



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 18.03.2020

Gz. 63.3/ru-10.00.4-
61880/2020

Telefon 56-2707

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	21.04.2020	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	30.04.2020	öffentlich

Anlagen

Flächennutzungsplanausschnitt vom 20.03.2020
 Erläuterung Flächennutzungsplan vom 20.03.2020
 Lageplan vom 20.03.2020 zum Aufstellungsbeschluss
 Gestaltungsplan vom 20.03.2020 (auf Grundlage des Lageplans des Architekturbüros
 Riemer Planung GmbH, Heilbronn, und des Planungsbüros für Grün- und Freiraum-
 planung Dümmler, Oberaurach)
 Erläuterung zum Konzept vom 20.03.2020

Betreff

- 1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn,
 Fortschreibung für das Teilgebiet Franz-Reichle-Straße Nord
 - Zustimmung zum Konzept -**
- 2. Bebauungsplan 43/9 Heilbronn - Neckargartach, Franz-Reichle-Straße Nord
 - Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -**

I. Antrag

1. Dem Konzept für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Franz-Reichle-Straße Nord“ vom 20.03.2020 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung der Flächennutzungsplanfortschreibung zugestimmt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans 43/9 Heilbronn - Neckargartach

Franz-Reichle-Straße Nord

für das Flurstück 6608/10 (teilweise)

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 20.03.2020 umgrenzt

3. Dem Konzept des Bebauungsplans 43/9 Heilbronn – Neckargartach „Franz-Reichle-Straße Nord“ gemäß des Gestaltungsplans des Planungs- und Baurechtsamtes vom 20.03.2020 (auf Grundlage des Lageplans des Architekturbüros Riemer Planung GmbH, Heilbronn, und des Planungsbüros für Grün- und Freiraumplanung Dümmler, Oberaurach) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach den Ziffern 1 und 3 für die Dauer von 14 Tagen durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Teilflächen des Flurstücks 6608/10. Diese liegen nordwestlich der Franz-Reichle-Straße am Rand des Industrieparks Böllinger Höfe beiderseits des bestehenden Tierheims.

Die westliche Teilfläche hat eine Fläche von ca. 1,35 ha, die östliche, kleinere Teilfläche von 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. Da sich die Erweiterung nicht auf dem vorhandenen Betriebsgelände umsetzen lässt, soll dieses nach Norden in den Bereich des heute dort ansässigen Kleintierzuchtvereins erweitert werden. Hierfür muss die Vereinsanlage an einen neuen Standort verlegt werden. Als geeignet hierfür hat sich eine Fläche westlich des Tierheim an der Franz-Reichle-Straße am Rande des Industrieparks Böllinger Höfe erwiesen.

Auch für das Tierheim selbst besteht Erweiterungsbedarf. Diesem soll durch die Ausweisung einer Fläche unmittelbar nordöstlich anschließend an das Bestandsgelände des Tierheims Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gilt. Die Planung für die Vereinsanlage und die Tierheimerweiterung ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht dort nicht zulässig.

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn muss im sog. Parallelverfahren geändert werden, um in den betreffenden Bereichen Sonderbauflächen darzustellen.

Geltendes Planungsrecht

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

Bundesfachplanung

Das westliche Teilgebiet liegt innerhalb des 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 hat ergeben, dass das Vorhaben innerhalb des festgelegten Trassenkorridors zugelassen werden kann, sofern es die erforderlichen Schutzabstände zu der Leitungstrasse einhält.

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

4. Aussagen zur Konzeption

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 Stellplätze für PKW.

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.

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

<u>Geltungsbereich gesamt</u>	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. Erschließung, Versorgung und Infrastruktur

Die Fahrerschließung des Vereinsgeländes erfolgt über die Franz-Reichle-Straße. Im Plangebiet werden Stellplätze in ausreichender Anzahl angeboten.

Die Erweiterungsfläche des Tierheims wird ausschließlich über das bestehende Gelände erreichbar sein.

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

GVS-Leitung

Innerhalb des westlichen Teilgebiets des Bebauungsplans verlaufen eine Erdgas-hochdruckleitung sowie parallel dazu verlegte 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 beim vorgesehenen Konzept abgesehen von den Einfriedungen der Freiläufe von baulichen Anlagen freigehalten.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechende Umweltberichte erstellt. Die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist beauftragt.

7. Stadtklima

Das Plangebiet weist ein Freilandklima auf, das sich durch eine starke Kalt-/Frischluffproduktion auszeichnet. Der größere Teil des Plangebiets bleibt weiterhin unbebaut und wird der Kaltluftproduktion nicht entzogen.

8. Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Lärmschutzgutachten erforderlich wird. Bisher enthält das Konzept zum Bebauungsplan keine Immissionsschutzmaßnahmen. Sollte sich im weiteren Bebauungsplanverfahren abzeichnen, dass Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden, werden diese in die Planung integriert.

9. Wasser- und Bodenschutz

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.

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.

10. 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.

11. Einnahmen und Ausgaben, Verträge

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

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. Nach Beschlussfassung wird das Vorhaben entsprechend der Leitlinien veröffentlicht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt. Zusätzlich erfolgt eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, die nach Beschlussfassung durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen stattfindet.

Gem. AGA Teil A I. Ziff. 2.6.2.3 Zeichnung ersetzt die Erledigung eines Zeichnungsverfahrens im VIS-Workflow die Unterschrift für den internen Dienstgebrauch.