



wohnen heißt

**wüstenrot**

Wüstenrot Haus- und Städtebau

Heilbronn

# Vorbereitende Untersuchungen „Westlich Bahnhofsvorstadt“



# Stadt Heilbronn

## Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

### „Westlich Bahnhofsvorstadt“

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt Cäcilienstraße 45 74072 Heilbronn
<b>Auftragnehmer:</b>	<b>Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH</b> Hohenzollernstraße 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
<b>Bearbeitung:</b>	Norina Flietel (Bereichsleiterin) Verena Herwig (Projektassistentin)
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	April bis September 2024
<b>Gender-Hinweis</b>	Zur besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
<b>2.</b>	<b>DIE STADT HEILBRONN UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>3</b>
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.2.2	Flächennutzungsplan	4
2.2.3	Bebauungsplanung	5
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	5
2.2.5	Klimaschutz(teil-)konzepte	6
2.2.6	Energetische Potenziale	8
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	9
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>12</b>
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.2	Bevölkerung	14
3.3	Wärmeplanung	15
3.4	Bausubstanz	16
3.4.1	Zustand der Gebäude	16
3.4.2	Denkmalschutz	18
3.5	Nutzung	18
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	18
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	20
3.5.3	Nutzung der Gebäude	21
<b>4.</b>	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>24</b>
4.1	Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung	24
4.2	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	26
4.2.1	Allgemeines, Auswertungsquote	26
4.2.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	26
4.2.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	29
4.2.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	30
4.2.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	31
<b>5.</b>	<b>ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>40</b>

6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	40
6.2	Substanzmängel und Leerstände	40
6.3	Wohnungsbedarf	41
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	41
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	42
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	43
6.7	Verkehr	44
6.8	Klimaschutzpotenziale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung	45
<b>7.</b>	<b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>48</b>
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	49
<b>8.</b>	<b>MAßNAHMENPROGRAMM</b>	<b>52</b>
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	52
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	52
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	52
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	52
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	52
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	52
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	52
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	53
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	53
<b>9.</b>	<b>SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b>	<b>54</b>
<b>10.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>56</b>
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	56
10.2	Durchführungsfrist	59
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	59
<b>11.</b>	<b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>65</b>
<b>12.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>67</b>

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen .....	2
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse .....	12
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner .....	14
Tabelle 4: Zustand der Gebäude .....	16
Tabelle 5: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet .....	21
Tabelle 6: Gebäudenutzung .....	21
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes .....	27
Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet .....	28
Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier .....	29
Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter .....	29
Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft .....	31
Tabelle 12: Geplante Maßnahmen .....	32
Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen .....	49

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	11
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	13
Plan 3: Gebäudezustand .....	17
Plan 4: Nutzung .....	23
Plan 5: Mängel und Konflikte .....	47
Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept .....	51
Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	58

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage im Raum .....	3
Abbildung 2: Hochwassergefahrenkarte .....	7
Abbildung 3: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet .....	8
Abbildung 4: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune .....	10
Abbildung 5: Demografische Entwicklung Stadt Heilbronn .....	15
Abbildung 6: Rückseite der Wohngebäude Bahnhofstraße 37 und 39 .....	18
Abbildung 7: Ordnungsamt und Kriminalpolizei an der Bahnhofs- und Weststraße .....	18
Abbildung 8: Leerstand und Vandalismus in der Weststraße .....	19
Abbildung 9: Untergenutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad .....	19
Abbildung 10: Fahrradstraße in der Frankfurter Straße .....	19
Abbildung 11: Grünfläche vor dem Schießhaus in der Frankfurter Straße .....	19
Abbildung 12: Gebäudeteil der Fleischer-Einkauf Heilbronn-Hohenlohe eG .....	20
Abbildung 13: Privatparkplatz westlich der Bahnhofstraße .....	20
Abbildung 14: Verortung von Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet .....	24
Abbildung 15: Gebäude des Fleischer-Einkaufs .....	40
Abbildung 16: Parkierungsflächen im Osten des Gebiets .....	40
Abbildung 17: Vandalismus an leerstehender Geschäftseinheit in der Weststraße .....	41
Abbildung 18: Vermüllung des Leerstands (Weststraße) .....	41
Abbildung 19: Bahnhofstraße mit Blick Richtung Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof .....	42
Abbildung 20: Kontaktladen in der Bahnhofstraße, eine Anlaufstelle für Suchterkrankte .....	42
Abbildung 21: Rückwärtiger Gebäudeteil des Fleischer-Einkaufs Heilbronn-Hohenlohe eG .....	43
Abbildung 22: Gebäude mit Modernisierungsbedarf sowie Leerstände .....	43
Abbildung 23: Zugang zum Vorplatz des Schießhauses v. a. über Treppen .....	44
Abbildung 24: Trampelpfade durch fehlende Wegeverbindungen in der Frankfurter Straße .....	44
Abbildung 25: Der Zentrale Omnibusbahnhof im Zentrum des Untersuchungsgebietes .....	45
Abbildung 26: Fahrradstraße in der Frankfurter Straße .....	45
Abbildung 27: Gebäude mit Modernisierungsbedarf in der Bahnhofstraße .....	46
Abbildung 28: Bahnhofstraße mit parallel verlaufenden Gleisen des Zugverkehrs .....	46

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Heilbronn stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Heilbronn die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Westlich Bahnhofsvorstadt“ zu erarbeiten.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

## 1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteilen der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Stadtverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion (03.06.2024 bis 30.06.2024) über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt. Außerdem wurde am 18.06.2024 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten (21.05.2024 bis 21.06.2024).

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
13.05.2024	Bestandsaufnahme im Gebiet, Auftaktgespräch mit der Stadtverwaltung
Mai – Juni 2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Juni 2024	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter)
18.06.2024	Bürgerinformationsabend
Juli 2024	Auswertung der Beteiligungsformate, Zusammenfassung der Mängel und Konflikte und Bearbeitung des Ergebnisberichts
August – September 2024	Abstimmung des Berichtes mit der Stadtverwaltung, Erstellung des Neuaufnahmeantrags durch die Stadt Heilbronn
September – November 2024	Öffentliche Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat, Einreichung des Neuaufnahmeantrags
04.11.2024	Frist zur Einreichung des Neuaufnahmeantrags

## 2. Die Stadt Heilbronn und das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage im Raum

Die Stadt Heilbronn liegt am Neckar, im Norden Baden-Württembergs, ca. 55 km nördlich von Stuttgart. Heilbronn ist Sitz des Landkreises Heilbronn und gleichzeitig ein Oberzentrum in der Region Heilbronn-Franken. Die Stadt gehört außerdem dem Regierungsbezirk Stuttgart an.

Heilbronn ist durch die Bundesstraßen B 27, B 39 und B 293 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Heilbronn verfügt mit den Abfahrten Heilbronn/Untereisesheim und Heilbronn/Neckarsulm über zwei Anschlüsse an der Bundesautobahn 6. Über die Ausfahrt Untergruppenbach ist Heilbronn auch an die A 81 angebunden. Eine wichtige Verkehrsachse innerhalb der Stadt ist die Neckartalstraße.

Das Stadtgebiet umfasst 9.989 Hektar bei einer Einwohnerzahl von 128.862 Einwohnern im Jahr 2023. Die Stadt wird in insgesamt neun Stadtteile gegliedert. Diese sind die Kernstadt mit rund 62.460 Einwohnern, Biberach, Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Kirchhausen, Klingenberg, Neckargartach sowie Sontheim. Böckingen ist die erste Stadt die bereits 1933 in Heilbronn eingemeindet wurde und mit ca. 23.124 Einwohnern der größte Stadtteil.

Seit dem Jahr 1970 und durch die Eingemeindung von Klingenberg ist Heilbronn eine Großstadt und hat am 01.02.2020 vom Innenministerium Baden-Württemberg die Bezeichnung Universitätsstadt erhalten.

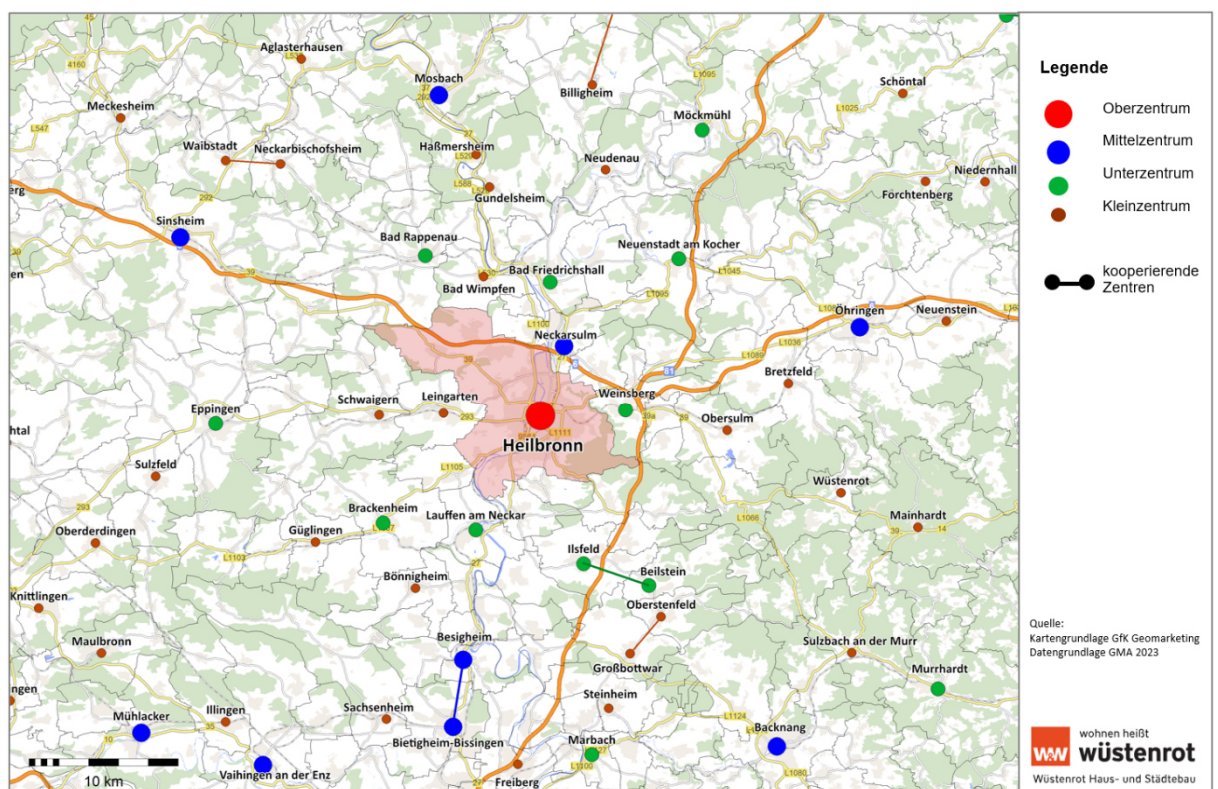


Abbildung 1: Lage im Raum

(Quelle: GMA 2023)

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Heilbronn befindet sich im nördlichen Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart und ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg in der Region Heilbronn-Franken von 2006 als Oberzentrum ausgewiesen. Das Oberzentrum übernimmt auch die Funktion des Mittelzentrums für den Landkreis Heilbronn (Neckarsulm ausgenommen).

Im Regionalplan ist festgelegt, dass das Oberzentrum Heilbronn, die Mittelzentren und größeren Unterzentren die wichtigsten Arbeitsmarktzentren sind und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs sicherstellen sollen. Außerdem wurde dokumentiert, dass die Hochschule Heilbronn weiterzuentwickeln ist. Weitere Aufgaben sind die Verbesserung und der Ausbau der wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen zur Stärkung der Metropolregion Stuttgart.

Zum Verdichtungsraum Heilbronn zählen innerhalb der Region Heilbronn-Franken neben der Stadt Heilbronn auch Bad Friedrichshall, Bad Wimpfen, Ellhofen, Erlenbach, Flein, Lauffen am Neckar, Leingarten, Neckarsulm, Nordheim, Untereisesheim und Weinsberg. Der Verdichtungsraum Heilbronn soll der unbestrittene Schwerpunkt der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aktivitäten sein.

Heilbronn liegt an den folgenden Landesentwicklungsachsen:

- (Stuttgart) – Lauffen a. N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – (Mosbach);
- (Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen);
- Heilbronn – Bad Rappenau – (Sinsheim);
- Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a. K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg).

Weiterhin ist Heilbronn Teil der Regionalen Entwicklungsachse: Heilbronn – Ilsfeld/Beilstein.

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn überwiegend als gemischte Baufläche mit Kerngebietsorientierung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) sowie als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Die Bahnhofstraße ist als überörtlicher oder örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

### 2.2.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren rechtskräftige Bebauungspläne.

Teile des Untersuchungsgebietes werden von

- dem Baulinienplan 18A/6 (Änderung Schlachthofstraße)
- dem Bebauungsplan 18A/15 (Bahnhofstraße Flurstück 1101)
- dem Baulinienplan 18A/7 (Änderung Bahnhofstraße 35)
- dem Bebauungsplan 08A/10 (Werbeanlagen Bahnhofstraße)
- dem Baulinienplan 18A/5 (Änderung Weststraße)

erfasst.

### 2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Stadtkonzeption Heilbronn 2030“ und der Fortschreibung des „Masterplans Innenstadt Heilbronn“. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

#### Stadtkonzeption Heilbronn 2030

Das Ziel der Stadtkonzeption Heilbronn ist es, die Zukunft der wachsenden Stadt weiter zu gestalten. Der Beschluss zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde vom Gemeinderat im Oktober 2014 gefasst. Der Bericht wurde im Juli 2017 fertiggestellt. An der Erstellung der Stadtkonzeption Heilbronn 2030 waren die Bürgerschaft, der Gemeinderat und die Stadtverwaltung beteiligt. In diesem Zusammenhang wurde eine ganze Reihe von Veranstaltungen in unterschiedlichen Formaten durchgeführt: Es gab Werkstätten mit der Bürgerschaft, Online- und Jugendbeteiligungsformate und Passantenbefragungen. Die Verwaltung und der Gemeinderat haben im Rahmen von Klausurtagungen die Inhalte der Stadtkonzeption diskutiert und ergänzt. Die Stadtkonzeption Heilbronn 2030 ist die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Heilbronn 2020.

Die Stadtkonzeption beinhaltet vier Strategiefelder und acht Handlungsfelder. Es ist jeweils fett markiert, wenn das jeweilige Strategie- oder Handlungsfeld besonders wichtig für das Untersuchungsgebiet ist:

Strategiefelder:

- Digitale Stadt Heilbronn
- **Teilhabe an der Stadtgesellschaft**
- **Bildungs- und Wissenschaftsstadt**
- **Zukunftsfähige Mobilität**

Handlungsfelder:

- **Wohnen in Heilbronn**
- Lernen in Heilbronn
- **Zusammenleben in der Stadt**
- **Mobilität und Netze**
- Heilbronn erleben
- **Wirtschaft, Arbeit, Wissenschaft und Innovation**
- **Umwelt und Natur**
- Kunst und Kultur

Im Handlungsfeld Bildungs- und Wissenschaftsstadt soll diese für Bürgerinnen und Bürger aber auch Besucher erlebbarer und greifbarer werden. Das Untersuchungsgebiet ist durch seine räumliche Nähe zum Hauptbahnhof und zum Bildungscampus ein zentraler Schlüssel dazu.

Im Bereich des Strategiefeldes „Zukunftsfähige Mobilität“ sollen durch die digitale Vernetzung des ÖPNV mit zusätzlichen Mobilitätsangeboten die individuellen Mobilitätsketten vom Start zum Zielpunkt optimiert werden. Ein großer Baustein hierzu ist die Anbindung an den Hauptbahnhof und den provisorischen Busbahnhof.

Im Handlungsfeld „Wohnen in Heilbronn“ ist ein wichtiges Ziel, den Wohnungsbestand in Bezug auf die Barrierefreiheit und den energetischen Zustand aufzuwerten. Dies soll im Rahmen der privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet erreicht werden.

Das geplante Sanierungsgebiet entspricht den gesamtstädtischen Planungen damit vollumfänglich.

### 2.2.5 Klimaschutz(teil-)konzepte

Der Klimaschutz-Masterplan für die Stadt Heilbronn aus dem Jahr 2020 ist eine Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes aus dem Jahr 2010 und enthält neben der Bestandsaufnahme verschiedene Szenarien im Bereich Energie und Treibhausgaseinsparung sowie die Klimaschutzziele der Stadt Heilbronn und einen Maßnahmenkatalog. Das Konzept wurde in einem partizipativen Prozess erarbeitet.

Zentrale Maßnahmen aus dem Klimaschutz-Masterplan mit Bezug zum geplanten Sanierungsgebiet sind die Stärkung des Klimaschutzes in kommunalen Liegenschaften (V6), mind. 50.000 Bäume für Heilbronn (Ö3), energieeffiziente Quartiere (EV 3) sowie die Energieeffizienz der Straßenbeleuchtung zu steigern (EV 6). Weitere Maßnahmen, welche ebenfalls durch das Sanierungsgebiet gefördert werden, betreffen z. B. das Umweltbewusstsein und die mediale Präsenz.

Folgende weitere Konzepte liegen vor: Das Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel vom 03.08.2021 und die Ergänzung des Klimaschutz-Masterplans vom 13.09.2023.

### Hochwasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Ausdehnungsbereichs von Hochwasser (HQ-Extrem). Dies betrifft insbesondere die Bereiche Weststraße und angrenzende Innenhöfe sowie die Frankfurter Straße. Änderungen im gesamten Gebiet sind möglich (D 13692). Die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Auswirkungen des Klimawandels sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen vorausschauend zu prüfen (siehe Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.06.2024 in den Anlagen).

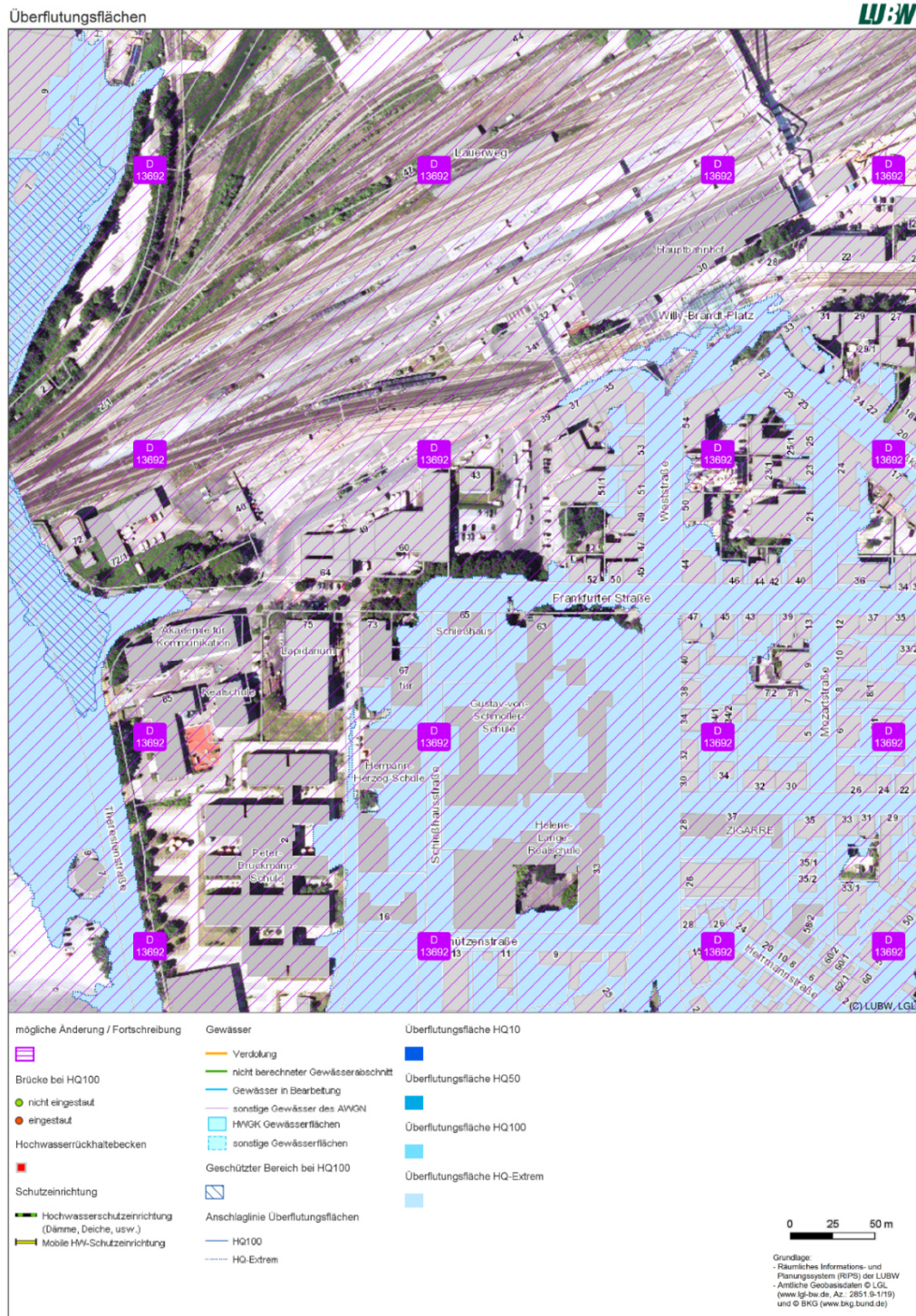


Abbildung 2: Hochwassergefahrenkarte  
 (Quelle: LUBW 2024)

## 2.2.6 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

### Solarenergie

Die Solarpotenziale auf Dachflächen können im Energieatlas abgerufen werden. Für das Untersuchungsgebiet ergibt sich das folgende Bild:

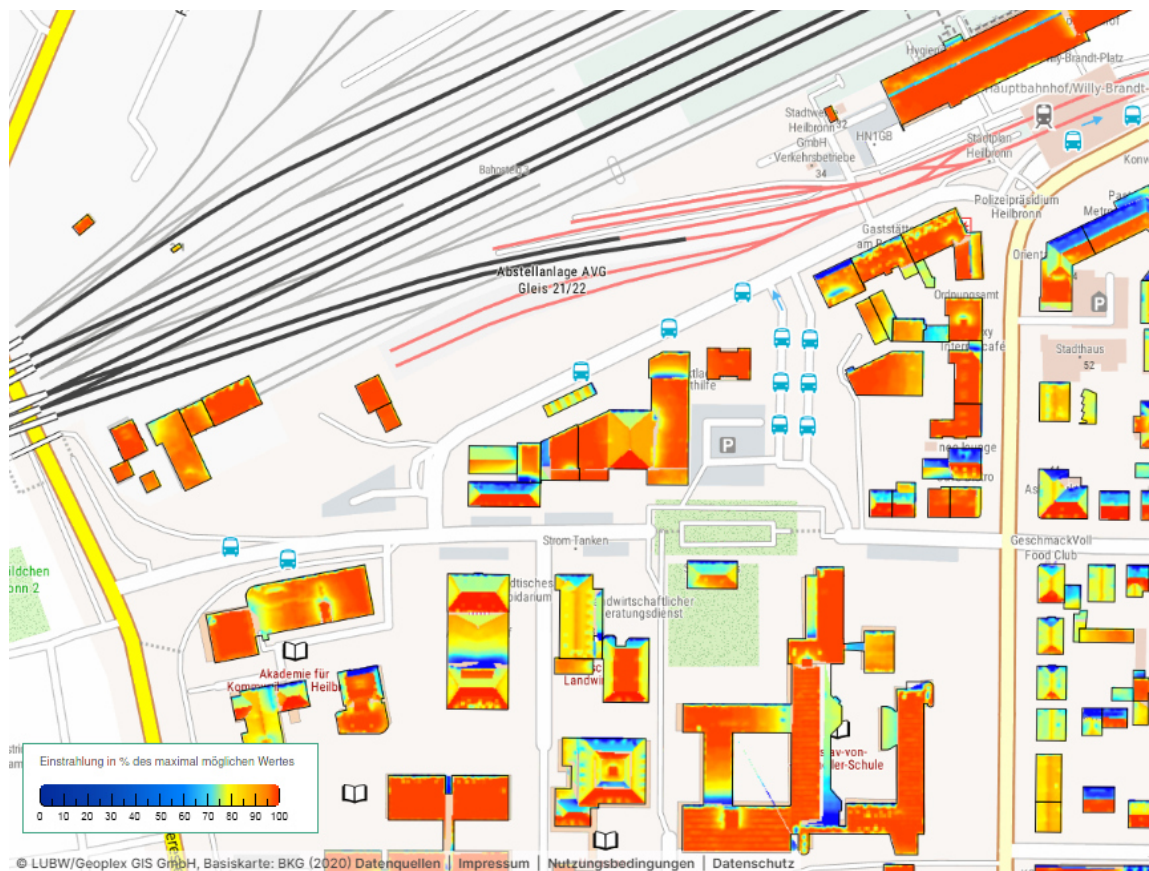


Abbildung 3: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet

(Quelle: <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflaechen/solarpotenzial-auf-dachflaechen>, abgerufen am 03.07.2024)

Im Untersuchungsgebiet eignet sich ein Großteil der Dachflächen (zumindest teilweise) als Standorte für Solaranlagen.

## 2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Heilbronn am 29.01.2024 und wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet liegt südwestlich des Hauptbahnhofs und bildet ein Dreiecksgebiet, in dem sich der Zentrale Omnibusbahnhof, kurz ZOB, befindet. Im Norden wird das Gebiet von der Bahnhofstraße und den Gleisanlagen der Stadtbahn begrenzt. Der westliche Teil der Bahnhofstraße liegt innerhalb des Untersuchungsgebiets. Im Osten grenzt es an die Weststraße, im Westen an die Theresienstraße mit der Theresienwiese und dem Festplatz. Die südliche Grenze bildet die Frankfurter Straße, welche ebenfalls Teil des Gebietes ist. Südlich des Gebietes (außerhalb), entlang der Frankfurter Straße, befinden sich überwiegend schulisch und kulturell genutzte Gebäude.

Westlich des Zentralen Omnibusbahnhofs befinden sich die Einrichtungen des Fleischer-Einkaufs Heilbronn. Der östliche Bereich des Gebietes ist geprägt von Wohn- und Geschäftsgebäuden, Parkierungsflächen sowie Garagen.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 2,7 ha.

Im Bereich des aktuellen Untersuchungsgebietes gab es in der Vergangenheit bisher keine Sanierungsgebiete, die sich mit dem Untersuchungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ überschneiden. Angrenzend an das Gebiet befanden sich in der Vergangenheit die folgenden Sanierungsgebiete:

- Sanierungsgebiet „Bahnhofsvorstadt“ (1990 – 2006)
- Sanierungsgebiet „Industriegebiet a. N.“ (1994 – 2004)
- Sanierungsgebiet „Fruchtschuppen“ (2004 – 2021)

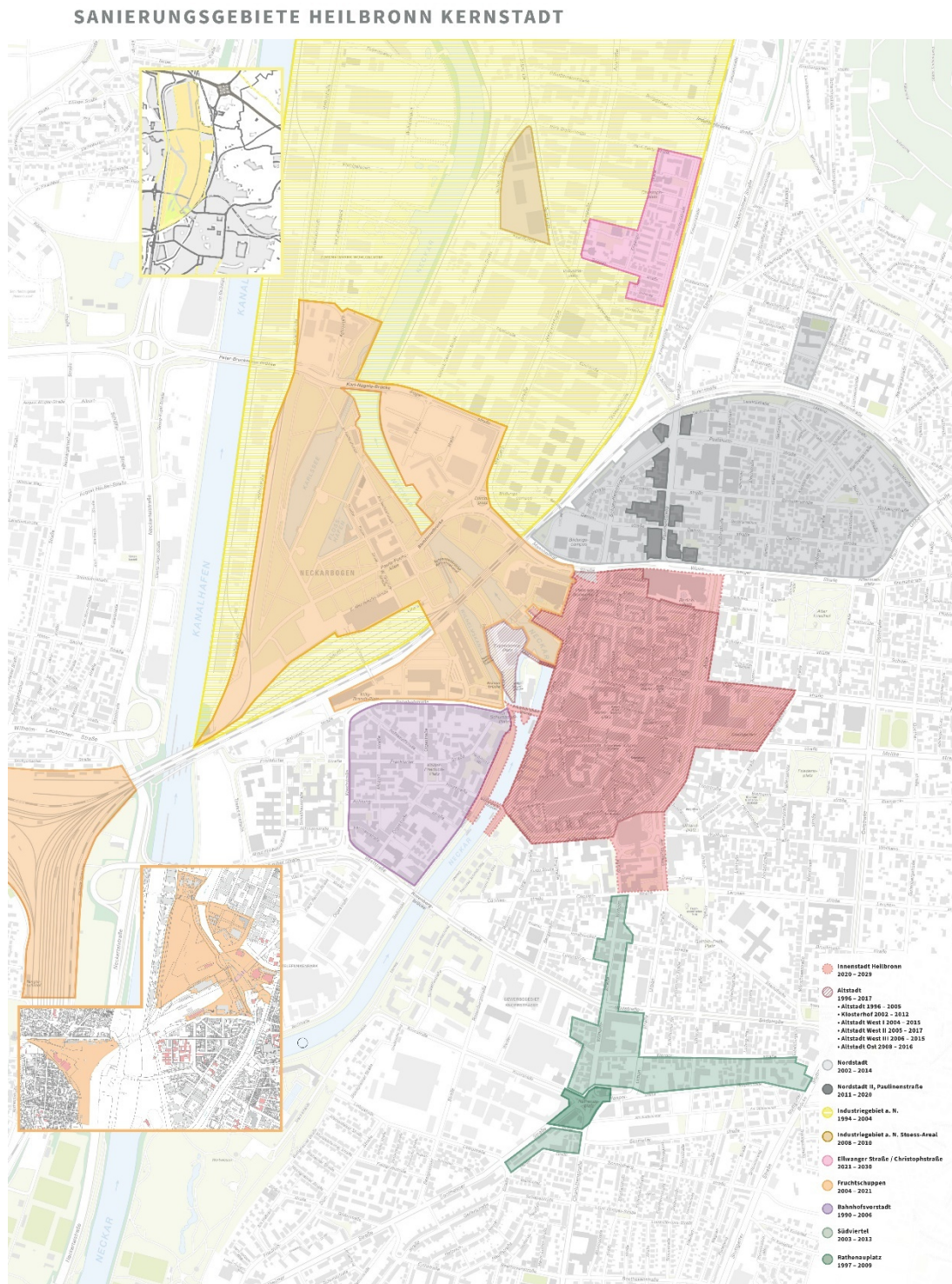


Abbildung 4: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune  
(Quelle: Stadt Heilbronn, 2024)



### 3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

#### 3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Kommune befinden sich 8 Grundstücke mit insgesamt rund 18.774 m<sup>2</sup>. Die Kommune hält dabei keine privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.) im Untersuchungsgebiet.

Auffallend hoch ist der Anteil an Verkehrsfläche in kommunalem Eigentum (6 Grundstücke mit einem Flächenanteil von knapp 64 % am Gebiet).

Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Kommunale Verkehrsflächen	6	27,3	17.114,2	63,9
Öffentliche Aufgabenträger	2	9,1	1.659,5	6,2
Land Baden-Württemberg (Kriminalpolizei)	1	4,5	808,5	3,0
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke in Privateigentum	13	59,1	7.186,2	26,9
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>100,0</b>	<b>26.768,6</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2024)


Neben den geplanten kommunalen Neuordnungsmaßnahmen wird aber auch darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehende Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung von Modernisierungskosten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB sinnvoll eingesetzt wird.


Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

# Stadt Heilbronn


## Vorbereitende Untersuchungen "Westlich Bahnhofsvorstadt"

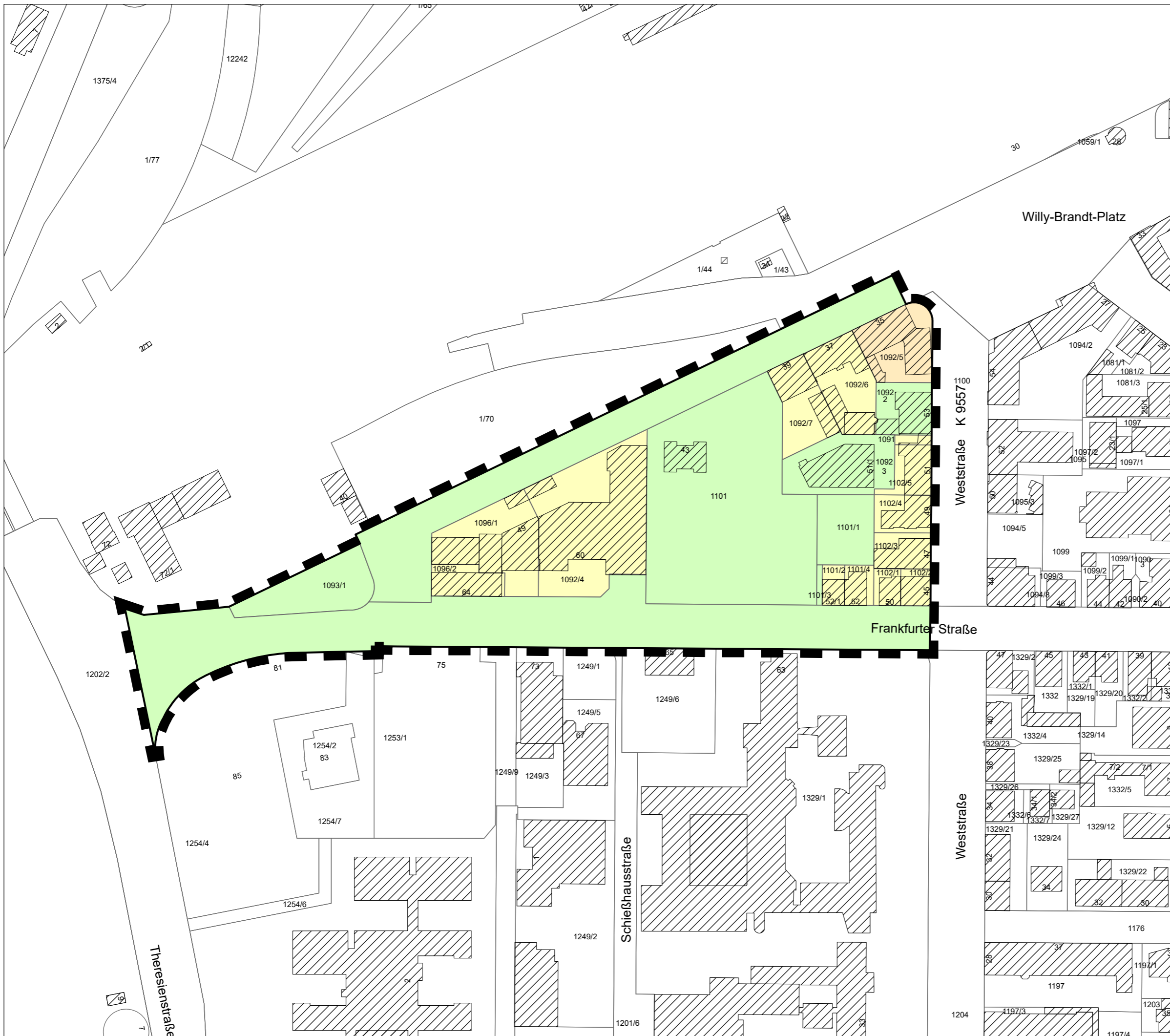
### Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

 Gebietsabgrenzung  
(2,7 ha)

 Privat / Unternehmen

 Stadt Heilbronn / Behörde

 Land Baden-Württemberg



### 3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets „Westlich Bahnhofsvorstadt“ leben 203 Einwohner. Davon sind 105 Personen männlich, 98 weiblich. Die Bewohner leben in insgesamt 108 Haushalten. 37 Bewohner sind deutsch ohne Migrationshintergrund. Der Großteil, insgesamt 166 der Bewohner, ist nicht deutsch oder deutsch mit Migrationshintergrund.

Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet

Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Heilbronn Gesamt / %	Stadt Heilbronn Gesamt / %	Untersuchungsgebiet Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	53.825 / 15,24	19.284 / 15,03	33 / 16,26
15 bis 17 Jahre	10.173 / 2,88	3.848 / 3,00	
18 bis 24 Jahre	25.304 / 7,16	11.018 / 8,59	21 / 10,35
25 bis 39 Jahre	67.538 / 19,12	27.910 / 21,75	50 / 24,63
40 bis 64 Jahre	125.784 / 35,60	41.592 / 32,41	86 / 42,36
über 65 Jahre	70.659 / 20,00	24.682 / 19,23	13 / 6,40
<b>Gesamt</b>	<b>353.283 / 100,0</b>	<b>128.334 / 100,0</b>	<b>203 / 100,0</b>

(Quelle: Statistisches Landesamt – [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), 31.12.2022, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen zwischen der Stadt und dem Kreis Heilbronn fällt auf, dass sich die Anteile der Jahrgänge in Prozent nahezu decken. Die Zahlen des Untersuchungsgebietes hingegen weichen davon teilweise stark ab.

Gerade bei den über 65-Jährigen sind die prozentualen Anteile bei Stadt und Kreis mit circa 20 % annähernd gleich wohingegen sie im Untersuchungsgebiet mit lediglich circa 6 % deutlich unterrepräsentiert sind. Die prozentualen Anteile von Kindern und Jugendlichen im Kreis, der Stadt und dem Gebiet decken sich hingegen nahezu (16 – 18 %).

Auch bei den mittleren Jahrgängen gibt es Abweichungen. Hier zeigt sich, dass die 18- bis 39-Jährigen im Vergleich mit dem Kreis (circa 26 %) in der Stadt Heilbronn leicht überrepräsentiert sind (circa 30 %), innerhalb des Untersuchungsgebietes diese Altersgruppe mit circa 35 % jedoch sogar einen besonders hohen Anteil hat.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den 40- bis 64-Jährigen ab: 42 % der im Untersuchungsgebiet lebenden Bewohner gehören dieser Altersgruppe an und sind damit im Verhältnis zur Stadt und dem Kreis Heilbronn (32 % und 35 %) besonders stark vertreten.

Für die Stadt Heilbronn liegt eine Bevölkerungsprognose (mit Wanderungen) des Statistischen Landesamts vor. Der Prognosehorizont ist 2040. Für die Stadt Heilbronn wurde eine mit Wanderung steigende Bevölkerungsentwicklung (von 2020 mit 126.458 Einwohnern auf 133.719 Einwohner in 2040) prognostiziert. Daraus kann abgeleitet werden, dass vor dem Hintergrund des Weiteren Bevölkerungswachstums der Stadt Anstrengungen unternommen werden müssen, damit weiterer Wohnraum bereitgestellt werden kann. Hierzu soll das Sanierungsgebiet einen Beitrag leisten.

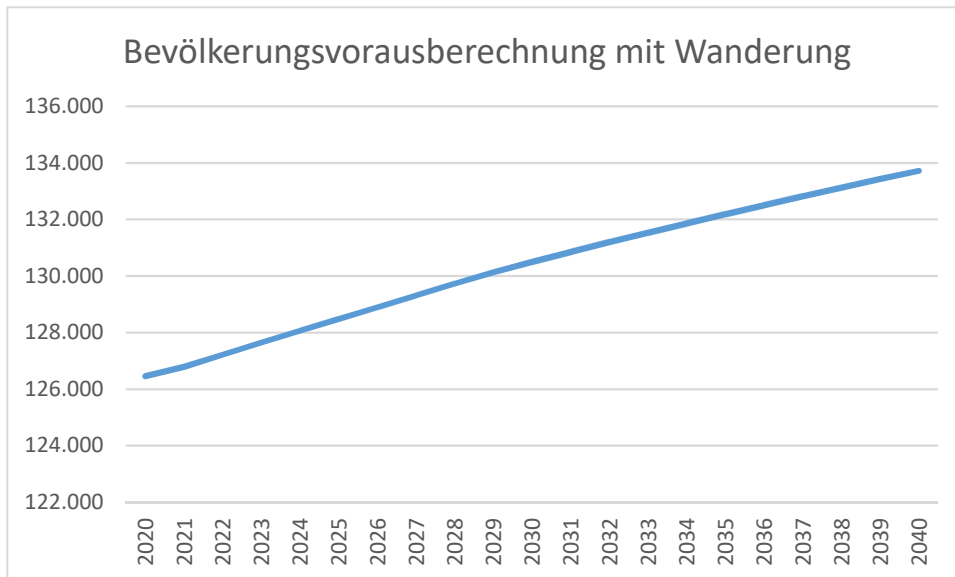


Abbildung 5: Demografische Entwicklung Stadt Heilbronn

(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

### 3.3 Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Heilbronn wurde im April 2022 eingeleitet. In einem partizipativen Prozess unter Einbezug des Nachhaltigkeitsbeirats, der Fachakteure, der Lokalpolitik und der Bezirksbeiräte wurden zehn Maßnahmen definiert, welche die Wärmewende unterstützen sollen. Im Wärmeplan werden gleichermaßen lang- und kurzfristige Maßnahmen sowie Eignungsgebiete für den Wärmenetzausbau beschrieben. Der Abschlussbericht wurde im Dezember 2023 öffentlich vorgestellt und vom Gemeinderat beschlossen.

Das Untersuchungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ befindet sich innerhalb des identifizierten Eignungsgebietes Neckarinsel. Im Rahmen der Untersuchung wurde erhoben, dass der heutige Wärmebedarf ca. 25,3 GWh/a und der zukünftige 18,8 GWh/a beträgt. Für die Wärmeversorgung der Gebäude innerhalb dieses Gebietes werden heute unterschiedliche Energieträger genutzt. Auch ein Fernwärmenetz mit einer Leistung von 15 MW ist bereits vorhanden.

Im nächsten Schritt gilt es, die vorhandenen Untersuchungen zu vertiefen. Da im Sanierungsgebiet auch Straßengestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, müssen die Maßnahmen zur weiteren Wärmeplanung eng mit diesen verzahnt werden.

### 3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

#### 3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 25 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 4: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
ohne / mit sehr geringen Mängeln	3	12,0
mit Modernisierungsbedarf	15	60,0
mit substanziellen Mängeln	6	24,0
nicht bewertet / nicht einsehbar	1	4,0
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2024)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der teilweise schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – die Kategorien „mit substanziellen Mängeln“ und „mit Modernisierungsbedarf“ umfasst insgesamt 84 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.






Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.



# Stadt Heilbronn

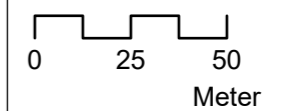
## Vorbereitende Untersuchungen "Westlich Bahnhofsvorstadt"

### Gebäudezustand

-  Gebietsabgrenzung (2,7 ha)
-  Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
-  Gebäude mit Modernisierungsbedarf
-  Gebäude mit substantziellen Mängeln
-  Nicht bewertet / nicht einsehbar

### Nachrichtlich:

-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



Juni 2024



### 3.4.2 Denkmalschutz

Nach einer vorläufigen Aufstellung der Kulturdenkmale sind im Untersuchungsgebiet keine Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden. Lediglich der Garten des denkmalgeschützten Schießhauses befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes. Das Gebäude selbst liegt außerhalb.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist das Landesamt für Denkmalpflege jedoch auf das Vorgehen gemäß DSchG bei zufälligen Funden von Bodendenkmalen hin. Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen im Gebiet archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen (siehe Kapitel 5, Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

## 3.5 Nutzung

### 3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine zentrale Lage innerhalb der Stadt Heilbronn unweit des Hauptbahnhofs. Es wird im östlichen Teil von Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen dominiert. Die gewerbliche Nutzung des Fleischer-Einkaufs Heilbronn-Hohenlohe eG prägt den westlichen Teil des Gebietes.

Im Norden grenzt das Untersuchungsgebiet an das Gleisnetz der Stadtbahn mit Abstellgleisen sowie verschiedenen Gebäuden der Deutschen Bahn. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude des Bahnhofs liegt, an das Gebiet angrenzend, gegenüber der nördlichen Ecke des Untersuchungsgebiets. Innerhalb des Gebietes befinden sich an dieser die Kriminalpolizei und das Ordnungsamt der Stadt Heilbronn.

Im zentralen Teil liegt der Schwerpunkt im Bereich der Mobilität (ÖPNV, Parkierung). Ebenfalls zentral gelegen, westlich des Busbahnhofs, befindet sich mit dem Kontaktladen Heilbronn eine öffentliche Anlaufstelle für Konsumenten illegaler Drogen.



Abbildung 6: Rückseite der Wohngebäude Bahnhofstraße 37 und 39

(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 7: Ordnungsamt und Kriminalpolizei an der Bahnhof- und Weststraße

(Quelle: WHS 2024)

In der Weststraße findet sich neben den Nutzungen der Gebäude als Wohn- und Büroflächen auch ein gastronomisches Angebot. Dieses erstreckt sich auch weiter in die Frankfurter Straße. Es wurden in der Weststraße Teilleerstände, Vermüllung und Vandalismus dokumentiert. Insgesamt besteht der nichtbebaute Teil im Osten des Gebietes aus viel Parkierungsfläche und untergenutzten Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad.



Abbildung 8: Leerstand und Vandalismus in der Weststraße

(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 9: Untergenutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad

(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 10: Fahrradstraße in der Frankfurter Straße

(Quelle: WHS 2024)

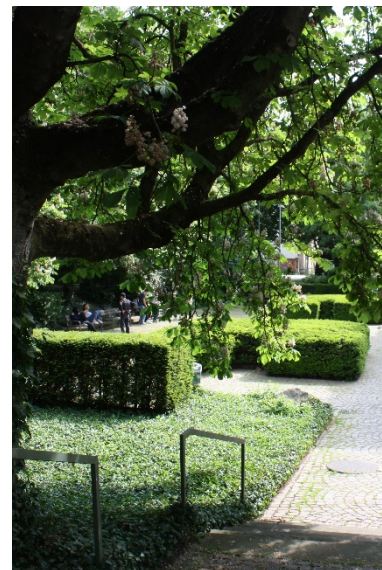


Abbildung 11: Grünfläche vor dem Schießhaus in der Frankfurter Straße

(Quelle: WHS 2024)

Das denkmalgeschützte Gebäude des Schießhauses grenzt an das Gebiet im Süden an, der zugehörige Garten liegt innerhalb des Gebiets und dient als Parkanlage mit Sitzgelegenheiten und Grünflächen. Es mangelt jedoch an Wegeverbindungen und Barrierefreiheit sowie an Aufenthaltsqualität und blauer Infrastruktur. Zudem werden zum Beispiel gepflasterte Flächen im Bereich der Fahrradstraße in der Frankfurter Straße zum wilden Parken, vor allem von Motorrädern, genutzt.

Der Großteil des westlichen Bereichs des Untersuchungsgebietes wird von den Einrichtungen der Fleischer-Einkaufs Heilbronn dominiert. Dabei handelt es sich um eine genossenschaftliche Handelsorganisation für v. a. Fleisch- und Wurstwaren. Die Geschäftsgebäude befinden sich zwischen der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße. Südlich und westlich des Firmenareals befinden sich weitere Parkierungsflächen sowie ein ausgewiesener Privatparkplatz, der von Bäumen gesäumt ist.



Abbildung 12: Gebäudeteil der Fleischer-Einkauf Heilbronn-Hohenlohe eG  
(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 13: Privatparkplatz westlich der Bahnhofstraße  
(Quelle: WHS 2024)

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes liegt der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB). Seit 2019 ist er an dieser Stelle in Betrieb als Einrichtung für den Fern- und Regionalbusverkehr. Für Fußgänger verbindet er die Frankfurter Straße im Süden mit der Bahnhofstraße im Norden. Westlich des Busbahnhofs befindet sich eine große Freifläche.

Die den Busbahnhof umgebenden Flächen sind allgemein untergenutzt und werden vor allem als Parkierungsflächen genutzt, teilweise sind sie von Grünstreifen gesäumt. Die Gestaltung des Busbahnhofs und seines Umfeldes soll in den nächsten Jahren weiterentwickelt werden. Auch die Innenhöfe der Gebäude östlich des Busbahnhofs werden nicht lagegerecht genutzt, sind großflächig versiegelt und mit Nebengebäuden wie Garagen bebaut.

### 3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von seiner Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes kann die Nutzungsstruktur nicht wesentlich intensiviert werden, da die Grundstücke bereits mit mehrstöckigen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut sind. Jedoch können die zugehörigen Innenhöfe umgestaltet und für die Bewohner nutzbarer werden.

Für den zentralen und westlichen Teil ist eine umfassende Nutzungsintensivierung durch Neuordnungen denkbar. Hierbei gilt es zu prüfen, wie die Flächennutzung vor allem in Bezug auf die Verkehrsflächen effizienter gestaltet werden kann.

Auffällig ist außerdem der große Anteil der Verkehrsflächen an der Gesamtfläche. Es ist zu prüfen, ob die Flächennutzung vor allem in Bezug auf die Verkehrsflächen und insbesondere Parkflächen effizienter gestaltet werden kann.

Tabelle 5: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet

Flächennutzung	Anzahl absolut in m <sup>2</sup>	Anzahl in %
Grünanlagen	2.565,0	9,5
Verkehrsflächen (Straßen / Wege etc.)	14.549,2	54,4
davon ...		
<i>Fahrradstraße / Schutzstreifen</i>	1.731,0	6,5
<i>Parkplätze</i>	4.164,8	15,6
<i>Busbahnhof</i>	1.403,4	5,2
Sonstiges (Siedlungsfläche)	9.654,0	36,1
<b>Gesamt</b>	<b>26.768,6</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, 2024)

### 3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 6: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	2	8,0
Wohn- und Geschäftsgebäude	8	32,0
Geschäfts- / Betriebsgebäude	4	16,0
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	5	20,0
Garagen / sonstige Nebengebäude	6	24,0
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>100,0</b>
Davon Leerstand / untergenutzte Gebäude	2	8,0

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, 2024)

Leerstände, Teilleerstände und Unternutzungen sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer (Kapitel 4) übernommen. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung.

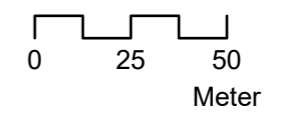
Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.

# Stadt Heilbronn

## Vorbereitende Untersuchungen "Westlich Bahnhofvorstadt"

### Nutzung

-  Gebietsabgrenzung (2,7 ha)
-  Wohngebäude
-  Wohn- und Geschäftsgebäude
-  Geschäfts-/Betriebsgebäude
-  Gebäude mit öffentlicher Nutzung
-  Garagen und sonstige Nebengebäude
-  Straße, Zufahrt
-  Fahrradstraße, Schutzstreifen
-  Gehweg, Fußweg
-  Busbahnhof
-  Parkierungsflächen
-  Verkehrsgrün
-  Leerstand / Unternutzung
-  Parkplatz
-  Tiefgarage
-  Gastronomie
-  Busbahnhof (Provisorium)



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA 1203

Juni 2024

## 4. Bürgerbeteiligung

### 4.1 Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung

Der Bürgerinformationsabend fand am 18.06.2024 im Technischen Rathaus statt. Hierzu wurden alle Eigentümer, Mieter und Pächter im Gebiet postalisch eingeladen. Parallel dazu wurde die Veranstaltung im Vorfeld in der Heilbronner Stimme sowie über Social Media bekannt gemacht. Der Einladung waren interessierte Eigentümer und Bewohner gefolgt.

Die Teilnehmenden wurden vom Sachgebietsleiter Stadtsanierung, Herrn Muth, begrüßt. Dann führten die Mitarbeiterinnen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Veranstaltung. Zu Beginn wurden Ziele und Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Zeitplan vorgestellt und der aktuelle Stand erläutert. Hierbei wurde z. B. auf die Gebäudenutzungen und -zustände sowie die städtebaulichen Mängel und Missstände im öffentlichen Raum verwiesen.

In einem interaktiven Teil wurden die Stärken und Schwächen im Gebiet auf einem großformatigen Plan verortet und abgefragt, was aus Sicht der Teilnehmenden wichtige Themen für das geplante Sanierungsgebiet sind.

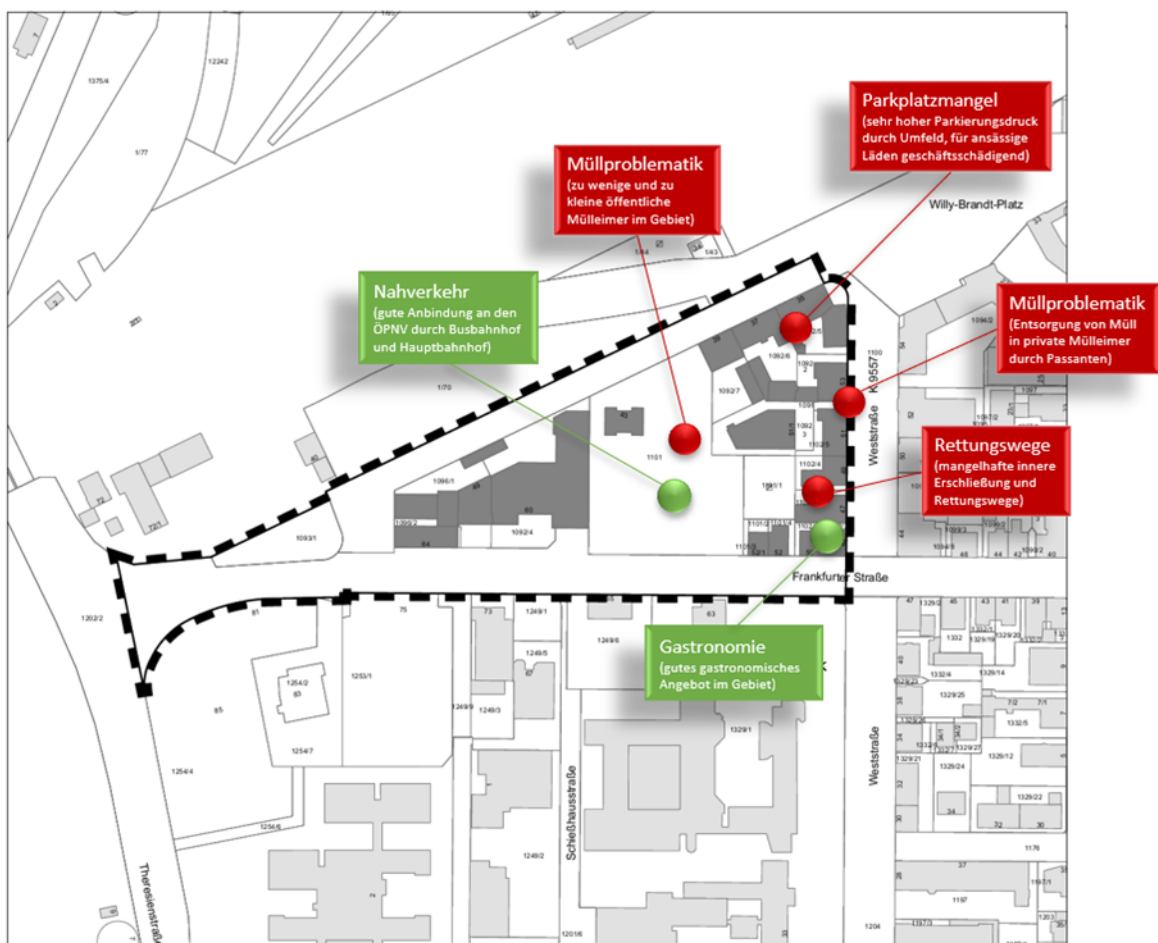


Abbildung 14: Verortung von Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet

(Quelle: WHS 2024)

In der ersten Phase, der räumlichen Verortung von Stärken und Schwächen, zeigte sich, dass für die Teilnehmenden insbesondere das Areal entlang der Weststraße Handlungsbedarfe aufweist. So wurden beispielsweise der Zustand und Straßenbelag als dringend zu verbessern genannt. Auf das unattraktive und ungepflegt wirkende Erscheinungsbild einiger Gebäude mit Teilleerstand sowie auf die mangelnde innere Erschließung in Bezug auf Rettungswege für die Gebäude entlang der Weststraße wurde hingewiesen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich aktuell nur die Gebäude in westlicher Richtung entlang der Straße, nicht aber die Weststraße selbst. Im Nachgang wird geprüft, ob die Weststraße Teil des geplanten Sanierungsgebiets sein kann.

Als besonders problematisch wird die Vermüllung des Gebiets gesehen. Die vorhandenen öffentlichen Mülleimer seien weder in der Anzahl noch in der Größe ausreichend dimensioniert. Das führe außerdem dazu, dass private Mülleimer von Passanten zur Müllentsorgung genutzt werden.

Mehrfach betont wurde von Seiten der Bewohner auch, dass der Parkierungsdruck im Untersuchungsgebiet enorm hoch sei. Durch die Nähe zur Innenstadt, dem Bahnhof und Busbahnhof sowie eine angrenzende Schule werden, zusätzlich zum Bedarf an Parkierungsflächen für die Bewohner des Gebiets, viele Stellplätze benötigt. Das sei nicht nur frustrierend für die Anwohner, sondern auch geschäftsschädigend für die im Gebiet ansässigen Laden- und Gastronomiebesitzer.

Bei der Verortung von Stärken und Schwächen wurden von den Teilnehmenden aber auch positive Punkte genannt und am Plan verortet. So schätzen die Bewohner das gastronomische Angebot an der Ecke Frankfurter Straße und Weststraße sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Hauptbahnhof sowie den im Gebiet liegenden Busbahnhof.

In der zweiten Phase des interaktiven Teils wurden wichtige Themen für die Entwicklung des geplanten Sanierungsgebietes gesammelt und Handlungsbedarfe priorisiert. Die Teilnehmenden sammelten Stichworte zu den aus ihrer Sicht für das Gebiet zentralen Themen. Das Stimmungsbild bei dieser Abfrage deckte sich dabei mit dem aus der Kartendiskussion. Der Fokus lag auch hier auf den Themen der Müllproblematik und des Parkplatzmangels. Des Weiteren wurde eine Lärmbelästigung durch Straßenverkehr und vor allem durch die ansässige Gastronomie genannt.

Zum Ende der Veranstaltung wurde präsentiert, was Rechte und Pflichten von Eigentümern in Sanierungsgebieten sind und wie Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden können.

## 4.2 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

### 4.2.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Juni 2024 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen zufriedenstellenden Rücklauf an ausgefüllten Bögen.

Von den Bewohnern, die nicht zugleich Eigentümer sind, wurden 13 Fragebögen von 108 Haushalten (ca. 12 %) und von den Eigentümern 5 Fragebögen zurückgegeben. Ein weiterer Fragebogen wurde nach Ablauf der Rücksendefrist und Durchführung der Auswertungen zurückgesendet.

Aufgrund der Größe und Eigentumsstruktur des Gebietes (im Schwerpunkt: städtisches Eigentum sowie Wohnungseigentumsgesellschaften) können die daraus gewonnenen Aussagen in Kombination mit der Bürgerinformationsveranstaltung und der Bestandsaufnahme im Gebiet als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

### 4.2.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 18 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 83 % der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	4	10,5
Geruch / Rauchgase	4	10,5
Lärm (Verkehr)	11	29,0
Verschmutzung	11	29,0
Vandalismus	8	21,0
Sonstiges	0	0,0
<b>Gesamt</b> Basis: 18 Fragebögen	<b>38</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung 2024)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde neben der Verschmutzung der Verkehr mit 61 % aller Antworten auf die Frage als störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein. Die Befragung der Betroffenen ergab, ebenso wie Äußerungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung, dass diese Beeinträchtigungen insbesondere von der Weststraße ausgehen. Es ist daher auch zu überlegen, ob die Weststraße bei einer förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet mit in das Gebiet aufgenommen werden sollte.

Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurde außerdem auf bauliche Mängel hingewiesen.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	11	61,1
Fehlende private Stellplätze	9	50,0
Fehlende Grünflächen	7	38,9
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	10	55,6
Schlechte Bausubstanz	7	38,9
Negatives Image im Umfeld	12	66,7
Unattraktive Nachbarschaft	10	55,6
Schlechte digitale Internetverbindung	6	33,3
Sonstiges	3	16,7
<b>Gesamt</b> Basis: 18 Fragebögen	<b>75</b>	

(Quelle: WHS-Befragung 2024)

Die Befragten vermissen grundsätzlich weniger öffentlichen Einrichtungen (ca. 17 %) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (11 %). Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Umfeld mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Einzelne Befragte nannten zudem eine schlechte Internetverbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Jedoch äußerten die Befragten vor allem die unattraktive Gestaltung der Straßen- und Freiräume in circa 56 % der rückläufigen Fragebögen. In diesem Zusammenhang steht auch das Fehlen von Grünflächen, welches von 39 % der Befragten angegeben wurde. Diese Punkte erklären auch die häufige Nennung des negativen Images im Umfeld mit knapp 67 %.

Bezüglich der Parkplatzsituation ergab die Befragung, dass 61 % sich eine Ausweitung des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen wünschen, während 50 % auch private Stellplätze fehlen.

Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	8	44,4
Umzugsabsichten	4	55,6
Aus beruflichen Gründen	0	0,0
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	1	25,0
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	2	50,0
Aus sonstigen Gründen	1	25,0
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung 2024)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern keine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Aus diesem Grund sollten dringend Maßnahmen für eine erfolgreiche Erneuerung ergriffen werden.

#### 4.2.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Einen ersten Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet, ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	5	83,3
Zwischen 20 und 40 Jahre	1	16,7
Jünger als 20 Jahre	0	0,0
Keine Angabe	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung 2024)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1976. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude einen deutlich höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (GEG 2020 §87 Abs. 1). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für eines der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Dieser weist mittlere Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

#### 4.2.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 80 bis 100 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in keinem der Fälle als gut eingeschätzt. 4 Eigentümer (66,7 %) schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

#### 4.2.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Im Rahmen der Befragung war es zudem wichtig herauszufinden, ob sich die Eigentümer an der geplanten Aufwertung des Gebiets beteiligen würden. Hierfür wurde nach der Mitwirkungsbereitschaft gefragt, welche von den Eigentümern mit „ja“, „nein“ oder „bedingt“ beantwortet werden konnte.

Drei der fünf Eigentümer gaben an grundsätzlich mitwirkungsbereit zu sein. Bei dieser Untersuchung ist jedoch zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	3	60,0
Bedingt	1	20,0
Nein	1	20,0
Keine Angabe	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung 2024)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 12: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Umfassende Modernisierung	4	33,3
Teilsanierung	1	8,3
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	2	16,7
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	1	8,3
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	0	0,0
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	0	0,0
Bau von Garagen, Stellplätzen	0	0,0
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	0	0,0
Übergabe von Grundstück an Kinder	0	0,0
Abbruch Gebäude ohne Neubau	1	8,3
Abbruch Gebäude mit Neubau	0	0,0
Sonstiges	3	25,0
<b>Gesamt</b> Basis: 5 Fragebögen	<b>12</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung 2024)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch des Bürgerinformationsabends kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die geringe Anzahl an Fragebögen die Ergebnisse und Schlussfolgerungen daraus einschränkt.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

## 5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 21.05.2024 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Tennet	05. Juni 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
2	Amprion GmbH	23. Mai 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
3	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	23. Mai 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
4	Telekom Technik	13. Juni 2024		Zurzeit keine Maßnahmen seitens Telekom beabsichtigt, aber bittet um weitere Beteiligung am Verfahren (siehe Anlage)	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
5	Syna GmbH	05. Juni 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
6	Amt für Familie, Jugend und Senioren	23. Mai 2024		Im Planungsbereich liegt Kontaktladen für Suchtmittelabhängige, Amt bittet um weitere Beteiligung sofern bei künftigen Planungen Interessen des Kontaktladens betroffen sind.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.

7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, Dienstleistungen der Bundeswehr	22. Mai 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
8	TransnetBW	23. Mai 2024	X	Zurzeit keine Höchstspannungsfreileitung geplant und betrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Akademie für Kommunikation	22. Mai 2024		Plant im Gebiet ein Gebäude zu kaufen und darauf Sporthalle/Schulräume zu bauen. Überlegungen stehen noch aus.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
10	AVG mbH	11. Juni 2024		<p>AVG plant Erweiterung der Wende- und Abstellanlage am Hbf Heilbronn (Flurstück 1/70) – Ausführungsplanung läuft derzeit.</p> <p>Durch AVG Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum beauftragt, sowie Trafostation für Stromversorgung des künftigen AVG-Gebäudes, sowie dem näheren Umfeld im EG der Wartungshalle errichtet.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn sind zu dulden.</p> <p>AVG bittet um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
11	Polizeipräsidium Technik, Logistik, Service	22. Mai 2024		Keine Richtfunkverbindungen in dem Gebiet, jedoch Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
12	DB AG	20. Juni 2024		Bedenken aus eisenbahntechnischer Sicht, da nicht erkennbar, was genau geplant ist. Bitten um erneute Beteiligung bei konkreter Planung.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
13	Heilbronn Entsorgungsbetriebe	26. Juni 2024		Vorhandene Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, daher fallen derzeit keine Erschließungsbeiträge an. Für Teilflächen entstehen noch Abwasserbeiträge.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.

				Bitte um weitere Beteiligung des Verfahrens.	
14	Heilbronner Versorgungs-GmbH	28. Juni 2024		<p>Wasser- und Gasleitungen in Bahnhofstraße, Frankfurter Straße Und Weststraße Vorhanden, jedoch kein weiterer Ausbau geplant.</p> <p>Mögliche Verlegung von Fernwärmeleitungen (Kontakt s. Anlage)</p> <p>Keine Bäume oder Baumquartiere auf Gas- und Wasserleitungen planen.</p> <p>Berücksichtigung von Leitungen falls Rückverankerungen der Baugrubensicherung notwendig.</p> <p>Erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. Brandschutzkonzept mit Feuerwehr abzustimmen.</p> <p>Zur Planung online Bestandspläne einholen (s. Anlage)</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
15	Bauleitplanung Ericsson	31. Mai 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
16	Feuerwehr Heilbronn	10. Juni 2024		<p>Keine eigenen Maßnahmen beabsichtigt.</p> <p>Hinweis: bei Holzbau / Holzfassaden muss Erreichbarkeit der Fassadenseite über Feuerwehrflächen berücksichtigt werden.</p> <p>Bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
17	IHK Heilbronn	03. Juli 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.

18	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	24. Juni 2024		<p>Geologie: Digitale geologische Karte abrufbar unter (s. Anlage), es erfolgen keine fachtechnischen Prüfungen vorgelegter Gutachten.</p> <p>Geochemie: Geogene Grundgehalte in petrogeochemischen Einheiten abrufbar unter (s. Anlage)</p> <p>Ingenieurgeologie: Mit unterschiedlichem Setzungsverhalten u. lokalen Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Vorhandene organische Anteile können zu Erschwernissen führen. Grundwasserflurabstand evtl. bauwerksrelevant.</p> <p>Geothermie: online abrufbar (s. Anlage)</p> <p>Weitere Bereiche sehen keine Bedenken.</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
19	Landratsamt Heilbronn	13. Juni 2024		Generell Nachverdichtung zu begrüßen. Gebiet ist bereits überplant und bebaut. Landwirtschaftlich zurzeit keine Belange.	Wird zur Kenntnis genommen.
20	NHF Netzgesellschaft	12. Juni 2024		Für geplante Wagenhalle der AVG am bisherigen Busbahnhof ist Versorgung mit elektrischer Energie erforderlich. Hierfür Kabelverlegung von Frankfurter Str. 64 auf Areal der geplanten Wagenhalle. Ausführung im Zuge des Neubaus, Termin noch unbekannt.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
21	Ordnungsamt Heilbronn	23. Mai 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
22	Regionalverband Heilbronn Franken	06. Juni 2024		Im nordöstlichen Teil des Gebietes verläuft festgelegte Richtfunkstrecke mit Richtfunkstelle. Bestehende und geplante Funkstrecken sind von Bebauung freizuhalten, sowie für uneingeschränkte Nutzung sicherzustellen.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.

				Bitte um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung Planbezeichnung, Datum und Übersendung Planzeichnung.	
23	Regierungspräsidium Stuttgart	19. Juni 2024		<p>Bitten um Beachtung des Verlaufs der Richtfunkstrecke im nordöstlichen Teil des Gebietes. Bestehende und geplante Funkstrecken sind von Bebauung freizuhalten, sowie für uneingeschränkte Nutzung sicherzustellen.</p> <p>Beachtung des Ausdehnungsbereichs von Hochwasser. Hinweis zur Prüfung auf Hochwasserschutz (s. Anlage).</p> <p>Bitten um Beachtung folgender Verfahren: (s. Anlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgestaltung Stadtbahnhaltestelle (Willy-Brandt-Platz) und</li> <li>- Erweiterung Wende- und Abstellanlage der AVG beim HBF</li> </ul> <p>Beachten, dass sich Gebietscharakter am Hbf nicht ändert und daraus Verschärfung der Lärmrichtwerte entsteht. (s. Anlage)</p> <p>Beachtung Naturschutz bes. Artenschutz (s. Anlage).</p> <p>Beachtung Denkmalschutz (s. Anlage)</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
24	DRK Kreisverband Heilbronn	23. Mai 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.
25	Amt für Straßenwesen Heilbronn	09. Juli 2024		<p>Bitte um Einhaltung von Richtlinien aus Straßen- und Verkehrsplanung, insbesondere Barrierefreiheit</p> <p>Beachtung eigener Planungen und Maßnahmen der Stadt (s. Anlage)</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.

				<p>Berücksichtigung bestehender Radverkehrsachse (Frankfurter Str.)</p> <p>Einrichtung Mobilitätshubs, zwingend jedoch ZOBs mit WC-Anlage</p> <p>Berücksichtigung fußläufiger Erschließung der Schulen ggf. unter Ergänzung von Fußgängerüberwegen.</p> <p>Berücksichtigung von Taxi-Ständen</p> <p>Installation von Fahrradabstellanlagen u. E-Scooter-Abstellzonen</p> <p>Empfehlung einer Hochwasserangepassten Bauweise</p>	
26	Stadt Heilbronn – Stabstelle Chancengleichheit	28. Juni 2024		Umfassende mindestens normgerechte Schaffung von Barrierefreiheit (DIN 18040)	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
27	Stadtwerke Heilbronn GmbH Verkehrsbetriebe	28. Juni 2024		Stadtbusse Linie 8 verlaufen über Gebiet. Planungen bzgl. Busverkehrs und ZOB sind mit Stadtwerke HN abzustimmen.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
28	Vodafone West GmbH	13. Juni 2024		<p>Im Gebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Bitten daher um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Sollten Änderungen am Bestandnetz notwendig werden, Kontaktaufnahme min. 3 Monate vor Baubeginn.</p>	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
29	Netze BW GmbH	27. Mai 2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.

30	Vermögen und Bau BW Amt Heilbronn	25. Juni 2024		Mit Inbetriebnahme des Polizeipräsidiums HN (Ende 2028) werden Überlegungen zur weiteren Nutzung der Bahnhofstr. 35 anstehen. Hier ist mit Gesamtsanierung zu rechnen.  Evtl. werden Überlegungen / Veränderungen hinsichtlich Stellplätze (Flst.1101) anstehen. Hier keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
31	Grünflächenamt Heilbronn	17. Juni 2024		Höchstmögliche Begrünung im Gebiet zwingend geboten.  z. B.: Allee schaffen entlang Bahnhofstraße, Baumergänzungen entlang Weststraße etc. (s. Anlage)  Hinweis: Landschaftsplan bietet viele Aussagen zur Fläche	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
32	Gas LINE GmbH	10.06.2024	X		Wird zur Kenntnis genommen.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes denkbar. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Auch wenn sich keine Denkmale innerhalb des Gebiets befinden, werden Vorhaben, beispielsweise im Umfeld des denkmalgeschützten Schießhauses, besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

## 6. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

### 6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Innerhalb des Untersuchungsgebietes lassen sich verschiedene Nutzungen feststellen. In der Weststraße wurden im Bereich der rückwärtigen Bebauung sowie zwischen den einzelnen Gebäuden Unternutzungen dokumentiert. Insgesamt besteht der nichtbebaute Teil im Osten des Gebietes aus viel Parkierungsfläche, Innenhöfen mit Hinterhofcharakter und untergenutzten Flächen mit einer hohen Versiegelungsrate.

Der Großteil des mittleren bis westlichen Bereichs des Untersuchungsgebietes wird von den Einrichtungen der Fleischer-Einkaufs Heilbronn-Hohenlohe eG dominiert. Dabei handelt es sich um eine genossenschaftliche Handelsorganisation für v. a. Fleisch- und Wurstwaren. Die Geschäftsgebäude befinden sich auf einem Areal, das sich über drei Flurstücke zwischen der Frankfurter Straße und der Bahnhofstraße erstreckt.

Aufgrund des Umzugs des Fleischer-Einkaufs in ein neues Logistikzentrum außerhalb des Gebietes werden auf dem Firmengelände vermutlich Flächen frei, die Potenziale für eine Neugestaltung mit intensiverer, hochwertigerer und vor allem lagegerechterer Nutzung bieten.



Abbildung 15: Gebäude des Fleischer-Einkaufs

(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 16: Parkierungsflächen im Osten des Gebiets

(Quelle: WHS 2024)

### 6.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 17: Vandalismus an leerstehender Geschäftseinheit in der Weststraße

(Quelle: WHS 2023)



Abbildung 18: Vermüllung des Leerstands (Weststraße)

(Quelle: WHS 2023)

### 6.3 Wohnungsbedarf

Heilbronn ist eine wachsende Stadt; Bevölkerungsprognosen gehen aktuell von einem weiteren Wachstum bis 2040 aus. Damit wird sich die derzeit schon angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschlechtern. Im Rahmen des Sanierungsgebietes soll weiterer Wohnraum geschaffen werden sowie vorhandener Wohnraum an den aktuellen Stand angepasst und die Wohnqualität verbessert werden. Hierbei sind die Nachverdichtung durch Neubauten sowie die Umnutzung von (leerstehenden) Gewerbeeinheiten denkbare Maßnahmen.

### 6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Die Bahnstraße im Untersuchungsgebiet lässt sich als Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen beschreiben, da sie unter anderem der Zufahrt zum Heilbronner Hauptbahnhof und zum Zentralen Omnibusbahnhof dient sowie dem genossenschaftlichen Fleischer-Einkauf. Südlich an das Gebiet grenzt eine Schule an, wodurch es auch zu Nutzungen innerhalb des Gebietes durch die Schüler kommt. Aufgrund der hohen Frequenz kann es zu Nutzungskonflikten zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern kommen (ÖPNV, PKWs, Fußgänger und Radfahrer). Grundsätzlich ist der Verkehrsfluss gegeben, jedoch sollten sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sowie Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut werden, auch um klimafreundliche Verkehrsarten zu fördern.

Innerhalb des Gebiets sind entlang der Weststraße sowie der Frankfurter Straße einige Gastronomiebetriebe in direktem Umfeld zu den Wohnanlagen angesiedelt. Ein weiterer Konflikt besteht zwischen den Nutzungen Wohnen und Gastronomie. Die Gastronomie sorgt zwar für eine Belebung im Gebiet und informelle Kommunikationsorte, kann jedoch durch Ruhestörungen oder Geruchs- und Lärmbelästigung zu Konflikten zwischen den Bewohnern, den Gästen der Gastronomie und den Gastronomen führen.

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes befindet sich mit dem Kontaktladen Heilbronn eine öffentliche Anlaufstelle für Konsumenten illegaler Drogen. Diese könnte weitere Konflikte bei einer Nutzungsintensivierung im Gebiet auslösen, wenn Suchterkrankte das vorhandene Angebot sowie die Aufenthaltsräume im Gebiet nutzen und damit unmittelbarer Kontakt zu nicht-suchterkrankten Personen (Bewohnern, Fahrgästen, Schülern etc.) entsteht. Das Image eines sicheren und lebenswerten Quartiers sowie die Aufwertung durch höherwertigere Angebote an Gastronomie und Geschäften könnte dadurch erschwert werden.



Abbildung 19: Bahnhofstraße mit Blick Richtung Bahnhofsvorplatz und Busbahnhof

(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 20: Kontaktladen in der Bahnhofstraße, eine Anlaufstelle für Suchterkrankte

(Quelle: WHS 2024)

## 6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Insgesamt wird das Gebiet auch durch den Modernisierungsbedarf und die Leerstände der weiteren Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt. Diesem Umstand ist entgegenzuwirken, da an Stellen, an denen sich der Modernisierungsbedarf häuft, der Eindruck eines Trading-Down-Effekts entstehen kann. Bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen inklusive anschließender Neubebauung ist in diesem Zusammenhang auch darauf zu achten, dass die Gestaltung vorab abgestimmt wird.

Auf dem Areal des Fleischer-Einkaufs Heilbronn befinden sich einige große Geschäftsgebäude und Hallen, die teilweise ungepflegt, insbesondere aber unattraktiv und für die zentrale Lage innerhalb der Stadt fehl am Platz wirken. Aufgrund des Umzugs des Fleischer-Einkaufs in ein neues Logistikzentrum außerhalb des Gebietes werden hier jedoch vermutlich Flächen frei, die neue Potenziale für eine deutlich attraktivere Gestaltung für die zentrale Lage am Bahnhof bieten.



Abbildung 21: Rückwärtiger Gebäudeteil des Fleischer-Einkaufs Heilbronn-Hohenlohe eG

(Quelle: WHS 2023)



Abbildung 22: Gebäude mit Modernisierungsbedarf sowie Leerstände

(Quelle: WHS 2023)

## 6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet weist einen großen Handlungsbedarf auf. Im nördlichen Teil des Gebiets entlang der Bahngleise verläuft die Bahnhofstraße, welche aufgrund keiner bzw. weniger Gestaltung schlauchartig und eintönig wirkt. Es fehlt an rad- und fußgängerfreundlichen Wegeverbindungen mit schattenspendenden Elementen und Sitzbänken. Insgesamt sollte die Gestaltung und der Komfort im Umfeld und an den Standorten des öffentlichen Nahverkehrs ansprechend sein, um das Image des ÖPNVs zu verbessern und weitere Personen zur Nutzung zu motivieren.

Auch entlang der Weststraße fehlen Grünverbindungen (Baumreihen und Baumergänzungen). Zudem finden sich hier Teilleerstände und es wurden Vermüllung und Vandalismus dokumentiert, wodurch das direkte Umfeld ungepflegt wirkt. Eine Verbesserung dieses Umfeldes kann einem Trading-Down-Effekt, der zunehmenden Entwertung eines Gebiets, aufgrund fehlender Kundschaft, Leerständen oder weniger attraktivem Gewerbe, entgegenwirken.

Weitere Defizite in der Siedlungsstruktur bestehen aufgrund der vielen allgemein untergenutzten Freiflächen, welche überwiegend als Parkierungsflächen genutzt werden. Auch die Innenhöfe der Gebäude östlich des Busbahnhofs werden nicht lagegerecht genutzt, sind kleinteilig strukturiert und schlecht einsehbar wodurch sie den Charakter von Hinterhöfen und einem ungepflegten Umfeld erzeugen. Das hat auch auf die angrenzenden Geschäfte und Gastronomiebetriebe einen negativen Einfluss, da sie die positive Außenwirkung der Läden einschränkt und ihnen die „Strahlwirkung“ nimmt.

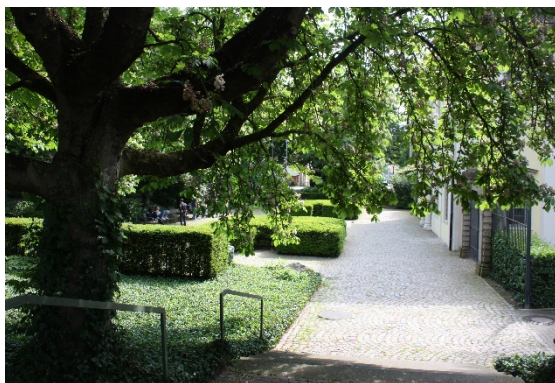


Abbildung 23: Zugang zum Vorplatz des Schießhauses v. a. über Treppen

(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 24: Trampelpfade durch fehlende Wegeverbindungen in der Frankfurter Straße

(Quelle: WHS 2024)

Der kleine Garten vor dem denkmalgeschützten Schießhaus in der Frankfurter Straße dient als Parkanlage mit Sitzgelegenheiten und Grünflächen. Er wird in erster Linie durch Treppen erreicht. Hier mangelt es an Barrierefreiheit ebenso wie an Wegeverbindungen, wodurch Trampelpfade durch Grünflächen entstehen, da die Passanten die vorhandenen Wege als umständlich betrachten. Auch wer die Zielgruppe sein soll geht aus der Gestaltung des Platzes nicht hervor, da für Senioren die fehlende Barrierefreiheit problematisch ist und für Kinder keine Spielgeräte vorhanden sind. Wichtig ist daher eine adressatengerechte Gestaltung.

Des Weiteren fehlt es an blauer Infrastruktur, welche zur Kühlung durch die Verdunstung von Wasser sowie zur Erhaltung und Förderung des Mikroklimas und der Biodiversität beiträgt. An dieser Stelle wäre das beispielsweise in Form von einem Wasserspiel möglich und würde damit zusätzlich die Aufenthaltsqualität steigern. Ergänzend wäre hier bzw. im Gesamtgebiet die Aufstellung von Trinkbrunnen denkbar.

Insgesamt mangelt es im Untersuchungsgebiet auch an grüner Infrastruktur (Grünflächen bzw. Grünelementen). Das führt zu einer stark eingeschränkten nächtlichen Abkühlung, welche auch insbesondere durch die starke Erwärmung der an das Gebiet angrenzenden Gleiskörper, Gebäude der AVG und umliegenden Straßen gegeben ist. Der Ausbau von Grünflächen würde zudem zur Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität beitragen.

## 6.7 Verkehr

In Bezug auf den Verkehr besteht ebenfalls Handlungsbedarf, insbesondere da das Untersuchungsgebiet ein Knotenpunkt für den öffentlichen Personenverkehr in Heilbronn darstellt. Direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich der Heilbronner Hauptbahnhof, im Zentrum des Gebietes liegt der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) ebenso wie die Haltestelle des Fernbus-Anbieters FlixBus.

Die Frankfurter Straße südlich des Busbahnhofes ist im Bereich des Untersuchungsgebietes größtenteils verkehrsfrei oder als Fahrradstraße ausgewiesen.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Busbahnhof, da er sich im Zentrum des Gebiets befindet und Anlaufstelle für viele Fahrgäste ist. Hierbei ist vor allem die Fußgängerführung zu verbessern, damit gefährliche Verkehrssituationen nach Möglichkeit verhindert werden können.

Vor dem Hintergrund der großen Wichtigkeit der Verkehrswende gilt es außerdem zu prüfen, wie der Komfort der Wartenden vergrößert werden kann. Aktuell gibt es an den Bussteigen wenig Unterstellmöglichkeiten sowie keinerlei digitale Abfahrtsanzeiger oder öffentliche Toiletten.



Abbildung 25: Der Zentrale Omnibusbahnhof im Zentrum des Untersuchungsgebietes

(Quelle: WHS 2024)



Abbildung 26: Fahrradstraße in der Frankfurter Straße

(Quelle: WHS 2024)

## 6.8 Klimaschutzpotenziale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung

Klimaschutzpotenzial bietet die Erweiterung der vorhandenen Fernwärmenetze in der Stadt in den Bereich des Untersuchungsgebietes hinein. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im für den Ausbau des Wärmenetzes identifizierten Eignungsgebiet Neckarinsel. So bestünde die Möglichkeit für den Bereich eine nachhaltige Energieversorgung zu realisieren.

Weitere Klimaschutzpotenziale ergeben sich aus der energetischen Erneuerung der vorhandenen Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet sowie die Aktivierung von Leerständen und Umgestaltung untergenutzter Flächen um eine flächensparende Entwicklung der wachsenden Stadt Heilbronn zu ermöglichen.

Ein großer Beitrag im Bereich nachhaltige Mobilität kann mit der Umgestaltung des Busbahnhofs und der Straßenräume im Untersuchungsgebiet geleistet werden. Durch diese Maßnahmen besteht die Möglichkeit klimafreundliche Verkehrsarten in einem großen Maßstab zu fördern.

Im Bereich grüne Infrastruktur gilt es im Rahmen der Umgestaltung des öffentlichen Raums, die vorhandenen Grünflächen und -elemente, auch im Hinblick auf die starke Erhitzung der angrenzenden Gleisanlagen und Betriebsgebäude der Deutschen Bahn sowie der vielen versiegelten Flächen, zu erweitern und qualifizieren.

Auch die mögliche Neuordnung inklusive Nutzungsintensivierung im Bereich des Fleischer-Einkaufs ist ein Klimaschutzpotenzial, da wertvolle Flächen im Außenbereich durch die Nachverdichtung im Innenbereich gespart werden können.



Abbildung 27: Gebäude mit Modernisierungsbedarf in der Bahnhofstraße

(Quelle: WHS 2024)














Abbildung 28: Bahnhofstraße mit parallel verlaufenden Gleisen des Zugverkehrs

(Quelle: WHS 2024)



# Stadt Heilbronn

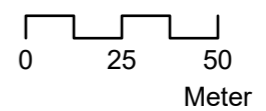
## Vorbereitende Untersuchungen "Westlich Bahnhofsvorstadt"

### Mängel und Konflikte

-  Gebietsabgrenzung (2,7 ha)
-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Gebäude mit substantiellen Mängeln
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im Straßenraum
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
-  Niedrige Flächeneffizienz
-  Nicht lagegerechte Nutzung
-  Fehlende Beziehung/Wegeverbindung
-  Barriere im öffentlichen Raum
-  Fehlende blaue Infrastruktur
-  Leerstand/Unternutzung

#### Nachrichtlich:

-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



## 7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Heilbronn unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Heilbronn durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Die Wohnungsnachfrage innerhalb der Stadt Heilbronn wird in den nächsten Jahren weiter steigen und erfordert nicht nur neuen, sondern auch generationengerechten sowie zugleich bezahlbaren Wohnraum. Dabei wird auch auf Innen- vor Außenentwicklung gesetzt, da teilweise untergenutzte Gebäude und Flächen vorhanden sind. Die Planungen zur Neuordnung und Nachverdichtungen im Gebiet müssen jedoch noch weiter konkretisiert werden.

Vorhandener Leerstand sowie Umnutzungen und Modernisierungen an bereits bestehenden Wohneinheiten bieten ebenfalls Potenzial für die Schaffung und Verbesserung der Wohnraumsituation. Insgesamt kann von bis zu circa 90 Wohnungen, die neu geschaffen oder an den aktuellen Standard angepasst werden, ausgegangen werden.

An verschiedenen Stellen soll darüber hinaus der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet attraktiver und sicherer gestaltet werden, beispielsweise durch Straßengestaltungsmaßnahmen der Bahnhofstraße oder der Frankfurter Straße. Im Fokus liegt hierbei auch der Zentrale Omnibusbahnhof, der eben diese beiden Straßen miteinander verbindet. Gerade im Hinblick auf die umliegenden Schulgebäude und den ÖPNV innerhalb des Gebiets sowie daran angrenzend sind neben den gestalterischen Maßnahmen die Verbesserung von sicheren und attraktiven Rad- und Fußwegeverbindungen notwendig. Im Zuge von gestalterischen Maßnahmen bietet es sich an die blaue und grüne Infrastruktur auszubauen um die Folgen des Klimawandels abzumildern.

Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	50
Umnutzung geschaffen werden sollen	2
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	3
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	35
<b>Gesamt</b>	<b>90</b>

## 7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Gebiets als Knotenpunkt des Öffentlichen Nahverkehrs sowie stadtgestalterische und funktionale Aufwertung des direkten Zugangs zum Bahnhof von Westen her wodurch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz verbessert werden kann;
- Neuentwicklung durch lagegerechtere Nutzung von leer werdenden Gebäuden und untergenutzten Flächen zu einem multifunktionalen und lebendigen Standort (z. B. Verlagerung des Fleischer-Einkaufs);
- Entwicklung des Potenzials im Gebiet durch die Nähe zu innerstädtischen Aktivitäten / Nutzungen und bedeutsamen Bereichen wie Neckarbogen und Bildungscampus, sowie vorhandenen kulturellen und schulischen Einrichtungen im Süden des Gebiets;
- Qualitätsvolle und nutzungsgerechte Aufwertung des Umfeldes von Wohnquartieren sowie Handels- und Geschäftslagen und Umgestaltung von Straßen zu stadträumlichen Entwicklungsachsen mit sicheren, barrierefreien und attraktiven Wegeverbindungen auch für den Fuß- und Radverkehr (Bahnhofstraße und Frankfurter Straße);
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Quartieren mit negativer












Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf – insbesondere in Gebieten mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen;

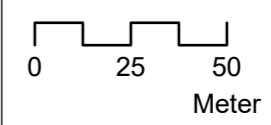
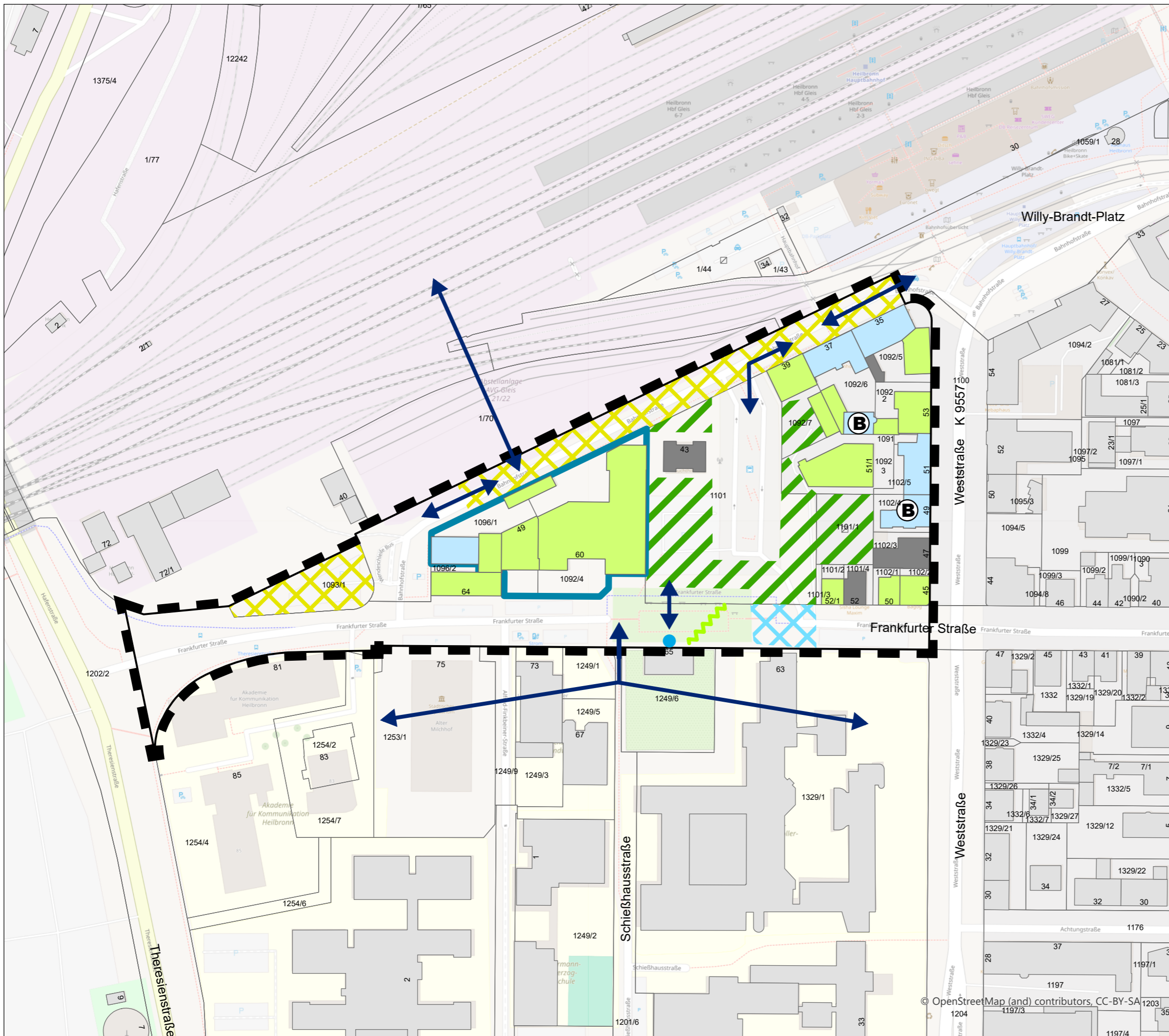
- Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung, durch energetische Gebäudesanierung / Verbesserung des Wärmeschutzes und Energiebedarfs und, soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude(teile) und städtebaulich angepasste Neubebauung;
- Umfassende Begrünung des Gebietes als wichtige Klimapufferfläche für die Innenstadt, um einer weiteren Überwärmung durch die angrenzenden „Hitzeinseln“ (Bahngleisanlagen und Wende- und Abstellanlage der AVG) entgegenzuwirken (Grünverbindungen / Klimaanpassungsmaßnahmen) sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes;

# Stadt Heilbronn

## Vorbereitende Untersuchungen "Westlich Bahnhofsvorstadt"

### Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs- konzept

-  Gebietsabgrenzung (2,7 ha)
-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Raums
-  Nutzungsintensivierung
-  Nutzungsverlagerung
-  Schaffung Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
-  Herstellung einer Beziehung/Wegeverbindung
-  Herstellung blaue Infrastruktur
-  Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA 1203

Juli 2024

## **8. Maßnahmenprogramm**

### **8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

#### 8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist teilweise eine flächenhafte Neuordnung der Grundstücke denkbar. Hierzu sind auch vorbereitende Grunderwerbe geplant. Auch die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen kann den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen erfordern. Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden.

#### 8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

#### 8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, denkbar. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

#### 8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur sowie des Wohnumfeldes ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen könnte die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation ist außerdem die Herstellung von Parkierungsbauwerken in Betracht zu ziehen.

### **8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

#### 8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instandgesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Stadtbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie der Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

## 8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

Auf Grund einer möglichen Neuordnung können mehrere Neubauten entstehen. Die freiwerdenden Flächen bieten Potenzial für eine Nachverdichtung und Erhöhung der Flächeneffizienz.

## 8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist eine Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen denkbar. Die bestehende Substanz der Gebäude befindet sich teilweise in einem modernisierbaren Zustand. Im Laufe der Sanierung wird dies weiter untersucht und präzisiert, um gegebenenfalls eine Änderung oder eine Modernisierung zu veranlassen.

## 9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

## 10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

### 10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 2,7 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen insofern sinnvoll zu sein, dass festgestellte Missstände und Mängel auch im Bereich der im Osten an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Weststraße bestehen.

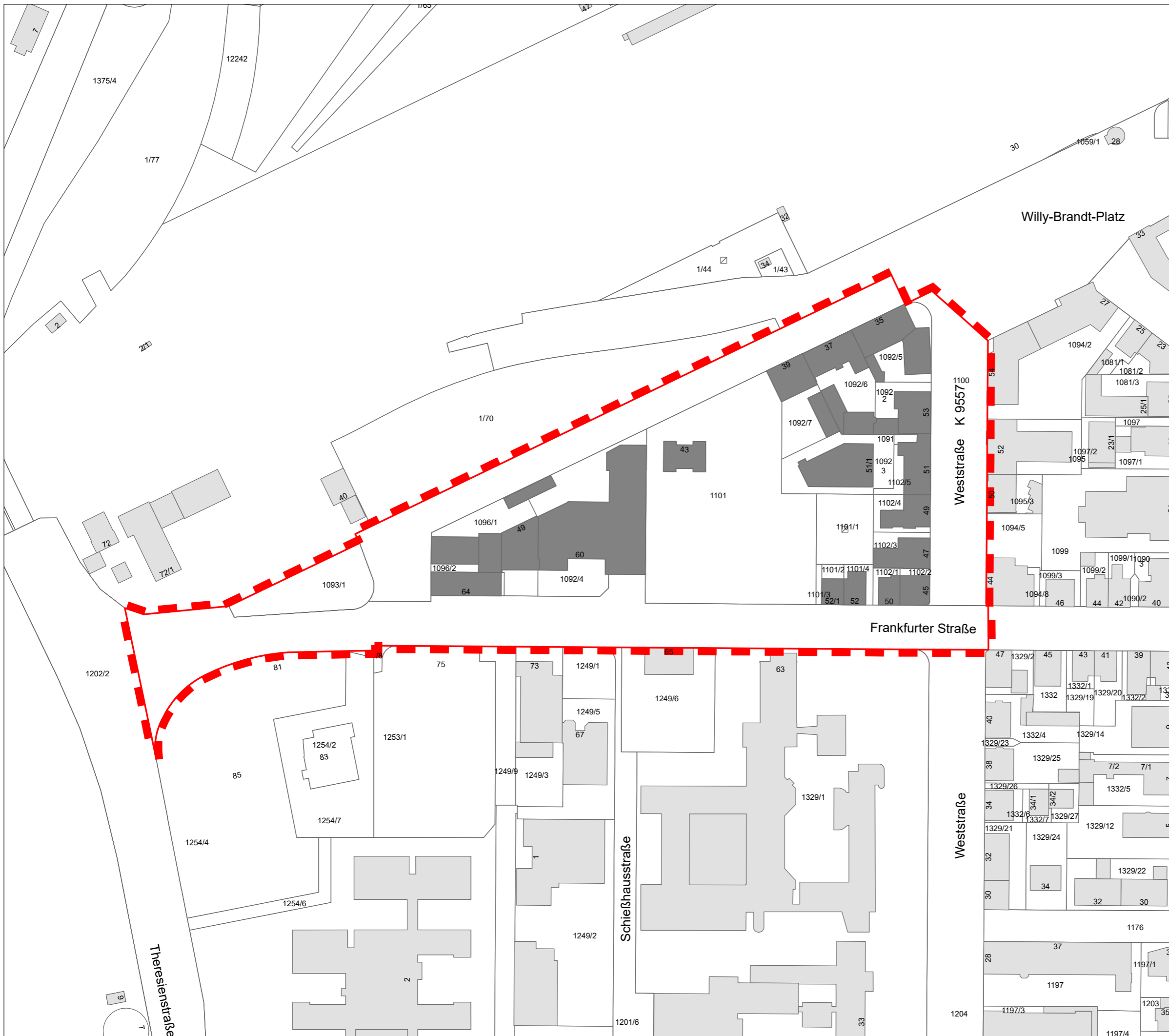
Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann.

Bisher wurden noch keine Fördermittel für das Gebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ bewilligt. Die Neuaufnahme in ein Programm städtebaulicher Erneuerung wird im Herbst 2024 beantragt. Hinsichtlich eines möglichen Mitteleinsatzes ist zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Westlich Bahnhofsvorstadt“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung werden fortlaufend und im Einzelfall geprüft.

Falls dem Neuaufnahmeantrag entsprochen wird und eine Programmaufnahme zum 01.01.2025 bewilligt wird, kann der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Frühjahr 2025 gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.


Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist nahezu deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Aufgrund von Erkenntnissen aus der Begehung des Gebiets sowie bei der Auswertung der Beteiligungen zeigt sich jedoch ebenfalls Handlungsbedarf in der Weststraße (Flst. 1100). Dieser Bereich befand sich bisher nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes, wurde bisher nicht gefördert und wurde daher, zusammen mit der Kreuzung Frankfurter Straße, in den Abgrenzungsvorschlag mitaufgenommen.

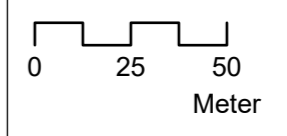


**Stadt Heilbronn**

**Vorbereitende Untersuchungen  
"Westlich Bahnhofsvorstadt"**

**Abgrenzungsvorschlag  
Sanierungsgebiet**

 Gebietsabgrenzung  
(3,0ha)



Juli 2024



## 10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgt frühestens zum 01.01.2025.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2037 festgelegt werden, falls eine Programmaufnahme im Frühjahr 2025 erfolgt.

Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

## 10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

### Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

### **„Klassisches“ Verfahren**

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

### **„Vereinfachtes“ Verfahren**

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

### **Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Neuentwicklung durch lagegerechtere Nutzung von leer werdenden Gebäuden (z. B. Fleischer-Areal) und untergenutzten Flächen und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung / Modernisierung, Nachverdichtung oder Abbruch mit städtebaulich angepasster Neubebauung
- Stadtgestalterische und funktionale Aufwertung des direkten Zugangs zum Bahnhof von Westen her

- Entwicklung des Potenzials durch die Nähe zu innerstädtischen Aktivitäten und bedeutsamen Bereichen und Schaffung von sicheren, barrierefreien und attraktiven Wegeverbindungen
- Umfassende Begrünung des Gebietes als wichtige Klimapufferfläche für die Innenstadt und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes

#### „Klassisches Verfahren“

Neben den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums oder der Durchführung anderer Maßnahmen eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Durch die Stadt durchzuführende Grundstücksneuordnungen inklusive der Schaffung von neuem Baurecht, die zu einer besseren und lagegerechteren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit erwartet werden.

**Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.**

**Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.**

## Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Heilbronn in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende

### **S a t z u n g**

#### **über die förmliche Festlegung**

#### **des Sanierungsgebietes „Westlich Bahnhofsvorstadt“ in Heilbronn**

##### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 3,0 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Westlich Bahnhofsvorstadt“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Westlich Bahnhofsvorstadt“ vom Juli 2024 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

##### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

##### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Stadt Heilbronn, den xx.xx.xxxx

Harry Mergel, Oberbürgermeister

## 11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 € / m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Heilbronn wird empfohlen, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 4,69 Mio. €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Heilbronn neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1,87 Mio. € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen		20
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		150
3. Grunderwerbe		3.000
4. Ordnungsmaßnahmen		3.765
5. Baumaßnahmen		
6. Sonstige Maßnahmen		
7. Sanierungsträger		
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>		<b>6.935</b>

<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze		2.200
Ausgleichsbeträge		50
Sonstige Einnahmen		

<b>III. Förderrahmen</b>		
Zu beantragender Förderrahmen		4.685

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

## 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Heilbronn, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Einreichung des Neuaufnahmeantrag für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im November 2024

Nach erfolgter Programmaufnahme:

1. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
2. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
3. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
4. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).



Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
SB Städtebau 2  
Hohenzollernstraße 14,  
71638 Ludwigsburg

per Mail an: verena.herwig@wuestenrot.de

**Annegret Kilian | T NL Südwest – PTI 21-Betrieb**

**+49 621 294-5632 | T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de**

**13. Juni 2024 | Az.: 2024S-7**

**Ihre Mail vom 21.05.2024**

**Stellungnahme zur vorbereitenden Untersuchung zum künftigen Sanierungsgebiet "Westlich Bahnhofsvorstadt" der Stadt Heilbronn**

Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung Verfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.

Aus dem beigefügten Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Freundliche Grüße

**Annegret  
Kilian**

Digital signiert von Annegret Kilian  
DN: OID.2.5.4.37-VATDE.914843262, O=Deutsche  
Telekom Technik GmbH, SERIALNUMBER=C-  
620753, SN=Kilian, G=Annegret, CN=Annegret  
Kilian, E=Annegret.Kilian@telekom.de  
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments  
Ort:  
Datum: 2024.06.13 09:07:47+0200'  
Foxit PDF Editor Version: 2023.3.0

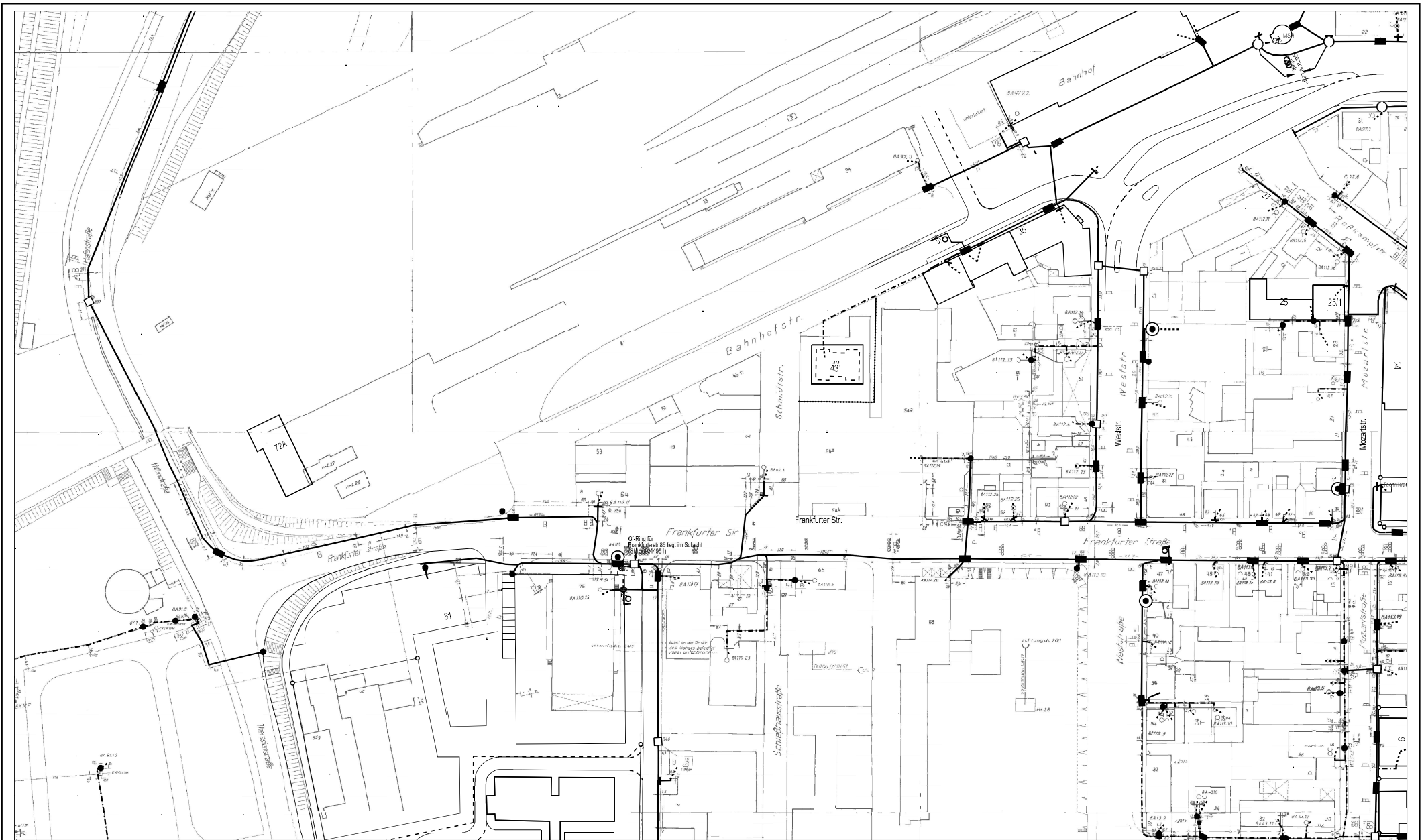
i. A.  
Annegret Kilian

**Christophe  
r Markweg**

Digital signiert von Christopher Markweg  
DN: C=DE, O=Deutsche Telekom Technik  
SmbH, OU=Person, OU=Employee, OU=C-  
780629, SN=Markweg, G=Christopher, CN=  
Christopher Markweg, E=C.Markweg@  
telekom.de  
Grund: Ich habe dieses Dokument geprüft  
Ort:  
Datum: 2024.06.13 10:30:33+0200'  
Foxit PDF Editor Version: 2023.3.0

i. A.  
Christopher Markweg

Anlage: Lageplan



ENTWURF!  
KEINE OFFIZIELLE  
PLANAUSKUNFT!



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Heilbronn		
ONB	Heilbronn	AsB	41, 8, 71, 3
Bemerkung:		VsB	7131B, 7131A
		Name	PTI 21, Annegret Kilian
		Datum	13.06.2024
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

# Akademie für Kommunikation

in Baden-Württemberg



Akademie für Kommunikation . Frankfurter Straße 81-85 . 74072 Heilbronn

Stadt Heilbronn  
Planungs- und Baurechtsamt  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn

Bearbeiterin:  
Frau Anna Papazoglou  
Telefon: 07131 56-2718  
E-Mail: [anna.papazoglou@heilbronn.de](mailto:anna.papazoglou@heilbronn.de)

Sehr geehrt Papazoglou,  
bezüglich des Schreibens „Westliche Bahnhofsvorstadt“ zusammen mit Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH, möchte ich unsere Interesse für Entwicklungsmöglichkeiten mitteilen.

Vor einiger Zeit hatte ich noch mit Herrn Essig vom Liegenschaftsamt über das Grundstück Flst 1093/1 gesprochen. Die Stadt war seinerzeit bereit uns das Grundstück zu verkaufen. Leider hat zu diesem Zeitpunkt die Deutsche Bahn keine Möglichkeit gesehen uns auf diesem Grundstück etwas entgegen zu kommen um eine Sporthalle zu realisieren. Gerne würden wir nach wie vor eine Sporthalle oder auch Schulräume in diesem Areal bauen.

Um unsere Überlegungen im Detail mit zu teilen würde ich gerne zu Ihnen nach Heilbronn kommen.

Hilfsweise sehen Sie in der Anlage Skizzen welche unsere Idee darstellt.

Vielen Dank  
Mit freundlichen Grüßen

J. Wolff  
Stuttgart den 22.05.2024

## Verwaltungsgesellschaft der Akademien

[akademie-bw.de](http://akademie-bw.de) - [zfg-schulen.de](http://zfg-schulen.de) - [realschule-monte-sole.de](http://realschule-monte-sole.de)

Jochen Wolff  
Geschäftsführer

Kölner Straße 11  
70376 Stuttgart

Telefon: +49(0)711 95 48 04 - 13  
Mobiltelefon: +49(0)1704129452  
[jochen.wolff@akademie-bw.de](mailto:jochen.wolff@akademie-bw.de)

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

→ Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.06.2024

## B. Stellungnahme

- Keine Äußerung  
 Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe: *Schulsporthalle, Schulgebäude*

1.2 Rechtsgrundlage: *Gemeinwärtige, staatlich anerkannte Schule  
öffentlich Betrieben*

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

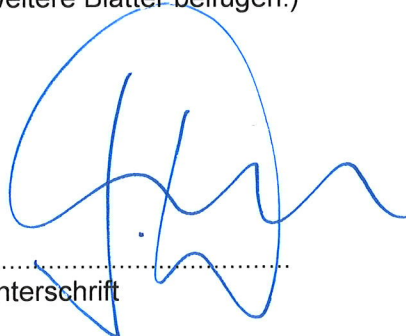
*Siehe Anlagen Flst. 1093/1  
Hr. Essig Liegenschaftsamt HN*

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

22. Mai 2024

Datum

Unterschrift



Verwaltungsgesellschaft der  
Akademien zur Förderung der  
Kommunikation mbH  
Kölner Straße 11  
70376 Stuttgart

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

Bitte ausgefüllt bis zum **28.06.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

## Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn  
Bearbeiterin:  
Frau Anna Papazoglou  
Telefon: 07131 56-2718  
E-Mail: anna.papazoglou@heilbronn.de

## Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg  
Bearbeiterin:  
Frau Norina Flietel  
Telefon: 07141 16-757282  
E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

## Anlage 1

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Heilbronn die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Heilbronn den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

22. Mai 2024

Absender: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_



Frankfurterstr. 81 - 85 . 74072 Heilbronn  
Tel: 07131 59493 - 0 . Fax: - 77  
Email: heilbronn@akademie-bw.de

BearbeiterIn: Jochen Wolff  
Tel.: 07141/954 804-13 / 017041294  
E-Mail: jochen.wolff@akademie-bw.de <sup>52</sup>

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Heilbronn

- \_\_\_\_\_
- Flächennutzungsplan
- \_\_\_\_\_
- Bebauungsplan für das Gebiet
- \_\_\_\_\_
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- \_\_\_\_\_
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet  
„Westlich Bahnhofsvorstadt“
- \_\_\_\_\_



Radio Ton Gourmet Palast

Imaschutzkapsel Theresienwiese

Theresienwiese & Parking

Akademie für Kommunikation

STÄDTISCHES HEIM SEEN HEILBRONN

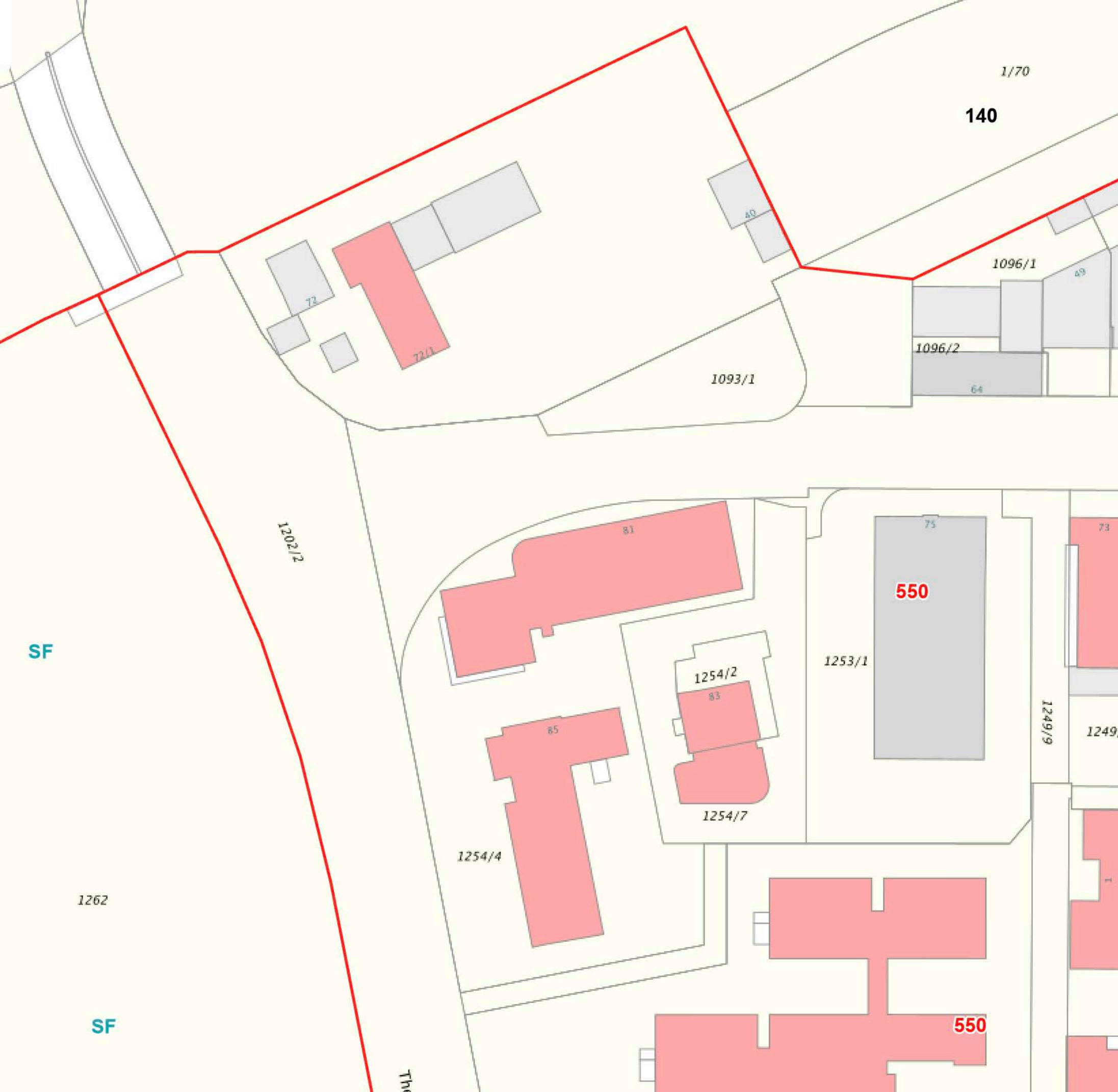
Hermann-Herzog-Schule

124970

124970

1000-10





1/70

140

1096/1

1096/2

1093/1

1202/2

SF

550

1253/1

1254/2

1249/9

1249

1254/4

1254/7

1262

SF

550

TM

## AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

A2-PL1

Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe, Germany, T +49 (0) 721 6107-0, F +49 (0) 721 6107-5009

info@avg.karlsruhe.de, www.avg.info

Tram 1, 2, 5 und S2, S4, S5/S51, S7, S8 Haltestelle: Tullastraße/Alter Schlachthof



AVG mbH, Postfach 1140, 76001 Karlsruhe

Wüstenrot  
Haus- und Städtebau GmbH  
Städtebau 2  
z.Hd. Norina Flietel  
Projekt-Nr.: 11754

71630 Ludwigsburg

Anna Siegle, V2-PL1/B\_4915/AS\_Di  
bauleitplanung@vbk.karlsruhe.de

T +49 (0)721 6107 5104  
F +49 (0)721 6107 95 5104

Karlsruhe, 11.06.2024

### Stellenanhörung im Beteiligungsverfahren Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“

Ihre Nachricht vom 21.05.2024, Ihr Zeichen 11754

Sehr geehrte Frau Flietel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Anhörung an dem o.g. Planvorhaben.

Die AVG hat gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen, weisen jedoch vorsorglich auf tangierende Maßnahmen hin und bitten um Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Auflagen:

- Die AVG plant die Erweiterung der Wende- und Abstellanlage am Hbf Heilbronn auf dem dem Planvorhaben gegenüberliegende Flurstück 1/70, derzeit läuft hierfür bereits die Ausführungsplanung. Das Flurstück ist eine für den Bahnverkehr gewidmete Fläche und dient zur Abstellung von Stadtbahnen und Wartungsarbeiten.
- Darüber hinaus wird durch die AVG die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum beauftragt, sowie eine Trafostation für die Stromversorgung des künftigen AVG-Gebäudes sowie dem näheren Umfeld im Erdgeschoss der Wartungshalle errichtet.



Zertifiziert nach  
ISO 9001:2015

Firmensitz:  
Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe  
HRB 100145 Amtsgericht Mannheim

Geschäftsführer:  
Prof. Dr. Alexander Pischon/Christian Höglmeier  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Bankverbindung:  
Sparkasse Karlsruhe  
IBAN: DE48 6605 0101 0009 2080 00  
BIC: KARSDE66

- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Die AVG erbittet um weitere Beteiligung an dem Bauvorhaben und weist darauf hin, dass weitere Auflagen ausgesprochen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

i. A. Katharina Dieterle  
Leitung Planungsabteilung



DB AG - DB Immobilien  
Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

**Wüstenrot  
Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg**

DB AG -DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R 041  
Gutschstraße 6  
76137 Karlsruhe  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Ralf Münster  
[ralf.muenster@deutschebahn.com](mailto:ralf.muenster@deutschebahn.com)  
Telefon: +49 721 938-5816

Allgemeine-Mail-Adresse:  
[dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com](mailto:dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com)

Aktenzeichen: TÖB-BW-24-181283

20.09.2024

**Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“**  
rechts der Bahnlinie Bietigheimheim – Osterburken, Strecken Nr. 4900 von km 52,16 bis km 52,54

Ihr Zeichen: Fr. Flietel  
Ihr Schreiben vom: 21.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (Fahrbahn-ehemals DB Netz AG) und der DB InfraGO AG (Personenbahnhöfe-ehemals DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben.

Gegen die o.g. Planung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht Bedenken, da nicht erkennbar ist, was genau geplant ist.  
Wir bitten die DB AG bei genauerer Planung erneut zu beteiligen.

Grundstücke im Eigentum der DB AG dürfen nicht ohne Zustimmung überplant werden.

Mit freundlichen Grüßen  
DB AG - DB Immobilien

**Ralf  
Münster** Digital  
unterschieden von  
Ralf Münster  
Datum: 2024.06.26  
09:05:06 +02'00'

i.V. \_\_\_\_\_

i.A. \_\_\_\_\_

Anlagen: -

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“



Bitte ausgefüllt bis zum **28.06.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

## Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn  
Bearbeiterin:  
Frau Anna Papazoglou  
Telefon: 07131 56-2718  
E-Mail: anna.papazoglou@heilbronn.de

## Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg  
Bearbeiterin:  
Frau Norina Flietel  
Telefon: 07141 16-757282  
E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

## Anlage 1

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Heilbronn die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Heilbronn den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender:

Entsorgungsbetriebe  
der Stadt Heilbronn

Datum:

26.06.2024

Straße

kaufm. Betriebsleitung  
Cäcilienstr. 49

BearbeiterIn:

Carola Weber

PLZ

74072

Tel.:

07131/56-2718

Ort

Heilbronn

E-Mail:

Carola.Weber@  
heilbronn.de

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Heilbronn

Abt. Abgaben Beiträge

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan für das Gebiet

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet  
„Westlich Bahnhofsvorstadt“

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

→ Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.06.2024

## B. Stellungnahme

- Keine Äußerung  
 Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

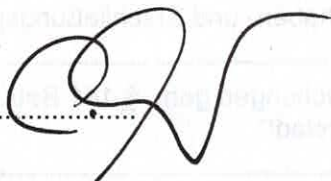
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

20.06.2024 i.A.

Datum

Unterschrift





Abt. Abgaben/Beiträge  
Heilbronn, 26.06.2024  
Az.: 70.111/we-60.91  
App: 2181

Per Mail an [verena.herwig@wuestenrot.de](mailto:verena.herwig@wuestenrot.de)

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 14  
71630 Ludwigsburg

Projekt Nr. 11754  
Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn - "Westlich Bahnhofsvorstadt"  
- Beteiligung öffentliche Aufgabenträger nach § 139 i.V.m. §§ 4 und 4a BauGB -  
Ihr Schreiben vom 08.05.2024

Zu der im Betreff genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

- Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt. Es fallen daher nach derzeitiger Rechtslage keine Erschließungsbeiträge an.
- Für Teilflächen entstehen noch Abwasserbeiträge.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Im Auftrag

Carola Weber



# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

Bitte ausgefüllt bis zum **28.06.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

## Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn  
Bearbeiterin:  
Frau Anna Papazoglou  
Telefon: 07131 56-2718  
E-Mail: anna.papazoglou@heilbronn.de

## Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg  
Bearbeiterin:  
Frau Norina Flietel  
Telefon: 07141 16-757282  
E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

## Anlage 1

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Heilbronn die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Heilbronn den Inhalt nachvollziehen kann.

#### Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender:	<u>Heilbronner Versorgungs GmbH</u>	Datum:	<u>28.06.2024</u>
Straße	<u>Weipertstraße 41</u>	BearbeiterIn:	<u>T. Hasselbach</u>
PLZ	<u>74076</u>	Tel.:	<u>07946/932-510</u>
Ort	<u>Heilbronn</u>	E-Mail:	<u>t.hasselbach@hvnvg.de</u>

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Heilbronn

- 
- Flächennutzungsplan
- 
- Bebauungsplan für das Gebiet
- 
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- 
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet  
„Westlich Bahnhofsvorstadt“
-

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.06.2024**

## B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite und Anhang HNVG Stellungnahme

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

DVGW Reglewerk, DIN-Normen

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

Wasser- und Gasleitungen sind in der Bahnhofstraße, Frankfurter Straße und Weststraße vorhanden. Ein weiterer Ausbau ist derzeit nicht geplant.

Mögliche Verlegung von Fernwärmeleitungen, bitte fragen Sie hierfür Herrn Lukas Brandner unter, L.Brandner@hnvg.de@hnvg.de oder +49 7131 56 1198, an.

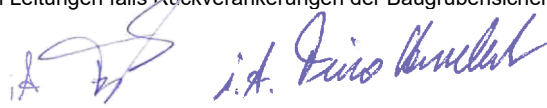
3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

Bitte holen Sie sich zu Planungszwecken Bestandspläne ein, erhältlich im DXF/DWG-Dateienformat unter Planauskunft@hnvg.de

Keine Bäume oder Baumquartiere auf Gas- und Wasserleitungen planen! (DVGW-Regelwerk)

Berücksichtigung von Leitungen falls Rückverankerungen der Baugrubensicherung notwendig sind!

28.06.2024

 i.d. *Einwohner*

Datum

Unterschrift



Heilbronner Versorgungs GmbH · Weipertstraße 41 · 74076 Heilbronn

Stadt Heilbronn  
Planungs- und Baurechtsamt

Ansprechpartner  
Timo Hasselbach  
Telefon 07941 932 510  
Telefax 07941 932 369  
t.hasselbach@hnvg.de

28.06.2024

## — **Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns mit dem o. g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Untersuchungsanfrage, wie folgt, Stellung:

### **Bestand**

Die Versorgung mit Gas- und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Untersuchungsbereiches an die Gas- und Wasserversorgung kann von der östlichen Bahnhofstraße, (Gas bei HA Nr. 39) oder von der Frankfurter Straße aus erfolgen.

In diesem Fall liegt der momentane Wasserversorgungsdruck (Ruhedruck) bei ca. 5,5 bar und ist somit – unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend.

Die Lage der Gas- und Wasserversorgungsleitungen ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. das Brandschutzkonzept mit der Feuerwehr Heilbronn abzustimmen!

verbinden · versorgen · vertrauen

Heilbronner Versorgungs GmbH · Weipertstraße 41 · 74076 Heilbronn · info@hnvg.de · www.hnvg.de

Handelsregister Stuttgart · HRB 108078 · Finanzamt Heilbronn · Steuer-Nr. 65207/05088 · Geschäftsführer: Frank Schupp · Vorsitzender des Aufsichtsrats: Erster Bürgermeister Martin Dieppen  
Kreissparkasse Heilbronn: IBAN DE71 6205 0000 0000 0027 30 · BIC HEISDE66XXX · Volksbank Heilbronn eG: IBAN DE75 6209 0100 0103 8860 01 · BIC GENODES1VHN

## Allgemein

Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.

Bei Abbruch von Gebäuden müssen die Anschlussleitungen für Gas- und Wasser abgetrennt werden. Der Antrag auf Abtrennung ist mindestens 10 Wochen vor dem Abbruch bei der HNVG einzureichen.

Nach DVGW-Arbeitsblatt, W 400-1, gilt Folgendes:

Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).

Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.

**Tabelle 1- Versorgungsdrücke (SP)**

	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar

Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen.

Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.

Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigsten Zapfstelle zur Verfügung.

Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen.

Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.

### **Schlussbestimmung**

Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.

Damit die SWHN bzw. HNVG Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.

Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unsere Netzingenieurin, Herr Hasselbach, unter ☎ 07941 / 932-510, E-Mail: t.hasselbach@hnvg.de, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



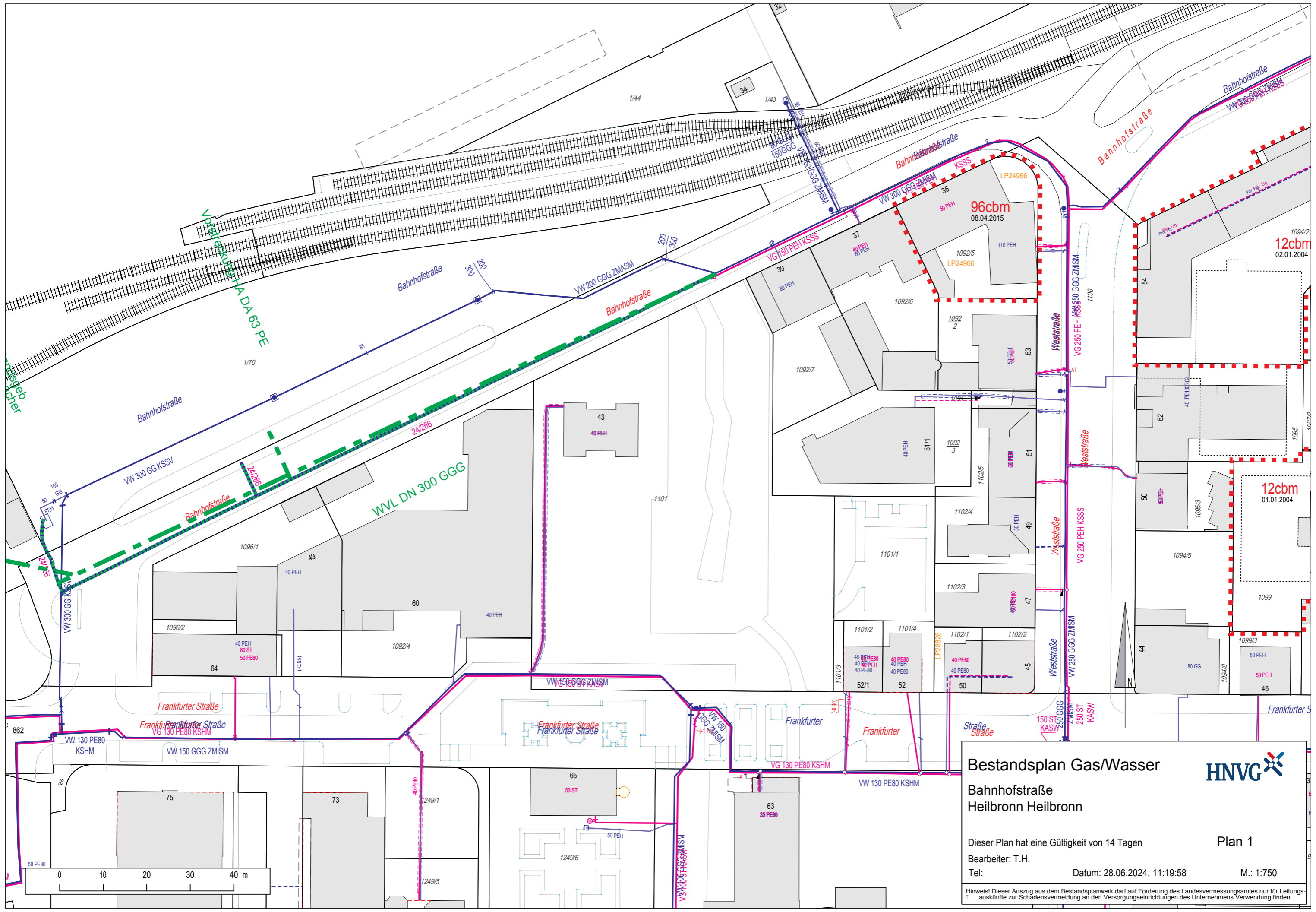
i. A. Timo Fuß  
Abteilungsleiterin Planung



i. A. Timo Hasselbach  
Planung Netze

**Anlagen -** HNVG – LP vom 28.06.2024  
Wichtig\_Beachten

[verbinden](#) · [versorgen](#) · [vertrauen](#)



**Bestandsplan Gas/Wasser**

**Bahnhofstraße**  
Heilbronn Heilbronn

Dieser Plan hat eine Gültigkeit von 14 Tagen

Bearbeiter: T.H.

Tel: Datum: 28.06.2024, 11:19:58 M.: 1:750

Plan 1

Hinweis! Dieser Auszug aus dem Bestandsplanwerk darf auf Forderung des Landesvermessungsamtes nur für Leitungsauskünfte zur Schadensvermeidung an den Versorgungseinrichtungen des Unternehmens Verwendung finden.



## **Hinweise zur Planauskunft**

**Bei der Ihnen zugesandten PDF-Datei (Print.pdf) können Sie über die Schaltfläche „Ebenen“ die einzelnen Sparten (z.B. Gas, Wasser usw.) ein und ausschalten.**

**Bei nachrichtlichen Leitungen ist eine gesonderte Planauskunft bei den zuständigen Netzbetreibern einzuholen**

**Siehe Seite 2**

**Diese Auswahl der Bildebenen wird auch beim Drucken berücksichtigt.**

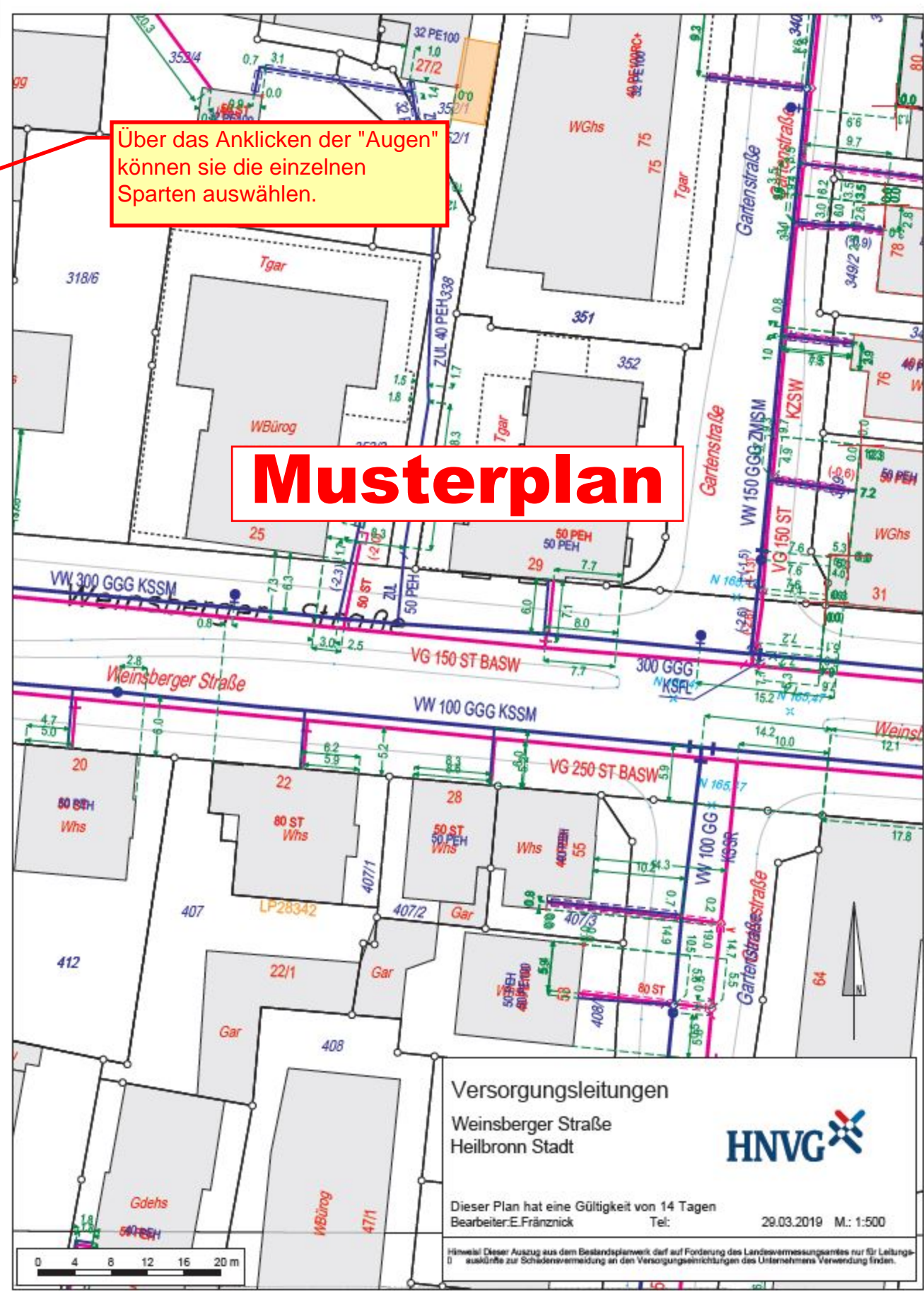
**Auf den Seiten 3 und 4 sehen Sie unsere Zeichenerklärung und auf den Seiten 5 und 6 erhalten Sie eine „Anleitung für sicheres Arbeiten“.**

**Sollten Sie noch Fragen haben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

- Ebenen
- Markierungen
  - GISgraphics
  - FW-Hausanschlüsse
  - VW-Bemaßung
  - VG-Bemaßung
  - FW-Bemaßung
  - HD-Bemaßung
  - VW-Leitungen
  - VG-Leitungen
  - FW-Leitungen
  - HD-Leitungen
  - Mess- und Steuerkabel
  - Nahwärme (Dampf)

Über das Anklicken der "Augen" können sie die einzelnen Sparten auswählen.

# Musterplan



Versorgungsleitungen

Weinsberger Straße  
Heilbronn Stadt



Dieser Plan hat eine Gültigkeit von 14 Tagen  
Bearbeiter: E. Fränznick Tel: 29.03.2019 M: 1:500

Hinweis! Dieser Auszug aus dem Bestandsplanwerk darf auf Forderung des Landesvermessungsamtes nur für Leitungsauskürte zur Schadenvermeidung in den Versorgungseinrichtungen des Unternehmens Verwendung finden.

## Anleitung für sicheres Arbeiten im Leitungsbereich

### 1. Baubeginn

Grundsätzlich bedürfen alle Arbeiten im Leitungsbereich der Zustimmung der Heilbronner Versorgungs GmbH (HNVG). Der Baubeginn ist rechtzeitig anzugeben.

### 2. Erkundungspflicht

Vor Beginn der Aufgrabungsarbeiten muss bei der HNVG Auskunft über die Leitungen im Baubereich eingeholt werden. Hier werden Sie genauestens über die Lage und Höhe (soweit bekannt) der Leitungen informiert. Beim Freilegen ist zu beachten, dass Bodenbewegungen (Abtragung und Auffüllung) zu Höhenveränderungen geführt und sich Bezugspunkte verändert haben können. Die Auskunft entbindet den bauausführenden Unternehmer nicht von der Pflicht, sich selbst von der Lage der Leitungen durch Freilegen von Hand zu vergewissern.

### 3. Allgemeine Pflichten des Bauunternehmers

Der Bauunternehmer muss bei allen Arbeiten im Leitungsbereich die erforderlichen Vorsichtsmaßnahmen beachten und seine Mitarbeiter entsprechend unterweisen. Bauarbeiten im Leitungsbereich dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht ausgeführt werden. Die von der HNVG erteilten Auflagen sind unbedingt einzuhalten.

Schachtdeckel, Straßenkappen und Kabelverteilerschächte müssen während der Bauzeit stets zugänglich sein.

### 4. Vorsichtsmaßnahmen

Der Einsatz von Baggern und Planiertraupen in unmittelbarer Nähe von Leitungen ist nicht erlaubt. Leitungen müssen im Handschacht freigelegt werden. Verdichtungsgeräte, wie Rüttler und Explosionsrammen, dürfen unmittelbar über den Leitungen nicht eingesetzt werden. Sprengarbeiten bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der HNVG. Der Arbeitsablauf beim Rammen von Pfählen oder Spundwänden ist mit der HNVG abzustimmen. Bitte beachten Sie außerdem unbedingt die Kabelschutzanweisung der HNVG.

### 5. Freilegende Leitungen

Jede Freilegung einer Versorgungsanlage ist unverzüglich dem Betreiber zu melden, damit – soweit erforderlich – der Zustand der Leitungen und die Erfüllung der erteilten Auflagen geprüft werden kann. Freigelegte Leitungen sind zu schützen (auch vor dem Einfrieren!) und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern. Beschädigungen des Rohraußenschutzes, der Wärmedämmung oder Kabelummantelung müssen vor dem Verfüllen unbedingt behoben werden, um folgenschwere Korrosionen zu vermeiden. Bei PE-Leitungen sind Kratzer anzuzeigen, da sie zu späteren Spannungsrissen führen können.

### 6. Wiedereindeckung freigelegter Leitungen

Das Wiedereindecken hat nach den Vorschriften des „Merkblatt für das Zufüllen von Leitungsgraben“ der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen und nach etwaigen zusätzlichen Bestimmungen der HNVG zu erfolgen. Leitungen müssen vor dem Verfüllen der Baugrube mit Flusssand abgedeckt werden. Nur in Sonderfällen und nach Rücksprache mit der HNVG darf um die Leitung Schutzbeton eingebracht bis andere Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Verdichtungsgerät und Schütthöhe sind, um Beschädigungen zu vermeiden, auf den jeweiligen Werkstoff der Leitung abzustimmen. Hinweisschilder, Leitungssteine und andere Markierungen dürfen weder verdeckt noch entfernt werden.

### 7. Maßnahmen bei Austritt des Leitungsinhaltes oder Beschädigung eines Stromkabels

Wenn eine Leitung stark beschädigt wird, sind die folgenden Vorkehrungen zu treffen:

- Gefahrenbereich räumen
- Schadenstelle absperren
- Polizei und/oder Feuerwehr verständigen - falls erforderlich
- unverzüglich die HNVG benachrichtigen.

Weitere Anweisungen erteilen Ihnen die HNVG. Der Bauunternehmer darf die Baustelle nur mit Zustimmung der HNVG verlassen.

### 8. Vorsicht, je nach Versorgungsart ist zu beachten:

**Gas:** Bei ausströmendem Gas besteht Zündgefahr, Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden. Sofort alle Geräte abstellen. Angrenzende Gebäude auf Gaseintritt prüfen. Falls erforderlich Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen bedienen.

**Wasser:** Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Aus- und Unterspülung sowie der Überfüllung. Tiefliegende Räume, Fundamente und Baugruben sichern. Absperrschieber nur mit Genehmigung des Betreibers bedienen.

**Fernwärme:** Personen aus dem unmittelbaren Austrittsbereich des unter Druck und Temperatur stehenden Dampfes oder Heißwassers retten. Fließenden Verkehr gegen Behinderung durch Dampfschwaden sichern. Bei Austreten größerer Heißwassermengen tieferliegende Räume auch gegen Überflutung sichern.

**Strom:** Hände weg von einem beschädigten Kabel! Es besteht Lebensgefahr! Abwarten bis Entstörungsdienst eintrifft.

# Kabelschutzanweisung

Überall unter der Erde liegen Starkstrom- sowie Fernmeldekabel zur Steuerung der Betriebsanlagen. Eine Beschädigung führt zu Unterbrechungen des Versorgungsbetriebes im Gas-, Wasser- und Fernwärmebereich.

Außerdem befinden sich Personen in unmittelbarer Lebensgefahr, die ein unter Spannung stehendes Starkstromkabel beschädigen.

Deshalb: **Vorsicht bei Erdarbeiten jeder Art!**

Insbesondere bei Aufgrabungen, Baggerarbeiten, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen und Spundwänden. Immer muss man damit rechnen, auf Kabel zu stoßen und sie zu beschädigen.

## Schadenersatzpflicht!

Wer Beschädigungen an Kabeln verursacht, ist dem Versorgungsunternehmen zum Ersatz des Schadens verpflichtet. Nach der Bauordnung ist nicht nur mit einer Geldbuße zu rechnen, sondern nach dem Strafgesetzbuch auch mit einer Bestrafung wegen Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist ferner mit –unter Umständen sehr weitgehenden– Ersatzansprüchen aller der Stromkunden zu rechnen, bei denen infolge der Kabelbeschädigungen eine Unterbrechung der Stromversorgung bzw. der Datenübertragung aufgetreten ist.

Besonders schwer sind die Folgen bei Prozessausfall und dem dadurch entstandenen Verlust. Es liegt im allgemeinen Interesse, bei Erdarbeiten –in der Nähe von Kabeln– äußerst vorsichtig zu handeln.

## Was ist zu beachten, um Schäden zu vermeiden?

### ★ Legetiefen

Die Kabel der Heilbronner Versorgungs GmbH bzw. der Stadtwerke Heilbronn GmbH werden nicht nur in öffentlichen Straßen und Wegen, sondern auch in privaten Grundstücken verlegt. Sie liegen im allgemeinen in Tiefen von 0,60 m bis 1,60 m. Häufig liegen sie in unmittelbarer Nähe von Gas-, Wasser und Fernwärmeleitungen aber auch in Schutzrohrsystemen der Stadt. Geringere Legetiefen sind bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Rohre eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Ziegelsteinen, Kunststoffplatten usw. abgedeckt oder frei im Erdreich verlegt sein.

Rohre, Abdeckungen usw. schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Teilweise sind die Trassen durch ein Warnband markiert.

### ★ Vor Arbeitsaufnahme Heilbronner Versorgungs GmbH fragen!

Vor der Aufnahme von Arbeiten in öffentlichem oder privatem Grund ist immer bei der Heilbronner Versorgungs GmbH anzufragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Nachrichtentechnik oder Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Sind Kabel vorhanden, so hat sich der Bauunternehmer bzw. dessen Beauftragter anhand der Planunterlagen über deren Lage zu unterrichten. Es muss damit gerechnet werden, dass die Planangaben von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass die zeichnerische Darstellung auf Plänen nicht maßstabsgerecht ist. Nur die angegebenen Maße sind verbindlich. Mit geringen seitlichen Abweichungen muss gerechnet werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Heilbronner Versorgungs GmbH in jedem Fall rechtzeitig mitzuteilen.

### ★ Freilegen von Kabeln der Heilbronner Versorgungs GmbH melden!

Jedes unbeabsichtigte Freilegen von Kabeln ist der Heilbronner Versorgungs GmbH unverzüglich mitzuteilen. Des Weiteren sind die Kabel zu sichern und vor Beschädigung zu schützen. Falls die Gefahr einer Unterbrechung besteht, sind die Arbeiten so lange zu unterbrechen, bis ein Beauftragter der Heilbronner Versorgungs GmbH erscheint.

### ★ Keine scharfen oder spitze Werkzeuge in Kabelnähe!

Bei Erdarbeiten in der Nähe von Kabeln dürfen spitze und scharfe Werkzeuge grundsätzlich nicht verwendet werden. Ebenso dürfen nicht eingesetzt werden:

Aushubgeräte, Planieraugen und sonstige Maschinen in der Nähe von Kabeln.

In erster Linie sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln und Breithacken zu verwenden, die vorsichtig gehandhabt und möglichst waage recht geführt werden müssen. Spitze Geräte (Bohrer, Dorne), die Kabel beschädigen können, dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Kabels, d. h. innerhalb eines Bereiches von 0,40 m rechts und links von der bezeichneten Kabellage, eingetrieben werden.

### ★ Freilegen nur nach Anweisungen der Heilbronner Versorgungs GmbH!

Kabel sind nach den Anweisungen der Heilbronner Versorgungs GmbH freizulegen! Kabel und Muffen sind nur nach den Anweisungen eines Vertreters der Heilbronner Versorgungs GmbH hochzubinden bzw. abzufangen, und die Muffen dabei zugentlastet aufzuhängen. Wegen der Druckempfindlichkeit der Kabel sollten Arbeiten mit Maschinen und Geräten in unmittelbarer Nähe vermieden werden.

### ★ Wiederverlegen nur nach Anweisungen der Heilbronner Versorgungs GmbH!

Das Wiederverlegen freigelegter Kabel hat gleichfalls nach den Anweisungen der Heilbronner Versorgungs GmbH zu erfolgen. Das weitere Ausfüllen des Grabens geschieht schichtweise nach dem Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

### ★ Beschädigungen sofort der Heilbronner Versorgungs GmbH melden!

Jede Beschädigung der Kabel ist sofort dem Entstörungsdienst der Heilbronner Versorgungs GmbH zu melden; auch geringfügige Druckstellen und Beschädigungen der Ummantelung.









### ★ Arbeitskräfte genau informieren!

Die Anwesenheit von Mitarbeitern der Heilbronner Versorgungs GmbH auf einer Baustelle entbindet den Bauunternehmer nicht von seiner Verantwortung bei Beschädigungen an Kabelanlagen. Die Unternehmer sind verpflichtet, ihre Arbeitskräfte genau zu unterrichten und auf die mit der Beschädigung von Kabeln verbundenen Gefahren hinzuweisen.









### ★ Erkundigungspflicht gegenüber anderen Leitungsträgern!

Die Heilbronner Versorgungs GmbH kann nur über ihre eigenen Leitungen Auskunft geben. Es sind daher Erkundigungen auch bei allen anderen in Betracht kommenden Leitungsträgern, etwa der ZEAG, SÜWAG, EnBW, Telekom, der Stadt oder den Gemeinden usw. einzuholen.

## Leitungsart Wasser



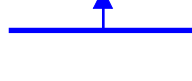
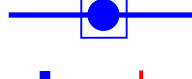

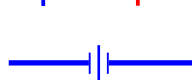
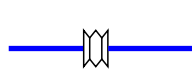
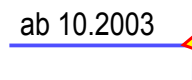
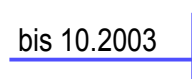
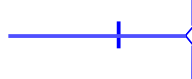


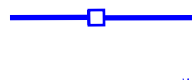


	Hauptleitung Wasser
	Versorgungsleitung Wasser
	Zuleitung Wasser
	Anschlußleitung Wasser
	Lage n.bekannt Lage geortet Priv. Ltg.
	Schutzrohr
	(NN167,56) NN-Höhen
	(-0.9) Überdeckungshöhe

## Leitungsart Gas

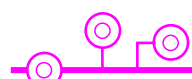
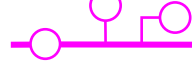

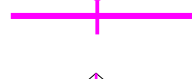
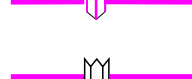

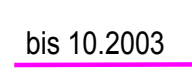
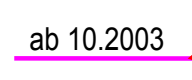




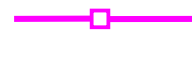
	Hochdruckleitung Gas
	Versorgungsleitung Gas
	Zuleitung Gas
	Anschlußleitung Gas
	Lage n.bekannt Lage geortet Priv. Ltg.
	Schutzrohr
	(NN167,56) NN-Höhen
	(-0.9) Überdeckungshöhe

Überdeckungshöhen und Bezugspunkte der Vermessung können sich ändern. Bitte beachten!

## Armaturen Wasser

















	Unterflurhydrant/seitlich
	Unter-/Oberflurhydrant
	Entlüftung
	Schachthydrant
	Schieber/Trennschieber
	Klappe/Trennklappe
	Isolierstück
	Kompensator
	ab 10.2003 kein Hausanschl. Schieber
	bis 10.2003 Hausanschl. mit Schieber
	alt / neu
	Etage oben / unten
	U-Stück/Änderungen
	Übergabeschacht/Lt. Ende
	WDZ. Wasserdruckzonen Grenze

## Armaturen Gas


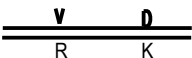
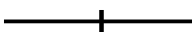
	Wassertopf/seitlich
	Messstelle/seitlich
	Schieber/ m.2 ABL
	Klappe
	Isolierstück
	Kompensator
	Riechrohr
	bis 10.2003 kein Hausanschl. Schieber
	ab 10.2003 Hausanschl. Schieber alt/neu
	Gasströmungswächter
	Etage oben/unten
	U-Stück/Änderungen
	Übergabeschacht/Lt. Ende

# Zeichenerklärung









## Leitungsart Fernwärme

	Vorlauf Fernwärme		Vorlauf Schieber
	Rücklauf Fernwärme		Rücklauf Schieber
	Zuleitung Fernwärme Vorlauf		Vorlauf Entlüftung
	Zuleitung Fernwärme Rücklauf		Rücklauf Entlüftung
	Anschlußleitung Fernwärme Vorlauf		Vorlauf Entleerung
	Anschlußleitung Fernwärme Rücklauf		Rücklauf Entleerung
	Privat Leitungen Vorlauf		
	Privatleitungen Rücklauf		
	Schutzrohr Vorlauf		
	Schutzrohr Rücklauf		

## Nahwärme Dampf/Warmwasser

PeM	Polyäthylenmantelrohr
StM	Stahlmantelrohr
FP x/EFP x	Festpunkt/Eckfestpunkt
ZWF x	Zwangsführung
 S 140	Schacht 140
	Vor-/Rücklauf Dampf/Kondensat
	Schieber

## Steuer- und Meßkabel, KKS






	Kabelmuffe
	Meßkontakt
	Meßpfahl
	Steuer- und Meßkabel
	Schacht im Kabelkanal
	Formsteine (mit Belegung)
	Kabelschutzrohre (mit Belegung)
	Schutzrohr

## Leitungsbeschriftung

VW	100	GGG	KSSM
Leitungsart	Dimension	Werkstoff	Korrosionsschutz

## Planänderung (in Bearbeitung)

sonst. Maßnahmen (ausgeführt)

	= Wasserleitung
	= ND-Gasleitung
	= HGD-Gasleitung
	= Fernwärmeleitung
	= Steuer- u. Meßkabel

Bauvorhaben

	= geplant
	= ausgeführt



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
SB Städtebau 2  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Datum 24.06.2024  
Name Mirsada Gehring-Krso  
Durchwahl 0761 208-3047  
Aktenzeichen RPF9-4700-43/2/2  
(Bitte bei Antwort angeben)

**per E-Mail:**

norina.flietel@wuestenrot.de  
verena.herwig@wuestenrot.de

 Projekt-Nr.: 11754

Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“;  
hier: Behördenbeteiligung

Ihr Schreiben vom 21.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

**1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

**1.1. Geologie**

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

## 1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

## 1.3. Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

## 2. **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

### 2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte von Heilbronn) im Verbreitungsbereich von vermutlich zumeist mächtigen quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Flussschotter), einschließlich in der Regel zwischen 2 m und 5 m mächtigen Anthropogenen Ablagerungen (Auffüllungen). Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.2. Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

## 2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

## 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

# 3. **Landesbergdirektion**

## 3.1. Bergbau

Gegen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung größtenteils innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „**Heilbronn**“ liegt. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt, ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Sanierungsgebietes bisher nicht statt und ist derzeit nicht geplant.

## **Allgemeine Hinweise**

### **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

### **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet**

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

## TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

### 1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

**Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.**

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de). Größere Datensätze bitten wir auf einem Datenträger oder in der Cloud zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

### 2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

### 3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

### 4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

### 5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

## **6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten**

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

## **Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB**

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

### **A Bohrdatenbank**

Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet abgerufen werden:

- Als [interaktive Karte](#)
- Als [WMS-Dienst](#)

### **B Geowissenschaftlicher Naturschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet abgerufen werden:

- Als [interaktive Karte](#)
- Als [WMS-Dienst](#)

### **C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen**

Eine Übersicht weiterer verfügbarer [Kartengrundlagen des LGRB](#) kann im Internet abgerufen werden und im [LGRB-Kartenviewer](#) visualisiert werden.

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir in der [LGRB-Nachricht Nr. 2019/05](#) zusammengefasst und veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren [LGRB-Newsletter](#).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version des Merkblattes finden Sie auf unserer Internetseite [www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de), Service > LGRB-Downloads; dann im Feld „Suche“ den Begriff „TÖB“ eingeben.

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Wüstenrot  
Haus- und Städtebau GmbH  
71630 Ludwigsburg

**Bauen und Umwelt**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn  
Frau Pfeil

Telefon 07131 994-7522  
Fax 07131 994-83-7522  
E-Mail [Jana.Pfeil@landratsamt-heilbronn.de](mailto:Jana.Pfeil@landratsamt-heilbronn.de)

Zimmer K403  
Unser Zeichen 2024- 100054- BL  
Datum 13.06.2024

**Vorhaben: Vorbereitende Untersuchung "VU Westlich Bahnhofsvorstadt"**  
**Ort: Heilbronn (Stadtkreis), Gemarkung Heilbronn**  
Antragsteller: Bürgermeisteramt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, 74072 Heilbronn

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

**Landwirtschaft**

Generell ist eine Nachverdichtung zu begrüßen. Das Gebiet ist bereits überplant und bebaut. In diesem Bereich sind uns keine landwirtschaftlichen Hofstellen bekannt, daher sehen wir zurzeit keine landwirtschaftlichen Belange tangiert.

Freundliche Grüße

gez. Jana Pfeil

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

Bitte ausgefüllt bis zum **28.06.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

## Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt

Cäcilienstraße 45

74072 Heilbronn

Bearbeiterin:

Frau Anna Papazoglou

Telefon: 07131 56-2718

E-Mail: anna.papazoglou@heilbronn.de

## Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Bearbeiterin:

Frau Norina Flietel

Telefon: 07141 16-757282

E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

## Anlage 1

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Heilbronn die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Heilbronn den Inhalt nachvollziehen kann.

#### Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender:	<u>NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH</u>	Datum:	<u>12.06.2024</u>
Straße	<u>Weipertstraße 39</u>	BearbeiterIn:	<u>Achim Roth</u>
PLZ	<u>74076</u>	Tel.:	<u>07131 6499 330</u>
Ort	<u>Heilbronn</u>	E-Mail:	<u>achim.roth@n-hf.de</u>

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Heilbronn

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan für das Gebiet

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet  
„Westlich Bahnhofsvorstadt“

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.06.2024**

## B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

Für die geplante Wagenhalle der AVG am bisherigen Busbahnhof ist die Versorgung des Neubaus mit Elektrischer Energie erforderlich. Hierzu werden von der Frankfurter Str. 64 auf das Areal der gepl. Wagenhalle Kabel verlegt. Die Ausführung erfolgt im Zuge des Neubaus, ein konkreter Termin für die Ausführung ist uns noch nicht bekannt.

Ein Trassenplan ist unserer Stellungnahme angefügt.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

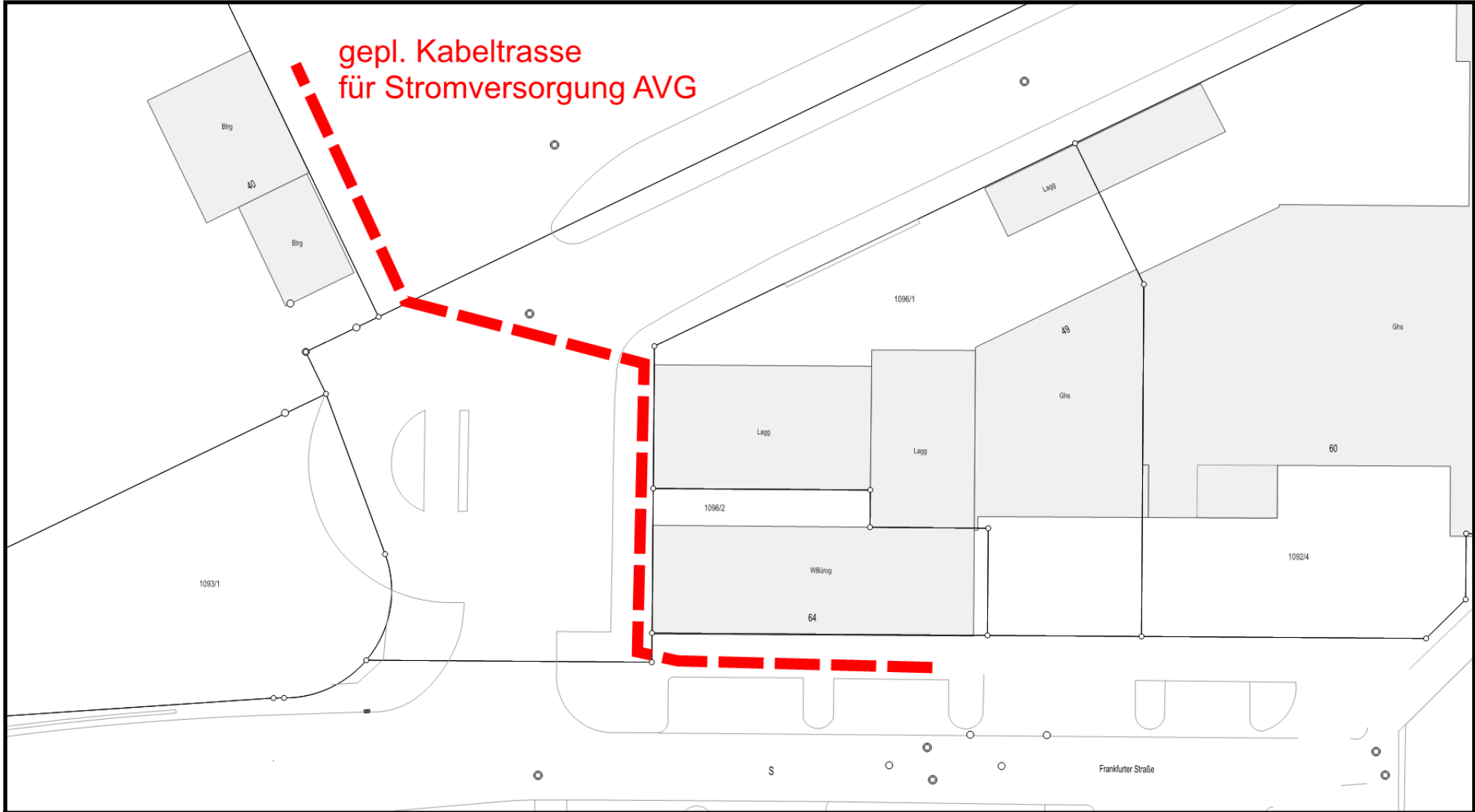
12.06.2024



NHF Netzgesellschaft  
Heilbronn-Franken mbH  
Weipertstraße 39  
74076 Heilbronn

.....  
Datum

.....  
Unterschrift



NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH



Planwerk: BP\_KATASTER  
 Maßstab: 1 : 500  
 Datum: 12.06.2024  
 Ersteller: Roth Achim



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 14  
71630 Ludwigsburg

Datum: 06.06.2024  
Bearbeiter: St/Ha  
Az.: 7-2-5  
Ihr Az.:

**Stadt Heilbronn, Vorbereitende Untersuchungen „Westlich Bahnhofsvorstadt“**  
Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets verläuft eine nach Plansatz 4.1.7 festgelegte Richtfunkstrecke mit einer Richtfunkstelle. Bestehende und geplante Richtfunkstrecken sind von störender Bebauung freizuhalten sowie für eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen Sendeanlagen sicherzustellen.

Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Elena Schmitt

Elena Schmitt



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Datum 19.06.2024

Name Dr. Nina Rohrberg-Braun


Durchwahl 0711 904-12114

Aktenzeichen RPS21-2434-205/59/5

(Bitte bei Antwort angeben)

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
71630 Ludwigsburg

Versand erfolgt nur per E-Mail an  
norina.flietel@wuestenrot.de

 Vorbereitende Untersuchungen "Westlich Bahnhofsvorstadt", Stadt Heilbronn  
Hier: Beteiligung der Behörden nach § 139 iVm §§ 4, 4a BauGB  
Ihr Schreiben vom 21.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht des Referats 24 – Planfeststellung – und der Abteilungen 4, 5 und 8 – Mobilität, Verkehr, Straßen sowie Umwelt und Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

Mit der o.g. Vorhaben findet derzeit die vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ auf einer Fläche von 2,7 ha statt.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit keine Bedenken. Für die weitere Planung bitten wir zu beachten, dass im nordöstlichen Teil des Plangebiets eine nach Plansatz 4.1.7 Abs. 6 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegte Richtfunkstrecke mit einer Richtfunkstelle verläuft. Bestehende und geplante Richtfunkstrecken sind von störender Bebauung freizuhalten sowie für eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen Sendeanlagen sicherzustellen.

Das Sanierungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als Bahnanlage und im Übrigen als gemischte Baufläche bzw. im Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen.

Wir weisen noch darauf hin, dass sich das Plangebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte randlich innerhalb des Ausdehnungsbereichs von Hochwassers (HQextrem) befindet.

Nach der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen.

Insbesondere sind hier auch nach Ziffer I.2.1 (Z) die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Planfeststellung**

Das Bauleitplanverfahren tangiert zwei laufende Planfeststellungsverfahren, nämlich

1. die Umgestaltung der Stadtbahnhaltestelle auf dem Willy-Brandt-Platz / Bahnhofvorplatz und
2. die Erweiterung der Wende- und Abstellanlage der Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH (AVG) beim Hauptbahnhof Heilbronn/Bahnhofsvorplatz.

Rechtsgrundlage für beide bereits laufende und eingeleitete Verfahren, bei welchen die Öffentlichkeitsbeteiligung bereits erfolgt ist, ist § 28 Personenbeförderungsgesetz (PBefG).

Für die Planfeststellungsbereiche (-flächen) besteht grundsätzlich eine Veränderungssperre nach § 28 a PBefG, weshalb eine Überplanung mit vorgenannten Bauleitplanverfahren nicht erfolgen kann. Eine Bauleitplanung kann deshalb nur außerhalb der Planfeststellungsbereiche und -flächen erfolgen. Bei der vorgesehenen Bauleitplanung ist darauf zu achten.

Hinweis:

In den laufenden Planfeststellungsverfahren hat sich insbesondere gezeigt, dass das Gebiet um den Hauptbahnhof Heilbronn stark lärmbelastet ist. Für die Erweiterung der Wende- und Abstellanlage der AVG müssen Lärmschutzmaßnahmen (Abschirmung des Lärms von abgestellten Bahnen – insbesondere nachts) erfolgen, um die Lärmrichtwerte einhalten zu können. Bei der Bauleitplanung muss daher darauf geachtet werden, dass sich der Gebietscharakter nicht ändert und sich daraus eine Verschärfung der Lärmrichtwerte ergibt.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Herr Raimund Butscher, ☎ 0711/904-12420, ✉ [raimund.butscher@rps.bwl.de](mailto:raimund.butscher@rps.bwl.de)

**Mobilität, Verkehr, Straßen**

Luftrechtliche Stellungnahme:

Das Vorhaben pflegt sich in die umliegende Bebauung ein.

Luftrechtliche oder luftfahrttechnische Belange werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht tangiert. Eine abschließende Stellungnahme ist nach derzeitigem Stand noch nicht möglich, weshalb wir um weitere Beteiligung bei fortschreitender Planung bitten.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242, ✉ [Referat 42 SG 4 Technische Straßenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Straßenverwaltung@rps.bwl.de)

**Umwelt**

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich keine Gutachten vorliegen.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

#### Ergänzende Hinweise:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes [„Artenschutz am Haus“](#).
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV ["Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht"](#).
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des ["Projektes Sternepark Schwäbische Alb"](#) sowie des ["Biosphärenreservates Rhön"](#) (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse

anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.

- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Für Rückfragen stehen zur Verfügung:

Frau Mayr, Referat 55, ☎ 0711/904-15513, ✉ [Eva.Mayr@rps.bwl.de](mailto:Eva.Mayr@rps.bwl.de)

Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ [Ella.Ruebesam@rps.bwl.de](mailto:Ella.Ruebesam@rps.bwl.de)

### **Landesamt für Denkmalpflege**

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologischen Denkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.

Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

✉ [ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de)

**Hinweis:**

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Nina Rohrberg-Braun



Stadt Heilbronn  
**Amt für Straßenwesen**

Datum 09.07.2024  
Gz. 66.01  
Telefon 2760

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
SB Städtebau 2  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

## **Vorbereitende Untersuchungen Heilbronn - "Westlich Bahnhofsvorstadt"**

### **Stellungnahme Straßenbaulastträger:**

Die Abteilung Straßenbau gibt folgende Stellungnahme ab:

#### *Zu 1) Rechtliche Vorgaben*

Einhaltung von aktuell geltenden einschlägigen Richtlinien aus der Straßen- und Verkehrsplanung, insbesondere auch der DIN zur Barrierefreiheit

#### *Zu 2) Eigene Planungen und Maßnahmen*

- Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes als Folgemaßnahme zur ÖPNV-Maßnahme der Stadtwerke Heilbronn (3. Gleis) mit Unterbindung der Durchfahrt für den MIV (westliche Bahnhofstraße wird zur Sackgasse), der verkehrssicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs, Regelung des Hol- und Bringverkehrs des Hbf und der leistungsfähigen Abwicklung des Busverkehrs.
- Neudefinition des Straßenquerschnitts der westlichen Bahnhofstraße unter Berücksichtigung einer ausreichend dimensionierten Fuß- und Radverkehrsachse und Verkehrsgrün
- Grundsätzliche Überlegungen zur geradlinigen Verlängerung der westlichen Bahnhofstraße mit Anbindung an die Theresienstraße durch einen Kreisverkehrsplatz

#### *Zu 3) Bedenken und Anregungen*

- Zwingende Berücksichtigung der bestehenden Radverkehrsachse / Fahrradstraße Frankfurter Straße
- Einrichtung eines Mobilitätshubs, zwingend jedoch eines ZOB inkl. der Regionalbushaltestellen (bestehende Provisorien) mit WC-Anlage
- Berücksichtigung der fußläufigen Erschließung der Schulen ggf. unter Ergänzung von weiteren Fußgängerüberwegen
- Berücksichtigung von Taxi-Ständen

- Installation von Fahrradabstellanlagen und E-Scooter-Abstellzonen
- Leitungscoordination

gez. Janine Schubert

**Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde:**

1. Wir möchten uns der Stellungnahme durch 66.1 anschließen.

Gez.  
Fabian Münzing

**Stellungnahme Abteilung Brücken, Gewässer und Sonderbauten:**

Hinweis SG 66.22, Gewässer und Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben in den Überflutungsflächen eines Extremhochwassers des Neckars. Gemäß WHG §78b Satz 1 gelten diese Flächen als sogenannte Risikogebiete in denen besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz gelten.

Die Überflutungstiefe bei  $HQ_{\text{Extrem}}$ , die sich beim geplanten Bauvorhabens einstellt, weist gemäß den Karten eine Höhe von bis ca. 0,50 m auf.

Wir empfehlen eine hochwasserangepasste Bauweise.

Der Bauherr ist auf die Regelung der allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 des WHG, Absatz 2 (Eigen-, Verhaltens- und Bauvorsorge) hinzuweisen.

8.7.2024, gez. Biehl

i.v. Schubert

Janine Schubert  
Stv. Amtsleiterin

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“



Bitte ausgefüllt bis zum **28.06.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

**Stadt Heilbronn**  
Planungs- und Baurechtsamt  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn  
Bearbeiterin:  
Frau Anna Papazoglou  
Telefon: 07131 56-2718  
E-Mail: anna.papazoglou@heilbronn.de

**Wüstenrot Haus-  
und Städtebau GmbH**  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg  
Bearbeiterin:  
Frau Norina Flietel  
Telefon: 07141 16-757282  
E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

## Anlage 1

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Heilbronn die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Heilbronn den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender: Inklusionsbeauftragte Datum: 28.6.2024  
III/107  
Straße Stadt Heilbronn BearbeiterIn: Inina Richter  
PLZ Marktplatz 7 Tel.: 07131/563728  
Ort 74072 Heilbronn E-Mail: inina.richter@heilbronn.de

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Heilbronn

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

→ Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.06.2024

## B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe: *Umfassende, mind. normgerecht Schaffung von Barrierefreiheit (DIN 18040)*

1.2 Rechtsgrundlage: *Landesbauordnung, Allgemeines Gleichstellungsgesetz*

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

—

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

—

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

*Die Erfahrung zeigt, dass Barrierefreiheit nicht normgerecht ausgeführt wird, z.B. Stufenmarkierungen und Handläufe. Belange von sehingeschränkten Personen werden i. d. R. ignoriert.*

*28.6.2024*

Datum

Unterschrift

*[Handwritten Signature]*

*Bitte legen Sie ein besonderes Augenmerk auf Barrierefreiheit.*

## Sobczyk, Jasmin (WHS/SB1)

---

**Von:** ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 13. Juni 2024 09:09  
**An:** Herwig, Verena (WHS/SB2)  
**Betreff:** Stellungnahme OEG-16384, Vodafone West GmbH, Vorbereitende Untersuchungen Heilbronn - "Westlich Bahnhofsvorstadt"  
**Anlagen:** 02\_VF\_Kabelschutzanweisung\_10.11.2022.pdf; 03\_VF\_GmbH\_Kabelschutzanweisung\_Juni\_2021.pdf; 04\_VF\_Planauskunft\_Datenschutz\_10.11.2022.pdf; 01\_Nutzungsbedingungen\_10.11.2022.pdf

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf

E-Mail: [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com)  
Vorgangsnummer: OEG-16384

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
SB Städtebau 2  
71630 Ludwigsbur

Datum 13.06.2024

### Vorbereitende Untersuchungen Heilbronn - "Westlich Bahnhofsvorstadt"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.05.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch **drei Monate vor Baubeginn**.

Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.

Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  
<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

**Bitte beachten Sie:**

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



**Order Entry**

[ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com)

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

[vodafone.de/business](http://vodafone.de/business)

**Together we can**

**Vodafone West GmbH**

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Irnich, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/5700/2180



## Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Vodafone West GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikationskabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der

### Planauskunft Vodafone:

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

die Bestandspläne abzufordern.

- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Speziell gekennzeichnete Nano-Trench®-Kabel befinden sich in einer Tiefe von 6 cm bis 10 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z. B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.

### Sitz der Unternehmen:

#### Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf  
Postfach: D-40543 Düsseldorf

#### Geschäftsführer:innen:

Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,  
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,  
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062  
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

#### Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf

#### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209  
Steuernummer: 103/5700/2180

#### Vodafone Deutschland GmbH

Betastr. 6-8  
D-85774 Unterföhring

#### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,  
Amtsgericht München, HRB 145 837



## Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.
- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Um Beschädigungen an den Bauteilen im weiterführenden Versorgungsnetz zu verhindern, muss der Bauausführende seine Arbeiten so ausrichten, dass die Versorgungslinien weder durch Last noch durch Zug (Innenleiterzurückziehung) beschädigt werden.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wiederherzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z. B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

### Besonderheiten Vodafone

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen** (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD-Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Vodafone unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.
- (4) **Nano-Trench®** stellt eine Sonderbauweise dar, mit einer Verlegung von Glasfasern in Mindertiefe. Je nach Straßenaufbau werden Tiefen von 6 - 10 cm erreicht.

#### Sitz der Unternehmen:

##### Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf  
Postfach: D-40543 Düsseldorf

##### Geschäftsführer:innen:

Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,  
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,  
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062  
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

##### Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf

##### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209  
Steuernummer: 103/5700/2180

##### Vodafone Deutschland GmbH

Betastr. 6-8  
D-85774 Unterföhring

##### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,  
Amtsgericht München, HRB 145 837

BITTE BEACHTEN:  
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT



## Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

### Erreichbarkeit der Planauskunft

**E-Mail (nicht für Plananfragen):**  
UM.Planauskunft@Vodafone.com

**Anschrift (nicht für Plananfragen):**  
Vodafone West GmbH  
Planauskunft  
Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40543 Düsseldorf

**Website:**  
[https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/  
partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-  
planauskunft/planauskunft.html](https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html)

**Meldung von Kabelschäden  
und anderen Vorkommnissen:**

**Vodafone West  
(für NRW, Hessen und BW)**

**Telefon: 0800 888 87 19**

### Sitz der Unternehmen:

**Vodafone GmbH**  
Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf  
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:  
Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,  
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,  
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062  
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

**Vodafone West GmbH**  
Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:  
Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209  
Steuernummer: 103/5700/2180

**Vodafone Deutschland GmbH**  
Betastr. 6-8  
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:  
Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,  
Amtsgericht München, HRB 145 837



## Symbolverzeichnis – Trassen

	Kabelschacht mit Nummer
	Abzweigkasten mit Nummer
	Batterieschacht mit Nummer
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt
	Muffentrog
	Rohrtrassenende
	Rohrtrassenunterbrechung
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube
	Säule
	Verbindungsstelle
	Fitting/Rohrverbinder
	Rohrtrasse
	Erdkabeltrasse
	Oberirdische Kabeltrasse
	Nano-Trench®

	Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Schutzrohr (ON 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Anzahl Rohre DN 100 (Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Hauseinführung

Länge von A bis B  
Beachte  
Schnittzeichnung  
(HDD-84,5-4XDN125)  
SBW-1311B-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung  
**SBW-1311B-001** entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

Messpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern

HDD-Bohrung (Spülbohrung)  
Ggf. Bohrprotokoll anfordern



## Symbolverzeichnis – Telekom-Legenden

	Kabelschacht mit einem Deckel		Kupplung
	Kabelkanal aus 2 x 3 Kunststoffrohren DN 100		Abzweiger
	Kabelschacht mit zwei Deckeln		Kreuzung mit Starkstromkabel
	Kabelkanal aus zwei Formsteinen		Kreuzung mit Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoff
	Abzweigkasten (AzK)		Hier befindet sich ein Kabelring
	Zwei Kabel und vier Leerrohre DN 40 in einer Trasse		Totes Kabel
	Zwei Formsteine und Rohr aus Halbschalen		Muffentrog
	Unterbrechungsstelle in einer Kabelrohranlage		Kabelmerksteine
	Teilweise abgebrochener Kabelschacht		Verstärkerpunkt
	Rohrende, ab hier liegt das Kabel als Erdkabel		Einspeisepunkt (220V)
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckplatten		Übergabepunkt
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckhauben		Verstärkerstelle
	Zwei Kabel mit Trassenband		Empfangsstelle
	Zwei Schutzrohre ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5m lang		
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die Abstandsmaße bezogen sind		
	Hinweis auf Gefährdung durch Einspeisung, der Grenzwert nach VDE 800 wird überschritten		

### Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale

<b>Ackk</b>	Ackerkante
<b>Betk</b>	Betonkante
<b>Bw</b>	Bahnwärterhaus
<b>Gy</b>	Gully
<b>OT</b>	Ortstafel
<b>Tkst</b>	Tankstelle
<b>VP</b>	Vermessungspunkt
<b>Wgw</b>	Wegweiser
<b>Wgk unreg</b>	unregelmäßige Wegkante
<b>Bdst</b>	Bordstein
<b>Bmr</b>	Baumreihe
<b>Fbk</b>	Fahrbahnkante
<b>Hy</b>	Hydrant
<b>Rwg</b>	Radweg
<b>TP</b>	Trigonometrischer Punkt
<b>Wgrd</b>	Wegrand
<b>unbest Wgk</b>	Unbestimmte Wegkante



**Schutzanweisung für  
erdverlegte  
Fernmeldeanlagen der  
Vodafone GmbH**

Together we can 



## Inhalt

1. Allgemein .....	3
2. Geltungsbereich .....	3
3. Erkundungspflicht .....	3
4. Planwerk/Trassenauskunft .....	4
5. Lage der Fremdanlagen.....	4
6. Bauausführung/Freischachten .....	5
7. Verfüllen des Kabelgrabens .....	6
8. Sicherung der freigelegten Kabel und Kabelschutzrohre .....	7
9. Biegeradien der Kabel .....	7
10. Temperaturbereich .....	7
11. Anzeige von Beschädigungen.....	7

Aufgrund der besseren Lesbarkeit verwenden wir in den folgenden Texten teilweise nur die männliche Form. Selbstverständlich richtet sich der Inhalt gleichermaßen an weibliche, männliche sowie diverse Interessenten oder auch Interessenten in der Form einer juristischen Person.



## 1. Allgemein

Diese Schutzanweisung regelt die besonderen Pflichten bei Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der Vodafone GmbH. Andere vertragliche Vereinbarungen mit der Vodafone GmbH, die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und die allgemeinen Regeln der Technik bleiben im Übrigen unberührt.

Die Vodafone GmbH betreibt für öffentliche Telekommunikationsdienstleistungen ein umfassendes Netz von Telekommunikationsanlagen. Diese sind auf Bahngeländen wie auch in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen oder nicht öffentlichen Grundstücken verlegt. Bei allen Bauarbeiten am oder im Erdreich sind zur Vermeidung von Kabelschäden die nachstehenden Bestimmungen zu beachten.

Der jeweils verantwortliche Leiter einer Baumaßnahme hat vor Beginn der Bauarbeiten am oder im Erdreich – insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen – von der Vodafone GmbH schriftliche Auskunft darüber einzuholen, ob, wo und in welcher Tiefe an der beabsichtigten Arbeitsstelle Kabel liegen.

Bei Beschädigung von Kabeln und Kabelschutzrohranlagen wird die Vodafone GmbH den Schädiger oder sonstigen Verantwortlichen nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen zum Schadensersatz heranziehen und gegebenenfalls strafrechtlich verfolgen lassen.

## 2. Geltungsbereich

Diese Anweisung ist bei allen Bauarbeiten innerhalb des Lizenzgebietes der Vodafone GmbH, nachfolgend Vodafone genannt, zu beachten.

Anlagen von Vodafone beinhalten insbesondere bundesweit Trassen der ehem. Arcor AG sowie regional Trassen der ehem. ISIS Multimedia Net GmbH in NRW.

Die Anlagen von Vodafone können überall im Erdreich in öffentlichen sowie privaten Flächen liegen. Für Planauskünfte auf Bahngelände wenden Sie sich bitte an die „Deutsche Bahn Kommunikationstechnik“ (DB KT).

## 3. Erkundungspflicht

An dieser Stelle wird auf die besondere Sorgfaltspflicht des bauausführenden Unternehmens hingewiesen, sich mit der Telekommunikationskabelanlage und der örtlichen Gegebenheit vor Beginn der Bauarbeiten vertraut zu machen.



Jeder, der beabsichtigt, Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten durchzuführen, hat die Erkundungs- und Sicherungspflicht nach DVGW-Regelwerk GW 315, DIN 18 300 und VBG 37 § 16 einzuhalten. Er muss vor Durchführung der Arbeiten Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einholen.

Weiterhin hat die bauausführende Firma die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen wie Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.Ä. über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.

#### **4. Planwerk/Trassenauskunft**

Die Telekommunikationskabel wurden in den beiliegenden Lageplänen eingezeichnet bzw. eingetragen. Die in den Lageplänen eingetragenen Telekommunikations-Kabellagen dienen zur Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet, z.B. aufgrund von Niveauänderungen.

Der beabsichtigte Bereich der Erdarbeiten ist von dem bauausführenden Unternehmen für die Trassenauskunft exakt einzugrenzen und nicht zu verändern. Bei Ausweitung des Arbeitsbereiches ist eine erweiterte Trassenauskunft notwendig.

#### **5. Lage der Fremdanlagen**

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass Fernmeldekabel in Kabelschutzrohren mit einer Überdeckung von 0,4 bis 0,8 m verlegt worden sind. Eine abweichende – insbesondere geringere – Überdeckung ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen infolge nachträglicher Veränderung der Deckung und aus anderen Gründen möglich.

Mit Abweichungen in der Örtlichkeit von den im Planwerk angegebenen Maßen muss gerechnet werden. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung der Anlagen. Eventuell zwischenzeitlich vorgenommene Fluchtlinien- und Niveauänderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt berücksichtigt werden.

Bei einer festgestellten Differenz zwischen der Kabellage und dem Kabellageplan oder bei einer Änderung des Trassenverlaufs ist die zuständige Regionalniederlassung der Vodafone schriftlich zu informieren.

Die Lage der Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage im Erdreich kann durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Trassenwarnbänder liegen im Regelfall ca. 30 bis 40 cm über dem Scheitel der Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage. Die wesentliche Aufgabe der Trassenwarnbänder besteht darin, auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam zu machen; sie erfüllen keine mechanische Schutzwirkung.



Kabelmerkmale (Steine, auch Kugelmarker o.Ä.) sind vor dem Ausheben einzumessen. Ausgehobene Kabelmerkmale und abgehobene Kabelhauben sind zur Wiederverwendung seitlich zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten entsprechend der ursprünglichen Lage wieder einzubauen.

Darüber hinaus ist es immer erforderlich, auf den anliegenden Grundstücken festzustellen, ob Hausanschlüsse bestehen, da diese nicht in jedem Falle im Planwerk erfasst sind.

Die Lage der Einführungsstellen der Hausanschlüsse gibt nicht immer einen Hinweis auf den Verlauf der Hausanschlussleitung. Erdverlegte Kabel sind in Einzelfällen auch möglich.

## **6. Bauausführung/Freischachten**

Die Kabelschutzrohr- und Schachtanlagen dürfen nur in Handschachtung freigelegt werden. Die freigelegten Anlagen sind vor jeder Beschädigung zu schützen und gegen Lageveränderung fachgerecht zu sichern. Bei Arbeiten in der Nähe von Kabeln ist ein so großer Abstand zu wahren und so zu arbeiten, dass Beschädigungen von vorhandenen Kabeln ausgeschlossen sind.

Die unbeabsichtigte oder unvermutete Freilegung von Kabeln ist der örtlich zuständigen Regional-niederlassung von Vodafone unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Zu den Anlagen von Vodafone sind mind. 0,3 m Parallelabstand einzuhalten.

Mit den Arbeiten in der Nähe der Anlagen von Vodafone darf das bauausführende Unternehmen erst beginnen, wenn die Kabel-/Trassenlage zweifelsfrei feststeht. Kann diese nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ist die genaue Lage mittels geeigneter Kabel- und Leitungstechnik bzw. Suchschlitzen (Suchgräben) zu ermitteln.

Maschinenaushub ist nur bei Kenntnis der genauen Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage zulässig. Ab einem Abstand von 40 cm zur Oberkante der Anlage ist nur Handarbeit zulässig.

Bei der Errichtung von Fundamenten, Mauern oder Ähnlichem dürfen Kabel und deren Schutzrohre nicht eingemauert oder einbetoniert werden.

In der Nähe der Kabel muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Pickel dürfen bereits ab 30 cm Abstand vom Kabel nicht mehr eingesetzt werden; ab 10 cm Abstand dürfen keine scharfen Werkzeuge verwendet werden. Arbeiten Baumaschinen (z.B. Bagger, Radlader usw.) in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Kabeln, so muss ständig ein Mitarbeiter des bauausführenden Unternehmens zur Einweisung des Maschinenbedieners anwesend sein.

Generell ist beim Freilegen von Kabelanlagen/Kabelschutzrohranlagen äußerste Vorsicht geboten. Fernmeldekabel können Fernspeisespannungen von bis zu 300 V führen. Besondere Vorsicht ist beim Freilegen von Starkstromkabeln geboten, da bei Kabelbeschädigungen Lebensgefahr besteht.



Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.

Das Eintreiben von Pfählen, Bohrern, Dornen und anderen Gegenständen, durch die Kabel beschädigt werden könnten, ist 30 cm beiderseits der Kabel verboten, bis zu 1 m beiderseits der Kabel nur bis zu 50 cm Tiefe zulässig. Hier sind nur maximal 50 cm lange Pfähle, Bohrer und Dorne oder solche mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel zu verwenden, der von der Spitze höchstens 50 cm entfernt ist.

Das Öffnen der Schutzrohre darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Eigentümers erfolgen. Sollte eine Öffnung/Trennung der Schutzrohrtrasse erforderlich werden, ist die Rohrtrasse mit dafür zugelassenem Material wieder zu verschließen bzw. wieder zu verbinden. Danach ist eine Kalibrierung der betroffenen Rohranlage gem. geltenden VF-Richtlinien durchzuführen. Dafür besteht eine Dokumentationspflicht!

## **7. Verfüllen des Kabelgrabens**

Das Verfüllen der Kabelgräben und Muffengruben hat nach geltenden anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung weiterer landes- und kommunalspezifischer Regelungen zu erfolgen. Beim Verfüllen des Kabelgrabens darf das Einfüllmaterial nicht auf freihängende Kabel geworfen werden. Der Boden unterhalb der Kabelanlage ist sorgfältig zu verdichten und die Sohle des Grabens ist eben herzustellen. Die Kabelanlage muss auf steinfreiem Boden glatt aufliegen.

Ferner ist zu beachten, dass das Verfüllen der Leitungszone per Hand zu erfolgen hat (Leitungszone = Grabensohle bis 10 cm über Kabel- bzw. Rohrscheitel). Der Füllboden darf im Bereich der Leitungszone eine max. Korngröße von  $\leq 2$  mm aufweisen.

Oberhalb der Leitungszone kann das lagenweise Verfüllen des Grabens und das Verdichten des Verfüllmaterials mit angemessener Sorgfalt maschinell erfolgen.

Setzungen des Bauwerks müssen möglich sein, ohne dass eine Beschädigung des Kabels eintreten kann.

Vor Verfüllen des Kabelgrabens ist das Kabel durch ein Kabelwarnband mit Aufschrift „Vodafone“ zu sichern. Das Kabelwarnband muss ca. 30 cm bis 40 cm über dem Kabel verlegt werden.



## **8. Sicherung der freigelegten Kabel und Kabelschutzrohre**

Kabel und Kabelschutzrohre dürfen nicht frei hängen. Sie sind in Abständen von höchstens 1 m zu unterfangen. Dabei muss, um unzulässige Zugbeanspruchungen auszuschließen, die Trassenlinie erhalten bleiben.

Freigelegte Kabel sind von dem bauausführenden Unternehmen zu sichern und durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Ein Umlegen von freigelegten Kabeln ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung von Vodafone zulässig. Eine Lageveränderung ist zu dokumentieren und von Vodafone auszuhändigen.

## **9. Biegeradien der Kabel**

Durch starke Knicke oder Quetschungen werden Kabel unbrauchbar. Lässt sich das Biegen eines Kabels nicht vermeiden, gelten für den Biegeradius die in den Listen der freigegebenen Kabel genannten, typenbezogenen Werte aus den Datenblättern der Hersteller. Fehlt ein solcher Wert oder ist ein Kabel nicht eindeutig zuzuordnen, darf ein Biegeradius von mindestens dem zwanzigfachen Kabeldurchmesser nicht unterschritten werden.

## **10. Temperaturbereich**

Beim Legen, Umlegen und Verschwenken von Kabeln und Kabelschutzrohren sind die zulässigen Temperaturbereiche zu beachten. Sie sind vom Kabelaufbau, insbesondere von den Werkstoffen abhängig und beziehen sich auf die Kabeleigentemperatur und nicht auf die Umgebungstemperatur.

## **11. Anzeige von Beschädigungen**

Bei Freilegung von Kabelanlagen oder Beschädigungen von Kabeln wenden Sie sich bitte an unsere Technik-Hotline unter der Telefonnummer: 0800 / 5872020



# Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne

## 1. Ihre Daten – unsere Verantwortung

Die Vodafone hat für Kunden mit TV- und Kabelprodukten in Nordrhein-Westfalen, Hessen, und Baden-Württemberg eine eigene Gesellschaft, die als Verantwortliche für die Datenverarbeitung agiert. Verantwortlich ist die **Vodafone West GmbH**, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (nachfolgend „Vodafone“).

Vodafone ist der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ein besonderes Anliegen. Aus diesem Grund erhebt, verarbeitet und nutzt Vodafone personenbezogene Daten, insbesondere Bestands-, Verkehrs-, Nutzungs- und Standortdaten, ausschließlich auf Grundlage und im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Zu diesen gehören insbesondere die Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO), das Telekommunikationsgesetz (TKG), das Telekommunikation-Telemedien-Datenschutzgesetz (TTDSG), die Transparenzverordnung (TKTransparenzV) sowie handels- und steuerrechtliche Vorschriften.

**Hinweis:** Sofern weitere Daten aufgrund eines berechtigten Interesses (zum Beispiel Direktwerbung) verarbeitet werden, weisen wir Sie darauf hin, dass Sie jederzeit das Recht haben, dagegen Widerspruch einzulegen. Senden Sie dazu bitte eine E-Mail an: [Datenschutz@Vodafone.com](mailto:Datenschutz@Vodafone.com).

Sie haben jederzeit das Recht eine erteilte Einwilligung uns gegenüber zu widerrufen. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf nur für die Zukunft wirkt. Bei den produkt- und anwendungsspezifischen Datenschutzhinweisen erfahren Sie, wie Sie den Widerruf ausüben können.

## 2. Planauskunft & Trassenpläne

Die folgenden Angaben beschreiben weitergehende, spezielle Datenverarbeitungstatbestände zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne.

## 3. Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung

Nach der Registrierung Ihres Namens, Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) sowie ggf. der Unternehmensdaten (Firma, Anschrift) erhalten Sie Zugriff auf Trasseninformationen. Vodafone (ehemals Unitymedia) speichert auch Ihre Zugangsdaten (Benutzerdaten und Passwort) um Ihnen den Zugriff in den Bereich für die eingeloggteten Nutzer zur Verfügung zu stellen. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 b) Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO).

## 4. Kategorien von Empfängern

Interne Stellen und beauftragte Dienstleister zur Bearbeitung Ihrer Anfrage.

## 5. Übermittlung ins Ausland

Ihre Vertragsdaten speichern wir innerhalb der Europäischen Union und Großbritannien, besonders sensible Daten, wie z.B. Verkehrsdaten nur in Deutschland. Mit Partnern außerhalb des EU-Raums arbeiten wir nach den Regeln der Europäischen Kommission zusammen. Das heißt für Sie: Entweder wir nehmen sogenannte Standard-Vertragsklauseln in den Vertrag auf. Oder die Europäische Kommission hat ausdrücklich festgestellt, dass das Datenschutz-Niveau im Land unseres Partners angemessen ist.

## 6. Speicherdauer

Die Benutzerkonten sind nicht zeitlich befristet. Wenn Sie Ihr Benutzerkonto deaktivieren lassen, werden Ihre Daten anschließend gelöscht.



# Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne

## 7. Recht auf Auskunft, Berichtigung, Einschränkung, Löschung

Ihnen steht nach Art. 15 DS-GVO ein Auskunftsrecht bezüglich der über Sie gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger sowie des Zweckes der Speicherung zu. Sollten Sie eine solche Auskunft wünschen, wenden Sie sich entweder postalisch an u.s. Kontaktadresse oder per E-Mail unter Angabe der gewünschten Informationen sowie Ihres Namens und Ihrer Kundennummer an [Datenschutz@Vodafone.com](mailto:Datenschutz@Vodafone.com).

Sie können jederzeit Berichtigung nach Art. 16 DS-GVO, Einschränkung nach Art. 18 DS-GVO oder Löschung nach Art. 17 DS-GVO Ihrer Daten verlangen. Für Auskünfte über die gespeicherten Daten sowie zur Berichtigung, Sperrung oder Löschung Ihrer Daten wenden Sie sich bitte postalisch an u.s. Kontaktadresse oder per E-Mail unter Angabe der gewünschten Informationen sowie Ihres Namens und Ihrer Kundennummer an [Datenschutz@Vodafone.com](mailto:Datenschutz@Vodafone.com).

## 8. Beschwerderecht bei Aufsichtsbehörde

Unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde im Sinne des Art. 77 DS-GVO, insbesondere in dem Mitgliedstaat Ihres Aufenthaltsorts, Ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, zu, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DS-GVO verstößt. Zu Fragen/Beschwerden rund um den Bereich Telekommunikation können Sie Ihre Beschwerde an den Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI), Husarenstraße 30 in 53117 Bonn richten. Für Fragen/Beschwerden zu übrigen Themen (Internetauftritt etc.) können Sie die Anfrage an die Landesbeauftragte für den Datenschutz und

Informationssicherheit in Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44 in 40102 Düsseldorf richten.

## 9. Kontaktdaten Datenschutzbeauftragter

Kunden und Interessenten in NRW, Hessen und Baden-Württemberg:

### Vodafone West GmbH

Stephan Wrona (Datenschutzbeauftragter)  
Ferdinand-Braun-Platz 1  
40549 Düsseldorf  
E-Mail: [Datenschutz@Vodafone.com](mailto:Datenschutz@Vodafone.com)

BITTE BEACHTEN:

## UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT



### 1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Vodafone West GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als kostenfreies Internet-Angebot (Online-Planauskunft) betrieben.

#### 1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreibereinrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen. Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von

Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sachen, Leib und Leben, sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende<sup>1</sup> sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein, d. h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit bezüglich der Bestandsinformationen.

<sup>1</sup> Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden.

Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.

#### Sitz der Unternehmen:

##### Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf  
Postfach: D-40543 Düsseldorf

##### Geschäftsführer:innen:

Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,  
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,  
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062  
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

##### Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf

##### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209  
Steuernummer: 103/5700/2180

##### Vodafone Deutschland GmbH

Betastr. 6-8  
D-85774 Unterföhring

##### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,  
Amtsgericht München, HRB 145 837



## BITTE BEACHTEN:

### UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

## 2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet-Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.
- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der

Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

## 3 Erreichbarkeit der Planauskunft

**E-Mail (nicht für Plananfragen):**  
UM.Planauskunft@Vodafone.com

**Anschrift (nicht für Plananfragen):**

Vodafone West GmbH  
Planauskunft  
Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40543 Düsseldorf

**Website:**

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

## 4 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

### Sitz der Unternehmen:

#### Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf  
Postfach: D-40543 Düsseldorf

#### Geschäftsführer:innen:

Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,  
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,  
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062  
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

#### Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1  
D-40549 Düsseldorf

#### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,  
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209  
Steuernummer: 103/5700/2180

#### Vodafone Deutschland GmbH

Betastr. 6-8  
D-85774 Unterföhring

#### Geschäftsführer:innen:

Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,  
Amtsgericht München, HRB 145 837

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

Bitte ausgefüllt bis zum **28.06.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

## Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt

Cäcilienstraße 45

74072 Heilbronn

Bearbeiterin:

Frau Anna Papazoglou

Telefon: 07131 56-2718

E-Mail: anna.papazoglou@heilbronn.de

## Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Bearbeiterin:

Frau Norina Flietel

Telefon: 07141 16-757282

E-Mail: norina.flietel@wuestenrot.de

## Anlage 1

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Heilbronn die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Heilbronn den Inhalt nachvollziehen kann.

#### Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen ☒

Absender: Vermögen und Bau B-W,  
Amt Heilbronn

Datum: 25.06.2024

Straße Rollwagstr. 16

BearbeiterIn: Frau Ruckser

PLZ 74072

Tel.: 07131/7478-086

Ort Heilbronn

E-Mail: marina.ruckser@vbw.bwl.de

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Heilbronn

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan für das Gebiet

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet  
„Westlich Bahnhofsvorstadt“

# Vorbereitende Untersuchungen in Heilbronn „Westlich Bahnhofsvorstadt“

➔ Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.06.2024

## B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

–

1.2 Rechtsgrundlage:

–

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

–

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau ist Eigentümer des Flst. 1092/5, Bahnhofstr. 35, in welchem derzeit die Kriminalpolizei untergebracht ist. Mit Inbetriebnahme des Polizeipräsidiums Heilbronn (Ende 2028) werden Überlegungen zur weiteren Nutzung des Gebäudes Bahnhofstr. 35 anstehen. Hier ist mit einer Gesamtanierung des Gebäudes zu rechnen.

Es stellt sich die Frage, ob hinsichtlich der Stellplatzflächen (Flst. 1101) Überlegungen bzw. Veränderungen anstehen. Hier gibt es unsererseits keine Ausweichflächen, die Stellplätze werden benötigt. Es bleibt abzuwarten, ob für diese Flächen Nachverdichtungen angestrebt werden.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

–

25.06.2024



.....  
Datum

.....  
Unterschrift



Stadt Heilbronn  
Grünflächenamt

Datum 17.06.2024  
Gz. Ulrike Gebhardt  
67.2/Ge-61.20-  
193133/2024  
Telefon 56-2992

**Planungs- und Baurechtsamt (Amt 63)**  
**Frau Anna Papazoglou**  
**und**  
**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
**SB Städtebau 2, Frau Norina Flietel**  
**71630 Ludwigsburg**  
**per mail an [norina.flietel@wuestenrot.de](mailto:norina.flietel@wuestenrot.de)**

### **Stellungnahme des Grünflächenamtes zur vorbereitenden Untersuchung, Sanierungsgebiet**

#### **„Westliche Bahnhofsvorstadt“ in Heilbronn, Projekt 11754, Neugestaltung, 2,7 ha, zwischen Frankfurter Straße, Weststraße, Bahnhofstraße einschließlich Straßenzüge**

Die Fläche der vorbereitenden Untersuchung liegt neben der Bahngleisanlage und neben der geplanten Wende- und Abstellanlage der AVG – beides Hitzeinseln und zählt durch die Nähe zur Innenstadt zu deren wichtigen Klimapufferflächen. Eine höchstmögliche Durchgrünung entlang der Straßenzüge, aber auch im Inneren des Untersuchungsraumes ist daher zwingend geboten.

Die bestehenden Bebauungspläne sind für ein Gesamtkonzept zu hinterfragen, da diese fast ausschließlich auf Einzelflächen eingehen. Für eine positive Entwicklung dieser stadtnahen Fläche ist aus unserer Sicht insbesondere der Landschaftsplan relevant, der mehrere Aussagen zur Fläche beschreibt. <https://www.heilbronn.de/umwelt-mobilitaet/landschaftsplan.html>

Diese sind:

Grünverbindungen/Baumreihe/Allee schaffen entlang der Bahnhofstraße und Baumergänzungen entlang der Weststraße.

Gewerbe/Umfeld verbessern, Grüne Mitte entwickeln wegen stark eingeschränkte nächtliche Abkühlung, Verbesserung des Stadtklimas (starke Erwärmung Gleiskörper, Gebäude AVG und angrenzender Straßen) mit oder ohne den großen Busbahnhofsparkplatz

Sichere Fuß- und Radwegeverbindung schaffen

Gez. i.A. Michael Schmid, Cornelia Lutz