



# **Bebauungsplan 43/9** **„Franz-Reichle-Straße Nord“**

Heilbronn-Neckargartach

# H

## **Erläuterung zum Konzept**

# N

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Geltungsbereich .....	3
2 Planungserfordernis.....	3
3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen .....	3
3.1 Bestand, Nutzungen und naturräumliche Gegebenheiten .....	3
3.2 Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Geltendes Planungsrecht .....	4
3.4 Schutzgebiete .....	4
3.5 Bundesfachplanung .....	4
4 Aussagen zur Konzeption.....	5
5 Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	5
6 Erschließung und Verkehr.....	5
6.1 Erschließung und ruhender Verkehr .....	5
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	6
7 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur.....	6
7.1 Ver- und Entsorgung.....	6
7.2 GVS-Leitung .....	6
8 Natur, Landschaft und Artenschutz.....	6
8.1 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich.....	6
8.2 Artenschutz .....	6
9 Stadtklima .....	6
10 Immissionsschutz.....	7
11 Wasser- und Bodenschutz.....	7
11.1 Wasserrecht .....	7
11.2 Bodenschutz .....	7
12 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse .....	7
13 Einnahmen und Ausgaben, Verträge .....	8

## **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 43/9 Heilbronn-Neckargartach „Franz-Reichle-Straße Nord“ umfasst zwei Teilflächen des Flurstücks 6608/10. Diese liegen nordwestlich der Franz-Reichle-Straße im Gewann Spitalwald am Rand des Industrieparks Böllinger Höfe, gegenüber der Stadtgärtnerei, beiderseits des Tierheims.

Die westliche Teilfläche 1 hat eine Fläche von ca. 1,35 ha, die östliche, kleinere Teilfläche 2 umfasst ca. 0,38 ha. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 1,73 ha.

## **2 Planungserfordernis**

Ein südlich der bestehenden Vereinsanlage des Kleintierzuchtvereins im Industriegebiet Neckar liegender Gewerbebetrieb hat dringenden Erweiterungsbedarf. Die Erweiterung ermöglicht eine zukunftsfähige Ausrichtung des Betriebs und dient der Sicherung des Betriebsstandorts und der damit verbundenen Arbeitsplätze. Die Erweiterung lässt sich auf dem vorhandenen eigenen Betriebsgelände nicht umsetzen. Das Betriebsgelände soll nach Norden in den Bereich des heute dort ansässigen Kleintierzuchtvereins erweitert werden. Hierfür muss die Vereinsanlage vollständig aufgegeben und an einen neuen Standort verlegt werden.

Als geeignet hat sich eine westlich an das vorhandene Tierheim Heilbronn anschließende Fläche herausgestellt, die bislang unbebaut ist und sich im Eigentum der Stadt Heilbronn befindet.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gilt. Die vom Kleintierzuchtverein in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Riemer Planung GmbH aus Heilbronn und dem Planungsbüro für Grün- und Freiflächen Dümmler aus Oberaurach entwickelte Vereinsanlage ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht dort nicht zulässig.

Außerdem besteht für das an der Franz-Reichle-Straße gelegene Tierheim wegen weiterhin steigender Anzahl an Tieren, die in Obhut genommen werden müssen, ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf. Diesem soll durch die Ausweisung einer Fläche in nordöstlicher Richtung unmittelbar anschließend an das Bestandsgelände Rechnung getragen werden.

Es ist daher erforderlich, neues Planungsrecht für den Standort zu schaffen. Hierzu wird der Bebauungsplan 43/9 Heilbronn-Neckargartach „Franz-Reichle-Straße Nord“ aufgestellt.

## **3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen**

### **3.1 Bestand, Nutzungen und naturräumliche Gegebenheiten**

Die beiden Teilflächen des Plangebiet sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Teilfläche 1: Die Geländehöhen im Plangebiet betragen 208 m (im Südosten) bis 201 m ü.NN (im Nordwesten), wobei das Gelände beginnend von der Franz-Reichle-Straße nach Nordwesten hin abfällt.

Nordöstlich an das Plangebiet schließt sich in Richtung Tierheim ein Feldgehölzstreifen samt Baumbewuchs an, der allerdings nicht in die Planung für die Vereinsanlage einbezogen und erhalten wird.

Im Süden trennt ein schmaler Grünstreifen das künftige Vereinsgelände und den vorhandenen Gehweg von der Franz-Reichle-Straße. Auf diesem Grünstreifen, der außerhalb des Plangebiets liegt, sind in regelmäßigen Abständen insgesamt 12 Bäume gepflanzt, die voraussichtlich bei der Planung und weiteren Umsetzung erhalten werden können.

Teilfläche 2: Die Fläche liegt zwischen dem Tierheimgelände und dem als Maßnahmenflächen festgesetzten westlichen Rand des Industrieparks Böllinger Höfe und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 206 m ü.NN im Süden, leicht abfallen nach Norden bis auf 202 m ü.NN.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan 43/9 Heilbronn-Neckargartach „Franz-Reichle-Straße Nord“ Sondergebiete festsetzen wird, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren zu ändern und in den betreffenden Bereichen eine Sonderbaufläche darzustellen.

### **3.3 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt bislang im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### **3.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Zone III (äußere Zone) eines Wasserschutzgebietes.

### **3.5 Bundesfachplanung**

Das westliche Teilgebiet 1 liegt innerhalb des nach Durchführung des Bundesfachplanungsverfahrens festgelegten Trassenkorridors für das Vorhaben Nr. 20 Bundesbedarfsplanungsgesetz (BBPlG) „Höchstspannungsleitung Grafenrheinfeld–Kupferzell-Großgartach (Vorhaben Nr. 20), Maßnahme Großgartach–Kupferzell (Abschnitt 3)“ für den beschleunigten Netzausbau zur Stromübertragung im Zuge der beschlossenen Energiewende.

Eine Vorabstimmung mit der Bundesnetzagentur BNetzA und TransnetBW wegen des Bebauungsplanverfahrens für die Errichtung Kleintierzuchtanlage hat ergeben, dass das Vorhaben innerhalb des festgelegten Trassenkorridors zugelassen werden kann, sofern es die erforderlichen Schutzabstände zu der Leitungstrasse einhält.

Entsprechende Vorgaben und Hinweise sind in die Planung eingeflossen. Die BNetzA und TransnetBW werden im weiteren Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan entsprechend beteiligt.

## 4 Aussagen zur Konzeption

Die Konzeption des Vereinsgeländes wird durch die vorgegebene Abgrenzung des Plangebiets und die örtlichen Gegebenheiten bestimmt. Dazu zählen die Lage der Höchstspannungsleitung, die vorhandene nordwestliche Begrenzung des Tierheimgeländes, die als Abgrenzung zum freien Landschaftsraum linear nach Südwesten verlängert wird, das bestehende Leitungsrecht für die Gashochdruckleitung innerhalb der Fläche, die Franz-Reichle-Straße als Anknüpfungsmöglichkeit für die Erschließung des Vereinsgeländes sowie die Topografie des Geländes.

Vorgesehen auf der trapezförmigen Fläche des Plangebiets sind ca. 16 - 18 Läufe (Gehege) jeweils mit kleinen Stallungsgebäuden, ein gemeinschaftliches Lager- und Ausstellungsgebäude, ein kleines Vereinsgebäude sowie 20 Stellplätze für PKW. Eine ständige Bewirtschaftung des Vereinsgebäudes (Gaststättenkonzession) ist nicht vorgesehen.

Die einzelnen Läufe haben eine durchschnittliche Größe von ca. 360 qm. Bei den Stallbauten ist von einer Größe von ca. 40 qm auszugehen. Ein System aus Fußwegen erschließt die einzelnen „Parzellen“ und bindet diese an die Gemeinschaftsflächen mit Vereinsgebäude, Lager und Stellplatzanlage an.

Eine Zaunanlage wird das Gelände umgeben, die einzelnen Läufe werden voneinander ebenfalls mit Zäunen abgetrennt. Weitergehende Aussagen zur Begrünung, zur Geländemodellierung und Oberflächenmaterialien erfolgen bei der Verfeinerung der Planung.

Für die Erweiterungsfläche des Tierheims gibt es bislang keine konkreten Planungen. Art und Intensität der Nutzung dürften der des vorhandenen Geländes entsprechen.

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich gesamt	ca. 1,73 ha	100 %
Sondergebiet „Kleintierzuchtanlage“	ca. 1,15 ha	ca. 66 %
Sondergebiet „Tierheim“	ca. 0,38 ha	ca. 22 %
Feldgehölz /Grün- und Wegefläche	ca. 0,20 ha	ca. 12 %

## 5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die Notwendigkeit sowie die Inhalte planungsrechtlicher Festsetzungen werden sich im weiteren Verfahren ergeben. Unter anderem sind spezifische Festsetzungen zu Natur und Landschaft zu erwarten.

## 6 Erschließung und Verkehr

### 6.1 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Fahrerschließung des Vereinsgeländes erfolgt über die Franz-Reichle-Straße. Das Konzept sieht vor, im Plangebiet Stellplätze in ausreichender Anzahl anzubieten. Es wird voraussichtlich lediglich eine Zufahrt auf das Vereinsgelände im südöstlichen Bereich des Plangebiets geben.

Die Erweiterungsfläche für das Tierheim wird ausschließlich über das bestehende Gelände erreichbar sein.

## **6.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an das Stadtbusnetz erfolgt regelmäßig über die Haltestelle „Stadtgärtnerei“ unmittelbar im Bereich des Tierheims.

## **7 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist durch das in der öffentlichen Straßenfläche vorhandene Leitungs- und Kanalnetz grundsätzlich möglich bzw. heute bereits vorhanden.

### **7.2 GVS-Leitung**

Im nördlichen Teil des Plangebiets verlaufen eine GVS-Erdgashochdruckleitung sowie parallel dazu verlegte GVS-Telekommunikationskabel. Zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen ist diese Gasleitung in einem Schutzstreifen von 8,00 m Breite (je 4,00 m beiderseits der Rohrachse) verlegt. Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der GVS dinglich gesichert. Im Schutzstreifenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlage keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden.

Diese Vorgaben wurden im Konzept berücksichtigt. Der Schutzstreifen ist abgesehen von den Einfriedungen der Freiläufe von baulichen Anlagen freigehalten.

## **8 Natur, Landschaft und Artenschutz**

### **8.1 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechende Umweltberichte erstellt

### **8.2 Artenschutz**

Die Stadt Heilbronn hat die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet beauftragt. Die Erhebung der relevanten Arten ist bereits erfolgt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

## **9 Stadtklima**

Das Plangebiet weist ein Freilandklima auf, das sich durch eine starke Kalt-/Frischlufthproduktion auszeichnet

Das Plangebiet wird nur zu einem verhältnismäßig geringen Teil mit baulichen Anlagen überplant. Der größere Teil des Plangebiets bleibt weiterhin unbebaut. Über diese Freiflächen wird weiterhin Kalt- und Frischluft produziert werden.

## **10 Immissionsschutz**

Vom Plangebiet gehen derzeit nur sporadisch durch die landwirtschaftliche Nutzung Emissionen aus, die von den angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben zu dulden sind.

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebe, des bestehenden Tierheims, der Franz-Reichle-Straße, der BAB A 6 sowie der vorhandenen Hochspannungsstromleitung ein.

Das Vereinsgelände bzw. die Tierheimfläche werden immissionsschutzrechtlich als Gewerbefläche eingestuft und sind demnach anhand der für Gewerbebetriebe geltenden Richtwerte zu beurteilen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Lärmschutzgutachten erforderlich wird.

Bislang enthält das Konzept zum Bebauungsplan keine Immissionsschutzmaßnahmen. Sollte sich im weiteren Bebauungsplanverfahren abzeichnen, dass Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden, werden diese in die Planung integriert.

## **11 Wasser- und Bodenschutz**

### **11.1 Wasserrecht**

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

### **11.2 Bodenschutz**

Im Plangebiet befindet sich landwirtschaftlich wertvoller Boden, der eine mittlere Funktion als Ausgleichsfilter im Wasserkreislauf und eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe aufweist.

Näheres wird im weiteren Verfahren ermittelt.

## **12 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist vollständig im Besitz der Stadt Heilbronn.

Für die Umsetzung von Ausgleichs- und/oder vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen wird ggf. die Bereitstellung weiterer Grundstücksflächen erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 6608/10. Die Teilung des Flurstücks 6608/10 ist somit erforderlich.

### **13 Einnahmen und Ausgaben, Verträge**

Die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans trägt die Stadt Heilbronn.

gez. i.V. Schoch