



Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt
Stadtplanung FNP

Datum 12.09.2022
Gz. 63.3/JQ-61.21-
240660/2022
Telefon 56-3404

Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn Fortschreibung für das Teilgebiet „Friedrich-Ebert-Trasse“ in Heilbronn

Erläuterung zum Konzept

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich zur teilräumlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtbereich der Stadt Heilbronn, nordwestlich des Botanischen Obstgartens, über eine Länge von 900 m zwischen der Erlenbacher und der Binswanger Straße. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nord-Osten: Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche
im Nord-Westen: Wohnbaufläche und im Anschluss Landschaftsschutzgebiet
im Süd-Westen: Landschaftsschutzgebiet
im Süd-Osten: Wohnbaufläche

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn

örtlicher Hauptverkehrszug (geplant);
überlagert teilw. Wohnbaubaufläche (bestehend)

dargestellt.

3. Aktueller Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Siedlungszusammenhangs und liegt größtenteils brach. Bis auf zwei Querungswege ist das Plangebiet weitestgehend unversiegelt. Circa 1,7 ha des Änderungsbereichs werden momentan als Grabeland genutzt. Der schon vorhandene Kindergarten und der dazugehörige Spielplatz (Flst. 2877) in der Millerstraße 7 werden in die Planung mit aufgenommen.

4. Planungsziel

Der Bebauungsplan 10/25 Heilbronn „Friedrich-Ebert-Trasse“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauungen als Nachnutzung der brachliegenden Fläche und trägt damit zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs im Oberzentrum Heilbronn bei.

Da der Bebauungsplan 10/25 von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5. Übergeordnete Planungen, Rahmenpläne und sonstigen Vorgaben

5.1. Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken (verbindlich seit dem 03.07.2006) sind für den Änderungsbereich Trassen für den Straßenverkehr festgelegt. Ebenfalls sind für das Plangebiet bestehende Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiete dargestellt.

5.2 Handlungsprogramm Wohnen

Am 18.12.2015 hat der Heilbronner Gemeinderat das kommunale Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“ beschlossen, welches u.a. dazu beitragen soll, ein differenziertes Angebot an Wohnbauflächen, insbesondere auch die Erhöhung der Verfügbarkeit von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, bereitzustellen und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarkts sicherzustellen. Das vorliegende Verfahren dient dieser Zielstellung.

5.3 Innenentwicklungskonzept Heilbronn-Nordstadt

Die zugrundeliegende Planung ist Bestandteil des Innenentwicklungskonzepts Heilbronn-Nordstadt, welches der Heilbronner Gemeinderat am 21.01.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der baulichen Umsetzung dieser Innenentwicklungsmaßnahme.

6. Konzeption

Der Bebauungsplan 10/25 Heilbronn „Friedrich-Ebert-Trasse“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Auf rund 50% des Plangebietes sollen Wohnbauflächen inklusive Energiezentrale und Car-Sharing-Parkplätze ausgewiesen werden und damit als Nachverdichtungsmaßnahme der Innenentwicklung dienen. So soll dringend benötigter Wohnraum in bevorzugter Lage mit einem noch zu definierenden Anteil an gefördertem und belegungsgebundenen Wohnungen geschaffen werden. Geplant sind unterschiedliche Bautypologien zwischen 3 und 4 Vollgeschossen. In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die Errichtung eines größeren Kindergartens und öffentlicher Grünflächen für die Menschen im Quartier sowie ein öffentlicher Parkplatz für Veranstaltungen im Botanischen Obstgarten vorgesehen. Überschlüssig ermittelt, soll Wohnraum für 700 EinwohnerInnen entstehen.

7. Fachplanungen

Für den Bau einer Ortsumfahrung nordöstlich der Kernstadt gab es bereits seit den 1920er Jahren erste Überlegungen. Anfang der 1980er Jahre wurden diese Überlegungen konkretisiert: Vorgesehen

war der Bau einer vierspurigen Straße mit entsprechenden Anschlussstellen. Aufgrund der hohen Anforderungen des Immissionsschutzes und der enormen Eingriffe in Natur und Umwelt sowie des mittlerweile fraglichen Nutzens dieses Straßenbaus wird nun davon abgesehen, die Friedrich-Ebert-Trasse zu realisieren. Insofern ist es folgerichtig, den Bereich für eine Wohnbauentwicklung zu überplanen.

8. Natur und Landschaft

Im Planungsgebiet werden für die Eingriffsbilanzierung die vorgesehenen Planungen aus dem Flächennutzungsplan mit den jetzigen Planungen aus dem Bebauungsplan 10/25 gegenübergestellt. Mit der vorliegenden Planung wird voraussichtlich, aufgrund ausgiebiger Grünflächen und einer Vielzahl an zusätzlich zu pflanzenden Bäumen, kein zusätzlicher Eingriff, sondern eine geringfügige Verbesserung bezüglich der Flächenversiegelung erreicht. Im weiteren Verfahren werden die betroffenen Belange von Natur und Landschaft und die sonstigen Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erhoben und bewertet. Das Ergebnis wird in einem Umweltbericht dargestellt; die Begründung wird dann entsprechend ergänzt. Belange des Artenschutzes werden ebenfalls im weiteren Verfahren behandelt.

9. Alternativen

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges und ist an das örtliche Hauptverkehrsnetz und den ÖPNV angebunden; auch eine Nahversorgungseinrichtung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die im Flächennutzungsplan 2003 noch dargestellten geplanten Wohnbauflächen liegen im Gegensatz zu der vorliegenden Planung am Siedlungsrand, sind nur über bestehende Wohngebiete erschließbar und nur bedingt an den ÖPNV angebunden bzw. anbindbar; auch eine unmittelbare Nahversorgung ist bei diesen Gebieten nicht gegeben.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Siedlungsgefüge und seiner Nähe zur Innenstadt bietet sich hier -im Sinne des Handlungsprogramms Wohnen- die Entwicklung eines neuen Wohngebiets an. Es ist ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen, um dem dringenden Bedarf in diesem Segment Rechnung zu tragen. Die Entwicklung der Flächen im Änderungsbereich für Wohnbauzwecke stellt daher die vorzugswürdige Alternative dar. Die Fläche entlang der Friedrich-Ebert-Trasse stellt sich als ausreichend groß heraus, um in Heilbronn dringend benötigten Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung herzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer regionalen Verkehrsverbindung dargestellt, welche jedoch in dieser Form nicht mehr realisierbar ist. Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich wird nunmehr

Wohnbaufläche (geplant)	ca. 2,6 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,9 ha

dargestellt.

10. Bauflächenbedarfsnachweis

Für das Parallelverfahren Friedrich-Ebert-Trasse sind 2,6 ha Wohnbaufläche (inklusive des Anteils gemischter Bauflächen) nachzuweisen.

Wohnbauflächenbedarf für die Gesamtstadt Heilbronn:

W-FBrel	relativer Wohnbauflächenbedarf	119,60 ha
W-Fpot	Wohnbauflächenpotenziale	78,23 ha
W-FBabs	absoluter Wohnbauflächenbedarf	41,37 ha

Für das vorliegende Parallelverfahren werden 2,6 ha vom absoluten Wohnbauflächenbedarf abgerechnet. Es verbleibt ein Wohnbauflächenbedarf von 38,77 ha für die Gesamtstadt Heilbronn.

Die geplante Umwidmung der Bauflächen ist bedarfsgerecht und wird in der Flächenbilanz bei der Gesamtfortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt. Eine detaillierte Darstellung ist in der Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung (Plausibilitätsprüfung) vom 10.12.2021 enthalten.

gez.

Dr. Böhmer