

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 22.09.2017	GR-Drucks. Nr. 288
Az.: 63/PL-A/ja-61.22		App: 2717		
Vorberatung		Entscheidung		
V B+U BE Wi J Uml BBR <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag: 17.10.2017		Tag: 26.10.2017		
<input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Anlagen: Lageplan vom 19.09.2017 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.09.2017 Begründung vom 19.09.2017				
Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 04/29 Heilbronn, Goethestraße 44-48 - Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -			

I. Antrag

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 04/29 Heilbronn

Goethestraße 44-48

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

zur Änderung des Bebauungsplans 04/11 und der Ortsbausatzung 1939

für die Flurstücke 3303/3 teilw. und 3304/3 teilw.

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan der Project GmbH, Esslingen, vom 19.09.2017 umgrenzt.

2. Dem Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 04/29 Heilbronn, Goethestraße 44-48, der Project GmbH, Esslingen, vom 19.09.2017 einschließlich dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Herkommer, Stuttgart, vom 19.09.2017 wird als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch eine zweiwöchige Offenlage der Planunterlagen nach Ziff. 2 sowie der Kontrolluntersuchung auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen vom 07.06.2017 der Gruppe für ökologische Gutachten Detzel und Matthäus, Stuttgart, durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 04/29 Heilbronn, Goethestraße 44-48, befindet sich in einem nordöstlich der Stadtmitte liegenden Quartier an der Ecke Goethestraße / Pfühlstraße. Das Plangebiet umfasst Teilflächen (vor Allem im Blockinnenbereich) der Grundstücke Goethestraße 44-48 (Flst. 3303/3 teilw. und 3304/3 teilw.), die mit Mehrfamilienhäusern der 1950er Jahre bebaut sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,16 ha.

2. Planungserfordernis

Von der Grundstückseigentümerin, einer Wohnungsbaugesellschaft, ist vorgesehen, im rückwärtigen Grundstücksbereich, der zurzeit teilweise als Garten mit Bäumen, teilweise als PKW-Stellplatzfläche dient, ein weiteres Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einer Tiefgarage zu errichten.

Da der bislang geltende Bebauungsplan 04/11 dort überwiegend eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot) festsetzt, ist das Neubauvorhaben unzulässig. Die Wohnungsbaugesellschaft beantragte daher die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 04/29 Heilbronn, Goethestraße 44-48, um ihr Vorhaben realisieren zu können.

3. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 04/29 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Daher sind der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Da die Erstellung eines Wohngebäudes Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan 04/11, rechtskräftig seit 13.05.1959, der Straßenverläufe und überbaubare bzw. nicht-überbaubare Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen) festsetzt. In Verbindung mit dem Bebauungsplan 04/11 gilt außerdem die Baustufe IIa1 der Ortsbausatzung 1939 (entsprechend etwa einem eher wohngebietsorientierten Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung) und Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung enthält.

Das bisherige Planungsrecht wird innerhalb des Plangebiets durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 04/29 ersetzt.

6. Städtebaulich-architektonisches Konzept

Es ist geplant, ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 12 Zweizimmerwohnungen und einer Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten. Die Tiefgarage wird durch eine Rampe an die Goethestraße angebunden, während der fußläufige Zugang von/zur Pfühlstraße erfolgt. Es ist eine Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragendecke vorgesehen, sofern es sich nicht um Terrassen, Fußwege oder Nebenanlagen handelt. Auch ist eine Dachbegrünung des Flachdachs geplant.

Weitere Ausführungen zum Bauvorhaben sind der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

7. Flächenbilanz, Kenndaten

Für das 0,16 ha große Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Wohngebäudes (mit Tiefgarage) vorgesehen.

Es sind 12 Wohneinheiten geplant. Da es sich nur um Zweizimmerwohnungen handelt, sind durchschnittlich maximal 2 Einwohner je Wohneinheit, also zusammen höchstens 24 Einwohner zu erwarten.

8. Natur und Landschaft, Artenschutz

Der vorhandene Baum- und sonstige Gehölzbestand kann nicht erhalten werden, da die Tiefgarage relativ großflächig ist und den überwiegenden Teil des Grundstücks in Anspruch nimmt. Auch in Anbetracht der Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung ist der Erhalt von Bäumen nicht möglich.

Obwohl im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur teilweisen Kompensation der Eingriffe. Es handelt sich um die Verpflichtung zur extensiven Begrünung des Flachdachs, zur Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragendecke sowie Pflanzgebote.

Ob Belange des Artenschutzes berührt sind, wurde gutachterlich untersucht (Kontrolluntersuchung auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen vom 07.06.2017 der Gruppe für ökologische Gutachten Detzel und Matthäus, Stuttgart). Das beauftragte Büro kam zu dem Ergebnis, dass nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung bzw. Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 04/29 unzulässige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten. Vorauszusetzen ist dabei jedoch, dass Baumfällungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

9. Eigentumsverhältnisse / Einnahmen und Ausgaben

Die Fläche des Plangebiets ist im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft, die auch Vorhabenträger ist. Änderungen an den Eigentumsverhältnissen sind nicht vorgesehen.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird der bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen obligatorische Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und zur Übernahme sämtlicher Verfahrenskosten verpflichtet.

Für die Stadt ist daher nicht mit Einnahmen oder Ausgaben zu rechnen.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hatte keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus wird auch eine im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Amtsleiter

Gesehen!
Bürgermeisteramt
- Dezernat IV -

gez.:
Dr. Böhmer

gez.:
Hajek
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 04/29 Heilbronn „Goethestraße 44-48“

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Heilbronn ist bestrebt, bei der Schaffung neuen Wohnraums nachhaltige Flächenpotentiale zu nutzen und eine Neuinanspruchnahme von Böden zu vermeiden; die Siedlungspolitik soll zunehmend auf geeignete innerörtliche Standorte konzentriert werden.

Gemäß der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorhandene Potentiale im Bestand durch Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden.

Das bestehende Quartier an der Goethestraße, Ecke Pfühlstraße wird im Zuge der Nachverdichtung durch ein neues Wohngebäude im Innenhof ergänzt.

Das Grundstück wird durch die konkrete Planung des Vorhabenträger LBG - Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit dem Architektur- und Planungsbüro Herkommer aus Stuttgart gestaltet.

Die Planung sieht ein freistehendes dreigeschossiges Wohngebäude mit 12 2-Zimmer Wohnungen und einer Tiefgarage, des Investors LBG vor. Der Bereich des Bauvorhabens befindet sich auf der Rückseite (Ostseite) der Gebäude Goethestraße 44-48. Der Innenhof ist geprägt von Grün- und Asphaltflächen. An dieser Stelle soll der Neubau mit einer Tiefgarage errichtet werden, der die bestehenden Parkierungsflächen im Innenhof ersetzt.

Das Vorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig, daher ist ein neuer, vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Der Vorhabenträger hat die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Heilbronn beantragt.

Das Bauvorhaben soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Goethestraße 44-48“ umgesetzt werden.

Aufgrund der konkreten Planung und dem Umsetzungswillen des Bauherrn soll für das Projekt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB Baurecht geschaffen werden.

Für den neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Größe des Geltungsbereichs das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 04/29 Heilbronn „Goethestraße 44-48“ bereitet dieses Vorhaben planungsrechtlich vor.

2. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen des Bebauungsplans

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Heilbronn, an der Goethestraße, Ecke Pfühlstraße. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke 3303/3 und 3304/3. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.600 m² das entspricht ca. 0,16 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich o.M. [Quelle: Eigene Darstellung Project GmbH, auf Kartengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS, der Stadt Heilbronn]

2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die beiden Flurstücke sind am westlichen Rand bereits durch die Bestandsbebauung Goethestraße 44-48 bebaut. Der Innenhof dient derzeit als Parkierungsfläche für die Bewohner. Darüber hinaus wird der Innenhof auch als Gartenfläche von den Bewohnern genutzt.

Die Parkierung der jetzigen Bewohner wird zukünftig in der neuen Tiefgarage untergebracht.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2003 stellt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die geplante Bebauung und Nutzung geht somit mit dem Flächennutzungsplan konform.

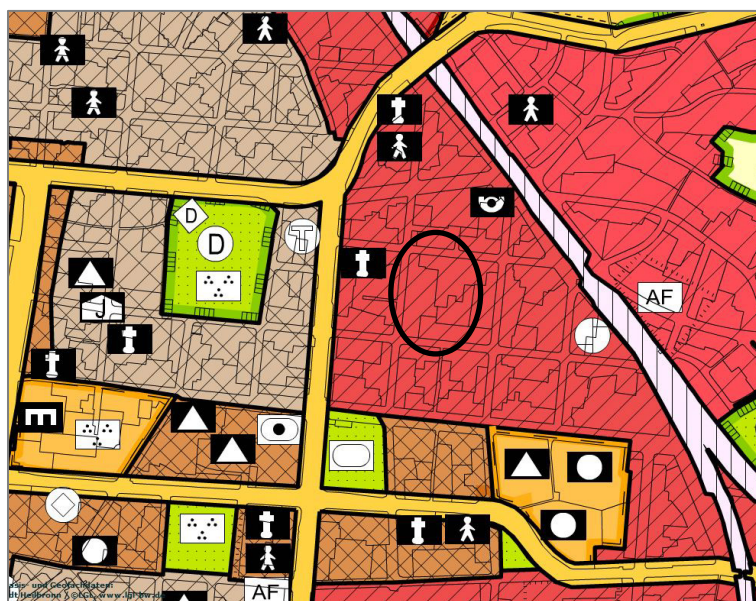


Abb. 2: Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn o.M. [Quelle: Geodatenportal Heilbronn]

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich gilt derzeit folgendes:

- 04/11 Baulinienplan „Änderung zwischen Goethe-, Pfühl- und Schillerstraße“ vom 13.05.1959, beinhaltet überwiegend ein Bauverbot in diesem Bereich.
- In Verbindung gilt die Baustufe IIa1 der Ortsbausatzung von 1939, die einem wohngebietsorientiertem Mischgebiet gem. BauNVO entspricht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 04/29 Heilbronn „Goethestraße 44-48“ ersetzt das bisherige Planungsrecht in seinem Geltungsbereich.

2.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 04/29 Heilbronn „Goethestraße 44-48“ erfüllt diese Voraussetzungen und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 04/29 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sind für diesen kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Am Ende des Verfahrens wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt in Kapitel 5. Der Artenschutz ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

3. Städtebauliche Erläuterungen

3.1 Konzeption

Das innerstädtische Quartier befindet sich in der Kernstadt - Ost von Heilbronn. Die gewachsene Baustruktur der Innenstadt ist geprägt durch die überwiegend typische Blockrandbebauung mit Innenhöfen. Die Neuplanung ergänzt im Zuge der Nachverdichtung im Innenbereich die innerstädtische Bebauung innerhalb der Blockrandbebauung entlang der Goethestraße.

Als Ergänzung im Innenbereich ist eine dreigeschossige Bebauung geplant, wobei die Höhe des neuen Gebäudes eine untergeordnete Rolle spielt, der Baukörper ist deutlich niedriger als der First der umliegenden Bestandsbebauung. Die neue Struktur bildet einen eingegliederten Baukörper im rückwärtigen Bereich zum angrenzenden grünen Innenhof der Blockrandbebauung und ergänzt das Gebiet im Innenbereich.



Abb. 3: Lageplan o.M. [Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan architektur- und planungsbüro Herkommer, Stuttgart, 19.09.2017]

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um einen nahezu quadratischen Baukörper mit drei Geschossen und einem begrünten Flachdach. Die 12 Mietwohnungen, alles 2-Zimmer-Wohnungen die über einen Aufzug erreichbar sind, dienen der sinnvollen Ergänzung des Wohnungsangebotes in den Bestandsgebäuden mit kleineren und barrierefreien Wohneinheiten.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt fußläufig von Norden über den bestehenden Zugangsweg der Gebäude 44 bis 48. Die Tiefgaragenrampe befindet sich an der Goethestraße und ersetzt die jetzige Zufahrt in den Innenhof.

Die 12 Wohneinheiten, alle mit Balkon bzw. Terrasse, haben eine Wohnfläche zwischen 55 und 60 m². Der Kubus ist deutlich niedriger als die Umgebungsbebauung, geprägt durch die Lochfassade mit den bodentiefen Fenstern und dem Flachdach. In der Tiefgarage werden 36 Pkw-Stellplätze untergebracht. Diese ersetzen die bestehenden 12 Stellplätze im Innenhof. Zusätzlich werden neben den 12 baurechtlich notwendigen Stellplätzen weitere 12 Stellplätze hergestellt. Dadurch wird die Parkierungssituation auf der Goethestraße entlastet. Der Innenhof ist somit verkehrsberuhigt und erhält qualitativvoll ausgestattete grüne Außenbereiche.



Abb. 4: Ansichten [Quelle: architektur- und planungsbüro Herkommer, Stuttgart, 19.09.2017]

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.09.2017 erläutert das Vorhaben und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Belichtung und Besonnung

Die Neuplanung definiert sich über einen dreigeschossigen Baukörper, er ist deutlich niedriger als die umliegende Bestandsbebauung.

Zu allen Seiten hält das Gebäude die notwendigen baulichen Abstände ein. Somit ist eine Verschattung der Nachbargebäude nicht zu befürchten, Belichtung und Besonnung werden nicht eingeschränkt, so dass hier die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinflusst werden.

3.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die erforderlichen PKW-Stellplätze für den Neubau und die entfallenden Parkplätze im Innenhof der Bestandsbebauung werden in der neuen Tiefgarage untergebracht. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die anfallenden Fahrradstellplätze werden teilweise in der Tiefgarage untergebracht. Zudem wird ein überdachter, oberirdischer Abstellbereich geschaffen.

Die Tiefgarage wird über die Goethestraße angefahren, die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine gemeinsame Rampe. Um die Einsicht der Tiefgaragenausfahrt in Bezug auf Fußgänger auf dem angrenzenden Gehweg oder wartende Autos zu sichern ist eine technische Lösung mit einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes des architektur- und planungsbüro Herkommer, vom 19.09.2017 zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung des Gebäudes sowie der Tiefgarage.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Grund- oder Geschossflächenzahl fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.09.2017 definiert.

Mit der Planung werden die dem Vorhaben vergleichbaren Obergrenzen der Geschoss- und Grundflächenzahl von allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) deutlich unterschritten. Mit der konkreten Planung werden über die Fläche des Geltungsbereichs eine GRZ von ca. 0,2 und eine GFZ von ca. 0,6 erreicht. Über die beiden Flurstücke 3303/3 und 3304/3 mit der Bestandsbebauung Goethestraße 44-48 und der Neuplanung wird eine GRZ von ca. 0,34 erreicht. Diese Baumasse ist für eine Nachverdichtung im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und verträglich.

Grenzabstände werden gemäß der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Metern über NN angegeben. Diese liegt etwas höher als die konkrete Planung, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Die Gebäudehöhen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden gegenüber denen im Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig erhöht, um so auf unvorhergesehene konstruktionsbedingte Schwankungen in der vertiefenden Planung reagieren zu können.

Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Technikanlagen, Aufzugsschächte, oder ähnliches um bis zu 2,50 m überschritten werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden analog des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 19.09.2017 mit Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Müllhäuser und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden nur teilweise im Gebäude untergebracht, sie sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.4 Fläche für Tiefgarage

Die Flächen für die Tiefgarage wurden analog des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 19.09.2017 festgesetzt, um die Erstellung des Bauwerks auch außerhalb der Baugrenzen zu gewährleisten. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.5 Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet sind vier kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Position der Bäume orientiert sich entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 19.09.2017.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen und zahlreichen Sträuchern vorgesehen, die den Verlust des Baumbestands zum Teil auffangen kann.

4.6 Dachbegrünung

Das Flachdach ist mindestens extensiv mit einer 13 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Überdeckung der Tiefgarage mit Oberboden vermindert die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, die durch das Vorhaben entstehen. Die Dachbegrünung sowie die intensive Begrünung der Tiefgarage führen zu einer erhöhten Verdunstung und verlangsamtem Regenwasserabfluss und wirken sich damit positiv auf die Umweltbelange Klima und Wasser aus. Weiterhin wird dadurch die optische Erscheinung verbessert und die Vielfalt von Flora und Fauna im Plangebiet erhöht (Umweltbelange Landschaftsbild/Ortsbild, Mensch und Erholung sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

5. Prüfung der Umweltbelange

5.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Heilbronn, im östlichen Rückbereich des Grundstücks Goethestraße 44-48 (Fl. St. 3303/3 und 3304/3). Es handelt sich um einen Innenhofbereich mit Grünfläche. Diese weist einen Baumbestand aus 10 großen Bäumen sowie kleinflächige Nutzgartenbereiche und eine Gerätehütte auf. Daneben wird die Fläche in Teilen als Wäschetrockenplatz sowie als Sitz- und Festplatz von den Hausbewohnern genutzt. Etwa ein Viertel der Fläche ist im Bestand versiegelt. Der bislang (in Verbindung mit der Baustufe IIa1 der Ortsbausatzung 1939) geltende Bebauungsplan 04/11 vom 13.05.1959 setzt auf der betreffenden Fläche überwiegend Bauverbot fest, welches auch für den weiteren Blockinnenbereich gilt. Die allgemeine Bestandsaufnahme erfolgte mittels einer Ortsbegehung am 12.07.2017.

Boden und Fläche

Bezüglich einer möglichen Kampfmittelbelastung wurde von R. Hinkelbein, Filderstadt, am 21.07.2017 eine Luftbildauswertung vorgenommen. Diese zeigt, dass das Plangebiet und seine Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden sind.

Weiteres zu Kampfmittel siehe Kapitel 5.3.

Durch das Vorhaben wird die Fläche fast vollständig versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen prinzipiell nicht mehr erfüllt werden können. Dieser negative Einfluss wird jedoch minimiert durch die Überdeckung der Tiefgarage mit einer im Mittel 50 cm dicken Substratschicht und intensiver Begrünung sowie einer extensiven Begrünung der Dachfläche mit einer Mindestsubstratstärke von 13 cm.

Im Zuge der Novellierung des Baurechts 2017 wurden die zu betrachtenden Umweltbelange um das Thema „Fläche“ ergänzt. Hierbei geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a (2) BauGB). Im Gegensatz dazu stehen beim Schutzgut Boden qualitative Betrachtungen zu den verschiedenen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt im Vordergrund.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit Wohnnutzung im Stadtgebiet von Heilbronn. Daran wird in der vorliegenden Planung festgehalten. Allerdings wird der Blockinnenbereich, der bisher von Bebauung freigehalten werden sollte und der einen grünen innerstädtischen Freiraum bildet, nun zum Teil überbaut. Durch derartige Innenentwicklungsprojekte wird der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert, auch wenn sich gewisse Einschränkungen der Lebensqualität in städtischen Bereichen einstellen können. Flächensparendes Bauen ist aus ökologischer Sicht notwendig, um die negativen Folgen der anhaltenden Siedlungsentwicklung im Außenbereich durch Flächenversiegelung, Zerschneidung etc. zu reduzieren.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Quellschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Der verdolte Pfühlbach kann bei extremen Hochwassersituationen (HQ_{extrem}) das Plangebiet in Teilen überfluten (Überschwemmungstiefe bis ca. 0,5 m).

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Bestand im Plangebiet setzt sich zum einen aus vollversiegelten Park- und Wegeflächen, zum anderen aus der begrüneten Innenhoffläche zusammen. Die versiegelten Flächen besitzen keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Die Grünfläche besteht überwiegend aus Zierrasen sowie kleinflächiger Gartennutzung. Diese Biotoptypen sind nur von geringer Bedeutung

für das Schutzgut, allerdings wird die Fläche durch den Baumbestand deutlich aufgewertet. Der Baumbestand ist in Abb. 5 sowie Tab. 1 dargestellt. Es befinden sich keine gemäß BNatSchG oder NatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder in der angrenzenden Umgebung.



Abbildung 5: Baumbestand im Plangebiet (Baum-Nr. siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Art und Maße der Bestandsbäume im Plangebiet.

Kartierung am 12.07.2017					
Nr.	Baumart	dt. Name	Stammumfang (m) gemessen in 1 m Höh	Kronendurch- messer in m ca.	Bemerkung
1	Carpinus betulus	Hainbuche	1,55	13	
2	Acer campestre	Feld-Ahorn	1,40	15	
3	Carpinus betulus	Hainbuche	1,55	14	
4	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,40	15	
5	Tilia cordata	Winter-Linde	1,55	17	
6	Tilia cordata	Winter-Linde	1,35	14	
7	Tilia cordata	Winter-Linde	1,18	9	Krone stark asymmetrisch
8	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,80	18	ab 2,50 m Höhe 2-stämmig, sehr leichte Stammschäden
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	2,30	13	Krone stark asymmetrisch
10	Pinus strobus	Weymouth-Kiefer	1,25	9	Krone stark asymmetrisch

Alle Bäume sind vital, gut alterungsfähig und ohne nennenswerte Schäden. Die Kronenform ist zum Teil asymmetrisch, meist hoch aufgesteckt, insgesamt aber gut ausgebildet. Die Bäume stehen zum Teil recht dicht zusammen, dadurch ergibt sich in großen Teilen des Innenhofs ein geschlossenes Kronendach. Der Baumbestand hat eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung sowie Mensch/menschliche Gesundheit (s. nachfolgende Kapitel).

Im Zuge des Vorhabens wird die Grünfläche vollständig entfernt. Dieser Verlust kann durch die Begrünung der Tiefgaragenflächen sowie der extensiven Dachbegrünung weitgehend ausgeglichen werden. Der Baumbestand muss ebenfalls komplett entfernt werden. Dies stellt eine deutliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Bepflanzung der Freiflächen mit vier kleinkronigen Bäumen und zahlreichen Sträuchern vorgesehen, die den Verlust des Baumbestands zum Teil auffangen kann. In Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung werden so zahlreiche unterschiedliche (Klein-)Strukturen geschaffen, die Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten bieten können. Daher sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vielfalt von Pflanzen und Tieren sowie auf die biologische Vielfalt insgesamt im Plangebiet zu erwarten.

Zum Artenschutz siehe Kapitel 5.2.

Klima und Luft

Die dichte Bebauung und der hohe Versiegelungsgrad im Umfeld des Plangebiets verringern die Verdunstung und den Luftaustausch und führen in Kombination mit erhöhter Rückstrahlung auf den versiegelten Flächen zu einer Erwärmung im Vergleich zu Freiflächen oder weniger dicht bebauten Gebieten. Diese Problematik wird sich in Zukunft durch den weltweiten Klimawandel noch verschärfen. Abgase aus Verkehr, Gewerbe und Hausbrand sind weitere Belastungsfaktoren. Allerdings sind sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung relativ viele Bäume vorhanden (v.a. in den Innenhöfen, entlang der Straßen sowie in einer nahegelegenen Parkfläche). Diese können durch Verschattung und Verdunstung sowie die Filterfunktion der Blätter wesentlich zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität in Städten beitragen.

Im Zuge des Vorhabens wird der Baumbestand im Plangebiet entfernt; die oben genannten positiven Wirkungen auf Klima und Luft entfallen daher zunächst. Die geplante umfassende Begrünung des neuen Gebäudes inklusive der Tiefgarage und ehemaliger Parkplätze trägt diesem Umstand Rechnung. Im Rahmen der Möglichkeiten einer (ökologisch sinnvollen) innerstädtischen Verdichtung wird dadurch eine Erhöhung der Verdunstung, Verbesserung des Kleinklimas und Luftfilterung gegenüber einer Bebauung ohne Begrünung gewährleistet.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet ist von außen so gut wie nicht einsehbar. Daher betrifft die Veränderung des Ortsbildes nur die Anwohner der angrenzenden Wohngebäude. Diese werden zukünftig auf ein Wohngebäude blicken statt wie bisher auf eine Grünfläche mit Bäumen und Parkierungsflächen. Da das geplante Gebäude mit einer Höhe von etwa 10 m viel niedriger ausfällt als der Baumbestand, werden zumindest die oberen Stockwerke weniger stark verschattet sein als bisher. Außerdem entfallen die bisher oberirdisch angelegten Stellplätze. Durch die geplante Begrünung des Daches sowie der Flächen rund um das Gebäude wird die äußere Erscheinung weiter aufgewertet. Insgesamt hat das Vorhaben keinen nennenswerten Effekt auf das Ortsbild.

Mensch und menschliche Gesundheit

Gegenüber dem Status quo dürfte das Vorhaben zu einer geringfügig schlechteren Luftqualität führen (s.o.). Während der Bauarbeiten ist mit Luftverschmutzung und Lärmbeeinträchtigung der umgebenden Wohngebiete zu rechnen. Demgegenüber entstehen neue Wohnungen. Darüber hinaus entfallen oberirdische Stellplätze und die damit verbundene Belastung durch Lärm und Abgase im Innenhof. Insgesamt stellt das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch/menschliche Gesundheit dar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsbereichs sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter von Bedeutung vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Als Wechselwirkungen sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon unter den obenstehenden Kapiteln bei den Schutzgütern benannt wurden.

5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben ist auch bei Innenentwicklungen zu erwarten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten sind hierbei relevant. Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Neugestaltung des Plangebietes wurde 2017 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durch das Büro GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN, Stuttgart, erstellt.

Bei der Untersuchung wurden die vorgefundenen Habitatstrukturen sowohl im Garten als auch an den angrenzenden Wohngebäuden dokumentiert und auf ihre Relevanz abgeschätzt. Dabei ergaben sich folgende Hinweise:

- Fledermäuse: Am stehenbleibenden Gebäude sind Tagesquartiere nicht gänzlich auszuschließen. Die großen Bäume im Garten bieten ebenfalls nur Potenzial für Tagesquartiere. Wochenstuben und Winterquartiere sind auszuschließen. Der Garten wird nicht als essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse eingestuft.
- Vögel: Das Habitatpotenzial für Frei- und Zweigbrüter sowie das Nahrungspotenzial für siedlungstypische Vögel ist im Garten vorhanden. Gebäudebesiedelnde Arten sind aufgrund der sauberen Fassaden wenig wahrscheinlich.
- Reptilien: Eine Habitateignung für Reptilien, insbesondere Eidechsen, ist aufgrund fehlender Strukturen nicht gegeben. Zudem ist im Gebiet mit einer hohen Katzendichte zu rechnen, was die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens dieser Artengruppe reduziert.
- Insekten: Weder für totholzbesiedelnde Käfer noch für europarechtlich geschützte Falterarten sind Habitatpotenziale vorhanden.

Insgesamt ergibt sich also nur eine geringe Betroffenheit von europäisch geschützten Tierarten durch das Vorhaben. Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) ist nach § 39 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Oktober und Februar nach zulässig. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben wird aus artenschutzrechtlicher Sicht durch das Bauvorhaben kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst.

5.3 Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung von R. Hinkelbein, Filderstadt vom 21.07.2017 (Auftrag: 125957) zeigt, dass das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden ist. Das gesamte Untersuchungsgebiet ist aufgrund des Befunds als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 19.09.2017 vorgeschrieben.

7. Besitzverhältnisse

Die Flurstücke 3303/3 und 3304/3 befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

8. Durchführungsvertrag

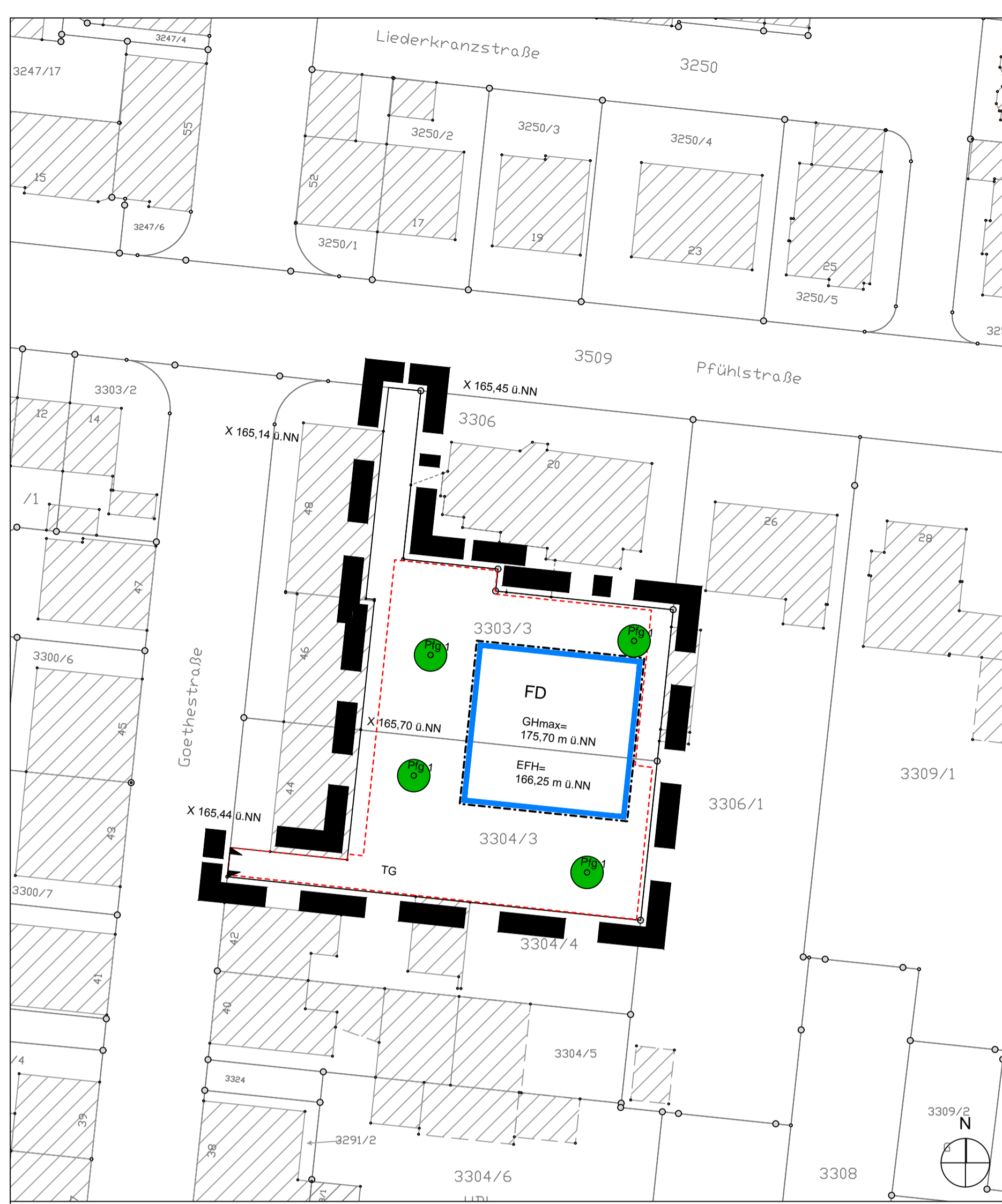
Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung seines Vorhabens und zur Übernahme von Verfahrenskosten.

9. Einnahmen und Ausgaben

Für die Stadt Heilbronn ist die Aufstellung des Bebauungsplans 04/29 „Goethestraße 44-48“ kostenneutral.

gez. Pollich


Project GmbH
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

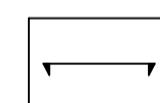


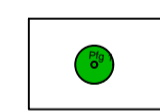
ZEICHENERKLÄRUNG

GHmax maximale Gebäudehöhe in Meter über N.N
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauNVO) siehe Textteil A.2.

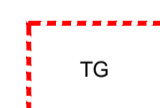
EFH Erdgeschossfertigfußbodenhöhe - siehe Textteil A.2.


 **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) siehe Textteil A.3.

 **Einfahrtsbereich Tiefgarage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

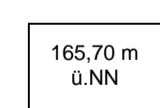
 **Pflanzgebot 1**
Anpflanzungen von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) siehe Textteil A.5.

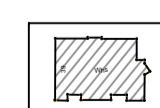
 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 **Umgrenzung von Flächen von Tiefgaragen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) siehe Textteil A.4.

 **Flachdach**
(§ 74 LBO) siehe Textteil B.1.

Hinweise

 **Bezugshöhe, Bestand**

 **Bestandsgebäude**

 **Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer**

TEXTTEIL

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des architektur- und planungsbüro Herkommer, Stuttgart vom 19.09.2017.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Plangebiet ist ein Wohnhaus entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 19.09.2017 zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normal-Null. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen wie Technikanlagen, Aufzugschächten o.ä. um bis zu 2,50 m ist zulässig.
Von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. +/- 20cm abgewichen werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind Lichtschächte unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebengebäude wie Fahrradgaragen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Tiefgarage**
Tiefgaragen und deren Rampen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechenden Bereiche zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzgebot 1: Anpflanzungen von Einzelbäumen
Im Plangebiet sind vier kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und unterhalten. Die Position der Bäume orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.09.2017. Abweichungen bezüglich des Standorts der Bäume können zugelassen werden.
- Extensive Dachbegrünung**
Das Flachdach ist mindestens extensiv zu begrünen, es sei denn, es wird ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. Die Substratstärke muss mindestens 13 cm betragen.
Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Terrassen oder private Verkehrsflächen genutzt werden, müssen intensiv begrünt werden. Eine Oberbodenschicht von im Mittel 50 cm Mächtigkeit ist aufzubringen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Dachform, Ausbildung und Farbe der Deckung

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

C. HINWEISE

- Bestandteile**
Dem Bebauungsplan liegt die Begründung vom 19.09.2017 und die "Kontrolluntersuchung auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen" durch das Büro GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN, Stuttgart vom 07.06.2017 zugrunde.
- Rechtgrundlagen**
Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zugrunde.
- Artenschutz**
Es wurde eine Kontrolluntersuchung auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen durch das Büro GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN aus Stuttgart mit dem Datum 07.06.2017 erstellt. Dabei ergab sich ein Potential für Tagesquartiere von Fledermäusen an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Außerdem besteht Potential für Tagesquartiere von Fledermäusen sowie Habitatpotential und Nahrungspotential für siedlungstypische Vögel (Frei- und Zweigbrüter) in der Grünanlage mit Baumbestand. Die Bauaufreimachung (Entfernung der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) ist nach § 39 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Oktober und Februar nach zulässig. Bei Einhalten dieser Vorgaben wird aus artenschutzrechtlicher Sicht durch das Bauvorhaben kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst.
- Bodenfunde**
Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- Kampfmittel**
Die Luftbildauswertung von R. Hinkelbein, Filderstadt vom 21.07.2017 (Auftrag: 125957) zeigt, dass das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden ist. Das gesamte Untersuchungsgebiet ist aufgrund des Befunds als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen.
Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggarbeiten durchgeführt werden.

TEXTTEIL

- Vereinbarung**
Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
- Einsichtnahme**
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, Zimmer C 1.49 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

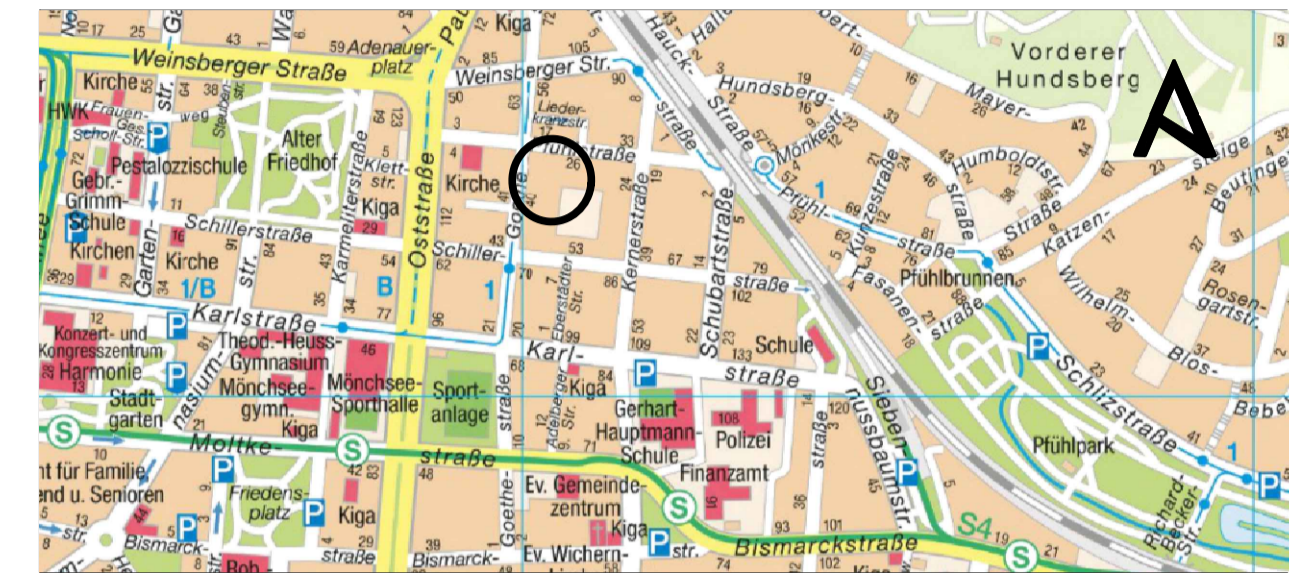
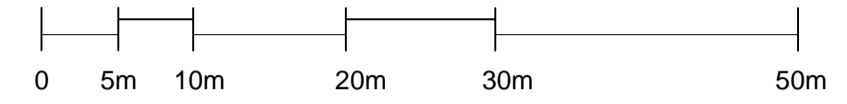
04/29

HEILBRONN

GOETHESTRASSE 44-48

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §13a BauGB

LAGEPLAN M 1:500



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt


UMSCHREIBUNG

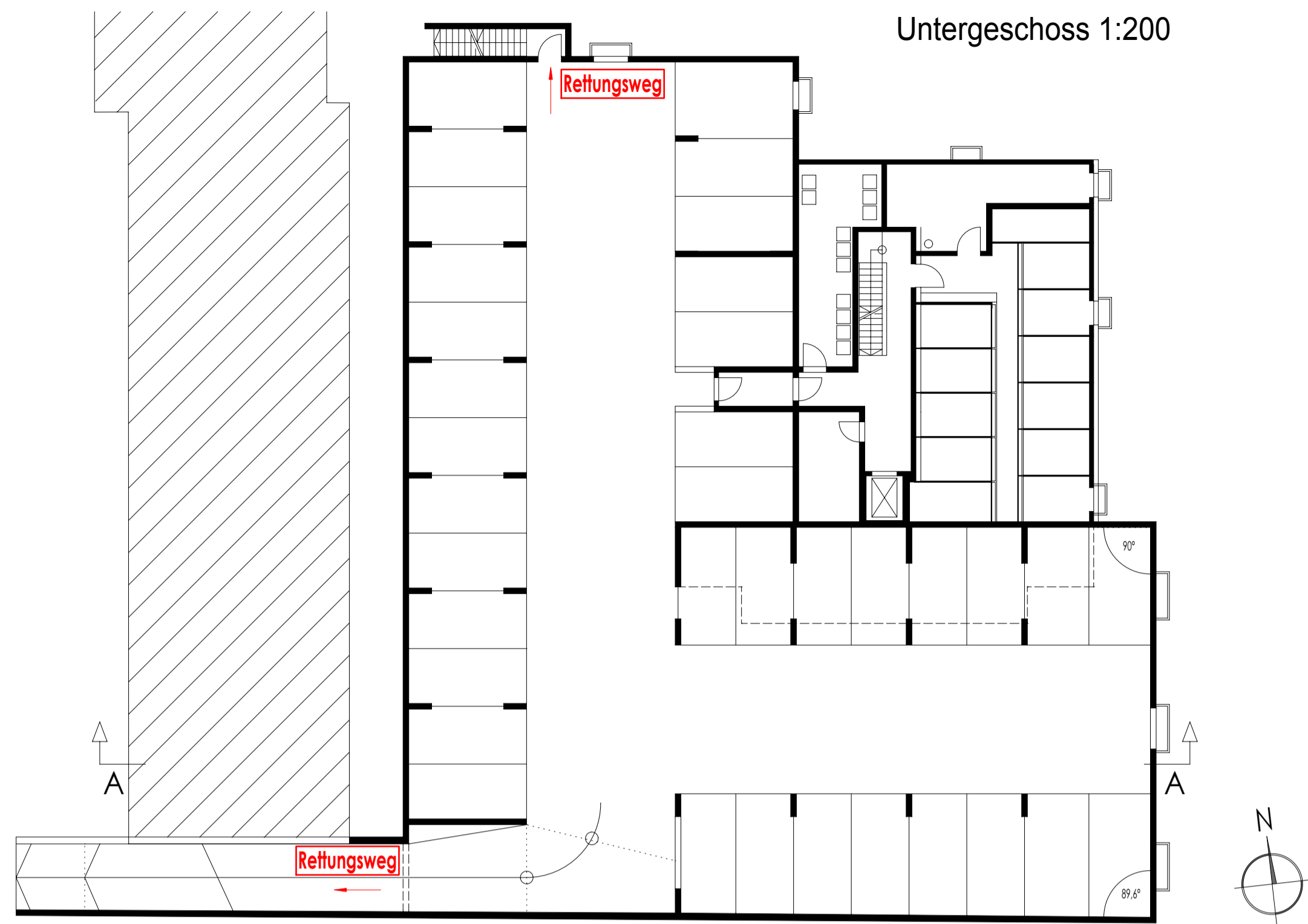
Für die Flurstücke 3303/3 teilweise und 3304/3 teilweise

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 04/11 sowie Ortsbausatzung von 1939

VERFAHREN

Gefertigt	Esslingen, den 19.09.2017 Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.
	 Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen gez. N. Pollich
	Heilbronn, den 19.09.2017 Planungs- und Baurechtsamt gez. Dr. Böhmer
Entwurf	Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf in seiner Sitzung am ... zu. Niederschrift Nr. ... Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am ... in der Stadtzeitung Nr. ... Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom ... bis ...
Satzung	Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Niederschrift Nr. ...
Ausgefertigt	Heilbronn, den ... Stadt Heilbronn Bürgermeisteramt In Vertretung Hajak Bürgermeister
Rechtskraft	Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. ... am ... Beglaubigt : Heilbronn, den ... Vermessungs- und Katasteramt



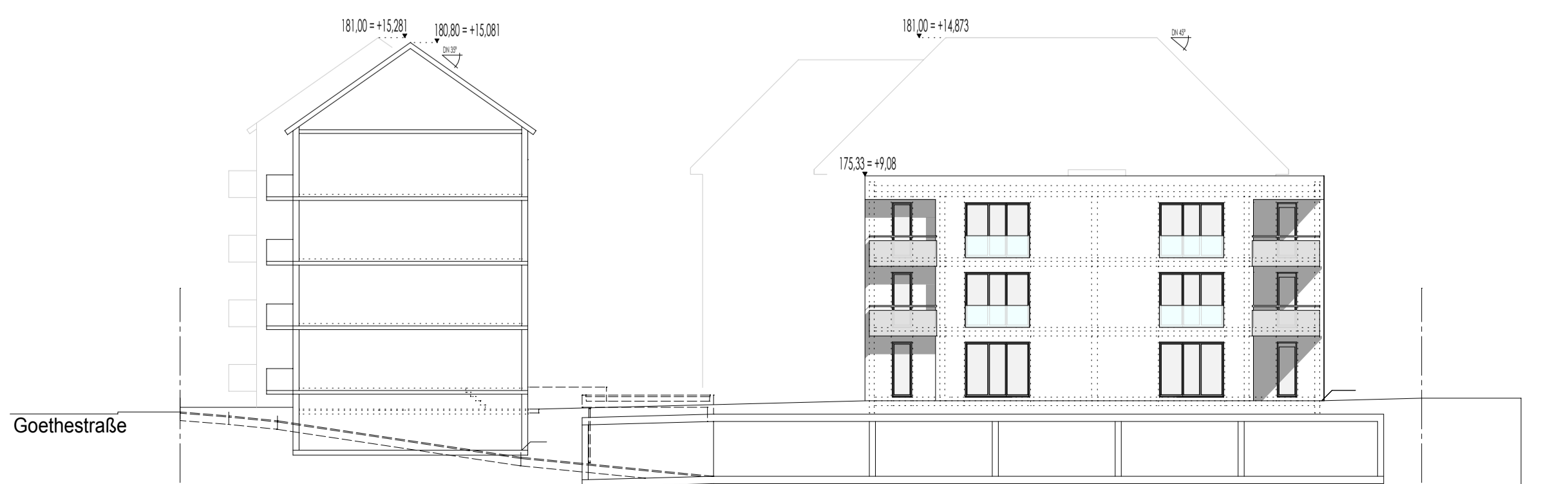
Ansicht Nord 1:200

Ansicht Ost 1:200

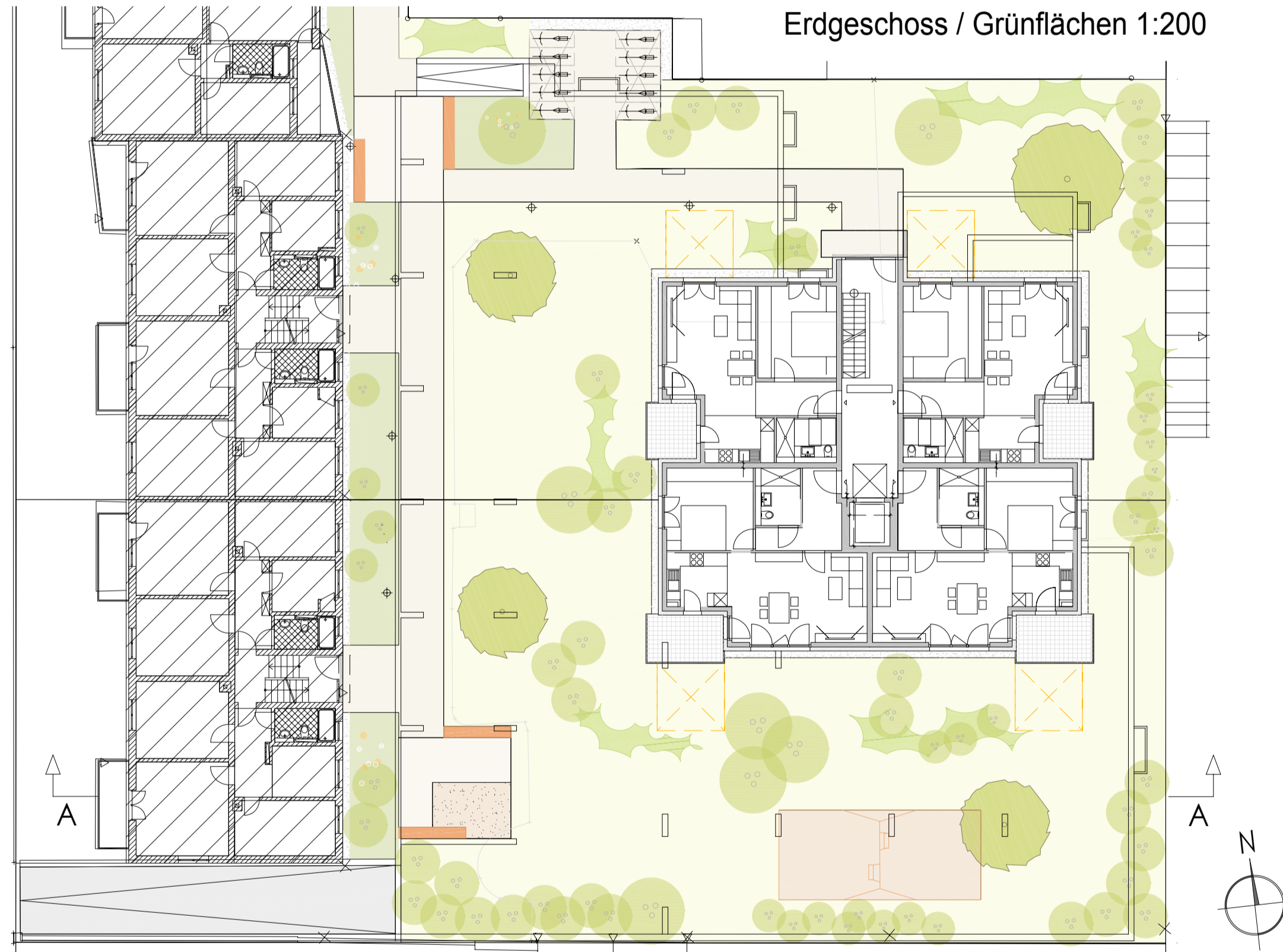
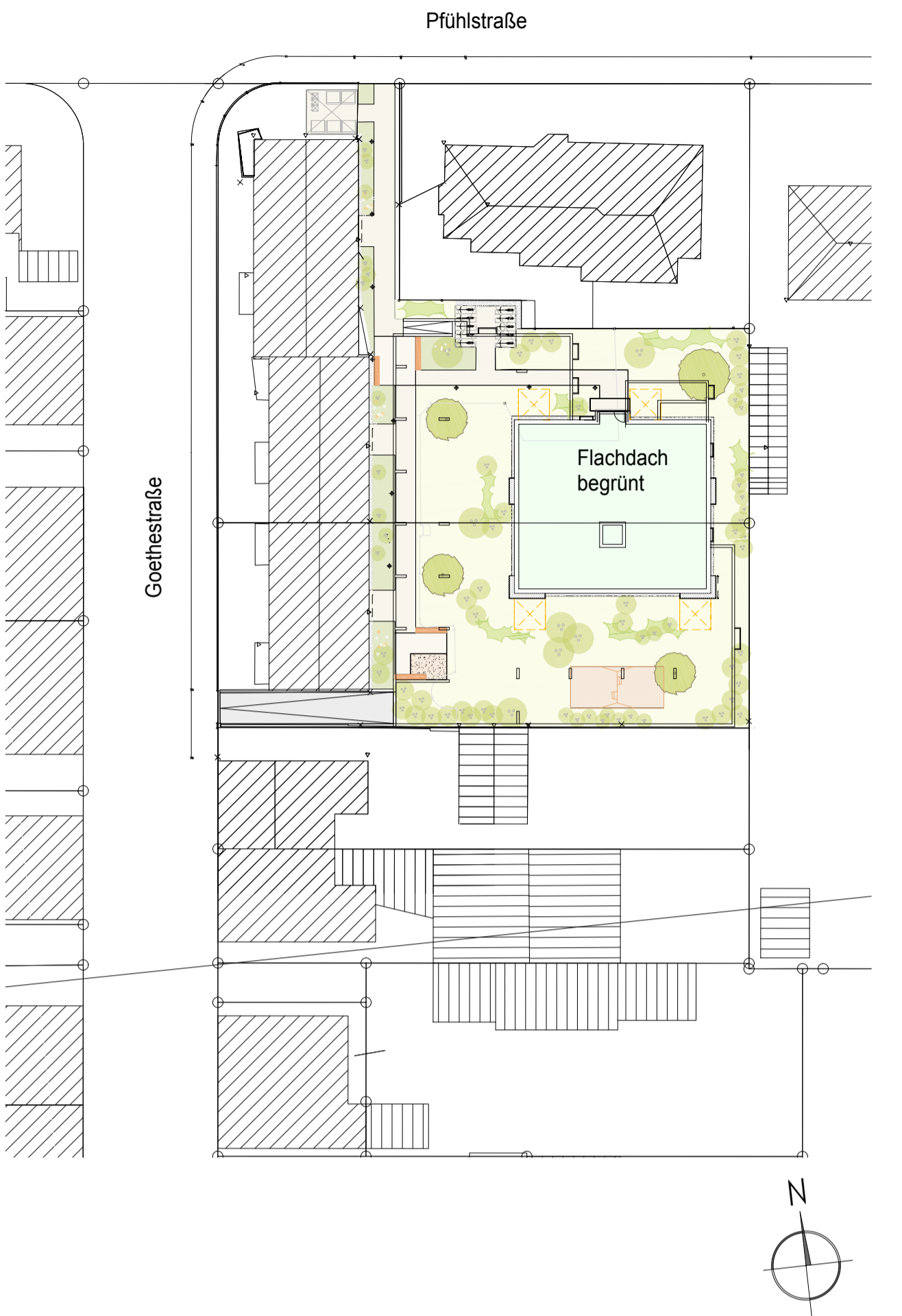
Ansicht Süd 1:200

Ansicht West 1:200

Schnitt A-A 1:200

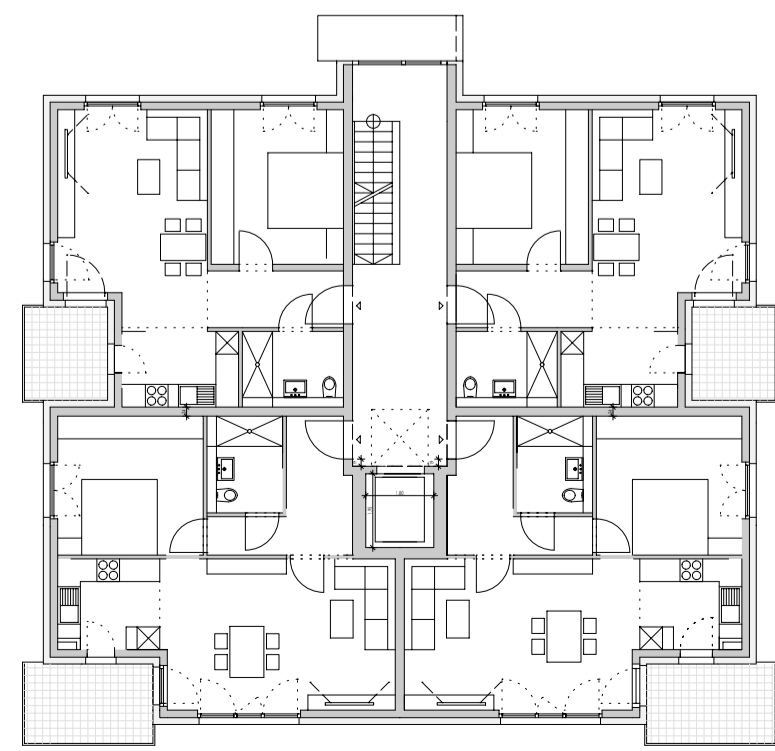
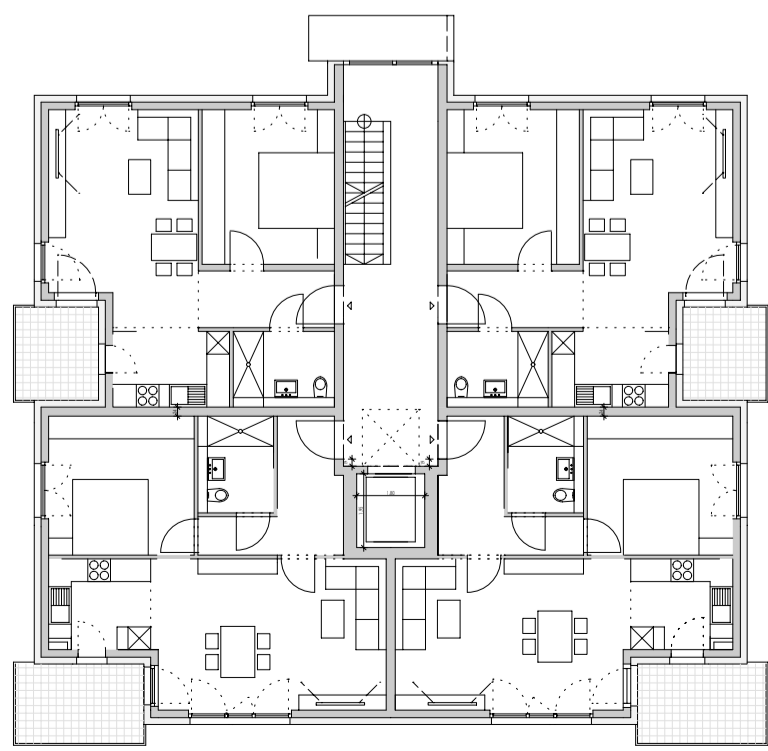


Lageplan 1:500



1. Obergeschoss

2. Obergeschoss



Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

04/29 Heilbronn, Goethestraße 44-48

Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan
M 1:200 / M 1:500

Vorhabenträger:

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
Mönchstr. 32, 70191 Stuttgart

Entwurf und Planung

architektur- und planungsbüro Herkommer
Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

19.09.2017

beglaubigt durch
die Stadt Heilbronn