



Bebauungsplan Nr. 101/3 „Lückenstraße Flurstück 1201/5“

Heilbronn-Frankenbach

H

Begründung

Untergruppenbach, 15.01.2026
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 Flächennutzungsplan.....	3
	3.3 Geltendes Planungsrecht.....	3
	3.4 Naturräumliche Gegebenheiten	4
4	Städtebauliche Erläuterung.....	4
	4.1 Aussagen zur Konzeption	4
	4.2 Flächenbilanz	4
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	5
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
	5.3 Höhenlage der Gebäude	5
	5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	5
	5.5 Bauweise.....	5
	5.6 Tiefgaragen.....	5
6	Verkehr und Erschließung.....	6
7	Ver- und Entsorgung	6
8	Natur und Landschaft, Artenschutz, Umweltbericht	6
	8.1 Allgemeine Situation.....	6
	8.2 Artenschutz	6
	8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
	8.4 Pflanzgebot	7
9	Wasser- und Bodenschutz.....	7
	9.1 Allgemeine Aussagen zur Situation	7
	9.2 Altlasten.....	8
10	Luft und Klima	8
11	Örtliche Bauvorschriften	8
12	Besitzverhältnisse/Bodenordnung	8
13	Durchführungsvertrag	8
14	Einnahmen und Ausgaben	8

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Heilbronner Stadtteils Frankenbach, südlich der Lückenstraße 11.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 1201/5 und hat eine Größe von ca. 8,2 Ar.

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; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der Stadt Heilbronn liegt ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Flurstück 1201/5 im Stadtteil Frankenbach vor. Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung ist geplant, eine brachliegende innerörtliche Fläche durch ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und zugehörigen Nebenanlagen zu nutzen.

Durch diese Maßnahme kann dem in Heilbronn generell und auch speziell im Stadtteil Frankenbach gegebenen Wohnraumangel begegnet werden.

Die Fläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Nachverdichtung auf Brachflächen hin zu einer Wohnnutzung ist aufgrund der zentralen und integrierten Lage städtebaulich sinnvoll und gewünscht. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein und es ist geeignet, dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Bestandsnutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern, darunter auch Mehrfamilienhäuser.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt in diesem Bereich Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 101/1A „Lückenstraße - Weststraße“, rechtsverbindlich seit dem 24.02.1966, der in diesem Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Das Plangebiet selbst ist dort als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Regelungen zur Bebaubarkeit der umliegenden Grundstücke sind auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine zulässige Geschossigkeit von maximal zwei Geschossen und eine Dachneigung von ca. 30° beschränkt.

3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet stellt sich als innerörtliche Baulücke dar und besteht aus einer größtenteils unversiegelten Grünfläche mit vereinzelt Gehölz- und Baumbestand. Eine Teilfläche im Nordwesten ist durch eine ehemalige Garagenzufahrt versiegelt.

Topographisch fällt das Plangebiet ohne große Geländeversprünge konstant von Nordwest nach Südost (von ca. 171 m üNN auf ca. 169 m üNN) ab.

4 Städtebauliche Erläuterung

4.1 Aussagen zur Konzeption

Auf Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans soll ein konkretes Bauprojekt umgesetzt werden. Dieses umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich 3 sowie im Ober- und Dachgeschoss jeweils 2 Wohneinheiten mit einem Raumangebot von 2 - 4 Zimmern und Größen von ca. 57 m² bis 101 m². Alle Wohnungen sind mit Balkon bzw. Terrasse ausgestattet. Insgesamt orientiert sich das Bauvorhaben an der bestehenden umliegenden Bebauung, unter anderem durch die gewählte Dachform Satteldach (DN ca. 35 Grad) und einer Giebelständigkeit zur Lückenstraße. Die Durchmischung der Wohnungsgrößen entspricht dem aktuellen sowie auch dem zukünftigen absehbaren Wohnungsmarkt. Die Parkierung erfolgt in einer erdüberdeckten Tiefgarage.

Die geplante Bebauung fügt sich optisch verträglich in das direkte Umfeld ein (vgl. „Straßenabwicklung Lückenstraße“ im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2025).

4.2 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich/Baugebietsfläche	ca. 8,2 a
--	------------------

davon:

überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 3,8 a
--	-----------

TGa-Fläche außerhalb Baugrenze	ca. 0,9 a
--------------------------------	-----------

Wohneinheiten gesamt	7 Wohneinheiten
----------------------	-----------------

Einwohner zukünftig	ca. 15 Einwohner
---------------------	------------------

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene (Wohn-)Nutzung zulässig ist. Auf die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO wird verzichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Festlegung der Gebäudehöhe in Normalnull-Höhen bestimmt (HGP = Höchster Gebäudepunkt). Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe, den Baugrenzen und der maximal zulässigen Dachneigung ist die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt. Die damit zulässige Gesamthöhe des geplanten Wohngebäudes orientiert sich an der umliegenden Bebauung (siehe „Ansicht West“ bzw. „Straßenabwicklung Lückenstraße“ im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2025).

5.3 Höhenlage der Gebäude

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.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Auf Grundlage des geplanten Vorhabens wird ein ca. 28 m tiefes Baufenster festgesetzt.

Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 3,5 m, zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 7,5 m und zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 4 m geplant. Im Süden wird das Baufenster partiell für geplante Vorbauten zusätzlich um ca. 1,5 m in südliche Richtung ausgeweitet.

5.5 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, dies entspricht der Umgebungsbebauung.

5.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den speziell hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.

Durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird einer zusätzlichen baulichen Verdichtung an der Oberfläche entgegengewirkt, gleichzeitig wird eine komfortable Parkierung für die Bewohner mit direktem Wohnungszugang über das Treppenhaus oder den Aufzug erreicht.

6 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Lückenstraße, die öffentlichen Verkehrsflächen sind endgültig hergestellt.

Die baurechtlich erforderliche Parkierung erfolgt vollständig in einer Tiefgarage, die sich im Untergeschoss des Hauptgebäudes befindet (innerhalb des Baufensters bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen).

Darüber hinaus ist in der näheren Umgebung (Lückenstraße/Hintertorstraße) die Möglichkeit zur öffentlichen Parkierung vorhanden.

7 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenfläche sind bereits vorhanden. Mit dem Bauvorhaben kann bedarfsgerecht an diese angeschlossen werden (Baulücke im Bestand).

Eine bestehende Telekommunikationslinie der Telekom, die im Baugrundstück parallel zur Lückenstraße verläuft, wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert.

8 Natur und Landschaft, Artenschutz, Umweltbericht

8.1 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) Nr. 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) Nr. 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 durchgeführt (siehe Ziffer 8.2).

8.2 Artenschutz

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände des Artenschutzes eintreten können, wurde durch das Büro Wagner + Simon Ingenieure eine artenschutzrechtliche Bewertung (vom 19.08.2024) vorgenommen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen (Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen) wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, des Rodungszeitraums und des zulässigen Zeitraums zur Baufeldfreimachung können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden, so dass ein planungsrechtlicher Vollzug des Bauvorhabens möglich ist.

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

Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplans umfasst unter Nr. A.6 zahlreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Um die Bodenfunktion zu verbessern und den Abfluss von Niederschlagswasser zu verringern, müssen die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

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

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 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.

8.4 Pflanzgebot

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Dies dient der Durchgrünung des Wohngebiets, sowie der Schaffung von Lebensräumen von Kleinlebewesen und der Verbesserung des Mikroklimas. Ergänzend wird ein flächiger Pflanzzwang festgesetzt, der, bezogen auf die Grundstücksgröße, die Pflanzung von weiteren Bäumen und Sträuchern vorsieht.

9 Wasser- und Bodenschutz

9.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Leinbachtal“ (LUBW-Nr. 125.133).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen, die bei einem HQ100 oder HQ Extrem betroffen wären.

Durch die erstmalige Bebauung des Baugrundstücks wird prinzipiell ein Eingriff in die Schutzgüter Wasser- und Boden verursacht. Vornehmliches Ziel des sog. beschleunigten Verfahrens ist es jedoch, Potentiale der baulichen Innenentwicklung niederschwellig zu aktivieren und somit den Flächenverbrauch im Innenbereich zu minimieren. Darum gelten bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens Eingriffe im Plangebiet als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“. Dennoch trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Minimierung des planerischen Eingriffs (Eingrünung, Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Befestigungen). So tragen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Pflicht zur Herstellung von

Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien und die Festsetzung zum Pflanzen von Einzelbäumen dazu bei, die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildungsrate zu begrenzen bzw. die Kanalisation zu entlasten.

9.2 Altlasten

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

10 Luft und Klima

Durch die geplante Firstrichtung in ungefähre Ost-West-Richtung, wird eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden vorgegeben. Somit werden gute Voraussetzungen zur Errichtung von Solaranlagen geschaffen, die eine klimaneutrale Energieerzeugung ermöglichen.

Die festgesetzten Pflanzgebote tragen dazu bei, die Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung und Verringerung des Wasserabflusses zu begünstigen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Orientiert an den Planungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und in Anlehnung an die Nachbarschaft wird zukünftig eine zulässige Dachneigung zwischen 32 und 38 Grad in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Zudem werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Müllbehälterplätzen getroffen, die eine einheitliche Gestaltung im Plangebiet und damit ein Einfügen in die Umgebung gewährleisten.

12 Besitzverhältnisse/Bodenordnung

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

13 Durchführungsvertrag

Mit dem Grundstückseigentümer wurde gem. § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zur Übernahme von Kosten (u.a. für Planungs- und Sachmittel) und zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer zu vereinbarenden Frist abgeschlossen. Dieser Vertrag enthält u.a. auch eine Verpflichtung zur Abstimmung der Freiflächengestaltung.

14 Einnahmen und Ausgaben

Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Heilbronn entstehen weder Einnahmen noch Ausgaben.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 15.01.2026

gez. Matthias Käser
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung