

|   |   |   |                      |                              |
|---|---|---|----------------------|------------------------------|
| Stadt<br>Heilbronn  | Dez.<br>IV  | Amt:<br>Planungs- und Baurechtsamt  | Datum:<br>13.04.2015 | GR-Drucks. Nr.<br><b>115</b> |
| Az.: 63/PL-A/ja-61.22   |   | App: 2717   |                      |                              |
| <b>Vorberatung</b>  |   | <b>Entscheidung</b>   |                      |                              |
| V B+U BE Wi J Uml BBR<br><input 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"/> |   | V B+U BE Wi J Uml GR BMA<br><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"/> |                      |                              |
| Tag:  |   | Tag: 28.04.2015   |                      |                              |
| <input type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich  |   | <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich   |                      |                              |
| Anlagen: Lageplan vom 07.04.2015<br>Begründung vom 07.04.2015<br>Bericht vom 07.04.2015   |   |   |                      |                              |
| Betreff:  | Bebauungsplan 22/17 Heilbronn,<br>Südlich Kirschengartenstraße<br>- Nochmalige Zustimmung zum Konzept - |   |                      |                              |

## I. Antrag

1. Dem Konzept des Bebauungsplans 22/17 Heilbronn, Südlich Kirschengartenstraße, vom 07.04.2015 wird als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 nach Ziff. 1 durchgeführt.

## II. Sachverhalt

### 1. Geltungsbereich

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 22/17 Heilbronn, Südlich Kirschengartenstraße, liegt südlich der Kirschengartenstraße, zwischen der Binswanger Straße und der Tscherningstraße.  
Ein wesentlich kleinerer zweiter Geltungsbereich befindet sich westlich der Millerstraße.

## 2. Planungserfordernis

Das Plangebiet ist eine derzeit gärtnerisch genutzte bzw. brach liegende Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs, die grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet ist.

Da nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan 22/3 in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939) eine sinnvolle Straßenführung und Gebäudeanordnung / Bebauung nicht möglich ist, wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 22/17 erforderlich, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt zu entsprechen.

## 3. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung nicht erforderlich ist.

## 4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan 22/17 „Südlich Kirschengartenstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch handelt und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird er im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## 5. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Bereits am 27.06.2006 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 22/17 Heilbronn, Südlich Kirschengartenstraße und stimmte dem Konzept vom 11.05.2006 zu. Der Verwaltungsantrag (GR-Drucksache Nr. 125 vom 11.05.2006) wurde durch Gemeinderatsbeschluss um folgenden Prüfauftrag an die Verwaltung ergänzt: „Die Verwaltung prüft, ob in dem Baugebiet Südlich Kirschengartenstraße die Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarenergie, Erdwärme) in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk möglich und sinnvoll ist.“

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 10.07.2006 bis 21.07.2006. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen werden in beiliegendem Bericht behandelt.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Da mit der vorliegenden GR-Drucksache eine nochmalige Zustimmung zum (zwischenzeitlich geänderten) Konzept beantragt wird, wird auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholt. Auf eine Wiedergabe und Behandlung der

seinerzeit abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher verzichtet.

## 6. Aussagen zur Konzeption

Das kommunale Wohnungsunternehmen Stadsiedlung Heilbronn beabsichtigt, eine Gesamtprojektentwicklung im Bereich „Südlich Kirschengartenstraße“ vorzunehmen. Die vom Architekturbüro ars Herrmann & Hornung GmbH, Stuttgart, im Auftrag der Stadsiedlung und in Abstimmung mit der Verwaltung entwickelte Konzeption wurde die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplankonzept:

Im Westen sind entlang der Binswanger Straße drei langgestreckte dreigeschossige Geschosswohnungsbauten (zzgl. Staffelgeschoss) geplant, die die Verkehrsmissionen aus Westen zumindest teilweise vom östlich angrenzenden Gebiet abhalten können. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets ist ein ebenfalls dreigeschossiges Mehrfamilienhaus als sog. Plusenergiehaus vorgesehen.

Die übrigen östlich anschließenden Wohnbauten sind im Übergang zu den bestehenden Wohnhäusern der Umgebung mit zwei Vollgeschossen (zzgl. Staffel-/Dachgeschoss) geplant. Hierbei handelt es sich um vier südausgerichtete Geschosswohnungsbauten und fünf kurze Reihenhausgruppen aus jeweils 4 bis 5 Reihenhäusern.

Eine von der Kirschengartenstraße nach Süden abzweigende, verkehrsberuhigt ausgebauter Stichstraße erschließt die meisten Wohngebäude. Die Tiefgaragen unter den Gebäuden im Westen werden direkt von der Binswanger Straße erschlossen, wodurch das Quartier vom Verkehr entlastet wird. Die weit überwiegende Anzahl der privaten Stellplätze ist unterirdisch und erdüberdeckt geplant. Öffentliche Parkstände sind entlang der Westseite der Stichstraße angeordnet.

Ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fußweg ist zur Verbindung der Tscherningstraße mit der Binswanger Straße im Süden des Plangebiets vorgesehen.

Der geplante Spielplatz zwischen der Millerstraße und der Grimmstraße ist durch einen weiteren Fußweg auch für Kinder sicher erreichbar, da nur die wenig befahrene Millerstraße (Wendeanlage) gequert werden muss. Diese Wegebeziehung ist teilweise als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Grundstücksfläche von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Insgesamt sind voraussichtlich 87 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 23 Wohneinheiten in Reihenhäusern, zusammen somit 110 Wohneinheiten geplant. Von ca. 230 Einwohnern ist auszugehen.

## 7. Energiekonzept

Der unter Ziff. 5. genannte Prüfauftrag wurde von der Verwaltung an ein Fachingenieurbüro, das Steinbeis Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik, Stuttgart, vergeben, welches in den Jahren 2007 und 2008 ein Energiekonzept mit der vergleichenden Darstellung mehrerer Varianten vorlegte. Die präferierte Lösung ging von einer dezentralen Energieversorgung für die individuellen Ein- bis Zweifamilienhäuser im KfW60-Standard und einer zentralen Energieversorgung für die Geschosswohnungsbauten (zus. ca. 15 Wohneinheiten) und ca. 14 Reihenhäuser in Form einer Nahwärmeversorgung mit Holzpellets und einem durch die Untergeschosse der Gebäude geführten Nahwärmenetzes aus. Die Versorgungszentrale sollte eventuell im Untergeschoss eines der Gebäude angeordnet werden.

Eine Entscheidung über die Trägerschaft der Nahwärmeversorgung und die Umsetzung bzw. Vermarktung der Grundstücke an mehrere Investoren konnte jedoch nicht getroffen werden. Eines der Hauptprobleme war, dass nicht nur ein einzelner Investor sowohl den Geschosswohnungsbau als auch die Reihenhausbauung und somit auch die Gesamtinvestition für die Nahwärmeversorgung hätte realisieren sollen. Das zu erwartende Erfordernis der Koordination mehrerer Investoren bzw. der fehlende Anbieter der Nahwärmeversorgung, der mit seiner Investition hätte in Vorleistung gehen müssen, verhinderten eine Entscheidung.

Die Investitionsbereitschaft von Bauträgern wurde auch auf Grund der Lärmbelastungen, die das Plangebiet beeinträchtigen, und der vorgesehenen Reihenhausbauung hinter einem Lärmschutzwall in Frage gestellt.

Dies führte im Endeffekt dazu, dass das Bebauungsplanverfahren zunächst ausgesetzt wurde.

Durch die zeitliche Verzögerung und die zwischenzeitlichen Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen bzgl. der Energieeinsparverordnung sind die damaligen Energiekonzepte inzwischen obsolet.

Das Thema der Nahwärmeversorgung wurde jetzt von der Stadtsiedlung Heilbronn wieder aufgegriffen und für die neue städtebauliche Konzeption entsprechend angepasst. In der beiliegenden Erläuterung zum Konzept des Bebauungsplans ist sie unter Ziff. 8. näher beschrieben.

## 8. Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan 22/17 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sowie Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Trotzdem wird der Bebauungsplan Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets und Ver-

besserung der ökologischen Wertigkeit enthalten.  
Ob Belange des Artenschutzes betroffen sind, wird im weiteren Verfahren untersucht.

#### 9. Immissionsschutz

Da das Plangebiet erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro W&W Bauphysik, Leutenbach, erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

#### 10. Eigentumsverhältnisse, Einnahmen und Ausgaben

Bis auf das Grundstück der vorhandenen Trafostation in der Kirschengartenstraße (Flst. 2622/3, 114 m<sup>2</sup>), welches dem Stromversorgungsunternehmen gehört, befindet sich das gesamte Plangebiet in städtischem Eigentum.

Der Bebauungsplan 22/17 bereitet eine Privatisierung der Baugebietsflächen vor, wodurch Einnahmen für die Stadt zu erwarten sind.

In einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadsiedlung Heilbronn als Projektentwicklerin wird u.a. die Herstellung der Erschließungsanlagen und deren Übernahme durch die Stadt geregelt. Da auch die Kosten für Gutachten und die ingenieurtechnische Planung von der Stadsiedlung übernommen werden, verbleiben bei der Stadt die eigenen Aufwendungen für den Bebauungsplan.

### III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen

### IV. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB). Obwohl im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgeschrieben ist, wird auch diese zusätzlich durchgeführt (s. I. Antrag, Ziff. 3.).

Amtsleiter

gez.  
Dr. Böhmer

Gesehen!  
Bürgermeisteramt  
- Dezernat IV -

gez.  
Hajek  
Bürgermeister

**Bebauungsplan 22/17 Heilbronn,  
Südlich Kirschengartenstraße**

**- Erläuterung zum Konzept -**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 22/17 Heilbronn, Südlich Kirschengartenstraße, befindet sich im Norden von Heilbronn, zwischen der Binswanger Straße im Westen und der Tscherningstraße im Osten, südlich der Kirschengartenstraße. Das Plangebiet liegt an einem Westhang „am Fuße des Wartbergs“. Es handelt sich um eine über 1,4 ha große Fläche.

Ein kleinerer, räumlich getrennter zweiter Geltungsbereich mit < 0,1 ha befindet sich rund 90 m südlich des oben beschriebenen Plangebiets, westlich der Millerstraße.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha.

**2. Planungserfordernis**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939 (sog. „Kleinhausgebiet“). Der zentrale Bereich des Plangebiets (Flst. 2621) wird derzeit aber gärtnerisch genutzt bzw. liegt brach.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 22/3, der am 03.05.1954 genehmigt wurde, legt hier den Verlauf einer neuen Erschließungsstraße und die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Im Zuge des Ausbaus der Neckarsulmer Straße / B 27 (Planfeststellungsbeschluss vom 19.10.1979) wurde auch die Einmündung der Binswanger Straße / K 9563 in die Neckarsulmer Straße neu gebaut. Der damit verbundene Verschwenk der Binswanger Straße weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans 22/3 ab und lässt es nicht mehr zu, die im Bebauungsplan 22/3 festgesetzte Erschließungsstraße zwischen der Kirschengartenstraße und der Millerstraße zu errichten. Auch die im Bebauungsplan 22/3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können auf Grund des Verlaufs der Binswanger Straße teilweise nicht mehr bebaut werden.

Um für das Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Wohnnutzung zu ermöglichen und einen neuen Verlauf der Erschließungsstraße und der überbaubaren Grundstücksflächen festzulegen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 22/17 Heilbronn, Südlich Kirschengartenstraße, erforderlich. Ziel ist, eine Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu ermöglichen und dadurch die Nachfrage nach Wohnraum durch verschiedene Wohnungs-/Haustypen zu decken.

Hinzu kommt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einen Spielplatz an der Millerstraße zu errichten.

### 3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

#### 3.1 Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Der zentrale Bereich des Plangebiet (Flst. 2621 und 2622/2) ist bislang noch überwiegend zur gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet, obwohl es sich planungsrechtlich um ein Baugebiet handelt. Hier befinden sich auch einige Gartenhütten, Zäune und sonstige kleineren baulichen Anlagen.

Auf dem Flst. 2622/3 steht eine Kleintransformatorenstation.

Im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets sind entlang der Straßen Verkehrsgrünflächen, teilweise mit Straßenbäumen enthalten.

Die überplante Teilfläche des Flst. 2644 an der Millerstraße ist Teil einer größeren Brachfläche, die aber grünordnerisch sehr ansprechend als Grasfläche mit einzelnen Gehölzen angelegt ist.

#### 3.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für das Plangebiet „bestehende Wohnbaufläche, stark durchgrünt“ dar. Da der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzen wird, ist er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.3 Geltendes Planungsrecht

Bislang gilt für das gesamte Plangebiet der am 03.05.1954 genehmigte Bebauungsplan 22/3, der Straßenverläufe und überbaubare bzw. nicht-überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939 (sog. „Kleinhausgebiet“). Bezüglich der Art der Nutzung entspricht die Baustufe IIb etwa einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3.

#### 3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich an einem Westhang mit durchschnittlich 11 % Gefälle. Das Gefälle ist im östlichen Bereich etwas größer als im westlichen Bereich an der

Binswanger Straße.

In den Gärten sind Rasenflächen, Beete mit Nutzpflanzen und etliche Gehölze festzustellen. Dagegen weist die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche keine Bäume oder Sträucher auf.

Entlang der Ostseite der Binswanger Straße befindet sich eine Baumreihe innerhalb des Plangebiets.

Die Teilfläche an der Millerstraße ist Teil einer größeren Grasfläche mit einzelnen Gehölzen.

#### 4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 22/17 „Südlich Kirschengartenstraße“ ist allseits von Siedlungsflächen umschlossen. Der Bebauungsplan 22/17 dient dazu, die Bebauung eines im Bebauungszusammenhang befindlichen und bereits beplanten Bereichs neu zu regeln. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch.

Da auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan 22/17 somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

#### 5. Städtebauliche Erläuterungen

##### 5.1 Aussagen zur Konzeption

Das kommunale Wohnungsunternehmen Stadtsiedlung Heilbronn beabsichtigt nun, eine Gesamtprojektentwicklung vorzunehmen. Vom Architekturbüro ars Herrmann & Hornung GmbH, Stuttgart, wurde im Auftrag der Stadtsiedlung in Abstimmung mit der Verwaltung eine neue Konzeption entwickelt. Diese wurde die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplankonzept:

Es ist eine von der Kirschengartenstraße nach Süden abzweigende Stichstraße zur Erschließung der meisten Wohngebäude vorgesehen.

Die Wohnhäuser staffeln sich den Hang nach Osten hinauf. Im Westen entlang der Binswanger Straße sind drei längere Gebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen, die dadurch die eigene Ostfassade und die östlich anschließende Bebauung zumindest teilweise vor dem Verkehrslärm von Westen abschirmen.

Östlich der neuen Erschließungsstraße sind drei kurze Reihenhausgruppen mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss und zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ebenfalls mit Staffelgeschoss bewusst quer zum Hang nach Süden ausgerichtet. Unmittelbar östlich der Erschließungsstraße soll eine geschosshohe Stützmauer errichtet werden, in die die Hauseingänge und die erdüberdeckten Garagen (bzw. Tiefgaragen) integriert sind. Der nach Osten ansteigende Geländeverlauf wird dadurch terrassiert.

An der Wendeanlage der neuen Erschließungsstraße sind eine weitere Reihenhausgruppe sowie zwei südorientierte Mehrfamilienhäuser geplant.

Eine Reihenhaushgruppe liegt direkt an der Kirschengartenstraße; ein Mehrfamilienhaus und eine Reihenhaushgruppe, die in der Baulücke zwischen Tscherningstraße 21 und 39 geplant sind, werden von der Tscherningstraße aus erschlossen.

Zu der vorhandenen Nachbarbebauung entlang der Kirschengarten- und der Tscherningstraße mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern werden im Plangebiet ebenfalls zweigeschossige Gebäude (mit einem Staffelgeschoss) gegenübergestellt, die sich somit in die gegebene Struktur einfügen. Hinzu kommt, dass das Gelände vom Plangebiet zur Bebauung an der Tscherningstraße ansteigt und die dortigen Bestandsgebäude somit höher als die Neubebauung im Westen liegen. Die vorhandene dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung entlang der Millerstraße im Süden des Plangebiets wird durch die Neubauten im Westen des Plangebiets mit ebenfalls drei Vollgeschossen aufgenommen und weitergeführt.

Im Bebauungsplan wird die gem. § 17 Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

In einem zweiten, separaten Geltungsbereich an der Millerstraße wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der auch anderen Wohnquartieren im Umfeld dient.

## 5.2 Kenndaten

|  |          |       |
|--|----------|-------|
| Allgemeines Wohngebiet   | 1,16 ha  | 78 %  |
| Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche, Fußweg, Parkplatz, Verkehrsgrünfläche) zus. | 0,27 ha  | 18 %  |
| Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)  | 0,06 ha  | 4 %   |
| Versorgungsfläche (Trafostation)   | < 0,01ha |       |
| <hr/>  |          |       |
| Summe  | 1,49 ha  | 100 % |

Insgesamt sind nach dem derzeitigen Konzept des Architekturbüros ars Herrmann + Hornung 87 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (8 Gebäude) und 23 Wohneinheiten in Reihenhäusern (5 Reihenhaushgruppen), zusammen somit 110 Wohneinheiten geplant. Von ca. 230 Einwohnern ist auszugehen.

## 6. Verkehr

### 6.1 Äußere Erschließung

Die neu geplante Stichstraße in der Quartiersmitte schließt im Norden an die Kirschengartenstraße an. Über diese wird der Fahrverkehr auf kurzem Weg der Binswanger Straße als Teil des innerörtlichen Hauptstraßennetzes zugeführt.

Die größeren Tiefgaragen unter den Gebäuden im Westen erhalten direkte Anschlüsse an die Binswanger Straße, so dass das Wohnquartier und die geplante Stichstraße von diesen Verkehren überhaupt nicht belastet werden.

Lediglich eine Reihenhaushgruppe aus vier Reihenhäusern direkt an der Tscherningstraße

wird von dieser erschlossen.

Somit wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung vorhandener Anliegerstraße weitestgehend minimiert.

## 6.2 Innere Erschließung

Die neue Stichstraße in der Mitte des Plangebiets wird als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut. Am ihrem südlichen Ende ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage geplant, so dass auch die Fahrzeuge der Müllabfuhr die Stichstraße befahren und wenden können.

## 6.3 Öffentliche Parkplätze

In der Mitte des Wohnquartiers sind entlang der Westseite der neuen Erschließungsstraße etwa 15 öffentliche Längsparkstände geplant. Weitere 7 Parkstände sind senkrecht zur Tscherningstraße und 5 senkrecht zur Kirschengartenstraße vorgesehen. In der Summe entstehen somit etwa 27 öffentliche Parkstände.

Die Parkplätze werden durch Baumstandorte gegliedert, so dass nur maximal drei Parkstände direkt nebeneinander liegen.

## 6.4 Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken

Die privaten PKW-Stellplätze sind weit überwiegend in mehreren erdüberdeckten bzw. unter den Gebäuden befindlichen Tiefgaragen geplant. Wie bereits erwähnt, werden die Tiefgaragen unter den Geschosswohnungsbauten im Westen unter Ausnutzung der Topografie direkt von der Binswanger Straße erschlossen, so dass die neue Stichstraße vom Autoverkehr entlastet wird. Nur die anderen Tiefgaragen werden von der zentralen Stichstraße angefahren. Auch hier erfolgt die Erschließung von Westen, so dass lange Rampen auf Grund der Topografie entfallen. Stattdessen ergibt sich eine Terrassierung des Geländes.

Weitere oberirdische private Stellplätze sind vor den Reihenhäusern in der Kirschengarten- und der Tscherningstraße vorgesehen.

Für die Reihenhäuser sind jeweils zwei Stellplätze, für die Wohnungen im Geschosswohnungsbau ein Stellplatz je Wohneinheit geplant.

## 6.5 Fußwege

Zur fußläufigen Verbindung der Tscherningstraße mit dem Endpunkt der neuen Erschließungsstraße und weiter zur Binswanger Straße ist ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fußweg geplant.

Der geplante Spielplatz zwischen der Millerstraße und der Grimmstraße ist durch einen weiteren Fußweg auch für Kinder sicher erreichbar, da nur die wenig befahrene Millerstraße (Wendeanlage) gequert werden muss, ohne die stark befahrene Binswanger

Straße zu erreichen. Diese Wegebeziehung ist teilweise als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Grundstücksfläche von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

## 6.6 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle für Stadtbusse befindet sich in der Käferflugstraße (Haltestelle „Käferflug“). Diese ist fußläufig etwa 400 m vom Plangebiet entfernt.

## 6.7 Verkehrsgrünflächen

Entlang der Ostseite der Binswanger Straße und ein Teilstück an der Südseite der Kirschengartenstraße wird als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Hier befinden sich Straßenbäume, die als solche gesichert und teilweise durch Neupflanzungen ergänzt werden.

## 7. Ver- und Entsorgung

In der neuen Erschließungsstraße (Stichstraße) werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und an vorhandene Leitungen angebunden. Die Abwasserleitung (Mischwasserkanal) soll an den vorhandenen Kanal in der Kirschengartenstraße angeschlossen werden. Ob die Verlegung eines weiteren Kanals entlang der Binswanger Straße zur Entwässerung der Untergeschosse erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren bzw. bei der Planung für die Erschließungsmaßnahme geprüft.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich südlich der Kirschengartenstraße eine Kleintransformatorenstation. Der westliche Teil des Grundstücks des Stromversorgungsunternehmens wird von diesem nicht mehr benötigt und wird daher als Wohngebietsfläche ausgewiesen.

## 8. Energiekonzept

Das gesamte Wohnquartier wird durch Nahwärme versorgt. In diese sollen unterschiedliche Wärmeversorger einspeisen. Zum Einen wird die Wärmeerzeugung zentral über ein Blockheizkraftwerk, welches im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses in der Südwestecke des Gebiets vorgesehen ist, zum Anderen dezentral über Solarkollektoren in das Nahwärmenetz eingespeist. Jedes Gebäude erhält eine Wärmeübergabestation, die den Energietransport in beide Richtungen ermöglicht. Geprüft wird, ob Systeme zur Energiespeicherung ergänzend installiert werden.

Die Gebäude sollen einen Energiestandard von mindestens KfW-Effizienzhaus-70 erreichen.

Weitere Maßnahmen zur Stromgewinnung (z.B. Hybridkollektoren für Photovoltaik und Solarkollektoren) werden noch untersucht.

Das Mehrfamilienhaus in der Südwestecke des Gebiets ist speziell als Plusenergiehaus angedacht, welches auch die Versorgung der umliegenden Gebäude mit übernehmen und das o.g. Blockheizkraftwerk aufnehmen soll.

#### 9. Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

In einem zweiten Geltungsbereich westlich der Millerstraße ist in etwa 125 m fußläufiger Entfernung vom eigentlichen Plangebiet ein Kinderspielplatz geplant. Die ca. 600 m<sup>2</sup> große Fläche wird entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Spielplatz ist Teil einer größeren Grasfläche und soll auch anderen, in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnquartieren mit Geschosswohnungsbauten zwischen der Neckarsulmer Straße und der Tscherningstraße dienen.

Unabhängig davon sind auf den Grundstücken der geplanten Geschosswohnungsbauten die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Kleinkinderspielplätze vom Investor herzustellen.

#### 10. Natur und Landschaft

Wie bereits unter Ziff. 4. beschrieben, wird der Bebauungsplan 22/17 Heilbronn, Südlich Kirschengartenstraße, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sowie Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Trotzdem wird der Bebauungsplan – auch aus gestalterischen Gründen – Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets und Verbesserung der ökologischen Wertigkeit enthalten. So wird die Baumreihe auf der Ostseite der Binswanger Straße erhalten und im Bebauungsplan gesichert.

Oberirdische Parkieranlagen sind versickerungsfähig und durch Baumpflanzungen gegliedert.

Soweit sich Tiefgaragen nicht unter Gebäuden oder Wege-/Parkplatzflächen befinden, sind sie mit Erdüberdeckung und Begrünung auszuführen.

Flachdächer werden, sofern sie nicht als Dachterrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv begrünt.

Ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Belange des Artenschutzes betroffen sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

#### 11. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Neckarsulmer Straße, der Binswanger Straße und der Bahnstrecke erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro W&W Bauphysik, Leutenbach, erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

An den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch bei den riegelartigen Gebäuden mit drei Vollgeschossen im Westen können durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen und einer speziellen Grundrissanordnung die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt werden. So sind hier die Schlafräume (mit Ausnahme des zurückgesetzten Staffelgeschosses) zur lärmabgewandten Seite nach Osten orientiert. Auch die Balkone und eine Belüftungsmöglichkeit für die „durchgesteckten“ Wohnzimmer befinden sich im Osten.

Die langgestreckten Geschosswohnungsbauten im Westen des Plangebiets schirmen die östlich anschließende Bebauung in einem gewissen Umfang gegenüber den Lärmimmissionen ab.

## 12. Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet liegt im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche, wobei es sich um einen vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsplatz handelt. Ein entsprechender Hinweis, dass mit entsprechenden Funden gerechnet werden muss, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 13. Eigentumsverhältnisse

Bis auf das Grundstück der vorhandenen Trafostation in der Kirschengartenstraße (Flst. 2622/3, 114 m<sup>2</sup>), welches dem Stromversorgungsunternehmen gehört, befindet sich das gesamte Plangebiet in städtischem Eigentum.

Der Bebauungsplan 22/17 setzt neben den öffentlichen Straßen- und Grünflächen Baugebietsflächen fest, die privatisiert werden können und die die Projektentwicklerin, Stadtsiedlung Heilbronn, erwerben möchte. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Verkehrsgrünflächen) verbleiben dagegen im Eigentum der Stadt.

Auch kann ein Teil des Flurstücks des Stromversorgungsunternehmens Flst. 2622/3 als Baugrundstücksfläche veräußert werden.

## 14. Bodenordnung / Folgeverfahren

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet bis auf eine kleine Teilfläche des Stromversorgungsunternehmens in städtischem Eigentum befindet. Es ist lediglich eine Neuparzellierung der Flurstücke vorzunehmen.

## 15. Einnahmen und Ausgaben / Verträge

Durch den Verkauf der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietsflächen ist mit Einnahmen für die Stadt zu rechnen. Zusätzlich zum liegenschaftlichen Vertrag ist in einem städtebaulichen Vertrag die Planung und Errichtung der Erschließungsanlagen und deren Finanzierung zu regeln. Diese öffentlichen Flächen verbleiben in städtischem

Eigentum.

Somit entstehen für die Stadt außer den Kosten für das Bebauungsplanverfahren keine Ausgaben. Die Kosten für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Gutachten übernimmt ebenfalls die Stadtsiedlung.

Die Stadt muss lediglich auf die bisherigen Pachteinnahmen verzichten.

gez.:

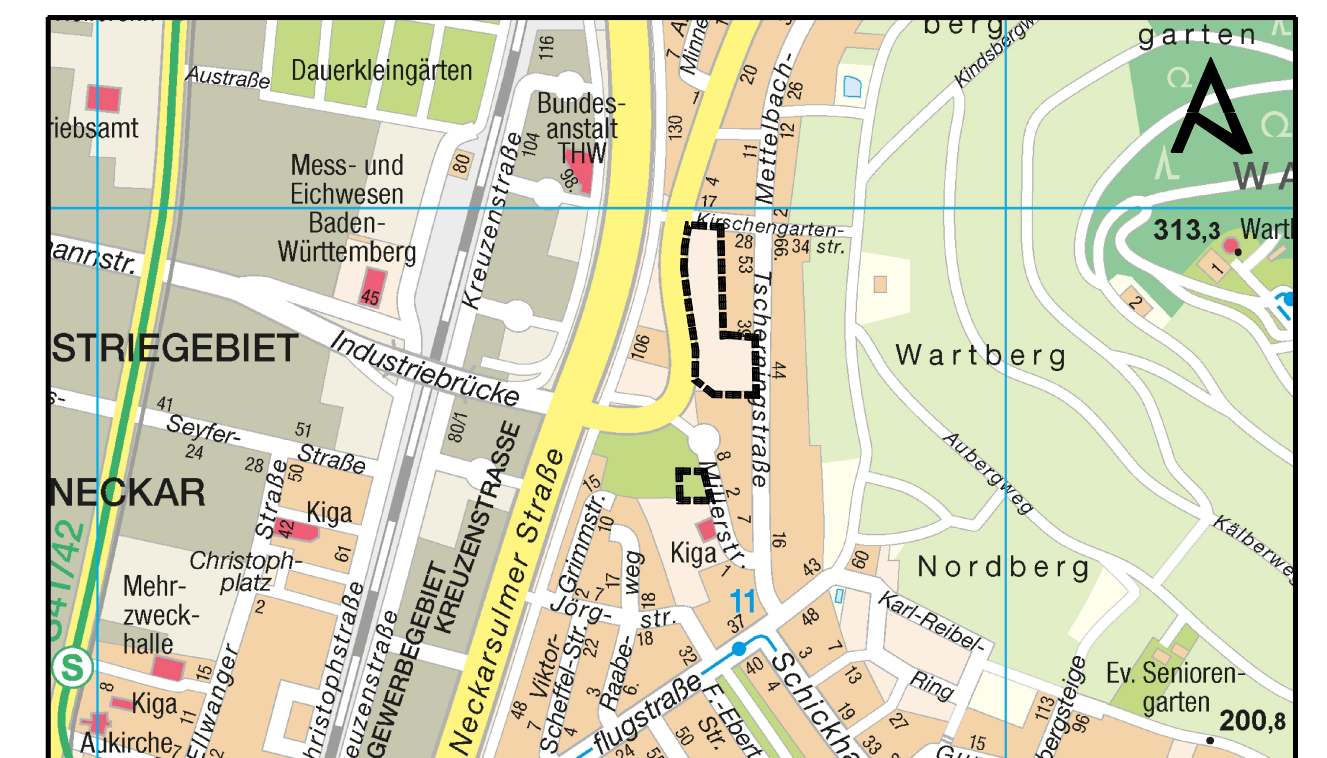
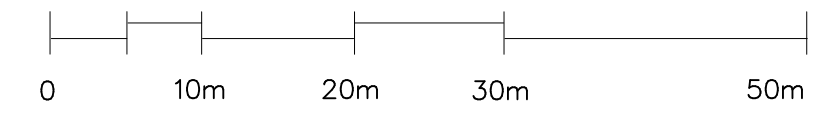
Dr. Böhmer

**SÜDLICH  
KIRSCHENGARTENSTR.**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB  
GESTALTUNGSPLAN

M 1 : 500

BEARBEITER PL-A: JA/AS



**UMSCHREIBUNG**

Flurstück Nr. 2621 teilw., 2622/2, 2622/3, 2625/1 teilw. (Kirschengartenstraße),  
2644 teilw., 2704 teilw. (Millerstraße) und 11023 teilw. (Binswanger Straße)

**ÄNDERUNG**

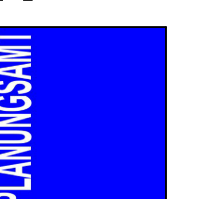
Bebauungsplan 22/3 und Ortsbausatzung 1939

**LEGENDE**

- WOHNGEBAUDE GEPLANT
- ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZZGL. DACH-/STAFFELGESCHOSSE
- GESCHOSSWOHNUNGSBAU
- REIHENHAUSER
- HAUSGARTEN, PRIVAT, MIT WEGEN UND TREPPEN
- GEHRECHT ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- STELLPLATZE, PRIVAT
- (TIEF)GARAGEN, ERDÜBERDECKT/BEGRÜNT
- STRASSENFLÄCHE, VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FUSSWEG, OFFENTLICH
- PARKPLATZ OFFENTLICH
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SPIELPLATZ
- TRAFOSTATION
- BAUM, BESTAND/GEPLANT
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

HEILBRONN, DEN 07.04.2015

PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT



DR. BÖHMER

BEARBEITET VON PL-A: JA/AS

