats.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Salomo Michael', with a large, stylized initial 'S'.

Michael Salomo
Oberbürgermeister