



Ausschreibung

Ploucquet-Areal

Textliche Erläuterungen

Kriterienkatalog für die Beurteilung

Textliche Erläuterungen

Plangebiet

Die Stadt Heidenheim an der Brenz (478-645 m ü. NN) liegt am nordöstlichen Ende der Schwäbischen Alb, eingebettet in einer Hügellandschaft. Die die Stadt umgebenden Hänge sind mit Wacholderheiden und Mischwäldern bewachsen. Die Innenstadt wird geprägt durch ihre Lage im Brenztal und das Schloss Hellenstein, das sich über ihr erhebt.

Die industriell geprägte Kreisstadt auf der Ostalb zählt rund 48.000 Einwohner und beheimatet mit den Firmen Voith, Hartmann und Edelman Firmen von Weltrang.

Das Ploucquet-Areal liegt östlich angrenzend an die Innenstadt und ist vom Rathaus nur 250 m entfernt. Es ist ca. 2,2 ha groß und wird eingefasst von der Brenz, der St. Pöltener Straße, der Ploucquetstraße und der Christianstraße. Das Areal ist eine Industriebrache, auf der alle Industriebauten abgerissen wurden. Die Fläche ist altlastenfrei und nahezu eben.

Die Umgebung des Ploucquet-Areals ist sehr heterogen. Ganz im Norden befindet sich derzeit die Außenstelle des Landratsamtes, die aber mittelfristig aufgelöst werden soll. Die Bebauung im Osten ist durch ein großes Verwaltungsgebäude und Fuhrparkeinrichtungen geprägt. Südlich der St. Pöltener Straße stehen ebenfalls Verwaltungsgebäude, deren Höhe unterschiedlich ist. Die Bebauung entlang der Westseite der Ploucquetstraße ist 3- bis 4-geschossig. Die Bandbreite reicht vom modernen Dienstleistungsgebäude über Geschosswohnungsbau bis zur denkmalgeschützten Villa. Die kleinen Wohnhäuser entlang der Ludwig-Lang-Straße stehen zur Disposition.

Das eigentliche Plangebiet ist ein Teil des Ploucquet-Areals und umfasst ca. 1,25 ha (ohne Straßenflächen und Grünzug entlang der Brenz; s. Lageplan).

Geplante Entwicklungen in der Umgebung, Aufgabenstellung für das Plangebiet

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung derzeit von der Ploucquetstraße und in Ost-West-Richtung von der Christianstraße erschlossen. Im südlichen Teil ist eine weitere Straße in Ost-West-Richtung vorgesehen, die die vorhandene Brenzbrücke aufnimmt. Dadurch wird das Gelände auch an die Ludwig-Lang-Straße angebunden. Die Ludwig-Lang-Straße und die Straße An der Stadtwaage werden neu an die Theodor-Heuss-Straße angeschlossen (siehe Bebauungsplanentwurf). Die Christianstraße wird nicht für den Fahrverkehr an die Ludwig-Lang-Straße angebunden, hier bleibt es bei einer Fuß- und Radweg-Verbindung. Die Straße An der Stadtwaage wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist in das Stadtbuskonzept eingebunden. Geparkt wird momentan entlang den Straßen.

Nördlich der Christianstraße wird ein Gesundheitshaus entstehen. Östlich der Ludwig-Lang-Straße werden bereits Überlegungen für ein Gebäude angestellt, das kombiniert ist aus einem Parkhaus, einer Zwei-Feld-Sporthalle und evtl. einem Lebensmittelmarkt. Aufgrund seiner Kubatur ist es geeignet, als Lärmschutz für das Plangebiet zu dienen. Auf der Fläche zwischen St. Pöltener Straße und dem Gehweg in Verlängerung der Rosenstraße (siehe Bebauungsplanentwurf) soll ein Dienstleistungsgebäude der Firma Voith entstehen. Schließlich beabsichtigt die Stadt Heidenheim die Errichtung eines Bildungshauses, um eine zentrale Anlaufstelle für Weiterbildungseinrichtungen bieten zu können und um auch der Raumnot der Bibliothek und der Volkshochschule mit ihren auf das Stadtgebiet verteilten Seminarräumen entgegenzuwirken. Der genaue Standort liegt noch nicht fest.

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Brenz. Sie soll auf ihrer Westseite einen breiten Grünstreifen mit Fuß- und Radweg erhalten.

Die Lage des Plangebietes an der Brenz, die Renaturierung der Brenz und die Nähe zur Innenstadt sind Faktoren, die ein ansprechendes Wohnen mit großzügigen Wohnungszuschnitten möglich machen. Die vorgeschlagenen Wohngebäude sind so zu gestalten, dass sie generationenübergreifend nutzbar sind. Auch integriertes Wohnen Behinderter mit Nicht-Behinderten ist vorstellbar.

Entlang der Ploucquetstraße sind auch Flächen für Dienstleistungen denkbar (Interessenten gibt es bereits). Hier sollte eine „städtische Kante“ entstehen, die in der Höhe variieren sollte. Eine Aufweitung des Straßenraums gegenüber dem Gebäude Ploucquetstraße 24 ist zu begrüßen, aber nicht zwingend.

Der öffentliche Grünbereich entlang der Brenz soll mit den privaten Grünflächen im Plangebiet verknüpft werden. Ein zusätzlicher Brenzarm innerhalb der Wohnbebauung ist kein städtebauliches Muss, jedoch ist er denkbar, wenn er sich in der Detailplanung ergibt.

Die Parkierung kann sowohl in der Erdgeschosszone entlang der Ploucquetstraße als auch in lediglich bis zur halben Geschosshöhe abgesenkten Tiefgaragen stattfinden. Ein Teil der Parkierung ist auch in dem geplanten kombinierten Gebäude östlich der Ludwig-Lang-Straße unterzubringen.

Erwartet werden:

- zwei Alternativen für ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept, die sich an den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs sowie des Rahmenplans (s. Anlagen) orientieren. Zusätzlich ist auch ein Alternativentwurf möglich, der sich frei mit dem Plangebiet auseinandersetzt
- Aussagen zum Wohnungsgemisch
- Vorschläge zu einer innovativen Energiekonzeption
- Vorschläge zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen
- Aussagen über den geplanten Realisierungszeitraum und mögliche Bauabschnitte
- ein Kaufpreisangebot (Quadratmeterpreis); der Mindestkaufpreis beträgt 250,- Euro/m².

Die Vorschläge sind bis zum 29.10.2010 einzureichen. Die Stadt Heidenheim wird sich voraussichtlich Ende 2010 / Anfang 2011 entscheiden.

Die Stadt Heidenheim behält sich vor, das Plangebiet nicht als Ganzes, sondern aufgeteilt an verschiedene Interessenten zu vergeben.

Die Bearbeiter erhalten keine Kostenerstattung.

Rückfragen an Frau Andrea Nußbaum (Tel.: 07321/327-6100;
Mail: andrea.nussbaum@heidenheim.de).

Kriterienkatalog für die Beurteilung

Besonderer Wert wird auf einen stadtgestalterisch hervorragenden, umweltverträglichen, funktionalen und wirtschaftlichen Entwurf gelegt. Daher werden die eingereichten Entwürfe anhand folgender Kriterien geprüft:

- städtebauliche, baukörperliche Entwicklung und Einbindung
- architektonisches, räumliches Konzept
- funktionale Zusammenhänge und Nutzungen
- verkehrliche Anbindung, Parkierungslösung
- Funktion und Qualität der Freianlagen
- Energiekonzept und ökologische Wertigkeit des Gesamtprojektes
- Kaufpreisangebot