



# **Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn**

## **Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen West“**

### **in Heilbronn (Kernstadt)**

Begründung mit Umweltbericht

#### **1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich zur teilräumlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich auf einem ehemaligen Bahnareal in der Heilbronner Kernstadt, auf dem nun der neue Stadtteil Neckarbogen entwickelt wird. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Fläche für Bahnanlagen
- im Osten: Wohnbaufläche (bestehend) und darüber hinaus gemischte Baufläche (geplant)
- im Süden: Fläche für Bahnanlagen
- im Westen: Fläche für Bahnanlagen

#### **2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn

Fläche für Bahnanlagen

dargestellt.

### **3. Laufende Parallelverfahren angrenzend an den Änderungsbereich**

Für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Neckarbogen ist auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans (s. Ziffer 6.2) die Schaffung von Planungsrecht in mehreren aufeinander abgestimmten Teilabschnitten vorgesehen. Hierfür werden mehrere Parallelverfahren durchgeführt:

#### **3.1. Paula-Fuchs-Allee**

Das Parallelverfahren wurde am 25.10.2018 eingeleitet (DS 289/2018). Dieses Bauleitplanverfahren schafft das Planungsrecht für den Bau der Paula-Fuchs-Allee, die als überörtlicher Hauptverkehrszug den künftigen Stadtteil Neckarbogen erschließen wird. Mit dem Bau dieser Erschließungsstraße wird auch der nordwestliche Ringschluss des inneren Stadtrings hergestellt.

### **4. Aktueller Bestand**

Im Änderungsbereich befinden sich hauptsächlich Flächen eines früheren Bahnareals, das heute bereits geräumt wurde. Die Flächen sind zum Teil befestigt und versiegelt.

Die zwischen dem Karlssee und dem Floßhafen gelegene sog. „Sommerinsel“ wurde für die Bundesgartenschau 2019 errichtet und diente als Pflanzfläche und Standort „bionischer Pavillons“. Anders als die sie umgebenden Wasserflächen und Freibereiche wurde die Sommerinsel nicht als Daueranlage konzipiert, sondern soll dem Wohnungsbau zugeführt werden. Mittlerweile wurden die ober- und unterirdischen Erschließungsanlagen hergestellt und die Blockbereiche baureif gemacht. Lediglich der am östlichen Rand des Plangebietes gelegene Kanal, der den Floßhafen optisch mit dem Neckar verbindet, wird weiterhin erhalten bleiben.

### **5. Planungsziel**

Der Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufsiedlung des westlichen Bereichs des künftigen Stadtteils Neckarbogen. Mit dem Bauleitplanverfahren werden Flächen für ein urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO) ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan 19/24 von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 6. Übergeordnete Planungen, Rahmenpläne und sonstigen Vorgaben

### 6.1. Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken (verbindlich seit dem 03.07.2006) sind für den Änderungsbereich keine Nutzungsfestlegungen getroffen worden.

### 6.2. Rahmenplan Neckarbogen

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans Neckarbogen vom 23.01.2014. Der städtebauliche Rahmenplan definiert die langfristige funktionale, stadträumliche und bauliche Entwicklung des Gesamtgebiets Neckarbogen. Das Konzept für den Bebauungsplan 19/24 entspricht diesem Rahmenplan; die Planung umfasst sieben Baublöcke zwischen Floßhafen und Karlssee, die gemischte Nutzungen entsprechend eines urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO ermöglichen sollen.

### 6.3. Stadtumbau

Der Änderungsbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Fruchtschuppen-Areal“, welches am 19.12.2005 beschlossen und letztmalig durch Beschluss vom 12.12.2014 erweitert wurde. Mit der vorliegenden Planung werden Ziele und Maßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Stadtumbaugebiet umgesetzt.

### 6.4. Bahnflächen

Die als Fläche für Bahnanlagen dargestellten Flächen sind von der Bahnnutzung entwidmet. Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken gelten die Flächen gem. § 35 BauGB als Außenbereich. Innerhalb des Änderungsbereichs wird erstmals kommunales Planungsrecht geschaffen.

### 6.5. Handlungsprogramm Wohnen

Am 18.12.2015 hat der Heilbronner Gemeinderat das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen, welches u.a. dazu beitragen soll, ein differenziertes Angebot an Wohnbauflächen, insbesondere auch die Erhöhung der Verfügbarkeit von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, bereitzustellen und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarkts, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, sicherzustellen.

Für den Bereich Neckarbogen ist in dem -auf dem Handlungsprogramm aufbauenden- Aktionsprogramm Wohnen die Entwicklung eines neuen Wohngebiets vorgesehen.

## 7. Konzeption

Auf den ehemaligen Bahnflächen nördlich des Hauptbahnhofs wird der neue Stadtteil Neckarbogen entwickelt. Mit diesem neuen Stadtteil kann eine Lücke im Stadtgefüge geschlossen werden und damit eine stadträumlich wirksame Verbindung zwischen der Kernstadt und den westlich liegenden Stadtteilen geschaffen werden. Der gesamte Neckarbogen wird von den Grünzügen des Neckarufersparks und des Seeparks umrahmt. Im Zentrum befindet sich ein See, welcher in Form und Lage Bezug auf den historischen Floßhafen nimmt. Um diesen See werden die Baublöcke so angeordnet, dass sie dem Stadtteil seine markante Dreiecksform verleihen. Durchgängiges Prinzip der Rahmenplanung bildet der Leitgedanke einer zeitgemäßen Umsetzung der europäischen Stadt, was sich im Leitbild ‚Mischung, Vielfalt, Dichte‘ widerspiegelt. Im Neckarbogen wird eine nachhaltige Quartiersentwicklung und die Verwirklichung der Stadt der kurzen Wege angestrebt.

Der zugrundeliegende Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ entwickelt eine Teilfläche des Gesamtgebiets Neckarbogen. Mit dem Bebauungsplan „Neckarbogen West“ wird die städtebauliche Umrahmung des Floßhafens vollendet und gleichzeitig die prägnante Dreiecksform des Neckarbogens geschlossen. Sämtliche Gebäude gruppieren sich um begrünte Innenhöfe und haben dadurch einen privaten Charakter.

Im Bereich des Plangebiets soll Wohnnutzung vorherrschen. Um das Prinzip der Mischung zu verfolgen, sind ergänzende Nutzungen wie z.B. Dienstleistung, Handel, öffentliche Einrichtungen, etc. möglich. Lediglich sog. Fremdwerbung (Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung), Vergnügungstätten und Tankstellen werden aufgrund ihres Störpotentials und ihres allgemein negativen Images in dieser Gebietsstruktur als unverträglich angesehen und sind deshalb ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan 19/24 achtet im Rahmen seiner Regelungen darauf, dass in Anbetracht der geplanten Dichte die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Gebäude sind grundsätzlich an den Baulinien der Blockrandbebauung zu orientieren, so dass die Längsseiten der Gebäude in aller Regel den umliegenden Straßen- und Platzflächen, Parkanlagen oder Innenhöfen zugewandt sind. Für alle Bauflächen wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da der städtebauliche Rahmenplan eine „halboffene“ Blockrandbebauung vorsieht, die teilweise offene, teilweise geschlossene Bauweise erfordert. Er nimmt damit grundsätzliche Anlehnung an die europäische Stadt der Gründerzeit und insbesondere an den sog. „Heilbronner Block“, wie man ihn beispielsweise aus der hiesigen Bahnhofsvorstadt kennt.

## 8. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die auf den Änderungsbereich einwirkenden Lärmimmissionen zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen festzusetzen.

## 9. Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird aus formalrechtlichen Gründen (planungsrechtliche Einstufung des Änderungsbereiches als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB) ein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft und die sonstigen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung erhoben und bewertet. Das Ergebnis wird in dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt, der als Anlage zur Begründung bei der Abwägung berücksichtigt wird.

Die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter werden im Teilgebiet Neckarbogen West voraussichtlich in folgender Weise erheblich beeinträchtigt:

- Verluste einzelner gliedernder Landschaftselemente (Einzelbäume),
- Flächen- bzw. Lebensraumveränderungen mit Verlusten z. T. mittel bedeutender Biotope und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Vergrößerung versiegelter Flächen,
- Bioklimatisch ungünstige Bedingungen in den Innenhöfen der Gebäudekomplexe entlang der Paula-Fuchs-Allee.

Wesentliche Ziele zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Vorhabenbereich sind u.a.:

- Minimierung des Versiegelungsanteils durch Verwendung nicht versiegelnder Beläge im Bereich von Stellplätzen.
- Besondere Schutzmaßnahmen für Tiere (insektenfreundliche Beleuchtung, Schutz vor Vogelschlag, kleintiersichere Ausführung von Gullydeckeln, Lichtschächten u.ä.).
- Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
- Minimierung des Versiegelungsanteils, flächensparende Bauweisen.

- Wiederverwendung von abgetragenem Boden an Ort und Stelle.
- Minimierung des Überbauungs- und Versiegelungsanteils, Dachflächenbegrünung bei Flachdächern.
- Versickerung/Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers.
- Verwendung nicht versiegelnder Beläge im Bereich von Stellplätzen.
- Minimierung des Überbauungs- und Versiegelungsanteils durch flächensparende Bauweisen
- Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe).
- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation bei der Pflanzung von Bäumen.
- Errichtung von Photovoltaikanlagen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land auf den Dächern zur Gewinnung regenerativer Energie am Standort als Beitrag zum Klimaschutz.
- Durchgrünung, Einbindung baulicher Anlage durch Fassadenbegrünung und/oder Vorpflanzungen.
- Leitziele des Boden- und Klimaschutzes (v.a. Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung, Flächenrecycling, Dachbegrünung bei Flachdächern, Photovoltaikanlage).
- Leitziele für Landschaft/Stadtbild und Wohnumfeld (v.a. Durchgrünung, Gestaltung, Ortsbildgerechte Einbindung).

Die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen können durch Festsetzungen im Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ kompensiert werden. Nach Umsetzung der Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 10. Alternativen

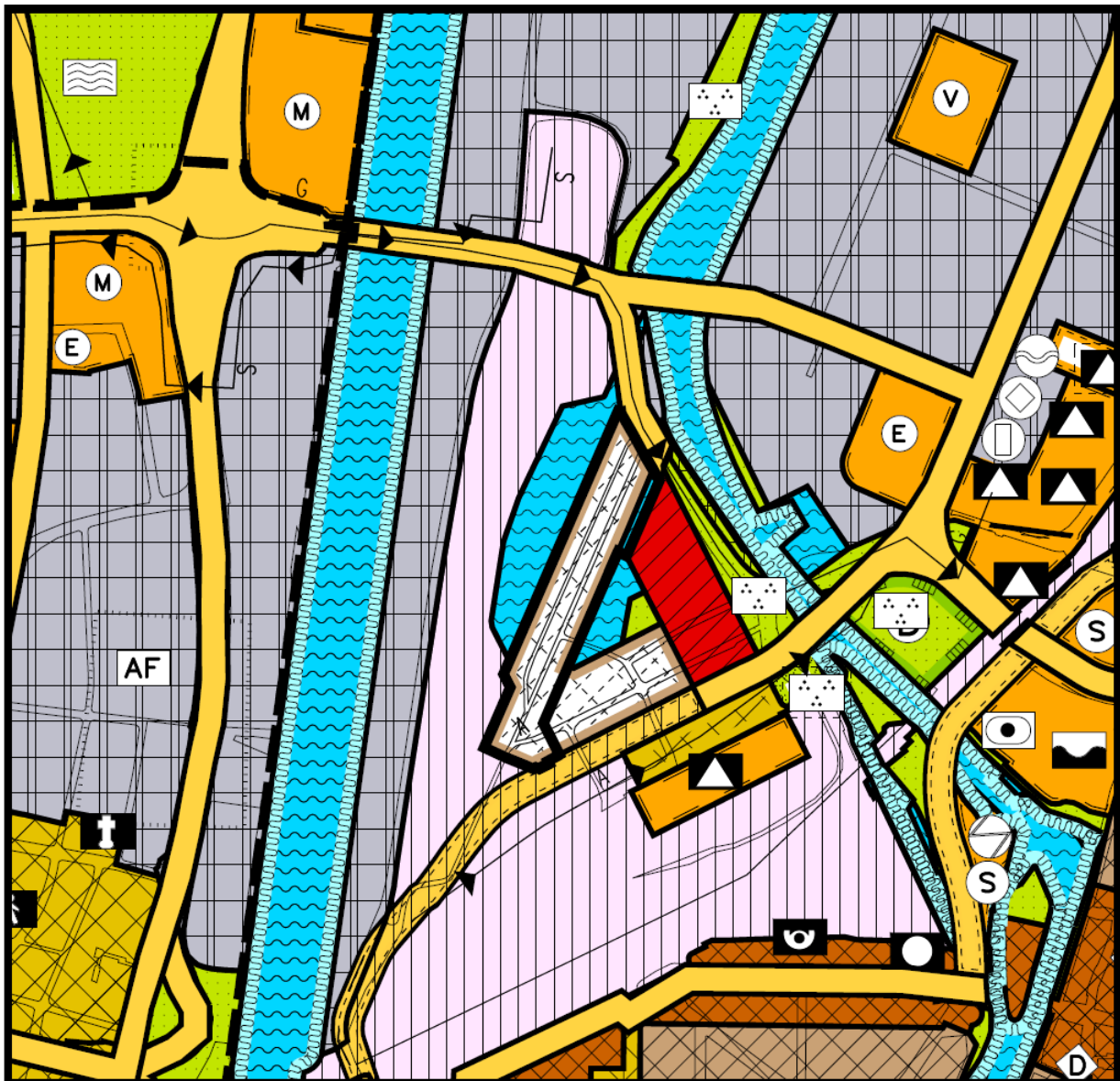
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges. Die überplanten Flächen dienten früher als Güterbahnhof und sollen nun als urbanes Stadtquartier entwickelt werden. Durch dieses Konversionsprojekt werden keine wertvollen Landwirtschaftsflächen beansprucht. Die Heilbronner Innenstadt befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem neuem Stadtquartier Neckarbogen; insgesamt werden dadurch die innerstädtischen Funktionen gestärkt. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz und der Bau eines Nahversorgungszentrums wird in den nächsten Ausbaustufen erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan 2003 noch dargestellten geplanten Wohnbauflächen liegen im Gegensatz zu der vorliegenden Planung am Siedlungsrand, sind nur über bestehende Wohngebiete erschließbar

und nur bedingt an den ÖPNV angebunden bzw. anbindbar; auch eine unmittelbare Nahversorgung ist bei diesen Gebieten nicht gegeben.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Siedlungsgefüge und seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt bietet sich hier -im Sinne des Handlungsprogramms Wohnen- die Entwicklung eines neuen urbanen Gebiets an. Es ist überwiegend Geschosswohnungsbau vorgesehen, um dem dringenden Bedarf in diesem Segment Rechnung zu tragen. Die Entwicklung der Flächen im Änderungsbereich für Wohnbauzwecke und Kleingewerbe stellt daher die vorzugswürdige Alternative dar.

## 11. Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan



Für den Änderungsbereich wird nunmehr

Gemischte Baufläche (geplant)	ca. 3,75 ha
Wasserfläche	ca. 0,16ha

dargestellt.

## 12. Bauflächenbedarfsnachweis

Aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen (4-9 Geschosse) und einer Gewerbenutzung nur im EG ergibt sich im urbanen Gebiet ein Wohnbauflächenanteil von 80% und ein Gewerbeflächenanteil von 20 %. Demnach sind für das Parallelverfahren Neckarbogen Mitte 1,976 ha Wohnbaufläche und 0,49 ha Gewerbebaufläche nachgewiesen.

W - FB <sub>rel</sub>	relativer Wohnbauflächenbedarf	119,60 ha
W - F <sub>pot</sub>	Wohnbauflächenpotenziale	78,20 ha
W - FB <sub>abs</sub>	absoluter Wohnbauflächenbedarf	41,4 ha

Für das vorliegende Parallelverfahren werden 1,976 ha vom absoluten Wohnbauflächenbedarf abgerechnet. Es verbleibt ein Wohnbauflächenbedarf von 39,43 ha.

G - FB <sub>rel</sub>	relativer Gewerbebauflächenbedarf	70,51 ha
G - F <sub>pot</sub>	Gewerbebauflächenpotenziale	45,94 ha
G - FB <sub>abs</sub>	absoluter Gewerbebauflächenbedarf	24,57 ha

Für das vorliegende Parallelverfahren werden 0,49 ha vom absoluten Gewerbebauflächenbedarf abgerechnet. Es verbleibt ein Gewerbebauflächenbedarf von 24,08 ha.

Die geplante Umwidmung der Bauflächen ist bedarfsgerecht und wird in der Flächenbilanz bei der Gesamtfortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt.

Eine detaillierte Darstellung ist in der Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung (Plausibilitätsprüfung) vom 24.04.2025 enthalten.