



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 15.03.2022

Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-
83558/2022

Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Neckargartach	27.04.2022	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.05.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich

Bezug

GR-Drucksache Nr. 117/2021 (GR-Sitzung 17.05.2021)

Anlagen

- Gestaltungsplan vom 15.03.2022
- Erläuterung zum Konzept vom 15.03.2022
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 23.02.2022

Betreff

**Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach, Bereich Talstraße
- Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zum Konzept -**

I. Antrag

1.

Der räumliche Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach, Bereich Talstraße wird um die Flurstücke 3425 teilw., 3613/1, 3614/1, 3615 teilw., 3616 teilw., 3616/1, 3617/4, 3618 teilw., 3618/1 und 3624 teilw. erweitert.

Der neue erweiterte räumliche Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach, vom 15.03.2022 umgrenzt.

2.

Dem Gestaltungsplan des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach, vom 15.03.2022 wird als Konzept für den Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach, Bereich Talstraße, und Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren zugestimmt.

Es gilt die Erläuterung zum Konzept des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach, vom 15.03.2022.

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. 3,07 ha.

2. Planungserfordernis, Erweiterung des Geltungsbereichs

Das große Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße, auf dem sich ehemals eine Tankstelle befand, liegt schon viele Jahre brach. Es wird nicht gepflegt, verwildert 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 42/14 wird im südwestlichen Bereich geringfügig um ca. 0,23 ha ergänzt, damit der dort verlaufende Erdweg vollständig im Plangebiet enthalten ist und keine unbeplante Restfläche zur Bachparzelle des Leinbachs verbleibt.

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 ver-

schmälernden 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 Hauptverkehrs zug, 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.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

7. Beschleunigtes Verfahren

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 42/14 „Bereich Talstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

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

8. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene (Wohn)Bebauung entlang der Frankenbacher Straße und der Talstraße wird beibehalten. In der Frankenbacher Straße werden an den meisten Gebäuden rückwärtige Anbauten nach Süden bei Bedarf ermöglicht.

Im Südosten der Talstraße sowie im Südwesten der Palmstraße werden außerdem zusammen 3 kleinere Wohngebäude als Arrondierung vorgesehen.

Für das größere brachliegende Grundstück an der Ecke Frankenbacher Straße / Talstraße sind fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. 6 Wohnungen in aufgelockerter Anordnung mit einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Die Struktur dieser Bebauung nimmt die Dimensionen und „Körnung“ der Nachbarbebauung auf und überträgt diese in eine zeitgemäße Bauform. Es sind hier zwei Vollgeschosse (EG und 1. OG) vorgesehen mit einem Staffelgeschoss, das teilweise zurückspringt, um Übergänge zu Nachbargebäuden und Dachterrassen zu schaffen. Aufgrund der Grundfläche können diese Staffelgeschosse (2. OG) zu einem dritten Vollgeschoss werden. Die an die Talstraße angebundene Tiefgarage soll erdüberdeckt und begrünt werden. Weitere Parkierungsmöglichkeiten sind an der Talstraße geplant.

Die bislang vorgesehene Straßenverbindung zwischen der Talstraße und der Palmstraße mit beidseitigen Bebauungsmöglichkeiten wird aufgehoben. Die Gartenzone in diesem überschwemmungsgefährdeten Bereich wird als private Grünfläche gesichert. Dies gilt auch für das westlich angrenzende Gartengebiet bis zum Krautgartenweg.

Der vorhandene Erdweg, der viele Gartenparzellen erschließt, aber nicht über ein eigenständiges Flurstück verläuft, soll auf den privaten Grundstücken als eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden. Ein Ausbau ist hier auch wegen naturschutzrechtlicher Belange nicht vorgesehen.

Für die Talstraße ist ein angemessener Ausbau mit 4,75 m bzw. 6 m Breite als Mischverkehrsfläche sowie als Abschluss eine Wendemöglichkeit geplant, die auch für Müllabfuhrfahrzeuge ausreichend dimensioniert wird und zusätzliche öffentliche Parkstände erschließt.

Hierfür sind Grenzänderungen und Grunderwerb durch die Stadt sowie entsprechende Verhandlungen u.a. mit den Eigentümern des Eckgrundstücks Frankenbacher Straße / Talstraße erforderlich.

Der vorhandene Sanitärfachbetrieb Talstraße 23, der im hochwassergefährdeten Bereich und teilweise im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegt, erhält lediglich Bestandschutz.

9. Naturschutz, Artenschutz

Der südliche Teil des Plangebiets ist teilweise Bestandteil des insgesamt ca. 25 ha großen, durch Verordnung vom 06.10.1987 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Leinbachtal“.

Um die Belange des Artenschutzes zu ermitteln, wurde vom Institut für Umweltstudien IUS, Heidelberg, im Jahr 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt und im Februar 2022 vorgelegt. Darauf aufbauend werden die Artengruppen Brutvögel und Reptilien näher untersucht.

Da der Bebauungsplan die Gartenzone im Süden des Plangebiets als solche im Bestand schützen wird, werden die Belange des Naturschutzes grundsätzlich weitgehend berücksichtigt. Ob im Bereich von Vegetationsflächen, die im Bebauungsplan zur Bebauung oder Versiegelung vorgesehen sind (z.B. Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße), Artenschutzbelange relevant werden, wird im weiteren Verfahren geklärt.

10. 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 teilweise noch darüber hinaus.

Dies ist einer der Hauptgründe, weshalb eine Realisierung der Straßenverbindung zwischen Talstraße und Palmstraße und die Ausweisung von Baugrundstücken in diesem Bereich nicht mehr verfolgt wird.

Bei sämtlichen Maßnahmen des Bebauungsplans werden die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes beachtet.

11. Immissionsschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Frankenbacher Straße wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

Als Schallschutzmaßnahme ist angedacht, zwischen den drei geplanten Mehrfamilienhäusern in der Frankenbacher Straße Glaswände zu errichten.

12. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen, u.a. auf dem brachliegenden Grundstück, auf dem sich ehemals die oben erwähnte Tankstelle befand. Näheres ist in der Erläuterung zum Konzept ausgeführt.

13. Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenflächen, die Bachparzelle sowie fünf kleinere Gartenflurstücke mit zusammen lediglich 358 m², die sich in städtischem Eigentum befinden, handelt es sich im Plangebiet nur um private Bau- und Gartengrundstücke.

Im Bereich der Talstraße sind für die Straßenbaumaßnahmen Grenzänderungen und somit Änderungen der Eigentumsverhältnisse geplant. Auch ist eine Verbreiterung des Gehwegs auf der Südseite der Frankenbacher Straße im Bereich des derzeit brachliegenden Eckgrundstücks vorgesehen.

14. Einnahmen und Ausgaben

Durch das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan entstehen Ausgaben für die Stadt Heilbronn, z.B. Fremdkosten für städtebauliche Leistungen, Gutachten etc.

In welcher Höhe weitere Ausgaben für die Stadt durch Grunderwerb und Tiefbaumaßnahmen entstehen und ob Erschließungsbeiträge zur weitgehenden Refinanzierung erhoben werden, wird im weiteren Verfahren geklärt.

15. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat beschloss am 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 42/14 „Bereich Talstraße“.

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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs durchgeführt.