



Stadt Heilbronn  
Planungs- und Baurechtsamt  
Stadtplanung FNP

Datum 20.03.2020  
Gz. 63.3/kar-61.21-  
59411/2020  
Telefon 56-3282

# **Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn Fortschreibung für das Teilgebiet „Franz-Reichle-Straße Nord“ in Heilbronn-Neckargartach**

Erläuterung zum Konzept

## **1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich zur teilräumlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtteil Neckargartach, westlich des Industrieparks Böllinger Höfe. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Fläche für die Landwirtschaft  
im Osten: Grünfläche, im Anschluss gewerbliche Baufläche  
im Süden: Fläche für die Landwirtschaft  
im Westen: Fläche für die Landwirtschaft

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Teilgebieten. Zwischen den beiden Teilgebieten stellt der Flächennutzungsplan Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Tierheim‘ dar.

## **2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn

Fläche für die Landwirtschaft

dargestellt.

Nachrichtlich dargestellt sind ein Wasserschutzgebiet sowie überörtliche Versorgungsleitungen.

## **3. Aktueller Bestand**

Der Änderungsbereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich (gem. § 35 BauGB) und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind unversiegelt.

#### **4. Planungsziel**

Der Bebauungsplan 43/9 „Nördlich Franz-Reichle-Straße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Kleintierzuchtvereins auf die Fläche westlich des Tierheims. Ebenfalls werden Erweiterungsflächen für das Tierheim planungsrechtlich vorbereitet.

Da der Bebauungsplan 43/9 von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### **5. Übergeordnete Planungen, Rahmenpläne und sonstigen Vorgaben**

##### **5.1. Regionalplan**

Im Regionalplan Heilbronn-Franken (verbindlich seit dem 03.07.2006) sind direkt für den Änderungsbereich keine Nutzungsfestlegungen getroffen worden. Nordwestlich angrenzend ist eine Grünzäsur als Ziel der Raumordnung festgelegt.

#### **6. Konzeption**

Der Bebauungsplan 43/9 setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Kleintierzuchtanlage‘ im westlichen Teilbereich und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Tierheim‘ in direkten Anschluss an das bestehende Tierheim fest. Auf dem ca. 1,3 ha großen Areal für die Kleintierzucht sind 21 separat eingefriedete Parzellen (je ca. 360 m<sup>2</sup>) und Gemeinschaftsflächen mit einem Vereinsgebäude und einer Lagerhalle vorgesehen. Für den östlichen Bereich werden Freilaufflächen für die Tiere des Tierheims geplant.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Franz-Reichle-Straße.

#### **7. Fachplanungen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach Durchführung des Bundesfachplanungsverfahrens festgelegten Trassenkorridors für das Vorhaben Nr. 20 Bundesbedarfsplanungsgesetz (BBPlG) „Höchstspannungsleitung Grafenrheinfeld–Kupferzell-Großgartach (Abschnitt 3)“ für den beschleunigten Netzausbau zur Stromübertragung im Zuge der beschlossenen Energiewende.

Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden Regelungen zu den erforderlichen Schutzabständen von der Freileitung und von einer ebenfalls durch das Gebiet verlaufenden unterirdischen Gashochdruckleitung festgesetzt.

#### **8. Natur und Landschaft**

Mit der vorliegenden Planung wird ein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Im weiteren Verfahren werden die betroffenen Belange von Natur und Landschaft und die sonstigen Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erhoben und bewertet. Das Ergebnis wird in einem Umweltbericht dargestellt; die Begründung wird dann entsprechend ergänzt. Belange des Artenschutzes werden ebenfalls im weiteren Verfahren behandelt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone III. Die zukünftige Nutzung als Kleintierzuchtanlage und Tierheim wird ggf. Auswirkungen auf das Grundwasser haben, die aber voraussichtlich nicht als gravierend eingestuft werden können.

## 9. Alternativen

Die Verlagerung des Kleintierzuchtvereins wird notwendig, da die bisher von dem Verein genutzten Flächen im Industriegebiet ‚Neckar‘ nun für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs herangezogen werden sollen. Diese Betriebserweiterung ermöglicht eine zukunftsfähige Ausrichtung des Betriebs und dient der Sicherung des Betriebsstandorts und der damit verbundenen Arbeitsplätze. Sollte sich der Betrieb nicht am bestehenden Standort weiterentwickeln können, wäre die einzige Alternative die Umsiedlung des Betriebs an einen neuen Standort im Außenbereich. Der Flächenverbrauch hierfür wäre ungleich höher als mit dem vorliegenden Verfahren.

Das Grundstück an der Franz-Reichle-Straße befindet sich im städtischen Eigentum und kann daher alsbald für die Kleintierzucht beplant werden. Durch das bereits bestehende Tierheim gibt es am Standort bereits eine Vorprägung, weshalb nicht mit Nutzungskonflikten gerechnet wird.

Die Verlagerung der Kleintierzuchtanlage in den Änderungsbereich stellt die vorzugswürdige Alternative dar.

## 10. Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich wird nunmehr

Sonderbaufläche (geplant) mit Symbol ‚Kleintierhaltung‘	ca. 1,3 ha
Sonderbaufläche (geplant) mit Zweckbestimmung ‚Tierheim‘	ca. 0,4 ha

dargestellt.

Durch die Neudarstellung des Flächennutzungsplans werden Sonderbauflächen neugeplant; eine Bauflächenbilanzierung ist nicht erforderlich.

---

gez. i.V. Schoch