

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 24A/ 27
„Robert-Mayer-Straße 2“**

- Begründung -

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis.....	1
2	Geltungsbereich	2
3	Planungserfordernis	2
4	Beschleunigtes Verfahren	2
5	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen.....	3
6	Städtebauliche Erläuterungen.....	6
7	Begründung der einzelnen Festsetzungen	7
8	Verkehr	9
9	Ver- und Entsorgung	10
10	Natur und Landschaft, Artenschutz	10
11	Wasser- und Bodenschutz, Kampfmittel.....	11
12	Stadtklima.....	12
13	Örtliche Bauvorschriften.....	12
14	Aussagen zum Grundbesitz, Bodenordnung	13
15	Einnahmen und Ausgaben, Verträge	13
16	Städtebauliche Kenndaten	14
17	Quellenangaben	15

2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 24A/ 27 liegt östlich der Innenstadt/ Bahnlinie und südlich der B39. Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung an der Haller Straße 4 und 6,
- im Osten durch die Wohnbebauung an der Robert-Mayer-Straße 4,
- im Norden durch die Krugstraße,
- im Nord-Westen durch eine öffentliche Verkehrsgrünfläche,
- im Westen durch die Haller Straße.

Das Plangebiet ist 0,35 ha groß und umfasst das Grundstück mit der Flst-Nr. 9325/4.

3 Planungserfordernis

Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Vorhaben eines Investors, der auf dem Grundstück Flst-Nr. 9325/4 eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung verwirklichen möchte.

Bislang ist das Grundstück mit einer leer stehenden Villa aus den 1950er Jahren bebaut und zeichnet sich durch eine geringe bauliche Dichte in Verbindung mit einem alten Baumbestand aus. In diesem Wohngebiet soll, auch in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung realisiert werden und so zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beitragen.

Das geplante Wohnbauvorhaben kommt den Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen der Stadt Heilbronn entgegen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem planerischen Ziel, die bislang sehr niedrige wohnbauliche Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung mit einer maßvoll verdichteten Wohnbebauung fortzuentwickeln. Der gewählte Verdichtungsansatz des Vorhabens widerspricht allerdings den geltenden planungsrechtlichen Vorgaben.

Zur Realisierung des Neubaukonzepts ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

4 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da ein Wohnbaugrundstück durch eine maßvolle Verdichtung fortentwickelt werden soll und die sonstigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.

Die zuzulassende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Es wird kein Vorhaben zugelassen, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Zudem liegt das Plangebiet nicht in der Nachbarschaft eines Natura 2000-Gebiets oder eines Störfallbetriebs. Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu erwarten und es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

5 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

5.1 Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das Grundstück Flst-Nr. 9325/4 ist mit einer Villa einschließlich Schwimmbecken bebaut und steht schon seit geraumer Zeit leer. Dies ergibt sich schon aus dem Erscheinungsbild des Gebäudes; die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig.

Nach Osten grenzt ebenfalls ein großes Grundstück mit Villa an.

Nach Süden schließen neuere Mehrfamilienhäuser mit einer deutlich stärkeren Nutzungsdichte an; es folgen klassische Ein- und Zweifamilienhäuser.

5.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn von 2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 24A/27 „Robert-Mayer-Straße 2“ eine bestehende Wohnbaufläche gem. § 5 (2) BauGB dar. Die geplante Wohnbebauung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Ausweisungen:

- Plansatz 2.4.5 (Z): Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau als Mindest-Bruttowohndichte für das Oberzentrum Heilbronn 70 EW/ ha zugrunde zu legen. Das vorliegende Bauvorhaben liegt mit ca. 66 EW/ ha nur geringfügig unter diesem Verdichtungsansatz. Da die Wohnungen relativ groß ausfallen, dürfte die Belegungsdichte bei mehr als 2,5 Personen pro WE liegen. Damit wird auch eine Bruttowohndichte von mehr 70 EW/ ha erreicht. Hinzu kommt, dass wegen des intensiven Baumbestands nicht das gesamte Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung steht. Gerade in der Kernstadt Heilbronn ist ein hoher Wohnraumbedarf zu verzeichnen. Da in der Kernstadt allerdings Gebiete mit weit höherer Bruttowohndichte als die vorgegebene bestehen, ist im Ergebnis der Prüfung die Planung mit den Zielen der Raumordnung in der Zusammenschau vereinbar.

- Die Festsetzung einer verdichteten Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage entspricht dem regionalplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung.

5.4 Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Ziel des seit Ende 2001 geltenden länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland sowohl im Allgemeinen als auch im Besonderen für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Er bezweckt eine länderübergreifende Sicherung im Hinblick auf Hochwasserrisikomanagement vor dem Hintergrund der raumordnerischen Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gesamttraums.

Der Bundesraumordnungsplan ist in weiten Bereichen auf eine Konkretisierung durch die landesweiten und regionalen Raumplanungen sowie durch die kommunale Bauleitplanung angelegt.

Insbesondere das Ziel II.1.3 (Z) kann wegen der Topographie für das Plangebiet relevant sein. Denn das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist, soweit es hochwassermindernd wirkt und die entsprechenden Daten bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten oder zu verbessern.

Hier wird der Überflutungsnachweis im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens weiteren Aufschluss geben.

Die Gefahr von Schäden durch Starkregen wird durch folgende Festsetzungen im Sinne einer Vorsorge gemindert:

- Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl nur geringfügig um 5 % erhöht. Die zulässige Gesamtversiegelung liegt bei 40 %, so dass 60 % der Fläche für die natürliche Versickerung zur Verfügung stehen.
- Maßnahmen zur naturnahen Wasserbewirtschaftung wie bspw. Vermeidung von Oberflächenwasser, flächige Versickerung von Oberflächenwasser, Rückhaltung und Nutzung von Dachflächenwasser in Zisternen sowie intensive und extensive Dachbegrünung mindern ebenfalls die Gefahr von Schäden durch Starkregen.

5.5 Geltendes Planungsrecht

Der **Bebauungsplan 24A/23 „Östlich Haller Straße“** vom 31.05.1990 regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Grundflächenzahl von 0,2 und die Geschossflächenzahl von 0,5 ermöglicht eine aufgelockerte, zweigeschossige Wohnbebauung. Es gilt die offene Bauweise; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Anpflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher dienen der landschaftlichen Einbindung des Grundstücks. Die örtlichen Bauvorschriften geben die Firstrichtung und ein Walmdach vor.

Der **Bebauungsplan 24A/26 „An der Hundsbergstraße“** vom 11.08.2011 regelt ergänzend zum Bebauungsplan 24A/23 die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Bauweise. Für das Plangebiet sind je angefangene 200 m² maximal 3 Wohneinheiten in Einzelhäusern und maximal 2 Wohneinheiten in Doppelhaushälften zulässig. Es gilt die offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 24A/27 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bestehenden planungsrechtlichen und gestalterischen Regelungen.

5.6 Naturräumliche Gegebenheiten

Das gering bebaute Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zu dem ca. 180 m nach Osten entfernten Landschaftsschutzgebiet „Galgenberg – Schweinsberg - Staufenberg“. Alter Baum- und Strauchbestand prägen das Erscheinungsbild ebenso wie die ausgeprägte Topographie; zur Hallerstraße und zur südlich anschließenden Wohnbebauung sind die Böschungen sehr stark ausgeprägt um die Höhenunterschiede aufzufangen.

5.7 Höhenlage

Die Höhenlage der drei Gebäudekörper wird auf eine einheitliche Höhe festgesetzt. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben soll das Gelände durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig verändert werden. Eine Toleranz von $\pm 0,30$ m ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Objektplanung.

6 Städtebauliche Erläuterungen

Auf dem Grundstück 9325/4 in der Robert-Mayer-Straße 2 ist geplant, das bestehende Wohngebäude, ein Schwimmbecken sowie mehrere kleinere Garagen- und Schuppengebäude abzubrechen und einen Neubau von drei Wohngebäuden mit einer Tiefgarage zu errichten.

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Ersatzbebauung orientiert sich an der südlich und westlich anschließenden Umgebungsbebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden plus Dachgeschoss und zugehöriger Tiefgarage. Nach Osten grenzt eine eingeschossige Villa mit Dachgeschoss an. Bedingt durch die ausgeprägte Topographie liegt die Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück Flst-Nr. 9322 ca. 2 bis 6 m tiefer als im Plangebiet und auf dem Grundstück Flst-Nr. 9312 ca. 2 m höher.

Das geplante Bauvorhaben dient der Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Flächen in der bebauten Ortslage dient der Schaffung von Wohnraum und ist als Beitrag zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu sehen.

Das Plangrundstück ist zudem durch einen alten, großkronigen Baumbestand auf dem Baugrundstück aber auch auf den Nachbargrundstücken geprägt. Eine weitgehende Erhaltung des Baumbestands wird angestrebt; zu diesem Zweck wurde der Zustand der Bestandsbäume erhoben und bewertet. Lediglich vier Bäume werden durch das Bauvorhaben entfallen; eine Ersatzpflanzung ist vorgesehen.

Je Gebäude sollen drei Wohneinheiten entstehen, sodass insgesamt neun 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 131 und 220 m² neu geschaffen werden. Die Wohnungen in den Erdgeschossen werden rollstuhlgerecht ausgeführt. Alle Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Kellerräume und die Tiefgarage sind barrierefrei erreichbar. Die Neubauten erhalten ein gemeinsames Untergeschoss mit Mieter-Abstellräumen, Fahrrad-Stellplätzen, Wasch- und Trockenräumen, Müllraum, Abstellräumen für Gehhilfen und Kinderwagen, sowie einer Tiefgarage mit Stellplätzen für 18 PKW (2 je Wohneinheit).

Erschließung

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt unter Ausnutzung eines Höhenversprungs über eine Rampe von der Haller Straße aus, welche ca. 6 m unter Eingangsniveau verläuft. Die bestehende Zuwegung von der Robert-Mayer-Straße im Norden des Grundstücks wird beibehalten und auf dem Vorhabengrundstück fortgeführt bis zu den Eingängen der Neubebauung. Diese Zuwegung ist für die fußläufige Erschließung und ggf. kleinere Lieferfahrzeuge vorgesehen. Kinderspielflächen können innerhalb der Gartenflächen südlich und nördlich der Neubauten realisiert werden.

Gestaltung

Die drei Neubauten werden als expressive, amorph gewinkelte Baukörper entwickelt. Die Südfassaden werden stärker modelliert, sodass jede Wohnung private Loggien erhält. Die Dachgeschosse werden farblich abgesetzt und auf den nach Außen

weisenden Seiten zurückgestaffelt. Nach Süden hin treten die Staffelgeschosse noch weiter zurück, um Platz für Dachterrassen zu schaffen. Die Neubauten erhalten großenteils bodentiefe Fenster, sowie Terrassen bzw. Loggien zu jeder Wohnung. Die Farbgestaltung des gesamten Ensembles ist im wesentlichen durch ein Zusammenspiel aus weißen Putzflächen und in Bronze eloxiertem Aluminium farblich abgesetzte Staffelgeschosse und Fensterrahmen geprägt. Alle Dachflächen oberhalb der Staffelgeschosse werden extensiv begrünt, sofern sie nicht für Technikaufbauten benötigt werden.

7 Begründung der einzelnen Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das bestehende Wohnhaus aus den 1950er Jahren steht leer.

Das Vorhabengrundstück wird auf sonstige Weise festgesetzt. Allgemein zulässig ist eine Wohnbebauung mit zugehöriger Tiefgarage. Ausnahmsweise können Räume für freie Berufe zugelassen werden.

Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung seines Vorhabens und zur Übernahme der Sach- und Planungskosten.

7.2 Maß der Nutzung

Das derzeit geltende Planungsrecht erlaubt jeweils als Höchstmaß eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 6,50 m. Mit der bestehenden Bebauung werden die zulässige Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl deutlich unterschritten.

Im Plangebiet wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO** mit 0,21 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Herstellung von Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden; dies entspricht in etwa einer Verdopplung der zulässigen Grundflächenzahl. Es verbleiben 60 % nicht überbauter Grundstücksfläche.

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO** wird verzichtet. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,21 in Verbindung mit einer 2-geschossigen Bebauung ergibt eine Geschossflächenzahl von 0,42 (Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen werden nicht mitgerechnet). Dieser Dichtewert unterschreitet auch weiterhin sehr deutlich die Orientierungswerte der Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet. Der moderate Verdichtungsansatz ergibt sich aus dem

„gehobenen“ Gebietscharakter mit seiner eher aufgelockerten Wohnbebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil.

Im Plangebiet werden auch künftig **2 Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO** festgesetzt.

Ergänzend werden Festsetzungen zu den zulässigen **Gebäudehöhen** getroffen. In Bezug auf die zulässige Höhenlage OKF EG von 183,25 m ü NN ergeben sich so die Gebäudehöhe H1 mit 7,80 m und H2 mit 10,20 m (Staffelgeschoss). Hierin ist bereits ein Puffer von 0,50 m enthalten, um etwaige Änderungen der zugrundeliegenden Planung im weiteren Planungsprozess abzufedern. Die Gebäudehöhe H3 entspricht der zulässigen Höhenlage, die identisch ist mit der Eingangshöhe OKF EG und wird als 0,00 m bezeichnet.

7.3 Bezugshöhen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt in Metern über Normalhöhennull.

Zur Orientierung enthält die Planzeichnung entlang der Straßenbegrenzungslinie mehrere Höhenbezugspunkte.

7.4 Bauweise

Laut geltender Ortsbausatzung 1939 muss vor jedem Hintergebäude ein Abstand von mindestens 6 m unüberbaut bleiben. Von den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, sofern nicht auf die Grenze gebaut wird und nicht nach der Bauordnung ein größerer Grenzabstand geboten ist. Die Bestandsbebauung bleibt deutlich unter den bauordnungsrechtlichen aber auch den planungsrechtlich festgesetzten Abstandsflächentiefen zurück.

Die geplante Neubebauung soll entsprechend der Umgebungsbebauung in **offener Bauweise** errichtet werden; die Abstandsflächentiefen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind einzuhalten.

7.5 Baugrenzen

Die Lage der geplanten Gebäude im Plangebiet wird über **Baugrenzen** festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für die Herstellung von Terrassen in einem geringen, vorgegebenem Maß überschritten werden; die zulässige Grundflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden.

7.6 Nebenanlagen

Müll, ein großer Teil der Fahrradabstellplätze und Abstellräume werden im Untergeschoss untergebracht, weiter befindet sich hier der gemeinsame Technikraum.

Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern sind aber auch ebenerdig in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen zulässig. Dies erleichtert den täglichen Gebrauch.

Wärmepumpen sind ebenfalls als Nebenanlage zulässig; bei der Standortfindung sind zumutbare Immissionsrichtwerte in der Umgebung einzuhalten.

Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig, (überdachte) Stellplätze sind unzulässig. Auch sind in nicht überbaubarer Grundstücksfläche Nebenanlagen in Form von Gebäuden (wie z.B. Geräteschuppen) unzulässig und Pools dürfen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage errichtet werden. Dies dient der Sicherung einer qualitätvollen gemeinschaftlichen Freifläche im Innenhofbereich.

8 Verkehr

8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt in der Nähe der B 39 und ist somit großräumig betrachtet verkehrlich gut angebunden. Die unmittelbare Ein- und Ausfahrt erfolgt derzeit über die Krugstraße.

Künftig erfolgt die verkehrliche Anbindung hauptsächlich über die Haller Straße; hier befindet sich die Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage. Von hier aus erfolgt auch die Müllentsorgung.

Die Anbindung über die Krugstraße wird beibehalten; von hier aus erfolgt die interne Erschließung über Wege (Fahrräder, Anlieferung).

Die das Plangebiet erschließenden Anbaustraßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge entstehen demzufolge nicht mehr.

8.2 Öffentliche Parkplätze

Entlang der östlichen Seite der Haller Straße säumen Längsparker den Straßenraum; eine Ausweisung öffentlicher Parkplätze fehlt allerdings.

8.3 Ruhender Verkehr auf dem Baugrundstück

Bislang erfolgte die Unterbringung von Pkw's auf Stellplätzen bzw. in Garagen.

Beim nun geplanten Bauvorhaben erfolgt die Unterbringung notwendiger Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage (Müll, Fahrradstellplätze und Abstellräume werden im Untergeschoss untergebracht, weiter befindet sich hier der gemeinsame Technikraum) mit Zu-/ Abfahrt über die Haller Straße. Hierdurch kann auf Erdgeschosebene eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Karlstor“ befindet sich in ca. 150 m Luftlinie nach Südwesten. Das eher aufgelockerte Wohngebiet befindet sich in Stadtrandlage und ist stark auf den Individualverkehr orientiert.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikationsleitungen über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit bereits voll erschlossen.

Es entstehen keine Abwasserbeiträge.

10 Natur und Landschaft, Artenschutz

10.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Umweltbelange schutzgutbezogen in die Abwägung einzustellen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz ebenfalls nicht erforderlich ist.

Der prägende Baum- und Strauchbestand soll bei der Umsetzung des Bauvorhabens weitgehend erhalten bzw. bei Abgang ersetzt werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende grünplanerische Festsetzungen.

10.2 Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ZIEGER-MACHAUER 2023a) hat ergeben, dass durch den Abriss der Bestandsgebäude und die geplante Neubebauung im Bereich der Robert-Mayer-Straße 2 in Heilbronn keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen.

Als Ersatz für entfallene Brutmöglichkeiten (Baumfällungen) sollten neue Bäume gepflanzt und drei Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter aufgehängt werden.

Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung wird empfohlen.

Dem wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprochen.

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.

10.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindungen und Pflanzmaßnahmen

Aus Gründen des Klima- und Artenschutzes sowie zur Vermeidung und Versickerung von Niederschlagswasser sind befestigte Oberflächen dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten; gleichzeitig sind Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig.

Die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird über die örtliche Bauvorschrift 5 geregelt.

Bei der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung (ZIEGER-MACHAUER 2023b) hat sich gezeigt, dass keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial durch die Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten sind.

Die geplante Bebauung führt zu einem geringen Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch den Erhalt von Bäumen und entsprechende Baumschutzmaßnahmen aber auch Anpflanzbindungen können Eingriffe gemindert und vermieden werden. Die geplanten Dachbegrünungen haben positive Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter.

Die unter Ziffer 6 des Baumgutachtens (URBANTREE 2022) dargestellten Baumschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Somit sollen die positiven Effekte der Bestandsvegetation weitestmöglich erhalten werden und einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen liefern.

Die Festsetzung einer verdichteten Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung.

11 Wasser- und Bodenschutz, Kampfmittel

21 % der Grundstücksfläche dürfen mit Hauptgebäuden (inklusive der Terrassen) überbaut werden. Dies entspricht weitgehend dem bisher zulässigen Wert.

Die Hauptgebäude einschließlich der geplanten Tiefgarage lassen insgesamt eine Versiegelung von 38 % erwarten. Insbesondere durch die intensive Begrünung nicht

überbauter Teile der Tiefgarage werden teilweise natürliche Bodenfunktionen wieder hergestellt. Teilweise wird hierdurch auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verdunstung ermöglicht.

12 Stadtklima

Kleinklima/Klimaanpassung

Um einer Temperaturerhöhung durch die vorgesehene zusätzliche Versiegelung entgegenzuwirken, sind Maßnahmen zur Baumerhaltung, zur Anpflanzung von Bäumen, zur Erhaltung und Anpflanzung von Sträuchern sowie die Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer vorgesehen. Darüber hinaus wird durch die Dachbegrünung die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert.

Allgemeiner Klimaschutz / Reduzierung von CO₂

Die Neubebauung in verdichteter Bauweise (kompakte Baukörper mit günstigem A/V-Verhältnis) entspricht aktuellen energetischen Standards und trägt somit zur Energieeinsparung bei. Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz sind auf Wohngebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten und zu betreiben. Dies ermöglicht die Gewinnung regenerativer Energie vor Ort.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kernstadt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte, 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhausbebauung mit einem markanten Grünanteil geprägt. Gebäude mit Sattel- und Walmdächern herrschen vor, aber auch Flachdächer sind häufig vertreten. Gebäude mit hellen Putzfassaden prägen den öffentlichen Raum.

13.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Ebenerdige, überdachte Fahrradunterstände sind einzugrünen sowie vor Witterungseinflüssen zu schützen. Hierdurch wird der Grüncharakter der Freiflächen noch verstärkt.

Durch das Begrünen nicht überbauter Grundstücksflächen soll die hohe Freiflächen- und Aufenthaltsqualität auch künftig erhalten bleiben.

13.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem topografisch bewegten Gelände. Die gemeinsame Tiefgarage der geplanten 3 Wohngebäude erfordert zu den Randbereichen eine Einbindung ins Gelände mittels Stützmauern und Böschungen. Um die Geländeänderung möglichst verträglich zu gestalten, sind bestimmte Vorgaben

einzuhalten. Abweichungen von der Grundregel sind gegeben, wenn hierdurch benachbarter Baumbestand geschützt werden soll.

13.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Durch die Lage in einer „gehobenen Wohnumgebung“ in Stadtrandlage sowie die Größe der Wohneinheiten ist mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Haushalte zu rechnen. Daher wird ein Stellplatzschlüssel von 1: 2 gefordert. Die daraus resultierenden notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

13.5 Niederschlagswasser

Durch Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – hier Zisternen - werden Abwasseranlagen entlastet wie auch der Wasserabfluss verzögert und dadurch Überschwemmungsgefahren verringert. Außerdem wird durch die Verwendung von Niederschlagswasser die Inanspruchnahme von Trinkwasser reduziert und damit der Wasserhaushalt geschont.

14 Aussagen zum Grundbesitz, Bodenordnung

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 9325/4 ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich.

15 Einnahmen und Ausgaben, Verträge

Die mit dem geplanten Wohnbauvorhaben verbundenen Planungs- und Erschließungskosten inklusive einer Pauschale zur Erstattung des internen Verwaltungsaufwands werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger geregelt.

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag ergänzende inhaltliche Vereinbarungen getroffen (u.a. eine Abstimmungsverpflichtung bei der Gestaltung der Fassaden und Freiflächen).

Die das Plangebiet erschließenden Anbaustraßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge entstehen demzufolge nicht mehr.

Es entstehen keine Abwasserbeiträge.

Daher ist für die Stadt mit Kostenerstattungen und nicht mit Ausgaben zu rechnen.

16 Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet/ Wohnbebauung	3.502 m ²
Wohneinheiten (WE)	9 , davon 3 rollstuhlgerecht
Durchschnittliche Wohnfläche	170 m ²
Belegungsdichte (Personen pro WE)	2,5
Personen	ca. 23
Dichte (WE pro ha)	ca. 26
Dichte (Personen pro ha)	ca. 66
Stellplätze (in einer TG)	18
Baumbilanz	15 geschützte/ zu erhaltende Bäume 4 abgängige/ zu fällende Bäume 1 neu zu pflanzender Baum

stadtconcept 

Gez.

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch

17 Quellenangaben

1. Urbantree Consulting (2022), Bericht zur Ortsbegehung – Überprüfung der Erhaltungswürdigkeit des Baumbestands und definieren notwendiger Schutzmaßnahmen als Vorbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 24A/27 „Robert-Mayer-Straße 2“ in Heilbronn, Leimen, 17.11.2022
2. Zieger-Machauer (2023a), Bebauungsplan 24A/27 „Robert-Mayer-Straße 2“, Stadtteil Heilbronn – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Altlußheim, 17.02.2023
3. Zieger-Machauer (2023b), Bebauungsplan 24A/27 „Robert-Mayer-Straße 2“, Stadtteil Heilbronn – Darstellung der Umweltbelange gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB, Altlußheim, 17.02.2023