



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 10.02.2026

Gz. 63.3-61.22-4/2024-

17/2024-

403606/2024

Telefon 56-2717

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	17.03.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache Nr. 241/2024 (Erneute Zustimmung zum Entwurf am 24.10.2024)

Anlagen:

Lageplan vom 04.02.2026

Gestaltungsplan vom 26.08.2024

Begründung vom 05.09.2025

Bericht zur nochmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.03.2025

Betreff

**Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach "Bereich Talstraße"
- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

1.

Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 06.03.2025 zu den Stellungnahmen aus der nochmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB wird zugestimmt.

2.

Aufgrund der §§ 10 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

Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach

„Bereich Talstraße“

zur Änderung der Bebauungspläne 38/16, 42/2 und 42/4 sowie der Ortsbausatzung 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

für die Flurstücke 1 teilw. (Leinbach), 350 teilw. (Frankenbacher Straße), 392/1, 3414, 3424, 3425 (Krautgartenweg), 3451, 3452, 3454, 3455, 3456, 3463, 3464, 3465, 3470, 3470/1, 3472, 3473, 3475, 3476, 3477/1, 3483, 3486, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494/1, 3494/2, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3505/2, 3508, 3509, 3510, 3511, 3513, 3513/1, 3514, 3519, 3522, 3523, 3524, 3525/1, 3525/2, 3526, 3527, 3527/2, 3529, 3530, 3531, 3532, 3534, 3540, 3541, 3542, 3543, 3564 (Talstraße), 3565, 3565/1, 3566, 3567, 3568, 3570, 3571, 3572/1, 3572/2, 3573, 3574, 3576, 3578, 3580, 3582, 3583, 3584, 3586, 3587, 3588, 3588/1, 3590, 3590/1, 3591, 3592, 3593, 3595, 3598, 3600, 3604, 3605/1, 3605/2, 3606, 3609, 3610, 3611, 3612, 3612/1, 3613, 3613/1, 3614, 3614/1, 3615, 3616, 3616/1, 3617/1 3617/4, 3618, 3618/1 und 3624 teilw.

und die örtlichen Bauvorschriften

als

Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach, vom 04.02.2026 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen.

Für den Bebauungsplan gelten

- die Begründung des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach, vom 05.09.2025,
- der Gestaltungsplan des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach, vom 26.08.2024,
- die artenschutzrechtliche Untersuchung von IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, vom Juni 2024 und
- die Geräuschimmissionsprognose von RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, vom 20.06.2024.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 42/14 Heilbronn-Neckargartach „Bereich Talstraße“ befindet sich im Stadtteil Neckargartach zwischen der Frankenbacher Straße im Norden und dem Leinbach im Süden. Im Osten reicht das Gebiet bis zur Talstraße, im Westen bis zum Übergang zum unbebauten Außenbereich.

Der Geltungsbereich hat einschließlich der Verkehrsfläche der Frankenbacher Straße eine Fläche von ca. 3,1 ha.

2. Planungserfordernis

Das große Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße, auf dem sich ehemals eine Tankstelle befand, liegt schon viele Jahre brach und stellt insgesamt einen städtebaulichen Missstand dar. Bisherige Bebauungsvorschläge zu Wohnzwecken waren nicht in Einklang mit planungsrechtlichen Vorgaben und städtebaulich-gestalterischen Anforderungen zu bringen. Um eine städtebaulich und architektonisch sinnvolle, sich in die Umgebung einfügende und zeitgemäße Wohnbebauung zu ermöglichen, ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans zweckmäßig.

Die Hochwassersituation und die Überschwemmungsgefahr durch den Leinbach erfordert eine Änderung der planungsrechtlichen Situation, also dem bisher geltenden Bebauungsplan 42/2, der einen Ausbau der Talstraße mit einer Verbindung zur Palmstraße sowie beidseitiger Bebauung vorsah, aber nicht umgesetzt werden kann. Dabei ist der vorhandene Handwerksbetrieb Talstraße 23 zu berücksichtigen, der sich überwiegend im Überschwemmungs- und im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Im westlichen Bereich des Plangebiets, in dem bislang der Bebauungsplan 42/4 gilt, fehlt eine eindeutige rückwärtige Baugrenze zum Talgrund im Süden und den dortigen Gärten. Der aufzustellende Bebauungsplan 42/14 soll dies konkret regeln und die Gärten als solche sichern.

3. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das beschriebene Gebiet ist entlang der Frankenbacher Straße bis auf das bereits erwähnte, fast 0,3 ha große Grundstück Frankenbacher Straße 85-87 / Ecke Talstraße bereits bebaut. Im rückwärtigen, südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich weit überwiegend Gärten, an der Südostseite der Talstraße Wohnbebauung. Am südwestlichen Ende der sich verschmälernden Talstraße besteht ein Sanitärfachbetrieb (Talstraße 23). Ein einzelnes Gebäude am Krautgartenweg und ein Doppelhaus an der Palmstraße sind ebenfalls Ausnahmen innerhalb der Gartenzone.

4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet weist aufgrund der natürlichen Topografie ein Gefälle von Nord nach Süd zum Leinbach am südlichen Rand des Plangebiets auf. Direkt am Bachlauf befinden sich nur im östlichen Bereich an der Talstraße bebaute Grundstücke, ansonsten sind hier Gärten angeordnet, die als Zier- oder Nutzgarten verwendet werden, teilweise aber auch etwas verwildert sind. Das Eckgrundstück Frankenbacher Straße / Talstraße liegt schon längere Zeit brach und ist durch die natürliche Sukzession mit dichtem Gehölz- und anderem Bewuchs geprägt, was dem exponierten Standort in keiner Weise gerecht wird.

Auch die bebauten Wohngrundstücke an der Frankenbacher Straße besitzen nach Süden orientierte Hausgärten.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt im Plangebiet die Frankenbacher Straße als Hauptverkehrszug, südlich angrenzend eine vorhandene Wohnbaufläche und noch weiter südlich Grünfläche dar, die sich am südlichen Rand mit Darstellungen für ein Überschwemmungs- und ein Landschaftsschutzgebiet überschneiden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bislang geltendes Planungsrecht

Im westlichen Bereich zwischen der Frankenbacher Straße 107 und dem Krautgartenweg gilt bislang der Bebauungsplan 42/4 vom 28.06.1956, ein Baulinienplan, der eine vordere Baulinie entlang der Frankenbacher Straße festsetzt, in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939, etwa vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet.

Im östlichen Bereich zwischen der Talstraße und der Frankenbacher Straße 107 gilt bislang der Bebauungsplan 42/2 vom 19.11.1951, auch ein Baulinienplan, der in einem Teilbereich zwischen der Frankenbacher Straße und der Talstraße ebenfalls in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939 gilt. Ergänzend gelten südöstlich der Talstraße die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für das Plangebiet entlang der Frankenbacher Straße gilt bisher außerdem ergänzend der „einfache“ Bebauungsplan 38/16, rechtskräftig seit 07.07.2016, der nur Werbeanlagen und Vergnügungsstätten regelt.

7. Beschleunigtes Verfahren

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 42/14 „Bereich Talstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich. Unabhängig davon sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

8. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene (Wohn)Bebauung entlang der Frankenbacher Straße und der Talstraße wird beibehalten. In der Frankenbacher Straße werden an den meisten Gebäuden rückwärtige Anbauten nach Süden bei Bedarf ermöglicht.

Für das größere brachliegende Grundstück an der Ecke Frankenbacher Straße / Talstraße sind fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. 5 bis 6 Wohnungen in aufgelockerter Anordnung mit einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Die Struktur dieser Bebauung nimmt die Dimensionen und „Körnung“ der Nachbarbebauung auf und überträgt diese in eine zeitgemäße Bauform. Es sind hier drei Vollgeschosse vorgesehen, wobei das oberste Geschoss teilweise aus der Fassadenflucht zurückspringen kann, um Übergänge zu Nachbargebäuden und Dachterrassen zu schaffen. Die an die Talstraße angebundene Tiefgarage soll erdüberdeckt und begrünt werden. Weitere öffentliche Parkierungsmöglichkeiten sind an der Talstraße geplant.

Die bislang vorgesehene Straßenverbindung zwischen der Talstraße und der Palmstraße mit beidseitigen Bebauungsmöglichkeiten wird aufgehoben. Die Gartenzone in diesem überschwemmungsgefährdeten Bereich wird als private Grünfläche gesichert. Dies gilt auch für das westlich angrenzende Gartengebiet bis zum Krautgartenweg.

Der vorhandene Erdweg, der viele Gartenparzellen fußläufig erschließt, aber nicht über ein eigenständiges Flurstück verläuft, soll auf den privaten Grundstücken als eine mit Gehrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden. Ein Ausbau ist hier auch wegen naturschutzrechtlicher Belange nicht vorgesehen.

Für die Talstraße ist ein angemessener Ausbau mit 4,75 m bzw. 6 m Breite als Mischverkehrsfläche sowie als Abschluss eine Wendemöglichkeit geplant.

Der vorhandene Sanitärfachbetrieb Talstraße 23, der im hochwassergefährdeten Bereich und teilweise im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet liegt, hat Bestandsschutz. Im Falle einer Aufgabe des Betriebs und der Wohnnutzung wird als Folgenutzung private Grünfläche festgesetzt.

9. Naturschutz, Artenschutz

Der südliche Teil des Plangebiets ist teilweise Bestandteil des insgesamt ca. 25 ha großen, durch Verordnung vom 06.10.1987 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets „Leinbachtal“.

Da der Bebauungsplan die Gartenzone im Süden des Plangebiets als solche im Bestand schützt, werden die Belange des Naturschutzes grundsätzlich berücksichtigt. Aus der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung ergeben sich Artenschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. So ist durch die Verwilderung des Eckgrundstücks Talstraße / Frankenbacher Straße ein Eingriff in den Lebensraum der Vogelart Klappergrasmücke bei einer Neubebauung nicht ausgeschlossen, dem durch die naturnahe Umgestaltung zweier städtischer Gartenparzellen in der Umgebung begegnet wird. Die Eigentümer des o.g. Eckgrundstücks haben sich als Verursacher des Eingriffs vertraglich bereit erklärt, diese Umgestaltungsmaßnahme zum Artenschutz auf eigene Kosten umzusetzen, bevor der Eingriff erfolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde daher unter Ziff. 9.3 am Ende des 1. Absatzes entsprechend ergänzt und ein städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

10. Hochwasserschutz

Entlang des Leinbachs ist ein Überschwemmungsgebiet durch Verordnung vom 22.09.1986 ausgewiesen. Dieses umfasst zumeist Gärten, aber auch bebaute Teilflächen des Gewerbegrundstücks Talstraße 23. Die Anschlaglinien für ein hundertjährliches Hochwasser und eines Extremhochwassers gehen gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Bereich zwischen der Palmstraße und der Talstraße teilweise noch darüber hinaus.

Dies ist einer der Hauptgründe, weshalb eine Realisierung der Straßenverbindung zwischen Talstraße und Palmstraße und die Ausweisung von Baugrundstücken in diesem Bereich nicht mehr verfolgt wird.

Bei sämtlichen Maßnahmen des Bebauungsplans werden die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes beachtet.

11. Immissionsschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Frankenbacher Straße, die auf das Plangebiet einwirkt, wurde eine Geräuschimmissionsprognose vom Büro RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft, Schwäbisch Hall, erstellt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden erforderlich.

12. Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenflächen, die Bachparzelle sowie fünf kleinere Gartenflurstücke mit zusammen lediglich 358 m², die sich in städtischem Eigentum befinden, handelt es sich im Plangebiet nur um private Bau- und Gartengrundstücke.

Zur Arrondierung der Straßenfläche im Bereich der Talstraße (Wendeanlage, Parkstände) ist Grunderwerb mehrerer Teilflächen mit zusammen ca. 256 m² erforderlich. Hinzu kommen zur Gehwegverbreiterung auf der Südseite der Frankenbacher Straße (im Bereich des Eckgrundstücks Talstraße) ca. 63 m² Grunderwerb oder Grundstückstausch gegen eine ca. 40 m² große Teilfläche der Talstraße, die privatisiert werden kann.

13. Einnahmen und Ausgaben

Durch das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan entstehen Ausgaben für die Stadt Heilbronn. Weitere Ausgaben für die Stadt entstehen durch Tiefbaumaßnahmen zur endgültigen Herstellung von Verkehrsflächen, die bislang nur Provisorien waren, insbesondere der Talstraße sowie ggf. auch der Palmstraße, wofür Erschließungsbeiträge zur weitgehenden Refinanzierung erhoben werden.

14. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat beschloss am 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 42/14 „Bereich Talstraße“.

Durch Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2022 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 42/14 geringfügig erweitert und dem vorgelegten Bebauungsplankonzept zugestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.03.2023 bis 11.04.2023. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und / oder Hinweisen wurden in einem Bericht wiedergegeben und behandelt, der dem Gemeinderat im Rahmen der (ersten) Zustimmung zum Entwurf vorlag.

Die (erste) Zustimmung zum Entwurf erfolgte am 26.07.2023 im Gemeinderat und die nachfolgende öffentliche Auslegung vom 21.08.2023 bis 06.10.2023.

Da der (erste) Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung als Folge der Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen in mehreren Bereichen geändert wurde, war gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Veröffentlichung des geänderten (zweiten) Bebauungsplanentwurfs und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse der Abwägung ergaben sich daraus keine weiteren inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Der Gemeinderat stimmte am 24.10.2024 dem geänderten (zweiten) Bebauungsplanentwurf zur nochmaligen (zweiten) Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu.

Die nochmalige /zweite) Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 18.11.2024 bis 17.12.2024. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen werden im beiliegenden Bericht wiedergegeben und behandelt. Da sich daraus kein inhaltlicher Änderungsbedarf am Bebauungsplan 42/14 Heilbronn-Neckargartach „Bereich Talstraße“ und den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften ergibt, wird mit der vorliegenden GR-Drucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

Wie unter 9. des Sachverhalts beschrieben, wurde die Begründung zum Bebauungsplan unter der dortigen Ziff. 9.3 ergänzt. Aufgrund dieser Ergänzung erhält die Begründung das neue Datum 05.09.2025.

Das neue Datum der Begründung wird auch im Textteil des Bebauungsplans unter Hinweis C. 1. angepasst sowie ein Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag ergänzt. Außerdem wurden in den Verfahrensvermerken des Bebauungsplans die zwischenzeitlich geänderten Gesetzesgrundlagen aktualisiert. Das Baugesetzbuch wurde zuletzt durch ein Gesetz vom 22.12.2025 geändert.

Aufgrund dieser redaktionellen (nicht inhaltlichen) Änderungen des Bebauungsplans erhält dieser das neue Datum 04.02.2026.

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. Das wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Wohl der Einwohnerschaft wird nicht nachhaltig berührt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (§§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB) durchgeführt (s.o. II. Sachverhalt, Ziff. 14.).

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Es handelt sich nicht um die Neuausweisung von Baugebietsflächen, sondern neuen, klaren Regelungen zu vorhandenen Baugebieten. Ältere Bebauungspläne, die teilweise der Klimaanpassung und anderen naturräumlichen Belangen widersprachen und diesbezüglich nicht umsetzbar waren, werden aufgehoben und ersetzt. Somit werden, bezogen auf die bisherigen Bebauungspläne, die zu erwartenden Beeinträchtigungen sogar reduziert.