



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 12.09.2022
Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-
170962/2022
Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	18.10.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	27.10.2022	öffentlich

Anlagen

Flächennutzungsplanausschnitt vom 12.09.2022
Erläuterung zum Konzept Flächennutzungsplan vom 12.09.2022
Lageplan vom 12.09.2022
Erläuterung zum Konzept Bebauungsplan vom 12.09.2022
Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 25.07.2019
Untersuchung Klima vom 04.08.2022

Betreff

- 1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn,
Fortschreibung für das Teilgebiet "Friedrich-Ebert-Trasse"
- Zustimmung zum Konzept -**
- 2. Bebauungsplan 10/25 Heilbronn, Friedrich-Ebert-Trasse
- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -**

I. Antrag

1.

Dem Konzept zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Friedrich-Ebert-Trasse“ vom 12.09.2022 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung zugestimmt.

Es gilt die Erläuterung zum Konzept des Flächennutzungsplans vom 12.09.2022.

2.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10/25 Heilbronn

„Friedrich-Ebert-Trasse“

zur Änderung der Bebauungspläne 10/1, 10/4, 10/8, 10/11, 22/3 und 22/17 sowie der Ortsbausatzung 1939 für die Flurstücke 2621/2 teilw., 2635/1 teilw. (Grimmstraße), 2637/1, 2644, 2646/2 teilw. (Jörgstraße), 2646/3 (Friedrich-Ebert-Straße), 2650/2, 2650/3, 2697, 2704 teilw. (Millerstraße), 2710 (Friedrich-Ebert-Straße), 2731 teilw., 2762, 2877, 2950 (Friedrich-Ebert-Straße) und 10704/4 teilw. (Käferflugstraße) wird beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 12.09.2022 umgrenzt.

3.

Dem Gestaltungsplan zum Bebauungsplan 10/25 Heilbronn „Friedrich-Ebert-Trasse“ des Planungs- und Baurechtsamts vom 12.09.2022 wird als Konzept und Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.

Es gilt die Erläuterung zum Konzept vom 12.09.2022, die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Planungsbüros Zieger-Machauer, Altlußheim, vom 25.07.2019 und die Untersuchung möglicher Auswirkungen auf das Klima des Ingenieurbüros Matthias Rau, Heilbronn, vom 04.08.2022.

4.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durch eine 4-wöchige Offenlage der Planunterlagen nach Ziff. 1. und 3. durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10/25 „Friedrich-Ebert-Trasse“ erstreckt sich von der Binswanger Straße im Nordwesten über eine Länge von ca. 900 m bis zur Erlenbacher Straße bzw. dem Botanischen Obstgarten im Südosten. Die Breite beträgt im mittleren Bereich teilweise nur ca. 30 m, im Südosten weitet sich die Trasse auf bis zu ca. 70 m und im Nordwesten beträgt die Breite bis zu ca. 90 m und mehr.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,7 ha.

2. Planungserfordernis

Bei der Friedrich-Ebert-Trasse handelt es sich um eine ehemals projektierte Straßenverbindung zwischen der Neckarsulmer Straße (Bundesstraße B 27) im Nordwesten und der Erlenbacher Straße bzw. über eine Teilfläche des Botanischen Obstgartens und die Hans-Schweiner-Straße hinweg bis zur Haller Straße (Bundesstraße B 39) im Südosten. Die Gesamtlänge beträgt rund 1,3 km. Der hier näher betrachtete Abschnitt zwischen der Binswanger Straße und der Erlenbacher Straße ist, wie oben bereits erwähnt, ca. 900 m lang.

Die Friedrich-Ebert-Trasse (bzw. Friedrich-Ebert-Straße) geht ursprünglich auf Planungen der 1920er-Jahre zurück. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Friedrich-Ebert-Trasse im Abschnitt zwischen der Neckarsulmer Straße und der Erlenbacher Straße durch mehrere Bebauungspläne als anbaufreie, zwischen 13 m und 22 m breite Verkehrsstraße mit seitlichen

Grünstreifen, ausreichend für einen mindestens 4-spurigen Ausbau festgesetzt. Für den weiteren Verlauf über den Botanischen Obstgarten hinweg zur Paul-Göbel-Straße - außerhalb des vorliegenden Plangebiets - wurde die anbaufähige, 18 m breite Hans-Schweiner-Straße planungsrechtlich ausgewiesen.

Tatsächlich realisiert wurde die Friedrich-Ebert-Trasse in der vorgesehenen Breite nur auf einer Länge von ca. 65 m zwischen der Käferflugstraße und der Einmündung Jörgstraße. Dieser, sich heute überbreit darstellende Straßenraum wird lediglich zu Parkierungszwecken genutzt. Weit überwiegend wurde die Trasse (einschließlich der Hans-Schweiner-Straße) nicht ausgebaut oder nur als schmale Erschließungswege hergestellt.

Ab Anfang der 1980er-Jahre wurden planerische Überlegungen angestellt, die Leistungsfähigkeit der Trasse zu verbessern, die Knotenpunkte möglichst auf die kreuzungsfrei ausgebauten Anschlüsse an die überörtlichen Bundesstraßen zu beschränken und die 4-spurige Straße in Tieflage mit Überdeckung herzustellen. Die entsprechende planungsrechtliche Umsetzung durch ein Planfeststellungs- oder Bebauungsplanverfahren erfolgte jedoch nicht.

Das aktuelle Mobilitätskonzept (als Klimaschutzteilkonzept) für Heilbronn der Büros SSP Consult, Stuttgart, und BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Baier, Aachen, vom 30.04.2019 erwähnt zwar die Friedrich-Ebert-Trasse als 2-streifige Verbindung zwischen der B 27 und der B 39 als Maßnahmenansatz, um Verkehre zu verlagern und die zu erwartende Entlastung einzelner Hauptverkehrsstraßen zulasten anderer Straßenzüge zu verschieben. Im Maßnahmenkatalog zum Mobilitätskonzept werden bezüglich des motorisierten Individualverkehrs andere Ausbau-/Neubaumaßnahmen für das Straßennetz, nicht jedoch die Friedrich-Ebert-Trasse genannt. Im Übrigen wird festgestellt, dass auf derartige Straßenneubaumaßnahmen wegen der Eingriffe in Natur und Umwelt möglichst verzichtet werden soll.

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen wird daher keine Notwendigkeit mehr gesehen, die immer noch planungsrechtlich gesicherte Straße oder einen leistungsfähigeren, aber sehr aufwändigen Ausbau mit allen notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen als eine Art innerörtliche Umgehungsstraße zu realisieren. Die Kosten für die Umsetzung der Friedrich-Ebert-Trasse sind aktuell nicht genau beziffert, werden aber als sehr hoch gesehen. Die Stadt Heilbronn sowie beispielsweise auch das Land Baden-Württemberg setzen für die Zukunft vermehrt auf andere Verkehrsmittel, wie zum Beispiel den ÖPNV, das Fahrrad oder dem zu Fuß gehen. Das Land Baden-Württemberg hat sich beispielsweise das Ziel gesetzt, ein Fünftel weniger Kfz-Verkehr in Stadt und Land umzusetzen. Mit dem Projekt gehen zum einen Entlastungen im Bereich der Mannheimer- / Weinsberger Straße einher. Es sollte jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass durch die Maßnahme auch Durchgangsverkehr vor allem bei Einschränkungen im Bereich der Autobahn angezogen werden kann und somit auf vorhandenen Straßen (beispielsweise der Oststraße) mit Mehrverkehr gerechnet werden muss.

Insbesondere im südöstlichen Abschnitt zwischen der Erlenbacher Straße und der Paul-Göbel-Straße / Haller Straße (B 39), außerhalb des vorliegenden Plangebiets, wäre zudem bei einem leistungsfähigen Straßenanschluss der Eingriff in Natur und Landschaft sowie in die Kaltluftschneise erheblich und würde dem Landschaftsschutzgebiet „Stiftsberg – Wartberg“ widersprechen. Auch müssten hier private Flächen erst noch erworben werden.

Stattdessen wird die Möglichkeit und Chance erkannt, die ursprünglich für den motorisierten Fahrverkehr überplanten Flächen der Friedrich-Ebert-Trasse zwischen der Binswanger Straße und der Erlenbacher Straße, die derzeit brachliegen, untergenutzt oder nur zwischen-genutzt sind, neuen Nutzungen zuzuführen.

Um dies zu realisieren, ist es erforderlich, das bisher geltende Planungsrecht zu ändern und den Bebauungsplan 10/25 Heilbronn „Friedrich-Ebert-Trasse“ aufzustellen.

3. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Die überwiegende Plangebietsfläche (ca. 2,5 ha) liegt brach oder wird teilweise (zwischen der Millerstraße und der Grimmstraße) als provisorischer Spielplatz und nordwestlich der Erlenbacher Straße sporadisch als Bedarfsparkplatz für Veranstaltungen in der Umgebung zwischengenutzt. Eine ca. 1,17 ha große Fläche des Plangebiets wird derzeit als sog. Grabeland genutzt.

Im Plangebiet enthalten sind die am Rand verlaufenden Straßen (drei einzelne Straßenabschnitte der Friedrich-Ebert-Straße, die Millerstraße der nördliche Abschluss der Grimmstraße) ein kurzes Stück der Jörgstraße sowie die Käferflugstraße, die das Plangebiet quert. In der Summe haben diese vorhandenen Straßenflächen eine Größe von ca. 0,66 ha.

Außerdem ist der vorhandene Kindergarten in der Millerstraße 7 mit einer Fläche von ca. 0,26 ha und der Spielplatz Flst. 2877 in der Schickhardtstraße mit 0,07 ha im Plangebiet enthalten.

Bis auf die einzelnen Gartenparzellen des Grabelands und den Kindergarten mit Freispielbereich ist das Gebiet öffentlich zugänglich.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich vor allem Wohngebiete, meist Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser und einige wenige freistehende Einzelhäuser sowie die Wartbergkirche. Am südöstlichen Plangebietsrand liegt der Botanische Obstgarten und der Israelitische Friedhof, im Nordwesten die große Straßenkreuzung Neckarsulmer Straße (B 27) / Binswanger Straße (K 9563) / Brüggemannstraße.

4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Wartbergs, wo die Topografie noch relativ eben mit nur geringer Quer- oder Längsneigung ist.

Der zusammen ca. 2,5 ha große, brachliegende oder provisorisch genutzte Teil des Plangebiets ist eine Grünfläche, die vor allem aus Gras- / Wiesenflächen, die öffentlich zugänglich sind, mit insgesamt relativ geringem Gehölzbestand besteht.

Bei den Privatgärten des Grabelands handelt es sich um Zier- und Nutzgärten unterschiedlicher Ausprägung. Hier befinden sich auch die üblichen Gartenhütten und sonstige Überdachungen und Schuppen, befestigte, teils überdachte Sitzplätze und Zuwegungen.

Bei den überplanten Straßenflächen handelt es sich um versiegelte Flächen ohne relevante Vegetation.

5. Flächennutzungsplan

Die Friedrich-Ebert-Trasse ist im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn als geplanter überörtlicher oder örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt. Dies gilt auch für die großflächigen Anschlussbereiche an die B 27 / Neckarsulmer Straße im Nordwesten und B 39 / Paul-Göbel-Straße bzw. Haller Straße im Südosten außerhalb des Plangebiets.

Da mit dem Bebauungsplan 10/25 Heilbronn „Friedrich-Ebert-Trasse“ die bislang geplante verkehrliche Nutzung der Fläche (Hauptverkehrszug) aufgegeben und durch Wohnnutzung und Grünflächen ersetzt wird, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im sog. Parallelverfahren fortgeschrieben und statt Hauptverkehrszug Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich der großflächigen Anschlusspunkte der Friedrich-Ebert-Trasse an die B 27 und B 39 außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans werden der aktuellen Entwicklung angepasst. So wird der Knotenpunktsbereich Neckarsulmer Straße / Binswanger Straße im Nordwesten in der Fläche reduziert. Im Anschlussbereich an die B 39 (Haller Straße / Paul-Göbel-Straße) im Südosten wird statt Hauptverkehrszug Fläche für Landwirtschaft / Dauerkleingärten dargestellt. Auch der Bereich des Botanischen Obstgartens wird in diesem Zuge als Grünfläche ausgewiesen.

Auf die weiteren Ausführungen in der beigefügten Erläuterung zum Flächennutzungsplan wird verwiesen.

6. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bislang mehrere Bebauungspläne, z.T. in Kombination mit den zugehörigen Aufbauplänen sowie in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939. Die Bebauungspläne sind zumeist aus den 1950er bis frühen 1960er Jahren. Nur zwei kleinere Teilflächen werden von neueren Bebauungsplänen erfasst.

Die Bebauungspläne setzen südöstlich der Käferflugstraße die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Trasse mit seitlichen Grünstreifen und nordwestlich der Käferflugstraße, wo sich das Plangebiet aufweitert, seitlich der Trasse auch Baugebietsflächen (Baustufe IIb der Ortsbausatzung) mit überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 10/25 „Friedrich-Ebert-Trasse“ wird in dessen Geltungsbereich das bisherige Planungsrecht aufgehoben und ersetzt.

7. Städtebauliches Entwicklungskonzept Heilbronn-Nordstadt

Der ca. 4,7 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 10/25 ist Bestandteil des Innenentwicklungskonzepts Heilbronn-Nordstadt des Büros Wick und Partner, Stuttgart, das am 21.01.2021 vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Umsetzung in der Bauleitplanung beschlossen wurde. Das Innenentwicklungskonzept Heilbronn-Nordstadt bezieht sich auf ein 66 ha großes Gebiet, in dem u.a. auch die Friedrich-Ebert-Trasse enthalten ist. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Trasse wurde dabei von Wick und Partner das seinerzeit bereits vorhandene städtebauliche Konzept übernommen, das vom

Planungs- und Baurechtsamt gemeinsam mit den Architekturbüros Glück und Partner, Stuttgart, und Vogt und Heller, Neckarsulm, 2018 /2019 erarbeitet worden war.

8. Wahl des Aufstellungsverfahrens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und dient der Nachverdichtung sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Obwohl die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eigentlich gegeben sind, wird ein „normales“ Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltprüfung / Umweltbericht durchgeführt, zumal dies für die erforderliche Flächennutzungsplanänderung (s.o. Ziff. 5.) ohnehin erforderlich ist.

9. Städtebauliche Erläuterungen

Mit dem Bebauungsplan 10/25 Heilbronn „Friedrich-Ebert-Trasse“ werden mehrere Ziele verfolgt:

Die bisherige verkehrliche Zielsetzung wird aufgegeben, dringend benötigter Wohnraum in bevorzugter Lage mit einem noch zu definierenden Anteil an gefördertem und belegungsgebundenen Wohnungen soll geschaffen, öffentliche Grünflächen für Spiel und Freizeit und zur ökologischen Aufwertung dauerhaft gesichert, und eine Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung eines größeren, integrierten Kindergartens in der Millerstraße sowie optional ein Pflegeheim in der Grimmstraße vorgesehen. Außerdem ist im Bereich an der Erlenbacher Straße ein baumbestandener öffentlicher Parkplatz geplant, der die angrenzenden Wohngebiete vom Parkdruck bei Veranstaltungen in der Umgebung, z.B. dem Botanischen Obstgarten, entlasten soll.

9.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf rund der Hälfte des Plangebiets ist eine Wohngebietsausweisung einschließlich Energiezentrale und Car-Sharing-Parkplatz vorgesehen. Zur Einfügung in die Nachbarbebauung sind im südöstlichen Bereich 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss), im nordwestlichen Bereich zumeist 4 Vollgeschosse, ggf. mit ausgeschnittenen Dachterrassen geplant.

Die beispielhaften Gebäudetypen im Nordwesten des Plangebiets, bestehend aus etwa quadratischen „Punkthäusern“ mit 4 Vollgeschossen (ohne zusätzliche Staffelgeschosse), aber situationsbezogen auch langgestreckten Haustypen / Sonderformen wurden im Auftrag der Stadt vom Architekturbüro Glück und Partner aus Stuttgart entwickelt. Für den südöstlichen Bereich des Plangebiets wurde das Architekturbüro Vogt und Heller aus Neckarsulm beauftragt. Hier wurden zwei verschiedene Haustypen mit jeweils 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss beispielhaft vorgeschlagen, winkelförmig oder polygonal und langgestreckt. Diese Bebauungsvorschläge wurden im Weiteren von der Verwaltung überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen und Ansprüche sowie Feuerwehrbelange angepasst. Ziel ist, durch die geplanten Gebäudehöhen und entsprechende Grundrisslösungen Feuerwehrumfahrten für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) zu vermeiden.

Da der vorhandene Kindergarten in der Millerstraße 7 trotz des relativ geringen Alters bereits Sanierungsbedarf aufweist, soll der Abbruch und Ersatz an gleicher Stelle ermöglicht werden. Um die Ausnutzung des Grundstücks zu optimieren, kann der Kindergarten z.B. im miteinander verbundenen Erdgeschoss zweier Mehrfamilienhäuser eingerichtet werden. Der Außenspielbereich ist südwestlich vorgelagert und zur öffentlichen Grünfläche ausgerichtet.

Bei Bedarf kann im Nordosten der Grimmstraße alternativ zum „normalen“ Geschosswohnungsbau ein Pflegeheim mit ca. 75 Zimmern entstehen. Die hierfür erforderlichen Dimensionen sind in der städtebaulichen Planung berücksichtigt.

9.2 Kenndaten, Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2,32 ha	(49,6 %)
Sondernutzungsfläche (Energiezentrale, Car-Sharing)	0,07 ha	(1,5 %)
Öffentliche Grünfläche	0,98 ha	(20,9 %)
- davon Parkanlage / Spielplatz	0,86 ha (18,4 %)	
- davon Verkehrsgrünfläche	0,12 ha (2,5 %)	
Verkehrsfläche (einschl. Fuß-/Radwegen außerhalb Parkanlage)	1,09 ha	(23,3 %)
- davon vorhandene Straßenfläche	0,66 ha (14,1 %)	
(Bedarfs)Parkplatz mit Baumpflanzungen	0,22 ha	(4,7 %)
Summe	4,68 ha	(100,0 %)

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets, südöstlich der Wartbergkirche, sind ca. 100 bis 105 Wohneinheiten, im nordwestlichen Bereich ca. 170 bis 180 Wohneinheiten sowie weitere 75 Zimmer in einem Pflegeheim zu erwarten.

In der Summe ergibt dies rund 275 Wohnungen und 75 Pflegeheimzimmer mit - überschlägig ermittelt – insgesamt bis zu 700 Einwohnern.

10. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets verteilt sich auf Käferflugstraße, Wartbergstraße und Erlenbacher Straße.

Für die innere Erschließung bezüglich des motorisierten Individualverkehrs werden z.T. vorhandene Straßen (Millerstraße, Grimmstraße) verwendet. Die Millerstraße kann unverändert bleiben. Die Grimmstraße erhält eine neue kompakte Wendeanlage. Die bereits vorhandenen Straßenäste der Friedrich-Ebert-Straße werden verbreitert (zwischen der Wartbergstraße und der Erlenbacher Straße sowie die Stichstraße südöstlich der Käferflugstraße) oder umgebaut / verlängert (nordwestlich der Käferflugstraße). Lediglich ein Straßenast der Friedrich-Ebert-Straße muss gänzlich neu gebaut werden (zwischen der Hieberstraße / Wartbergkirche und der Wartbergstraße).

Das Erschließungssystem ergibt für den motorisierten Fahrverkehr keine zusätzlichen Verbindungen nach Nordosten zur Schickhardtstraße. Auch in Nordwest-Südost-Richtung entsteht keine durchgängige Fahrbeziehung, die eine Abkürzung darstellt, so dass sog. „Schleichverkehr“ ausgeschlossen ist.

Bis auf einen Straßenabschnitt zwischen der Wartbergkirche und der Wartbergstraße sind alle Erschließungsstraßen beidseitig anbaufähig, wodurch der Erschließungsaufwand reduziert wird.

Im Gegensatz zum motorisierten Fahrverkehr ist für Fußgänger und Radfahrer eine Durchlässigkeit des Gebiets sowohl in Längs-, als auch in Querrichtung vorgesehen. Besonders wichtig ist die Verbindung in Längsrichtung mit neuem Anschluss an die Fuß- und Radwege in der Binswanger Straße / Ecke Neckarsulmer Straße im Nordwesten.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, nordwestlich der Käferflugstraße ist die Fuß- / Radwegeverbindung in die öffentliche Grünfläche integriert und geht dann in eine mittig im Straßenraum verlaufende Wegeführung mit einer alleeartigen Baumbepflanzung über. Eine Querungsstelle leitet über die Käferflugstraße. In den übrigen Abschnitten des Plangebiets gibt es die Möglichkeit, verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstraßen oder separate Wege zu benutzen.

An allen sich aus der Umgebung anbietenden Stellen werden vorhandene Querverbindungen aufgenommen oder neu geschaffen, um eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer auch in Querrichtung zu schaffen, das Plangebiet zu vernetzen.

Öffentliche Parkierungseinrichtungen ergeben sich in der Regel am Straßenrand, sofern Zufahrten und Feuerwehrflächen dies nicht ausschließen. Im Bereich zwischen der Käferflugstraße und der Jörgstraße, in dem sich heute bereits öffentliche Parkstände befinden, sind durchgängige Längsparkstreifen in beiden Fahrtrichtungen geplant.

Im Südosten des Plangebiets an der Erlenbacher Straße ist ein großer öffentlicher Parkplatz (für maximal ca. 60 bis 65 Stellplätze) vorgesehen, da insbesondere bei Veranstaltungen in der näheren Umgebung (im Botanischen Obstgarten oder bei Weinbaubetrieben) Parkdruck entsteht. Der Parkplatz wird aber im Gegensatz zum jetzigen Zustand mit Bäumen überstellt, ökologisch aufgewertet, (im Sommer) verschattet und gestalterisch gegliedert.

Im Bereich des derzeitigen Spielplatzes südwestlich der Schickhardtstraße ist ein Parkplatz für Car-Sharing-Angebote in Verbindung mit öffentlichen Ladestationen geplant, der mit einem Solardach (Photovoltaik) überdeckt werden könnte.

Die Erschließung bezüglich des ÖPNV ist durch eine Stadtbuslinie in der parallel zum Plangebiet verlaufenden Schickhardtstraße bzw. den drei Bushaltestellen (Käferflug, Wartbergstraße und Schickhardtstraße) bereits gesichert.

11. Natur und Landschaft, Umweltbericht, Artenschutz

Im weiteren Aufstellungsverfahren werden für die Flächennutzungsplanfortschreibung und den Bebauungsplan Umweltprüfungen vorgenommen und Umweltberichte erstellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und bilanziert.

Bei der Eingriffsbilanzierung ist dabei nicht die Ist-Situation, sondern die bisherige planungsrechtliche Situation (mit der Straßenbaumaßnahme) der jetzigen Planung gegenüberzustellen. Diesbezüglich liegt voraussichtlich kein zusätzlicher Eingriff, sondern eher eine geringfügige Verbesserung der planungsrechtlichen Situation bezüglich der möglichen Flächenversiegelung vor. Zudem werden über 20 % der Plangebietsfläche durch den Bebauungsplan 10/25 als öffentliche Grünfläche oder Verkehrsgrünfläche dauerhaft gesichert und eine Vielzahl zusätzlicher Bäume gepflanzt. Der Bebauungsplan wird weitere ökologisch bedeutsame Festsetzungen für öffentliche und private Flächen (sonstige Pflanzgebote, Dachbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung etc.) enthalten.

Die Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der beschriebenen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Hierfür erfolgte bereits im Jahr 2019 durch das Planungsbüro Zieger-Machauer, Landschaft-Freiraum-Umwelt, aus Altlußheim eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, bei der weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel angeregt wurden. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

12. Stadtklima

Um eventuelle stadtklimatische Auswirkungen der geplanten Bebauung der Friedrich-Ebert-Trasse frühzeitig zu erkennen, wurde eine Untersuchung möglicher Auswirkungen auf das Klima vom Ingenieurbüro Matthias Rau, Heilbronn, erstellt und am 04.08.2022 vorgelegt.

Ergebnis ist, dass es sich bei der Friedrich-Ebert-Trasse in stadtklimatischer Hinsicht nicht um eine wichtige Ventilationsbahn handelt. Der Bereich ist für die Durchlüftung der Innenstadtbereiche nicht wesentlich. Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Bebauung ist in thermischer Hinsicht unbedenklich. Die ausreichende Durchlüftung des Plangebiets und der näheren Umgebung ist ebenfalls überwiegend unbedenklich. Die im südöstlichen Teilbereich vorgeschlagenen Anpassungen bei der Gebäudestellung sind in Abwägung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht umsetzbar.

13. Immissionsschutz

Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist erheblichen Schallimmissionen ausgesetzt, da sich in nur geringem Abstand die 4-spurige Neckarsulmer Straße (B 27) sowie die Binswanger Straße (K 9563) befinden, die beide ein hohes Verkehrsaufkommen aufweisen. Auch liegt hier eine Lärmbelastung durch die weiter entfernt verlaufende Bahnstrecke Heilbronn – Bad Friedrichshall vor.

Daher ist eine schalltechnische Untersuchung geplant, mit der die Belastung und entsprechend erforderliche Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden. Bei den Schallschutzmaßnahmen kann es sich insbesondere um passive Maßnahmen an den Gebäudefassaden oder –grundrissen handeln.

14. Eigentumsverhältnisse

Nahezu alle Flächen des Plangebiets (99,96 %) befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn. Lediglich eine weniger als 20 m² große Teilfläche des Flst. 2731 befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirche. Hierfür ist ein Erwerb zum Ausbau einer Straßenverbindung geplant.

Die Baugrundstücke können zur Bebauung an Investoren, Baugemeinschaften oder die Stadtsiedlung Heilbronn veräußert werden.

15. Folgeverfahren, vertragliche Regelungen

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Lediglich eine Neuparzellierung der Flächen muss zur Umsetzung der Planung erfolgen.

Da - wie bereits erwähnt - die Stadt Heilbronn Eigentümerin nahezu aller Flächen im Plangebiet ist, besteht die Möglichkeit, über den Bebauungsplan hinausgehende Regelungen in Verträge aufzunehmen. Diese Regelungsmöglichkeiten betreffen u.a. den Anteil an gefördertem und belegungsgebundenem Wohnungsbau, den Anschluss- und Benutzungszwang an ein Nahwärmenetz oder Auflagen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

16. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Privatisierung der festgesetzten Baugebietsflächen sind Einnahmen für die Stadt zu erwarten.

Neben den Planungskosten ergeben sich Ausgaben für Erschließungsmaßnahmen und die Anlage von öffentlichen Grünflächen / Spielplätzen sowie öffentlichen Parkplätzen. Ob und inwieweit eine (teilweise) Erstattung mittels Erschließungsbeiträgen erfolgt, ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Nach Beschlussfassung wird das Vorhaben entsprechend der Leitlinien veröffentlicht.

Für dieses Vorhaben wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine 4-wöchige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und zum gegebenen Zeitpunkt die öffentliche Auslegung der Entwürfe von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.