



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 13.04.2021

Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-  
88131/2021

Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	04.05.2021	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	17.05.2021	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache Nr. 003/2021 vom 01.12.2020  
- Lageplan vom 01.12.2020 (digitaler Versand)

Betreff

**Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II**  
**- Satzungsbeschluss -**

**I. Antrag**

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), wird der Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn,

An der Fichtestraße II

zur Änderung des Bebauungsplans 14A/16 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

für die Flurstücke zwischen den Flurstücken 4176 (Lerchenstraße), 4125/4, 4072, 4076 (Die-denhofer Weg), 7370, 7369, 7371, 7371/3, 7367, 7367/3, 7374, 7374/2, 7377/1, 7378/1, 7378/2, 7380/1, 7381/1, 7384, 7383/1, 7383/2, 7383/3, 7385 (Paracelsusstraße), 7387, 4028 (Kneippweg), 4027 (Friedrich-Naumann-Straße), 3807 (Einsteinstraße), 7400 (Im Gemmingstal), 1/22, 4517 (Silcherstraße) teilw. innerhalb, 4456, 7245 (Waiblingerstraße) teilw. innerhalb, 4451 (Alexanderstraße) teilw. innerhalb, 7340 (Dittmarstraße) teilw. innerhalb und 4141 (Alexanderstraße)

als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 01.12.2020 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen.

Für den Bebauungsplan gilt die Begründung des Planungs- und Baurechtsamts vom 01.12.2020.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, befindet sich in der Heilbronner Oststadt, südlich und westlich des Hauptfriedhofs. Das Plangebiet umfasst exakt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/16 Heilbronn, An der Fichtestraße, ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/18 Heilbronn, Waiblingerstraße 2, der für das sog. „Silcher-Karree“ aufgestellt wurde. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein nahezu vollständig bebautes Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/20 umfasst eine Fläche von ca. 19,9 ha.

### **2. Planungserfordernis, Planungsziele**

In dem bereits bebauten Wohngebiet werden immer wieder einzelne Wohngebäude abgebrochen und durch größere Gebäude ersetzt. Bei Neubaumaßnahmen regelt der Bebauungsplan 14A/16 bislang das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Auch ist die zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude geregelt.

Die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan 14A/16 jedoch nur über die Anzahl der Vollgeschosse (in der Regel maximal zwei) indirekt beschränkt. Bislang bestand die Möglichkeit, Gebäude zu errichten, bei denen ein drittes (Dach)Geschoss nur durch Dach-einschnitte oder Rücksprünge zu keinem Vollgeschoss wurden, obwohl ein dreigeschossiges Erscheinungsbild entstand. Auch Untergeschosse, die formal keine Vollgeschosse sind, obwohl sie in Hanglagen talseitig fast wie ein volles Geschoss in Erscheinung treten können, waren bislang zusätzlich möglich.

Daraus ergibt sich das Erfordernis, maximal zulässige Gebäudehöhen (für Traufe und First bzw. Oberkante Attika / Geländer) in Meter über Geländeoberkante festzusetzen, um städtebaulich-gestalterische Missstände zu vermeiden und das Straßen- / Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Auch ergab sich das Erfordernis, in Teilbereichen die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachform bzw. Dachaufbauten und Dachneigung zu präzisieren, z.B.

durch Einführung einer Mindestdachneigung bei geneigten Dächern. Außerdem sollen beiderseits der Waiblingerstraße, in dem sich bereits Flachdachgebäude befinden, Flachdächer nun allgemein zulässig sein.

### 3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

#### 3.1 Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand und naturräumliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich, mit Ausnahme der Erschließungsstraßen und einem öffentlichen Kinderspielplatz, um Wohngrundstücke. Es handelt sich um ein bevorzugtes Wohngebiet, das relativ homogen erscheint und mit Eigenheimen und eher kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Etwas größere Wohnanlagen befinden sich in der Waiblingerstraße / Ecke Alexanderstraße.

Das Plangebiet ist in einem hohen Maß anthropogen überformt. Die meisten Wohngrundstücke sind zwar bebaut und somit teilweise versiegelt, aber häufig auch stark durchgrünt. Die topografische Situation ist teilweise durch Hanglagen geprägt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/20 vorhandene Wohnbaufläche (teilweise stark durchgrünt) dar. Außerdem wird im Flächennutzungsplan ein Baudenkmal in der Alexanderstraße nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan ändert grundsätzlich nichts an der vorhandenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Er ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.3 Geltendes Planungsrecht

Bisher gilt im gesamten Plangebiet ausschließlich der Bebauungsplan 14A/16 Heilbronn, An der Fichtestraße, rechtskräftig seit 30.11.2000. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan 14A/20 nicht aufgehoben und ersetzt, sondern geändert bzw. ergänzt, bleibt aber ansonsten in vollem Umfang rechtsgültig.

#### 3.4 Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, ändert und berührt die Grundzüge der bisherigen Planung (Bebauungsplan 14A/16 Heilbronn, An der Fichtestraße) nicht. Da auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan 14A/20 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

### 4. Städtebauliche Erläuterungen

Aus den in Ziff. 2. dargelegten Planungserfordernissen und Zielen des Bebauungsplans 14A/20 ergibt sich dessen Konzeption. Die bereits festgesetzte Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ sowie fast alle anderen Festsetzungen des

bereits geltenden Bebauungsplans 14A/16 werden unverändert beibehalten und lediglich ergänzt. Die Ergänzungen betreffen differenzierte Regelungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sowohl bezüglich der Trauf- und Firsthöhen, als auch der Oberkante Attika bei Flachdächern (jeweils als Meterangaben).

Die im bislang geltenden Bebauungsplan 14A/16 meist mit einem Wert von 0,25 festgesetzte GRZ konnte unter Anrechnung der Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.R. nur um 25 % statt üblicherweise 50 % überschritten werden. Dies wird nun an die übliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der GRZ um 50 %) angepasst.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans 14A/16 werden betreffend die Dachform / Dachneigung und Dachaufbauten (s. Ziff. 2.) ergänzt. Diese gestalterischen Aspekte werden auch im Bebauungsplan 14A/20 als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

#### 6. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und bezüglich Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

#### 7. Natur und Landschaft, Klimaschutz, Artenschutz

Auf die in Ziff. 3.1 gemachten Ausführungen zur Bestandssituation wird verwiesen.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, sind gemäß § 13 BauGB eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sind keine oder zumindest keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder das Stadtklima zu erwarten.

Auch ist davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Im Übrigen gelten die naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Artenschutzes ohnehin unabhängig vom Bebauungsplan.

#### 8. Bodenordnung, Folgeverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 14A/20 sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung oder sonstige Folgeverfahren erforderlich.

## 9. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 14A/20 befindlichen Baugrundstücke sind in privatem Eigentum, die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie der Kinderspielplatz städtisch. Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen der Eigentumsverhältnisse vor.

## 10. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat beschloss am 21.06.2018, den Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, aufzustellen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.04.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der GR-Drucksache zur Zustimmung zum Entwurf wiedergegeben und behandelt.

Am 21.01.2021 stimmte der Gemeinderat dem Bebauungsplan als Entwurf zur öffentlichen Auslegung zu. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 22.02.2021 bis 06.04.2021. Dabei wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Lediglich das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, hatte unter Verweis auf deren weiterhin geltende Stellungnahme vom 19.05.2020 mitgeteilt, dass keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Somit besteht kein Änderungsbedarf am Bebauungsplanentwurf und mit der vorliegenden GR-Drucksache wird der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 14A/20 Heilbronn, An der Fichtestraße II, beantragt.

## 11. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich (außer den Verfahrenskosten) keine Ausgaben oder Einnahmen für die Stadt Heilbronn.

## III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

## IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelte sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei der Maßnahme aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung handelte, das unmittelbar raum- und entwicklungsbedeutsam ist.

Die Bürgerbeteiligung wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuchs durchgeführt, indem eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für die Dauer von 44 Tagen erfolgte.