



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 07.04.2021

Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-  
74561/2021

Telefon 56-2717

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

Anlagen

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2021

Betreff

**Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach, Bereich Talstraße  
- Aufstellungsbeschluss -****I. Antrag**

1.

Der Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 42/12 Heilbronn-Neckargartach „Talstraße“ vom 01.03.1990 wird aufgehoben.

2.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 42/14 Heilbronn-Neckargartach

„Bereich Talstraße“

zur Änderung der Bebauungspläne 38/16, 42/2 und 42/4 sowie der Ortsbausatzung 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

für die Flurstücke 1 teilw. (Leinbach), 350 teilw. (Frankenbacher Straße), 392/1, 3414, 3424, 3425 teilw. (Krautgartenweg), 3451, 3452, 3454, 3455, 3456, 3463, 3464, 3465, 3470, 3470/1, 3472, 3473, 3475, 3476, 3477/1, 3483, 3486, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494/1, 3494/2, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3505/2, 3508, 3509, 3510, 3511, 3513, 3513/1, 3514, 3519, 3522, 3523, 3524, 3525/1, 3525/2, 3526, 3527, 3527/2, 3529, 3530, 3531, 3532, 3534, 3540, 3541, 3542, 3543, 3564 (Talstraße), 3565, 3565/1, 3566, 3567, 3568, 3570, 3571, 3572/1, 3572/2, 3573, 3574, 3576, 3578, 3580, 3582, 3583, 3584, 3586, 3587, 3588, 3588/1, 3590, 3590/1, 3591, 3592, 3593, 3595, 3598, 3600, 3604, 3605/1, 3605/2, 3606, 3609, 3610, 3611, 3612, 3612/1, 3613, 3614, 3615 teilw., 3616 teilw., 3617/1 und 3618 teilw.

wird beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamt vom 24.03.2021 umgrenzt.

## II. Sachverhalt

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 42/14 Heilbronn-Neckargartach, Bereich Talstraße, befindet sich im Stadtteil Neckargartach zwischen der Frankenbacher Straße im Norden und dem Leinbach im Süden. Im Osten reicht das Gebiet bis zur Talstraße, im Westen bis zum Übergang zum unbebauten Außenbereich.

Der Geltungsbereich umfasst einschließlich der Frankenbacher Straße eine Fläche von ca. 2,83 ha.

### 2. Planungserfordernis

Das große Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße, auf dem sich ehemals eine Tankstelle befand, liegt schon viele Jahre brach. Es wird nicht gepflegt, verwildert, wird in einem kleineren Teilbereich als Kfz-Abstellfläche genutzt und stellt insgesamt einen städtebaulichen Missstand dar. Eine Bebauung zu Wohnzwecken wurde von den Eigentümern bereits angestrebt. Jedoch waren bislang die Bebauungsvorschläge nicht in Einklang mit planungsrechtlichen Vorgaben und städtebaulich-gestalterischen Anforderungen – auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung – zu bringen. Um eine städtebaulich und architektonisch sinnvolle, sich in die Umgebung einfügende und zeitgemäße Wohnbebauung zu ermöglichen, ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckmäßig.

Die Hochwassersituation und Überschwemmungsgefahr durch den Leinbach erfordert eine Änderung der planungsrechtlichen Situation, also dem bisher geltenden Bebauungsplan 42/2, der einen Ausbau der Talstraße mit einer Verbindung zur Palmstraße sowie beidseitiger Bebauung vorsah, aber nicht umgesetzt werden kann. Dabei ist der vorhandene Handwerksbetrieb Talstraße 23 zu berücksichtigen, der sich teilweise im Überschwemmungs- und im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Im westlichen Bereich des Plangebiets, in dem bislang der Bebauungsplan 42/4 gilt, fehlt eine eindeutige rückwärtige Baugrenze zum Talgrund und den dortigen Gärten. Der aufzustellende Bebauungsplan 42/14 soll dies konkret regeln und die Gärten als solche sichern.

### 3. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das beschriebene Gebiet ist entlang der Frankenbacher Straße bis auf das bereits erwähnte, fast 0,3 ha große Grundstück Frankenbacher Straße 85-87 / Ecke Talstraße bereits bebaut.

Im rückwärtigen, südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich weit überwiegend Gärten, an der Südostseite der Talstraße Wohnbebauung. Am südwestlichen Ende der sich verjüngenden Talstraße besteht ein Sanitärfachbetrieb (Talstraße 23). Ein einzelnes Gebäude am Krautgartenweg und ein Doppelhaus an der Palmstraße sind ebenfalls Ausnahmen innerhalb der Gartenzone.

#### 4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet weist aufgrund der natürlichen Topografie ein Gefälle von Nord nach Süd zum Leinbach am südlichen Rand des Plangebiets auf. Direkt am Bachlauf befinden sich nur im östlichen Bereich an der Talstraße bebaute Grundstücke, ansonsten sind hier Gärten angeordnet, die als Zier- oder Nutzgarten verwendet werden, teilweise aber auch etwas verwildert sind. Das Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße liegt schon längere Zeit brach und ist durch die natürliche Sukzession mit dichtem Gehölz- und anderem Bewuchs geprägt, was dem exponierten Standort in keiner Weise gerecht wird. Auch die bebauten Wohngrundstücke an der Frankenbacher Straße besitzen nach Süden orientierte Hausgärten.

#### 5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt im Plangebiet die Frankenbacher Straße als Hauptverkehrszug, südlich angrenzend eine vorhandene Wohnbaufläche und noch weiter südlich Grünfläche dar, die sich am südlichen Rand mit Darstellungen für ein Überschwemmungs- und ein Landschaftsschutzgebiet überschneiden.

#### 6. Geltendes Planungsrecht

Bei Betrachtung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist zwischen dem westlichen und dem östlichen Bereich zu unterscheiden.

Im westlichen Bereich zwischen der Frankenbacher Straße 107 und dem Krautgartenweg gilt derzeit der Bebauungsplan 42/4 vom 28.06.1956, ein Baulinienplan, der eine vordere Baulinie entlang der Frankenbacher Straße festsetzt, in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939, etwa vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und i.d.R. maximal 2, nur an besonderen Stellen 3 Vollgeschossen. Eine rückwärtige Baugrenze zur Gartenzone fehlt, so dass hier die Regelungen des § 34 BauGB (sog. Einfügungsgebot) mit einem Übergang zum sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB gelten. Die dort befindlichen eigenständigen Gartenparzellen sind demnach grundsätzlich nicht bebaubar, zumal auch die Erschließung nicht gesichert ist.

Im östlichen Bereich zwischen der Talstraße und der Frankenbacher Straße 107 gilt der Bebauungsplan 42/2 vom 19.11.1951, auch ein Baulinienplan, der in einem Teilbereich zwischen der Frankenbacher Straße und der Talstraße ebenfalls in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939 gilt. Der Bebauungsplan 42/2 setzt einen Ausbau und eine Ver-

längerung der Talstraße zu einer schleifenförmigen Verbindung bis zur Palmstraße im Westen fest. Dieser Straßenausbau ist jedoch nie erfolgt. Ergänzend gelten südöstlich der Talstraße die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für das Plangebiet entlang der Frankenbacher Straße gilt außerdem ergänzend der „einfache“ Bebauungsplan 38/16, rechtskräftig seit 07.07.2016, der nur Werbeanlagen und Vergnügungsstätten regelt.

Bereits am 01.03.1990 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans 42/12 „Talstraße“ zur Änderung der planungsrechtlichen Situation beschlossen, aber bislang nicht umgesetzt. Dieser Aufstellungsbeschluss wird nun durch den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan 42/14 ersetzt und räumlich erweitert.

## 7. Beschleunigtes Verfahren

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 42/14 „Bereich Talstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann und die hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich. Aber unabhängig davon sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

## 8. Städtebauliche Zielsetzung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans wird durch folgende, nicht abschließende Aufzählung umrissen:

Die bislang planungsrechtlich gesicherte, aber nicht realisierte Straßenverbindung Talstraße / Palmstraße mit beiderseitiger Bebauung wird aufgehoben. Die Verkehrssituation wird in Form einer Stichstraße neu geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden den aktuellen Gegebenheiten entsprechend angepasst, Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Landschaftsschutzes beachtet.

Die Übergänge zwischen den überbaubaren Flächen im Norden und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der weitere Übergang zu den privaten Grünflächen (Gärten) wird definiert.

Zur Erschließungssituation der eigenständigen Gärten und einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußwegeverbindung werden Aussagen gemacht und ggf. Festsetzungen aufgenommen.

Auch wird der Ortsrand nach Westen im Bereich eines Kfz-Handels südlich der Frankenbacher Straße neu definiert.

Für eine mögliche Neubebauung von Baulücken oder anderen Baugrundstücken wird die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe der örtlichen Umgebungssituation angepasst, so dass auch ausreichende private Freiflächen verbleiben und ein homogenes Ortsbild entsteht.

Auch örtliche Bauvorschriften sollen dazu beitragen.

Nicht mehr zeitgemäße Regelungen der Ortsbausatzung bzw. der Württembergischen Bauordnung werden ersetzt.

Die Belange des Artenschutzes und des Immissionsschutzes werden untersucht, entsprechende Festsetzungen ggf. aufgenommen.

#### 9. Hochwasserschutz

Entlang des Leinbachs ist ein Überschwemmungsgebiet durch Verordnung vom 22.09.1986 ausgewiesen. Dieses umfasst zumeist Gärten, aber auch bebaute Teilflächen des Gewerbegrundstücks Talstraße 23. Die Anschlaglinien für ein hundertjähriges Hochwasser und eines Extremhochwassers gehen gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Bereich zwischen der Palmstraße und der Talstraße noch deutlich darüber hinaus.

Daher wird eine Realisierung der Straßenverbindung zwischen Talstraße und Palmstraße und die Ausweisung von Baugrundstücken in diesem Bereich mittels Umlegungsverfahren schon seit langer Zeit nicht mehr verfolgt.

#### 10. Immissionsschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Frankenbacher Straße wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich sein.

#### 11. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen, u.a. auf dem brach liegenden Grundstück, auf dem sich ehemals die oben erwähnte Tankstelle befand.

#### 12. Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenflächen sowie drei kleinere Gartenflurstücke, die sich in städtischem Eigentum befinden, handelt es sich im Plangebiet nur um private Bau- und Gartengrundstücke.

#### 13. Einnahmen und Ausgaben

Durch das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan entstehen Ausgaben für die Stadt Heilbronn, z.B. Fremdkosten für städtebauliche Leistungen, Gutachten etc. Ob und in welcher Höhe weitere Ausgaben oder Einnahmen für die Stadt entstehen, ist entwerfsabhängig und wird daher erst im weiteren Verfahren geklärt.

#### 14. Sicherung der Bauleitplanung

Eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB (oder eine Zurückstellung eines Bauantrags gem. § 15 BauGB) kann beschlossen werden, wenn ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan besteht und zu befürchten ist, dass ein oder mehrere neue Bauvorhaben, die gemäß dem bisherigen Planungsrecht genehmigt werden müssten, den zu erwartenden Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans widersprechen.

Die Verwaltung beabsichtigt, hiervon bei Bedarf Gebrauch zu machen und dem Gemeinderat bzw. dem Bau- und Umweltausschuss dann eine entsprechende GR-Drucksache vorzulegen. Aktuell besteht hierfür kein Anlass, der dies rechtfertigen würde.

### **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

### **IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung handelt, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist. Das wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Wohl der Einwohnerschaft wird nicht nachhaltig berührt.