



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 21.11.2023
Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-
322897/2023
Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Entscheidung	Bau- und Umweltausschuss	12.12.2023	öffentlich

Anlagen

Betreff

Bebauung der Friedrich-Ebert-Trasse (Bebauungsplan 10/25 Heilbronn „Friedrich-Ebert-Trasse“)
Antrag der SPD-Fraktion vom 14.05.2023

I. Antrag

1. Antrag der SPD-Fraktion:

Bebauung der Friedrich-Ebert-Trasse

Im Rahmen der Planungen zur Entwicklung der Friedrich-Ebert-Trasse beantragen wir, die folgenden Punkte einzubeziehen:

a)

Die Verwaltung prüft die Schaffung von Betreutem Wohnen; ggf. im Zusammenwirken mit einem Anbieter (z.B. ASB, DRK, u.a.).

b)

Für die Energieversorgung wird der Anschluss an Fernwärme geprüft. Dazu werden auch die umliegenden und auf der Anschlussstrecke liegenden Wohngebiete einbezogen und die Anwohner*innen (unter Angabe eines konkreten zeitlichen Rahmens für die Realisierung) angefragt.

c)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird das Verkehrs- und Parkierungskonzept mit Alternativen (Quartiersgaragen, Anliegerparken, Tiefgaragen u.a.) vorgestellt.

d)

Die vorhandene, die geplante und künftig notwendige Abwasserbeseitigung, auch von Regenwasser, wird umfassend geprüft und die Ergebnisse im Rahmen der Bürgerbeteiligung dargestellt.

e)

Die Verwaltung stellt die ökologischen Vorgaben der Bebauung im Rahmen der Bürgerbeteiligung dar und ist offen für weitere Vorschläge.

f)

Durch die Bebauung der Friedrich-Ebert-Trasse sollen 700 Menschen zusätzlich im Quartier wohnen. Die Verwaltung legt dar, ob (und wenn ja, in welcher Höhe) zusätzliche Kapazitäten an Kita- und Grundschulplätzen im Quartier geschaffen werden müssen.

g)

Die Verwaltung legt dar, wie die Kreuzungen Käferflugstraße/Schickhardtstraße und Burenstraße/Erlenbacher Straße für den zusätzlichen Verkehr durch die Erschließung der Friedrich-Ebert-Trasse ausgebaut/optimiert werden.

h)

Die Verwaltung prüft, inwieweit am östlichen Ende der Friedrich-Ebert-Trasse durch die Schaffung einer parkähnlichen Grünfläche der Botanische Obstgarten gestalterisch aufgenommen werden kann.

2. Antrag der Verwaltung

Kenntnisnahme

II. Sachverhalt

1. Begründung des Antrags der SPD-Fraktion:

Im Rahmen eines Vororttermins mit Anwohner*innen der angrenzenden Wohngebiete um die Friedrich-Ebert-Trasse wurden Fragen gestellt und vereinzelt Sorgen artikuliert. Eine frühe Einbindung der direkten Nachbar*innen der Friedrich-Ebert-Trasse und Prüfung / Berücksichtigung von Einzelinteressen in die Planungen der Verwaltung schafft die erforderliche Akzeptanz vor Ort.

2. Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der SPD-Fraktion:

Zu den einzelnen Punkten des Antrags, die mit a) bis h) bezeichnet wurden, gibt die Verwaltung folgende Stellungnahme ab:

a)

Die Verwaltung prüft die Schaffung von Betreutem Wohnen; ggf. im Zusammenwirken mit einem Anbieter (z.B. ASB, DRK, u.a.).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bebauungsplankonzept sieht bereits an der Grimmstraße eine Baugebietsfläche vor, die sich für die Errichtung eines Pflegeheims in der für den Betrieb erforderlichen Mindestgröße eignet. Hier ist ggf. eine Kombination mit Betreutem Wohnen (für Menschen mit einem geringeren Pflegegrad) möglich.

Da es sich auch bei allen anderen geplanten Gebäuden um Geschosswohnungsbau handelt und die Stadt als Grundstückseigentümerin grundsätzlich frei bei der Vergabe von Baugrundstücken an Investoren ist, ist auch an anderen Stellen des Plangebiets Betreutes Wohnen umsetzbar. Für Betreutes Wohnen ist im Gegensatz zu einem Pflegeheim eine weniger große zusammenhängende bauliche Struktur erforderlich. Daher handelt es sich beim Betreuten Wohnen nicht unbedingt um einen Aspekt, der im Bebauungsplanverfahren abschließend entschieden werden muss, sondern um einen Gegenstand der noch festzulegenden Kriterien der Grundstücksvergabe an Investoren. Die Kriterien zur Vergabe der Grundstücke müssen zum gegebenen Zeitpunkt noch festgelegt werden. Entsprechende daraus resultierende Verpflichtungen können nach der Vergabe in Kaufverträgen geregelt werden.

b)

Für die Energieversorgung wird der Anschluss an Fernwärme geprüft. Dazu werden auch die umliegenden und auf der Anschlussstrecke liegenden Wohngebiete einbezogen und die Anwohner*innen (unter Angabe eines konkreten zeitlichen Rahmens für die Realisierung) angefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bebauungsplankonzept enthält bereits eine gesonderte Vorbehaltsfläche für die Energie- und Wärmeversorgung (sowie Mobilität), sofern eine eigenständige Energiezentrale erforderlich wird. Zur Prüfung, ob und inwieweit der Anschluss des Plangebiets an vorhandene bzw. noch auszubauende Fern- oder Nahwärmenetze sinnvoll möglich ist, wurde die HNVG und die neu gegründete Wärmegesellschaft analog zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange intern beteiligt. Aktuell wird durch die Wärmegesellschaft (HNVG und ZEAG) die Einbeziehung benachbarter Wohngebiete untersucht. Zumal sich ein Teil der Bestandsgebäude im Eigentum der Stadtsiedlung Heilbronn, dem Land Baden-Württemberg sowie der Stadt Heilbronn (Schule etc.) befinden. Bei der Untersuchung werden verschiedene Konzeptionen geprüft und Varianten analysiert, wobei die ersten Analysen ein hohes Potenzial für die leitungsgebundene Wärmeversorgung aufzeigen. Die konkrete Planung der Erschließungsanlagen, zu denen auch Energiezentralen und Nah- oder Fernwärmeleitungen gehören, ist im Übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachfolgenden ingenieurtechnischen Erschließungsplanung.

c)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird das Verkehrs- und Parkierungskonzept mit Alternativen (Quartiersgaragen, Anliegerparken, Tiefgaragen u.a.) vorgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bebauungsplankonzept geht i.d.R. davon aus, dass der erforderliche Stellplatznachweis in Form von Tiefgaragen erfolgt. Außerdem sind weitere öffentliche Parkierungseinrichtungen insbesondere im Bereich westlich des Botanischen Obstgartens (z.B. in Form eines eingegrünten Parkdecks mit PV-Anlagen oder alternativ eines Parkplatzes mit Bäumen) sowie ein Car-Sharing-Parkplatz mit Ladeinfrastruktur geplant. Der Vorteil des Parkhauses ist, dass bei den in unmittelbarer Nähe geplanten Wohngebäuden auf Tiefgaragen verzichtet werden kann und die Stellplätze per Baulast im Parkhaus nachgewiesen werden können. Ein weiterer Vorteil ist die Integration großflächiger PV-Anlagen auf dem Dach. Nachteile sind die längeren Wege von den Wohngebäuden zu den abgestellten Fahrzeugen und die optische Erscheinung des Parkhauses, die sich aber durch Fassadenbegrünung und andere Eingrünungsmaßnahmen ausreichend bewältigen lässt.

Da es keine gesetzliche Grundlage gibt, Bebauungspläne in mehreren Varianten zu beschließen, ist nach derzeitigem Stand geplant, das Parkhaus als größeren Eingriff in Natur und Landschaft dem Bebauungsplan zugrunde zu legen, wobei bei der baulichen Umsetzung mit einer ebenerdigen Parkierungsanlage hinter den Festsetzungen zurückgeblieben werden kann.

Ob sich weitere sinnvolle Alternativen zum Verkehrs- und Parkierungssystem ergeben, ist derzeit noch nicht absehbar.

Das Verkehrs- und Parkierungskonzept ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch Gegenstand der Bürgerbeteiligung.

Beim Anwohnerparken handelt es sich um eine straßenverkehrsrechtliche Maßnahme, die in einem größeren räumlichen Zusammenhang gesehen werden muss und nicht Gegenstand eines Bebauungsplans ist. Aktuell wird im überplanten Bereich keine Notwendigkeit gesehen, dort Anwohnerparken einzurichten. Ohnehin sind die Rahmenbedingungen hierfür sehr streng ausgelegt. Auch wird davon ausgegangen, dass die Stellplatzthematik ausreichend durch die Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstücksflächen (einschließlich dem geplanten Parkhaus) gelöst werden kann.

d)

Die vorhandene, die geplante und künftig notwendige Abwasserbeseitigung, auch von Regenwasser, wird umfassend geprüft und die Ergebnisse im Rahmen der Bürgerbeteiligung dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entsorgungsbetriebe / Stadtentwässerung wurden bzw. werden nochmals obligatorisch analog zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange intern beteiligt.

Es sind umfangreiche Kanalerweiterungen und der Neubau von Kanalhaltungen erforderlich. Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept soll entwickelt werden. Ob und welche Änderungen sich dadurch für den Bebauungsplan ergeben, ist noch nicht absehbar. Die weitere ingenieurtechnische Planung wird dann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Weiterhin wird eine Untersuchung zu Starkregenereignissen beauftragt.

Die Ergebnisse des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts und der Untersuchung zu Starkregenereignissen sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch Gegenstand der Bürgerbeteiligung.

e)

Die Verwaltung stellt die ökologischen Vorgaben der Bebauung im Rahmen der Bürgerbeteiligung dar und ist offen für weitere Vorschläge.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist formell Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Auch inhaltlich werden die Ergebnisse des Umweltberichts in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind ökologische Aspekte ebenfalls Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung. Selbstverständlich können dabei auch Anregungen zu ökologischen Aspekten abgegeben werden.

f)

Durch die Bebauung der Friedrich-Ebert-Trasse sollen 700 Menschen zusätzlich im Quartier wohnen. Die Verwaltung legt dar, ob (und wenn ja, in welcher Höhe) zusätzliche Kapazitäten an Kita- und Grundschulplätzen im Quartier geschaffen werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach aktuellem Planungsstand wird von rund 220 Wohneinheiten mit rund 500 Einwohnern im Geschosswohnungsbau zzgl. 75 Bewohnern in einer Pflegeeinrichtung, also insgesamt ca. 575 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen.

Der vorhandene Kindergarten in der Millerstraße kann und soll zunächst erhalten werden. Es ist geplant, im Bebauungsplan an dieser Stelle lediglich als Möglichkeit für die Zukunft eine höhere Bebauung zuzulassen. Im Falle einer Ersatzbebauung würde sich dann voraussichtlich der 5-gruppige Kindergarten im Erdgeschoss (ggf. zusätzlich im 1. Obergeschoss) eines größeren Neubaus befinden mit der unverbindlichen Option, in den sonstigen Obergeschossen andere Nutzungen (Wohnen oder passende soziale Einrichtungen) anzuordnen. Für die Bauphase muss hierbei eine Übergangslösung geschaffen werden. Mit den entsprechenden nicht unerheblichen Investitions- und/oder Mietkosten für den Ersatzneubau und die Übergangslösung ist zu rechnen. Daher wird zumindest kurz- bis mittelfristig vom Erhalt des vorhandenen Kindergartens ausgegangen und der Gestaltungsplan sowie die Begründung zum Bebauungsplan 10/25 „Friedrich-Ebert-Trasse“ entsprechend angepasst.

Das Schul-, Kultur- und Sportamt sowie das Amt für Familie, Jugend und Senioren wurden bzw. werden obligatorisch analog zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange intern beteiligt und deren Belange im Rahmen der Abwägung entsprechend berücksichtigt. Die Ergebnisse werden bei Bedarf in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

g)

Die Verwaltung legt dar, wie die Kreuzungen Käferflugstraße/Schickhardtstraße und Burenstraße/Erlenbacher Straße für den zusätzlichen Verkehr durch die Erschließung der Friedrich-Ebert-Trasse ausgebaut/optimiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden Verkehrsuntersuchungen angestrebt, die zudem auch Grundlage für weitere Untersuchungen zum Immissionsschutz sind. Hierauf basierend können detailliert mögliche Optimierungen im Straßennetz im Hinblick auf die Verkehrsabläufe bei den angesprochenen Straßenzügen und Verkehrsknotenpunkten evaluiert werden.

h)

Die Verwaltung prüft, inwieweit am östlichen Ende der Friedrich-Ebert-Trasse durch die Schaffung einer parkähnlichen Grünfläche der Botanische Obstgarten gestalterisch aufgenommen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag ist nicht ganz eindeutig. Falls die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10/25 „Friedrich-Ebert-Trasse“ gemeint ist, gilt Folgendes:

Hier ist eine Parkierungseinrichtung insbesondere für Veranstaltungen im Botanischen Obstgarten etc. in zwei Varianten geplant (z.B. Parkdeck, s.o. zu c)). Diese soll zwar eine Randeingrünung erhalten. Eine parkähnliche Grünfläche ist jedoch gleichzeitig nicht möglich. Zudem wäre diese durch die Erlenbacher Straße vom Botanischen Obstgarten getrennt.

Falls eine Teilfläche des öffentlichen Straßenraums der Erlenbacher Straße außerhalb des Plangebiets gemeint ist, gilt Folgendes:

Der Straßenraum ist im betreffenden Abschnitt relativ breit, da er auch als Buswende der Stadtbuslinie 11 (Endhaltestelle Schickhardtstraße) dient. Umbaumaßnahmen u.a. zur Verbesserung der Quermöglichkeiten für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen (z.B. begrünte Mittelinsel(n) als Fahrbahnteiler) oder andere Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum können daher kaum bzw. nur unter Berücksichtigung der Buswendefläche umgesetzt werden. Auch könnte bezüglich der verbleibenden Fahrbahnfläche ein Belagswechsel und eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit vorgenommen werden. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich unabhängig vom Bebauungsplan möglich, da Verkehrsgrünflächen und andere straßenraumgestaltende Maßnahmen prinzipiell auch in festgesetzten Straßenverkehrsflächen zulässig sind.

Für eine nennenswerte eigenständige parkähnliche Grünfläche ist weder der erforderliche Platz vorhanden, noch ein Bedarf erkennbar, da sich ja unmittelbar der Botanische Obstgarten anschließt, der diese Funktion übernehmen kann.

Dem Antrag, eine Prüfung vorzunehmen, wird entsprochen, die zu dem oben dargelegten Ergebnis führt. Die tatsächliche Umsetzung der Maßnahme kann ggf. ohne Bebauungsplan erfolgen, sofern die verkehrstechnischen Anforderungen und die Finanzierung gewährleistet sind.

III. Finanzwirtschaft

Keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Der vorliegende Antrag und die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung sind nicht Gegenstand einer Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und einer zusätzlichen Bürgerversammlung durchgeführt.