



Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 12.06.2025
Gz. 63/PL-A/ja-10.00.4-
237142/2023
Telefon 56-2717

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 10/24 HEILBRONN

„WESTLICH FEYERABENDSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis:

1.	Geltungsbereich	3
2.	Planungserfordernis	3
3.	Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand	4
4.	Naturräumliche Gegebenheiten	4
5.	Flächennutzungsplan	4
6.	Geltendes Planungsrecht	5
7.	Übergeordnete städtebauliche Konzepte	5
8.	Beschleunigtes Verfahren	5
9.	Städtebauliche Erläuterungen, Beschreibung des Vorhabens	6
10.	Flächenbilanz, Kenndaten	6



11. Begründung der einzelnen Festsetzungen	6
11.1 Art der Nutzung	6
11.2 Maß der Nutzung	7
11.2.1 Grundflächenzahl	7
11.2.2 Geschossflächenzahl	7
11.2.3 Gebäudehöhe	7
11.3. Bauweise	8
11.4 Baugrenzen, Baulinien	8
11.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen	8
11.6 Nebenanlagen, Tiefgarage	9
11.7 Kinderspielplatz	10
12. Verkehr	10
12.1 Fahrverkehr	10
12.2 Ruhender Verkehr	10
12.3 ÖPNV	11
13. Ver- und Entsorgung	11
14. Natur und Landschaft	11
14.1 Allgemeine Aussagen	11
14.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
14.3 Pflanzgebot	12
14.4 Stadtklima	13
15. Immissionsschutz	13
16. Wasser- und Bodenschutz	14
17. Örtliche Bauvorschriften	14
18. Nachrichtliche Übernahme, Archäologie	14
19. Grundeigentumsverhältnisse, Bodenordnung	15
20. Baulasten	15
21. Durchführungsvertrag	15
22. Einnahmen und Ausgaben	16



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10/24 „Westlich Feyerabendstraße“ befindet sich im Norden der Heilbronner Innenstadt in der sog. Nordstadt, unmittelbar westlich der Feyerabendstraße in dem Straßengeviert, das von der Neckarsulmer Straße im Westen, der Käferflug- und Rauchstraße im Norden, der Feyerabendstraße im Osten und der Burenstraße im Süden umschlossen wird. Das Plangebiet selbst umfasst ausschließlich das brachliegende Grundstück Flst. 2788/10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet (Flst. 2788/10) befindet sich im Eigentum der Stadtsiedlung Heilbronn. Zuvor war es Teil eines ca. 1,49 ha großen Werksgeländes einer Essig- und Hefefabrik, die bereits 2006 stillgelegt und 2016 vollständig abgebrochen wurde. Der überwiegende Teil dieses ehemaligen Werksgeländes zwischen der Neckarsulmer Straße und der Feyerabendstraße (ca. 1,25 ha) wurde mit einem Lebensmitteleinzelhandel und dessen Stellplatzanlage bebaut. Am nördlichen Rand der Stellplatzanlage wurde eine in Ost-West-Richtung zwischen der Feyerabendstraße und der Neckarsulmer Straße verlaufende Privatstraße errichtet, die sowohl den Lebensmittelmarkt, als auch ein nördlich gelegenes Autohaus erschließt.

Für die verbleibende ca. 0,24 ha große, brachliegende Fläche der Stadtsiedlung Heilbronn ist Wohnbebauung vorgesehen. Die Fläche war bereits 2015 im sog. „Aktionsprogramm Wohnen“ (noch ohne Priorität) für den Wohnungsbau enthalten und wurde 2016 für den Realisierungszeitraum ab 2020 vorgesehen.

Aufgrund anderer Prioritäten und vorrangiger Projekte konnte die Planung für den Bereich des Bebauungsplans 10/24 von der Stadtsiedlung zunächst nicht forciert werden.

Das inzwischen vorliegende, im Auftrag der Stadtsiedlung erstellte städtebaulich-architektonische Konzept des Büros ARS Endemann GmbH (vormals ars Herrmann und Hornung GmbH) aus Stuttgart sieht drei freistehende Mehrfamilienhäuser entlang der Feyerabendstraße mit jeweils 4 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss, das ebenfalls ein Vollgeschoss ist, und gemeinsamer Tiefgarage vor.

Das bislang geltende Planungsrecht (Stadtbauplan 10/S2 i.V.m. Baustufe IIa der Ortsbausatzung 1939) lässt jedoch lediglich 2 Vollgeschosse zu. Diese bisherige Obergrenze wird somit um 3 Geschosse überschritten, so dass der Ermessensspielraum für eine Befreiung überschritten wird.

Um eine wohnwirtschaftlich sinnvolle Bebauung und Grundstücksausnutzung mit Geschosswohnungsbauten dennoch zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Der allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum und den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Priorisierung einer Innenentwicklung / Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung wird durch die Planung entsprochen.



Da es einen konkreten architektonischen Entwurf für die geplante Bebauung in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans und einen entsprechenden Antrag der Stadtsiedlung Heilbronn gibt, wird der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan 10/24 Heilbronn „Westlich Feyerabendstraße“ aufgestellt.

3. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das gesamte, aus einem einzigen Flurstück bestehende Plangebiet wurde, wie bereits erwähnt, früher als Werksanlage gewerblich genutzt und liegt nach dem Abbruch der baulichen Anlagen brach.

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt im Westen und Autohaus im Norden) zu Wohnnutzungen im Osten. Die Bebauungsstruktur der Umgebung besteht sowohl aus freistehenden Wohngebäuden mit ein bis zwei Vollgeschossen und Satteldächern östlich der Feyerabendstraße, als auch höheren Gebäuden unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend und im Nordosten an der Linkstraße.

4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet fällt von Norden (ca. 168,9 m ü. NHN) nach Süden (ca. 165 m ü. NHN) um ca. 3,9 m mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 4,5 %. Das Plangebiet ist so terrassiert, dass Böschungen zur nach Süden abfallenden Feyerabendstraße entstanden.

Der Lebensmittelmarkt und dessen Stellplatzanlage im Westen des Plangebiets liegen ca. 0,5 bis 2,5 m tiefer. Eine Stützmauer auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts, ca. 2,5 m von der Grundstücksgrenze nach Westen abgerückt, überbrückt den Höhenunterschied.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist lediglich Ruderalvegetation ohne nennenswerten Gehölzbestand auf. Baumpflanzungen befinden sich westlich und nördlich außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10/24 bestehende gemischte Baufläche dar.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet ausschließlich Wohnungen. Da Wohnen auch in einem Mischgebiet zulässig ist und die Wohnnutzung zusammen mit der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung eine Nutzungsmischung ergibt, ist die Fläche insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet nur um ein einzelnes ca. 0,24 ha großes Grundstück, so dass davon abgesehen wird, eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung vorzunehmen.



6. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bislang der Stadtbauplan 10/S2 als sog. „einfacher“ Bebauungsplan, der den Verlauf der Feyerabendstraße und westlich davon einen 4 m breiten, nicht überbaubaren Grundstückstreifen (Vorgarten) festsetzt. Ergänzend zum Stadtbauplan 10/S2 gilt bislang die Baustufe IIa der Ortsbausatzung 1939. Diese entspricht etwa einem Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach sind u.a. maximal 2 Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 zulässig.

Das bisherige Planungsrecht wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 10/24 mit dessen Rechtskraft aufgehoben und durch diesen ersetzt.

7. Übergeordnete städtebauliche Konzepte

Das Innenentwicklungskonzept Heilbronn-Nordstadt des Büros Wick und Partner, Stuttgart, das ein 66 ha großes Siedlungsgebiet im Norden der Heilbronner Innenstadt umfasst, wurde am 21.01.2021 vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Umsetzung in der Bauleitplanung beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10/24 ist Bestandteil des Innenentwicklungskonzepts Heilbronn-Nordstadt. Wick und Partner haben im Innenentwicklungskonzept für den Bereich des Plangebiets drei verschiedene sog. „Testentwürfe“ erstellt. Zwei von ihnen beziehen den angrenzenden Lebensmittelmarkt und die südlich angrenzenden Privatgrundstücke in eine vorgeschlagene Großstruktur mit ein. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung fehlen hierfür jedoch und sind auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Das dritte städtebauliche Konzept sieht, ähnlich dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, drei Geschosswohnungsbauten mit jeweils vier Vollgeschossen vor. Somit setzt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan das Innenentwicklungskonzept in verbindliches Planungsrecht um.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb eines am 25.09.2014 eingeleiteten Sanierungsgebiets. Nachdem aber zwischenzeitlich das brachgefallene Fabrikgelände vollständig abgebrochen und überwiegend mit einem Lebensmittelmarkt bebaut worden ist, ohne dass ein Sanierungsgebiet förmlich als Satzung beschlossen wurde, erübrigt sich auch für das Plangebiet eine Sanierungsmaßnahme zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.

8. Beschleunigtes Verfahren

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10/24 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der der Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs dient. Da auch die sonstigen Voraussetzungen eingehalten sind, wird er gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.



9. Städtebauliche Erläuterungen, Beschreibung des Vorhabens

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros ARS Endemann GmbH (vormals ars Herrmann und Horning) aus Stuttgart. Dieser ist die Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht drei freistehende Mehrfamilienhäuser mit 4 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss und jeweils 14 bis 18 Wohneinheiten, zusammen 46 Wohnungen vor. Auch bei dem Staffelgeschoss handelt es sich formell um ein Vollgeschoss. Durch die gemeinsame Tiefgarage, die sich bis zur westlichen Grundstücksgrenze erstreckt, sind die Wohngebäude unterirdisch miteinander verbunden.

Die Gebäude werden mit ca. 4 m Abstand zur Feyerabendstraße aufgereiht und nehmen dadurch die bisherige Baugrenze und die vom Eckgebäude Burenstraße 23 im Süden vorgegebene Bauflucht auf. Durch die Abstände zwischen den drei geplanten Gebäuden untereinander sowie zum vorhandenen Eckgebäude im Süden wird eine riegelartige Wirkung vermieden und die Struktur des östlich angrenzenden Wohngebiets aufgenommen. Entsprechend dem Grundstückszuschnitt werden die Grundrisse von Süden nach Norden tiefer.

10. Flächenbilanz, Kenndaten

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA	0,24 ha (100 %)
Anzahl der Wohneinheiten	46
Anzahl EinwohnerInnen	ca. 95-100

Der Anteil an gefördertem und belegungsgebundenem Wohnraum wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

11. Begründung der einzelnen Festsetzungen

11.1 Art der Nutzung

Da im Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebäude vorgesehen sind, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind dabei die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies sind konkret drei Mehrfamilienhäuser mit zusammen 46 Wohneinheiten.

Eventuelle spätere Nutzungsänderungen einzelner Nutzungseinheiten in andere wohngebiets-



verträgliche und das Wohnen ergänzende Nutzungen sind dadurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen, bedürfen jedoch einer entsprechenden einvernehmlichen Fortschreibung des Durchführungsvertrags. Aufgrund des größeren Störungsgrades werden dabei Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen.

11.2 Maß der Nutzung

11.2.1 Grundflächenzahl

Etwa 42 % der Baugrundstücksfläche werden von den Bruttogrundflächen der drei Wohngebäude beansprucht. Um eine gewisse Flexibilität (z.B. bezüglich erdgeschossiger Terrassen) zu gewährleisten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dieser nicht an die GRZ-Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gebunden.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die entsprechend großflächig ist. Bei Anrechnung der Tiefgarage auf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erfordert dies eine Erhöhung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8. Vorausgesetzt wird dabei eine Erdüberdeckung (mindestens 50 cm) und Begrünung auf mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundfläche der Tiefgarage. Die größere Flächenversiegelung wird dadurch in ökologischer und gestalterischer Hinsicht teilweise kompensiert.

Für andere bauliche Nebenanlagen (z.B. die Tiefgaragenzufahrt) ist eine weitergehende GRZ-Überschreitung bis zu einem Wert von 0,9 möglich, so dass mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche als unversiegelte, nicht über- oder unterbaute Vegetationsfläche verbleibt.

11.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ), in die gem. § 20 BauNVO die Grundfläche aller Vollgeschosse einfließt, wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit 1,8 festgesetzt.

11.2.3 Gebäudehöhe

Bezüglich der Gebäudehöhe / Geschossigkeit orientiert sich das zugrundeliegende Konzept mit seinen vier oberirdischen Geschossen zuzüglich einem Staffelgeschoss als Vollgeschoss nicht an der niedrigeren Eigenheimbebauung östlich der Feyerabendstraße, wo zwei Vollgeschosse zulässig sind, sondern am bereits erwähnten Eckgebäude Burenstraße 23, welches drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss und ebenfalls Flachdach aufweist. Die Gebäudehöhe bleibt somit unter den sieben Geschossen der Wohnbebauung nördlich der Linkstraße.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe leitet sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab und wird in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Entsprechend dem von Süd nach Nord ansteigenden Gelände erfolgt eine Abstufung der Höhe. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt von Attika oder Brüstung / Geländer der Flachdachgebäude.



Um die Rücksprünge des obersten Geschosses (= Staffelgeschosses) zu gewährleisten, darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nur auf einer Geschossfläche von maximal 80 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses erreicht werden. Auf der übrigen Fläche muss die Gebäudehöhe das jeweils festgesetzte Höchstmaß um mindestens 2,2 m unterschreiten.

Für technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen) kann die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschritten werden, wobei für untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Antennen oder Schornsteine) weitergehende Überschreitungen zugelassen werden können.

11.3. Bauweise

Da im Vorhaben- und Erschließungsplan drei Einzelgebäude vorgesehen sind, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan offene Bauweise mit Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Zudem entspricht die offene Bauweise der Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung im Osten und Süden des Plangebiets. Nur die Gewerbebauten im Westen und Norden des Plangebiets haben deutlich größere Gebäudelängen.

11.4 Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definiert.

Die Baulinie legt die östliche Bauflucht entlang der Feyerabendstraße in Verlängerung des vorhandenen Eckgebäudes Burenstraße 23 fest. Um ein „ruhiges“ Straßenbild zu erzeugen, sind hier keine Rücksprünge und Vorsprünge nur im Rahmen sog. untergeordneter Bauteile möglich.

Die übrigen Seiten der Wohngebäude werden durch Baugrenzen definiert. Diese besitzen gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügigen „Spielraum“ für größere Flexibilität und unvorhergesehene Änderungen, die dort aus städtebaulicher Sicht unerheblich sind.

Für die Anordnung des Untergeschosses mit der Tiefgarage erfolgt eine gesonderte Regelung als Fläche für Nebenanlagen / Tiefgarage (s. Ziff. 11.6).

11.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen der offenen Bauweise werden zwischen den geplanten Gebäuden und zur Nachbarbebauung nach Osten und Süden eingehalten, bedürfen jedoch in nördlicher Richtung einer Abstandsflächenbaulast und in westlicher Richtung einer gesonderten Bebauungsplanfestsetzung.



Für das nördliche der drei geplanten Wohngebäude ist eine Abstandsflächenbaulast zulasten des Grundstücks des Lebensmittelmarkts erforderlich. Da sich im betreffenden Bereich ohnehin nur die Privatstraße befindet und keine Bebauung erfolgen kann, wurde die Übernahme der Baulast bereits in einem privaten Vertrag der Stadtsiedlung als Vorhabenträger zugesichert und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt (s.u., Ziff. 20.).

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gilt in westlicher Richtung für die Abstandsfläche statt dem in allgemeinen Wohngebieten sonst geltenden Maß von 0,4 der Wandhöhe ein verringertes Maß von 0,25 der Wandhöhe. Das Mindestmaß von 2,5 m ist jedoch in jedem Fall, auch aus Brandschutzgründen, einzuhalten.

Damit wird zwar das in allgemeinen Wohngebieten anzuwendende Maß von 0,4 der Wandhöhe unterschritten, das z.B. für besondere Wohngebiete, Dorfgebiete oder urbane Gebiete geltende Maß von 0,2 der Wandhöhe aber trotzdem überschritten. Auch in den drei letztgenannten Baugebieten sind Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig. Außerdem erfolgt die Verringerung der nachzuweisenden Abstandsfläche auch nur in eine Richtung (nach Westen), wo sich eine große Stellplatzanlage befindet, die mit Bäumen am östlichen Rand eingegrünt ist, so dass nicht von einer unzureichenden Belichtung oder Belüftung ausgegangen wird.

Die geplante Tiefgarage soll als Grenzbau direkt an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Sofern diese nicht mehr als 1 m aus dem Gelände ragt, sind keine Abstandsflächen erforderlich. Auch für die Übernahme von Baulasten besteht dann kein öffentliches Erfordernis. Allerdings wird für die im Süden bis zu 4,5 m (einschließlich Geländer als Absturzsicherung) aus dem Gelände ragende Tiefgarage eine zusätzliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, damit diese innerhalb der Abstandsfläche anderer Gebäude zulässig ist, sofern ein Abstand von mindestens 5 m zu anderen Gebäuden eingehalten wird und Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Dies geschieht auch im Hinblick auf das vorhandene Nachbargebäude im Süden, das ohne Abstandsflächenbaulast als Grenzbau errichtet wurde (s.u. Ziff. 20.)

Die geplanten doppelstöckigen Abstellanlagen für Fahrräder sind bezüglich Höhe, Länge und Wandfläche abstandsflächenrelevant. Um sie an den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Standorten in der Nähe der Hauszugänge errichten zu können, ist eine besondere Regelung im Bebauungsplan erforderlich, wonach diese Nebenanlagen mit maximal 3,2 m Höhe innerhalb der Abstandsflächen anderer (Haupt)Gebäude zulässig sind, wenn ein Abstand von mindestens 4 m zu diesen besteht und Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

11.6 Nebenanlagen, Tiefgarage

Das Untergeschoss mit der großflächigen, die drei Wohngebäude verbindenden Tiefgarage ist natürlich auch außerhalb der formal festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Umgrenzung der betreffenden Fläche erfolgt als „Fläche für Nebenanlagen / Tiefgarage“. Oberirdisch sind auf dieser Fläche weitere Nebenanlagen (z.B. die wettergeschützten Fahrradabstellanlagen) und Zugangswege zulässig, Garagen und PKW-Stellplätze unzulässig. Da



oberirdische Garagen und PKW-Stellplätze das Erscheinungsbild der Außenanlagen beeinträchtigen würden, werden diese ausgeschlossen.

Auch in der sonstigen nicht-überbaubaren Grundstücksfläche, dem Vorgartenbereich, sind als Nebenanlagen nur Zufahrten und Zugänge, Abstellflächen für Abfallbehälter am Abfuhrtag sowie Kellerlichtschächte bis 1 m Breite zulässig, andere Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Die Ein- und Ausfahrt von und zur Tiefgarage erfolgt sinnvollerweise vom topographisch tiefsten Punkt im Süden von der Feyerabendstraße. Eine Rampe mit nennenswertem Gefälle ist dadurch nicht erforderlich. Allerdings wird die Tiefgarage an der Südseite geschosshoch aus dem Gelände ragen.

Der betreffende geeignete Ein- und Ausfahrtsbereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Breite von maximal 7,5 m festgesetzt. An anderen Stellen sind Ein- und Ausfahrten von / zur Feyerabendstraße unzulässig.

11.7 Kinderspielplatz

Der bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplatz wird auf einer vorhandenen Vegetationsfläche westlich außerhalb des Plangebiets eingerichtet. Die Fläche liegt am östlichen Rand des Grundstücks des Lebensmittelmarkts, wird von diesem jedoch nicht benötigt und ist von der Stellplatzanlage und dem Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarkts abgetrennt. Der Kinderspielplatz ist ausreichend groß und von allen geplanten Wohngebäuden gefahrlos erreichbar. Die Grundstückseigentümer des Lebensmittelmarkts sind mit der Spielplatznutzung einverstanden, solange die Fläche nicht selbst benötigt wird, stimmen aber einer unwiderruflichen Sicherung per Baulast nicht zu. Daher sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Ersatzflächen für den Kinderspielplatz innerhalb des Plangebiets für den Bedarfsfall eingetragen. Diese werden dort (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) durch Baulast für den Bedarfsfall dauerhaft gesichert, ohne dass sie zunächst in Anspruch genommen werden.

12. Verkehr

12.1 Fahrverkehr

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10/24 grenzt unmittelbar an die Feyerabendstraße und ist über diese bereits verkehrlich erschlossen. Der Bau weiterer Straßen ist im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

12.2 Ruhender Verkehr

Die drei geplanten Mehrfamilienhäuser werden durch eine durchgehende Tiefgarage miteinander verbunden. Diese weist 47 Stellplätze auf, wovon bis zu 6 überbreite Behindertenstellplätze



ausgewiesen werden können. Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis für 46 erforderliche PKW-Stellplätze wird somit erbracht.

Die nachzuweisenden wettergeschützten Fahrradstellplätze werden zwischen den Gebäuden in Form eines Doppelstocksystems eingerichtet.

12.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Stadtbahnhaltestelle der S 41 und 42 „Sülmertor“ und die Bushaltestelle der Stadtbuslinie 11 „Sülmertor“ in der Neckarsulmer Straße bezüglich dem ÖPNV erschlossen.

13. Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht möglich, da sich noch keine Fernwärmeinfrastruktur in der Nähe befindet.

Da eine Versorgung mit elektrischer Energie nur bis zu einem Leistungsbedarf von 200 kW aus dem Niederspannungsnetz bzw. einer vorhandenen Trafo-Station erfolgen kann, aber ein höherer Leistungsbedarf erwartet wird, wird eine eigene Trafo-Station im Bereich der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Diese wird in die Stützmauer integriert.

Die Abfallbehälter werden in einem separaten Raum im Untergeschoss nahe der Ein- und Ausfahrt untergebracht. Eine Abstellfläche für den Abfuhrtag ist am Rand der Feyerabendstraße im Vorhaben- und Erschließungsplan eingeplant.

14. Natur und Landschaft

14.1 Allgemeine Aussagen

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10/24 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft sind zwar abwägungsrelevant, müssen aber nicht ausgeglichen werden.

Trotzdem wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Begrünung / Baumpflanzungen enthalten (s.u. Ziff. 14.2 und 14.3).

Bis zum Abbruch der Industrieanlagen befanden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans vier große oberirdische Tanks und ein größeres Werksgebäude, befestigte Hofflächen und Abstandsgrün. Zwischenzeitlich befindet sich hier eine Brachfläche mit Ruderalvegetation. Trotz



der geplanten Wohnbebauung wird sich das Erscheinungsbild bei Umsetzung des Bebauungsplans durch die vorgesehene Eingrünung gegenüber der Ausgangssituation verbessern.

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein besonders geschützter Arten vor, die bei Umsetzung der Planung unzulässige naturschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen würden.

14.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorgeschriebenen Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratdicke 13 cm), sofern es sich nicht um begehbare Dachterrassen oder untergeordnete Flächen bis zu 1,5 m Breite bzw. Dächer von Nebenanlagen handelt. Damit wird Niederschlagswasser zurückgehalten und eine sommerliche Aufheizung reduziert. Die Dachflächen werden außerdem ökologisch aufgewertet.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche, die weder überbaut, noch unterbaut ist, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist die Tiefgaragendecke überwiegend erdüberdeckt und begrünt auszuführen (s.o. Ziff. 11.2.1).

Sämtliche Freiflächen werden gärtnerisch angelegt, sofern sie nicht als Fußwege oder Terrassen der Erdgeschosswohnungen benötigt werden. Die Freiflächengestaltung ist Gegenstand des Durchführungsvertrags bzw. eines einvernehmlich abgestimmten Freiflächenplans, der mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist.

Damit wird nicht nur eine ökologische, sondern auch eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen und damit des gesamten Plangebiets angestrebt.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Fußwege und Zufahrten versickerungsfähig auszuführen.

Für die Beleuchtung von Wegen sind ausschließlich bestimmte insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig.

Zur Vermeidung von sog. Vogelschlag sind größere Glasflächen, die insbesondere aus Schallschutzgründen erforderlich werden (z.B. Balkonverglasungen, s. Ziff. 15.), durch geeignete Maßnahmen, wie Streifen- oder Punktmarkierungen, zu strukturieren.

14.3 Pflanzgebot

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht entsprechend zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Pflanzung von neun Laubbäumen verbindlich vor, die dauerhaft zu erhalten und bei etwaiger Abgängigkeit adäquat zu ersetzen sind. Die Standorte und die Pflanzqualität werden in Form eines Pflanzgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Acht der Baumstandorte befinden sich im Vorgartenbereich, der nicht von der Tiefgarage unterbaut ist, und bilden eine



Baumreihe mit unterschiedlichen Abständen zueinander. Die größeren Abstände in der Baumreihe ergeben sich aus den Feuerwehraufstellflächen auf der Feyerabendstraße (Standorte der Feuerwehrdrehleiter), von wo aus die oberen Geschosse der Wohngebäude erreicht werden müssen.

Weitere im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bäume befinden sich im Westen und Norden außerhalb des Plangebiets auf dem Nachbargrundstück.

Insgesamt wird das Plangebiet durch etliche Bäume ausreichend eingegrünt.

14.4 Stadtklima

Da es sich bei der geplanten Neubebauung um drei Einzelgebäude und nicht um eine Riegelbebauung handelt, das Plangebiet im Siedlungszusammenhang außerhalb einer Ventilationsbahn liegt und vorher bereits mit einer Industrieanlage überbaut war, erfolgt keine wesentliche stadtklimatische Beeinträchtigung.

Auch sind im Betrieb der geplanten Wohngebäude keine wesentlichen stadtklimaschädlichen Emissionen zu erwarten. Der Vorhabenträger beabsichtigt, zur Heizung Wärmepumpen zu verwenden. Der Anschluss an ein vorhandenes Fernwärmenetz wäre aufgrund der Entfernung unwirtschaftlich.

15. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen ausgesetzt. Es handelt sich dabei vor allem um Gewerbelärm des westlich angrenzenden Lebensmittelmarkts (Stellplatzanlage, Anlieferung, technische Anlagen / Lüfter etc.) sowie eines Autohauses im Norden. Weitere Lärmquellen sind der Straßen- und der Schienenverkehr.

Daher wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben und vom Ingenieurbüro RW Bauphysik aus Schwäbisch Hall erstellt.

Die prognostizierte Lärmbelastung erfordert Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden. So werden beispielsweise bei dem nördlichen Gebäude statt der nach Westen gerichteten Balkone festverglaste Wintergärten ausgeführt, um die dahinterliegenden Aufenthaltsräume vor Lärm zu schützen. Außerdem werden bei dem nördlichen Gebäude die nach Norden gerichteten Fenster von Aufenthaltsräumen außen vorgesetzte sog. Prallscheiben erhalten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel als Ergebnisse der Schallimmissionsprognose wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und die entsprechende Einhaltung der Anforderungen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen (Fahrverkehr, Tiefgaragenein- und -ausfahrt) wurden in der Prognose als gebietsverträglich beurteilt.



16. Wasser- und Bodenschutz

Eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist nicht möglich. Auch eine Versickerung oder Verdunstung ist aufgrund der hierfür fehlenden Grundstücksfläche nicht vertretbar. Es wird jedoch eine Mindestbegrünung von Flachdächern und Tiefgaragen festgesetzt, was auch der Zurückhaltung von Niederschlagswasser dient. Außerdem wird in einer örtlichen Bauvorschrift die Errichtung von Zisternen vorgeschrieben (s.u. Ziff. 17.).

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Neckarsulm (Neckartalaue)" (LUBW-Nr. 125.058).

17. Örtliche Bauvorschriften

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10/24 „Westlich Feyerabendstraße“ wurden gem. § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zur Dachform und zur Behandlung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Entsprechend dem architektonischen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Abweichungen sind nur für untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen möglich.

Es werden Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ je 100 m² Gebäudegrundfläche / Dachfläche zur Einleitung des Dachflächenwassers vorgeschrieben. Das Wasser soll für die Bewässerung von Freiflächen und/oder als Brauchwasser bereitstehen. Überläufe in die städtische Kanalisation sind selbstverständlich zulässig und vorzusehen.

18. Nachrichtliche Übernahme, Archäologie

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Neolithische Siedlungsreste verschiedener Zeitstellung sowie Siedlungsreste der Urnenfelder- und der Hallstattzeit, außerdem ein neolithisches und urnenfelderzeitliches Gräberfeld.

Seit dem späten 19. Jh. konnten in diesem Areal – auch im Bereich der ehemaligen Hefefabrik – bei Baumaßnahmen wiederholt archäologische Befunde und Funde unterschiedlicher Zeitstellung beobachtet und geborgen werden. Bei Bodeneingriffen in durch die vorherige Bebauung ungestörte Flächen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.



19. Grundeigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Das überplante Flurstück 2788/10 befindet sich im Eigentum der Stadsiedlung Heilbronn als Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedingt keine Änderungen der Eigentumsverhältnisse oder Maßnahmen zur Bodenordnung.

20. Baulasten

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Flst. 2789 befindet sich das Gebäude Burenstraße 23 als Grenzbau direkt auf der Grundstücksgrenze, ohne dass eine Abstandsflächenbaulast übernommen wurde. Stattdessen gibt es hierfür eine aus dem Jahr 1975 stammende Anbaubaulast. Nach dieser verpflichtet sich einerseits der Angrenzer (zwischenzeitlich die Stadsiedlung), an das Gebäude direkt anzubauen, und andererseits der private Grundstückseigentümer des Flst. 2789, alle Fensteröffnungen in der nördlichen Grenz wand zu schließen, um eine Brandwand herzustellen und den Anbau zu ermöglichen.

Der nun vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan geht jedoch nicht von einem Anbau an das nachbarliche Bestandsgebäude aus, sondern hält mit dem geplanten Wohngebäude die bauordnungsrechtlichen Abstände der offenen Bauweise zum Bestandsgebäude ein. Auch soll dem Grundstückseigentümer des Flst. 2789 das Schließen der Fensteröffnungen erspart werden. Es wird davon ausgegangen, dass dies im Interesse der beiden Grundstückseigentümer ist.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10/24 werden die planungsrechtlichen Grundlagen derart geändert, dass kein öffentliches Erfordernis für die Baulast mehr gesehen wird und diese dann folglich gelöscht werden kann.

Die erforderliche Abstandsflächenbaulast auf dem hier als Privatstraße genutzten Nachbargrundstück im Norden wurde bereits unter Ziff. 11.5 erwähnt. Auch diese ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

Die Ersatzflächen für den Kinderspielplatz für den Bedarfsfall werden innerhalb des Plangebiets durch Baulast dauerhaft gesichert, ohne dass sie zunächst in Anspruch genommen werden (s. Ziff. 11.7).

21. Durchführungsvertrag

Zwischen der Vorhabenträgerin (Stadsiedlung) und der Stadt wird ein Durchführungsvertrag, der bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erforderlich ist, abgeschlossen. In diesem wird u.a. die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens innerhalb einer zu vereinbarenden Frist, die Verpflichtung zur Abstimmung der äußeren Gestaltung (Fassaden und Freiflächen) und die Übernahme von Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstanden sind oder noch entstehen, geregelt. Hinzu kommt eine Er-



stattung des Verwaltungsaufwands nach Maßgabe der vom Gemeinderat beschlossenen „Kostenerstattung im Rahmen von Bauleitplanverfahren“ vom 18.11.2021. Eine grundsätzliche Kostenübernahmeerklärung der Vorhabenträgerin liegt bereits vor.

Auch der festzulegende Anteil der Wohnfläche für geförderten und belegungsgebundenen Wohnungsbau, die Antragstellung (Förderantrag) und die tatsächliche Umsetzung innerhalb des Vorhabens im Plangebiet oder in einem mindestens genauso großen Umfang und unter den gleichen Bedingungen als Neuerrichtung an anderer Stelle im Stadtgebiet sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

22. Einnahmen und Ausgaben

Es sind weder Einnahmen, noch Ausgaben für die Stadt zu erwarten, da gemäß den oben unter Ziff. 21. genannten Regelungen eine Erstattung der entstandenen bzw. noch entstehenden Fremdkosten (z.B. für Gutachten) und Verwaltungsaufwendungen durch die Vorhabenträgerin erfolgt.

Es werden noch Abwasserbeiträge, aber keine Erschließungsbeiträge entstehen.

gez.
Henschel