



Bebauungsplan 49 A/31 „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“

Heilbronn-Sontheim

H

Begründung

Untergruppenbach, 21.07.2025
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung
74199 Untergruppenbach

i.A. der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt

N

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Planungserfordernis	3
3	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	3
	3.1 Bestandsnutzung.....	3
	3.2 Regionalplanung.....	4
	3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser	4
	3.4 Flächennutzungsplan.....	4
	3.5 Geltendes Planungsrecht.....	4
	3.6 Naturräumliche Gegebenheiten	4
	3.7 Geologische Bedingungen.....	4
	3.8 Kampfmittelbeseitigung.....	5
	3.9 Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
4	Städtebauliche Erläuterung / Erläuterung des Vorhabens.....	5
	4.1 Städtebauliche Situation	5
	4.2 Aussagen zur Konzeption	6
	4.3 Erschließung / Ruhender Verkehr	6
	4.4 Freiflächengestaltung	6
	4.5 Flächenbilanz	7
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	7
	5.1 Zulässige Vorhaben	7
	5.2 Art der baulichen Nutzung.....	7
	5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
	5.4 Höhenlage baulicher Anlagen	8
	5.5 Bauweise.....	8
	5.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	8
	5.7 Nebenanlagen / Tiefgarage	8
6	Erschließung.....	8
	6.1 Verkehr.....	8
	6.2 Ver- und Entsorgung.....	9
7	Natur und Landschaft, Artenschutz	9
	7.1 Allgemeine Situation.....	9
	7.2 Artenschutz	9
	7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
	7.4 Pflanzgebot	11

8	Immissionsschutz.....	11
9	Wasser- und Bodenschutz.....	11
	9.1 Allgemeine Aussagen zur Situation	11
	9.2 Altlasten.....	12
10	Klima.....	12
11	Örtliche Bauvorschriften	12
12	Besitzverhältnisse/Bodenordnung	12
13	Durchführungsvertrag.....	12
14	Einnahmen und Ausgaben	12

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Sontheim, direkt an der Straße „Sontheimer Landwehr“. Es wird im Süden durch die gewerblichen genutzten Strukturen, im Osten durch die Wohnbebauung und im nördlichen Bereich durch die Straße Sontheimer Landwehr begrenzt. Im Westen schließt sich das aktuell brachliegende Flurstück Nr. 3360 an, auf welchem ein Neubauvorhaben für ein Hotel inklusive Wohnungen geplant ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 9,4 Ar und umfasst die Flurstücke Nrn. 3364 und 3365.

2 Planungserfordernis

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadt Heilbronn liegt ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Flurstücken 3364 und 3365 im Stadtteil Sontheim vor. Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung ist geplant, auf der innerörtliche Fläche ein viergeschossiges Gebäude für das Therapeutikum Heilbronn zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben verstößt gegen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 49A/22 Heilbronn-Sontheim „Östlich Kreuzäckerstraße“. Das bestehende Planungsrecht setzt eine Mischgebietsnutzung, eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die Planung der Vorhabenträger ist damit nicht zulässig.

3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Bestandsnutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig mit einem zweigeschossigen Wohngebäude sowie zwei Garagen bebaut. Das Gebäude steht seit Februar 2024 leer.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken weist für das Plangebiet bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet aus.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und ist bebaut. Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz und außerhalb von Risikogebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt in diesem Bereich gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung gem. des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 18.07.2025 widerspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

3.5 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 49A/22 „Östlich Kreuzackerstraße“, rechtsverbindlich seit dem 07.09.2000, der in diesem Bereich ein Mischgebiet (MI) festsetzt.

Die Regelungen zur Bebaubarkeit sind in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2, einer Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen, einer maximalen Traufhöhe und der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

3.6 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bebaut und bildet aktuell mit dem östlich angrenzenden Grundstück eine städtebauliche Einheit. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Grünflächen mit einzeltem Gehölz- und Baumbestand.

3.7 Geologische Bedingungen

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmassen" und "Frankenbach-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

3.8 Kampfmittelbeseitigung

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem mehrfach bombardierten Bereich. Auf den vorliegenden Kriegsluftbildern konnten Bombentrichter im umliegenden Bereich des Plangebiets festgestellt werden. Die umliegende Bebauung wurde stellenweise schwer beschädigt. Bombenblindgänger können daher nicht ausgeschlossen werden. Weitere Vorortmaßnahmen sind erforderlich.

3.9 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung handelt, bei der über eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine effektivere Ausnutzung bestehender Bauflächen ermöglicht wird, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²
- der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die der Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49 A/31 „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“ erfüllt die Voraussetzungen und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

4 Städtebauliche Erläuterung / Erläuterung des Vorhabens

4.1 Städtebauliche Situation

Das 944 m² große Grundstück liegt südlich an der Sontheimer Landwehr in direkter Nachbarschaft zur Eisenbahnbrücke der stillgelegten Bottwartalbahn und der Maschinenfabrik Illig.

Nördlich der Sontheimer Landwehr befinden sich mehrere 3–4-geschossige Wohnbauten. Auf dem östlich anschließenden Grundstück steht ein eingeschossiges Einfamilienhaus. An der südlichen Seite schließt ein Grüngürtel mit dahinter befindlichen Maschinenhallen an das Grundstück an. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist ein bis zu 5-geschossiger Gebäudekomplex in Planung, der ein Hotel und Wohnungen aufnehmen wird.

4.2 Aussagen zur Konzeption

Der zukünftige Neubau ist als 4-geschossiger Baukörper mit Tiefgarage geplant. Die U-Form des Gebäudes nimmt Bezug auf den Grundstücksverlauf. Zudem soll der Neubau in der Höhe zwischen dem projektierten Neubau auf dem westlich anschließenden Nachbargrundstück und dem östlichen Wohnhaus vermitteln. Nach Westen wird sich ein begrünter Innenhof öffnen.

Das geplante Gebäude wird von der Arbeits- und Wohnstätten GmbH, Therapeutikum Heilbronn genutzt. Im Erdgeschoss ist eine Arztpraxis geplant, die ausschließlich von Rehabilitanden des Therapeutikums genutzt wird. Im 1. Obergeschoss wird der soziale Dienst der Einrichtung untergebracht. Dort sollen Besprechungen, Beratungen und Bürotätigkeiten stattfinden. Im 2. und 3. Obergeschoss sind 1-Zimmer-Apartments sowie Küche und Aufenthaltsbereich geplant. Diese Räumlichkeiten werden ausschließlich für die medizinische und berufliche Rehabilitation junger Menschen mit psychischen Erkrankungen (RPK) als zeitlich befristete Maßnahme genutzt. Im Untergeschoss sind eine Tiefgarage, ein Müllraum und Technik und Abstellräume vorgesehen.

Das Gebäude mit klassischer Lochfassade erhält eine Putzfassade in Wärmedämmverbundausführung. Dadurch entsteht eine horizontale Gliederung des Baukörpers, die auch die verschiedenen Nutzungen innerhalb abbildet. Die Flachdächer und die Tiefgarage werden intensiv beziehungsweise intensiv begrünt. Die Fassade erhält in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung.

4.3 Erschließung / Ruhender Verkehr

Der Neubau wird von der Sontheimer Landwehr erschlossen. An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine Ein- und Ausfahrt zur Erschließung der Tiefgarage mit voraussichtlich neun Doppelparkern und einem Behindertenstellplatz geplant. Insgesamt werden damit 19 unterirdische PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden nur von Mitarbeitern des Therapeutikums, der Arztpraxis und dem sozialen Dienst genutzt. Die Bewohner der beiden oberen Geschosse besitzen keine PKW und kommen hauptsächlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß.

Fahrradstellplätze sind im Untergeschoss, unter der Fahrradüberdachung an der nordöstlichen Grundstücksecke und am Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen.

Über einen Fußweg gelangt man zum privaten, begrünten Innenhof. Der barrierefreie Hauptzugang des Gebäudes befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksecke.

4.4 Freiflächengestaltung

Entlang der Sontheimer Landwehr werden auf einem Grünstreifen zwei hochstämmige Allee-bäume gepflanzt. Die nicht befestigten Flächen um das Gebäude sollen als Wildblumenwiese mit mindestens fünf heimischen Laubbäumen angelegt werden. Im begrünten Innenhof, der den Mitarbeitenden und Bewohnern zur Erholung dienen soll, werden Pflanzbeete als Insekten-gärten angelegt. In Teilbereichen wird das Gebäude zusätzlich eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe erhalten. Die befestigten Flächen sollen mit Öko- bzw. Rasenpflaster belegt werden.

4.5 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich/Baugebietsfläche	ca. 944,0 m²
davon:	
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 533,0 m ²
Grundfläche Gebäude	ca. 436,0 m ² (46 %)
Grundfläche Nebenanlagen	ca. 272,0 m ² (29 %)
Freiflächen nicht unterbaut/versiegelt	ca. 236,0 m ² (25 %)

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Zulässige Vorhaben

Gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) 2 BauGB wird bestimmt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene Nutzung zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/31 „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“ setzt keine Art der baulichen Nutzung fest.

Die Art der baulichen Nutzung definiert sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros „Barth+Partner“ vom 18.07.2025.

Zulässig ist der Bau eines Gebäudes für das „Therapeutikum Heilbronn“ mit Arztpraxis, Büroräumen, Apartments für Rehabilitanden und einer Tiefgarage im Untergeschoss.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festlegung der Gebäudehöhe in Normallnull-Höhen bestimmt (HGP = Höchster Gebäudepunkt).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 0,75 ermöglicht die Umsetzung des Bauvorhabens inklusive der vorgesehenen Nebenanlagen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 18.07.2025.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Maximalhöhe der baulichen Anlage orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und darf nicht überschritten werden. Von der Festsetzung ausgenommen sind technisch notwendige Einzelbauteile und Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie.

5.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohfußboden, EFH) wird projektbezogen in Metern über Normalhöhe Null (NHN) festgelegt. Die Höhenlage ist damit eindeutig und nachvollziehbar definiert. Um eine gewisse Flexibilität bei der abschließenden Festlegung der Höhenlage in der Ausführungsplanung zu ermöglichen, kann von der festgesetzten EFH nach unten abgewichen werden.

5.5 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, die Steuerung der Gebäudeabmessungen erfolgt durch die festgesetzten Baugrenzen.

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Auf Grundlage des geplanten Vorhabens wird ein bis zu ca. 37 m tiefes Baufenster festgesetzt. Lichtschächte, Terrassen, Fußwege, Rampen und Treppenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eventuell auftretendem Änderungsbedarf Rechnung zu tragen, sehen die Baugrenzen einen Handlungsspielraum von etwa 40 cm vor. Damit soll eine gewisse Flexibilität im Rahmen der konkretisierenden Planungsschritte bereitgestellt werden.

Zur nördlichen Grundstücksgrenze (Sontheimer Landwehr) ist ein Abstand von ca. 2,6 m, zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 4,5 m, zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 2,7 m bis 2,8 m und zur westlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 3,4 m bis 4,6 m geplant.

5.7 Nebenanlagen / Tiefgarage

Nebenanlagen analog des Vorhaben- und Erschließungsplans, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Tiefgarage mit unterirdischen Nebenanlagen sowie deren Überdachung und deren Zufahrt ist nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche (TGa) zulässig. Durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird einer zusätzlichen baulichen Verdichtung an der Oberfläche entgegengewirkt.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Sontheimer Landwehr, die öffentlichen Verkehrsflächen sind endgültig hergestellt.

Die baurechtlich erforderliche Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit 9 Doppelparkern und 1 Behindertenstellplatz. Insgesamt stehen damit 19 Stellplätze zur Verfügung, die sich im Untergeschoss des Gebäudes befinden (innerhalb des Baufensters bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen). Die Zufahrt zur Tiefgarage von der Sontheimer Landwehr ist im Nordwesten des Baugrundstücks geplant.

Fahrradstellplätze sind im Untergeschoss, unter der Fahrradüberdachung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und am Eingangsbereich des geplanten Gebäudes vorgesehen.

Die Anbindung in das örtliche ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle „Wertwiesen“, die sich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet befindet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenfläche (Sontheimer Landwehr) sind bereits vorhanden. Mit dem Bauvorhaben kann bedarfsgerecht an diese angeschlossen werden. Die Versorgung des Plangebiets ist gesichert.

7 Natur und Landschaft, Artenschutz

7.1 Allgemeine Situation

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Obergrenze hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) 1 BauGB ist deutlich unterschritten. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzes eintreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Ziffer 7.2).

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden das Plangebiet und der umgebende Wirkraum hinsichtlich des Vorkommens und der Habitateignung für planungsrelevante Arten untersucht.

Spuren von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet lediglich als Jagd- bzw. Nahrungshabitat von gebäudebesiedelnden Fledermäusen der Umgebung genutzt wird. Baumbesiedelnden Fledermausarten stehen keine geeigneten Quartierbäume zur Verfügung. Bezüglich der Artengruppe „Fledermäuse“ werden keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Untersuchungsgebiet fehlen essentielle Habitat- oder Nahrungsstrukturen für die Artengruppen Amphibien, Käfer und Schmetterlinge. Ein Vorkommen von Amphibien, Käfer und Schmetterlingen kann daher ausgeschlossen werden. Es besteht kein Handlungsbedarf bezüglich dieser Artengruppen.

Aufgrund geeigneter Habitatstrukturen kann ein Vorkommen sowohl der Mauereidechse als auch der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Klärung der Anwesenheit von Eidechsen im Plangebiet durchgeführt. Bei keiner der insgesamt sechs Begehungen konnte ein Individuum einer Eidechsen- oder anderen Reptilienart aufgefunden werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden von dieser Artengruppe nicht als Lebensraum genutzt. Verbotstatbestände werden im Hinblick auf Reptilienarten nicht erfüllt, es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Unter Beachtung der gesetzlichen Frist gemäß § 39 (5) 2 BNatSchG beim Abbruch der Gebäude und beim Roden der Gehölze können Tierverluste bzw. Tötungen fluchtunfähiger Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) von Vögeln vermieden werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund des hohen Anteils an Glasflächen an den Fassaden des geplanten Gebäudes ist eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel gegeben. Insbesondere großflächige, zusammenhängende Verglasungen und Eckverglasungen erhöhen das Risiko für eine Kollision. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist der Unteren Naturschutzbehörde eine fachgutachterliche Risikoanalyse vorzulegen, dass die vorgesehene Bauart nicht zu einem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko bezogen auf Vogelschlag führt. Kommt die Risikoanalyse zu dem Ergebnis, dass ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko besteht, sind Maßnahmen der Vermeidung darzustellen.

Auf die fachgutachterliche Risikoanalyse kann verzichtet werden, wenn auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen (z.B. Streifen- oder Punktmarkierungen) an folgenden relevanten Glasscheiben umgesetzt werden:

1. Eckverglasung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss an der Südwest-Ecke und der Südost-Ecke des Gebäudes.
2. Große Fensterfronten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss an der Süd- und der Westfassade
3. Bodentiefe Fenster (französische Balkone), sofern diese aus durchsichtigem Glas sind.

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

Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplans umfasst unter A.7 zahlreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB).

Um die Bodenfunktion zu verbessern und den Abfluss von Niederschlagswasser zu verringern, müssen die Müllbehälterstandorte sowie die Zugänge und sonstigen Fußwege mit wasser-durchlässigen Belägen befestigt werden. (Textteil A 7.1)

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. (Textteil A 7.2)

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Abbrucharbeiten, Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 (5) S. 1 i.V.m. § 44 (1-3) BNatSchG). (Textteil C 13)

Zur Schaffung eines günstigen Mikroklimas, zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses aber auch aus gestalterischen Gründen sind das Dach der Tiefgarage, das Flachdach des Hauptgebäudes und die Gebäudefassaden zu begrünen sowie die nicht überbauten Flächen zu bepflanzen (Textteil A 7.3, 7.4, 7.5 und 7.7)

7.4 Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des Plangebiets, Schaffung von Lebensräumen für (Klein-) Lebewesen und Verbesserung des Mikroklimas sind an den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Textteil A 9)

8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud die Schallimmissionen ermittelt, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken und von ihm ausgehen (Schalltechnische Untersuchung, 02.06.2025).

Die vorgeschlagenen Formulierungen für Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (Textteil A 8).

Zum Schutz vor Straßenverkehrsimmissionen sind die Außenbauteile einschließlich Fenster Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden.

Ebenfalls zum Schutz vor Straßenverkehrsimmissionen sind an der Nord-, Ost- und Westfassade des Gebäudes in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Durch den Parkierungsverkehr der Einrichtung werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags und nachts für Mischgebiete für Wohnnutzungen von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. für Büronutzungen von 60 dB(A) nachts für Büronutzung eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird an den geplanten Apartments tags eingehalten und nachts bis 2 dB überschritten sowie an den Büros tags und nachts eingehalten. An der umliegenden Bebauung wird das Spitzenpegelkriterium bis 2 dB überschritten (vgl. *Schalltechnische Untersuchung vBPlan 49A/31 „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“ in Heilbronn, S. 50*).

Zum Schutz vor Schallimmissionen gegenüber dem Parkierungsverkehr ist die Rampe der Tiefgarage zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Tiefgaragenzufahrt auf 10 km/h (nachts) zu beschränken.

9 Wasser- und Bodenschutz

9.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Pflicht zur Herstellung verschiedener befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien und zum Pflanzen von Einzelbäumen tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildungsrate zu begrenzen bzw. die Kanalisation zu entlasten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen, die bei einem HQ100 oder HQ Extrem betroffen wären. Zur Reduzierung des Wasserabflusses sind ein Retentionsdach mit einem Rückhaltvolumen von 3 m³ /100 m² sowie zusätzlich eine Regenwasserzisterne mit einem Speichervolumen von 1 m³/100 m² festgesetzt.

9.2 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Belastung mit Altlasten vor.

10 Klima

Die Festsetzung eines Flachdachs ermöglicht die Kombination von extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Dadurch wird eine klimaneutrale Energieerzeugung ermöglicht und gleichzeitig die Verringerung des Wasserabflusses durch die Pufferwirkung der Dachbegrünung begünstigt.

Das festgesetzte Pflanzgebot trägt ebenfalls dazu bei, die Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung und Verringerung des Wasserabflusses zu begünstigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Das entspricht der Regelung des aktuell geltenden Bebauungsplans 49 A/22 „Östlich Kreuzackerstraße“. Das bedeutet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine höhere Versiegelung gegenüber dem geltenden Planungsrecht zulässt, und dass keine zusätzliche Beeinträchtigung des Niederschlagswasserabflusses droht.

11 Örtliche Bauvorschriften

Orientiert an den Planungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird zukünftig ein Flachdach in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Zudem werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes und von Einfriedungen getroffen.

12 Besitzverhältnisse/Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heilbronn und den Vorhabenträgern wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichten sich die Vertragsparteien zur Projektentwicklung und zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Zudem wird geregelt, in welcher Höhe die Vorhabenträger die unter 14. genannten Planungskosten, die der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, tragen.

14 Einnahmen und Ausgaben

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen der Stadt Kosten für Planungsleistungen oder deren Vergabe und Betreuung, für Plangrundlagen, Gutachten etc. Diese werden den Vorhabenträgern vollständig bzw. gemäß der Kostenerstattung für Leistungen des Planungs- und Baurechtsamtes vom 18.11.2021 in Rechnung gestellt.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 21.07.2025

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Herr Dipl.-Ing. Matthias Käser