

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 12.09.2017	GR-Drucks. Nr. <b>278</b>
Az.: 63/Pl-A/Sr		App: 3404		
<b>Vorberatung</b>		<b>Entscheidung</b>		
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		
<b>Anlagen:</b>				
Flächennutzungsplanausschnitt vom 28.08.2017 Erläuterung zur Flächennutzungsplanfortschreibung vom 28.08.2017 Gestaltungsplan vom 06.09.2017 Erläuterung zum Konzept vom 06.09.2017				
<b>Betreff:</b>	1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Nonnenbuckel“ - Zustimmung zum Konzept - 2. Bebauungsplan 41A/5 Heilbronn-Neckargartach „Nonnenbuckel“ - Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -			

## I. Antrag

- Dem Konzept zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet Heilbronn-Neckargartach „Nonnenbuckel“ des Planungs- und Baurechtsamts vom 28.08.2017 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zugestimmt.

- Die Aufstellung des Bebauungsplans 41A/5 Heilbronn-Neckargartach

Nonnenbuckel

zur Änderung der Bebauungspläne 35/15 und 41A/3

für die Flurstücke: 4371 teilw., 4371/2, 4371/4, 4784 teilw., 4784/1, 4784/2, 4786, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4787/4 bis /9, 4790, 4793 und 5100 (Römerstraße) teilw.

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan des Büros pesch partner architekten stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 06.09.2017 umgrenzt.

3. Dem Konzept des Bebauungsplans 41A/5 Heilbronn-Neckargartach „Nonnenbuckel“ des Büros pesch partner architekten stadtplaner GmbH aus Stuttgart vom 06.09.2017 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch eine zweiwöchige Offenlegung der Planunterlagen nach Ziff. 2 und 3 durchgeführt.

## II. Sachverhalt

### 1. Plangebiet und Erfordernis der Planaufstellung

Für die weitere städtebauliche Entwicklung und zur Wohnraumversorgung will die Stadt Heilbronn in Zusammenarbeit mit einer städtischen Wohnbaugesellschaft ein neues Baugebiet im Gewann „Nonnenbuckel“ im Stadtteil Neckargartach erschließen. Die Wohnbaumaßnahme ist Teil des Aktionsprogramms Wohnen der Stadt Heilbronn.

Die Stadtverwaltung hat im Frühjahr 2016 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um eine passende Konzeption für das Baugebiet zu entwickeln. Die städtebauliche Planungskonkurrenz wurde im März 2016 zu Gunsten der Lösung des Büros pesch partner architekten stadtplaner GmbH aus Stuttgart entschieden. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses hat das Büro in Zusammenarbeit mit der Stadt Heilbronn ein städtebauliches Konzept erstellt, das eine zukunftsorientierte soziale Mischung ermöglicht, eine abschnittsweise Umsetzung sicherstellt, die bestehenden Grünverbindungen und Freiräume integriert sowie marktfähige Grundstückszuschnitte zulässt.

Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Konzeptes nicht zu, deswegen muss der Bebauungsplan 41A/5 Heilbronn-Neckargartach, Nonnenbuckel aufgestellt werden.

### 2. Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn weist den Bereich Nonnenbuckel als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung aus. Gleichzeitig ist das Gebiet im Regionalplan Heilbronn Franken 2020 als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiete“ dargestellt. Daher entspricht das Konzept

den Zielen der Regionalplanung, der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn muss jedoch in einem Parallelverfahren geändert werden.

### 3. Städtebauliche Erläuterung

Zentral im Plangebiet gelegen entsteht ein attraktives Wohnquartier im Grünen. Dem Entwurfsgedanken „Wohnen im Park“ folgend sind versetzt angeordnete Punkthäuser mit vielfältigen Wohnlagen geplant. Mit Blick auf die Wohnbauziele der Stadt Heilbronn und unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaft führt das geplante Quartier zu einer angemessenen baulichen Dichte mit unterschiedlichen Wohnformen und -angeboten. Die durchschnittlich 6-geschossige Bebauung ermöglicht einen hohen Durchgrünungsgrad und somit eine gute Qualität des Wohnumfelds. Durch das effektive Erschließungsnetz (ringförmige Verkehrserschließung) und den Bezug auf die bestehende Topografie erhält man eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung der einzelnen „Stadtbausteine“.

### 4. Grundbesitz

Das Areal der geplanten Wohnbebauung wurde bereits von der Stadt Heilbronn an die städtische Wohnbaugesellschaft veräußert. Der aktuelle städtische Anteil an den Flächen im Plangebiet beträgt nur noch ca. 6 %. Nach der Realisierung der Planung erhält die Stadt Heilbronn die Grundstücke der Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen von der Wohnbaugesellschaft zurück. Die Einzelheiten der Grundstücksübergabe werden zu gegebener Zeit in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 5. Einnahmen und Ausgaben

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke hat die Stadt Heilbronn bereits Einnahmen erzielt. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen wird die Wohnbaugesellschaft vollständig übernehmen.

## III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

#### IV. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine zweiwöchige Offenlegung der Planunterlagen. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird zum gegebenen Zeitpunkt durch eine einmonatige Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

Amtsleiter

Gesehen!  
Bürgermeisteramt  
- Dezernat IV -

gez.  
Dr. Böhmer

gez.  
Hajek  
Bürgermeister

**Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn  
Fortschreibung für das Teilgebiet „Nonnenbuckel“ in Heilbronn-Neckargartach  
Erläuterung zum Konzept**

**Begrenzung des Gebietes:**

Im Norden: Sonderbaufläche (Klinikum), geplant und bestehend  
Im Osten: örtlicher Hauptverkehrszug (Römerstraße)  
Im Süden: überörtlicher Hauptverkehrszug (B 39, Saarlandstraße)  
Im Westen: Sonderbaufläche (Klinikum), bestehend.

**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan:**

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn

Sonderbaufläche (Klinikum), bestehend ca. 5,0 ha  
Archäologische Fundstelle, teilweise

dargestellt.

**Aktueller Bestand:**

Das Plangebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich (Ackerflächen, Obstbau) genutzt; im südwestlichen Bereich befinden sich Grünbestände auf dem Krankenhausareal.

**Übergeordnete Planungen, Rahmenplanungen und Vorgaben:**

Im rechtsverbindlichen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist für das Plangebiet bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt.

Es befindet sich innerhalb einer künftigen, fachtechnisch abgegrenzten, Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Neckarsulm (Neckartalaue)“.

Das Plangebiet ist Teil des geplanten „Grünzuges Kreuzgrund“, welcher 1995 vom Gemeinderat zur Umsetzung beschlossen wurde.

Am 18.12.2015 hat der Gemeinderat das „Handlungsprogramm Wohnen“ beschlossen, welches u.a. dazu beitragen soll, ein differenziertes Angebot an Wohnbauflächen, insbesondere die Erhöhung der Verfügbarkeit von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, bereitzustellen und eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarktes, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, sicherzustellen.

### **Planungsziel:**

Mit der Gebietsentwicklung soll im Sinne des o.a. „Handlungsprogramms Wohnen“ dem dringenden Bedarf an Geschosswohnungen Rechnung getragen werden.

### **Bedarf:**

Auf Grundlage einer stadt eigenen Bevölkerungsprognose auf Basis des kommunalen Melderegisters sowie der prognostizierten Veränderung der Haushaltsstruktur, wird für die Gesamtstadt für den Zeitraum 2016 – 2030 ein Wohnungsbedarf von 7820 bis 9070 Wohneinheiten prognostiziert; gemessen am Anteil der Einwohner Neckargartachs von 7,65 % an der Gesamteinwohnerzahl 2015, ergibt sich für den Stadtteil selbst ein Bedarf von 591 bis 694 Wohneinheiten.

Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen geht die Stadt grundsätzlich davon aus, dass 50 % des errechneten Wohneinheitenbedarfs im Bestand durch Schließung von Baulücken, Nachverdichtung, usw. gedeckt werden. Aktuell wird im Stadtteil ein Baugebiet für 140 Wohneinheiten erschlossen; darüber hinaus sind in bestehenden Wohn- und Mischgebieten noch Baulücken für ca. 78 Wohneinheiten vorhanden, welche allerdings nicht im Besitz der Stadt sind.

Um allein den stadtteilbezogenen Bedarf zu decken, wäre die Ausweisung einer Wohnbaufläche für 78 – 129 Wohneinheiten erforderlich; darüber hinaus übernimmt der Stadtteil aber auch Entlastungsfunktion für die Kernstadt, da dort keine ausreichenden Flächen für die Bedarfsdeckung mehr vorhanden sind.

Mit dem vorliegenden Plangebiet sollen ca. 390 Wohneinheiten geschaffen werden.

### **Alternativen:**

Das Plangebiet stellt trotz seiner Größe eine Innenentwicklungsfläche dar, da der Bereich seit 1970 für eine andere Bebauung planungsrechtlich gesichert ist.

Darüber hinaus liegt es im Siedlungsgefüge und ist direkt an das örtliche Hauptverkehrsnetz und den ÖPNV angebunden; auch eine Nahversorgungseinrichtung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die im Flächennutzungsplan 2003 für den Stadtteil noch dargestellten geplanten Wohnbauflächen liegen im Gegensatz zum Plangebiet am Siedlungsrand, sind nur über bestehende Wohngebiete erschließbar und nur bedingt an den ÖPNV angebunden bzw. anbindbar; auch eine unmittelbare Nahversorgung ist bei diesen Gebieten nicht gegeben.

Die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes für Wohnbauzwecke stellt daher die vorzugswürdige Alternative dar.

## Erläuterung:

Durch den Neubau des Klinikums unmittelbar auf dem angrenzenden bebauten Klinikareal wird der Planbereich nicht mehr für Zwecke des Klinikums benötigt und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Auf Grund der Lage im Siedlungsgefüge und der relativen Nähe zur Innenstadt sowie zum entstehenden neuen Stadtteil „Neckarbogen“, bietet sich hier –im Sinne des „Handlungsprogramms Wohnen“– in erster Linie die Entwicklung eines neuen Wohngebietes an.

Hierbei ist ausschließlich, teilweise geförderter, Geschoßwohnungsbau vorgesehen, um dem dringenden Bedarf in diesem Segment Rechnung zu tragen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der nördlich angrenzenden Straße „Am Gesundbrunnen“ aus; hiermit ist über die „Römerstraße“ im Osten und die „Saarlandstraße“ (B 39) im Süden eine störungsfreie Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz gegeben.

Um die Immissionsbelastung des Wohngebietes durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu minimieren, wird dieses im Osten und insbesondere im Süden von diesen Straßen abgerückt und hier eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen; zusammen mit der vorgesehenen Gebietsdurchgrünung und Randeingrünung im Westen, wird auch eine entsprechende Grünverbindung im Sinne des „Grünzuges Kreuzgrund“ gewährleistet.

Obwohl es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsfläche handelt, wird im weiteren Verfahrensverlauf eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

## Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan:

Für den Planbereich wird nunmehr

Wohnbaufläche, geplant	ca. 3,5 ha
Grünfläche, geplant	ca. 1,5 ha

dargestellt.

Die Neudarstellung von 3,5 ha Wohnbaufläche fließt in die Bilanzierung der Wohnbauflächen bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ein.

Im Auftrag

gez.  
Christoph Rundel

Bebauungsplan 41A/5  
Heilbronn-Neckargartach  
Nonnenbuckel

Datum: 06.09.2017

ERLÄUTERUNG ZUM KONZEPT

## VERFASSER

---

Gefertigt **pp als** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Mörike Str. 1  
70178 Stuttgart  
pps@pesch-partner.de  
Tel.: 0711/2200763-10

06.09.2017

---

gez. Philip Schmal

## ERLÄUTERUNG ZUM KONZEPT

1. **Erfordernis der Planaufstellung und die Zielsetzung**
2. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
3. **Rechtliche und tatsächliche Grundlagen**
  - 3.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand
  - 3.2. Flächennutzungsplan & Ziele der Raumordnung
  - 3.3. Geltendes Planungsrecht
  - 3.4. Naturräumliche Gegebenheiten
4. **Städtebauliche Erläuterung**
  - 4.1. Aussagen zur Konzeption
5. **Flächenbilanz**
  - 5.1. Neuplanung – „Nonnenbuckel“:
6. **Verkehr**
  - 6.1. Äußere Erschließung
  - 6.2. Innere Erschließung
  - 6.3. Öffentliche Parkplätze
  - 6.4. Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken
  - 6.5. Öffentlicher Personenverkehr
7. **Ver- und Entsorgung**
8. **Öffentliche Grünfläche**
9. **Natur und Landschaft**
  - 9.1. Allgemeine Aussagen zur Situation
  - 9.2. Umweltbericht
10. **Immissionsschutz**
11. **Bodenordnung**
12. **Aussagen zum Grundbesitz**
13. **Einnahmen und Ausgaben**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und die Zielsetzung**

Für die weitere städtebauliche Entwicklung und zur Wohnraumversorgung will die Stadt Heilbronn in Zusammenarbeit mit einer städtischen Wohnbaugesellschaft ein neues Baugebiet erschließen. Somit sollen im Rahmen des „Aktionsprogramms Wohnen“ Flächen für den (Geschoss-) Wohnungsbau bereitgestellt werden. Das Gewann Nonnenbuckel bietet sich dafür von der Lage her vorrangig an. Die Fläche des Gewanns ist derzeit im Besitz der städtischen Wohnbaugesellschaft.

Die Stadtverwaltung hat im Frühjahr 2016 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um eine passende Konzeption für das Baugebiet entwickeln zu lassen. Diese städtebauliche Planungskonkurrenz wurde im März 2016 zu Gunsten der Lösung des Büros pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart (pp a | s) entschieden.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde durch das Büro pp als in enger Abstimmung mit der Stadt Heilbronn und der städtischen Wohnbaugesellschaft der städtebauliche Rahmenplan erarbeitet. Ziel war ein städtebauliches Konzept, das eine zukunftsorientierte soziale Mischung ermöglicht, eine abschnittsweise Umsetzung der Bauvorhaben sicherstellt, die bestehenden Grünverbindungen und Freiräume integriert sowie marktfähige Grundstückszuschnitte ausweist. Insbesondere für die bauliche Dichte und die Integration des ruhenden Verkehrs sollten angemessene Lösungen unter gestalterischen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entwickelt werden.

Da das vorhandene Planungsrecht die Realisierung des Konzeptes nicht zulässt, muss der Bebauungsplan 41A/5 aufgestellt werden.

## **2. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet „Nonnenbuckel“ liegt im Süden des Heilbronner Stadtteils Neckargartach, östlich des SLK-Klinikums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke zwischen der Straße Am Gesundbrunnen im Norden, Römerstraße im Osten, Saarlandstraße im Süden und dem Gelände der SLK Kliniken im Westen.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,02 ha.

## **3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen**

### **3.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand**

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich durch bestehende Acker- und Grünlandflächen genutzt. Weiterhin sind bereits bebaute Grundstücke des Deutschen Roten Kreuzes und der ZEAG Energie im Norden des Geltungsbereichs vorhanden.

### 3.2. Flächennutzungsplan & Ziele der Raumordnung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn weist den Bereich Nonnenbuckel als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Somit kann der Bebauungsplan 41A/5 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und es besteht die Erfordernis eines Parallelverfahrens. Weiterhin ist das Gebiet als archäologische Fundstelle ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Heilbronn Franken 2020 als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiete“ nachrichtlich dargestellt.

### 3.3. Geltendes Planungsrecht

Für das gesamte Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan 41A/3 „Gesamtklinikum Spitalhöhe“ rechtskräftig seit 03.12.1970, der ein Sondergebiet festsetzt, und der Bebauungsplan 35/15 „Saarlandstraße“ rechtskräftig seit 01.12.2011, welcher hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen Festsetzungen trifft. Im Zuge der Neuplanung des Gebiets Nonnenbuckel müssen die bestehenden Bebauungspläne geändert werden.

### 3.4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in stark bewegtem Gelände in Hanglage und wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Einige Flächen sind mit Obstbäumen in Reihenpflanzung bestanden, vereinzelt sind Streuobstbäume vorhanden.

Für das Plangebiet und umgebende Flächen bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsstandorte vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neckarsulm (Neckartalaue)“, das eine Gesamtgröße von rd. 2.189 ha hat.

## 4. Städtebauliche Erläuterung

### 4.1. Aussagen zur Konzeption

Die Höhenlage des stark bewegten Geländes entwickelt sich von ca. 187,00 m ü. NN im Osten bis hin zu 166,00 m ü. NN im Südwesten und setzt somit eine intensive Auseinandersetzung mit der Topografie voraus. Aus der besonderen topografischen Lage sowie dem heterogenen Umfeld ergeben sich drei unterschiedliche städtebauliche Lagen: Quartierseingang im Norden, Hangkante im Süden und Hügelkuppe in der Mitte. Für jede Lage wird eine präzise in die Umgebung eingefügte, individuelle Typologie entwickelt. Im Zusammenspiel schaffen die drei städtebaulichen Lagen ein lebendiges Quartier mit dem gewünschten differenzierten Angebot an Wohnraum.

Ein modernes Wohnheim mit ca. 150 WE für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Krankenhauses bildet den Quartiersauftakt und den ersten Bauabschnitt des neuen Quartiers. Als vollstän-

diger Stadtbaustein konzipiert, kann das Wohnheim zügig und ohne Erschließungsaufwand realisiert werden. Am Hang oberhalb der Römer- und der Saarlandstraße entstehen drei Wohnsituationen, die einerseits auf den Lärmeintrag insbesondere der Saarlandstraße reagieren müssen und andererseits von dem herrlichen Blick und der Südausrichtung profitieren. Allen Erdgeschosswohnungen werden Privatgärten unterschiedlicher Größe zugeordnet. In den Obergeschossen werden Balkone oder Loggien als wohnungsintegrierte Freiräume angeboten.

Die Wohnangebote bieten Sichtbeziehungen in den umgebenden Landschaftsraum und schaffen übersichtliche Nachbarschaften bei einer hohen städtebaulichen Dichte.

Zentral im Plangebiet gelegen entsteht ein hochattraktives Wohnquartier im Grünen. Dem Entwurfsgedanken „Wohnen im Park“ folgend entstehen versetzt angeordnete Punkthäuser mit vielfältigen Ausblicken und Wohnlagen. Durch die topografische Situation begünstigt verschwinden die Parkdecks im Hang und ermöglichen so den autofreien und zugleich barrierefrei erreichbaren „Wohnpark“.

Mit Blick auf die Wohnbauziele der Stadt Heilbronn und unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaft führt der städtebauliche Neubau des Quartiers zu einer angemessenen baulichen Dichte mit vielfältigen Wohnformen und -angeboten. Eine durchschnittlich 6-geschossige Bebauung mit ausreichend Abstandsflächen und hoher Durchgrünung garantiert eine gute Wohnumfeldqualität. Die vorgeschlagene städtebauliche Figuration bietet in allen Zwischenphasen ein funktionierendes System ohne Provisorien an. Durch das effektive Erschließungsnetz und den Bezug auf die bestehende Topografie erhält man eine hohe Flexibilität in der Umsetzung der einzelnen Bausteine.

Zusätzlich zur Wohnbebauung werden die Errichtung einer zusätzlichen Rettungswache an der Römerstraße und die Erweiterung der bestehenden Stellplatzflächen angestrebt. Das vorhandene Umspannwerk wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

## 5. Flächenbilanz

### 5.1. Neuplanung – „Nonnenbuckel“:

Wohngebiet	ca. 3,11 ha	44 %
<i>Davon Personalwohnheim</i>	<i>ca. 0,37 ha</i>	
Sondernutzungen (Rettungswache, Umspannungswerk)	ca. 1,43 ha	20 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 1,59 ha	23 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,90 ha	13 %
-----		
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes:	ca. 7,02 ha	100%
Neue Wohngebäude:	ca. 22	
Neue Wohneinheiten (inkl. Wohnheim)	ca. 538	
Neue Einwohner:	ca. 1183	

## 6. Verkehr

### 6.1. Äußere Erschließung

Das Wohnquartier wird vorrangig über die bestehende Straße „Am Gesundbrunnen“ im Norden an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die geplante Tiefgarage im Osten des Quartiers wird direkt an die Römerstraße angebunden. Weiterhin erfolgt eine fußläufige Anbindung an die Saarländstraße im Süden und die Römerstraße im Osten. Die bestehende Rettungswache und das bestehende Spannungswerk werden wie gehabt über die Römerstraße sowie die Straße Am Gesundbrunnen erschlossen.

### 6.2. Innere Erschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch die neue Ringstraße. Das Längsgefälle der neuen Erschließung beträgt im Mittel ca. 5 %, um größtenteils als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden zu können.

Innerhalb des neuen Quartiers sind die einzelnen „Bausteine“ durch Fuß- und Radwege miteinander verknüpft, größtenteils sind die fußläufigen Erschließungen barrierefrei geplant.

### 6.3. Öffentliche Parkplätze

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Bereich der neuen Ringstraße öffentliche Parkstände als Besucherparkplätze mit eingeschränkter Parkdauer auszuweisen. Alle öffentlichen Parkstände sollen als Längsparker entlang der Erschließungsstraße erfolgen und durch Baumstandorte unterbrochen werden.

### 6.4. Ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken

Alle privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken untergebracht. Größtenteils sind die Stellplätze in Tiefgaragen geplant, vereinzelt wird der Bedarf an notwendigen Stellplätzen auch oberirdisch auf privaten Baugrundstücken abgebildet.

Die Fahrzeuge der Rettungswache werden ebenerdig teilweise unter Schutzdächern oder unter dem Gebäude aufgestellt.

### 6.5. Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist an die städtischen Buslinien 10, 12 und die Liniengruppe 40 angeschlossen. Die zum Plangebiet nächsten Haltestellen sind „Freibad Gesundbrunnen“ und „Im Fleischbeil West“. Die fußläufige Entfernung des Plangebiets von den beiden Haltestellen beträgt unter 250 m.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die Leitungen in den neu geplanten Straßen sowie an die bestehenden Leitungen und Abwasserkanäle, die ggf. erweitert werden müssen, angeschlossen werden. Die technischen Einzelheiten werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Trafostationen werden bei Bedarf in den Gebäuden in den Untergeschossen untergebracht. Die technischen Einzelheiten werden ebenso im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Das vorhandene Umspannungswerk in der Römerstraße wird planungsrechtlich gesichert.

## **8. Öffentliche Grünfläche**

Die gesamte unbebaute Fläche im südlichen und östlichen Bereich des Planungsgebiets soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Weiterhin die unbebaute Fläche mit Spielangeboten und Aufenthaltsmöglichkeiten in der Mitte des Quartiers, wie auch die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Grünverbindung.

## **9. Natur und Landschaft**

### **9.1. Allgemeine Aussagen zur Situation**

Das Plangebiet ist vorwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und, abgesehen von den nördlichen und südlichen Randbereichen, strukturarm. Für das Plangebiet wurde im Herbst 2016 vom Institut für Umweltstudien IUS aus Heidelberg eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Flora und Fauna durchgeführt. Diese kann zu folgenden Ergebnissen: Im Planungsgebiet sind trotz der strukturarmen Ausprägung eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren vorhanden, darunter auch einige Arten die stark gefährdet sind. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren Aussagen zum Umgang mit Flora und Fauna machen.

### **9.2. Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt werden. Der Umweltbericht wird auch Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft, sowie zu Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen machen.

## **10. Immissionsschutz**

Durch die Lage des Plangebiets im Stadtgefüge muss davon ausgegangen werden, dass unterschiedlichste Emittenten in unmittelbarer Nähe Einfluss auf die Planung haben. Die technischen Einzelheiten werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Es handelt sich dabei um Verkehrsemissionen insbesondere der Saarlandstraße und der Römerstraße sowie Gewerbeemissionen aus dem Bereich Böckingen-Nord.

## **11. Bodenordnung**

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist in Teilen eine neue Parzellierung, aber kein Umlegungsverfahren erforderlich.

## **12. Aussagen zum Grundbesitz**

Da das Areal der geplanten Wohnbebauung von der Stadt Heilbronn an die städtische Wohnbaugesellschaft bereits verkauft wurde, beträgt derzeit der städtische Anteil an den Flächen im Plangebiet nur noch ca. 6 %. Nach der Realisierung der Planung erhält die Stadt Heilbronn die Grundstücke der Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen von der Wohnbaugesellschaft zurück. Die Einzelheiten der Grundstücksübergabe werden zum gegebenen Zeitpunkt in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **13. Einnahmen und Ausgaben**

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke hat die Stadt Heilbronn bereits Einnahmen erzielt. Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen wird die Wohnbaugesellschaft vollständig übernehmen.

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Bestand	Planung	
		Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
		Wohnbaufläche stark durchgrünt (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) Wohngebietsorientiert
		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) Kerngebietsorientiert
		Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
		Sonderbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
		Mühle
		Großflächiger Einzelhandel
		Möbelmarkt
		Verbrauchermarkt
		Factory Outlet Center
		Gartenhäuser
		Kleintierhaltung
		Verkehrsübungsplatz
		Sondergebiet (§ 1 Abs.2 Nr.10 und § 11 BauNVO)

## Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Bestand	Planung	
		Fläche für den Gemeinbedarf
		Öffentliche Verwaltung
		Schule
		Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung
		Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
		Altenheim
		Erholung und Freizeit
		Jugendheim, Jugendherberge
		Hallenbad
		Post
		Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
		Feuerwehr
		Tageseinrichtung für Kinder
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

Bestand	Planung	
		Autobahn
		Sonstiger überörtl. oder örtl. Hauptverkehrszug
		Ortsdurchfahrt
		Künftige Straßenplanung
		Verkehrsknotenpunkt

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB)

Bestand	Planung	
		Wasserwerk
		Brunnen (Zone I)
		Wasserbehälter
		Pumpwerk
		Elektrizitätswerk
		Umspannwerk
		Fernheizwerk
		Gas-Übergabestation
		Fernmeldevermittlung
		Müllbeseitigungs- oder Verwertungsanlage
		Kläranlage
		Abwasserpumpwerk

## Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

Bestand	Planung	
		Grünfläche
		Parkanlage
		Campingplatz
		Dauerkleingärten
		Friedhof
		Sportanlage mit baulichem Charakter
		Sportanlage ohne baulichen Charakter
		Freibad

## Wasserflächen, Häfen, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB)

		Regenrückhaltebecken
--	--	----------------------

## Flächen für Abgrabungen von Steinen und Erden (§ 5 Abs.2 Nr.8 BauGB)

		Abgrabung
--	--	-----------

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)

Bestand	Planung	
		Landwirtschaft
		Wald
		Aussiedler-Einzelstandort
		Aussiedler-Gruppenstandort
		Aussiedlerbereich für Gruppen- und Einzelhöfe
		Zulässig sind nur Gewächshäuser und Gebäude für Gärtnereien

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB)

	Flächenumgrenzung
--	-------------------

## Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Bahnanlage (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Bundeswasserstraße (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Naturschutzgebiet (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Naturdenkmal (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Baudenkmal(e) (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Archäologische Fundstelle (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Wasserschutzgebiet Zone II (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Wasserschutzgebiet Zone III (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Überschwemmungsgebiet (§ 5 Abs.4a BauGB)
	Aussolungsgebiet, Bergbau (§ 5 Abs.3 BauGB)
	Landeplatz (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Hubschrauberlandeplatz (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Segelfluggelände (§ 5 Abs.4 BauGB)
	Ablagerung von Kriegsmunition
	Altlast
	Elektrische Freileitung
	Gasleitung
	Wasserleitung
	Abwasserleitung
	Soleleitung

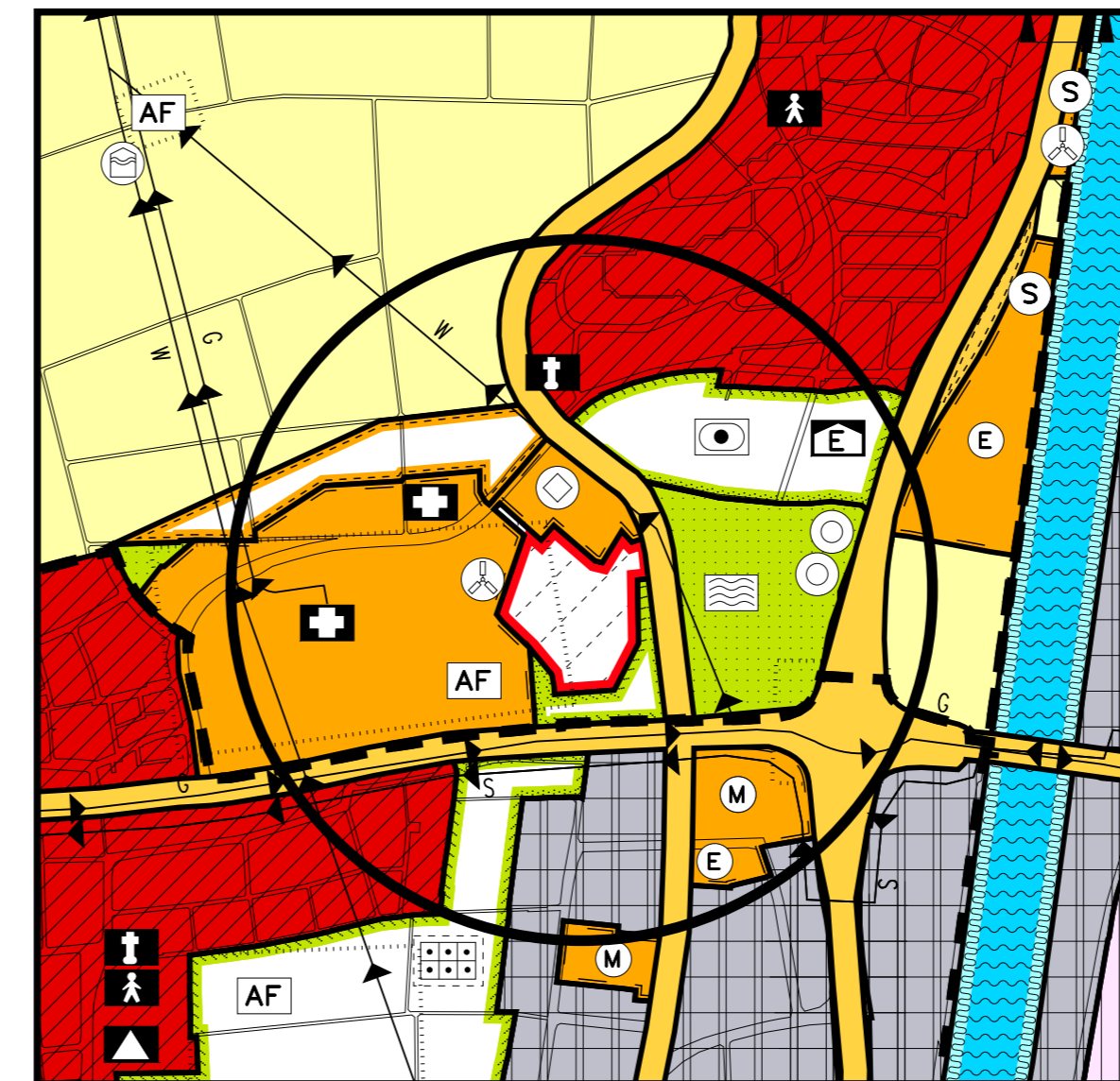
# Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn

Änderung des Flächennutzungsplans 2003  
im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB für das

Teilgebiet

# NONNENBUCKEL NECKARGARTACH

LAGEPLAN-AUSSCHNITT M 1 : 10 000



# Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn

Änderung des Flächennutzungsplans 2003  
im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB für das

Teilgebiet

# NONNENBUCKEL NECKARGARTACH

LAGEPLAN-AUSSCHNITT M 1 : 10 000



## Verfahren:

1. Aufstellung beschlossen gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2004

2. Ausgearbeitet vom Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn, den 28.08.2017  
Planungs- und Baurechtsamt  
In Vertretung  
gez.  
Rundel

3. Entwurf beschlossen vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_  
Bürgermeisteramt  
In Vertretung  
Hajek  
Bürgermeister

4. Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses in der Stadtzeitung Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ und öffentl. \_\_\_\_\_  
Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

5. Festgestellt durch Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_  
Bürgermeisteramt  
In Vertretung  
Hajek  
Bürgermeister

6. Genehmigt gemäß § 6 BauGB vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass \_\_\_\_\_  
vom \_\_\_\_\_

7. Genehmigung gemäß § 6 BauGB bekanntgegeben in der Stadtzeitung Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam.



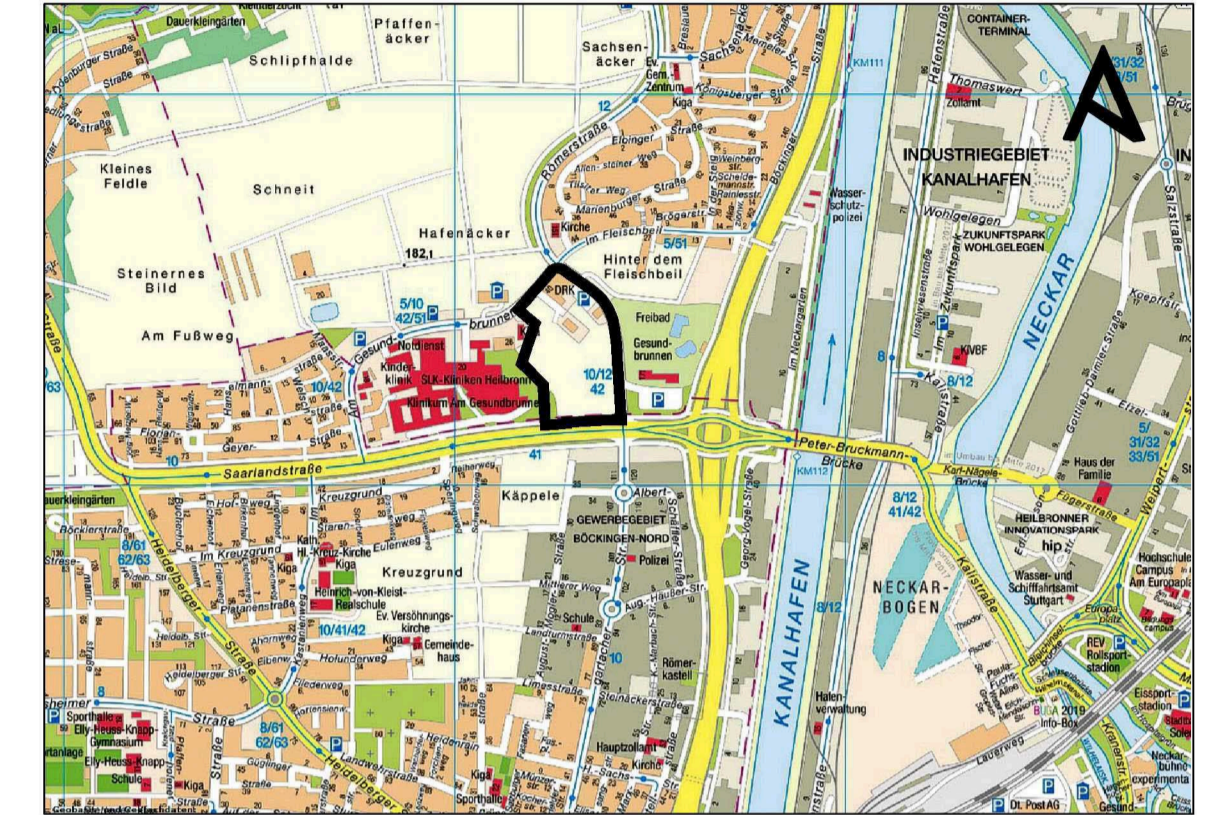
### Neuplanung Nonnenbuckel:

Neuplanung „Nonnenbuckel“:

Wohngebiet	ca. 3,11 ha	44 %
Davon Personalwohnheim	ca. 0,37 ha	
Sondernutzungen (Rettungswache etc.)	ca. 1,43 ha	20 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 1,59 ha	23 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,90 ha	13 %

Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 7,02 ha 100%

Neue Wohngebäude:	ca. 22
Neue Wohneinheiten (inkl. Wohnheim)	ca. 538
Neue Einwohner:	ca. 1183



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

### UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke:

4371 (teilweise); 4371/2; 4371/4; 4784 (teilweise); 4784/1; 4784/2; 4786; 4786/1; 4787/1; 4787/2; 4787/4 - 4787/9; 4790; 4793 und 5100 (Römerstraße, teilweise)

### ÄNDERUNG

Bebauungsplan 35/15 und 41A/3

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Geplantes Gebäude mit Terrassen
- EFH 179,20 Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü NN
- Höhe 197,20 Oberkante Gebäude in m ü NN
- VI Anzahl der Geschosse
- Bestehendes (zu erhaltendes) Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkständen
- Öffentliche Grünfläche mit Fußwegen
- Private Stellplätze, Fahrgassen, Wege
- Begrünte Privatflächen

### VERFASSER

Gefertigt **pp als** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

Mörke Str. 1  
70178 Stuttgart  
pps@pesch-partner.de  
Tel.: 0711/2200763-10

06.09.2017

gez. Philip Schmal

Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn

06.09.2017

gez. Dr. Böhmer