



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 30.04.2026
Gz. 63.1-61.23.10-
6/2023-139/2023-
66491/2026
Telefon 56-3846

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	16.06.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	25.06.2026	öffentlich

Bezug

Entwurfsbeschluss – GR 29.01.2026 / DS 020/2026

Anlagen

- Bericht zur Trägerbeteiligung vom 16.04.2026
- zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan vom 16.04.2026
- zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan vom 16.04.2026
- Lageplan vom 29.04.2026

Betreff

- 1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn**
Fortschreibung für das Teilgebiet "Neckarbogen West"
- Feststellungsbeschluss -
- 2. Bebauungsplan 19/24 Heilbronn "Neckarbogen West"**
- Satzungsbeschluss -

I. Antrag

1. Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht vom 16.04.2026 zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.
2. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet

Neckarbogen West

wird abschließend festgestellt.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 11.04.2025 mit Umweltbericht vom 28.04.2025. Es gilt die Begründung vom 24.04.2025.

3. Aufgrund des § 10 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 der Bekanntmachung vom 16.03.2026 (GBl. BW 2026 Nr. 44), 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 19/24 Heilbronn

Neckarbogen West

zur Änderung des Bebauungsplans 19/1

für die Flurstücke

- im Geltungsbereich A:
Nr. 1/53 teilw. (Otto-Linne-Straße), 12216 teilw. (Am Neckaruferpark), 12217, 12218, 12219, 12220, 12221, 12222, 12223, 12224 (teilw.), 12230 teilw. (Paula-Fuchs-Allee), 12271, 12272, 12273, 12274, 12275, 12276, 12277, 12278, 12279, 12280
- im Geltungsbereich B:
Nr. 1/61 (teilw.), 12231 (teilw.)
- im Geltungsbereich C:
Nr. 11902 (teilw.)
- im Geltungsbereich D:
Nr. 2788, 2826 (teilw.), 2872 (teilw.), 2875

und die örtlichen Bauvorschriften
als

Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 29.04.2026 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gelten:

- die Begründung vom 20.11.2025 mit Umweltbericht des Büros IUS Team Ness aus Heidelberg vom 19.11.2025,
- der städtebauliche Rahmenplan „Modellprojekt Neckarbogen“ vom 30.10.2013 unter Berücksichtigung der weitergeführten Planungen für den 5. Bauabschnitt Neckarbogen – Baufelder A-G,
- die schalltechnische Untersuchung vom 18.12.2023 des Büros Heine + Jud aus Stuttgart,
- die artenschutzfachliche Beurteilung mit Maßnahmenkonzept vom Dezember 2023 / April 2024 / September 2025 des Büros ATP Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt,
- die Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte im Rahmen der zu beantragenden artenschutzrechtlichen Ausnahme vom April 2025 sowie deren Ergänzung vom November 2025 des Büros ATP,

- die Hinweise zur Pflege der Flächen für Artenschutzmaßnahmen vom November 2025 des Büros ATP,
 - die lufthygienische Untersuchung vom 28.07.2014 i.V.m. der Stellungnahme: Auswirkungen veränderter Verkehrszahlen/HBEFA 4.1 auf die Luftschadstoffbelastung im Bereich der Paula-Fuchs-Allee vom 30.06.2020 des Ingenieurbüros Rau aus Heilbronn sowie
 - das Klimagutachten vom 30.07.2014 des Ingenieurbüros Rau aus Heilbronn
4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Neckarbogen West“ vom 16.04.2026 und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan 19/24 Heilbronn „Neckarbogen West“ vom 16.04.2026 werden zur Kenntnis genommen.

II. Sachverhalt

1. Planungserfordernis

Für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Neckarbogen ist, auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans, die Schaffung von Planungsrecht in mehreren aufeinander abgestimmten Teilabschnitten erforderlich. Die Vorgehensweise orientiert sich dabei an der Aufsiedlungskonzeption, die durch den Gemeinderat am 24.01.2019 auf den Weg gebracht wurde (GR-Drucksache Nr. 001 vom 06.12.2018).

Demnach ist vorgesehen, als weiteren Bauabschnitt im Neckarbogen die sieben Baublöcke in vorliegendem Geltungsbereich zu entwickeln und aufzusiedeln. Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ aufzustellen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heilbronn stellt für den Großteil des Plangebiets bestehende Bahnanlagen gem. § 5 Abs. 6 BauGB dar. Lediglich der Kanal am östlichen Gebietsrand ist als Wasserfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB festgesetzt.

Östlich daran grenzen die FNP-Fortschreibungen für die Teilgebiete „Neckarbogen II“ und „Neckarbogen Mitte“ an. Dabei handelt es sich um die Darstellung der Bau- und Verkehrsflächen, die für die vorangegangenen Bauabschnitte im Neckarbogen in einem Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen 19/16 „Neckarbogen Ost“ und 19/22 „Neckarbogen Mitte“ entwickelt wurden.

Analog wird der Flächennutzungsplan auch für vorliegenden Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ in einem Parallelverfahren fortgeschrieben.

3. Städtebaulicher Erläuterungen

3.1 übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien

Der vorliegende Bebauungsplan „Neckarbogen West“ entwickelt eine Teilfläche des Gesamtquartiers Neckarbogen. Sämtliche Regelungen des Bebauungsplans haben ihren gemeinsamen Ursprung in der Rahmenplanung Neckarbogen.

Durchgängiges Prinzip der Rahmenplanung bildet der Leitgedanke einer zeitgemäßen Umsetzung der europäischen Stadt, was sich im Leitbild Mischung, Vielfalt, Dichte widerspiegelt.

Die grundlegenden Planungsprinzipien hierzu sind unter Ziffer 4. in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben (Städtebau, Freiraumkonzept, Verkehrskonzept).

3.2 Flächenbilanz, Wohneinheiten und Einwohner

Fläche Geltungsbereich A	ca.	4,08	ha	100 %
Baugebietsfläche (urbanes Gebiet)	ca.	2,47	ha	60,5 %
Verkehrsfläche	ca.	1,44	ha	35,2 %
Wasserfläche „Floßhafen“	ca.	0,14	ha	3,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,04	ha	0,9 %
Wohneinheiten gesamt:	ca.	462 Wohneinheiten		
Einwohner zukünftig:	ca.	1.180 Einwohner		

Die als Geltungsbereiche „B“, „C“ und „D“ festgesetzten Ausgleichsflächen sind 200 m², 5.000 m² und 14.700 m² groß.

4. Natur und Landschaft / Artenschutz

4.1 Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der Umweltbericht (UB) beinhaltet die Umweltprüfung und stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar, dessen Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Zur vorliegenden Planung wurde durch das Büro Team Ness, Heidelberg der Umweltbericht vom 19.11.2025 erarbeitet.

Im Rahmen des UB wurden die vorhandenen Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bewertet und hinsichtlich der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die artenschutzrechtlichen Belange, die sich aus den Fachbeiträgen des Büros ATP, Filderstadt ergeben (siehe Ziffer 4.2).

Im UB werden Empfehlungen für Festsetzungen gegeben, die der Vermeidung / Minimierung von Eingriffen dienen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Berücksichtigung dieser Planoptimierungen durchgeführt und hat dabei ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 161.245 Ökopunkten ermittelt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 76.519 Ökopunkten. Darin enthalten sind sowohl die neuen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet als auch die für den Artenschutz benötigten externen Ausgleichsflächen. Schutzgutübergreifend besteht somit ein rechnerischer Gesamt-Kompensationsbedarf von 237.764 Ökopunkten, der durch planexterne Maßnahmen auszugleichen ist.

Die aus dem UB hervorgehenden naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die einer planungsrechtlichen Sicherung bedürfen, wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind unter der Ziffer 8. der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben. Darüber hinaus sieht der Umweltbericht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Maßnahmen zur Überwachung und Kontrolle vor, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. entgegenzuwirken.

4.2 Artenschutz

In Sachen Artenschutz ist zunächst grundsätzlich zwischen den Maßnahmen, die zur Umsetzung der Bundesgartenschau 2019 erforderlich waren und denen, die nun zusätzlich im Zuge der weiteren Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen erforderlich werden, zu unterscheiden.

Artenschutzmaßnahmen vor der Bundesgartenschau 2019:

Die hierzu erforderlichen Maßnahmen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ bereits ab 2011 erarbeitet (Umweltbericht des Grünflächenamtes vom 28.06.2013) und sind bereits umgesetzt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2013 (GR-Drucksache Nr. 222/2013). Die für die Mauereidechse bzw. Zauneidechse erforderlichen Ausnahmegenehmigungen wurden durch die höhere Naturschutzbehörde am 01.03.2013 und 28.08.2014 erteilt.

Analog zur bisherigen Vorgehensweise (z.B. BP 19/16 „Neckarbogen Ost“ für die sog. Stadtausstellung) werden diese Ausgleichsflächen den jeweiligen Bebauungsplänen im Neckarbogen anteilig zugeordnet. Dies wurde für vorliegenden Bebauungsplan mit der GR-Drucksache 020/2026 beantragt und am 29.01.2026 vom Gemeinderat beschlossen.

Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen zur Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen:

Wie bereits bei den bisherigen Planaufstellungen im Neckarbogen, wird der Artenschutz für die Gesamtentwicklung des Stadtteils Neckarbogen ganzheitlich betrachtet. Daher wurden zunächst für die einzelnen Bebauungsplangebiete durch das Büro ATP aktuelle artenschutzfachliche Beurteilungen durchgeführt und die Gesamtbeurteilung im Bericht vom Juni 2020 dargelegt. Im Verlauf des Jahres 2023 erfolgten erneute Begehungen des Plangebietes, welche Grundlage für eine aktualisierte artenschutzfachliche Beurteilung und ein daraus resultierendes Maßnahmenkonzept (ATP – Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Dezember 2023, aktualisiert April 2024 und September 2025) ist.

Um für die Artengruppe der europäischen Vögel Verbotstatbestände durch Fang, Verletzung oder Tötung zu vermeiden, wird in den Gutachten darauf hingewiesen, dass eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (31.10. – 28.02.) erfolgen darf und Maßnahmen an Gebäuden zur Minderung des Vogelschlagrisikos zu treffen sind.

Darüber hinaus lässt sich bei Vollzug der Planung für bestimmte Vogelgilden ein Verbotstatbestand hinsichtlich der Fortpflanzungs-, Ruhe und Nahrungsstätten erwarten, weshalb für betroffene Arten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Anlage einer an Sämereien reichen Blühbrache im Umfang von ca. 850 m² innerhalb

des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (für die Arten Stieglitz und Dorngrasmücke) vorzusehen sind.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Neckarbogen ebenfalls vorzufindende Mauereidechse wurde auch im gegenständlichen Geltungsbereich in geringer Zahl nachgewiesen. Größtenteils ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorgefundenen Tieren um Individuen handelt, die aus den westlich gelegenen Bereichen im Hafenpark stammen, wo erheblich günstigere Habitatbedingungen vorzufinden sind.

Zur Verminderung baubedingter Tötungsrisiken wurde empfohlen die Mauereidechsen abzufangen und auf planexterne Flächen umzusetzen. Des Weiteren soll ein Schutzzaun während der Bauphase das Wiedereindringen der Reptilien verhindern. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgelegten künstlichen Verstecken und entlang von Zäunen.

Da bei Bodeneingriffen die Tötung einzelner Individuen trotz dieser Maßnahmen unvermeidbar ist und somit der Verbotstatbestand von Fang, Verletzung oder Tötung gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vollständig vermieden werden kann, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der zuständigen Behörde beantragt. Die entsprechende Genehmigung erfolgte im Mai 2025.

Auch die Wechselkröte wurde in vorliegendem Plangebiet aufgefunden. In Folge dessen sind für das Plangebiet Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Als bauzeitliche Maßnahme sind ein Amphibienschutzzaun und das Anlegen künstlicher Verstecke um das Gesamtgebiet vorgesehen. Durch wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen und das Versetzen gefundener Tiere in den Bereich des Hafenbergs soll das Tötungsrisiko weiter vermindert werden.

Als dauerhafte Maßnahmen sind der Einbau einer Amphibien-Absperreinrichtung entlang eines Teils des Südwestrands des Geltungsbereichs und im Süden in den Bereich der Paula-Fuchs-Allee, sowie der Einbau von durch Roste abgedeckte Rinnen und Unterschlupfmöglichkeiten vorgesehen.

5. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Am 22.07.2010 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 19/10 Heilbronn „Neckarvorstadt“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, das Plangebiet künftig „Neckarbogen“ zu benennen.

Vom 16.08.2010 bis 27.08.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Ebenso fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In der Gemeinderatsitzung am 24.07.2013 fand mit dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ die Abwägung der dabei vorgebrachten Stellungnahmen statt (GR-Drucksache Nr. 222 vom 01.07.2013 mit Anlage des Berichts vom 01.07.2013 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Nach Ausarbeitung eines Planentwurfs für den vorliegenden Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ wurde vom 03.06.2025 bis 04.07.2025, mit Verlängerung bis zum 11.07.2025 die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die hierzu vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden zum Entwurfsbeschluss in die Abwägung eingestellt. In seiner Sitzung vom 29.01.2026 hat der Gemeinderat den Entwurf zum Bebauungsplan 19/24 beschlossen (GR-Drucksache Nr. 020/2026 mit Anlage des Berichts vom 05.11.2025 über die Behördenbeteiligung).

Im Anschluss fand die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB im Zeitraum vom 23.02.2026 bis 07.04.2026 statt. Dabei wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die im beiliegenden Bericht vom 16.04.2026 wiedergegeben und abgewogen wurden.

Inhaltliche Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden nicht erforderlich. Aufgrund der Änderung der Rechtsgrundlage für die Anwendung des Baugesetzbuches und der Neufassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg musste jedoch eine redaktionelle Änderung am Bebauungsplan 19/24 Heilbronn „Neckarbogen West“ vorgenommen werden. Dadurch bekommt der Bebauungsplan ein neues Datum. Überdies erfolgte eine redaktionelle Anpassung des Textteils unter A.8.4. in Form einer Korrektur des Datums des Umweltberichts. Mit der vorliegenden GR-Drucksache wird der Satzungsbeschluss beantragt.

6. Zusammenfassende Erklärung

In den beiliegenden zusammenfassenden Erklärungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan ist gem. § 6a Abs. 1 BauGB bzw. § 10a Abs. 1 BauGB die Art und Weise dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden. Die zusammenfassenden Erklärungen werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

7. Eigentumsverhältnisse und Projektentwicklung

Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in städtischem Besitz. Für die Umsetzung der Planung wurde mittlerweile eine baublock- bzw. verkehrsflächenbezogene Neuordnung der Flächen durchgeführt. Für die künftig vorgesehene Bebauung wird eine baugrundstücksbezogene Parzellierung der Baublöcke erfolgen bzw. erfolgte bereits für die beiden nördlichen Blöcke F und G.

8. Einnahmen und Ausgaben

Für die Stadt entstanden bzw. entstehen Kosten für Grunderwerb, die Aufbereitung der Flächen im Rahmen eines Baugrundmanagements, die Erschließung sowie die Bereitstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen. Die Kosten für das Plangebiet

ergeben sich dabei anteilig aus den für das Gesamtgebiet BUGA 2019 / Stadtquartier Neckarbogen zu erwartenden Investitionskosten.

Dem gegenüber stehen Einnahmen, die durch den Verkauf der künftigen Baugrundstücke erzielt werden.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, für das die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erfolgte. Die Planunterlagen wurden nach erfolgtem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.02.2026 bis 07.04.2026 veröffentlicht.

Das Vorhaben ist abgeschlossen; der Steckbrief wird daher aus der Vorhabenliste genommen.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Stadtklima

Das Plangebiet war jahrzehntelang nahezu vollständig versiegelt. Dort stehende Gewerbegebäude wurden im Zuge der vorbereitenden Arbeiten zur Bundesgartenschau 2019 zwischen 2006 und 2008 abgerissen. Während der BUGA wurde das Areal unter dem Namen Sommerinsel gärtnerisch gestaltet und anschließend planmäßig baureif gemacht. Den vormaligen gewerblichen Nutzungen gegenüber steht die vorgesehene Nutzung als urbanes Gebiet mit bauleitplanerischen Festsetzungen zu Dach- und Hofbegrünung sowie Pflanzgeboten für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen.

Im Bebauungsplan sind folgende Punkte aufzuzählen, die das Stadtklima positiv beeinflussen:

- Begrünung von Dächern und Dachterrassen
- Pflanzgebot für Straßenbäume und Bäume innerhalb des Baufensters
- Intensive Bepflanzung von Innenhofflächen

Angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet in seinem vormaligen Zustand als gewerblich genutzte Fläche keinen ökologischen Mehrwert aufwies ist eine Verschlechterung des Stadtklimas durch den Neubau nicht zu erwarten.

Globaler Klimaschutz

Der Bau der geplanten Gebäude ist mit einem Ausstoß von Klimagasen verbunden, deren Auswirkungen durch folgende Maßnahmen langfristig ausgeglichen oder abgemildert werden sollen:

- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet zur Stromversorgung (aufgeständerte Photovoltaikpaneele auf den Dächern)
- Gebäude mit hohem Energiestandard
- Kurze Wege zwischen Wohnen, Einkaufen und Arbeiten durch die zentrale Lage
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen
- Versorgung des Gebietes mit Nahwärme