



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 06.12.2021

Gz. 63.3/Vo-10.00.4-
302493/2021

Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	11.01.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	20.01.2022	öffentlich

Bezug

GR-Drucksache 242/2021 vom 03.08.2021

Anlagen

- Bericht zur Trägerbeteiligung vom 06.12.2021
- Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan vom 02.12.2021
- Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan vom 06.12.2021
- Lageplan vom 06.12.2021

Betreff

**1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet "Neckarbogen Süd"**

- Feststellungsbeschluss -

2. Bebauungsplan 19/21 Heilbronn "Neckarbogen Süd"

- Satzungsbeschluss -

I. Antrag

1. Die Stellungnahme unter Ziffer 1. des beiliegenden Berichts vom 06.12.2021 wurde geprüft und abgewogen. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.
2. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet

Neckarbogen Süd

wird abschließend festgestellt.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 02.08.2021. Es gilt die Begründung vom 02.08.2021 mit Umweltbericht vom 22.07.2021.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 19/21 Heilbronn

Neckarbogen Süd

zur Änderung des Bebauungsplans 19/16

für die Flurstücke 1/53 (teilw.), 12206, 12231 (teilw.), 12232, 12233, 12234, 12235 und 12236

als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 06.12.2021 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gelten:

- die Begründung vom 02.08.2021 mit Umweltbericht des Büros AGL aus Leingarten vom 22.07.2021,
 - der städtebauliche Rahmenplan „Modellprojekt Neckarbogen“ vom 30.10.2013,
 - die schalltechnische Untersuchung vom 07.04.2020 mit ergänzender Stellungnahme vom 11.09.2020 des Büros Heine + Jud aus Stuttgart,
 - die artenschutzfachliche Beurteilung vom Dezember 2019 i.V.m. der Konzeption erforderlicher Artenschutzmaßnahmen vom November 2020 des Büros ATP Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung aus Filderstadt,
 - die lufthygienische Untersuchung vom 28.07.2014 i.V.m. der Stellungnahme: Auswirkungen veränderter Verkehrszahlen/HBEFA 4.1 auf die Luftschadstoffbelastung im Bereich der Paula-Fuchs-Allee vom 30.06.2020 des Ingenieurbüros Rau aus Heilbronn sowie
 - das Klimagutachten vom 30.07.2014 des Ingenieurbüros Rau aus Heilbronn.
4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Neckarbogen Süd“ vom 02.12.2021 und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan 19/21 Heilbronn „Neckarbogen Süd“ vom 06.12.201 werden zur Kenntnis genommen.

II. Sachverhalt

1. Planungserfordernis

Für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Neckarbogen ist, auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans, die Schaffung von Planungsrecht in mehreren aufeinander abgestimmten Teilabschnitten erforderlich. Die Vorgehensweise orientiert sich

dabei an der Aufsiedlungskonzeption, die durch den Gemeinderat am 24.01.2019 auf den Weg gebracht wurde (GR-Drucksache Nr. 001 vom 06.12.2018).

Demnach ist vorgesehen, als weiteren Bauabschnitt im Neckarbogen die drei Baublöcke in vorliegendem Geltungsbereich zu entwickeln und aufzusiedeln. Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan 19/21 „Neckarbogen Süd“ aufzustellen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heilbronn stellt für den mittleren und westlichen Geltungsbereich bestehende Bahnanlagen dar. Der östliche Bereich wurde in der FNP-Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen II“ berücksichtigt, die in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan 19/16 „Neckarbogen Ost“ entwickelt wurde. Dargestellt ist hier „gemischte Baufläche, wohngebietsorientiert (Planung)“.

Künftig ist für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Darstellung als „gemischte Baufläche (Planung)“ vorgesehen. Analog zu den bisherigen Bebauungsplanverfahren im Neckarbogen wird der Flächennutzungsplan auch für den Bebauungsplan 19/21 „Neckarbogen Süd“ in einem Parallelverfahren fortgeschrieben.

3. Städtebauliche Erläuterungen

3.1 übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien

Der vorliegende Bebauungsplan „Neckarbogen Süd“ entwickelt eine Teilfläche des Gesamtquartiers Neckarbogen. Neben der Entwicklung des Schulstandortes ist dieser Bereich als einer der nächsten Abschnitte der Aufsiedlung vorgesehen. Sämtliche Regelungen des Bebauungsplans haben ihren gemeinsamen Ursprung in der Rahmenplanung Neckarbogen.

Durchgängiges Prinzip der Rahmenplanung bildet der Leitgedanke einer zeitgemäßen Umsetzung der europäischen Stadt, was sich im Leitbild Mischung, Vielfalt, Dichte widerspiegelt. Die grundlegenden Planungsprinzipien hierzu sind unter Ziffer 4. in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben (Städtebau, Freiraumkonzept, Verkehrskonzept).

3.2 Flächenbilanz, Wohneinheiten und Einwohner

Fläche Geltungsbereich A	ca.	1,35	ha	100 %
Baugebietsfläche (urbanes Gebiet)	ca.	0,93	ha	69,0 %

Gemäß dem städtebaulichen Leitbild von 2013 wird für die Baugebietsflächen ein Flächenanteil von 60 % Gewerbe und 40 % Wohnen angenommen. Daraus ergibt sich:

- Wohneinheiten gesamt	ca. 130 WE
- Einwohner zukünftig	ca. 300 EW
- Gewerbefläche (brutto)	ca. 15.900 m ²
- Quartiersgarage Block Q	ca. 600 Kfz-Stellplätze

Verkehrsfläche	ca.	0,42	ha	31,0 %
- davon „Fahrradzone / Tempo 30“	ca.	0,27	ha	
- davon verkehrsberuhigter Bereich	ca.	0,15	ha	

Die als Geltungsbereich „B“ festgesetzte Ausgleichsfläche ist 500 m² groß.

4. Natur und Landschaft / Artenschutz

4.1 Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der Umweltbericht (UB) beinhaltet die Umweltprüfung und stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar, dessen Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Zur vorliegenden Planung wurde durch das Büro AGL Adam, Leingarten der Umweltbericht vom 22.07.2021 erarbeitet.

Im Rahmen des UB wurden die vorhandenen Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bewertet und hinsichtlich der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die artenschutzrechtlichen Belange, die sich aus den Fachbeiträgen des Büros ATP, Filderstadt ergeben (siehe Ziffer 4.2).

Im UB werden Empfehlungen für Festsetzungen gegeben, die zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen beitragen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Berücksichtigung dieser Planoptimierungen durchgeführt und hat dabei einen Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (ca. 24.165 Ökopunkte) sowie Boden bzw. Grundwasser (ca. 50.550 Ökopunkte) ermittelt. Für die Planung im Neckarbogen Süd ergibt sich somit ein naturschutzrechtliches Defizit von ca. 74.715 Ökopunkten, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet durch die Kompensationsüberschüsse aus den Bebauungsplänen 19/21 Neckarbogen Mitte (ca. 54.300 Ökopunkte) und 19/23 Schule Neckarbogen (ca. 35.000 Ökopunkte) vollständig ausgleichen lässt.

Die aus dem UB hervorgehenden naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die einer planungsrechtlichen Sicherung bedürfen, wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind unter der Ziffer 8. der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben. Darüber hinaus sieht der Umweltbericht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Maßnahmen zur Überwachung und Kontrolle vor, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. entgegenzuwirken.

4.2 Artenschutz

In Sachen Artenschutz ist zunächst grundsätzlich zwischen den Maßnahmen, die zur Umsetzung der Bundesgartenschau 2019 erforderlich waren und denen, die nun zusätzlich im Zuge der weiteren Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen erforderlich werden, zu unterscheiden.

Artenschutzmaßnahmen vor der Bundesgartenschau 2019:

Die hierzu erforderlichen Maßnahmen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ schon ab 2011 erarbeitet (Umweltbericht des Grünflächenamtes vom 28.06.2013) und sind bereits umgesetzt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2013 (GR-Drucksache Nr. 222/2013). Die für die Mauereidechse bzw. Zauneidechse erforderlichen Ausnahmegenehmigungen wurden durch die höhere Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) erteilt.

Analog zur bisherigen Vorgehensweise werden diese Ausgleichsflächen den jeweiligen Bebauungsplänen im Neckarbogen anteilig zugeordnet. Für vorliegenden Bebauungsplan ist dies, parallel zum Entwurfsbeschluss, durch den Gemeinderat am 23.09.2021 (GR-Drucksache Nr. 242/2021) erfolgt.

Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen zur Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen:

Wie bereits bei den bisherigen Planaufstellungen im Neckarbogen wird der Artenschutz ganzheitlich für die Gesamtentwicklung des Stadtteils Neckarbogen betrachtet. Daher wurden zunächst für die einzelnen Bebauungsplangebiete durch das Büro ATP aktuelle artenschutzfachliche Beurteilungen durchgeführt und die Gesamtbetrachtung im Bericht vom November 2020 dargelegt. Für die Erfassung, Bewertung und Umsetzung der aktuellen artenschutzrechtlichen Belange liegen durch das Büro ATP (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung) aus Filderstadt damit folgende Fachbeiträge vor:

- Bebauungsplan „Neckarbogen Süd“ im Bereich des Heilbronner Neckarbogens – Artenschutzfachliche Beurteilung, Dezember 2019
- Bebauungspläne im Bereich des Heilbronner Neckarbogens, Konzeption erforderlicher Artenschutzmaßnahmen, November 2020

Um für die Artengruppe der europäischen Vögel Verbotstatbestände durch Fang, Verletzung oder Tötung zu vermeiden, wird in den Gutachten darauf hingewiesen, dass eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (31.10. – 28.02.) erfolgen darf und Maßnahmen an Gebäuden zur Minderung des Vogelschlagrisikos zu treffen sind.

Darüber hinaus lässt sich bei Vollzug der Planung für bestimmte Vogelgilden ein Verbotstatbestand hinsichtlich der Fortpflanzungs-, Ruhe und Nahrungsstätten erwarten, weshalb für betroffene Arten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF) in Form von Nistkästen im umliegenden Baumbestand (Grauschnäpper) bzw. in Weinberglagen (Wendehals) sowie durch die Anlage von geeigneten Blühbrachen (Girlitz, Stieglitz) im Geltungsbereich „B“ vorzusehen sind. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus gutachterlicher Sicht ist zudem für alle o.g. Maßnahmen eine Detailplanung sowie die fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmenumsetzung erforderlich.

Die im Neckarbogen ebenfalls vorzufindenden Arten der Mauereidechse und Wechselkröte sind in vorliegendem Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Es wurden für das Plangebiet jedoch Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurden vollumfänglich in den Bebauungsplan 19/21 aufgenommen und dort als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

5. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Am 22.07.2010 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 19/10 Heilbronn „Neckarvorstadt“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, das Plangebiet künftig „Neckarbogen“ zu benennen.

Vom 16.08.2010 bis 27.08.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Ebenso fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In der Gemeinderatsitzung am 24.07.2013 fand mit dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ die Abwägung der dabei vorgebrachten Stellungnahmen statt (GR-Drucksache Nr. 222 vom 01.07.2013 mit Anlage des Berichts vom 01.07.2013 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Nach Ausarbeitung eines Planentwurfs für den vorliegenden Bebauungsplan 19/21 „Neckarbogen Süd“ wurde vom 24.02.2021 bis 29.03.2021 die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die hierzu vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden zum Entwurfsbeschluss in die Abwägung eingestellt. In seiner Sitzung vom 23.09.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf zum Bebauungsplan 19/21 beschlossen (GR-Drucksache Nr. 242/2021 mit Anlage des Berichts vom 02.08.2021 über die Behördenbeteiligung).

Im Anschluss fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB im Zeitraum vom 14.10.2021 bis 26.11.2021 statt. Dabei wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.11.2021 eine erneute Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken, die im beiliegenden Bericht vom 06.12.2021 wiedergegeben und behandelt wird.

Inhaltliche Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden nicht erforderlich.

Aufgrund der Änderung der Rechtsgrundlage für die Anwendung des Baugesetzbuches musste jedoch eine redaktionelle Änderung am Bebauungsplan 19/21 Heilbronn „Neckarbogen Süd“ vorgenommen werden. Dadurch bekommt der Bebauungsplan ein neues Datum und wird in der geänderten Form lediglich digital versendet. Mit der vorliegenden GR-Drucksache wird der Satzungsbeschluss beantragt.

6. Zusammenfassende Erklärungen

In den beiliegenden zusammenfassenden Erklärungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan ist gem. § 6a Abs. 1 BauGB bzw. § 10a Abs. 1 BauGB die Art und Weise dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden.

Die zusammenfassenden Erklärungen werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

7. Eigentumsverhältnisse und Projektentwicklung

Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in städtischem Besitz. Für die Umsetzung der Planung wurde mittlerweile eine baublock- bzw. verkehrsflächenbezogene Neuordnung der Flächen durchgeführt. Für die künftig vorgesehene Bebauung wird eine baugrundstücksbezogene Parzellierung der Baublöcke erfolgen.

8. Einnahmen und Ausgaben

Für die Stadt entstanden bzw. entstehen Kosten für Grunderwerb, die Aufbereitung der Flächen im Rahmen eines Baugrundmanagements, die Erschließung sowie die Bereitstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen. Die Kosten für das Plangebiet ergeben sich dabei anteilig aus den für das Gesamtgebiet BUGA 2019 / Stadtquartier Neckarbogen zu erwartenden Investitionskosten.

Dem gegenüber stehen Einnahmen, die durch den Verkauf der künftigen Baugrundstücke erzielt werden.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, für das die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erfolgte. Die Planunterlagen wurden nach erfolgtem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2021 bis 26.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Das Vorhaben ist abgeschlossen; der Steckbrief wird daher aus der Vorhabenliste genommen.