



# Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn

Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung  
(Plausibilitätsprüfung)

H

N

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inhaltsverzeichnis</b>                            |           |
| <b>1</b> | <b>Inhaltsverzeichnis</b>                            | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>Rechtliche und planerische Grundlagen</b>         | <b>3</b>  |
| 2.1      | Erfordernis und Umfang                               | 3         |
| 2.2      | Übergeordnete Planungen und Vorgaben                 | 3         |
| 2.3      | Kommunale Entwicklungskonzepte                       | 4         |
| 2.4      | ÖPNV-Anbindung                                       | 6         |
| <b>3</b> | <b>Wohnbauflächenbedarf</b>                          | <b>6</b>  |
| 3.1      | Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise | 6         |
| 3.2      | Einwohnerentwicklung                                 | 7         |
| 3.3      | Relativer Wohnbauflächenbedarf                       | 8         |
| 3.4      | Wohnbauflächenpotenziale                             | 8         |
| 3.5      | Absoluter Wohnbauflächenbedarf                       | 10        |
| <b>4</b> | <b>Gewerbebauflächenbedarf</b>                       | <b>10</b> |
| 4.1      | GIFPRO-Modell                                        | 10        |
| 4.2      | Relativer Gewerbebauflächenbedarf                    | 11        |
| 4.3      | Gewerbebauflächenpotenziale                          | 14        |
| 4.4      | Absoluter Gewerbebauflächenbedarf                    | 15        |
| <b>5</b> | <b>Laufende und konkret anstehende Planungen</b>     | <b>16</b> |
| 5.1      | Innenentwicklung                                     | 16        |
| 5.2      | Außenentwicklung                                     | 19        |
| 5.3      | Gesamtbilanz der Bauflächen                          | 21        |

## **2 Rechtliche und planerische Grundlagen**

### **2.1 Erfordernis und Umfang**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sollen Kommunen Bauleitpläne aufstellen; Bebauungspläne müssen dabei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht. Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen. Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen (Parallelverfahren) muss der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nachgewiesen werden.

Der Wohnbauflächenbedarfsnachweis ist auf den Planungszeitraum von 2020 bis 2035 abgestellt. Der Bedarfsnachweis für gewerbliche Bauflächen wurde für den Planungszeitraum 2012 bis 2025 ermittelt.

### **2.2 Übergeordnete Planungen und Vorgaben**

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung festgelegt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

#### **2.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg**

Der Landesentwicklungsplan stellt das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Baden-Württemberg dar. Als übergeordneter Gesamtplan koordiniert er raumbedeutsame Planungen. Für die Stadt Heilbronn enthält der Landesentwicklungsplan folgende Festlegungen:

- Planungsregion: Heilbronn-Franken
- Raumkategorie: Verdichtungsraum Stuttgart
- Zentralörtliche Funktion: Oberzentrum der Region Heilbronn-Franken
- Mittelbereich: Heilbronn
- Schnittpunkt von zwei Landesentwicklungsachsen
- Europäische Metropolregion Stuttgart

Die kommunale Bauleitplanung ist am Landesentwicklungsplan auszurichten.

#### **2.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Der Regionalplan skizziert das räumliche Grundgerüst der regionalen Entwicklung rund um die Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur und dient als Instrument zur Steuerung raumbedeutsamer Planungen auf regionaler Ebene. Im Regionalplan werden die landesplanerischen

Ziele räumlich konkretisiert und ihnen Standorte zugewiesen. Der Regionalplan Heilbronn-Franken enthält für die Stadt Heilbronn folgende Festlegungen:

- Raumkategorie: Verdichtungsraum Heilbronn
- Ausgangspunkt regionale Entwicklungsachse ins Schozach-Bottwartal
- Mindest-Bruttowohndichte: 70 EW/ha
- Gemeinde/-teile mit verstärkter Siedlungstätigkeit: Heilbronn-Kernort
- Gebietsscharfe Siedlungsbereiche mit verstärkter Siedlungstätigkeit: Heilbronn-Böckingen (West), Heilbronn-Böckingen (Süd), Heilbronn-Böckingen (Stadtkern)
- Schwerpunkte des Wohnungsbaus: Heilbronn-Böckingen (West), Heilbronn-Böckingen (Süd)
- Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen: Heilbronn (Böllinger Höfe), Heilbronn-Kernort (Industriegebiet am Neckar)

Für die Planungsträger auf der Ebene der Bauleitung ist der Regionalplan verbindlich.

### **2.2.3 Regionales Gewerbeentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030**

Aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Flächen in der Region Heilbronn-Franken -insbesondere entlang der Bundesautobahn A 6- sind die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gebietsscharf ausgewiesenen Erweiterungsflächen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nahezu ausgeschöpft. Um den Regionalplan in einem konzentrierten Verfahren ändern zu können, wurde im Vorfeld ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die gesamte Region aufgestellt. Die regionalplanerischen Festlegungen für die Stadt Heilbronn sollen wie folgt fortgeschrieben werden:

- Zusätzlicher Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen: Heilbronn-Sontheim
- Erweiterter Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen: Heilbronn (Böllinger Höfe); dieser Schwerpunkt stellt eine Flächenreserve für die Firma Audi dar und steht nicht für eine freie Ansiedlung zur Verfügung

## **2.3 Kommunale Entwicklungskonzepte**

Entwicklungskonzepte sind informelle Planungen, die vom Gemeinderat beschlossen wurden und damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage berücksichtigt werden müssen.

### **2.3.1 Handlungsprogramm „Wohnen in Heilbronn“**

Das Handlungsprogramm Wohnen ist die Grundlage für die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Heilbronn und schafft gleichzeitig die Voraussetzung für eine verstärkte Bautätigkeit im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Mit diesem Handlungsprogramm sollen folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für die verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarkts, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment
- Bereitstellung eines differenzierten Angebots an Wohnbauflächen, insbesondere Erhöhung der Verfügbarkeit von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau
- Steigerung des Anteils preis- und belegungsgebundener Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand, mindestens jedoch Erhalt des gegenwärtigen Bestands

- Identifizierung und Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand
- Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestands (energetische Optimierung und Erhöhung des Anteils barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen)

Im Zuge der Umsetzung des Handlungsprogramms „Wohnen in Heilbronn“ wurde ein baupolitischer Grundsatzbeschluss gefasst, der eine generelle Quote zum Bau förderfähiger Wohnungen auch auf privaten Flächen im Rahmen der Bauleitplanung vorsieht. Wohnungsbauprojekte werden durch eine ständige Arbeitsgruppe -bestehend aus kommunaler Wohnungswirtschaft und Verwaltung- priorisiert und koordiniert.

### **2.3.2 Stadtkonzeption Heilbronn 2030**

Die Stadtkonzeption gibt in allen Feldern kommunalen Handelns einen Überblick über die Ausgangssituation und die Herausforderungen, vor denen Heilbronn steht. Sie formuliert die Ziele, die sich Heilbronn bis zum Jahr 2030 in den einzelnen Bereichen setzt, und benennt Projekte, mit denen diese Ziele erreicht werden sollen. Die Ziele der Stadtentwicklung werden in den Strategie- und Handlungsfeldern dargestellt, die einen gesamtstädtischen Anspruch haben. Alle Inhalte der Stadtkonzeption, sowohl Handlungs- als auch Strategiefelder, tragen den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung. Mit der Stadtkonzeption vollzieht die Stadt Heilbronn einen bedeutenden Schritt in Richtung einer ganzheitlichen, integrierten Planung.

Für die städtebauliche Weiterentwicklung Heilbronns definiert die Stadtkonzeption folgende Themenschwerpunkte:

- Verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau, insbesondere im preisgünstigen Segment
- Langfristige Sicherung des Bestands an geförderten Wohnungen
- Anpassung des Wohnungsbestands in Bezug auf Barrierefreiheit und energetische Sanierung
- Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, maßvolles Ausschöpfen der Nachverdichtungspotenziale, Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungsentwicklung auf ein Minimum
- Qualitätsvolle Entwicklung des Wohnumfelds, Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Durchmischung der Wohnquartiere, Schaffung von Begegnungsräumen
- Klimaanpassungsstrategie
- Sicherung eines bedarfsgerechten Flächenangebots für Unternehmen, Förderung der Ansiedlung von Zukunftsbranchen

Die Stadtkonzeption Heilbronn 2030 ist als informelles Stadtentwicklungskonzept Basis für das künftige Handeln von Politik und Verwaltung, auch in Zusammenarbeit mit Unternehmen, Verbänden, Vereinen und weiteren privaten Kräften.

### **2.3.3 Landschaftsplan Heilbronn 2030**

Der Landschaftsplan hat die Aufgabe, die bisherige und zukünftige Entwicklung des Stadtgebietes unter ökologischen Kriterien zu betrachten und unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche an den Raum ein Konzept zu erarbeiten, das den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht wird. Der Landschaftsplan liefert einen querschnittsorientier-

ten Beitrag zur gesamtstädtischen ökologischen Stadtentwicklung und trägt als Fachgutachten für die Belange von Naturschutz und Erholung im Rahmen der Bauleitplanung bei. Aufgaben und Inhalte des Landschaftsplans sind:

- Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft, Vorhaltung von Flächen zur Kompensation von künftigen Eingriffen in Natur und Landschaft
- Weiterentwicklung und Ausformung des landesweiten Biotopverbunds
- Maßnahmen zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima
- Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft

Die Inhalte des Landschaftsplans sind eine wichtige Grundlage für den Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan.

## **2.4 ÖPNV-Anbindung**

Im verkehrlich und wirtschaftlich eng verflochtenen Raum Heilbronn kommt dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine bedeutende Rolle zu: Von Heilbronn aus verkehren derzeit zwölf Regionalbuslinien und drei S-Bahn-Linien in den umliegenden Landkreis. Im Stadtgebiet Heilbronns verbinden zehn Stadtbuslinien bzw. -liniengruppen die Kernstadt und die Stadtteile untereinander, eine tangentielle Busverbindung zwischen den Stadtteilen Sontheim und Böckingen befindet sich in einer Testphase. Darüber hinaus besteht am Hauptbahnhof Heilbronn Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr des Landes Baden-Württemberg.

# **3 Wohnbauflächenbedarf**

## **3.1 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise**

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt nach den Vorgaben der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg. Die Plausibilitätsprüfung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der höheren Raumordnungsbehörde vorzulegen. Die Plausibilität des Bauflächenbedarfs für den in Aufstellung befindlichen Bauleitplan ist nach den vorgegebenen Kriterien und auf der Basis der vom Plangeber vorzulegenden Angaben (Strukturdaten und Flächenpotenziale im Gemeindegebiet) zu prüfen.

Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Belegungsdichte sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs nach Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und angemessener Bruttowohndichtewerte an. Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen

können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen.

## 3.2 Einwohnerentwicklung

### 3.2.1 Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist im Allgemeinen die aktuelle Prognose der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts (StaLa) zu berücksichtigen. In begründeten Einzelfällen können auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Stadt Heilbronn verwendet für die Ermittlung ihres Wohnbauflächenbedarfs die Bevölkerungsvorausrechnung der kommunalen Statistikstelle. Die Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamts wird wie folgt begründet:

- Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg (StaLa) bekommt vom Statistischen Bundesamt Prognosewerte für das Land vorgegeben, sodass eine "Integrierte Bevölkerungsprognose" (Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung) gerechnet wird. Auf Kreisebene werden die Annahmen zu Geburten, Sterbefällen, Wanderungen so gerechnet, dass die Einwohnerzahlen der einzelnen Kreise den vorgegebenen Landeswert erreichen. Dies beeinflusst die individuellen Kreisergebnisse.
- Die Stadt Heilbronn nutzt für die Bevölkerungsprognose die quasi tagesaktuellen Daten aus dem kommunalen Melderegister. Diese Daten liegen dem Statistischen Landesamt nicht vor; dieses nutzt daher die Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011. Hier kommt es durch die hohe Zahl an Zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl. Heilbronn verwendet eine deutlich validere Datenbasis.
- Die Annahmen zur hauseigenen Bevölkerungsprognose sind Heilbronn-spezifisch. So fließen z.B. die (potenziellen) Neubaugebiete mit unterschiedlichen Besiedlungsverläufen in die Prognose ein. Berechnungen mit diesen ortsspezifischen Annahmen kann das Statistische Landesamt nicht leisten.
- Die Stadt Heilbronn benötigt eine kleinräumige Bevölkerungsprognose, um für einzelne Stadtteile Aussagen treffen zu können und hat Prognosen auf der Baublockebene gerechnet; daher können unterschiedliche räumliche Ebenen aggregieren. Diese kleinräumigen Prognosen können auf der Landesebene nicht dargestellt werden.

Für die Berechnung des Einwohnerzuwachses wurden der tatsächliche Stand der Einwohner in Heilbronn zum 30.06.2020 und die Bevölkerungsvorausrechnung der kommunalen Statistikstelle mit dem Zieljahr 2035 herangezogen. Zum Vergleich werden die jeweiligen Daten des Statistischen Landesamts (Hauptvariante) mitangegeben.

|                          |                                                 | StaLa        | Stadt HN     |
|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| EW <sub>prog</sub>       | prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2035 | 127.874      | 131.488      |
| EW <sub>start</sub>      | Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung | 126.592      | 128.917      |
|                          | Stand der Einwohnerzahl (EW <sub>start</sub> )  | 31.12.2019   | 30.06.2020   |
| <b>EZ<sub>prog</sub></b> | <b>prognostizierter Einwohnerzuwachs</b>        | <b>1.282</b> | <b>2.571</b> |

Berechnungsmethode:  $EZ_{prog} = EW_{prog} - EW_{start}$

Die tatsächliche Einwohnerzahl in Heilbronn lag in den letzten drei Jahren zwischen 2.645 und 3.162 Einwohner höher als der jeweilige Prognosewert des Statistischen Landesamts. Die Stadt Heilbronn erwartet für die nächsten Jahre eine Fortsetzung der positiven Bevölkerungsentwicklung, da ein weiterer Ausbau der Hochschuleinrichtungen sowie die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ansteht.

### 3.2.2 Fiktiver Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang

Neben dem prognostizierten Einwohnerzuwachs resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte. Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche je Einwohner hat sich in den zurückliegenden Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme an Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird in der Regel von einem Wachstum von 0,3% pro Jahr des Planungszeitraums ausgegangen.

|                          |                                                 |                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|
| EW <sub>start</sub>      | Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung | 128.917         |
| t                        | Planungszeitraum (in Jahren)                    | 15              |
| g                        | Wachstum p.a. durch Belegungsdichterückgang     | 0,30            |
| <b>EZ<sub>fikt</sub></b> | <b>fiktiver Einwohnerzuwachs</b>                | <b>5.801,27</b> |

Berechnungsmethode:

$$EZ_{fikt} = \frac{EW_{start} \times t \times g}{100}$$

### 3.3 Relativer Wohnbauflächenbedarf

Der relative Wohnbauflächenbedarf wird durch die Addition der prognostizierten Einwohnerentwicklung und des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang sowie der Division dieser Summe mit dem Zielwert der Bruttowohnmindestdichte ermittelt. Der Bruttowohnmindestdichte richtet sich nach den Vorgaben des jeweiligen Regionalplans und der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde: Der Regionalplan Heilbronn-Franken legt für das Oberzentrum Heilbronn eine Bruttowohnmindestdichte von 70 EW/ha fest. (vgl. Ziffer 2.2.2)

|                         |                                        |               |
|-------------------------|----------------------------------------|---------------|
| EZ <sub>prog</sub>      | prognostizierter Einwohnerzuwachs      | 2.571,00      |
| EZ <sub>fikt</sub>      | fiktiver Einwohnerzuwachs              | 5.801,27      |
| ED <sub>min</sub>       | Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha) | 70,00         |
| <b>FB<sub>rel</sub></b> | <b>relativer Flächenbedarf (in ha)</b> | <b>119,60</b> |

Berechnungsmethode:

$$FB_{rel} = \frac{EZ_{prog} + EZ_{fikt}}{ED_{min}}$$

### 3.4 Wohnbauflächenpotenziale

Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale werden bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigt und einer Flächenneuanspruchnahme entgegengerechnet.

### 3.4.1 ausgewiesene Wohnbauflächen, unbeplant

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn sind folgende Wohnbauflächen ausgewiesen, aber nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

|          |                           |               |                |
|----------|---------------------------|---------------|----------------|
| 04.W01   | Falterheckle/Schmalzhafen | Neckargartach | 8,1 ha         |
| 04.W02   | Nordheimer Hohle          | Neckargartach | 7,7 ha         |
| 05.W01   | Schuttrain/Deinenäcker    | Sontheim      | 4,2 ha         |
| 06.W01   | Weilerweingartsäcker      | Klingenberg   | 11,6 ha        |
| 06.W02   | Schlossäcker              | Klingenberg   | 5,2 ha         |
| 07.W01   | Nördlich Kreuzgrund       | Frankenbach   | 1,0 ha         |
| 07.W02   | Kleines Feldle            | Frankenbach   | 8,9 ha         |
| 08.W01   | Falltor                   | Kirchhausen   | 1,6 ha         |
| 10.W01   | Leimengrube               | Horkheim      | 1,4 ha         |
| <b>Σ</b> |                           |               | <b>49,7 ha</b> |

### 3.4.2 ausgewiesene Wohnbauflächen, beplant aber unbebaut

Für die folgenden Wohnbauflächen besteht bereits Bauplanungsrecht, jedoch hat die Auf siedlung dieser Bauflächen noch nicht begonnen.

|          |                     |          |                |
|----------|---------------------|----------|----------------|
| 05.W02   | Klingenäcker        | Sontheim | 4,7 ha         |
| 09.W01   | Mühlberg/Finkenberg | Biberach | 5,3 ha         |
| <b>Σ</b> |                     |          | <b>10,0 ha</b> |

### 3.4.3 ausgewiesene Mischbauflächen, unbeplant

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn sind folgende Mischbauflächen ausgewiesen, aber nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Mischbauflächen werden nur zu 50% auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet.

|          |                      |           |               |
|----------|----------------------|-----------|---------------|
| 03.W01   | Großgartacher Straße | Böckingen | 4,7 ha        |
| <b>Σ</b> |                      |           | <b>4,7 ha</b> |

### 3.4.4 Baulücken in Restauffüllungs- und Erschließungsgebieten

Restauffüllungsgebiete sind Neubaugebiete, die sich noch im Aufsiedlungsprozess befinden. Unbebaute Baugrundstücke in Restauffüllungsgebieten werden zu 100% dem Wohnbauflächenbedarf entgegengerechnet. Sobald ein Neubaugebiet einen Aufsiedlungsgrad von 75% erreicht hat, werden die verbleibenden Baulücken den Bestandsgebieten zugeordnet.

|          |                           |               |               |
|----------|---------------------------|---------------|---------------|
| 03.W02   | Riegrafstraße             | Böckingen     | 0,7 ha        |
| 03.W03   | Park Village (Fasanenweg) | Böckingen     | 0,8 ha        |
| 04.W03   | Bernhäusle                | Neckargartach | 2,1 ha        |
| 07.W03   | Maihalde II               | Frankenbach   | 0,7 ha        |
| 08.W02   | Wittumäcker West          | Kirchhausen   | 0,9 ha        |
| <b>Σ</b> |                           |               | <b>5,3 ha</b> |

### 3.4.5 Baulücken in Bestandsgebieten

Baulücken in Bestandsgebieten sind unbebaute Baugrundstücke, die beplant und erschlossen sind. Häufig werden diese Baugrundstücke für künftige Bauvorhaben vorgehalten. Eine Aktivierung privater Baulücken gestaltet sich schwierig, daher wird davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum nur die Hälfte dieser Baulücken bebaut werden. Dementsprechend werden die Baulücken in Bestandsgebieten zu 50% dem Wohnbauflächenbedarf zugerechnet.

|           |                     |                |
|-----------|---------------------|----------------|
| 01/02.W00 | Heilbronn-Kernstadt | 9,3 ha         |
| 03.W00    | Böckingen           | 2,7 ha         |
| 04.W00    | Neckargartach       | 1,0 ha         |
| 05.W00    | Sontheim            | 1,2 ha         |
| 06.W00    | Klingenberg         | 1,6 ha         |
| 07.W00    | Frankenbach         | 1,1 ha         |
| 08.W00    | Kirchhausen         | 3,0 ha         |
| 09.W00    | Biberach            | 1,8 ha         |
| 10.W00    | Horkheim            | 0,8 ha         |
| <b>Σ</b>  |                     | <b>22,4 ha</b> |

### 3.5 Absoluter Wohnbauflächenbedarf

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis des relativen Wohnbauflächenbedarfs durch Abzug der dargelegten Flächenpotenziale. Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung) wird nicht geltend gemacht.

|                                                  | Aktivierung                    | Fläche           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| ausgewiesene Wohnbauflächen, unbeplant           | 100%                           | 49,70 ha         |
| ausgewiesene Wohnbauflächen, beplant u. unbebaut | 100%                           | 10,00 ha         |
| ausgewiesene Mischbauflächen, unbeplant          | 50%                            | 4,66 ha          |
| Baulücken in Restauffüllungsgebieten             | 100%                           | 5,26 ha          |
| Baulücken in Bestandsgebieten                    | 50%                            | 22,41 ha         |
| <b>F<sub>pot</sub></b>                           | <b>Flächenpotenziale</b>       | <b>78,49 ha</b>  |
| <b>FB<sub>rel</sub></b>                          | <b>relativer Flächenbedarf</b> | <b>119,60 ha</b> |
| <b>FB<sub>abs</sub></b>                          | <b>absoluter Flächenbedarf</b> | <b>41,11 ha</b>  |

Berechnungsmethode:  $FB_{abs} = FB_{rel} - F_{pot}$

## 4 Gewerbebauflächenbedarf

### 4.1 GIFPRO-Modell

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf die raumordnerisch festgelegte Raumkategorie oder die Einwohnerzahl der Standortkommune) steht wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht zur Verfügung. Jedoch muss der prognostizierte Gewerbebauflächenbedarf nachvollziehbar dargestellt und begründet werden.

In der Praxis hat sich das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell) als geeignetes Prognosemodell zur Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bewährt. Dieses seit den 1980er Jahren wissenschaftlich untersuchte und verfeinerte Prognosemodell kommt auf kommunaler und regionaler Planungsebene zum Einsatz. Die Flächenermittlung basiert auf einer Multiplikation der Beschäftigtenzahl mit einer spezifischen Flächenkennziffer. Dieses Prognosemodell ermöglicht es bei einer umfassenden und qualifiziert vorbereiteten Datenerfassung, standardisierte Werte durch ortsspezifische Werte zu ersetzen. Grundsätzlich bietet die Anwendung dieses Modells damit die Chance einer lokalen und bedarfsbezogenen Flächenbedarfsermittlung.

Die Berechnung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs erfolgt über die Bestimmung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten. Ausgehend von dieser Bestimmungsgröße werden mit Hilfe von Quoten diejenigen Beschäftigten pro Jahr bestimmt, die verschiedenen Bedarfskomponenten zugeordnet werden können. Diese mobilen Beschäftigten errechnen sich im Einzelnen über die Bedarfskomponenten Ansiedlungsquote und Verlagerungsquote sowie über die bedarfsreduzierenden Komponenten Stilllegungs- und Wiedernutzungsquote. Die Ansiedlungsquote und Verlagerungsquote bestimmen mit positiven Vorzeichen die flächennachfragenden Beschäftigten. Die Stilllegungs- und Wiedernutzungsquote gibt mit entgegengesetztem Vorzeichen die flächenfreisetzenden Beschäftigten wieder. Der konkrete Flächenbezug wird durch Verwendung der beschäftigtenbezogenen Flächenkennziffer hergestellt. Ausgangsgröße des Berechnungsansatzes sind die real vorhandenen Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftsbereichen, die in erster Linie Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen.

→ siehe auch: Stadt Heilbronn. Stabstelle Strategie. Modell zur Gewerbeflächenbedarfsberechnung 2012. Az.: I/105/wa-15.22.21. vom 15.03.2012

## **4.2 Relativer Gewerbebauflächenbedarf**

Bei der Ermittlung des relativen Gewerbebauflächenbedarfs wurden folgende Ausgangswerte und Bestimmungsgrößen angewandt:

### **4.2.1 Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte**

Im ersten Schritt erfolgt eine Gewichtung der Beschäftigtenzahlen in den gewerbeflächenbeanspruchenden Wirtschaftsbereichen. Die Zahl der Arbeitslosen geht in die Berechnung ein, da das GIFPRO-Modell von Vollbeschäftigung ausgeht. Stand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen: 30.06.2011

Der Zuwachs der gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten (BZ) bildet die Grundgesamtheit, über die mit Hilfe der Quoten und der Flächenkennziffer im Anschluss die Berechnung der voraussichtlichen Gewerbeflächennachfrage erfolgt.

| Wirtschaftsbereiche                                 | Beschäftigte<br>insgesamt | GE/GI-Flächen beanspruchende Beschäftigte |                 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------|
|                                                     |                           | relativ                                   | absolut         |
| Land- und Forstwirtschaft,<br>Fischerei, Fischzucht | 199                       | 0%                                        | 0               |
| Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden            | 769                       | 20%                                       | 153,8           |
| Verarbeitendes Gewerbe                              | 13.551                    | 100%                                      | 13.551,0        |
| Energie- und Wasserversorgung                       | 1.682                     | 20%                                       | 336,4           |
| Baugewerbe                                          | 2.097                     | 100%                                      | 2.097,0         |
| Dienstleistungsgewerbe                              | 43.903                    | 25%                                       | 10.976,0        |
| $\Sigma$ Beschäftigte                               | 62.201                    |                                           | 27.114,0        |
| $\Sigma$ Arbeitslose                                | 1.654                     |                                           | 1.654,0         |
| <b>BZ Zuwachs flächennachfragende Beschäftigte</b>  |                           |                                           | <b>28.768,0</b> |

#### 4.2.2 Flächenkennziffer

Die Flächenkennziffer (FKZ) gibt den durchschnittlichen Flächenbedarf pro Beschäftigten in Quadratmeter an und stellt somit eine Verbindung zwischen den Kennzahlen Beschäftigte und Fläche dar. Die Flächenkennziffer beinhaltet:

- die überbauten Flächen,
- die betrieblich genutzten Freiflächen (Freilager, Stellplätze etc.),
- die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der betriebsgebundenen Reservflächen, Erschließungsflächen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen.

Faktoren, wie zum Beispiel die Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen, die Produktionsweise, der Wirtschaftssektor und die Größe der Betriebe sowie die Konjunktur beeinflussen die Flächenkennziffer.

|     |                   |                                                                                                                                        |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FKZ | Flächenkennziffer | 250 m <sup>2</sup> /Beschäftigte (für den Zeitraum 2012 bis 2018)<br>275 m <sup>2</sup> /Beschäftigte (für den Zeitraum 2018 bis 2025) |
| t   | Planungszeitraum  | 2 × 7 Jahre                                                                                                                            |

#### 4.2.3 Flächennachfrage aus Neuansiedlung und Verlagerung

Die Bestimmung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen und Standortverlagerungen erfolgt durch Richtgrößen zum Mobilitätsverhalten der Betriebe, die durch Untersuchungen im Rahmen der Anwendung des GIFPRO-Modells am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund (ILS) gewonnen wurden.

|                     |      |                                              |
|---------------------|------|----------------------------------------------|
| $Q_{\text{neuans}}$ | 0,15 | Neuansiedlungsquote je 100 Beschäftigte p.a. |
| $Q_{\text{verlag}}$ | 0,70 | Verlagerungsquote je 100 Beschäftigte p.a.   |

|                                     |                                             | 2012-2018 p.a. | 2019-2025 p.a. | 2012-2025 gesamt |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| $FN_{\text{neuans}}$                | Flächennachfrage<br>aus Neuansiedlung       | 1,08 ha        | 1,19 ha        | 15,86 ha         |
| $FN_{\text{verlag}}$                | Flächennachfrage<br>aus Verlagerung         | 5,03 ha        | 5,54 ha        | 71,00 ha         |
| <b><math>FN_{\text{ges}}</math></b> | <b><math>\Sigma</math> Flächennachfrage</b> |                |                | <b>89,86 ha</b>  |

Berechnungsmethode: 
$$FN_x = \frac{BZ}{100} \times Q_x \times FKZ \times t$$

#### 4.2.4 Flächenfreisetzung durch Stilllegung und Wiedernutzung

Die Freisetzung von Industrie- und Gewerbeflächen kann durch Stilllegung, durch die Verlagerung von Betrieben oder auch durch Produktionseinschränkungen erfolgen. Die Flächenfreisetzung gewinnt in jüngster Zeit insoweit an Bedeutung, als verstärkt Bemühungen zur Wiederverwendung unternommen werden, um so den Bedarf an zusätzlichen Flächen zu reduzieren. Bei der Berechnung der neu auszuweisenden gewerblichen Bauflächen wird deshalb für die Ermittlung der freigesetzten Flächen ein Korrekturfaktor (Wiedernutzungsquote) angesetzt, der die Flächenkennziffer reduziert.

|                       |      |                                              |
|-----------------------|------|----------------------------------------------|
| $Q_{\text{stillleg}}$ | 0,70 | Stilllegungsquote je 100 Beschäftigte p.a.   |
| $Q_{\text{renutz}}$   | 0,25 | Wiedernutzungsquote je 100 Beschäftigte p.a. |

|                                                | 2012-2018 p.a. | 2019-2025 p.a. | 2012-2025 gesamt |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                                | 1,26 ha        | 1,38 ha        |                  |
| <b>F<sub>freisetz</sub> Flächenfreisetzung</b> |                |                | <b>18,50 ha</b>  |

Berechnungsmethode: 
$$F_{\text{freisetz}} = \frac{BZ}{100} \times Q_{\text{stillleg}} \times Q_{\text{renutz}} \times FKZ \times t$$

#### 4.2.5 Prognostizierter Flächenbedarf

Der gewerbliche Flächenbedarf ergibt sich aus der Differenz von Flächennachfrage und Flächenfreisetzung.

|                          |                                       |                 |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| $FN_{\text{ges}}$        | Flächennachfrage                      | 89,86 ha        |
| $F_{\text{freisetz}}$    | Flächenfreisetzung                    | 18,50 ha        |
| <b>FB<sub>prog</sub></b> | <b>prognostizierter Flächenbedarf</b> | <b>71,36 ha</b> |

Berechnungsmethode: 
$$FB_{\text{prog}} = FN_{\text{ges}} - F_{\text{freisetz}}$$

#### 4.2.6 Veränderung des Gewerbebauflächenbestands 2012-2020

Seit 2012 wurden mehrere Änderungen und Anpassungen des Flächennutzungsplans durchgeführt, mit denen neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, aber auch bestehende Gewerbebauflächen zugunsten anderer Nutzungen umgewidmet wurden.

|                                    |                     |               |                |
|------------------------------------|---------------------|---------------|----------------|
| Neu ausgewiesene Gewerbebauflächen |                     |               |                |
| 04.Y01                             | Böllinger Höfe Süd  | Neckargartach | 9,8 ha         |
| 04.Y02                             | Böllinger Höfe Nord | Neckargartach | 3,8 ha         |
| <b>Σ</b>                           |                     |               | <b>13,7 ha</b> |

#### Aufgehobene Gewerbebauflächen

|          |                              |                     |                |
|----------|------------------------------|---------------------|----------------|
| 01.Z01   | Südstraße                    | Heilbronn-Kernstadt | 0,6 ha         |
| 02.Z01   | Wohlgelegen (Neckaruferpark) | Heilbronn-Kernstadt | 2,6 ha         |
| 02.Z02   | Eisbiegel                    | Heilbronn-Kernstadt | 1,0 ha         |
| 02.Z03   | Bildungscampus II            | Heilbronn-Kernstadt | 2,0 ha         |
| 02.Z04   | Bildungscampus III           | Heilbronn-Kernstadt | 0,9 ha         |
| 02.Z05   | Hochschulcampus              | Heilbronn-Kernstadt | 3,1 ha         |
| 02.Z06   | Goppeltstraße                | Heilbronn-Kernstadt | 0,2 ha         |
| 02.Z07   | Gaswerkstraße                | Heilbronn-Kernstadt | 1,0 ha         |
| 03.Z01   | Südwestlich Saarlandkreisel  | Böckingen           | 0,7 ha         |
| 04.Z01   | Wimpfener Straße             | Neckargartach       | 0,8 ha         |
| <b>Σ</b> |                              |                     | <b>12,8 ha</b> |

|                           |                                            |                  |
|---------------------------|--------------------------------------------|------------------|
| <b>FΔ<sub>12-20</sub></b> | <b>Saldo Gewerbebauflächen 2012 - 2020</b> | <b>+ 0,85 ha</b> |
|---------------------------|--------------------------------------------|------------------|

Im Saldo hat sich der Gewerbebauflächenbestand seit 2012 um 0,85 ha erhöht. Dieser Gewerbebauflächenzuwachs wird von dem prognostizierten gewerblichen Flächenbedarf abgezogen.

|                         |                                     |                 |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| FB <sub>prog</sub>      | prognostizierter Flächenbedarf      | 71,36 ha        |
| FΔ <sub>12-20</sub>     | Saldo Gewerbebauflächen 2012 - 2020 | 0,85 ha         |
| <b>FB<sub>rel</sub></b> | <b>relativer Flächenbedarf</b>      | <b>70,51 ha</b> |

Berechnungsmethode:  $FB_{rel} = FB_{prog} - F\Delta_{12-20}$

### 4.3 Gewerbebauflächenpotenziale

Vorhandene Gewerbebauflächenpotenziale werden bei der Ermittlung des Gewerbebauflächenbedarfs berücksichtigt und werden einer Flächenneuinanspruchnahme entgegengerchnet.

#### 4.3.1 ausgewiesene Gewerbebauflächen, unbeplant

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn sind folgende Gewerbebauflächen ausgewiesen, aber nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

|          |                            |               |                |
|----------|----------------------------|---------------|----------------|
| 04.G01a  | Steinäcker                 | Neckargartach | 18,1 ha        |
| 04.G01b  | Froschberg (Steinäcker II) | Neckargartach | 3,5 ha         |
| 08.G04a  | Härkersäcker               | Kirchhausen   | 0,9 ha         |
| <b>Σ</b> |                            |               | <b>22,5 ha</b> |

#### 4.3.2 ausgewiesene Gewerbebauflächen, beplant aber unbebaut

Gewerbebauflächen, für die bereits Bauplanungsrecht besteht, deren Aufsiedlung aber noch nicht begonnen wurde, sind in Heilbronn derzeit nicht vorhanden.

#### 4.3.3 ausgewiesene Mischbauflächen, unbeplant

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn sind folgende Mischbauflächen ausgewiesen, aber nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Mischbauflächen werden nur zu 50% auf den Gewerbebauflächenbedarf angerechnet.

|          |                      |           |               |
|----------|----------------------|-----------|---------------|
| 03.W01   | Großgartacher Straße | Böckingen | 4,7 ha        |
| <b>Σ</b> |                      |           | <b>4,7 ha</b> |

#### 4.3.4 Baulücken in Restauffüllungsgebieten

Restauffüllungsgebiete sind Neubaugebiete, die sich noch im Aufsiedlungsprozess befinden. Unbebaute Baugrundstücke in Restauffüllungsgebieten werden zu 100% dem Gewerbebauflächenbedarf entgegengerechnet. Sobald ein Neubaugebiet einen Aufsiedlungsgrad von 75% erreicht hat, werden die verbleibenden Baulücken den Bestandsgebieten zugeordnet.

|          |                       |                      |               |
|----------|-----------------------|----------------------|---------------|
| 02.G01   | Wohlgelegen           | Heilbronn-Kernstadt  | 4,2 ha        |
| 08.G01   | Mühlberg-Weirach Nord | Kirchhausen/Biberach | 1,2 ha        |
| <b>Σ</b> |                       |                      | <b>5,4 ha</b> |

#### 4.3.5 Baulücken in Bestandsgebieten

Baulücken in Bestandsgebieten sind unbebaute Baugrundstücke, die beplant und erschlossen sind. Häufig werden diese Baugrundstücke als Flächenreserve für Betriebserweiterungen vorgehalten. Eine Aktivierung privater Baulücken gestaltet sich schwierig, daher werden die Baulücken in Bestandsgebieten nur zu 30% dem Gewerbebauflächenbedarf entgegengerechnet.

|          |                     |                |
|----------|---------------------|----------------|
| 02.G00   | Heilbronn-Kernstadt | 7,4 ha         |
| 03.G00   | Böckingen           | 2,9 ha         |
| 04.G00   | Neckargartach       | 15,2 ha        |
| 05.G00   | Sontheim            | 0,6 ha         |
| 06.G00   | Klingenberg         | 0,0 ha         |
| 07.G00   | Frankenbach         | 0,1 ha         |
| 08.G00   | Kirchhausen         | 0,0 ha         |
| 09.G00   | Biberach            | 0,8 ha         |
| 10.G00   | Horkheim            | 0,0 ha         |
| <b>Σ</b> |                     | <b>26,8 ha</b> |

#### 4.4 Absoluter Gewerbebauflächenbedarf

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt auf der Basis des relativen Gewerbebauflächenbedarfs durch Abzug der dargelegten Flächenpotenziale.

|                                                             | Aktivierung | Fläche          |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| ausgewiesene Gewerbebauflächen, unbeplant                   | 100%        | 22,51 ha        |
| ausgewiesene Gewerbebauflächen, beplant u. unbebaut         | 100%        | 0,00 ha         |
| ausgewiesene Mischbauflächen, unbeplant                     | 50%         | 4,66 ha         |
| Baulücken in Restauffüllungsgebieten                        | 100%        | 5,40 ha         |
| Baulücken in Bestandsgebieten                               | 30%         | 26,85 ha        |
| $F_{\text{pot}}$ Flächenpotenziale                          |             | 38,29 ha        |
| $FB_{\text{rel}}$ relativer Flächenbedarf                   |             | 70,51 ha        |
| <b><math>FB_{\text{abs}}</math> absoluter Flächenbedarf</b> |             | <b>32,22 ha</b> |

Berechnungsmethode:  $FB_{\text{abs}} = FB_{\text{rel}} - F_{\text{pot}}$

## 5 Laufende und konkret anstehende Planungen

### 5.1 Innenentwicklung

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Heilbronn setzt seit Jahren auf das Gebot: Innen- vor Außenentwicklung. Über die Hälfte des Wohnungsbedarfs werden im Bestand gedeckt. Dies gilt sowohl für die Kernstadt als auch für die Stadtteile. In der Vergangenheit wurden gezielt Konversionsflächen -wie ehemalige Bahnflächen oder Industriebrachflächen- für den Wohnungsbau und für Gewerbeansiedlungen umgenutzt und Nachverdichtungsmaßnahmen in Bestandsquartieren intensiviert. Bei der Generierung von Bauland strebt die Stadt Heilbronn an, Innenentwicklungspotenziale konsequent zu nutzen, um einem übermäßigen Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Die grundsätzlich gewünschte Nachverdichtung muss im Hinblick auf die Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur sowie auf Klimafolgen gesteuert werden. Hierfür werden in der Stadt Heilbronn folgende Planungsinstrumente angewandt:

- Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Zielsetzung Nachverdichtung und Konversion
- Aufbau eines Baulückenkatasters gem. § 200 Abs. 3 BauGB
- Bauplanungsrechtliche Einschränkung von offenen ebenerdigen Stellplatzanlagen
- Konzeptvergabe von Bauplätzen an Projekte, die hohen städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Kriterien gerecht werden
- Ständige Arbeitsgruppe aus Vertretern der kommunalen Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Verwaltung zur Koordinierung der Wohnraumoffensive

#### 5.1.1 Konversion

Konversion im stadtplanerischen Kontext umschreibt die Nutzungsänderung und Inwertsetzung von brachgefallenen Flächen auf der Maßstabsebene des Quartiers. Derzeit werden in Heilbronn drei Baugebiete auf Konversionsflächen planungsrechtlich vorbereitet.

### Neckarbogen (02.W01)

Auf den ehemaligen Bahnflächen nördlich des Hauptbahnhofs wird der neue Stadtteil Neckarbogen entwickelt. Mit diesem neuen Stadtteil kann eine Lücke im Stadtgefüge geschlossen werden und damit eine stadträumlich wirksame Verbindung zwischen der Kernstadt und den westlich liegenden Stadtteilen geschaffen werden. Der gesamte Neckarbogen wird von den Grünzügen des Neckaruferparks und des Seeparks umrahmt. Im Zentrum befindet sich ein See, welcher in Form und Lage Bezug auf den historischen Floßhafen nimmt. Um diesen See werden die Baublöcke so angeordnet, dass sie dem Stadtteil seine markante Dreiecksform verleihen. Durchgängiges Prinzip der Rahmenplanung bildet der Leitgedanke einer zeitgemäßen Umsetzung der europäischen Stadt, was sich im Leitbild ‚Mischung, Vielfalt, Dichte‘ widerspiegelt. Im Neckarbogen wird eine nachhaltige Quartiersentwicklung und die Verwirklichung der Stadt der kurzen Wege angestrebt. Die Baustruktur des Stadtteils soll weitestgehend durch geschlossene, urbane und raumprägende Blockränder geprägt werden.

| Darstellung im wirksamen FNP |         | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |         |
|------------------------------|---------|-----------------------------------------|---------|
| Fläche für Bahnanlagen       | 31,0 ha | Wohnbaufläche                           | 5,3 ha  |
|                              |         | Gemischte Baufläche                     | 5,6 ha  |
|                              |         | Sonderbaufläche                         | 1,6 ha  |
|                              |         | örtlicher Hauptverkehrszug              |         |
|                              |         | Wasserfläche                            | 3,3 ha  |
|                              |         | Grünfläche                              | 15,2 ha |

### Nonnenbuckel (04.W04)

Auf Flächen, die bisher für das Klinikum am Gesundbrunnen vorgesehen waren, wird nun das Quartier Nonnenbuckel geplant. Der nördliche Teilbereich des Neubaugebiets bildet den Quartierseingang; hier sollen Wohnheime für Beschäftigte des benachbarten Krankenhauses und für Senioren sowie ein Quartierszentrum mit weiteren sozialen Einrichtungen und kleineren Läden entstehen. Der zentrale, auf einer Kuppe gelegene Bereich soll als ruhiges Wohnquartier entwickelt werden. Insgesamt 14 sechs- bis achtgeschossige Punkthäuser sollen sich entlang der Ringstraße um eine im Blockinnenbereich liegende Grünfläche gruppieren. Nach Süden und Osten fällt das Gelände ab, die bis zu 45 m langen Gebäuderiegel auf der Hangkante bilden den Abschluss des Quartiers zur Saarlandstraße sowie zur Römerstraße und schirmen das Wohnquartier von Emissionen ab. Durch diese unterschiedlichen Typologien wird ein lebendiges Quartier mit einem differenzierten Wohnraumangebot und hohem Durchgrünungsgrad geschaffen.

| Darstellung im wirksamen FNP |        | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |        |
|------------------------------|--------|-----------------------------------------|--------|
| Sonderbaufläche (Klinikum)   | 5,1 ha | Wohnbaufläche                           | 3,1 ha |
|                              |        | Gemischte Baufläche                     | 1,0 ha |
|                              |        | Grünfläche                              | 1,0 ha |

### Hinter dem Fleischbeil (04.W05)

Das geplante Neubaugebiet befindet sich in dem Heilbronner Stadtteil Neckargartach, südlich des Wohngebiets Sachsenäcker/Steigsiedlung sowie nordöstlich des Klinikums am Ge-

sundbrunnen. Entsprechend des terrassierten Reliefs des Plangebiets sieht der städtebauliche Entwurf drei Teilbereiche vor, die durch begrünte Böschungen gegliedert werden. Der westliche und mittlere Teilbereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine Fläche für eine neue Kindertagesstätte reserviert. Für das östliche Teilgebiet sind nicht-störende gewerbliche Einrichtungen, ein Sportplatz sowie ein Retentionsbodenfilter vorgesehen. Zusammen mit der vorgesehenen Durchgrünung des Gebiets und der Randeingrünung im Nordwesten und Südosten, wird weiterhin eine Grünverbindung gewährleistet. Für die Wohnbebauung im Plangebiet sind drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flach- oder Pultdächern und Tiefgaragen geplant. Die im Plangebiet geplante Gebäudestellung bildet fünf Gebäudegruppen mit räumlich gefassten Blockinnenbereichen. Wegen des stark abfallenden, hügelförmigen Reliefs werden die Gebäudelängen begrenzt.

| Darstellung im wirksamen FNP |        | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |        |
|------------------------------|--------|-----------------------------------------|--------|
| Grünfläche (Sportanlage)     | 6,3 ha | Wohnbaufläche                           | 4,3 ha |
|                              |        | Gemischte Baufläche                     | 0,5 ha |
|                              |        | Grünfläche                              | 1,5 ha |

### Wohlgelegen (02.G01)

Das Gebiet Wohlgelegen wird von einem altindustriellen Standort zu einem Technologiepark mit kleinteiliger Baustuktur konvertiert. Das Gebiet wird durch eine öffentlich-private Partnerschaft entwickelt. Das Flächenangebot im Zukunftspark Wohlgelegen richtet sich an innovative Unternehmen und Forschungsinstitute aus Zukunftstechnologien wie der Medizintechnik, Informationstechnologie/Software und Industrie 4.0 sowie für wissensbasierte Dienstleister. Der naturnah gestaltete Neckaruferpark stellt ein grünes Verbindungsstück zum südlich gelegenen Neckarbogen und zur Innenstadt her.

Aufgrund der flächenhaften Sanierung des Gebiets werden die bisher noch nicht bebauten Grundstücke im Zukunftspark Wohlgelegen als Bauflächen in Restauffüllungsgebieten gewertet.

| Darstellung im wirksamen FNP |        | Darstellung im geänderten FNP |        |
|------------------------------|--------|-------------------------------|--------|
| Gewerbliche Baufläche        | 9,3 ha | Gewerbliche Baufläche         | 6,7 ha |
|                              |        | Grünfläche                    | 2,6 ha |

### 5.1.2 Nachverdichtung

Nachverdichtung hat das Ziel, die bauliche Ausnutzung von bereits bebauten Flächen zu erhöhen. In Heilbronn werden regelmäßig Bebauungspläne aufgestellt, die in den jeweiligen Plangebieten optimalere Möglichkeiten zur Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer flächensparenden und flächeneffizienteren Bebauung ermöglichen. Hierfür wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebieten maßvoll erhöht, sodass Anbauten, Aufstockungen, Baulückenschließungen sowie die Bebauung von Blockinnenbereichen und von Abstandsgrünflächen realisiert werden können. Diese Nachverdichtungspotenziale können allerdings nicht quantifiziert werden, da sie im Regelfall nur eine Angebotsplanung ohne Bauverpflichtung darstellen.

Die folgenden Planungen werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt und schaffen somit keine neuen Bauflächen, dementsprechend bleiben sie bei der Bauflächenbilanzierung unberücksichtigt.

- Bereich Bahnhofsstraße/Weststraße, Heilbronn-Kernstadt
- Bereich Nordstraße, Heilbronn-Kernstadt
- Bereich Feyerabendstraße, Heilbronn-Kernstadt
- Südvorstadt, Heilbronn-Kernstadt
- Bereich Hohlstraße, Böckingen
- Bereich Stockheimer Straße, Böckingen
- Kreuzgrundsiedlung, Böckingen
- Buckelgärten, Kirchhausen
- Schäfergärten, Kirchhausen
- Bereich Sachsenäckerstraße, Neckargartach

Darüber hinaus leisten auch vorhabenbezogene Bebauungspläne auf der Maßstabsebene des Baugrundstücks einen Beitrag zur baulichen Nachverdichtung.

## 5.2 Außenentwicklung

Der Bauflächenbedarf der Stadt Heilbronn lässt sich nicht ausschließlich über die Innenentwicklung decken. Selbst bei vollständiger Ausschöpfung der im Flächennutzungsplan noch enthaltenen Flächenreserven ist die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zur Bedarfsdeckung erforderlich. Dabei ist der Plangeber zu einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden angehalten. Hintergrund des hohen Bauflächenbedarfs ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen im Oberzentrum Heilbronn.

### Längelter II (03.W04)

Das geplante Baugebiet liegt auf der Kuppe zwischen der Haseltersiedlung und Alt-Böckingen, unmittelbar angrenzend an das Berufsschulzentrum. Die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle, zum Ziegeleipark und zum Ortskern von Alt-Böckingen mit seinen Versorgungseinrichtungen machen das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort. Zudem existieren für Teilbereiche bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die eine Bebauung zulassen, aber bisher nicht bzw. nicht vollumfänglich umgesetzt wurden. Die nun vorliegende Planung entwickelt auf der Grundlage eines Wohnbauflächenkonzepts das Neubaugebiet Längelter mitsamt dem ehemaligen Gelände der Fritz-Ulrich-Schule. Dabei soll das neue Baugebiet eine Weiterentwicklung des Stadtteils Böckingen gewährleisten, da die vorhandenen Bauflächenreserven in Böckingen nahezu vollständig erschöpft sind.

| Darstellung im wirksamen FNP |        | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |         |
|------------------------------|--------|-----------------------------------------|---------|
| Wohnbaufläche                | 8,6 ha | Wohnbaufläche                           | 17,5 ha |
| Sonderbaufläche (Schule)     | 2,7 ha | Grünfläche                              |         |
| Grünfläche                   | 4,1 ha |                                         |         |
| Fläche für Landwirtschaft    |        |                                         |         |

### Kehle (07.W04)

Im südwestlichen Teil des Stadtteils Frankenbach gelegen, wird das Neubaugebiet Kehle den künftigen Siedlungsrand bilden. Vorgesehen ist eine kleinteilige Baustruktur, die den

Übergang von der bestehenden Siedlung zur Landschaft gestaltet. Die Erschließung wird voraussichtlich über die Saarbrückener Straße und die Burgstallstraße erfolgen.

| Darstellung im wirksamen FNP | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Fläche für Landwirtschaft    | Wohnbaufläche 7,2 ha                    |

#### Hossäcker III (10.W02)

Mit dem Neubaugebiet Hossäcker III wird das bestehende Wohngebiet Hossäcker nach Norden erweitert. Für die Aufsiedlung ist ein Mix aus aufgelockerten Gebäudetypen (Einfamilienhäuser, Hausgruppen, Kompakthäuser) und einer Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen vorgesehen.

| Darstellung im wirksamen FNP | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Fläche für Landwirtschaft    | Wohnbaufläche 3,8 ha                    |

#### Steinäcker (04.G01)

Im Stadtteil Neckargartach, östlich des Industrieparks Böllinger Höfe wird ein Gewerbegebiet entwickelt, das zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird und über eine hochwertige Ausstattung mit Betrieben und Infrastrukturen verfügt. Für die Aufsiedlung ist ein Branchenmix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie Logistik vorgesehen. Die Voraussetzung für den geplanten Branchenmix bildet eine differenzierte und flexible Parzellenstruktur. Das Gewerbegebiet Steinäcker wird an die derzeit in Planfeststellung befindlich Nordumfahrung Frankenbach-Neckargartach angeschlossen. In seinem derzeitigen Zustand verfügt das Plangebiet über eine Vielzahl bedeutsamer Landschaftselemente, weshalb der Einbettung des neuen Gewerbegebiets in die vorhandene Landschaft eine zentrale Rolle zugeschrieben wird. Die Verzahnung von Landschaft und Gewerbe erfolgt insbesondere an den äußeren Rändern des neuen Baugebiets.

| Darstellung im wirksamen FNP  | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Gewerbliche Baufläche 23,0 ha | Gewerbliche Baufläche 21,6 ha           |
|                               | Grünfläche 1,4 ha                       |

#### Böllinger Höfe Nord-Ost (04.G02a)

Der Industriepark Böllinger Höfe soll im nordöstlichen Bereich geringfügig erweitert werden. Ausschlaggebend ist der flächenmäßige Erweiterungsbedarf zweier im Gebiet ansässiger Firmen. Die Planung dient der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe.

| Darstellung im wirksamen FNP | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Fläche für Landwirtschaft    | Gewerbliche Baufläche 2,5 ha            |

### Sontheim Süd/Lauffener Straße (05.G01)

Mit der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wurde das Gebiet Sontheim Süd als neuer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in den Regionalplan aufgenommen. Das geplante Gewerbegebiet grenzt südlich an das Gewerbegebiet Rauher Stich der Gemeinde Talheim und im Osten an den regionalplanerisch festgelegten Gewerbeschwerpunkt der Gemeinde Flein. Grundsätzlich würde sich diese Gebietsentwicklung auch als interkommunales Gewerbegebiet eignen.

| Darstellung im wirksamen FNP | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Fläche für Landwirtschaft    | Gewerbliche Baufläche 17,0 ha           |

### Schiffthal (09.G01)

Das geplante Gewerbegebiet Schiffthal liegt östlich des bestehenden Gewerbegebiets Mühlberg-Weirach im Stadtteil Biberach. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets wird über die K 9558 erfolgen.

| Darstellung im wirksamen FNP | Darstellung im geänderten FNP (Planung) |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Fläche für Landwirtschaft    | Gewerbliche Baufläche 9,3 ha            |

## 5.3 Gesamtbilanz der Bauflächen

### 5.3.1 Wohnbauflächen inklusive des Anteils gemischter Bauflächen

|        |                           |                     |                |         |
|--------|---------------------------|---------------------|----------------|---------|
| 02.W01 | Neckarbogen (Rest)        | Heilbronn-Kernstadt | Neuplanung     | 5,6 ha  |
| 03.W01 | Großgartacher Straße      | Böckingen           | Altplanung     | 2,3 ha  |
| 03.W02 | Riegrafstraße             | Böckingen           | Restauffüllung | 0,7 ha  |
| 03.W03 | Park Village (Fasanenweg) | Böckingen           | Restauffüllung | 0,8 ha  |
| 03.W04 | Längelter II              | Böckingen           | Neuplanung     | 17,5 ha |
| 04.W01 | Falterheckle/Schmalzhafen | Neckargartach       | Altplanung     | 8,1 ha  |
| 04.W02 | Nordheimer Hohle          | Neckargartach       | Altplanung     | 7,7 ha  |
| 04.W03 | Bernhäusle                | Neckargartach       | Restauffüllung | 2,1 ha  |
| 04.W04 | Nonnenbuckel              | Neckargartach       | Neuplanung     | 3,6 ha  |
| 04.W05 | Fleischbeil               | Neckargartach       | Neuplanung     | 4,6 ha  |
| 05.W01 | Schuttrain/Deinenäcker    | Sontheim            | Altplanung     | 4,2 ha  |
| 05.W02 | Klingenäcker              | Sontheim            | Erschließung   | 4,7 ha  |
| 06.W01 | Weilerweingartsäcker      | Klingenberg         | Altplanung     | 11,6 ha |
| 06.W02 | Schlossäcker              | Klingenberg         | Altplanung     | 5,2 ha  |
| 07.W01 | Nördlich Kreuzgrund       | Frankenbach         | Altplanung     | 1,0 ha  |
| 07.W02 | Kleines Feldle            | Frankenbach         | Altplanung     | 8,9 ha  |
| 07.W03 | Maihalde II               | Frankenbach         | Restauffüllung | 0,7 ha  |
| 07.W04 | Kehle                     | Frankenbach         | Neuplanung     | 7,2 ha  |
| 08.W01 | Falltor                   | Kirchhausen         | Altplanung     | 1,6 ha  |
| 08.W02 | Wittumäcker West          | Kirchhausen         | Restauffüllung | 0,9 ha  |
| 09.W01 | Mühlberg/Finkenbergr      | Biberach            | Erschließung   | 5,3 ha  |

|             |               |          |            |                  |
|-------------|---------------|----------|------------|------------------|
| 10.W01      | Leimengrube   | Horkheim | Altplanung | 1,4 ha           |
| 10.W02      | Hossäcker III | Horkheim | Neuplanung | 3,8 ha           |
| <b>Σ WF</b> |               |          |            | <b>109,54 ha</b> |

|                     |                                                 |                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|-----------------|
| WF <sub>ausgw</sub> | unbebaute und ausgewiesene Wohnbauflächen       | 67,29 ha        |
| BL <sub>best</sub>  | Baulücken in Bestandsgebieten (Aktivierung 50%) | 22,41 ha        |
| WF <sub>neu</sub>   | geplante Wohnbauflächen                         | 42,25 ha        |
| FB <sub>rel</sub>   | relativer Flächenbedarf                         | 119,60 ha       |
| <b>Δ WF</b>         | <b>Saldo Wohnbauflächen</b>                     | <b>-1,14 ha</b> |

Berechnungsmethode:  $\Delta WF = FB_{rel} - \Sigma WF (WF_{ausgw} + WF_{neu}) - (0,5 \times \Sigma BL_{best})$

Nach Gegenrechnung des relativen Flächenbedarfs mit den nicht beplanten Wohngebieten im Flächennutzungsplan, den sonstigen Flächenpotenzialen sowie den laufenden und konkret anstehenden Flächenausweisungen verbleibt ein Defizit von 1,14 ha. Dieses Defizit wird als geringfügig gewertet; im Verhältnis zum relativen Wohnbauflächenbedarf Heilbronn von 119,60 ha beträgt die vorliegende Überschreitung lediglich 1,4%. Darüber hinaus muss auch beachtet werden, dass die Stadt Heilbronn bei der Aktivierung von Baulücken in Bestandsgebieten einen höheren Wert ansetzt: Die in der vorliegenden Bauflächenbilanzierung ange-rechnete Baulückenaktivierung liegt um 20% höher als bei anderen Kommunen. Die Geringfügigkeit des Flächenausweisungsdefizits lässt sich auch durch § 13b BauGB herleiten. Dieser Paragraph erlaubt die Einbeziehung von Flächen im Außenbereich in das beschleunigte Verfahren. Demnach können neue Wohnbauflächen bis zu einer Größe von 1,0 ha ohne Flächen-nutzungsplanfortschreibung beplant werden.

Die geplante Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist bedarfsgerecht. Insbesondere werden durch die neuen Planungen verstärkt Bauflächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen, um der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in Heilbronn Rechnung zu tragen.

### 5.3.2 Gewerbebauflächen inklusive des Anteils gemischter Bauflächen

|             |                            |                      |                |                |
|-------------|----------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| 02.W01      | Neckarbogen (Rest)         | Heilbronn-Kernstadt  | Neuplanung     | 2,8 ha         |
| 02.G01      | Wohlgelegen                | Heilbronn-Kernstadt  | Restauffüllung | 4,2 ha         |
| 03.W01      | Großgartacher Straße       | Böckingen            | Altplanung     | 2,3 ha         |
| 04.W04      | Nonnenbuckel               | Neckargartach        | Neuplanung     | 0,5 ha         |
| 04.W.05     | Fleischbeil                | Neckargartach        | Neuplanung     | 0,3 ha         |
| 04.G01a     | Steinäcker                 | Neckargartach        | Altplanung     | 18,1 ha        |
| 04.G01b     | Froschberg (Steinäcker II) | Neckargartach        | Altplanung     | 3,5 ha         |
| 04.G02a     | Böllinger Höfe Nord-Ost    | Neckargartach        | Neuplanung     | 2,5 ha         |
| 05.G01      | Sontheim Süd               | Sontheim             | Neuplanung     | 17,0 ha        |
| 08.G01      | Mühlberg-Weirach Nord      | Kirchhausen/Biberach | Restauffüllung | 1,2 ha         |
| 08.G04a     | Härkersäcker               | Kirchhausen          | Altplanung     | 0,9 ha         |
| 09.G01      | Schifftal                  | Biberach             | Neuplanung     | 9,3 ha         |
| <b>Σ GF</b> |                            |                      |                | <b>62,9 ha</b> |

|                     |                                                 |                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|-----------------|
| GF <sub>ausgw</sub> | unbebaute und ausgewiesene Gewerbebauflächen    | 30,24 ha        |
| BL <sub>best</sub>  | Baulücken in Bestandsgebieten (Aktivierung 30%) | 26,85 ha        |
| GF <sub>neu</sub>   | geplante Gewerbebauflächen                      | 32,33 ha        |
| FB <sub>rel</sub>   | relativer Flächenbedarf                         | 70,51 ha        |
| <b>Δ GF</b>         | <b>Saldo Gewerbebauflächen</b>                  | <b>-0,11 ha</b> |

Berechnungsmethode:  $\Delta GF = FB_{rel} - \Sigma GF (GF_{ausgw} + GF_{neu}) - (0,3 \times \Sigma BL_{best})$

Die vorliegende Flächenbedarfsberechnung beruht auf einer Prognose, die den gewerblichen Bauflächenbedarf bis ins Jahr 2025 vorausberechnet. Für eine langfristige Planung ist jedoch ein größerer Prognosezeitraum notwendig. Der Regionalverband hat für das Oberzentrum Heilbronn in seinem regionalen Gewerbeentwicklungskonzept (s. Ziffer 2.2.3) einen Gewerbebauflächenbedarf für den Zeitraum 2015 bis 2030 von 110,0 ha ermittelt. Damit verbliebe nach Abzug aller Flächenpotenziale ein Gewerbebauflächenbedarf von 40,6 ha, der nicht auf der Heilbronner Gemarkung geplant werden kann, da Flächen fehlen, die sich grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung eignen.

Mit den aktuellen Planungen kann die Stadt Heilbronn gewerbliche und gemischte Bauflächen für innerörtliche Betriebsverlagerungen und -erweiterungen bereitstellen, um so einer Abwanderung dieser Unternehmen aufgrund von Flächenknappheit vorzubeugen. Eine maßvolle Flächenvorhaltung für Betriebsneuansiedlungen, wie es zur Erfüllung der oberzentralen Funktionen notwendig wäre, kann allerdings nicht betrieben werden.

gez.  
Dr. Böhmer