

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 17.11.2015	GR-Drucks. Nr. <b>277</b>
Az.: 63.PL/stm-61.22		App: 3282		
<b>Vorberatung</b>		<b>Entscheidung</b>		
V B+U BE Wi J UmlBBR <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag: BBR Bö.: 02.12.2015		Tag: 26.01.2016		
<input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Anlagen:	Lageplan vom 29.10.2015 Erläuterung vom 29.10.2015 Vorprüfung des Einzelfalls vom 06.07.2015			
Betreff:	Bebauungsplan 35/17 Heilbronn-Böckingen „Kreuzgrund“  - Zustimmung zum Konzept -			

## I. Antrag

1. Dem Konzept des Bebauungsplans 35/17 Heilbronn-Böckingen „Kreuzgrund“ vom 29.10.2015 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch eine zweiwöchige Offenlegung der Planunterlagen durchgeführt.

## II. Sachverhalt

### 1 Planaufstellungserfordernis

Die Kreuzgrund-Siedlung ist ein Kleinsiedlungsgebiet aus den späten 1930er Jahren. Die hier geltenden Bebauungspläne stammen noch aus der Gründungszeit der Siedlung und setzen gemeinsam mit der Baustufe III der Ortsbausatzung von 1939 der Bebauung der meist tiefen Grundstücke regelmäßig sehr enge Grenzen, die zeitgemäße Anforderungen an Wohnraum und -fläche nicht gerecht werden. Infolge dessen ist eine deutliche Zunahme von Bauvoranfragen und Bauanträgen zu verzeichnen, die von den Festsetzungen des gültigen Planungsrechts abweichen.

Um eine Nachverdichtung und die Anpassung an heutige Wohnverhältnisse zu ermöglichen, welche die Siedlung als attraktives, zeitgemäßes Wohngebiet erhält, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll der Charakter der Siedlung als kleinteiliges Wohngebiet mit Eigenheimen gewahrt bleiben. Das Ziel ist daher, eine maßvolle, sich einfügende Nachverdichtung zuzulassen.

## **2 Geltungsbereich**

Die Kreuzgrund-Siedlung liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Böckingen beiderseits der Saarlandstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ umfasst die gesamte Kreuzgrund-Siedlung, soweit die Ortsbausatzung 1939 Baustufe III („Kleinsiedlungsgebiet“) festsetzt. Insgesamt wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von ca. 23 ha überplant.

## **3 Rechtliche und tatsächliche Nutzungen**

### **3.1 Bestand und Nutzungen**

Zwischen 1936 und 1939 wurde die Kreuzgrund-Siedlung auf Grundlage des Reichsheimstättengesetzes errichtet. Die Kleinsiedlung bestand aus einheitlich genormten Siedlerhäusern mit einer durchschnittlichen Gebäudegrundfläche von 65 bis 72 m<sup>2</sup> auf großen, zumeist tiefen Grundstücken (ca. 600 bis 750 m<sup>2</sup>) zum Anbau von Nutzpflanzen. Der damaligen Ideologie entsprechend sollte diese Form der Nebenerwerbssiedlung erheblich zur Selbstversorgung beitragen.

Heute benötigen die Eigentümern derart große Gärten nicht mehr. Häufiger werden Baumöglichkeiten für Anbauten, Garagen, Stellplätze etc. gewünscht. Die vormaligen Nutzgärten werden heute überwiegend als Zier- und Freizeitgarten genutzt.

Die Baugrundstücke in der Kreuzgrund-Siedlung sind fast ausschließlich mit eingeschossigen Eigenheimen, meist freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, in Ausnahmefällen auch Doppel- und Reihenhäusern bebaut. In den zentralen Bereichen der Siedlung befinden sich auch Mehrfamilienhäuser, die Wohnungen und teilweise in den Erdgeschossen Ladengeschäfte beherbergen. Da die ursprünglichen Siedlerhäuser nicht mehr den heutigen Wohnstandards entsprechen, sind bereits viele Häuser erweitert und angebaut worden.

### **3.2 Beschleunigtes Verfahren/Vorprüfung des Einzelfalls**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan 35/17 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB liegen vor. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ setzt eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> fest. Auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde daher die

sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, in der nach Anlage 2 zum BauGB überprüft wurde, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Vorprüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass durch den vorgesehenen Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht bzw. vorbereitet werden. Auf einen Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

### **3.3 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt den Planbereich als bestehende Wohnbaufläche dar. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan 35/17 somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Geltendes Planungsrecht**

Die bisher geltenden Bebauungspläne, überwiegend aus den 1930er Jahren, setzen jeweils in Verbindung mit der Baustufe III (Kleinsiedlungsgebiet) der Ortsbausatzung 1939 Vorgärten, meist nur 8 bis 10 m tiefe überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster) entlang der Erschließungsstraßen, Baulinien und rückwärtige Bauverbotsflächen fest. Somit besteht für das Plangebiet ein deutliches Nachverdichtungspotenzial.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ werden die bisher geltenden Bebauungspläne aufgehoben. Die Rechtskraft des Bebauungsplans 35/15 „Saarlandstraße“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

## **4 Städtebauliche Erläuterung**

### **4.1 Aussagen zur Konzeption**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll in der Kreuzgrund-Siedlung Nachverdichtung ermöglicht werden, die jedoch den einzigartigen Charakter der Siedlung und ihre bauliche Grundstruktur beibehält.

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Nutzungsart wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Nutzungen werden die Wohnbauflächen in die sog. Wohnhöfe (WA 1), die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, und die zentralen Siedlungsbereiche (WA 2), die zudem auch zur Unterbringung nicht störender Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen sind, unterteilt. Anlagen für sportliche Nutzungen und Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + 2) unzulässig.

Im Kreuzungsbereich der Straße Im Kreuzgrund und des Hofwegs wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftszentrum“ ausgewiesen, in dem Anlagen und Einrichtungen, die sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienen, sowie Einzelhandel und eine Speise- und Schankwirtschaft zulässig sein werden. Eine Ausweisung als Wohngebiet kommt hier nicht in Frage, da Nutzungskonflikte mit der umgebenden Grünfläche zu erwarten wären. Jedoch werden Wohnungen in den Obergeschossen ermöglicht.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ wird für die Mehrzahl der Baugrundstücke von 0,20 auf 0,30 erhöht; in Verbindung mit der neuen Festsetzung der Baugrenzen werden so umfangreiche Anbaumöglichkeiten geschaffen. In den zentralen Bereichen (WA 2) und auf den ohnehin schon dichter bebauten Flächen wird eine GRZ von 0,40 bzw. 0,35 zulässig sein. In Ausnahmefällen wird eine GRZ von 0,50 bzw. 0,25 festgelegt. Zuvor war im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,20 (Baustufe III OBS1939) zulässig.

Die zulässige Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt: Bei niedrigen Gebäuden wird die Traufhöhe mit maximal 4,3 m bzw. 4,5 m vorgegeben, die maximale Firsthöhe beträgt 8,5 bzw. 9,0 m. Damit sind die zulässigen Gebäudehöhen so bemessen, dass das Erdgeschoss als Vollgeschoss und das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit einem Kniestock von ca. 1,3 m errichtet werden kann. Für den mit Reihenhäusern bebauten Teilbereich 5 sind Traufhöhen von 6,0 m und Firsthöhen von 9,5 m bereits vorhanden. In den zentralen Bereichen (Teilbereiche 6 und 7) sowie in dem Sondergebiet soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden: Hier wird die maximale Traufhöhe mit 6,5 bzw. 6,8 m und die maximale Firsthöhe mit 10,5 bzw. 11,0 m festgelegt.

#### **4.1.3 Bauweise**

Entsprechend des jeweiligen Bestands in den Teilbereichen wird als Bauweise in der Regel Einzelhausbebauung, in Teilbereichen aber auch Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung, bzw. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben. Durch diese Festsetzungen wird der Charakter der Kreuzgrund-Siedlung als kleinteiliges Siedlungsgebiet planungsrechtlich gesichert.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert. Die straßenseitigen Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird von bisher 8 bis 10 m auf 17,5 m im Regelfall vergrößert.

Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe kann grundsätzlich nicht ermöglicht werden, da dies zu Problemen mit der Erschließung und der Parkierung führt und eine übermäßige Beeinträchtigung der Nachbarschaftsgrundstücke zu erwarten wäre.

#### 4.1.5 Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten

Die maximale Wohnungsanzahl pro Haus wird im WA 1 auf höchstens zwei Wohneinheiten beschränkt. Somit sind zumindest Einliegerwohnungen möglich, größere Mehrfamilienhäuser jedoch ausgeschlossen. Das vorhandene, nicht ausbaufähige Erschließungssystem der Wohnstraßen lässt eine höhere Wohndichte nicht zu. Die zentralen Bereiche (WA 2), die durch die zentralen Erschließungsachsen erschlossen werden, sind für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

#### 4.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Um in der Kreuzgrund-Siedlung die charakteristischen Grundzüge der Dachlandschaften zu erhalten, werden bezüglich der Dachform, -neigung, und -gestaltung örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch das Anbringen von Werbeanlagen und die Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen reglementiert.

Zur Entlastung des städtischen Kanalsystems und zur Reduzierung der Gefahr von Überschwemmungen wird vorgeschrieben, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln bzw. zu versickern ist, bevor es in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird.

#### 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zum Vollzug des Bebauungsplans müssen keine zusätzlichen Erschließungsstraßen gebaut werden. Aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Bau- und Wohnungsdichte besteht kein Anlass die schmalen Anliegerstraßen zu verbreitern, zumal hierfür privates Bauland in Anspruch genommen werden müsste.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Dabei sind die festgesetzten Pflanzbindungsflächen zu beachten, die die Flächeninanspruchnahme von Stellplätzen und ihren Zufahrten in der Vorgartenzone beschränken.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen; die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

## 5 Natur und Landschaft

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ handelt es sich um ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet; sämtliche Baugrundstücke sind bebaut. Charakteristisch für die Siedlung sind die zum Teil recht großen Gärten, die heute überwiegend als Zier- und Freizeitgärten, seltener als Nutzgärten zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden. Häufig sind die Gärten mit Liguster- oder Hainbuchenhecken eingefriedet.

Innerhalb der Siedlung befinden sich zwei öffentliche Grünanlagen, die auch als Spiel- und Sportplätze dienen. Diese Grünflächen sowie die Straße Im Kreuzgrund und der Hofweg sind durch Baumpflanzungen gegliedert.

Obwohl kein Ausgleich für Eingriffe erforderlich ist, setzt der vorliegende Bebauungsplan diverse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest: So sind Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen, Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10° extensiv zu begrünen und Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln.

Darüber hinaus werden Pflanzgebote und -bindungen festgesetzt, um den Eingriff zu mindern und den „grünen“ Charakter der Kreuzgrund-Siedlung zu erhalten.

## **6 Immissionsschutz**

Durch die unmittelbare Nähe zur Saarlandstraße/B 39, die bereits heute auf das Plangebiet einwirkt, sind die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 35/17 werden keine neuen Konfliktlagen geschaffen. Im Falle des Ausbaus der Saarlandstraße enthält der Bebauungsplan 35/15 Festsetzungen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen. Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist jedoch die bestehende Lärmsituation im Sinne des Gebots zur Konfliktminderung abwägungsrelevant.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durch ein privates Ingenieurbüro beauftragt, um ggf. Festsetzungen bzgl. der Lärmsituation zu treffen.

## **7 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse**

Der Bebauungsplan bewirkt weder ein Umlegungsverfahren, noch Grunderwerb seitens der Stadt. Die Stadt besitzt keine Wohnbaugrundstücke im Plangebiet, sondern lediglich die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Sondergebietsfläche.

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nur erforderlich, wenn die Sondergebietsfläche veräußert werden sollte. Hierfür müssten die Flurstücke 1916/1, 1916/2 und 1916/3 neu geordnet werden.

## **8 Einnahmen und Ausgaben**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ sind keine Ausgaben für die Stadt zu erwarten. Ggf. können geringfügige Einnahmen durch Grundstückserlöse erzielt werden.

## **9 Bisheriges Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 35/17 wurde am 17.11.2004 vom Gemeinderat beschlossen; für den Bereich Hans-Reuter-Weg 10 bis 17 wurde bereits am 29.09.2004 der Aufstellungsbeschluss 35/16 „Hans-Reuter-Weg Süd“ beschlossen. Die Planungserfordernis und die Ziele des Bebauungsplans 35/16 entsprechen denen des vorliegenden Be-

bauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“. Daher wird bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans 35/17 der Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/16 „Hans-Reuter-Weg Süd“ mit aufgenommen.

Für den nördlichen Planbereich wurde bereits 2006 ein Konzeptentwurf (Bebauungsplan 35/18 „Kreuzgrund Nord“) beschlossen. Dieses Konzept wurde nun aktualisiert und auf den südlichen Bereich erweitert. Das Bebauungsplanverfahren soll nun wieder für das Gesamtgebiet fortgeführt werden; die Bebauungspläne 35/16 und 35/18 sind im Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ enthalten.

Im Zuge der Planung der Verlängerung der Saarlandstraße wurde das Bebauungsplanverfahren 35/17 ausgesetzt, da sich durch den Bebauungsplan 35/15 „Saarlandstraße“ neue immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen ergeben haben, denen durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden sollte. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans 35/15 „Saarlandstraße“ ist nun die Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ möglich.

### **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

### **IV. Bürgerbeteiligung**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches: Das Konzept des Bebauungsplans wird nach der Zustimmung zwei Wochen lang öffentlich ausgelegt. Nach der Zustimmung zum Entwurf wird der Bebauungsplan-Entwurf einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Planungs- und Baurechtsamt

Gesehen!  
Bürgermeisteramt  
-Dez. III i.V.f. Dez. IV-

Gez.  
Dr. Böhmer  
Amtsleiter

gez.  
Christner  
Bürgermeisterin

Heilbronn, 29.10.2015  
Az.: 63.PL/stm-61.22  
App.: 3282



**Bebauungsplan 35/17  
Heilbronn-Böckingen  
„Kreuzgrund“**

**Erläuterung zum Konzept**

## 1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Planungserfordernis.....	2
3	Geltungsbereich.....	2
4	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen.....	4
5	Städtebauliche Erläuterungen.....	6
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	7
7	Verkehr.....	11
8	Ver- und Entsorgung.....	13
9	Öffentliche Grünflächen.....	13
10	Natur, Landschaft und Artenschutz.....	13
11	Immissionsschutz.....	15
12	Örtliche Bauvorschriften.....	16
13	Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse.....	17
14	Einnahmen und Ausgaben.....	18

## 2 Planungserfordernis

Die Kreuzgrund-Siedlung ist ein Kleinsiedlungsgebiet aus den späten 1930er Jahren. Die hier geltenden Bebauungspläne stammen noch aus der Gründungszeit der Siedlung und setzen gemeinsam mit der Baustufe III der Ortsbausatzung von 1939 der Bebauung der meist tiefen Grundstücke regelmäßig sehr enge Grenzen, die zeitgemäße Anforderungen an Wohnraum und -fläche nicht gerecht werden. Infolge dessen ist eine deutliche Zunahme von Bauvoranfragen und Bauanträgen zu verzeichnen, die von den Festsetzungen des gültigen Planungsrechts abweichen.

Um eine Nachverdichtung und die Anpassung an heutige Wohnverhältnisse zu ermöglichen, welche die Siedlung als attraktives, zeitgemäßes Wohngebiet erhält, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll der Charakter der Siedlung als kleinteiliges Wohngebiet mit Eigenheimen gewahrt bleiben. Das Ziel ist daher, eine maßvolle, sich einfügende Nachverdichtung zuzulassen.

## 3 Geltungsbereich

### 3.1 Lage und Umriss

Die Kreuzgrund-Siedlung liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Böckingen; die Saarlandstraße durchschneidet die Siedlung. Nordöstlich an das Plangebiet schließt sich die Siedlung am Gesundbrunnen an; das Wohngebiet Schanz befindet sich südwestlich. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ eine Fläche von ca. 23 ha überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ umfasst die Kreuzgrund-Siedlung beiderseits der Saarlandstraße, nördlich der Straße Im Kreuzgrund und nördlich des Eulenwegs. Es handelt sich um den Bereich, für den die Ortsbausatzung 1939 Baustufe III („Kleinsiedlungsgebiet“) festsetzt. Im Einzelnen wird der Geltungsbereich wie folgt umgrenzt:

- Bereich Nord

Die westliche und nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Frankenbach und Böckingen. Die Abgrenzung nach Osten und Nordosten verläuft zwischen Baugrundstücken entlang der Trennungslinie zwischen der Bebauung der Vor- und der Nachkriegszeit. Folgende Flurstücke grenzen von Nord nach Südost an den Geltungsbereich: 7250/4; 7249/4; 7248/4; 7243; 7264 (Hanselmannstraße); 7247/5; 7247/4; 7247/3; 7247/8; 7247/7; 7247/2; 7247/1; 7246 (Grünanlage); 7246/1; 7269 (Hanselmannstraße); 7244; 7244/1; 7244/2; 7244/3; 7244/4; 7244/5; 7242/3; 7242/2; 7242/1; 7242; 7245 (Florian-Geyer-Straße, teilw. innerhalb). Die Saarlandstraße (Flst.Nr. 1941); grenzt den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs nach Süden ab. Der Bereich der Flurstücke 7238/14 bis 7238/44 (Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/14 „Florian-Geyer-Straße 75–81“) ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans; das Flurstück 7237/18 liegt nur teilweise im Geltungsbereich.

- Bereich Süd

Die nördliche Grenze des südlichen Geltungsbereichs bildet die Saarlandstraße (Flst.Nr. 1941); die Flurstücke 1916/1, 1916/2 und 1916/3 liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im östlichen Bereich verläuft die nördliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Flurstücks 1910/1 und des Reiherwegs (Flst.Nr. 1893). Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die offene Landschaft und berührt bzw. durchschneidet dabei folgende Flurstücke: 1877; 1878; 1872; 1887/2; 1889/1; 1888/7; 1888/6; 1888/8; 1888/4 und 1888/9. Von da aus verläuft die südliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Flurstücks 1888/1, der Schwalbenstraße (Flst.Nr. 1899, teilw. innerhalb); des Starenwegs (Flst.Nr. 1873/2, innerhalb); des Sperlingwegs (Flst.Nr. 1894, innerhalb); des Eulenwegs (Flst.Nr. 1903); der Flurstücke 1796 und 1796/1 (Heilig-Kreuz-Kirche) sowie der Straße Im Kreuzgrund (Flst.Nr. 1904, teilw. innerhalb). Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Heidelberger Straße (Flst.Nr. 2095) und an einen Weg (Flst.Nr. 1946/1).

### 3.2 Begründung der Abgrenzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans 35/17 wurde am 17.11.2004 vom Gemeinderat beschlossen; für den Bereich Hans-Reuter-Weg 10 bis 17 wurde bereits am 29.09.2004 der Aufstellungsbeschluss 35/16 „Hans-Reuter-Weg Süd“ beschlossen. Die Planungserfordernis und die Ziele des Bebauungsplans 35/16 entsprechen denen des vorliegenden Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“. Daher wird bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans 35/17 der Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/16 „Hans-Reuter-Weg Süd“ mit aufgenommen.

Für den Bereich Florian-Geyer-Straße 75 bis 97 wurde bereits der Bebauungsplan 35/14 „Florian-Geyer-Straße 75–81“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 03.02.2005 rechtskräftig. Da hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/14 im Bebauungsplan 35/17 nicht enthalten.

Für die zur Gemarkung Frankenbach gehörenden Grundstücke östlich der Saarbrücker Straße (Saarbrücker Straße 65 bis 81) besteht kein Bebauungsplan. Hier sind die Regelungen des § 34 BauGB („Einfügungsgebot“) anzuwenden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist hier nicht erforderlich bzw. wird keine wesentlichen Vorteile mit sich bringen.

Die Planungen zur Verlängerung der Saarlandstraße und die damit zusammenhängenden Immissionsschutzmaßnahmen wurden durch den Bebauungsplan 35/15 „Saarlandstraße“ (rechtskräftig seit 01.12.2011, s. Ziffer 4.4) planungsrechtlich geregelt, sodass die Saarlandstraße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17 enthalten ist. Allerdings überschneiden sich beide Bebauungspläne an den Randbereichen. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden unter Ziffer 11 behandelt.

Das Straßengeviert zwischen Starenweg, Schwalbenweg, Eulenweg und Sperlingweg wurde bereits durch den Bebauungsplan 36/5 (rechtskräftig seit 18.07.1968) überplant, der die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich vergrößerte und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 bzw. 0,4 erhöhte. Daher ist dieser Bereich nicht im Plangebiet enthalten. Für das Flurstück 1888/1, Eulenweg 2, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 36/9 aufgestellt, der am 14.10.2004 rechtskräftig wurde, sodass auch hier keine nochmalige Überplanung erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss 36/10 Sperlingweg 2 ist mittlerweile obsolet, da das Grundstück auf Grundlage des bestehenden Baurechts neu bebaut wurde.

Der Siedlungsbereich südlich des Planbereichs, zwischen der Straße im Kreuzgrund und der Platanenstraße, liegt nicht mehr im Gebiet der Baustufe III der Ortsbausatzung 1939. Hier gilt die Baustufe IIb in Verbindung mit Bebauungsplänen größtenteils aus den 1950er Jahren. Die Grundstücke sind meist kleiner als im Plangebiet und die Bebauungsdichte ist insgesamt bereits größer: Teilbereiche sind mit Reihenhäusern bebaut. Die sog. Baufenster sind hier unterschiedlich tief festgesetzt. In diesem Bereich wird kein vordringliches Planungserfordernis gesehen.

## 4 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

### 4.1 Bestand und Nutzungen

Die Kreuzgrund-Siedlung wurde in der Zeit zwischen 1936 und 1939 ohne einen baulichen Bezug zu den Siedlungsgebieten der umliegenden Stadtteile auf dem offenen Feld errichtet. Die Kleinsiedlung bestand aus einheitlich genormten Siedlerhäusern mit einer durchschnittlichen Grundfläche von 65 bis 72 m<sup>2</sup> auf großen Grundstücken (ca. 600 bis 750 m<sup>2</sup>) zum Anbau von Nutzpflanzen. Der damaligen Ideologie entsprechend sollte diese Form der Nebenerwerbssiedlung erheblich zur Selbstversorgung beitragen.

Ab 1935 wurde die Kreuzgrund-Siedlung auf Grundlage des Reichsheimstättengesetzes geplant. Durch dieses Gesetz war die sog. Heimstätte (Haus und Grundstück) als sozial gebundener Wohnort vor einer Zwangsvollstreckung und spekulativer Verwertung geschützt, im Gegenzug wurden die Eigentumsrechte und die Bebaubarkeit eingeschränkt. Zur Absicherung dieser Eigenschaften wurde im Grundbuch ein Heimstättenvermerk eingetragen. Durch die Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes im Jahr 1993 sind auch alle Heimstättenvermerke erloschen.

Bei dem Bau der Kreuzgrund-Siedlung wurden erstmals in Heilbronn (damals) neue städtebauliche Erkenntnisse angewandt: Bei der Planung des Straßenrasters und der Gebäudestellung wurde die landschaftliche Struktur beachtet und die Straßen wurden entsprechend ihrer Bedeutung differenziert. In der Siedlungsmitte wurden Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe zur Nahversorgung angeordnet. Seitlich der beiden Haupterschließungsachsen (Im Kreuzgrund, Florian-Geyer-Straße) zweigen schmale Wohnwege ab. Zur heutigen Saarlandstraße wurden die Wohnhöfe raumschließend gestaltet, um auch hier eine ruhige Wohnlage zu schaffen. Die Kreuzgrund-Siedlung wurde mehrfach als schönste bzw. vorbildliche Kleinsiedlung ausgezeichnet (u.a. Bundessieger 1953 für die schönste Kleinsiedlung).

In den 1950er Jahren wurde die Siedlung auf dem Gewann Vorderer Kreuzgrund erweitert; diese Siedlungserweiterung trägt dem geänderten Zeitgeist Rechnung, indem die Grundstücke kleiner parzelliert und Garagenbauten mit geplant wurden. In unmittelbarer Nachbarschaft entstanden in den 1960er und 1970er Jahren die Siedlung am Gesundbrunnen und das Wohngebiet Schanz sowie die Heilig-Kreuz-Kirche und die Heinrich-von-Kleist-Realschule. Somit ist die einst isoliert gelegene Kreuzgrund-Siedlung mit Böckingen-Nord „zusammengewachsen“. Westlich grenzen an die Kreuzgrund-Siedlung Wohnhäuser, die formal zum Stadtteil Frankenbach gehören.

Die Baugrundstücke in der Kreuzgrund-Siedlung sind fast ausschließlich mit eingeschossigen Eigenheimen, meist freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, in Ausnahmefällen auch Doppel- und Reihenhäusern bebaut. In den zentralen Bereichen der Siedlung befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Da die ursprünglichen Siedlerhäuser nicht mehr den heutigen Wohnstandards entsprechen, sind viele Häuser erweitert und angebaut worden; die Wirtschaftsgebäude wurden zu Garagen oder Nassräumen umfunktioniert. Die Häuser wuchsen so im Laufe der Zeit mit dem Wohlstand ihrer Eigentümer. Anbauten in eine Bautiefe bis zu 15 m sind allerdings nur durch Befreiungen von den Festsetzungen der alten Bebauungspläne möglich. In einigen Fällen wurde die ursprüngliche Bebauung abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Die Grundstückstiefen betragen im Regelfall etwa 40 m, in Ausnahmefällen bis 55 m. Die Grundstücke sind daher bis zu 750 m<sup>2</sup> groß. Dadurch konnten große Gärten zur Selbstversorgung angelegt werden. Heute benötigen die Eigentümer derart große Gärten nicht mehr. Häufiger werden Baumöglichkeiten für Anbauten, Garagen, Stellplätze etc. gewünscht. Die vormaligen Nutzgärten werden heute überwiegend als Zier- und Freizeitgarten genutzt.

#### **4.2 Verfahren**

Bei den vorliegenden Bebauungsplan 35/17 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB liegen vor. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ setzt eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> fest. (s. Ziffer 5.2.1) Auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde daher die sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, in der nach Anlage 2 zum BauGB überprüft wurde, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Vorprüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass durch den vorgesehenen Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht bzw. vorbereitet werden. Nähere Aussagen dazu werden unter Ziffer 10.2 getroffen.

#### **4.3 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt den Planbereich als bestehende Wohnbaufläche da. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan 35/17 somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.4 Geltendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ gelten bislang verschiedene Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne überwiegend aus den 1930er und 1950er Jahren, jeweils in Verbindung mit der Baustufe III (Kleinsiedlungsgebiet) der Ortsbausatzung 1939. Diese Bebauungspläne setzen Vorgärten, meist nur 8 bis 10 m tiefe überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster) entlang der Erschließungsstraßen, Baulinien und rückwärtige Bauverbotsflächen

fest. Durch die Baustufe III wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und im Regelfall maximal ein Vollgeschoss vorgegeben. Aufgrund der überwiegend großen Grundstücke, der sehr eng bemessenen sog. Baufenster und der niedrigen GRZ besteht für das Plangebiet ein deutliches Nachverdichtungspotenzial.

Im Planbereich gelten folgende Bebauungspläne in Verbindung mit der Ortsbausatzung:

- Bebauungsplan 35/I „Hinterer Kreuzgrund“ vom 25.02.1936
- Bebauungsplan 35/III „Ernst-Weinstein-Siedlung“ vom 28.05.1938
- Bebauungsplan 35/IV „Florian-Geyer-Straße“ vom 27.05.1939
- Bebauungsplan 35/V „Florian-Geyer-Straße“ vom 12.12.1939
- Bebauungsplan 35/2 „Jörg-Metzler-Weg“ vom 03.04.1952
- Bebauungsplan 35/8 „Buchen-, Eichen-, Birken-, Lindenhof“ vom 16.07.1959 / 13.11.1959
- Bebauungsplan 35/9 „Jörg-Metzler-Weg, Ecke Saarlandstraße“ vom 11.02.1960
- Bebauungsplan 36/I „Käppele – Im Kreuzgrund“ vom 26.09.1936
- Bebauungsplan 36/II „Ernst-Weinstein-Siedlung“ vom 08.12.1937
- Bebauungsplan 36/2 „Staren-, Ecke Schwalbenweg“ vom 30.09.1955

sowie

- Bebauungsplan 106/2 „Heilbronner Straße“ vom 25.10.1962

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ werden die oben aufgeführten Bebauungspläne aufgehoben. Die Rechtskraft des Bebauungsplans 35/15 „Saarlandstraße“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

- Bebauungsplan 35/15 „Saarlandstraße“ vom 01.12.2011

Ziel des Bebauungsplans 35/15 ist die Verlängerung der Saarlandstraße als Umgehungsstraße zur B 293. Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans wird mit einer signifikanten Zunahme der Verkehrsbelastung gerechnet: Zum Schutz der bestehenden Wohnbauflächen vor Verkehrsgeräuschen setzt der Bebauungsplan 35/15 im Bereich der Kreuzgrund-Siedlung Lärmschutzwände fest. Ergänzend dazu werden für die direkt an die Saarlandstraße angrenzenden Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Beide Maßnahmen sind an den geplanten, aber bislang nicht ausgeführten Straßenbau gekoppelt.

Zwischen der Florian-Geyer-Straße und der Straße Im Kreuzgrund wurde zudem Planungsrecht für den Bau einer Fußgängerüberführung geschaffen. Dafür sind Teilflächen der Flurstücke 1916/1 und 1916/3 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Parallel zur Saarlandstraße sind Teilbereiche einiger Wohnbaugrundstücke als Fläche für unterirdische Bohrpfähle/Erdanker vorgesehen, um die Stützwände während der Bauphase zu stabilisieren.

## 5 Städtebauliche Erläuterungen

### 5.1 Aussagen zur Konzeption

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll in der Kreuzgrund-Siedlung Nachverdichtung ermöglicht werden, die jedoch den einzigartigen Charakter der Siedlung und ihre bauliche Grundstruktur beibehält. Als Nutzungsart wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 5.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23 ha und überplant einen bereits bestehenden Siedlungsbereich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ befinden sich 270

Einzelhäuser, 11 Doppelhäuser und 6 Reihenhäuser mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten, zudem gibt es 18 Mehrfamilienwohnhäuser, die teilweise auch Einzelhandelnutzungen im Erdgeschoss enthalten. Insgesamt bestehen in der Kreuzgrund-Siedlung 402 genehmigte Wohneinheiten. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht oder nur unwesentlich erhöht. Ungefähr 980 Personen (Stand Dezember 2014) wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17.

### 5.2.1 Flächenbilanz nach Grundflächenzahl

Teilgebiet	GRZ neu	Baufläche*1,0 (absolut); in ha (ca.)	Baufläche*GRZ neu; in ha (ca.)	Baufläche*0,2 (GRZ alt); in ha (ca.)
2, 13	0,25	4,46	1,12	0,96
1, 3, 9, 12	0,30	13,55	4,06	2,65
4, 11	0,35	0,84	0,29	0,17
5, 6, 7, 10	0,40	1,05	0,42	0,21
8	0,50	0,07	0,04	0,01
gesamt		19,97	5,93	4,00

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) von ca. 59.290 m<sup>2</sup> fest. Die sog. Vorprüfung des Einzelfalls (s. Ziffer 10.2) ergab, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (s. Ziffer 4.2)

### 5.2.2 Flächenbilanz nach Nutzung

Nutzung	in ha (ca.)	in %
WA 1 – Allgemeines Wohngebiet (Wohnhöfe)	16,59	71,9
WA 2 – Allgemeines Wohngebiet (Zentrale Bereiche)	0,90	3,9
Öffentliche Verkehrsfläche	5,18	22,5
Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	0,04	0,2
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Sportplatz“	0,28	1,2
Sondergebiet Zweckbestimmung „Nachbarschaftszentrum“	0,07	0,3
Plangebiet gesamt	23,06	100,0

## 6 Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits durch das bisher geltende Planungsrecht als Baustufe III der Ortsbau-satzung 1939 festgesetzt; für die aktuelle Planung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest-gesetzt. Entsprechend der vorhandenen Nutzungen werden die Wohnbauflächen in zwei Teilbe-reiche unterteilt:

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA 1

Die Wohnhöfe (WA 1) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zum Schutz vor einem erhöhten Ver-kehrsaufkommen und den damit verbundenen immissionsbedingten Konflikten sowie dem daraus resultierenden Parkierungsdruck sind im WA 1 Räume für freie Berufe und gesundheitliche Zwe-

cke nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese Nutzungen keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung durch den Kunden- bzw. Patientenverkehr hervorrufen. Nutzungen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können, sollen in den zentralen Siedlungsbereichen (WA 2) konzentriert werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und Verwaltungen sowie Gewerbe-, Gartenbau- und Beherbergungsbetriebe, wie auch Tankstellen sind im WA 1 unzulässig, da diese aufgrund ihres Platzbedarfs und ihres Verkehrsaufkommens im Siedlungsbereich nicht integriert werden können und die Siedlungsstruktur stören würden. Durch diese Festsetzungen soll der hohe Wohnwert der Kreuzgrund-Siedlung gesichert werden.

### **6.1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA 2**

Die zentralen Siedlungsbereiche (WA 2) sind für die Wohnnutzung, aber auch zur Unterbringung nicht störender Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen. Da Anlagen für sportliche Nutzungen und Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen einen erhöhten Flächenbedarf haben, der sich nicht in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren lässt, sind sie im WA 2 unzulässig.

### **6.1.3 Sondergebiet – Nachbarschaftszentrum**

Auf dem Flurstück 1961/3 befindet sich das ehemalige Geschäftsgebäude eines Geldinstituts, das zurzeit noch von einem Sportverein als Vereinshaus genutzt wird. Das Grundstück liegt an einer städtebaulich hervorgehobenen Lage und soll auch künftig einer besonderen Nutzung zugeführt werden können. Eine Ausweisung als Wohngebiet kommt hier nicht in Frage, da das Grundstück von zwei Seiten von einer öffentlichen Grünanlage umschlossen wird und dadurch Nutzungskonflikte zu erwarten wären.

Das o.g. Grundstück wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftszentrum“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Anlagen und Einrichtungen, die sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienen, sowie Einzelhandel und eine Speise- und Schankwirtschaft zulässig. Damit wird der bestehende zentrale Siedlungsbereich (WA 2) räumlich ergänzt. Die hier vorgesehenen Nutzungen sind aufgrund des Schutzes der Wohnruhe und des unzureichend ausgebauten Erschließungssystems in den Wohnhöfen (WA 1) ausgeschlossen, bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Insofern stellt das Sondergebiet einen Alternativstandort zu den Wohnhöfen (WA 1) dar, zumal hier auch eine höhere Lagegunst besteht. Wohnungen werden ausschließlich in den Obergeschossen zulässig sein.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundfläche**

Das bestehende Planungsrecht legt für den gesamten Planbereich bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 fest. Bezugnehmend auf die jeweilige städtebauliche Situation und die bestehende Bebauung wird nun die GRZ räumlich differenziert: Die GRZ wird für die Mehrzahl der Baugrundstücke auf 0,30 erhöht; in Verbindung mit der neuen Festsetzung der Baugrenzen (s. Ziffer 6.4) werden so umfangreiche Anbaumöglichkeiten geschaffen. In den zentralen Bereichen (WA 2) und auf den ohnehin schon dichter bebauten Flächen wird eine GRZ von 0,40 bzw. 0,35 zulässig sein. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) muss in Teilgebiet 8 um 0,10 überschritten werden. (s. Ziffer 6.2.2) Für die überdurchschnittlich großen Grundstücke, die oftmals am Siedlungsrand liegen, wird eine niedrigere GRZ von 0,25 festgelegt.

Trotzdessen können die Häuser auf den betroffenen Grundstücken im gleichen Umfang erweitert werden wie im restlichen Siedlungsbereich.

### **6.2.2 Überschreitung beim Maß der Nutzung**

Um für die drei 209 bis 249 m<sup>2</sup> kleinen Baugrundstücke im Teilgebiet 8 eine angemessene Bebaubarkeit zu gewähren, wird in diesem Bereich eine GRZ von 0,50 festgesetzt. Damit stellt das Teilgebiet einen Sonderfall dar, da hier die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von 0,40 für allgemeine Wohngebiete um 0,10 überschritten wird.

Die Baugrundstücke im Teilgebiet 8 sind mit den für die Kreuzgrund-Siedlung typischen, kleinen Siedlerhäusern als Doppelhaushälfte mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bebaut. Diese Häuser überschreiten heute bereits das, in der Ortsbausatzung festgesetzte, zulässige Maß der baulichen Nutzung. Durch die Erhöhung wird auch für diese Häuser eine zeitgemäße Anbaumöglichkeit geschaffen. Diese Häuser sind für die städtebauliche Struktur der Siedlung sehr wichtig, da sie die Wohnhöfe zur Saarlandstraße hin abschließen.

Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ist hinnehmbar, da sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden: Nur drei Grundstücke überschreiten die Obergrenzen des § 17 BauNVO, zudem befinden sich nicht überbaubare Grundstücksflächen in der unmittelbarer Umgebung. Die durchschnittliche Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet beträgt 0,30.

### **6.2.3 Gebäudehöhen und deren Bezugspunkte**

Die zulässige Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt: Bei niedrigen Gebäuden wird die Traufhöhe mit maximal 4,3 m bzw. 4,5 m vorgegeben, die maximale Firsthöhe beträgt 8,5 bzw. 9,0 m. Damit sind die zulässigen Gebäudehöhen so bemessen, dass das Erdgeschoss als Vollgeschoss und das Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit einem Kniestock von ca. 1,3 m errichtet werden kann. Die bestehenden Siedlerhäuser haben regelmäßig eine Traufhöhe von ca. 3,5 m und eine Firsthöhe von ca. 7,5 m. Die Höhenfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind somit um gut einen Meter höher, um so den zeitgemäßen Anforderungen an Wohnhäuser gerecht zu werden, ohne dabei das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Für den mit Reihenhäusern bebauten Teilbereich 5 sind Traufhöhen von 6,0 m und Firsthöhen von 9,5 m bereits vorhanden. In den zentralen Bereichen (Teilbereiche 6 und 7) sowie in dem Sondergebiet soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden: Hier wird die maximale Traufhöhe mit 6,5 bzw. 6,8 m und die maximale Firsthöhe mit 10,5 bzw. 11,0 m festgelegt.

Für Gebäudeanbauten mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als die maximal zulässige Höhe an der höchsten Stelle des Dachs bzw. der Oberkante Attika. Um bessere Anbaumöglichkeiten zu schaffen, können Anbauten und Zwerchhäuser mit einem Flachdach ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn das Flachdach mindestens 2,0 m niedriger als der Hauptfirst ist; zudem wird die Grundfläche dieser Anbauten beschränkt.

Die Höhe des Gebäudesockels wird durch die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über dem natürlichen Gelände geregelt: Bei ebenem Gelände verlauf darf der Sockel, wie bereits im Bestand vorhanden, nicht mehr als 0,5 m hoch sein, bei Gelände ab einer Steigung von 6 % an der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. 3 % innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind höhere Sockel zulässig. Die festgesetzte EFH ist zugleich auch die untere Be-

zugskante für die Höhenfestsetzungen; sie wird durch die im Mittel gemessene Straßen- bzw. Gehweghöhe der angrenzenden Grundstückskante ermittelt. Je nach Höhenlage kommen dabei unterschiedliche Werte zur Anwendung.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Regelfall auf 0,5 m, bei Terrassen auf 1,0 m begrenzt. So soll vermieden werden, dass weder tiefe Geländeeinschnitte noch wuchtige Böschungen und Stützbauwerke das Ortsbild und ggf. den Nachbarschaftsfrieden gefährden.

### **6.3 Bauweise**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch eine Einzelhausbebauung geprägt, in Teilbereichen befinden sich außerdem Doppelhaus- und Hausgruppenbebauungen. Für die Bereiche, die bereits heute mit Doppelhäusern und Hausgruppen bebaut sind, werden jeweils diese Bauweisen festgesetzt. Im Teilbereich 4 werden sowohl eine Einzel-, als auch eine Doppelhausbebauung ermöglicht. Südlich der Saarlandstraße (Teilgebiet 8 und 9) können künftig nicht nur Doppelhäuser, sondern auch Hausgruppen errichtet werden. Dadurch kann eine Lärmabschirmung gegenüber dem Straßenverkehr auf der Saarlandstraße erreicht werden.

In den Teilbereichen 7 und 10 wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzungen wird der Charakter der Kreuzgrund-Siedlung als kleinteiliges Siedlungsgebiet planungsrechtlich gesichert.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert. Die straßenseitigen Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird von bisher 8 bis 10 m auf 17,5 m im Regelfall vergrößert; so werden in Verbindung mit der Erhöhung der GRZ (s. Ziffer 6.2.1) die Anbaumöglichkeiten umfangreich erweitert. In einigen Teilbereichen können die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund ihrer geringeren Tiefe der Baugrundstücke bzw. des stark ansteigenden Geländes im rückwärtigen Grundstücksbereich nur bis zu einer Tiefe von bis zu 15,0 m erweitert werden. Für die Bebauung auf den größeren Eckgrundstücken werden ebenfalls engere Baugrenzen gesetzt, so dass sich die Bebauung hier harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge oder Überdachungen, und Vorbauten wie Windfänge, Erker, Balkone, Wintergärten oder ähnliches dürfen ausnahmsweise bis zu 2,5 m vor die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen vortreten, wenn diese Bauteile und Vorbauten nicht in die Pflanzbindungsfläche (s. Ziffer 10.4) eingreifen. Um zu sichern, dass die Bauteile und Vorbauten nur im geringen Maß vor die Baugrenze hervortreten, sind sie bezüglich ihrer Höhe und Breite eingeschränkt. So können vor allem die Vorgärten in einem beschränkten Maß auch baulich genutzt werden, jedoch ohne die bestehende Fassadenflucht aufzulösen.

Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe kann grundsätzlich nicht ermöglicht werden, da dies zu Problemen mit der Erschließung und der Parkierung führt und eine übermäßige Beeinträchtigung der Nachbarschaftsgrundstücke zu erwarten wäre.

### **6.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Kreuzgrund-Siedlung ist größtenteils mit Eigenheimen mit einer bis maximal zwei Wohneinheiten bebaut. In den zentralen Bereichen befinden sich Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten. Dies ist ein erhaltenswerter und wichtiger Grundzug der Planung dieses Gebiets. Die ma-

ximale Wohnungsanzahl in einem Haus wird in Bezug zu der zugehörigen Grundstücksfläche festgesetzt, jedoch sind im WA 1 nur höchstens zwei Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig. Somit sind zumindest Einliegerwohnungen möglich, größere Mehrfamilienhäuser jedoch ausgeschlossen. Das vorhandene, nicht ausbaufähige Erschließungssystem der Wohnstraßen mit seinen engen Straßen und Sackgassen lässt eine höhere Wohndichte nicht zu.

Die zentralen Bereiche (WA 2), die durch die zentralen Erschließungsachsen erschlossen werden, sind für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. In den Teilbereichen 6 und 7 gibt es daher keine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen. In Teilgebiet 11, das unmittelbar an einen zentralen Bereich angrenzt, können aufgrund der städtebaulich geeigneten Strukturen bis zu drei Wohneinheiten zugelassen werden.

## 7 Verkehr

### 7.1 Erschließung

Die Saarlandstraße/B 39 ist eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung, die das Plangebiet in einen Nord- und einen Südbereich unterteilt. Die B 39 verbindet u.a. die Stadtteile Kirchhausen, Frankenbach und Böckingen-Nord mit dem Heilbronner Stadtzentrum. Durch den geplanten Ausbau der Saarlandstraße (Bebauungsplan 35/15) soll ein Teil des Verkehrs über die Saarlandstraße geführt werden, um so die Großgartacher Straße, die Leintalstraße und die Saabrückener Straße zu entlasten. Die Saarlandstraße ist aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung anbaufrei; daher sind Grundstücksein- und -ausfahrten von und zur Saarlandstraße nicht zulässig.

Die Florian-Geyer-Straße erschließt als Wohnsammelstraße den nördlichen Siedlungsbereich über die Saarlandstraße und die Straße Am Gesundbrunnen. Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen und enden in Sackgassen bzw. an Wendeplätzen. In der Regel haben diese Anliegerstraßen nur eine Breite von 5 m und sind als sog. Mischverkehrsfläche ausgebaut. Zwei Fußwege dienen der fußläufigen Verbindung vom Jörg-Metzler-Weg zur Saarlandstraße und von der Florian-Geyer-Straße zur Hanselmannstraße.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert. Lediglich im Platzbereich in der Quartiersmitte des nördlichen Bereichs, wo die Hanselmannstraße und der Weigandtweg in die Florian-Geyer-Straße einmünden, wird der Verkehr neu organisiert: Der östliche Straßenast wird zugunsten eines Fußgängerbereichs und der Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche (s. Ziffer 9) zurückgebaut. Der westliche Straßenast muss dann im Zweirichtungsverkehr befahrbar sein. Für die entfallenden Parkierungsmöglichkeiten entlang dem Fahrbahnrand werden sieben öffentliche Parkstände vorgesehen.

Im südlichen Bereich erschließt die Wohnsammelstraße Im Kreuzgrund die Siedlung; im Nordosten ist sie an die Saarlandstraße und im Südwesten an die Heidelberger Straße angebunden. Von dieser Wohnsammelstraße zweigen die untergeordneten Wohn- und Anliegerstraßen ab. Je nach der Bedeutung im Erschließungssystem nimmt auch die Straßenbreite ab: So sind die Anliegerstraßen südlich des Hofwegs nur 5 m breit und die Anliegerstraßen südlich des Starenwegs gar nur 4 m breit. Zwischen dem Buchenhof und der Saarlandstraße sowie zwischen dem Schwalbenweg und dem Reiherweg befinden sich Fußwege zur Abkürzung für den Fußgängerverkehr.

Der Bebauungsplan 35/15 „Saarlandstraße“ (s. Ziffer 4.4) sieht zwischen der Straße Im Kreuzgrund und der Florian-Geyer-Straße im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flst.Nr. 1916/1) eine

Fußgängerbrücke vor. Damit würde die direkte Einmündung der Florian-Geyer-Straße in die Saarlandstraße rückgebaut werden.

Zum Vollzug des Bebauungsplans müssen keine zusätzlichen Erschließungsstraßen gebaut werden. Aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Bau- und Wohnungsdichte (s. Ziffer 6.2.1/6.5) besteht kein Anlass die schmalen Anliegerstraßen zu verbreitern, zumal hierfür privates Bauland in Anspruch genommen werden müsste.

## **7.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Im näheren Umfeld der Kreuzgrund-Siedlung wird die Erschließung durch den ÖPNV durch vier Bushaltestellen, die von mehreren Stadtbuslinien angefahren werden, gewährleistet:

- Florian-Geyer-Straße an der Saarlandstraße Linie 10
- Kreuzgrund an der Heilig-Kreuz-Kirche Linien 10, 41, 42
- Sperlingsweg am Reiherweg Linien 41, 42 (nur stadteinwärts)
- Buchenhof an der Heidelberger Straße Linien 8, 61-63, F2

Die Buslinien 10, 41 und 42 verkehren viertelstündlich, die Buse der Liniengruppe 60 verkehren halbstündlich, die weiteren Linien verkehren nur zur Hauptverkehrszeit. Von allen Bereichen der Kreuzgrund-Siedlung ist mindestens jeweils eine Bushaltestelle in einer fußläufigen Distanz von 500 m erreichbar.

## **7.3 Stellplätze und Flächen für Garagen und Carports**

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Um zu vermeiden, dass durch eine übermäßige Versiegelung mit Stellplätzen der Siedlungscharakter kippt, werden Pflanzbindungsflächen (s. Ziffer 10.4) festgesetzt, die die Flächeninanspruchnahme von Stellplätzen und ihren Zufahrten in der Vorgartenzone beschränken.

Garagen und Carports werden für eine moderne Wohnsiedlung als unvermeidlich angesehen, trotzdem müssen sie sich in das Ortsbild einfügen: Eine Ausnutzung der gesamten Grundstücksbreite durch das Wohnhaus und Garagenbauten oder die Errichtung von Garagen und Carports in der Vorgartenzone sind im Plangebiet nicht gestattet. Zudem wird im WA 1 die Anzahl von Garagegebäuden und Carports pro Grundstücksfläche beschränkt: Im Regelfall sind so auf einem Grundstück zwei Garagegebäude bzw. Carports zulässig.

## **7.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Um den Bebauungsplan 35/15 „Saarlandstraße“ (s. Ziffer 4.4) vollziehen zu können, müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen von baulichen Anlagen und Bäumen freigehalten werden. Der Bebauungsplan 35/15 sieht hier Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern usw. vor.

## **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Reihenhäuser am südlichen Ende des Hans-Reuter-Wegs werden durch einen privaten Erschließungsweg mit den außerhalb der Baugrundstücke befindlichen Garagen verbunden. Hierfür wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belasten ist. Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Bereich der Schwalbenstraße 15 ausgesprochen; die Grundstücke Schwalbenweg 15/1 und 15/2 werden nur über das private Flurstück 1891/6 erschlossen.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Allgemeine Aussagen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen; die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

### 8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das Mischwasser-Kanalsystem angeschlossen. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation wird das an sich saubere Niederschlagswasser mit verschmutzten Abwässern vermischt und muss mit hohem Aufwand wieder gereinigt werden.

Zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalsystems wird vorgeschrieben, dass bei jedem Neu- und Anbauvorhaben eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche zu errichten ist. Wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen ist, kann ausnahmsweise anstelle einer Zisterne eine Versickerungsanlage errichtet werden. (s. Ziffer 12.4)

## 9 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei bestehende Grünflächen: die Verkehrsinsel an der Florian-Geyer-Straße und der Spiel- und Bolzplatz im Bereich Hofweg/Im Kreuzgrund. Beide öffentlichen Grünflächen sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Durch eine Umgestaltung der Verkehrsflächen der Florian-Geyer-Straße (s. Ziffer 7.1 Abs. 3) kann die bestehende Verkehrsinsel als Grünfläche räumlich erweitert und qualifiziert werden. Der Rückbau des östlichen Straßenasts zu einem Fußweg erhöht, in Verbindung mit einer Einfriedung der Grünfläche, die Verkehrssicherheit in diesem Bereich. Diese Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und kann somit dem gesamten Bereich Kreuzgrund Nord dienen.

Der Spiel- und Bolzplatz auf dem Flurstück 1916/1 nördlich des Hofwegs ist der einzige Spielbereich für Kinder und Jugendliche im Bereich Kreuzgrund Süd. Dieser Spiel- und Bolzplatz soll erhalten bleiben, da er für die Versorgung der Siedlung mit Grün- und Spielflächen unabkömmlich ist. Im südlichen Abschnitt der bestehenden Grünfläche wird zugunsten des geplanten Nachbarschaftszentrums (s. Ziffer 6.1.3) ein etwa 1,2 m breiter Streifen Grünfläche als Sondergebietsfläche festgesetzt. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Nachbarschaftszentrums wird die Nutzbarkeit der öffentlichen Grünflächen nicht beeinträchtigt, im Idealfall ergänzen sich beide Nutzungen.

## 10 Natur, Landschaft und Artenschutz

### 10.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ handelt es sich um ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet; sämtliche Baugrundstücke sind bebaut. Charakteristisch für die Siedlung sind die zum Teil recht großen Gärten, die heute überwiegend als Zier- und Freizeitgärten, seltener als Nutzgärten zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden. Häufig sind die Gärten mit Liguster- oder Hainbuchenhecken eingefriedet. Vereinzelt wurden diese Laubhecken durch Koniferen und Zäune ersetzt. Innerhalb der Siedlung befinden sich zwei öffentliche Grün-

anlagen (s. Ziffer 9), die auch als Spiel- und Sportplätze dienen. Diese Grünflächen sowie die Straße Im Kreuzgrund und der Hofweg sind durch Baumpflanzungen gegliedert.

Am nördlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt die Siedlung an die offene Landschaft. Das Gelände ist im nördlichen und im südwestlichen Bereich relativ eben und fällt nur leicht nach Südost bzw. Nordost ab. Im Südöstlichen Bereich ist das Gelände weitaus bewegter: Die Siedlung erreicht am Reiherweg mit 176 m NN ihren tiefsten Punkt, am Eulenweg beträgt die Höhe zwischen 188 m NN und 194 m NN. Der Sperlingsweg weist in Teilen eine Steigung von 12% auf.

## **10.2 Umweltprüfung, Vorprüfung des Einzelfalls**

Der Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ setzt eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> fest. Daher wurde nach den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum Baugesetzbuch eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, auf deren Grundlage eine Einschätzung möglich ist, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung des Einzelfalls liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorbereitet werden. Somit kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auf einen Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

## **10.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Obwohl kein Ausgleich für Eingriffe erforderlich ist, setzt der Bebauungsplan 35/17 diverse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest:

- Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauart

Um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und um Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und damit auch die städtische Kanalisation zu entlasten sind PKW-Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen, soweit nicht die topografischen Verhältnisse entgegenstehen. Als dauerhaft wasserdurchlässige Bodenbeläge können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder wassergebundene Decken verwendet werden.

- Dachbegrünung

Die Begrünung der Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10° dient insbesondere dazu, die Auswirkungen der grundsätzlich möglichen Bebauung und Versiegelung der Flächen zu mindern. Somit wird die Aufheizung der Flächen reduziert und im gewissen Umfang auch eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht.

- Dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wirkt sich langfristig positiv auf den Wasserhaushalt aus. Der Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ setzt Anlagen zum Sammeln bzw. Versickern von Niederschlagswasser als örtliche Bauvorschrift fest. (s. Ziffer 12.4)

#### **10.4 Pflanzgebote und -bindungen**

Der Bebauungsplan setzt Pflanzgebote und -bindungen fest, um den Eingriff zu mindern und den „grünen“ Charakter der Kreuzgrund-Siedlung zu erhalten.

Die gebotenen Baumpflanzungen sollen den Charakter als stark durchgrünte Wohnsiedlung sichern; Laub- und Obstbäume entsprechen zudem den ursprünglichen Entwurfsgedanken. Auch die Vorgartenzonen, für welche die Siedlung in der Vergangenheit mehrfach ausgezeichnet wurde, sind prägend für das Ortsbild. Daher werden an der Straße liegenden Grundstücksseiten 4 bis 6 m breite Streifen als Pflanzbindungsfläche Pfb 1 festgesetzt. Um jedoch den heutigen Verkehrs- und Parkieranforderungen gerecht zu werden, dürfen innerhalb dieser Pflanzbindungsflächen Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nur bis zu einer Breite von 6,0 m, in Ausnahmefällen bis 9,0 m zugelassen werden; Garagen und Carports sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Pro Baugrundstück können so zwei PKW-Stellplätze innerhalb der Pflanzbindungsfläche errichtet werden; Garagen und Stellplätze können so bequem angefahren werden. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite dient der Reduzierung der Oberflächenversiegelung und dem Schutz bepflanzter Flächen. Die Pflanzbindung und das Pflanzgebot geben den Grundeigentümern bzw. den Nutzern der Grundstücke die Möglichkeit eine individuelle Gartengestaltung vorzunehmen, die sich in die Grünstruktur der Siedlung einfügt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume werden als erhaltenswert eingestuft und deshalb mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, da sie die räumliche Struktur der Siedlung mitprägen. Auch die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche am Hofweg (s. Ziffer 9) sind eine wichtige Grünzäsur, die mit der Pflanzbindung Pfb 2 gesichert wird. Damit sollen die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die Erholungsfunktion verringert werden.

#### **10.5 Klimaschutz**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine bauliche Ausdehnung in großräumig bedeutenden Kaltluftschneisen vorbereitet. Durch die festgesetzte GRZ ist zudem sichergestellt, dass über die Hälfte der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben; so kann eine zusätzliche Aufheizung des Bodens verhindert werden.

Da die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan nicht festgeschrieben ist, können Gebäude so angeordnet werden, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie das Sonnenlicht besser ausnutzen können. Zusätzlich wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen und Dachbegrünungen Kohlenstoff-Dioxid gebunden. Bäume haben zudem durch Verschattung und entstehenden Verdunstungskälte einen positiven Einfluss auf das Mikroklima.

### **11 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Lärmsituation zu beachten, die sich aus der unmittelbaren Nähe zur Saarlandstraße/B 39 ergibt. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Verkehrsstrasse, die bereits heute auf das Plangebiet einwirkt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 35/17 werden keine neuen Konfliktslagen geschaffen; insbesondere ist nicht mit einer signifikanten Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen, sofern nicht die Saarlandstraße ausgebaut und verlängert wird. Für diesen Fall sind jedoch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen (Bebauungsplan 35/15), die die Situation für die Wohnnutzung dann verbessern.

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist jedoch die bestehende Lärmsituation im Sinne des Gebots zur Konfliktminderung abwägungsrelevant. Um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Wohngebiet nach Möglichkeit zu minimieren, wird im Bebauungsplanverfahren eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt, um ggf. Festsetzungen bzgl. der Lärmsituation zu treffen.

Der Bebauungsplan 35/15 (s. Ziffer 4.4) setzt bereits für Teilbereiche der Kreuzgrund-Siedlung passive Schallschutzmaßnahmen fest. Allerdings sind diese Festsetzungen an die Errichtung von Lärmschutzwänden gekoppelt, mit deren Errichtung erst im Zuge des Ausbaus der Saarlandstraße zu rechnen ist. Die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplans 35/15 „Saarlandstraße“ sind weiterhin rechtskräftig. Die schalltechnische Untersuchung, die für den vorliegenden Bebauungsplan beauftragt wurde, muss von der derzeitigen Lärmsituation an der Saarlandstraße (ohne Lärmschutzwände) ausgehen.

## 12 Örtliche Bauvorschriften

Die Kreuzgrund-Siedlung wurde in den 1930er Jahren im sog. Heimatstil mit einheitlichen, typisierten Siedlerhäusern errichtet. Trotz einiger Neubauten und Erweiterungen der Bestandshäuser weist die Siedlung ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild auf. Um die charakteristischen Grundzüge auch künftig zu erhalten und damit auch die baukulturellen Werte der Siedlung als Gesamtheit zu bewahren, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 12.1 Dächer

Steil geneigte Satteldächer sind für die Kreuzgrund-Siedlung prägend. Die ursprünglichen Siedlerhäuser weisen eine Dachneigung von 50 bis 52° auf. Die Schleppdächer der Stallbauten wurden an das Satteldach des Wohnhauses angeschlossen. Die Dachlandschaft des Kreuzgrunds soll in ihrer ursprünglichen Einheitlichkeit nicht zu stark verändert werden.

Die im Bebauungsplan 35/17 festgesetzten Dachformen und -neigungen orientieren sich am Bestand: Im gesamten Plangebiet sind regelmäßig nur Satteldächer zulässig. Um bessere Anbaumöglichkeiten zu schaffen, sind ausnahmsweise auch Pultdächer und Flachdächer zulässig. Damit diese sich dem Erscheinungsbild der bestehenden Siedlerhäuser unterordnen, werden Anbauten mit Pult- und Flachdächern auf eine Bruttogrundfläche von höchstens 70 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. In den zentralen Bereichen (WA 2) und im Sondergebiet können zudem auch versetzte Pultdächer, die einem Satteldach ähneln, ausnahmsweise zugelassen werden.

Auch die Dachneigungen orientieren sich am Bestand, allerdings wird hier ein größerer Spielraum gewährt, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. In den Wohnhöfen (WA 1) sind Dachneigungen zwischen 40 und 52° zulässig. In Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie einer für den Kreuzgrund passenden Gebäudebreite von ca. 9,0 m können die festgesetzten Dachneigungen gut realisiert werden. Da in den Teilgebieten 6, 7, und 10 generell größere Häuser errichtet werden können, werden die zulässigen Dachneigungen auf 35 bis 52° ermöglicht. Das Teilgebiet 5 stellt einen Sonderfall dar: Die Reihenhäuser am Hans-Reuter-Weg wurden nachträglich mit einer geringeren Dachneigung errichtet. Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Teilgebiets 5 sind diese Abweichungen geringfügig.

Um die Dachformen nicht zu stark aufzulösen, wird die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf maximal 60 % (Gauben) bzw. 40 % (Zwerchhäuser) der jeweiligen Fassadenbreite begrenzt. Hierzu dienen auch die Mindestabstände zu Ortgängen, Trauf- und Firstlinie sowie die

Vorschrift, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht über Gebäudeecken ausgebildet werden dürfen.

## **12.2 Vorgärten**

Ein wesentliches Gestaltungselement der Kreuzgrund-Siedlung sind die Vorgärten, die u.a. durch die Pflanzbindung Pfb 1 (s. Ziffer 10.4) planungsrechtlich gesichert werden. Die typische Einfriedung der Grundstücke durch Liguster- oder Hainbuchenhecken werden durch eine örtliche Bauvorschrift normiert. Das Straßenbild wird dadurch vereinheitlicht und gestalterisch aufgewertet. Dieses Charakteristikum der Siedlung soll weiterhin beibehalten werden.

Freitreppen, die das Untergeschoss und/oder das Obergeschoss erschließen, sollen an der zur Straße zugewandten Gebäudeseite ausgeschlossen werden, da diese das Ortsbild übermäßig beeinträchtigen und zu zusätzlicher Versiegelung des Vorgartens führen.

## **12.3 Werbeanlagen**

Im Hinblick auf die Wirkung auf das Erscheinungsbild der Siedlung sind Werbeanlagen hinsichtlich des Anbringungsorts, der Ausrichtung, der Beleuchtung und der Größe geregelt. In den Wohnhöfen (WA 1) in denen gewerbliche Nutzungen ohnehin eingeschränkt sind, können nur genehmigungsfreie, unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von weniger als 1 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Auch in den zentralen Siedlungsbereichen werden Werbeanlagen zum Schutz des Siedlungscharakters reglementiert; trotzdem ist für Werbeanlagen genügend Gestaltungsraum gegeben.

## **12.4 Dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung**

Zur Entlastung des städtischen Kanalsystems und zur Reduzierung der Gefahr von Überschwemmungen wird vorgeschrieben, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln bzw. zu versickern ist, bevor es in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird. Das gesammelte Wasser soll als Brauchwasser bspw. zum Gießen von Pflanzen oder für die Toilettenspülung aufgebraucht werden. So wird auch ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Schutzgut Wasser gefördert. Zudem würde durch die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation das Wasser verschmutzt und müsste mit hohem Aufwand wieder gereinigt werden, was vermieden werden soll.

## **13 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse**

Der Bebauungsplan bewirkt weder ein Umlegungsverfahren, noch Grunderwerb seitens der Stadt. Die Stadt besitzt keine Wohnbaugrundstücke im Plangebiet, sondern lediglich die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Sondergebietsfläche.

Wenn die Sondergebietsfläche (s. Ziffer 6.1.3) veräußert werden sollte, müsste hierfür ein Flächentausch vorgenommen und die Flurstücke 1916/1, 1916/2 und 1916/3 neu geordnet werden.

## 14 Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ sind keine Ausgaben für die Stadt zu erwarten. Bei der Veräußerung der unter Ziffer 13 genannten Fläche entstehen ggf. Einnahmen durch Grundstückserlöse.

gez.  
Dr. Böhmer

Heilbronn, 06.07.2015  
Az.: 63.PL/stm-61.22  
App.: 3282



## **Bebauungsplan 35/17 Heilbronn-Böckingen „Kreuzgrund“**

### **Vorprüfung des Einzelfalls**

Überschlägige Prüfung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum Baugesetzbuch.

## 1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Merkmale des Bebauungsplans .....	2
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete.....	5
4	Fazit .....	9

## 2 Merkmale des Bebauungsplans

Um festzustellen, ob der Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, wenn der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> festsetzt.

### 2.1 Städtebauliche Erläuterung zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans soll für das Plangebiet, einer bestehenden Wohnbausiedlung mit Ursprung in den 1930er Jahren, eine angemessene Nachverdichtung des Wohnbestandes ermöglicht werden. Dadurch wird in der Kreuzgrund-Siedlung ein an den heutigen Wohnbedürfnissen orientiertes und funktional befriedigendes Maß der baulichen Nutzung zugelassen; gleichzeitig soll die Eigenart sowie der Charakter der Siedlung als kleinteiliges Wohngebiet mit Eigenheimen gewahrt werden.

Die wichtigsten Festsetzungen und Änderungen zum bisher geltenden Planungsrecht werden nachfolgend wiedergegeben:

- Art der Nutzung

Das Plangebiet wird von der Baustufe III der Ortsbausatzung 1939 auf ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgestellt. Sowohl das bisherige, als auch das künftige Nutzungsspektrum sieht im Gebiet überwiegend Wohnen sowie Nutzungen vor, die das Wohnen nicht stören.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Nutzungen und Verwaltungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der bestehenden Gebietsstruktur im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. In den nicht der Versorgung dienenden Teilbereichen werden zudem die regelmäßig zulässigen Räume für freie Berufe und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein; Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen. Weiterhin wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftszentrum“ ausgewiesen.

- Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird künftig durch Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundstücksausnutzung in dem bereits vollständig bebauten Gebiet wird von bisher 0,2 auf 0,3 (im Regelfall) erhöht, in Ausnahmefällen wird eine GRZ von bis zu 0,5 zulässig sein. Die Höhe der baulichen Anlagen wird sich weiterhin am Bestand orientieren. Der Bebauungsplan 35/17 begrenzt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten regelmäßig auf zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte.

- Festsetzungen zu Natur, Landschaft und Artenschutz

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsflächen i.V.m. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden die bestehenden Freiraumstrukturen weitgehend in den Bebauungsplan übernommen. Zudem werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauart, Dachbegrünung und dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung vorgeschrieben.

## **2.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 14b Abs. 3 UVPG setzt**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, welches in den 1930er Jahren erschlossen und besiedelt wurde. Durch die Bebauungspläne 35/I, 35/III, 35/IV, 35/V, 35/2, 35/8, 35/9, 35/15, 36/I, 36/II, 36/2 und 106/2 ist es bereits vollflächig überplant.

Gemäß §§ 3 a-f UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 UVPG setzt das Planvorhaben keinen Rahmen i.S. des § 14b Abs. 3 UVPG. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine überschlägige Vorprüfung nach den Vorgaben des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes ist daher nicht erforderlich.

## **2.3 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

### a) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt; die Saarlandstraße ist als bestehende Straße für den großräumigen Verkehr dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen der baulichen Realität und den Festsetzungen der bereits bestehenden Bebauungspläne. Ziele, Grundsätze und Vorschläge der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan 35/17 nicht berührt.

### b) Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird der Bebauungsplan somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### c) Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte der Stadt Heilbronn

Durch den Gemeinderat beschlossene, gesamtstädtische Entwicklungskonzepte (z.B. Generalverkehrsplan, Märkte- und Zentrenkonzept vom 01.07.2002, Ausschluss von Anlagen zur Restmüllbehandlung gemäß Standortkonzept vom 18.02.2003) sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan künftige sektorale Entwicklungskonzepte (z.B. Verkehrsführung, Vergnügungsstättenkonzept, etc.) berührt werden.

### d) Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ werden alle bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne/Baulinienpläne 35/I, 35/III, 35/IV, 35/V, 35/2, 35/8, 35/9, 36/I, 36/II, 36/2 und 106/2 sowie der Ortsbausatzung 1939 aufgehoben. Der Bebauungsplan 35/15 „Saarlandstraße“ gilt weiterhin.

## **2.4 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Der Bebauungsplan 35/17 setzt die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet fest; darüber hinaus wird eine Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftszentrum“ festgesetzt. Entsprechend des nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungskatalogs i.V.m. § 15 BauNVO und der Festsetzungen für das Sondergebiet sind somit keine Nutzungen zulässig, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung führen könnten.

Grundsätzlich wird eine höhere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke geplant. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie der Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten wirkt der vorliegende Bebauungsplan darauf hin, dass sich flexiblere und großflächigere Möglichkeiten für Wohnbebauungen ergeben. Gleichzeitig soll jedoch die Gesamtversiegelung des Plangebiets nicht über das städtebaulich notwendige Maß erhöht werden. Ziel ist es, dieses bereits vollständig besiedelte Gebiet langfristig als attraktive Wohnlage zu erhalten und einem Abwandern der Bewohner vorzubeugen, um damit den planerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden. Darüber hinaus wird eine geordnete Bebauungsstruktur durch die Vorgabe von überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Bauweise sowie durch bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gesichert.

Prinzipiell berücksichtigt der Bebauungsplan 35/17 die bestehende Grün- und Freiraumstrukturen, indem er im Vorgartenbereich Pflanzbindungsflächen festsetzt und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen keine überbaubaren Flächen vorsieht. Damit sollen das Ortsbild, die Aufenthaltsqualität sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Bodenfunktion gesichert werden.

## **2.5 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Sachverhalte**

Derzeit gibt die Baustufe III der Ortsbausatzung 1939 eine GRZ von 0,2 vor. Durch den Bebauungsplan 35/17 wird für die Kreuzgrund-Siedlung künftig eine durchschnittliche GRZ von 0,3 vorgesehen; je nach städtebaulicher Lage wird die zulässige GRZ zwischen 0,2 und 0,4, in Ausnahmefällen bis zu 0,5 variieren. In Verbindung mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die zulässige Grundfläche im Plangebiet um ca. die Hälfte erhöht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Lärmsituation zu beachten, die sich aus der unmittelbaren Nähe zur Saarlandstraße/B 39 ergibt. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Verkehrsstrasse, die bereits heute auf das Plangebiet einwirkt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 35/17 werden keine neuen Konfliktlagen geschaffen; insbesondere ist nicht mit einer signifikanten Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen, solange die Saarlandstraße nicht ausgebaut und verlängert wird.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die bestehende Lärmsituation jedoch im Sinne des Gebots zur Konfliktminderung abwägungsrelevant. Um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Wohngebiet nach Möglichkeit zu minimieren, wird im Bebauungsplanverfahren eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt, um ggf. Festsetzungen bzgl. des Lärms zu treffen.

## **2.6 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Erkennbare Auswirkungen auf europäische Umweltvorschriften liegen nicht vor. Beeinträchtigungen geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Ebenso sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bebauungsplan Eingriffe i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung ist zu überprüfen, ob entsprechende Anhaltspunkte bestehen.

## **3 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

### **3.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Erfassung, Beschreibung und Bewertung potenzieller Auswirkungen auf Umweltschutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

#### **3.1.1 Mögliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mögliche Lärmquellen sind unter Ziffer 2.5 beschrieben. Eine durch den Bebauungsplan bedingte Verschlechterung der Situation kann ausgeschlossen werden; vielmehr werden Festsetzungen getroffen, die das Wohngebiet vor zusätzlicher Lärmbelastung schützen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können ggf. weitere Verbesserungen erzielt werden.

Die Erhöhung der zulässigen Baudichte wird sich auch nicht negativ auf die Bevölkerung der Kreuzgrund-Siedlung auswirken, da der zulässige Überbauungsgrad weiterhin deutlich geringer sein wird als in innerstädtischen Quartieren. Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten werden durch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gesichert.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: keine

#### **3.1.2 Mögliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten befinden sich in aller Regel auf bereits stark überformten Flächen (v.a. Garagen, Stellplätze, Terrassen und Ziergärten). Die Bedeutung bzw. Empfindsamkeit dieser Flächen als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen ist als gering einzuschätzen. Erhebliche Auswirkungen, insbesondere Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt oder für geschützte Arten, sind nicht zu erwarten. Bäume, die auch als Nist- und Brutrevier europäischer, geschützter Vogelarten dienen können, werden als Pflanzgebot festgesetzt.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen und ökologischen Netzes „Natura 2000“ i.S. Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG nicht berührt.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: gering (unerheblich)

### **3.1.3 Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet oder in dem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Wasserschutzzonen; ebenso geht vom Bebauungsplan 35/17 auch kein erhöhtes Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser aus. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zum Schutz des Wasserhaushalts schreibt der Bebauungsplan die Begrünung von Flachdächern und eine dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung vor. So soll ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Schutzgut Wasser gefördert werden. Zudem wird durch die Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation das an sich saubere Niederschlagswasser mit verschmutzten Abwässern vermischt und muss mit hohem Aufwand wieder gereinigt werden, was vermieden werden soll.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: keine

### **3.1.4 Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Bebauungsplan dient den Zielen der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB). Im Vergleich zu dem bisher bestehenden Planungsrecht wird im Gebiet künftig mehr überbaubare Fläche zulässig sein. Die zusätzlichen Bauflächen grenzen grundsätzlich an die bereits bebauten bzw. bebaubaren Flächen an und sind zumeist anthropogen intensiv überformt. Somit sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich Erosionsgefährdung, Bodenfruchtbarkeit und Adsorptionsvermögen zu erwarten. Altlasten sind nicht bekannt.

Ebenso besteht bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin die Möglichkeit, dass im Einzelfall durch Befreiungen mehr Grundstücksfläche bebaut werden könnte. Durch die geplante Nachverdichtung müssten auch weniger neue Wohnbauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: gering (unerheblich)

### **3.1.5 Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Klima**

Da sich die Verkehrsintensität sowie die Zahl der Wohneinheiten durch den Bebauungsplan nicht bzw. nur unwesentlich verändern wird, ist auch nicht mit einer Verschlechterung der Luftqualität, bedingt durch den innergebietlichen Kraftverkehr, zu rechnen.

Eine bauliche Ausdehnung in großräumig bedeutsame Belüftungsschneisen wird durch den Bebauungsplan 35/17 nicht ermöglicht. Im Plangebiet orientiert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe am Bestand, zudem sind zwischen den Baukörpern Abstandsflächen nach § 5 LBO sichergestellt. Die auf das gesamte Plangebiet bezogene Bebauungsdichte (GRZ und Gebäudehöhe) bleibt deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf meso- und mikroklimatischer Ebene nicht zu erwarten.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: gering (unerheblich)

### **3.1.6 Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion**

Der Bebauungsplan bewirkt keine Änderung an öffentlichen Verkehrsflächen; die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert und nur geringfügig verändert.

Die bestehenden Vorgärten werden in einer Tiefe von 4 bis 6 m durch die Festsetzung von Pflanzbindungsflächen gesichert. Künftig werden durchschnittlich ca. 45 % der privaten Grundstücks-

flächen für bauliche Anlagen zur Verfügung stehen. In Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: keine

### **3.1.7 Mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt; beiderseits der Saarlandstraße befinden sich archäologische Verdachtsflächen. Ziel des Bebauungsplans 35/17 „Kreuzgrund“ ist es, eine sich einfügende Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei soll der einzigartige Charakter der ehemaligen Heimstätten-Siedlung durch örtliche Bauvorschriften gewahrt werden.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: gering (unerheblich)

### **3.1.8 Technischer Umweltschutz, Abfall und Abwasser**

Alle Baugrundstücke sind bereits bebaut; daher sind die technischen Infrastrukturen (Abwasser, Müllentsorgung, Gas, Wasser) für das Plangebiet bereits vorhanden. Durch die Nachverdichtung sind keine signifikanten Änderungen zu erwarten.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: keine

### **3.1.9 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Die Nutzungsmöglichkeiten für Solarenergie werden durch den Bebauungsplan begünstigt, da mehr südausgerichtete Dachflächen als bisher ermöglicht werden, zudem werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie für unbegrünte Flachdächer vorgeschrieben. Allgemein kann von einer Ressourcenschonung durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten ausgegangen werden.

→ Wahrscheinliche Auswirkung: positiv

### **3.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Es sind keine signifikanten kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.

### **3.3 Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Weder nach Art und Maß der baulichen Nutzung, noch nach sonstigen durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind erhebliche auf die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen) zu erwarten. Die Risiken für die Gesundheit durch eine Zunahme von Verkehr und Immissionen stehen nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und werden als unerheblich angesehen.

### **3.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Wie bereits unter Ziffer 2.5 erwähnt, ist zur Bestimmung der Anforderungen an den Bebauungsplan bezüglich des Verkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Es handelt sich um Immissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken.

### 3.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Die Ortsbausatzung 1939 sieht für die Baustufe III eine Flächenausnutzung von 20 % vor. Für den Gebäudebestand im Plangebiet wird dies i.d.R. noch eingehalten, wenngleich dieser Wert bei 40 von 306 Baugrundstücken bereits überschritten wurde. Insgesamt ist für das Plangebiet nach dem derzeit gültigen Planungsrecht eine Grundfläche von ca. 4,00 ha zur Bebauung zulässig. Betrachtet man die gesamte Versiegelung (Wohnhäuser mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen), so liegt die Versiegelung der einzelnen Grundstücke zumeist zwischen 25 und 50 %; für das Plangebiet entspricht dies einer zulässigen Gesamtversiegelung von ca. 6,00 ha.

Demgegenüber ergibt sich für die nun vorgesehene Nachverdichtung im Regelfall eine durchschnittlich GRZ von 0,3. Damit bleibt das mögliche Maß der baulichen Nutzung deutlich hinter der für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Obergrenze von 0,4 nach § 17 BauNVO zurück. Insgesamt ist somit eine Grundfläche von ca. 5,91 ha und damit ca. 1,91 ha mehr als nach bestehendem Planungsrecht zulässig. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist für das Plangebiet künftig eine Gesamtversiegelung von ca. 8,94 ha möglich, was ca. 45 % der Wohnbaufläche entspricht. Zum Vergleich: Nach der Baunutzungsverordnung ist für ein allgemeines Wohngebiet eine GRZ-Festsetzung bis zu 0,4 möglich, dementsprechend ergäbe sich eine Gesamtversiegelung (GRZ II) bis zu 60 % der Bauflächen.

Baufläche (ca.) in ha	Flächennutz. neu (GRZ I) in ha		Flächennutz. neu (GRZ II) in ha		Flächennutz. alt (GRZ I) in ha		Flächennutz. alt (GRZ II) in ha	
4,78	(0,25)	1,19	(0,38)	1,82	(0,20)	0,96	(0,30)	1,43
13,23	(0,30)	3,97	(0,45)	5,95	(0,20)	2,65	(0,30)	3,97
0,84	(0,35)	0,29	(0,58)	0,49	(0,20)	0,17	(0,30)	0,25
1,05	(0,40)	0,42	(0,60)	0,63	(0,20)	0,21	(0,30)	0,32
0,07	(0,50)	0,04	(0,75)	0,05	(0,20)	0,01	(0,30)	0,02
19,97		5,91		8,94		4,00		5,99

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung können, unter Beachtung der maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte für Wohngebiete der TA Lärm bzw. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### 3.6 Auswirkungen auf geschützte Gebiete

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans oder in der direkten Nachbarschaft liegen keine der nachfolgend unter a) bis i) aufgeführten Gebiete, noch hat der Bebauungsplan Auswirkungen darauf:

- a) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,
- b) Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Ziffer 3.6 a) erfasst,
- c) Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Ziffer 3.6 a) erfasst,

- d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG,
- e) Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG,
- f) Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG.
- g) Weiterhin gibt es keine Kenntnis über Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
- h) Zudem hat der Bebauungsplan 35/17 als Maßnahme der Innenentwicklung keine negativen Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG
- i) Im Geltungsbereich liegen keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch das Landesdenkmalamt als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind; beiderseits parallel zur Saarlandstraße befinden sich archäologische Verdachtsflächen.

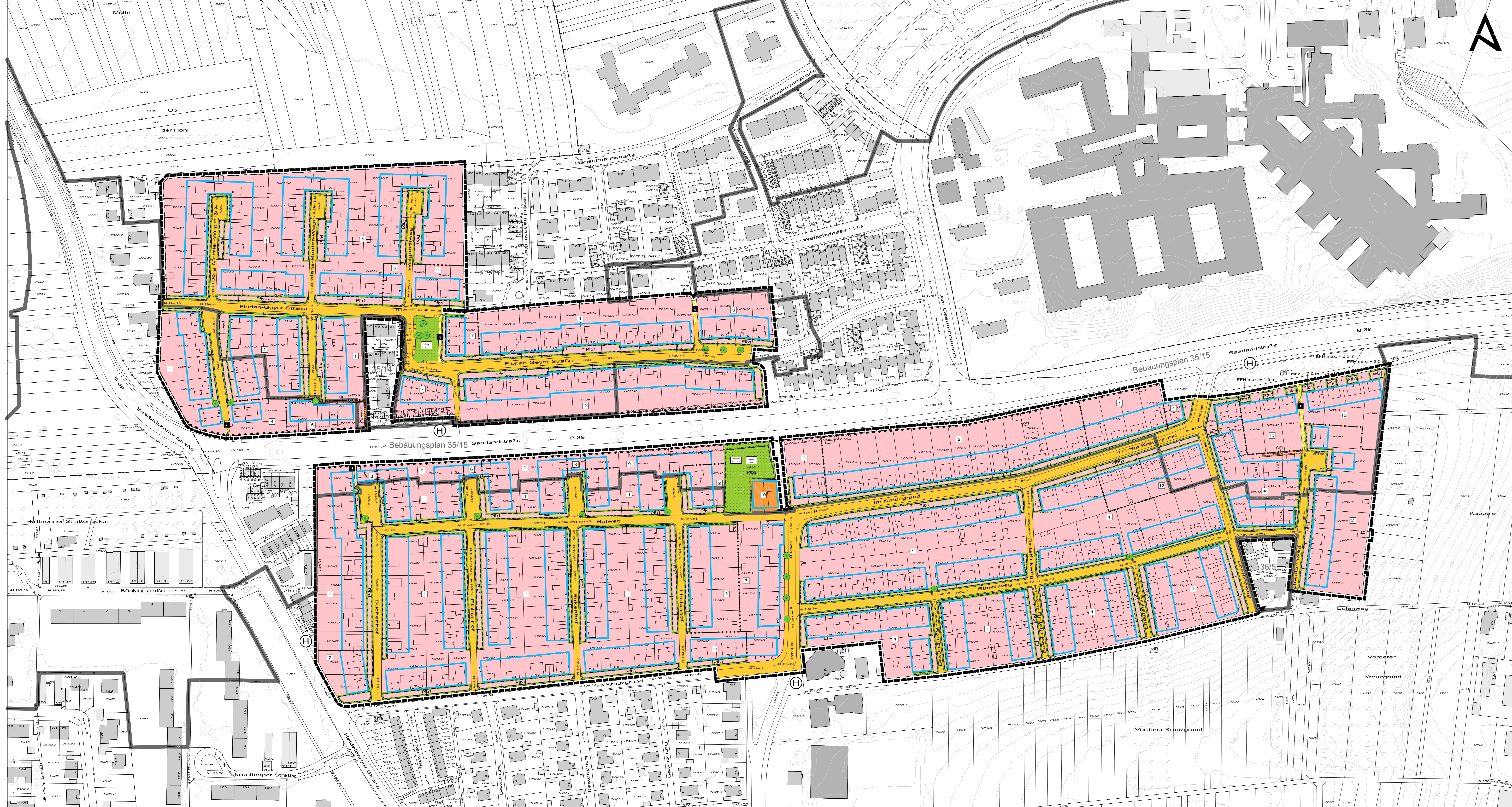
#### 4 Fazit

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan 35/17 „Kreuzgrund“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorbereitet werden.

Somit kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

gez.

Dr. Böhmer



### ZEICHNERKLÄRUNG

#### Planungrechtliche Festsetzungen

<b>WA</b>	Wohngebiet (siehe Textteil A.1.1, A. 1.2)	§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO
<b>SO</b>	Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Wohnpark/Zeilenbau" (siehe Textteil A. 1.3)	§ 9 (1) 9 BauGB, § 11 BauNVO
<b>1 WO/400 m²</b>	Nichtzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten je angelegene Grundstücksfläche (siehe Textteil A. 2)	§ 9 (1) 6 BauGB
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO
<b>TH max.</b>	Traufhöhe der Hochhäuser in m (siehe Textteil A. 2)	§ 9 (1) 1 BauGB § 9 (1) 18 BauNVO
<b>FH max.</b>	Fristhöhe der Hochhäuser in m (siehe Textteil A. 2)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
<b>EFH max.</b>	Erdschoss-/Bodenhöhe (Flachboden) in m u. W (siehe Textteil A. 2)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
<b>E</b>	offene Bausweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>D</b>	offene Bausweise, nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>ED</b>	offene Bausweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>H</b>	offene Bausweise, nur Hausgruppen zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>DH</b>	offene Bausweise, nur Hausgruppen zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>O</b>	offene Bausweise	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>•••••</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO
<b>1</b>	Teilgebiet	
<b>—</b>	Baugrenze (siehe Textteil A. 3)	
<b>—</b>	Strobenverkehrsfläche	§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
<b>A</b>	sonstige besondere Zweckbestimmung "Flurweg"	§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
<b>•••••</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4.1) und (6) BauGB
<b>—</b>	Bauverbod (siehe Textteil A. 6)	§ 9 (1) 10 BauGB
<b>—</b>	mit Geh-, Fahr- und Leihungsrechten zu beauftragende Flächen (siehe Textteil A. 8)	§ 9 (1) 21 BauGB
<b>—</b>	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz"	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>—</b>	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Bühnenplatz"	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>—</b>	Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe Textteil A. 10.2)	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>—</b>	Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und die Einleitung von Abwasser (siehe Textteil A. 11.1, 11.2)	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>—</b>	Einleitung von Einzelbäumen (siehe Textteil A. 11.3)	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 35/17	§ 9 (7) BauGB

#### Örtliche Bauvorschriften

<b>SD</b>	Dachform: Satteldach (siehe Textteil B. 1)	§ 74 (1) LBO
<b>40 - 52'</b>	Dachneigungswinkel als Mindest- und Höchstwert (siehe Textteil B. 1)	§ 74 (1) LBO
<b>Hinweise</b>		
<b>H</b>	Bauhilfsstelle	
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches anderer rechtskräftiger Bebauungspläne	

### NUTZUNGSSCHABLONEN

<b>1</b>	WA 1 Hl max. 4,30 m u. EFH FH max. 8,50 m u. EFH EFH max. +0,5 m	<b>4</b>	WA 1 Hl max. 4,30 m u. EFH FH max. 8,50 m u. EFH EFH max. +1,0 m	<b>7</b>	WA 2 Hl max. 6,80 m u. EFH FH max. 11,00 m u. EFH EFH max. +0,5 m	<b>10</b>	SO Hl max. 6,50 m u. EFH FH max. 10,50 m u. EFH EFH max. +0,2 m
<b>0,30</b>	—	<b>0,35</b>	—	<b>0,40</b>	—	<b>0,40</b>	—
<b>△</b>	SD 40-52°	<b>△</b>	SD 40-52°	<b>o</b>	SD 35-52°	<b>o</b>	SD 35-52°
<b>2</b>	WA 1 Hl max. 4,30 m u. EFH FH max. 8,50 m u. EFH EFH max. +0,5 m	<b>5</b>	WA 1 Hl max. 8,00 m u. EFH FH max. 9,00 m u. EFH EFH max. +0,2 m	<b>8</b>	WA 1 Hl max. 4,30 m u. EFH FH max. 8,50 m u. EFH EFH max. +0,5 m	<b>11</b>	WA 2 Hl max. 4,50 m u. EFH FH max. 9,00 m u. EFH EFH max. +0,5 m
<b>0,25</b>	—	<b>0,40</b>	—	<b>0,50</b>	—	<b>0,35</b>	—
<b>△</b>	SD 40-52°	<b>△</b>	SD 30-40°	<b>△</b>	SD 40-52°	<b>△</b>	SD 40-52°
<b>3</b>	WA 1 Hl max. 4,30 m u. EFH FH max. 8,50 m u. EFH EFH max. +0,5 m	<b>6</b>	WA 2 Hl max. 5,30 m u. EFH FH max. 8,50 m u. EFH EFH max. +0,5 m	<b>9</b>	WA 1 Hl max. 4,30 m u. EFH FH max. 10,50 m u. EFH EFH max. +0,5 m	<b>12</b>	WA 1 Hl max. 4,30 m u. EFH FH max. 8,50 m u. EFH EFH max. +1,0 m
<b>0,30</b>	—	<b>0,40</b>	—	<b>0,30</b>	—	<b>0,30</b>	—
<b>△</b>	SD 40-52°	<b>△</b>	SD 35-52°	<b>△</b>	SD 40-52°	<b>△</b>	SD 40-52°

#### Schema der Nutzungsschablone

<b>TEILGEBIET</b>	Traufhöhe max. Fristhöhe max. Erdschoss-/Bodenhöhe max.
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform u. -neigung

### TEXTTEIL

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
  - Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans; Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke sind im WA 1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans; Anlagen für sportliche Zwecke sind im WA 2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Wohnpark/Zeilenbau" sind Anlagen und Einrichtungen, die soziale, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienen, sowie Einzelhandel und eine Spiel- und Schwimmbadfläche zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
  - Baugruppen für die festgesetzten Frau- und Frisshäuser ist die Erdschoss-/Bodenhöhe (EFH).
  - Für Gebäude mit Flachböden gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als die maximal zulässige Höhe an der höchsten Stelle des Dachs bzw. der Dachante Attika (DA). Ausnahmsweise können Anbauten mit einem Flachdach bis zu einer Höhe von 6,0 m Dachante Attika zugelassen werden, wenn die OK des Flachdachs mindestens 2,0 m niedriger als der Hauptfirst ist und die Grundfläche des Anbaus maximal 30 m² beträgt.
  - Baugruppen für die festgesetzte Erdschoss-/Bodenhöhe (EFH) ist die im Mittel gemessene Straßen-/Zufahrtshöhe an der strahlensymmetrischen Grundstücksgränze. Bei Einbauten ist die kürzeste strahlensymmetrische Grundstücksgränze maßgebend. Für Anbauten an bestehende Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden, um eine einheitliche Erdschoss-/Bodenhöhe zu erreichen. Ausnahmsweise kann die zulässige Erdschoss-/Bodenhöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn das Langprofil der angrenzenden Straße mehr als 6° ansteigt und das Grundstück innerhalb der überbauten Flächen um mehr als 3° ansteigt.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Ausnahmsweise können untergeordnete Balkone und Vordächer mit einer Wohnfläche von maximal 3,5 m über EFH und einer Breite von maximal 40 % der strahlensymmetrischen Gebäudekante um das Maß von maximal 2,5 m von der festgesetzten, strahlensymmetrischen Baugrenze vordringen, wenn sie nicht in die festgesetzte Pflichtenfläche eingreifen.
- Flächen für Garagen und Carports § 9 (1) 4 BauGB**
  - Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 ist je angelegene 300 m² Grundstücksfläche nur eine Garage bzw. ein Carport zulässig.
  - Die Gesamtfläche aller Garagegebäude auf einem Grundstück an der strahlensymmetrischen Grundstücksgränze darf das Maß von 70 m nicht überschreiten. Bestehende Garagen sind hierbei anzuerkennen.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten § 9 (1) 6 BauGB**

Die zulässige, maximale Anzahl von Wohnungen in einem Wohnhaus je angelegene Grundstücksfläche ist den nebenstehenden Nutzungsschablonen zu entnehmen. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 nur Wohnhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**

Auf der festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Bäume gepflanzt werden.
- Wohnraum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
  - Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Gärten mit weniger als 6 % Gefälle sind in dauerhaft versickerungsfähiger Bauart herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasengitterplatten, Drängflaster, etc.).
  - Flachdächer und hochgelegte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind entweder zu begrünen, sofern die Dächer nicht als Fläche für technische Anlagen (z.B. zur Nutzung der Sonnenenergie) oder bepflanzte Dachterrassen dienen. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 13 cm betragen.
- Geh-, Fahr- und Leihungsrecht § 9 (1) 21 BauGB**

Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leihungsrecht zugunsten der zu ersetzenden Grundstücke zu belasten.
- Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB**

- Passiver Schutz -
- Pflanzgebiet § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angelegene 400 m² Grundstücksfläche ein horizontaler Laubbau (Stammumfang 10-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind hierbei anzuerkennen.
  - Auf den mit einem Pflanzgebiet für Einzelbäume festgesetzten Standorten ist je ein heimischer Laubbau (Stammumfang 10-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB**
  - Die festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen mit der Bezeichnung Pfl 1 sind als jährlich angelegte Flächen mit Pflanzsteinen, Rosenzäunen sowie Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. herzustellen. Außerdem sind innerhalb dieser Flächen offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Gärten und Stellplätzen bis zu einer Gesamtbreite von maximal 6,0 m zulässig; bei Grundstücken mit einer strahlensymmetrischen Grundstücksgränze über 25,0 m Länge kann die Gesamtbreite für Zufahrten und offene Stellplätze ausnahmsweise bis zu 8,0 m zugelassen werden.
  - Auf mit der Pflanzbindung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung Pfl 2 sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Hieran unberührt sind erforderliche Sicherungsmaßnahmen sowie der Pflege und Erhaltung dienende Maßnahmen.
  - Die mit einem Pflanzgebiet festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch je einen großkrönigen, heimischen Laubbau (Stammumfang min. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) an gleicher Stelle zu ersetzen.
- Hilfswege § 9 (3) BauGB**

Geländeveränderungen sind nur bis zu 0,5 m über bzw. unter natürlichem Gelände zulässig. Dies gilt nicht für die Herstellung von Hauszügen.

Für die Herstellung von Terrassen in größeren Bauwerken an dem Gelände können ausnahmsweise Geländeveränderungen bis zu 1,0 m über bzw. unter natürlichem Gelände zugelassen werden.

#### B. Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen § 74 (1) LBO**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind den nebenstehenden Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die in den Teilgebieten 6, 7, 9 und 10 sind Dächer, die aus zwei versetzten Pultdächern bestehen, sodass sie einem Satteldach ähneln, ausnahmsweise zulässig. Für Anbauten bis zu 70 m² Grundfläche können ausnahmsweise Pultdächer und Flachdächer zugelassen werden.
- Dachneigung § 74 (1) LBO**
  - Die Länge von Dachaufbauten, die von der Traufkante zurückfallen, (Giebel) darf in der Summe 60 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen folgende Mindestabstände aufweisen:
    - zu Drängern (Giebelhöhe) min. 0,5 m
    - zum First: min. 0,8 m
    - zur Außenwand (Traufhöhe) min. 0,5 m
  - Die Länge von Dacherschichten und Dachaufbauten, deren Giebel mit der Hauswand abschließen, (Zwerkhäuser) darf in der Summe 40 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Dacherschichten und Zwerkhäuser müssen folgende Mindestabstände aufweisen:
    - zu Drängern (Giebelhöhe) min. 0,5 m
    - zum First: min. 1,0 m
  - Dacherschichten sind an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig und müssen einen Abstand von min. 0,5 m zur Außenwand der Traufkante einhalten.
  - Dachaufbauten mit einem Flachdach müssen mindestens 20 cm Abstand zum First einhalten.
  - Dachaufbauten und Dacherschichten dürfen nicht über Gebäudemassen ausgebaut werden.
  - Je Fassadenbreite dürfen nur entweder Dachaufbauten oder Zwerkhäuser bzw. Dacherschichten ausgebaut werden.
- Freitreppe § 74 (1) LBO**

Aufliegende Treppen, die zur Errichtung des Untergeschosses bzw. der Obergeschosse dienen, sind an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.
- Wohnen § 74 (1) 2 LBO**
  - Wohnungen sind nur an der Stelle der Leistungserbringung zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind nur wohnfläche Wohnleistungen mit einer Bauzustandsfläche bis zu 1 m² zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind Wohnleistungen nur als horizontal ausgelegte Einzelräume (Bücherstube, Spielplatz) mit einer Höhe von maximal 60 cm über eine Länge von maximal 65 % der entsprechenden Gebäudeseiten zulässig. Die Wohnleistungen dürfen nur an der Gebäudeseite im Erdgeschoss und in der Brustgeschosse des 1. Obergeschosses errichtet werden.
- Einleitungs § 74 (1) 3 LBO**

Die Baugrubenseiten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche (mit Ausnahme der Sportanlagen) mit geschlossenen Laubbäumen (z.B. Haseln, Liguster) anzubilden. Zumeist können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Laubbäumen hinterlegt sind.
- Dachflächenverleinerung § 74 (3) 2 LBO**

Das auf den Dachflächen anliegende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ pro 100 m² Gebäudegrundfläche für Beklebung- und Brauchwasserzwecke zu sammeln. Überläufe an das öffentliche Kanalsystem sind zulässig. Wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen ist, kann ausnahmsweise anstelle einer Zisterne eine Versickerungslösung errichtet werden.
- Hinweise**
  - Dem Bebauungsplan liegt die Begründung vom 29.10.2015 und die Vorprüfung des Einzelplans vom 06.07.2015 zugrunde.
  - Dem Bebauungsplan liegt die Bauzustandsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 33), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1848) zugrunde.
  - Innehalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 35/17 werden alle bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgeführt; diese zusammenfassend sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 35/15 "Scharlenderstraße", die weiterhin rechtskräftig bleiben.
  - Die Planungsfolge entspricht dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 26.01.2015.
  - Beim Vollzug der Planung können abweichende Funde und Befunde entstehen. Auf die Regelung des § 20 SdGAG wird hingewiesen.

### BEBAUUNGSPLAN

35/17

### HEILBRONN-BÖCKINGEN

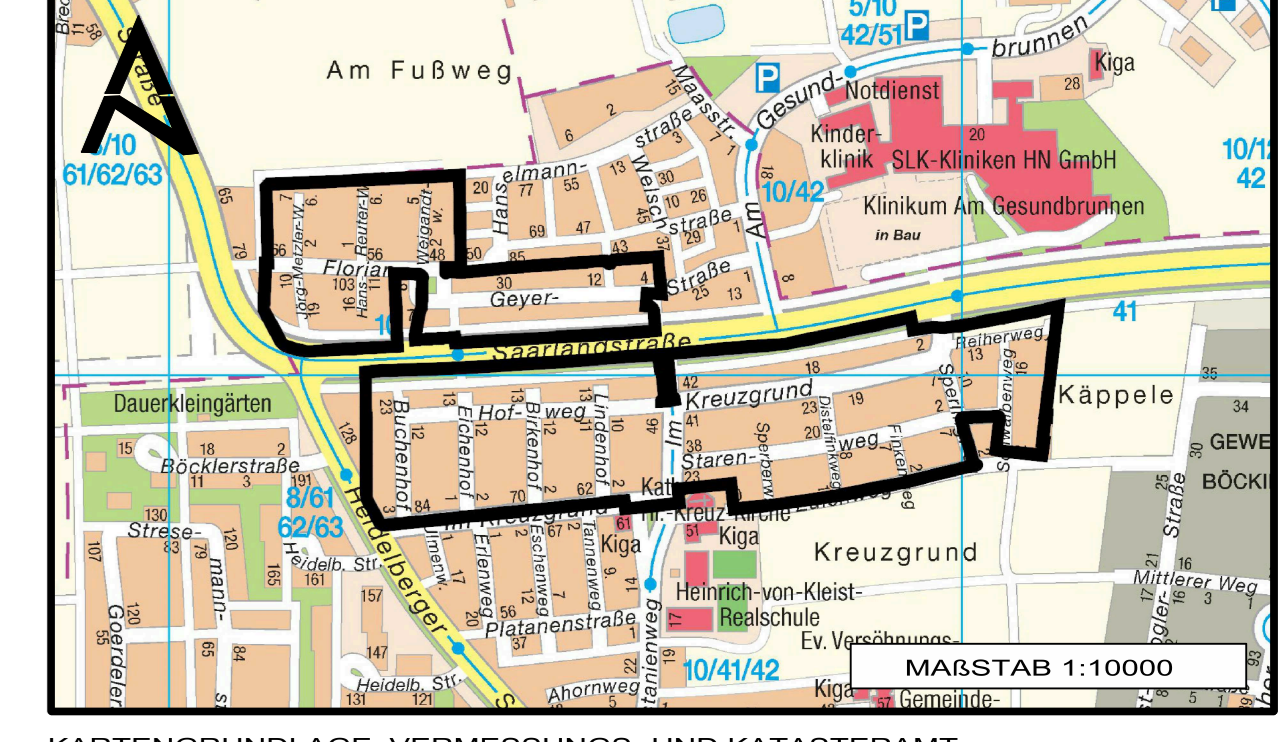
### KREUZGRUND

#### BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

#### NACH § 13 a BauGB

#### GELTUNGSBEREICH

M = 1 : 1000



### UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke zwischen den Flurstücken

**Bereich Nord**

Gemarkung Frankenthal: 2424 (Frankfurter Straße), 2334/1, 2343/1, 2344, 2347/1, 2349, 2350, 2351, 2376 (Frankfurt), Gemarkung Böckingen: 2250/4, 2260/4, 2261/4, 2262/4, 2263, 2264 (Scharlenderstraße), 1910/1, 1911 (Im Kreuzgrund), 1924 (Im Kreuzgrund), 1926 (Im Kreuzgrund), 1941 (Scharlenderstraße), 1910/1, 1911 (Im Kreuzgrund), 1924 (Im Kreuzgrund), 1926 (Im Kreuzgrund), 1941 (Scharlenderstraße), 1942/1, 1943 (Scharlenderstraße), 1944 (Scharlenderstraße), 1945 (Scharlenderstraße), 1946 (Scharlenderstraße), 1947 (Scharlenderstraße), 1948 (Scharlenderstraße), 1949 (Scharlenderstraße), 1950 (Scharlenderstraße), 1951 (Scharlenderstraße), 1952 (Scharlenderstraße), 1953 (Scharlenderstraße), 1954 (Scharlenderstraße), 1955 (Scharlenderstraße), 1956 (Scharlenderstraße), 1957 (Scharlenderstraße), 1958 (Scharlenderstraße), 1959 (Scharlenderstraße), 1960 (Scharlenderstraße), 1961 (Scharlenderstraße), 1962 (Scharlenderstraße), 1963 (Scharlenderstraße), 1964 (Scharlenderstraße), 1965 (Scharlenderstraße), 1966 (Scharlenderstraße), 1967 (Scharlenderstraße), 1968 (Scharlenderstraße), 1969 (Scharlenderstraße), 1970 (Scharlenderstraße), 1971 (Scharlenderstraße), 1972 (Scharlenderstraße), 1973 (Scharlenderstraße), 1974 (Scharlenderstraße), 1975 (Scharlenderstraße), 1976 (Scharlenderstraße), 1977 (Scharlenderstraße), 1978 (Scharlenderstraße), 1979 (Scharlenderstraße), 1980 (Scharlenderstraße), 1981 (Scharlenderstraße), 1982 (Scharlenderstraße), 1983 (Scharlenderstraße), 1984 (Scharlenderstraße), 1985 (Scharlenderstraße), 1986 (Scharlenderstraße), 1987 (Scharlenderstraße), 1988 (Scharlenderstraße), 1989 (Scharlenderstraße), 1990 (Scharlenderstraße), 1991 (Scharlenderstraße), 1992 (Scharlenderstraße), 1993 (Scharlenderstraße), 1994 (Scharlenderstraße), 1995 (Scharlenderstraße), 1996 (Scharlenderstraße), 1997 (Scharlenderstraße), 1998 (Scharlenderstraße), 1999 (Scharlenderstraße), 2000 (Scharlenderstraße).

**Bereich Süd**

Gemarkung Böckingen: 1845/1 (Frankfurt), 1841 (Scharlenderstraße), 1916/1 (Frankfurt), 1916/2 (Frankfurt), 1916/3 (Frankfurt), 1916/4 (Frankfurt), 1916/5 (Frankfurt), 1916/6 (Frankfurt), 1916/7 (Frankfurt), 1916/8 (Frankfurt), 1916/9 (Frankfurt), 1916/10 (Frankfurt), 1916/11 (Frankfurt), 1916/12 (Frankfurt), 1916/13 (Frankfurt), 1916/14 (Frankfurt), 1916/15 (Frankfurt), 1916/16 (Frankfurt), 1916/17 (Frankfurt), 1916/18 (Frankfurt), 1916/19 (Frankfurt), 1916/20 (Frankfurt), 1916/21 (Frankfurt), 1916/22 (Frankfurt), 1916/23 (Frankfurt), 1916/24 (Frankfurt), 1916/25 (Frankfurt), 1916/26 (Frankfurt), 1916/27 (Frankfurt), 1916/28 (Frankfurt), 1916/29 (Frankfurt), 1916/30 (Frankfurt), 1916/31 (Frankfurt), 1916/32 (Frankfurt), 1916/33 (Frankfurt), 1916/34 (Frankfurt), 1916/35 (Frankfurt), 1916/36 (Frankfurt), 1916/37 (Frankfurt), 1916/38 (Frankfurt), 1916/39 (Frankfurt), 1916/40 (Frankfurt), 1916/41 (Frankfurt), 1916/42 (Frankfurt), 1916/43 (Frankfurt), 1916/44 (Frankfurt), 1916/45 (Frankfurt), 1916/46 (Frankfurt), 1916/47 (Frankfurt), 1916/48 (Frankfurt), 1916/49 (Frankfurt), 1916/50 (Frankfurt), 1916/51 (Frankfurt), 1916/52 (Frankfurt), 1916/53 (Frankfurt), 1916/54 (Frankfurt), 1916/55 (Frankfurt), 1916/56 (Frankfurt), 1916/57 (Frankfurt), 1916/58 (Frankfurt), 1916/59 (Frankfurt), 1916/60 (Frankfurt), 1916/61 (Frankfurt), 1916/62 (Frankfurt), 1916/63 (Frankfurt), 1916/64 (Frankfurt), 1916/65 (Frankfurt), 1916/66 (Frankfurt), 1916/67 (Frankfurt), 1916/68 (Frankfurt), 1916/69 (Frankfurt), 1916/70 (Frankfurt), 1916/71 (Frankfurt), 1916/72 (Frankfurt), 1916/73 (Frankfurt), 1916/74 (Frankfurt), 1916/75 (Frankfurt), 1916/76 (Frankfurt), 1916/77 (Frankfurt), 1916/78 (Frankfurt), 1916/79 (Frankfurt), 1916/80 (Frankfurt), 1916/81 (Frankfurt), 1916/82 (Frankfurt), 1916/83 (Frankfurt), 1916/84 (Frankfurt), 1916/85 (Frankfurt), 1916/86 (Frankfurt), 1916/87 (Frankfurt), 1916/88 (Frankfurt), 1916/89 (Frankfurt), 1916/90 (Frankfurt), 1916/91 (Frankfurt), 1916/92 (Frankfurt), 1916/93 (Frankfurt), 1916/94 (Frankfurt), 1916/95 (Frankfurt), 1916/96 (Frankfurt), 1916/97 (Frankfurt), 1916/98 (Frankfurt), 1916/99 (Frankfurt), 2005 (Heinrichsberg Straße).

### ÄNDERUNG

Bebauungspläne 35/1, 35/11, 35/12, 35/13, 35/14, 35/15, 35/16, 35/17 und 105/2 Ortsbebauung 10/9

### VERFAHREN

**Gefährd.** Heilbronn, den 29.10.2015  
Für den Inhalt des Bebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweisen.

**Planungs- und Baurechtsamt**  
gegr.  
Dr. Böhm

**Entwurf** Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf in seiner Sitzung am ... zu.  
Naderrschiff Nr. ...

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**  
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans vom ... bis ...

**Satzung** Aufgrund des § 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2416) geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.03.2010 (BGBl. I S. 308), geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501) in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. I S. 581), hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan mit dem Titel ... beschlossen.

**Naderrschiff Nr.** ...

**Ausfertigung** Heilbronn, den 29.10.2015  
Heilbronn  
Bürgermeisteramt  
in Vertretung  
Hilke  
Bürgermeister

**Rechtskraft** Bekanntmachung in der Heilbronner Stimme Nr. ... am ...  
Befugtigt:  
Heilbronn, den ...

Vermessungs- und Katasteramt