

Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach „Bereich Talstraße“

Erläuterung zum Konzept

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Heilbronner Stadtteils Neckargartach. Es wird im Norden von der Frankenbacher Straße, im Osten von der Talstraße und angrenzenden Grundstücken, im Süden vom Leinbach und der dort befindlichen Gartenzone sowie im Westen vom angrenzenden Außenbereich begrenzt. Einschließlich der Straßenfläche der Frankenbacher Straße umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3,06 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist entlang der Frankenbacher Straße bis auf das fast 0,3 ha große Grundstück Frankenbacher Straße / Ecke Talstraße bebaut. Südlich davon, am nördlichen Ufer des Leinbachs, sind private Gärten, die sich teilweise in einem Hochwassergebiet befinden. Eine weitere Bebauung bzw. eine Erschließungsinfrastruktur müssen hier planungsrechtlich verhindert bzw. neu geregelt werden.

Das Eckgrundstück (Frankenbacher Straße 85-87, Ecke Talstraße), auf dem sich früher eine Tankstelle befand, liegt schon viele Jahr brach und verwildert, wodurch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Hier besteht vordringlicher Handlungsbedarf. Da das vorhandene Planungsrecht eine sinnvolle Neubebauung erschwert, ist die Änderung des bislang geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans 42/14 Heilbronn-Neckargartach „Bereich Talstraße“ erforderlich.

3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus 1930-er bis 1970-er Jahren bebaut. Bei den südlich davon liegenden Gärten handelt es sich überwiegend um Gemüse- und Obstgärten. Vereinzelt befinden sich in den Gärten Gartenhäuschen bzw. Schuppen. Entlang des Leinbachs verläuft streckenweise ein Erdweg, der teilweise zugewachsen ist. An manchen Stellen ist der Erdweg aufgrund eines Zauns

nicht öffentlich zugänglich.

Ein einzelnes Gebäude am Krautgartenweg und ein Doppelhaus an der Palmstraße stehen in der zweiten Hausreihe und sind somit zwei Ausnahmen innerhalb der Gartenzone.

Das Eckgrundstück, auf dem sich früher eine Tankstelle befand, ist zum Teil geschottert und wurde bislang als PKW-Stellplatz genutzt. Ein Großteil des Grundstücks ist verwildert und mit einem Gestrüpp aus Brombeeren bewachsen, in das sich weitere Pflanzen mischen. Ein südlich der Schotterfläche gelegener Teil des Grundstücks wird von den Bewohnern der Nachbargrundstücke teilweise als Ablagefläche für Brennholz genutzt.

An der Südostseite der Talstraße gibt es eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung. Am südwestlichen Ende der sich verschmälernden Talstraße besteht ein Sanitärfachbetrieb (Talstraße 23).

3.2. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn ist der nördliche Teil des Plangebiets als stark durchgrünte Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Leinbachtal und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Parkanlage gemäß § 5 (2) 3 BauGB sowie zum Teil als Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet gemäß § 5 (6) BauGB ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan im nördlichen Teil des Plangebiets allgemeine Wohngebiete und im südlichen Teil private Grünfläche / Dauerkleingärten festsetzen wird, wird er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Geltendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich zwischen der Frankenbacher Straße 107 und dem westlichen Ortsrand gilt derzeit der Bebauungsplan 42/4 vom 28.06.1956 (ein Baulinienplan) der eine vordere Baulinie entlang der Frankenbacher Straße festsetzt. In Verbindung mit diesem Bebauungsplan (Baulinienplan) gilt außerdem Baustufe II b der Ortsbausatzung 1939, etwa vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO.

Eine rückwärtige Baugrenze zur Gartenzone fehlt, so dass hier die Regelungen des § 34 BauGB mit einem Übergang zum sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelten. Die dort befindlichen eigenständigen Gartenparzellen sind demnach grundsätzlich nicht bebaubar, zumal auch die Erschließung nicht gesichert ist und Größe und Zuschnitt den Anforderungen an Bauplätze widersprechen.

Im östlichen Bereich zwischen der Talstraße und der Frankenbacher Straße 107 gilt der Bebauungsplan 42/2 vom 19.11.1951 (auch ein Baulinienplan), der im Teilbereich zwischen der Frankenbacher Straße und der Talstraße

ebenfalls in Verbindung mit der Baustufe II b der Ortsbausatzung 1939 gilt. Der Bebauungsplan 42/2 setzt einen Ausbau und eine Verlängerung der Talstraße bis zur Palmstraße im Westen zu einer schleifenförmigen Verbindung fest. Dieser Straßenausbau ist jedoch nie erfolgt. Ergänzend gelten im Teilbereich südöstlich der Talstraße die Bestimmungen des § 34 BauGB.

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

3.4. Landschaftsplan, Landschaftsschutzgebiet

Der Landschaftsplan der Stadt Heilbronn enthält für das Plangebiet eine Realnutzungskartierung und Biotopverbundplanungen.

Ein südlicher Teil des Plangebiets (ca. 0,56 ha) befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Leinbachtal“. Auch das direkt am Bachufer befindliche naturschutzrechtlich geschützte Biotop: „Auwaldstreifen am Leinbach zwischen Heilbronn-Frankenbach und -Neckargartach“ liegt teilweise knapp am südlichen Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

3.5. Naturräumliche Gegebenheiten:

Höhenlage:

Das Plangebiet liegt an einem leichtgeneigten südlichen Hang, der von der Frankenhacher Straße her zum Leinbach abfällt. Das Hanggefälle beträgt im östlichen Teil des Plangebiets (Eckgrundstück Frankenhacher Straße / Talstraße) ca. 3,5 %, im Westen des Plangebiets an der Grenze zum Außenbereich ca. 7,5 %. Der Talbereich des Leinbachs ist ziemlich flach und liegt fast vollständig auf der Höhe 156 m ü. NHN. Die Höhenlage der Frankenhacher Straße ändert sich von 158 m ü. NHN im Osten bis 161 m ü. NHN im Westen.

Überschwemmungssituation:

Entlang des Leinbachs ist ein Überschwemmungsgebiet durch Verordnung vom 22.09.1986 ausgewiesen. Dieses umfasst zumeist unbebaute Gärten, aber auch bebaute Teilflächen des Grundstücks 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 früher geplante Straßenverbindung zwischen Tatstraße und Palmstraße und die Festsetzung von beiderseitigen Baugrundstücken in diesem Bereich nicht mehr verfolgt.

3.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weit überwiegend innerhalb des bereits überplanten und bebauten Siedlungsgebiets des Stadtteils

Neckargartach. Daher handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor. Der vorliegende Bebauungsplan 42/14 „Bereich Talstraße“ wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

4. Städtebauliche Erläuterung

Aufgrund der Hochwassersituation muss im südlichen Teil des Plangebiets die weitere Bebauung planungsrechtlich eingeschränkt werden. Die Bebauung des brachliegenden Eckgrundstücks Frankenbacher Straße / Talstraße erfordert ein neues städtebauliches Konzept.

4.1. Städtebaulichen Entwicklung des südlichen Teils des Plangebiets

Aufgrund der vorhandenen Überschwemmungssituation wird auf den im Bebauungsplan 42/2 vorgesehenen Ausbau und Verlängerung der Talstraße bis zur Palmstraße als Erschließung für eine weitere Bebauung des südlich liegenden Gartenbereich verzichtet.

Eine Bebauung bzw. Nachverdichtung südlich der bestehenden Wohnhäuser an der Südseite der Frankenbacher Straße wird grundsätzlich auf Anbauten an die vorhandenen Wohnhäuser eingeschränkt. Ausgenommen davon sind das durch die Palmstraße bereits erschlossene Baugrundstück Flst. 3503 (hier kann ein Einfamilienhaus gebaut werden).

Die Erschließung des südlichen Gartenbereichs erfolgt derzeit über einen am Ufer des Leinbachs verlaufenden Erdweg, der eingeschränkt auch befahrbar ist. Dieser Erdweg liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet und soll nicht zu einem befestigten Weg oder zu einer Erschließungsstraße ausgebaut werden. Daher ist geplant, diesen Erdweg durch ein Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich zu sichern.

4.2. Aussagen zur Konzeption für das Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße

Zur Erarbeitung eines Konzeptes werden folgende städtebauliche sowie gestalterische Gesichtspunkte und Überlegungen zugrunde gelegt:

- Auf eine Abschirmung des Grundstücks von der Frankenbacher Straße durch ein durchgehendes Riegelgebäude wird zugunsten mehrerer einzelner Baukörper verzichtet. Die „Einzelhauslösung“ lockert den Straßenraum auf und ermöglicht einen besseren Lichteinfall.
- Das zu bebauende Grundstück soll einen eigenständigen Baukomplex erhalten, der aus einer Gruppe von Gebäuden und architektonischen Räumen gebildet wird, die gestalterisch miteinander verbunden sind und als Gesamteinheit wahrgenommen werden.
- Der Eckpunkt am Verkehrsknoten Frankenbacher Straße / Talstraße / Theodor-Körner-Straße (Kreisverkehr) erfordert keinen höheren Baukörper

bzw. keine städtebauliche Dominante. Hier handelt es sich um keinen Abschluss einer Achse oder ähnliches und der Verkehrsknoten selbst hat eine untergeordnete Bedeutung in der Frankenbacher Straße.

- Die Wohnhäuser der näheren Umgebung sind überwiegend zweigeschossig mit zusätzlichen Dachgeschossen. Das gegenüberstehende Gebäude Frankenbacher Straße 72 hat drei Vollgeschosse und ein hohes Sockelgeschoss. Zur Anpassung der Gebäudehöhe wird die Geschossigkeit der zu planenden Baukörper auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Das Eckgrundstück Talstraße / Frankenbacher Straße wird mit fünf dreigeschossigen Wohnhäusern mit begrünten Flachdächern bebaut. Das Haus an der Ecke Talstraße / Frankenbacher Straße und das erste südliche Haus in der Talstraße bilden durch ihre in spitzen Winkeln gestellten östlichen Fassaden eine spannende Straßenraumkante. Das 2. Obergeschoss der Gebäude erhält an den südlichen bzw. auch westlichen Fassaden Dachterrassen, so dass die Wandhöhen von Süden und von Westen teilweise nur zweigeschossig wirken. Somit werden die geplanten Gebäude besser in die vorhandene Bebauung integriert.

Die Fassadenfront in der Frankenbacher Straße wird von der vorhandenen Grundstücksgrenze in südliche Richtung um 1 m verschoben. Dadurch entsteht in der Frankenbacher Straße ein 2,5 m breiter Gehweg.

Die zwei Zwischenräume zwischen den drei Häusern an der Frankenbacher Straße werden zwecks Lärmschutzes durch transparente Glaswände geschlossen. Die Glaswände sind von den nördlichen Hauskanten um etwa 1 m bis 1,5 m in südliche Richtung verschoben. Diese drei Häuser erhalten einen ca. 1 m hohen durchgehenden Sockel, sodass die Wohnräume im Erdgeschoss vor Einblicken von Passanten der Frankenbacher Straße geschützt werden.

Mit durchschnittlichen Brutto-Grundflächen von ca. 180 m² je Wohnhaus können je Geschoss zwei Wohnungen mit 60 m² bis 80 m² Wohnfläche errichtet werden (Zweispänner). Daraus ergibt sich die Zahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück von ca. 30 WE (5 Gebäude mit je 6 WE).

Die Abstände zwischen den drei Häusern an der Frankenbacher Straße werden aus gestalterischen Gründen auf 6 m gesetzt (entsprechend der Landesbauordnung sind hier sonst ca. 8 m erforderlich), um die gewünschte Kleinteiligkeit anstatt einer Riegelbebauung zu erzeugen. Zu Nachbargrundstücken hin werden die üblichen Abstandsflächen für allgemeine Wohngebiete jedoch eingehalten.

Die Eingangsbereiche der Wohnhäuser sind an den nordöstlichen (bzw. nordwestlichen) Gebäudeecken vorgesehen. Die Eingänge in die Häuser erfolgen vom inneren Hofbereich. Die übrige Infrastruktur des Wohnkomplexes (Spielplätze, Trafo, Mülltonnenstandorte usw.) kann im Hofbereich zwischen den Wohnhäusern sowie an der Talstraße errichtet werden.

Die vorhandene Einzelhausbebauung südöstlich der Talstraße kann auf den

privaten Grundstücksflächen zwischen den Häusern durch zusätzliche Einzelhäuser bzw. Anbauten nachverdichtet werden. Vorausgesetzt, die neuen Gebäude bleiben außerhalb des Überschwemmungsgebiets bzw. des Landschaftsschutzgebiets.

4.3. Technische Daten

Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße

Fläche des Baugrundstücks	ca. 2640 m ²
Grundfläche auf dem Baugrundstück	ca. 900 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,34
Wohneinheiten	ca. 30
Einwohner	ca. 70
Stellplätze in der Tiefgarage	ca. 32
Öffentliche Parkstände	9

Plangebiet allgemein

Neue Wohneinheiten (davon ca. 30 auf dem o.g. Eckgrundstück)	ca. 50
Neue Einwohner (davon ca. 70 auf dem o.g. Eckgrundstück)	ca. 110

Voraussichtliche Flächenbilanz des gesamten Plangebiets:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,21 ha	40 %
Private Grünfläche (Dauerkleingärten)	ca. 0,48 ha	15 %
Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB (Bachufer)	ca. 0,50 ha	16 %
Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha	19 %
Mischgebiet (westliches Grundstück, Autohaus)	ca. 0,18 ha	6 %
Zeitlich beschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,11 ha	4 %

Fläche des Plangebiets	ca. 3,07 ha	100 %

Rund 18 % (0,56 ha) der Fläche des Plangebiets befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Leinbachtal“.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1. Höhenlage

Bei der geplanten Bebauung ist keine Geländeänderung erforderlich. Sowohl die Eigenheime auf den privaten Grundstücken im westlichen Teil des Plangebiets, als auch die Mehrfamilienhäuser im Osten können auf dem Niveau des vorhandenen Geländes errichtet werden.

Der Höhenunterschied bei den Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) zwischen den drei geplanten Gebäuden in der Frankenbacher Straße und zwei geplanten Gebäuden in der Talstraße beträgt etwa 1,5 m, wobei die drei Gebäude in der Frankenbacher Straße einen 1 m hohen Sockel erhalten, während die

zwei Gebäude im Süden ohne Sockel errichtet werden.

5.2. Stellung der baulichen Anlagen

Die vorhandene Einzelhausbebauung sowie die geplanten Anbauten bzw. neuen Einzelhäuser in der zweiten Reihe im westlichen Teil des Plangebiets werden ihre bestehende Stellung parallel zur Frankenbacher Straße beibehalten bzw. erhalten.

Auch die drei geplanten Mehrfamilienhäuser in der Frankenbacher Straße im Osten des Plangebiets stehen parallel zur Straße. Die zwei südlichen Gebäude auf dem Eckgrundstück bilden einen spitzen Winkel zur Frankenbacher Straße und gestalten somit die Ecke Frankenbacher Straße / Talstraße.

5.3. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im westlichen Teil des Plangebiets werden auf den privaten Grundstücken errichtet.

Die Spielplätze, Trafostationen, Müllsammelstellen und übrige Infrastruktureinrichtungen des geplanten Wohnkomplexes auf dem Eckgrundstück können im Hofbereich zwischen den Wohnhäusern sowie an der Talstraße errichtet werden.

5.4. Stellplätze, Garagen und Abstellräume

Bei den privaten Einzelhäusern im Westen werden Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht bzw. beibehalten.

Die Parkierung beim Wohnkomplex auf dem Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße erfolgt in der Tiefgarage, die unter den drei nördlichen Wohnhäusern an der Frankenbacher Straße errichtet wird. Hier können mindestens 32 Stellplätze samt Abstellräumen untergebracht werden. Aus verkehrstechnischen Gründen und auch reliefbedingt erfolgt die Tiefgaragenzufahrt vom südlichen Abschnitt der Talstraße. In den Untergeschossen der zwei südlichen Wohnhäuser können weitere Abstellräume und Fahrradräume untergebracht werden.

6. Verkehr

6.1. Erschließung

Der westliche Teil des Plangebiets wird bzw. bleibt von der Frankenbacher Straße sowie der Palmstraße und dem Krautgartenweg erschlossen. Das Kleingartengebiet im südlichen Bereich und am Leinbachufer bleibt durch den bereits vorhandenen Erdweg fußläufig und auch eingeschränkt verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt (Zugang) zum Weg erfolgt vom Krautgartenweg im Westen des Plangebiets. Dieser Erdweg wird im Bebauungsplan planungsrechtlich als ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die Erschließung des östlichen Eckgrundstücks erfolgt ausschließlich von der Talstraße. Die Talstraße wird dafür verkehrsberuhigt mit einer Straßenbreite von 6 m im Norden und 4,75 m im mittleren Bereich ausgebaut. Am Ende der Straße ist eine Wendeplatte für 3-achsige Müllfahrzeuge geplant.

Die Wendeplatte ragt zwar als adäquater Abschluss der Talstraße geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet (LSG). Dieser Eingriff ist jedoch erheblich geringer als die nach dem bislang geltenden Bebauungsplan 42/2 festgesetzte durchgängige Straßenverbindung der Talstraße zur Palmstraße mit beidseitigen Bebauungsmöglichkeiten, die etwa 4 (Wohn) Gebäude ganz oder teilweise im LSG ermöglicht hätte. Dies hätte einen deutlich größeren Konflikt mit dem LSG verursacht. Somit stellt der Bebauungsplan 42/14 eine klare Verbesserung der planungsrechtlichen Situation dar.

6.2. Öffentliche Parkplätze

Auf der Fahrbahn der Palmstraße und des Krautgartenwegs können 5 bis 7 PKWs geparkt werden. Der Bebauungsplan wird hier öffentliche Verkehrsfläche festsetzen. Somit werden diese Parkierungsmöglichkeiten weiterhin gesichert.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind insgesamt 9 öffentliche Parkstände vorgesehen, die ausschließlich in der Talstraße errichtet und von der Talstraße erschlossen werden. Die Zahl der Parkstände entspricht ca. 30 % der Zahl der geplanten Wohneinheiten im Wohnkomplex auf dem Eckgrundstück.

6.3. Fußwege

An der Südseite der Frankenbacher Straße verläuft ein 1,5 m breiter Gehweg, der um 1 m (bis auf 2,5 m Gesamtbreite) in südliche Richtung verbreitert werden soll.

Das im Uferbereich vorhandene Gärtengebiet bleibt weiterhin fußläufig durch den vorhandenen Erdweg erschlossen (siehe Ziff. 6.1.).

6.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die in der Frankenbacher Straße-befindlichen Bushaltestellen „Palmstraße“ und „Römerstraße“ bezüglich des ÖPNV erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation erfolgt durch die vorhandenen Leitungen in der Frankenbacher Straße, der Palmstraße und dem Krautgartenweg. Diese Leitungen werden ggf. entsprechend ausgebaut bzw. erweitert.

Das heutige Entsorgungskonzept (Abwasser, Abfallbeseitigung, Wertstofffassung) bleibt grundsätzlich unverändert. Für die Abfallbeseitigung beim geplanten

Wohnkomplex im Osten des Plangebiets ist am Ende der Talstraße eine für die dreiachsigen Müllfahrzeuge entsprechend dimensionierte Wendepalette vorgesehen.

8. Private Grünfläche

Die im westlichen Teil des Plangebiets, südlich der Wohnbebauung der Frankenbacher Straße liegenden Kleingärten werden im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Somit werden die vorhandenen Kleingärten planungsrechtlich gesichert.

9. Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt ist. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Unabhängig davon müssen die Belange des Artenschutzes beachtet werden.

Das Institut für Umweltstudien IUS aus Heidelberg hat im Sommer 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt, die im Plangebiet einige geschützte Arten festgestellt hat. Daher ist eine detaillierte Artenschutzprüfung insbesondere bzgl. Brutvögeln und Eidechsen geplant, bei der die Art und der Umfang der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen rechtssicher festgelegt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt.

Entlang des nördlichen Bachufers des Leinbachs ist aus Gründen des Naturschutzes eine sog. Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebiets, im Leinbachtal, ist ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG ausgewiesen. Dieses Landschaftsschutzgebiet wird durch den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

10. Immissionsschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Frankenbacher Straße ist hier eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, die im weiteren Verfahren durchgeführt wird. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in den Bebauungsplan in Form von festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen.

11. Altlasten

Die Frankenbacher Straße 77-87, Flst. 3565 (Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster, unter der Flächen Nr. 01269 - 000, ehem. Tankstelle, geführt. Die gesamte Fläche (Flst. 3565) ist

für den relevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser in Beweisniveau 2, mit dem Handlungsbedarf-Kriterium Belassen-Neubewertung bei Änderung der Exposition bewertet.

Die von der abgerissenen Tankstelle zurückgebliebenen unterirdischen Tankanlagen und Installationen wurden bereits zurückgebaut und vorhandene Bodenbelastungen beseitigt. In ca. 3 bis 5 Metern Tiefe sind noch lokale Bodenbelastungen / Bodenverunreinigungen vorhanden, die allerdings zu keinem Handlungsbedarf führen. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Boden in den o.g. Tiefen, kann es zu Mehrkosten bei der Entsorgung des Bodenmaterials im Vergleich zu natürlichem Boden kommen. Daher ist mit zusätzlichen Entsorgungskosten des Bodens zu rechnen.

12. Bodenordnung

Da die Planung im Bereich der Frankenbacher Straße und der Talstraße private und öffentliche Flächen in Teilen in Anspruch nimmt, wird zur Realisierung des Konzepts ein Grundstückstausch bzw. Erwerb und Veräußerung von Teilflächen durch die Stadt erforderlich sein.

13. Aussagen zum Grundbesitz

Der größere Teil des Geltungsbereichs ist Privateigentum. Die Stadt Heilbronn besitzt im Plangebiet die Straßengrundstücke sowie einzelne Grundstücke im Leinbachtal. Der Anteil der städtischen Flächen im Plangebiet beträgt ca. 21 %. Dabei handelt es sich zumeist um Straßenflächen.

14. Einnahmen und Ausgaben

Aussagen zu Einnahmen und Ausgaben der Stadt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bzw. dem Aufstellungsverfahren werden im weiteren Verfahren gemacht.

gez.
Dr.-Ing. Schaufler
Eberbach den 23.05.2022