



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 15.01.2026

Gz. 63.3-61.22.60-
1/2024-17/2024-
235412/2025

Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.02.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	26.02.2026	öffentlich

Bezug

GR-Drucksache 098/2025

(Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf am 08.05.2025)

Anlagen

- Lageplan vom 15.01.2026 des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach,
- Begründung vom 15.01.2026 des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach,
- Vorhaben und Erschließungsplan vom 07.03.2025 des Büros Andreas Mörlein, Leingarten,
- Bericht vom 15.01.2026 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 101/3 Heilbronn - Frankenbach**"Lückenstraße Flurstück 1201/5"****- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

1. Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 15.01.2026 zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. BW 2025 Nr. 25) in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), werden der

vorhabenbezogene Bebauungsplan 101/3 Heilbronn – Frankenbach

„Lückenstraße Flurstück 1201/5“

zur Änderung des Bebauungsplans 101/1A im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

für das Flurstück 1201/5

und die örtlichen Bauvorschriften

als

Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Büros Käser Ingenieure vom 15.01.2026 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Andreas Mörlein vom 07.03.2025.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten die

- Begründung vom 15.01.2026,
- artenschutzrechtliche Bewertung vom 19.08.2024.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Frankenbach im Wohngebietsbereich der Lückenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 1201/5 und hat eine Größe von ca. 825 m².

2. Planungserfordernis

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 7 Wohneinheiten inklusiv Tiefgarage und zugehörigen Nebenanlagen zu nutzen. Die Fläche ist derzeit als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und das Vorhaben damit planungsrechtlich nicht zulässig. Der Standort bietet sich jedoch aufgrund der zentralen und integrierten Lage städtebaulich als „Baulücke“ für eine angemessene Innenentwicklungsmaßnahme zur Generierung von Wohnraum an. Daher ist es erforderlich, durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

3. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich beim Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn von 2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 101/3 „Lückenstraße Flurstück 1201/5“ eine bestehende Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 101/1A „Lückenstraße - Weststraße“, rechtsverbindlich seit dem 24.02.1966, der in direktem Umfeld des Plangebiets 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 Vollgeschossen und eine Dachneigung von ca. 30° beschränkt.

6. Städtebauliche Erläuterungen

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, auf Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans ein konkretes Wohnbauprojekt zu realisieren. Dieses umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilien-Wohnhauses 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 werden mit Balkon bzw. Terrasse ausgestattet.

Insgesamt orientiert sich das Bauvorhaben und die hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen 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 zukünftig absehbaren Wohnungsmarkt. Die Parkierung erfolgt in einer erdüberdeckten Tiefgarage. Die geplante Bebauung fügt sich somit optisch verträglich in das direkte Umfeld ein.

7. Verkehr, Erschließung, Infrastruktur

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Lückenstraße möglich (Baulücke im Bestand). Die baurechtlich erforderliche Parkierung erfolgt vollständig in einer Tiefgarage, die sich im Untergeschoss des Hauptgebäudes befindet.

8. Natur- und Landschaft, Artenschutz

8.1. Allgemeines

Da der Bebauungsplan 101/3 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich und eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht bilanziert werden. Artenschutzbelange sind jedoch zu beachten.

8.2. Artenschutz

Durch das Büro Wagner + Simon Ingenieure aus Mosbach wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen (Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen) wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und sind über eine Ablösevereinbarung im Durchführungsvertrag gesichert. 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 sowie Pflanzgebote

Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplans umfasst zahlreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie standortgerechte Pflanzgebote. Zu nennen sind hier beispielsweise wasserdurchlässige Beläge, insektenschonende Beleuchtung, Bauzeitenbeschränkungen, standort- und klimagerechte Gehölz- und Baumpflanzungen und bodenschonende Projektrealisierung.

9. Stadtklima

Viele der zuvor unter Ziffer 8.3. genannten Festsetzungen tragen dazu bei, die Funktionen lokale Klimaregulierung, Staubbindung und Verringerung des Wasserabflusses zu begünstigen. Durch die Ost-West ausgerichtete Firstrichtung sind auch grundsätzlich gute Voraussetzungen zur Erzeugung / Nutzung von Solarenergie vorhanden.

Damit ist trotz der Neubebauung vor Ort nicht mit wesentlichen negativen Effekten auf das Lokalklima zu rechnen. Hingegen trägt die Nachverdichtung zur Nutzung innerörtlicher Potentiale und damit übergeordnet zur allgemeinen Flächen- und Klimaschonung bei.

10. Örtliche Bauvorschriften

Orientiert an den Planungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und in Anlehnung an die Nachbarschaft werden Dachform und Dachneigung vorgegeben.

Zudem werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Müllbehälterplätzen getroffen. Es sind verpflichtend Zisterne(n) zur Rückhaltung und Nutzung des Dachflächenwassers zu installieren.

11. Anfragen aus dem Verfahrensschritt „Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf“ (Gemeinderat und Bezirksbeirat Frankenbach)

Im Rahmen des Verfahrensschritts „Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf“ wurden an die Verwaltung zwei Anfragen aus dem Bezirksbeirat Frankenbach bzw. Bau- und Umweltausschuss gerichtet, die im Folgenden beantwortet werden:

- *Prüfung weiterer Stellplatzschaffung auf dem Baugrundstück (Bezirksbeirat Frankenbach, 24.04.2025)*

Die geplante Stellplatzanzahl entspricht den gesetzlichen Vorgaben (1 Stellplatz pro Wohneinheit) und erfüllt damit die rechtlichen Anforderungen vollständig. Eine darüber hinausgehende Realisierung zusätzlicher Stellplätze wurde durch das planende Architekturbüro nochmals geprüft und ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

Eine Vergrößerung der Tiefgarage ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus flächentechnischen Gründen nicht verhältnismäßig realisierbar. Die vorhandenen Grundstücks- und Randbedingungen lassen keine Erweiterung der unterirdischen Stellplatzflächen zu. Stellplätze im Vorgartenbereich können nicht vorgesehen werden, da dieser Bereich für Begrünungsmaßnahmen sowie Zufahrt und Feuerwehraufstellflächen genutzt wird.

Ebenso würden sich Einschränkungen hinsichtlich der Wohnqualität (z.B. Terrassenfläche) ergeben. Eine Stellplatzanlage würde damit den gestalterischen und funktionalen Anforderungen an den Vorgartenbereich widersprechen, sowie den Belangen einer geordneten und umweltschonenden Wohnumfeld- und Freiraumentwicklung entgegenstehen.

Auch rückwärtig ist die Anlage zusätzlicher Stellplätze aus den bereits vorgenannten Gründen der gestalterischen, ökologischen und funktionalen Wohnumfeld- und Freiraumentwicklung nicht möglich. Dieser Bereich wird für die erforderliche Kinderspielfläche, Zufahrt zur Tiefgarage sowie für Bepflanzungen benötigt. Außerdem wäre eine zusätzliche flächenintensive Zufahrt zu dortigen Stellplätzen notwendig.

- *Historie des Bauvorhabens (StR. Randecker, Bau- und Umweltausschuss 29.04.2025):* Für das Baugrundstück / Plangebiet wurde durch den vormaligen Eigentümer bereits im Jahr 2018 eine nicht genehmigungsfähige Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus gestellt und daraufhin 2019 durch den damaligen Baudezernenten die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 29.06.2022 hat der heutige Vorhabenträger bei der Stadt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

An der Größe des Plangebiets hat sich nichts geändert. Das Baugrundstück 1201/5 (825 m²) wurde jedoch mittlerweile vom ursprünglichen Grundstück 1201/4 (ehemals 1458 m², heute 633 m²) abgeteilt.

12. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss und die Zustimmung zum Entwurf für die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 101/3 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.05.2025 gefasst.

In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung ermächtigt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag zum Vorhaben abzuschließen. Der Durchführungsvertrag wurde mittlerweile unterzeichnet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.06.2025 bis 04.07.2025 durchgeführt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen werden im Bericht vom 15.01.2026 wiedergegeben und behandelt sowie mit vorliegender GR-Drucksache dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.06.2025 bis 14.07.2025. Dabei wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Mit der vorliegenden GR-Drucksache wird der Satzungsbeschluss beantragt, da nach Veröffentlichung keine grundsätzlichen Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 101/3 Heilbronn - Frankenbach „Lückenstraße Flurstück 1201/5“ mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und Grundzügen der Planung erforderlich sind.

Gegenüber dem bisherigen Planentwurf (Zustimmung zum Entwurf) haben sich in Folge von Ergebnissen aus der Behördenbeteiligung (Festsetzung Leitungsrecht, Aufnahme von Hinweisen) einige Anpassungen im Lageplan ergeben, so dass der Lageplan sowie die Begründung das neue Datum vom 15.01.2026 erhalten. Insbesondere wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (beschränkte Beteiligung) in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH sowie dem Vorhabenträger entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Leitungsrecht zur Sicherung einer bestehenden Telekommunikationslinie festgesetzt (siehe Ziffer 5 im Bericht vom 15.01.2026, Lageplan Festsetzung A.7 und Planbegründung Ziffer 7).

Außerdem erfolgten redaktionelle Anpassungen des Bebauungsplans durch die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen in den Verfahrensvermerken sowie die Ergänzung / Änderung von Hinweisen.

13. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

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

14. Einnahmen, Ausgaben, Verträge

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger 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 Ablösung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

Für die Stadt ist daher weder mit Einnahmen noch mit Ausgaben zu rechnen.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung handelt, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach den geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Planunterlagen wurden im Anschluss an die Zustimmung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 44 Tage lang veröffentlicht.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Vgl. auch Ziffer II.9.