



Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen - Mitte“

Heilbronn

H

Begründung

N

Inhaltsverzeichnis

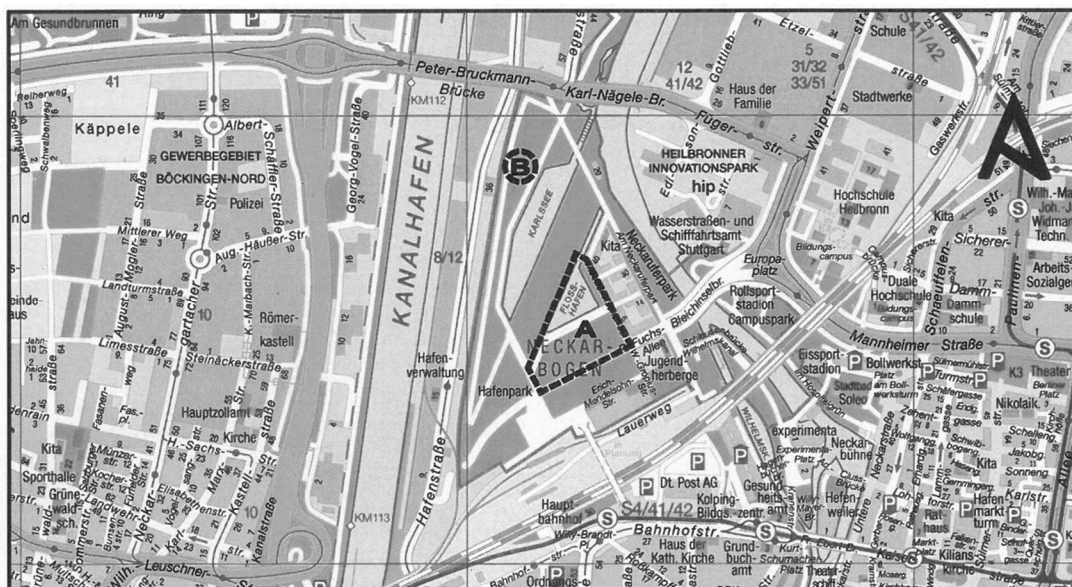
1	Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis.....	4
3	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	5
3.1	Bestandsnutzungen und naturräumliche Gegebenheiten.....	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Geltendes Planungsrecht.....	5
3.4	Aufstellungsbeschluss	5
3.5	Rahmenplan Neckarbogen.....	6
3.6	Stadtumbaugebiet.....	6
4	Städtebauliche Erläuterung.....	6
4.1	übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien.....	6
4.2	Aussagen zur Freiraumkonzeption.....	7
4.3	Aussagen zur Verkehrskonzeption	7
4.4	Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Einwohner	8
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß und Überschreitungen beim Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Höhenlage	11
5.4	Bauweise	11
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen	11
5.6	Tiefe der Abstandsflächen	11
5.7	Stellplätze und Garagen	12
5.8	Gemeinschaftsanlagen	12
5.9	Öffentliche Grünfläche.....	13
5.10	Wasserfläche	13
6	Verkehr und Erschließung.....	13
6.1	Äußere Erschließung.....	13
6.2	Innere Erschließung.....	14
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	14
6.4	Ruhender Verkehr	14
7	Ver- und Entsorgung.....	15
8	Natur und Landschaft, Artenschutz.....	15
8.1	Umweltbericht	15
8.2	Artenschutz	16

8.3	Eingriff – Ausgleich.....	17
8.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
8.5	Pflanzgebot.....	19
9	Immissionsschutz.....	19
9.1	Schalltechnische Untersuchungen.....	19
9.2	Schallschutzmaßnahmen.....	20
10	Wasser- und Bodenschutz.....	20
10.1	Untergrund und Baugrundmanagement.....	20
10.2	Kampfmittelbeseitigung.....	20
10.3	Altlasten.....	21
10.4	Hochwasserschutz.....	21
11	Luft und Klima.....	21
11.1	Lufthygiene.....	21
11.2	Klima.....	22
12	Denkmalschutz.....	23
13	Örtliche Bauvorschriften.....	23
14	Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung / Projektentwicklung.....	24
15	Einnahmen und Ausgaben.....	24

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 19/22 umfasst mit dem Geltungsbereich „A“ den zentral im neuen Stadtteil Neckarbogen gelegenen Bereich mit dem sog. Floßhafen und drei südlich davon geplanten Wohnquartieren. Der Geltungsbereich wird südlich durch die künftige Paula-Fuchs-Allee (Bebauungsplan 19/20, derzeit in Aufstellung) und östlich durch die bereits zur Bundesgartenschau 2019 errichteten Wohnquartiere (sog. Stadtausstellung, Bebauungsplan 19/16) umgrenzt. Nordwestlich schließen sich ehemalige Ausstellungsflächen der Bundesgartenschau 2019 an, auf denen mit der weiteren Aufsiedlung des Neckarbogens künftig ebenfalls Wohnquartiere entstehen (sog. Sommerinsel).

Der Geltungsbereich „A“ befindet sich auf den städtischen Flurstücken Nr. 1/53 teilw., 12224 teilw., 12225, 12226, 12227, 12228 sowie 12229 und umfasst eine Größe von ca. 2,84 ha. Zusätzlich ist die auf Flurstück 1/53 teilw. (Hafenpark) als Geltungsbereich „B“ festgesetzte Ausgleichsfläche 500 m² groß.



Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt

2 Planungserfordernis

Für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Neckarbogen ist (auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans vom 30.10.2013) die Schaffung von Planungsrecht in mehreren aufeinander abgestimmten Teilabschnitten erforderlich. Die Vorgehensweise orientiert sich dabei an der Aufsiedlungskonzeption, die durch den Gemeinderat am 24.01.2019 auf den Weg gebracht wurde (GR-Drucksache Nr. 001 vom 06.12.2018). Der Ablaufplan zur Aufsiedlung wurde im Oktober 2019 detailliert ausgearbeitet und am 15.10.2019 durch die Verwaltungsspitze in einer Bürgerinformationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt („BUGA 2019 – Was bleibt? Zur Zukunft des Stadtquartiers Neckarbogen“).

Demnach ist vorgesehen, die drei Baublöcke in vorliegendem Geltungsbereich durch die bereits zur „Stadtausstellung“ der Bundesgartenschau 2019 erprobte Konzeptvergabe (inkl. Investorenauswahlverfahren) nach dem sog. „Heilbronner Weg“ zu entwickeln und aufzusie-

deln. Hierzu ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht grundsätzliche Voraussetzung, so dass es erforderlich ist, den vorliegenden Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen – Mitte“ aufzustellen.

3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Bestandsnutzungen und naturräumliche Gegebenheiten

Der sog. „Floßhafen“ wurde als einer der beiden großen Seen zur Bundesgartenschau 2019 errichtet. Dieser Bereich bleibt auch nach Beendigung des Schaubetriebs als Daueranlage bestehen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Wasserfläche, die an der westlichen Seite von einem Schilfgürtel begleitet ist. Ebenso bleibt die Halbinsel im See erhalten, auf der sich ein Wasserspielplatz befindet und die im Übrigen einen baulich gestalteten Parkcharakter aufweist.

Das weitere Plangebiet war als sog. „Inzwischenland“ ein Teil der Gartenausstellung zur Bundesgartenschau 2019. Zwischenzeitlich ist hier der Rückbau der Ausstellungsflächen im Gange, so dass es sich aktuell um nahezu vegetationslose Brachflächen handelt.

Das Gelände ist nahezu eben. Die Landflächen befinden sich auf einer Höhe von rund 156 m ü. NN.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heilbronn stellt für das Plangebiet bestehende Bahnanlagen dar.

Östlich daran grenzt die FNP-Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen II“ an. Dabei handelt es sich um die Darstellung der Bau- und Verkehrsflächen, die für den ersten Bauabschnitt im Neckarbogen in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan 19/16 „Neckarbogen Ost“ entwickelt wurden.

Analog wird der Flächennutzungsplan auch für vorliegenden Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen - Mitte“ in einem Parallelverfahren fortgeschrieben.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Die ehemaligen Bahnflächen befanden sich in der Planungshoheit der Bahn. Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken gelten die Flächen gemäß § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird somit erstmals kommunales Planungsrecht geschaffen.

3.4 Aufstellungsbeschluss

Am 22.07.2010 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 19/10 Heilbronn „Neckarvorstadt“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Mit gleicher Sitzung wurde beschlossen, das Plangebiet künftig „Neckarbogen“ zu benennen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die bauleitplanerische Entwicklung für das gesamte Bundesgartenschauengelände resp. für den Stadtteil Neckarbogen eingeleitet.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 19/22 Heilbronn „Neckarbogen Mitte“ liegt vollflächig innerhalb des o.g. Aufstellungsbeschlusses.

3.5 Rahmenplan Neckarbogen

Beim vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche des am 23.01.2014 vom Gemeinderat (GR-Drucksache 320) beschlossenen Rahmenplans „Modellprojekt Neckarbogen“ vom 30.10.2013. Der städtebauliche Rahmenplan definiert die langfristige funktionale, stadträumliche und bauliche Entwicklung des Gesamtgebiets Neckarbogen. Somit stellt er auch für den vorliegenden Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen Mitte“ den konzeptionellen Rahmen dar.

3.6 Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtumbaugebiet „Fruchtschuppen-Areal“, welches am 19.12.2005 beschlossen und letztmalig durch Beschluss vom 12.12.2014 erweitert wurde. Als Bestandteil der Gesamtentwicklung Neckarbogen werden mit vorliegendem Bebauungsplan wesentliche Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus gestärkt und planungsrechtlich gesichert. Hierzu zählen insbesondere:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes.
- Schaffung qualitativ hochwertiger öffentlicher Räume sowie deren Vernetzung.
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs.
- Verbesserung des Frei- und Grünraumes entlang des Neckars und dessen Vernetzung mit der Innenstadt und den Erholungsflächen.

4 Städtebauliche Erläuterung

4.1 übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien

Der vorliegende Bebauungsplan „Neckarbogen Mitte“ entwickelt eine Teilfläche des Gesamtquartiers Neckarbogen. Gemäß dem zugrundeliegenden Aufsiedlungskonzept handelt sich dabei um den Bauabschnitt, für den eine Realisierung bis Ende 2023 vorgesehen ist. Alle Regelungen des Bebauungsplans werden deshalb grundsätzlich in Bezug auf die Entwicklung des Gesamtgebiets getroffen und bauen auf der Rahmenplanung Neckarbogen auf, die sich besonders durch folgende Grundzüge auszeichnet:

- zwei große Wasserflächen (Floßhafen und Karlsee) als Identitäts- und Geschichtsbezug.
- drei Bauschenkel mit maximaler Wasserlage.
- eine prägnante Dreiecksfigur des Stadtgrundrisses als besondere Marke des Quartiers.
- hochwertige Landschaftsgestaltung mit dauerhaften Grün- und Parkflächen, welche die Bebauung umgeben und durchziehen.
- starke Durchmischung auf den Baufeldern.
- differenzierte Gestaltung und Prägung der einzelnen Bauschenkel durch die Ausformulierung unterschiedlicher Raumkanten. An der Paula-Fuchs-Allee sowie am Floßhafen bedeutet dies weitestgehend geschlossene, urbane und raumprägende Blockränder.

Durchgängiges Prinzip der Rahmenplanung bildet der Leitgedanke einer zeitgemäßen Umsetzung der europäischen Stadt, was sich im Leitbild Mischung, Vielfalt, Dichte widerspiegelt.

Mischung ist die Voraussetzung für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und eine Stadt der kurzen Wege. Dabei ist das Mischungsverhältnis abhängig von der jeweiligen Lage im Stadtquartier, wobei das Mischungsprinzip grundsätzlich bereits in jedem Baufeld umgesetzt werden soll. Die Mischung muss dabei auf mehreren Ebenen stattfinden, um erfolgreich zu sein:

- Mischung der Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit)
- Mischung der Haustypen (Blockrand, Stadthaus Punkt- bzw. Zeile, städtisches Reihenhhaus, Atrium)
- Mischung im Eigentum (Eigentum, Miete, WEG, Erbpacht)
- Mischung der Trägerschaft (Investor, Wohnbaugesellschaft, Baugruppe, Genossenschaft, Einzelbauherr).

Die europäische Stadt ist ebenso das Modell der Vielfalt, da sie durch eine Vielzahl von Funktionen, unterschiedlichen Gruppen und Kulturen eine ge- und belebte Urbanität entstehen lässt und die mannigfaltigen Akteure integriert. Darüber hinaus trägt die Vielfalt stark zur Flexibilität und Robustheit eines Stadtquartieres bei und ist somit ein wesentlicher Garant für die Immobilienwirtschaft.

Dichte lässt sich im Modell der europäischen Stadt nicht ausschließlich auf das konventionelle Maß der baulichen Dichte von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) reduzieren. Maßgebend ist insbesondere auch die atmosphärische Dichte, die für genügend Impulse sorgen muss, damit eine dauerhafte Vitalität im Neckarbogen entsteht. Hierzu ist es notwendig, dass im Quartier eine ausreichende Anzahl von Menschen ihren Lebensmittelpunkt für Wohnen und Arbeiten findet.

4.2 Aussagen zur Freiraumkonzeption

Der gesamte Neckarbogen wird von den Grünstreifen des Neckaruferparks und des Seeparks umrahmt. Im Zentrum befindet sich der sog. Floßhafen, welcher in Form und Lage Bezug auf den historischen Floßhafen nimmt. Um diesen werden die Baublöcke so angeordnet werden, dass sie dem Stadtteil seine markante Dreiecksform verleihen.

Mit dem Bebauungsplan „Neckarbogen Mitte“ wird der Floßhafen in seiner zur Bundesgartenschau 2019 vorgegebenen Ausprägung als Wasserfläche bzw. öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert. Zum Floßhafen wird durch die Bebauung eine klare urbane Raumkante geschaffen, die das „Wohnen am Wasser“ begünstigt. Die parkartige Halbinsel mit Wasserspielplatz sowie die vorgelagerte Fußverkehrsfläche bzw. Fahrradzone steigern durch ihr vielfältiges Nutzungsspektrum die gewünschte Belebung dieses Bereichs und verbinden sich mit ihren Stufen- und Rampenanlagen am Floßhafen zu einem „Uferplatz“, der als übergeordneter Anziehungspunkt im Neckarbogen fungiert. Gemeinsam mit einer gewerblich geprägten Erdgeschosszone werden so die Voraussetzungen für ein vitales und urban geprägtes Lebensumfeld bei gleichzeitig hochwertigem Landschaftsbild und Naherholungswert geschaffen.

4.3 Aussagen zur Verkehrskonzeption

Mit dem parallel zu vorliegendem Bebauungsplan aufgestellten Bebauungsplan 19/20 „Paula-Fuchs-Allee“ wird der durchgängige Ausbau der Paula-Fuchs-Allee gesichert, so dass sich der Heilbronner Innenstadtring aus Mannheimer Straße, Weinsberger Straße, Oststraße, Südstraße und Karlsruher Straße großräumig schließt.

Innerhalb des Neckarbogens schließen die Quartiersstraßen jeweils senkrecht an die Paula-Fuchs-Allee an. Auch die vorgesehene Blockrandbebauung des Plangebiets schließt direkt an

die Fuß- und Radwegeflächen der Paula-Fuchs-Allee, so dass die Allee in Verbindung mit einer begleitenden gewerblichen Erdgeschosszone (siehe Ziffer 5.1) zum Boulevard im Neckarbogen wird.

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2012 wird bezogen auf das Gesamtgebiet Neckarbogen ein sog. modal-split von 70/30 angestrebt, d.h. für 70 % aller Wegeverbindungen wird der sog. „Umweltverbund“ als möglichst flexibles und kombinierbares System aus umweltverträglichen Verkehrsmitteln wie Fahrrad, ÖPNV, Carsharing, etc. angestrebt und lediglich 30 % der Wege sollen mit privaten Kraftfahrzeugen zurückgelegt werden. Dies entspricht dem Leitbild eines durchmischten, autoarmen Stadtquartiers mit kurzen Wegen, wie es sich die Stadt Heilbronn auch in ihrer Stadtkonzeption 2030 zum Ziel gesetzt hat. Es ist deshalb wichtig, diese Ziele innovativ und konsequent im Bebauungsplan zu verankern. Deshalb werden die inneren Erschließungsflächen in vorliegendem Bebauungsplan ausschließlich als Fahrradzonen mit Tempo 30 oder als Fuß- und Radwegbereiche festgesetzt. Ziel ist es, für das gesamte Stadtquartier Neckarbogen ein möglichst gleichwertiges Miteinander der Verkehrsarten zu fördern.

4.4 Flächenbilanz, Zahl der Wohneinheiten und Einwohner

Fläche Geltungsbereich A	ca.	2,84	ha	100,0 %
Baugebietsfläche (urbanes Gebiet)	ca.	1,22	ha	43,0 %
Verkehrsfläche	ca.	0,61	ha	21,5 %
- davon „Fahrradzone / Tempo 30“	ca.	0,54	ha	
- davon Fuß- und/oder Radweg	ca.	0,07	ha	
Wasserfläche „Floßhafen“	ca.	0,68	ha	23,9 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,33	ha	11,6 %

Zum Vergleich: das sind ca. 11,8 % des Gesamtquartiers Neckarbogen, welches gem. Rahmenplan „Modellprojekt Neckarbogen“ vom 30.10.2013 eine Fläche von ca. 24 ha aufweist.

Wohneinheiten gesamt	ca. 320 Wohneinheiten
Einwohner zukünftig	ca. 740 Einwohner

Zum Vergleich: das sind ca. 21 % des Gesamtquartiers Neckarbogen (ca. 1500 Wohneinheiten / 3500 Einwohner). Für die Berechnungen wurden 2,3 Einwohner je Wohneinheit angesetzt. Verschiebungen sind durch Änderungen bei den angenommenen Wohnungsgrößen (80 m² / WE) und Nutzungen (z.B. Dienstleistungs- oder Verkaufsflächenanteil) möglich.

Die als Geltungsbereich „B“ festgesetzte Ausgleichsfläche ist 500 m² groß.

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Wie bereits unter Ziffer 4. erläutert, stellt der Bebauungsplan 19/22 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bauabschnitt des Neckarbogens sicher, so dass sich die Festsetzungen stets an der Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils orientieren.

Spezifische Festsetzungen zu Verkehr, Natur und Landschaft etc. werden in den jeweiligen Kapiteln ab Ziffer 6.ff erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Leitbild der „Vielfalt und Durchmischung“ wird urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und die Bebauung in ihrem vertikalen Aufbau gegliedert.

Im Bereich des Plangebiets soll Wohnnutzung vorherrschen, gleichzeitig ist für die Urbanität und Flexibilität des Baugebiets eine Mischung mit ergänzenden Nutzungen wie z.B. Dienstleistung, Handel, öffentlichen Einrichtungen, etc. möglich. Lediglich sog. Fremdwerbung (Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung), Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund ihres Störpotentials und ihres allgemein negativen Images in dieser Gebietsstruktur als unverträglich angesehen und sind deshalb ausgeschlossen.

Ziel der vertikalen Gliederung ist es, in der Erdgeschosszone ein „offenes“, d.h. belebtes und flexibles Nutzungsspektrum zu sichern. Da sich auf dieser Ebene - in Verbindung mit der Gestaltung des öffentlichen Raums – der Stadtboden ergibt, auf dem sich ein Großteil des öffentlichen / halböffentlichen Lebens abspielt, ist diese „auf Augenhöhe erlebbare“ Zone von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Dem Neckarbogen wird hier seine charakteristische Prägung als großstädtisches Quartier verliehen. Dies wird an den besonders urban geprägten Raumkanten im Umfeld zur Paula-Fuchs-Allee und zum Floßhafen gefördert, indem in diesen Bereichen das Wohnen in der straßenseitigen Erdgeschosszone ausgeschlossen wird und somit für Dienstleistung, Gewerbe oder ähnliche Nutzungen zur Verfügung steht. Zudem werden im gesamten Plangebiet Wohnungen in Unter- und Kellergeschossen ausgeschlossen, um somit Aufenthaltsnutzungen, die sich überwiegend unter der Geländeoberfläche befinden, zu verhindern.

Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass die vertikale Gliederung der Gebäude mit dem öffentlichen Raum korrespondiert und das Stadtbild und auch das Image des Quartiers nicht durch unverträgliche Nutzungen beeinträchtigt wird.

5.2 Maß und Überschreitungen beim Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), und der Höhe von baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht eine differenzierte Gestaltung des Neckarbogens mit unterschiedlichen Öffnungs- und Dichtegraden vor. Für das Plangebiet geht daraus eine bis zu 6-geschossige Bebauung entlang der städtischen Raumkanten zum Floßhafen und zur Paula-Fuchs-Allee hervor. Die inneren Baufelder werden hierzu abgestuft in bis zu 5-geschossiger Bauweise vorgesehen. Der Bebauungsplan orientiert sich an der Höhenstaffelung des Rahmenplans, indem er die Höhe baulicher Anlagen festsetzt. In Bereichen, in denen klare, urban

geprägte Raumkanten erforderlich sind, werden die Höhen als zwingend vorgegeben. Gleichzeitig wird durch die Höhenvorgaben verhindert, dass für das Stadt- bzw. Landschaftsbild unverträgliche Kubaturen entstehen.

Die festgesetzten GRZ liegen mit 0,7 bis 0,75 etwas unterhalb der für ein urbanes Gebiet möglichen Überbauung (max. 0,8). Dies ermöglicht eine der Urbanität angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und sorgt gleichzeitig für eine Begrenzung der Versiegelung. Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen „Garten“ werden dabei jeweils anteilmäßig auf die Grundflächenzahl der jeweiligen Baublöcke angerechnet.

Aufgrund der Parkraumkonzeption, sowie aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen ist es erforderlich, für Tiefgaragen ausnahmsweise eine Überbauung bis zu einer GRZ von 0,9 zuzulassen. Ein Minimierungseffekt hierzu wird durch Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen „Garten“ erreicht. Die Gemeinschaftsanlage „Garten“ darf durch die Tiefgarage unterbaut werden.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) sieht der Bebauungsplan nicht vor, da die Höhen für baulichen Anlagen vorgegeben werden. Rechnerisch werden die regelmäßig zulässigen Obergrenzen für Geschossflächenzahlen, die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für MU bei 3,0 liegen, jedoch überschritten. Durch die i.d.R. 5-6 geschossige Bebauung sind Geschossflächenzahlen im MU von ca. 3,9 – 4,1 zu erwarten. Vergleichbare Geschossflächen wurden benachbart in der sog. Stadtausstellung zur Bundesgartenschau 2019 bereits realisiert (BP 19/16 Neckarbogen Ost) und existieren auch an anderen Stellen in Heilbronn, beispielsweise im Bereich am Bollwerksturm. Städtebaulich ist diese mehrgeschossige Bebauung erforderlich und gewünscht, da sie sowohl im Einklang mit der Prämisse der Innenentwicklung und dem flächensparenden Umgang mit Boden steht, als auch das am Leitbild der europäischen Stadt ausgerichtete Ziel bestärkt, im Quartier eine spürbare und dauerhafte Urbanität zu erzeugen.

Der Bebauungsplan 19/22 achtet im Rahmen seiner Regelungen jedoch auch darauf, dass in Anbetracht der geplanten Dichte die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Gebäude sind grundsätzlich an den Baulinien der Blockrandbebauung zu orientieren, so dass die Längsseiten der Gebäude in aller Regel den umliegenden Straßen- und Platzflächen, Parkanlagen oder Innenhöfen zugewandt sind. Der städtebauliche Rahmenplan zeigt zudem auf, dass in Bezug auf das Gesamtquartier Neckarbogen ein hoher Anteil an vielfältigen und hochwertigen Freiflächen vorhanden ist (Daueranlagen der Bundesgartenschau 2019), welche in direkter Umgebung zu den urban verdichteten Räumen einen dauerhaften Ausgleich für Ökologie und Naherholung sicherstellen (z.B. Seepark mit Karlsee, Floßhafen mit Umgebung, Neckaruferpark mit Promenade, Terrassen, Sport- und Spielflächen, Gartenhöfe, etc.). Direkt im Plangebiet wird dies durch den Floßhafen mit Inselepark und terrassiertem „Uferplatz“ umgesetzt. Ebenso wird ein großer Teil der geplanten Innenhöfe als Gemeinschaftsanlagen „Garten“ festgesetzt und sichert damit nicht nur den gemeinschaftlichen Erholungswert, sondern auch gute Belichtungsverhältnisse für die zu den Privatflächen ausgerichteten Gebäudefassaden.

Durch differenzierte Vorgaben, z.B. zu Erdgeschosshöhen, überbaubaren Grundstücksflächen, Gemeinschaftsanlage „Garten“ oder einheitlichen Traufkanten wird der gewünschte Städtebau gefördert. Gleichzeitig werden nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes verhindert. Insgesamt tragen die getroffenen Festsetzungen somit zur urbanen Identität sowie zur Einbindung des künftigen Stadtteils in den gesamtstädtischen Kontext bei.

5.3 Höhenlage

Die Baugebietsflächen im Plangebiet sind eben, daher wird als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen die tatsächliche Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen herangezogen.

Bei Gebäuden, für die eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone vorgesehen ist, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) niveaugleich zum Bezugspunkt festgesetzt. Hingegen wird in Bereichen, für die in Erdgeschossen die Wohnnutzung möglich ist, eine zulässige EFH von bis zu 1,0 m festgesetzt, welche die Errichtung von Hochparterres ermöglicht und somit die Wohnlagen vor direkten Einblicken aus dem öffentlichen Raum schützt. Innerhalb von Hausgruppen werden jedoch durch entsprechende Festsetzung Versprünge in der Erdgeschossfußbodenhöhe verhindert.

5.4 Bauweise

Für alle Bauflächen wird die abweichende Bauweise a festgesetzt, da der städtebauliche Rahmenplan eine „halboffene“ Blockrandbebauung vorsieht, die teilweise offene, teilweise geschlossene Bauweise erfordert. Er nimmt damit grundsätzliche Anlehnung an die europäische Stadt der Gründerzeit und insbesondere an den sog. „Heilbronner Block“, wie man ihn beispielsweise aus der hiesigen Bahnhofsvorstadt kennt.

Mit der getroffenen Bauweise wird es ermöglicht, die gewünschten Blockstrukturen (Schaffung urbaner Raumkanten) zu realisieren, indem zum öffentlichen Straßenraum grundsätzlich Grenzbebauung entsteht (Baulinien) und zusätzlich bedarfsgerecht an die Grundstücksgrenze herangebaut werden kann. Die exakte Anordnung der Baukörper lässt sich dann im Rahmen der Projektentwicklung (Konzeptvergabe, siehe Ziffer 14.) steuern.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Baulinien werden entlang der jeweiligen Außenseiten der Baublöcke angeordnet. Hier ist Blockrandbebauung vorgesehen, welche direkt an Verkehrsflächen angrenzt. Diese städtebauliche Grundstruktur ergibt klar definierte, lineare Raumkanten. Insbesondere an den Übergängen zu öffentlichen Flächen ist der maßvolle und sensible Umgang mit Vorbauten und Rücksprünge erforderlich, weshalb im Bebauungsplan auch Über- bzw. Unterschreitungen der Baulinien geregelt werden.

Baugrenzen werden im Blockinneren zu den Innenhöfen bzw. geplanten Gemeinschaftsgärten (siehe Ziffer 5.8.) festgesetzt, wo das städtebauliche Prinzip eine individuellere Anordnung und Erscheinung der Gebäudefassaden zulässt. Die Baugrenzen sollen hier eine ausgewogene Ausnutzung der Baugrundstücke sicherstellen und die Erzeugung halböffentlicher Räume und privater Nachbarschaften begünstigen.

5.6 Tiefe der Abstandsflächen

Die Geschlossenheit der Blockbebauung soll nur durch einzelne, z.T. relativ schmale Durchgänge unterbrochen werden. Dies wird entlang der Seitenfassaden ermöglicht, indem bei Wandlängen bis 21 m ausnahmsweise eine Abstandsfläche von 2,5 m genügt. Bei der hierdurch entstehenden „offenen Bauweise“ ist i.d.R. eine Grundrissgestaltung mit Orientierung zu einer

weiteren Außenfassade möglich, so dass von ausreichender Tagesbelichtung für Aufenthaltsräume ausgegangen werden kann. Bei entsprechendem Grundriss ist jeweils auch eine Wohnungsausrichtung zur Seefläche, zum öffentlichen Straßenraum oder zu den gemeinschaftlichen Gartenhöfen möglich, so dass keine Anhaltspunkte für eine Einschränkung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Weiter sind für seitliche Außenwände, die sich bei zusammengebauten Gebäuden durch unterschiedliche Gebäudehöhen ergeben, keine Abstandsflächen erforderlich. So lässt sich die in der Rahmenplanung vorgesehene Bebauung (z.T. Versprünge aufgrund unterschiedlicher Geschossigkeiten) verwirklichen.

5.7 Stellplätze und Garagen

In den Aussagen zur Verkehrskonzeption unter Ziffer 4.3 wurden die Planungsziele eines modal-split von 70/30 sowie eines durchmischten, autoreduzierten Stadtquartiers mit kurzen Wegen bereits erläutert. Im urbanen Gebiet werden daher keine oberirdischen Stellplätze und Garagen zugelassen, damit diese Flächen bestmöglich der baulichen Hauptnutzung sowie der Erholung / Aufenthaltsqualität dienen. Um dennoch ein angemessenes Stellplatzangebot zu schaffen, lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb der Baugebietsflächen zu (siehe auch Ziffer 6.3.).

Um die Zu- bzw. Abfahrten von Garagen städtebaulich zu optimieren, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt sowie maximale Breiten vorgegeben.

Parkierungsanlagen werden zunehmend automatisiert. Um diese Entwicklung nicht dauerhaft durch eine zu geringe lichte Höhe (gemäß Garagenverordnung lediglich 2 m) zu verhindern, wird für Garagengeschosse eine lichte Mindesthöhe von 2,5 m festgesetzt. Damit wird eine innovative Parkraumbewirtschaftung gefördert, die für jede Garage im Plangebiet eine platzsparende Automatisierung durch horizontale Parkierungssysteme (Verschieben) ermöglicht. Derartige Systeme benötigen i.d.R. einen Höhenaufbau von ca. 0,5 m zzgl. der max. Fahrzeughöhe (ca. 2 m). Gegenüber den Mindeststandards sind hierdurch bautechnischen Mehraufwendungen (Bauvolumen) von rund 10 – 20 % zu erwarten. Dies wird in Anbetracht der Nachhaltigkeits- und Mobilitätsziele für den Neckarbogen und insbesondere vor den Hintergrund, dass spätere Anpassungen von Garagen unmöglich oder zumindest nicht verhältnismäßig durchzuführen sind, als angemessen angesehen. Grundsätzlich sind auch automatisierte Systeme mit mehreren vertikal angeordneten Parkebenen (Stapeln) möglich, da der Bebauungsplan mehrere Untergeschosse bzw. die notwendigen Geschosshöhen nicht ausschließt.

Die Stellplatzverpflichtung für notwendige Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen auf Baugrundstücken werden über örtliche Bauvorschriften (siehe Ziffer 13.) geregelt. Dabei wird von den Möglichkeiten der Landesbauordnung Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und im Sinne eines autoarmen Quartiers die Stellplatzverpflichtung auf 0,8 Kfz-Stellplätze / Wohneinheit reduziert sowie die Lage und Ausprägung von Fahrrad-Stellplätzen definiert.

5.8 Gemeinschaftsanlagen

Im urbanen Gebiet werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

Auch bei dieser Festsetzung ist die Intention wieder auf eine vielfältige Durchmischung und eine robuste, zukunftsfähige städtebauliche Grundstruktur ausgerichtet. Durch die Gemeinschaftsgärten entsteht ein großzügiges Flächenangebot, welches vielfältige Gartennutzungen (Gärtnern, Verweilen, Bewegen, Spielen) erlaubt und eine identitätsstiftende Gestaltung des Wohnumfeldes ermöglicht. So tragen die Gemeinschaftsgärten wesentlich zur Stärkung des sozialen Miteinanders in der Nachbarschaft bei, indem sie für Bewohner bzw. Beschäftigte eine Plattform der Begegnung bilden. Erfolgreich realisierte Beispiele sind aus der Stadtausstellung zur Bundesgartenschau 2019 in direkter Umgebung bereits vorhanden.

5.9 Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Bereich des Floßhafens wurde im Zuge der Bundesgartenschau eine Halbinsel errichtet, die mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielplatz zur Naherholung am Wasser einlädt. Diese soll dauerhaft als Grünanlage erhalten bleiben. Entsprechend ihrem gebauten Charakter wird sie deshalb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wasserspielplatz“ festgesetzt. In diese Festsetzung einbezogen werden die beiden gebauten urbanen Kanten des Floßhafens mit ihren Gehbereichen, Mauern, Rampen und Treppenaufgängen.

5.10 Wasserfläche

Der Floßhafen wird dauerhaft als Seeanlage im Neckarbogen erhalten bleiben und wird deshalb als Wasserfläche festgesetzt.

6 Verkehr und Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebiets wird durch die neu geplante Paula-Fuchs-Allee erfolgen. Sie verbindet aus Richtung Europaplatz (im Osten) kommend die neue Bleichinselbrücke mit der Hafenstraße im Westen und schließt somit den Straßenring um die Heilbronner Innenstadt. Zudem stellt die neu geplante Fuß- und Radwegbrücke (siehe Ziffer 6.3) ein wesentliches Element zur Erschließung des Plangebiets und des gesamten Neckarbogens dar, da sie für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung vom Neckarbogen zum Hauptbahnhof ermöglicht.

Bereits mit Umsetzung der Stadtausstellung zur BUGA 2019 wurde die Paula-Fuchs-Allee von der vierspurigen Bleichinselbrücke in das Plangebiet hineingeführt. Bevor sie in den Siedlungsbereich des Neckarbogens übergeht, wurde ein Knoten zur Anbindung künftiger Quartierserschließungen bzw. optional für die Kranenstraße ausgebildet. Westlich von diesem Knotenpunkt wird die Paula-Fuchs-Allee in jede Fahrtrichtung mit einer durchgängigen Fahrspur fortgeführt, zwischen denen ein sog. Multifunktionsstreifen angelegt ist. Begleitend hierzu sind beidseitig Geh- und Radwegebereiche vorhanden. Der Ausbau ist bislang bis zur westlichen Gebietsgrenze der Stadtausstellung erfolgt und soll nun künftig in gleichem Standard das gesamte Stadtquartier Neckarbogen durchqueren und schließlich an die Hafenstraße im Westen anbinden (Bebauungsplan 19/20). Für das Plangebiet ist vorgesehen, die Quartiersstraßen entsprechend der Rahmenplanung orthogonal an die Paula-Fuchs-Allee anzuschließen.

6.2 Innere Erschließung

Gemäß den unter Ziffer 4.3 beschriebenen Mobilitätsansätzen der Stadt Heilbronn sieht die Rahmenplanung für das Stadtquartier Neckarbogen die Entwicklung eines gestalterisch hochwertigen, autoarmen Quartiers vor. Im Vordergrund steht dabei das Prinzip der „selbst-erklärenden-Straße“ mit hoher gestalterischer Qualität und guter Aufenthaltsfunktion, um so eine multimodale Mobilität für Bewohner und Besucher des Neckarbogens zu ermöglichen und ein ausgewogenes Miteinander aller Verkehrsarten im Neckarbogen zu fördern.

Die Verkehrskonzeption für den Neckarbogen sieht deshalb vor, alle Quartiersstraßen im Stadtteil als sog. „Fahrradzonen/Tempo 30“ zu gestalten. Der Vorplatz am westlichen Baublock M wird als „Fuß- und/oder Radweg“ festgesetzt. Mit diesen Verkehrsflächen lässt sich ein robuster und anpassungsfähiger Stadtraum schaffen, welcher einerseits auf die jeweiligen stadträumlichen Situationen (z.B. Fahrbahnen, Platzflächen, Übergangszonen, etc.) reagieren kann, indem z.B. unterschiedliche Profil- und Belagsgestaltungen, Materialitäten und Baumarten Verwendung finden. Gleichzeitig kann dabei auch ein möglichst niveaugleicher „Stadtboden“ entstehen, der als verbindende Fläche zum Identitätsträger des Quartiers wird.

Durch die unmittelbare Lage des Plangebiets zur Paula-Fuchs-Allee können die Quartiersstraßen jeweils direkt an diese Hauptverbindung angebunden werden, so dass sowohl in Bezug auf den Anwohner- als auch den Andienungsverkehr strukturell gute Bedingungen gegeben sind.

Weiter wird festgesetzt, dass auf den angrenzenden Baugrundstücken unterirdische Fundamente bis zu 0,2 m Breite und 0,5 m Tiefe zu dulden sind, soweit es zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Zwischen Neckarbogen und Hauptbahnhof wurde der Bau einer neuen Fuß- und Radwegebrücke beschlossen, um die Trennung durch die umfangreichen Bahnanlagen zu überwinden. Dadurch liegt das Plangebiet künftig nur noch ca. 400 m fußläufig vom Hauptbahnhof entfernt, was die Nutzung umweltverträglicher Verkehrsmittel (sog. Umweltverbund) ungemein attraktiver macht und zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnlage führt.

Im Bereich eines 600m-Radius bestehen mit den Haltestellen „Wohlgelegen“, „Europaplatz“ und „Neckarturm am Kurt-Schumacher-Platz“ bereits heute Anbindungen an den öffentlichen Bus- und S-Bahnverkehr. Mit der sukzessiven Aufsiedlung des Neckarbogens wird das Stadtquartier jedoch auch direkt in das städtische Busliniennetz eingebunden. Für das Stadtquartier soll mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der künftigen Paula-Fuchs-Allee entstehen.

6.4 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich ist der Neckarbogen als autoarmes Quartier geplant. Dies bedeutet, oberirdisch darf im Straßenraum und auf Baugrundstücken grundsätzlich nicht geparkt werden.

Gemäß der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) wird für Wohnungen ein reduzierter Stellplatzbedarf von minimal 0,8 Stellplätzen / Wohneinheit ermöglicht. Möchte ein Bauherr mehr Stellplätze errichten, so lässt dies der Bebauungsplan zu. Bei vollständiger Aufsiedlung des Plangebiets ist für diesen Teilbereich des Neckarbogens mit einem Bedarf von ca.

260 Stellplätzen für Wohnen und ca. 140 Stellplätzen für Gewerbe zu rechnen. Prinzipiell ermöglicht es der Bebauungsplan 19/22, dass innerhalb der Baublöcke im Plangebiet eine ausreichende Kapazität durch Tiefgaragen geschaffen werden kann. Hierzu setzt der Bebauungsplan die möglichen Zufahrtsbereiche für Tiefgaragen fest. Die exakte Lage und Zuordnung von Tiefgaragenstellplätzen ist über die Projektentwicklung und Grundstücksvergabe (siehe Ziffer 14.) zu steuern.

Zusätzlich zu möglichen Tiefgaragen auf den Baufeldern werden im gesamten Stadtteil Neckarbogen jedoch noch bis zu ca. 1.300 Stellplätze benötigt. Diese sollen größtenteils in einer oder mehreren quartiersübergreifenden Hochgaragen (sog. Quartiersgaragen) erstellt werden, in denen beispielsweise auch Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten integriert sein können. Das vorliegende Plangebiet ist diesbezüglich nicht als Standort vorgesehen, mögliche Potenzialflächen für diese Parkgaragen sind jedoch im Aufsiedlungskonzept für den Stadtteil dargestellt. Es ist somit durchaus möglich und sinnvoll, den Bedarf an gewerblichen Stellplätzen, der sich aus dem Plangebiet heraus ergibt, in den quartiersübergreifenden Parkgaragen anzulegen, die mit der weiteren Aufsiedlung in anderen Teilgebieten entstehen sollen (z.B. Baublöcke A, P, S im Umfeld des künftigen Stadtplatzes).

7 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet respektive das Stadtquartier Neckarbogen ist der Aufbau leistungsfähiger Ver- und Entsorgungsstrukturen erforderlich. Insbesondere ist die Verlegung von Leitungen für Wasser, Gas und Abwasser sowie Strom- und Telekommunikationskabeln vorgesehen.

Grundsätzlich verlaufen alle (mit Ausnahme der Hausanschlüsse) notwendigen Leitungs- und Kabeltrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.

Über die festgesetzten Verkehrsflächen können alle Gebäude im Plangebiet durch Müllsammel- und Rettungsfahrzeuge erreicht werden.

Auf dem Vorplatz am westlichen Baublock M wird ein Standort für Wertstoffcontainer festgesetzt. Diese sollen unterirdisch angeordnet werden und erhalten oberirdische Einwurfsstutzen.

8 Natur und Landschaft, Artenschutz

8.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht (UB) beinhaltet die Umweltprüfung und stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar, dessen Ergebnis gemäß § 2 Abs. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Zur vorliegenden Planung wurde durch das Büro AGL Adam, Leingarten der Umweltbericht vom 07.10.2020 erarbeitet.

Im Rahmen des UB wurden die vorhandenen Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bewertet und hinsichtlich der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die artenschutzrechtlichen Belange, die sich aus den Fachbeiträgen des Büros ATP, Filderstadt ergeben. Näheres zum Artenschutz wird unter Ziffer 8.2 erläutert.

Im UB werden Empfehlungen für Festsetzungen gegeben, die der Vermeidung / Minimierung von Eingriffen dienen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Berücksichtigung dieser Planoptimierungen durchgeführt und hat dabei ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 9.220 Ökopunkten ermittelt. Hingegen wird festgestellt, dass für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine Überkompensation von ca. 63.500 Ökopunkten besteht, zu der sowohl die neuen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet als auch die für den Artenschutz benötigten externen Ausgleichsflächen beitragen. Für das Plangebiet ist somit ein schutzgutübergreifender Ausgleich möglich, so dass durch die Planung insgesamt eine Überkompensation von ca. 54.300 Ökopunkten verbleibt.

Die aus dem UB hervorgehenden naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die einer planungsrechtlichen Sicherung bedürfen, sind unter Ziffer 8.3. aufgeführt. Darüber hinaus sieht der Umweltbericht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Maßnahmen zur Überwachung und Kontrolle vor, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. entgegenzuwirken.

8.2 Artenschutz

In Sachen Artenschutz ist zunächst grundsätzlich zwischen den Maßnahmen, die zur Umsetzung der Bundesgartenschau 2019 erforderlich waren und denen, die nun zusätzlich im Zuge der weiteren Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen erforderlich werden, zu unterscheiden.

Artenschutzmaßnahmen vor der Bundesgartenschau 2019:

Die hierzu erforderlichen Maßnahmen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ bereits ab 2011 erarbeitet (Umweltbericht des Grünflächenamtes vom 28.06.2013) und sind bereits umgesetzt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2013 (GR-Drucksache Nr. 222/2013). Die für die Mauereidechse bzw. Zauneidechse erforderlichen Ausnahmegenehmigungen wurden durch die höhere Naturschutzbehörde am 01.03.2013 und 28.08.2014 erteilt.

Analog zur bisherigen Vorgehensweise (z.B. BP 19/16 „Neckarbogen Ost“ für die sog. Stadtausstellung) werden diese Ausgleichsflächen den jeweiligen Bebauungsplänen im Neckarbogen anteilig zugeordnet.

Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen zur Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen:

Wie bereits bei den bisherigen Planaufstellungen im Neckarbogen, wird der Artenschutz für die Gesamtentwicklung des Stadtteils Neckarbogen ganzheitlich betrachtet. Daher wurden zunächst für die einzelnen Bebauungsplangebiete durch das Büro ATP aktuelle artenschutzfachliche Beurteilungen durchgeführt und die Gesamtbetrachtung im Bericht vom Juni 2020 dargelegt. Für die Erfassung, Bewertung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Belange liegen durch das Büro ATP (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung) aus Filderstadt damit folgende Fachbeiträge vor:

- Bebauungsplan „Neckarbogen Mitte“ im Bereich des Heilbronner Neckarbogens – Artenschutzfachliche Beurteilung, Dezember 2019
- Bebauungspläne im Bereich des Heilbronner Neckarbogens, Konzeption erforderlicher Artenschutzmaßnahmen, Juni 2020

Den einzelnen Bebauungsplanverfahren im Neckarbogen können damit die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zugeordnet und im Rahmen der Planaufstellung gesichert werden. Gleichzeitig werden mit dieser Vorgehensweise aber auch die eventuellen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Teilgebieten für den gesamten Neckarbogen übergreifend berücksichtigt.

Um für die Artengruppe der europäischen Vögel Verbotstatbestände durch Fang, Verletzung oder Tötung zu vermeiden, wird in den Gutachten darauf hingewiesen, dass eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (31.10. – 28.02.) erfolgen darf und Maßnahmen an Gebäuden zur Minderung des Vogelschlagrisikos zu treffen sind.

Darüber hinaus lässt sich bei Vollzug der Planung für bestimmte Vogelgilden ein Verbotstatbestand hinsichtlich der Fortpflanzungs-, Ruhe und Nahrungsstätten erwarten, weshalb für betroffene Arten entsprechende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF) in Form von Nistkästen an Gebäuden (Hausrotschwanz, Haussperling) bzw. durch die externe Anlage von geeigneten Blühbrachen (Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz) vorzusehen sind.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus gutachterlicher Sicht ist zudem für alle o.g. Maßnahmen eine Detailplanung sowie die fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmenumsetzung erforderlich.

Die im Neckarbogen ebenfalls vorzufindenden Arten der Mauereidechse und Wechselkröte sind in vorliegendem Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Es sind für das Plangebiet jedoch Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

So wurde für die Mauereidechse bereits im Juli 2020 gesamtgebietsbezogen ein Reptilienzaun errichtet, der u.a. auch das vorliegende Plangebiet bis zur Aufsiedlung vor Einwanderung von Exemplaren schützt.

Leiteinrichtungen für die Wechselkröte sind insbesondere mit dem Bebauungsplan 19/20 „Paula-Fuchs-Allee“ entlang der künftigen Paula-Fuchs-Allee vorzusehen. In vorliegendem Bebauungsplan werden ergänzende Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Entwässerungs- und Bordsteineinrichtungen festgesetzt. Die konkrete Ausführung ist dann im Rahmen der Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanung fachlich auszuarbeiten und gutachterlich nachzuweisen.

8.3 Eingriff – Ausgleich

Um den auf Ebene der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsumfang sicherzustellen, werden im Umweltbericht bestimmte Festsetzungen empfohlen, die in vollem Umfang in den Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen Mitte“ berücksichtigt werden. Wie unter Ziffer 8.1 bereits beschrieben, resultiert für die vorliegende Planung gemäß Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) damit eine schutzgutübergreifende Überkompensation von ca. 54.300 Ökopunkten.

Bei den festgesetzten Maßnahmen handelt es sich im Einzelnen:

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:
 - Dachflächenbegrünung mit Mindestsubstratstärken sowie Vorgaben zur Vermeidung von Eutrophierung (Retentionsbodenfilter)
 - das Anbringen von Nistkästen an den Gebäuden,

- Insektenfreundliche Beleuchtung im Plangebiet
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln, Mauereidechse und Wechselkröte
- die planexterne Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich „B“
- Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a BauGB für die geplanten Bäume.
- Örtliche Bauvorschriften:
 - Innenhöfe mit ca. 60 % Anteil gärtnerischer Nutzung in den Wohnquartieren.

Die getroffenen Festsetzungen sind in den entsprechenden Kapiteln der Begründung näher erläutert. Ergänzt bzw. vervollständigt werden diese Maßnahmen durch die in Ziffer 8.2 genannten planexternen Maßnahmen, die bereits im Vorfeld der Bundesgartenschau 2019 durchgeführt und gesichert wurden.

8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan 19/22 setzt diverse Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB fest, um hiermit Eingriffe im Plangebiet zu vermeiden, zu minimieren bzw. unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Demnach werden folgende Festsetzungen getroffen:

- die fachgerechte Begrünung von Dachflächen (einschl. Tiefgaragen und unterirdischer Gebäudeteile) mit mind. 13 cm bzw. 60 cm dicker wirksamer Substratschicht,
- Wege- und Platzflächen sind (mit Ausnahme öffentlicher Verkehrsflächen) in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen bzw. seitlich über unversiegelte Flächen zu entwässern.
- das fachgerechte Anbringen von Nistkästen für Vögel (Haussperling und Hausrotschwanz) an neuen Gebäuden im Geltungsbereich A mit vorangehender Interimsmaßnahme.
- Rahmenbedingungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung im Plangebiet werden vorgegeben.
- planexterner Geltungsbereich „B“ auf Flurstück Nr. 1/53 teilw. (Hafenpark) zur Pflege und Neuentwicklung von Blühflächen als Nahrungshabitat für die Vogelarten Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz. Größe 500 m²
- Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotrisiken für Vögel durch Bauzeitenbeschränkung sowie objektspezifischer Reduzierung des Vogelschlagrisikos (Baugenehmigungsverfahren).
- Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotrisiken für Mauereidechsen durch Einwanderungsschutz und Habitatgestaltung.
- Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotrisiken für Wechselkröten durch artegerechte Ausgestaltung von Entwässerungseinrichtungen und Bordsteinen.

8.5 Pflanzgebot

Auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung werden zur Eingriffsvermeidung / -minimierung sowie zur grünplanerischen Gliederung des öffentlichen Raumes und aus stadtklimatischen Gründen Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf Baugebiets-, Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

9 Immissionsschutz

9.1 Schalltechnische Untersuchungen

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes sowie der weiteren Planung wurden bereits im Vorfeld Lärmschutzmaßnahmen ermittelt und z.B. durch einen Wall westlich des Bebauungsplangebietes sowie durch Abstände von der geplanten Wohnbebauung zu den Gewerbe-/Industriebetrieben berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen, die auf die geplante Bebauung einwirken, detailliert zu untersuchen. Das Büro für Umweltakustik Heine + Jud aus Stuttgart wurde mit entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen beauftragt, deren Ergebnisse im Gutachten vom 31.03.2020 erläutert sind. Die Situation durch die in der Hafestraße befindliche Freiluftgaststätte „HIP-Island“ wird in der ergänzenden Stellungnahme vom 11.09.2020 behandelt.

Die Beurteilung der schalltechnischen Situation erfolgt in der Regel im Bebauungsplanverfahren anhand der DIN 18005 mit den darin genannten Orientierungswerten. Für die Betrachtung des Gewerbelärms wurden die strengeren Richtwerte der TA Lärm herangezogen, die üblicherweise für Anlagen im Sinne des BImSchG Anwendung finden.

Die Ergebnisse der Berechnungen wurden kartographisch dargestellt und lassen sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

- In Bezug auf Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete im Plangebiet tags und nachts eingehalten.
- Im Bereich des Verkehrslärms kommt es im Plangebiet sowohl durch den Straßenverkehr als auch durch den Schienenverkehr zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Ziffer 9.2).
- Die Lärmsituation durch die in der weiteren Umgebung liegende Gaststätte „HIP-Island“ ist unkritisch.

Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder zusätzliche Wälle können aufgrund der innerstädtischen Situation nicht vorgesehen werden. Der Lärmschutz ist über passive Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Dämmung der Außenbauteile, Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zu gewährleisten. In der schalltechnischen Untersuchung wurden für den Straßenverkehr die beiden Szenarien „mit Kranenstraße“ und „ohne Kranenstraße“ untersucht. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan die Festsetzungen für das lärmtechnisch mit ca. + 1 dB(A) etwas ungünstigere Szenario „ohne Kranstraße“ getroffen.

9.2 Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden in der Rahmenplanung bereits durch den Lärmschutzwall entlang der Hafenstraße berücksichtigt. Weitere aktive Maßnahmen im Plangebiet (Wände, Wälle) sind aufgrund der innerstädtischen Situation nicht vorgesehen. Sie scheiden wegen der Platzverhältnisse im Straßenraum aus bzw. stellen eine zu starke städtebauliche Barriere dar, die sich negativ auf das planerische Leitbild der Durchmischung und kurzen Wege sowie auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld auswirkt. Ebenso werden derartige Maßnahmen aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen (Dimensionierung) im Verhältnis zur Schutzwirkung als unverhältnismäßig angesehen.

In Abwägung dieser Belange wird der erforderliche Schallschutz über passive Maßnahmen umgesetzt, wozu im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 festgesetzt werden.

Schalldämmung ist nur bei geschlossenen Fenstern effektiv: für das gesamte Plangebiet ist es deshalb erforderlich, ab einem Beurteilungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) maschinelle Lüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeignete Räume vorzusehen. Ausnahmen (z.B. durch Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite) sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Entlang der Paula-Fuchs-Allee kann es für Außenwohnbereiche (Loggien/Balkone, Dachterrassen) prinzipiell zu Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags kommen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, die betroffenen Bereiche im Tageszeitraum durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Verglasungen, Schutzwände o.ä. zu schützen.

10 Wasser- und Bodenschutz

10.1 Untergrund und Baugrundmanagement

Im Vorfeld der Bundesgartenschau 2019 wurde ein sog. Baugrundmanagement durchgeführt, in dessen Zuge auch der vorliegende Geltungsbereich bearbeitet wurde. Damit wurden die Voraussetzungen für die Durchführung der Bundesgartenschau sowie für den Bau des neuen Stadtquartiers geschaffen. Das Baugrundmanagement beinhaltet insbesondere die Planung, Überwachung und Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten unter Berücksichtigung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses sowie die Umsetzung der erforderlichen Bodenbewegungen.

10.2 Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung von Luftaufnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst im Jahr 2004 hat für den gesamten Bereich des Neckarbogens einen flächendeckenden Kampfmittelverdacht festgestellt. Eine Komplettäumung des Neckarbogens war aufgrund des logistischen und finanziellen Aufwands nicht realisierbar und wurde auch aus fachlicher Sicht als nicht verhältnismäßig eingestuft.

Im Rahmen des o.g. Baugrundmanagements wurden für den vorliegenden Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Für die Baufelder nördlich der Paula-Fuchs-Allee wurde die möglichst vollständige Kampfmittelfreiheit angestrebt. Als Maßnahme wurde zunächst ein flächiger Abtrag bis ca. – 1 m durchgeführt. Danach wurde eine Freimessung sowie im Bedarfsfall ein schichtweiser Abtrag bis ca. - 4 m unter Gelände vorgenommen.
- Im Bereich des Floßhafens erfolgte baubedingter Aushub bis -2,5 m sowie das Ausräumen vorgefundener Trichter.

10.3 Altlasten

Im Plangebiet sind vier Altlast- und Altlastverdachtsflächen bekannt, die sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Fruchtschuppen-Areals ergaben. Für die Entwicklung des Gebietes wird davon ausgegangen, dass Altlasten im Zuge des o.g. Baugrundmanagements i.V.m. den Maßnahmen zur Kampfmittelberäumung ausgeräumt bzw. gesichert werden konnten.

10.4 Hochwasserschutz

Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn hat beschlossen, dass der Hochwasserschutz am Neckar auf ein zweihundertjähriges Hochwasserereignis auszubauen ist, wobei der Klimafaktor (k), der Versagensfall eines Wehrfeldes an der Wehranlage (n-1) sowie ein Freibordzuschlag (FB) von 70 cm zu berücksichtigen sind. Das angestrebte Schutzziel entspricht somit HQ200, k, n-1, 70 FB.

Im Altneckar ist im Bereich des Plangebiets bei einem HQ200, k, n-1, 70 FB mit einem rechnerischen Wasserstand einschl. des Freibordzuschlages von 155,60 m ü. NN zu rechnen. Dies entspricht dem Bemessungsereignis, eine absolute Hochwassersicherheit (Extremereignis) gibt es nicht. Für die Baugebiets- und Verkehrsflächen im Plangebiet ist eine (in Bezug auf das Bemessungsereignis) hochwassersichere Planungshöhe von ca. 156,00 m ü. NN vorgesehen, so dass sich alle Flächen im Plangebiet über dem Bemessungsereignis befinden. Ein vorbeugender Hochwasserschutz wird zudem erreicht, indem keine Wohnungen unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe möglich sind.

11 Luft und Klima

Das Ingenieurbüro Rau aus Heilbronn wurde bereits 2014 beauftragt, für den gesamten Bereich des neuen Stadtteils Neckarbogen auf Grundlage der Rahmenplanung Untersuchungen zur Lufthygiene sowie zum Stadtklima durchzuführen.

11.1 Lufthygiene

Im Fachgutachten zur Lufthygiene vom 28.07.2014 des Ingenieurbüros Rau, Heilbronn wurden mittels geeigneter Ausbreitungsmodelle und unter Berücksichtigung städtischer bzw. regionaler Hintergrundbelastungen mögliche zukünftige Immissionsbelastungen untersucht. Die Prognosen wurden für die lufthygienisch relevanten Stoffe NO₂, PM 10 und PM 2,5 berechnet. Einzuhaltende Grenzwerte ergeben sich aus der 39. BImSchV. In das Untersuchungsgebiet wurde das Gesamtgebiet Neckarbogen sowie die künftige Bebauung im Bereich des sog. HIP-Areals (nordöstlich des Neckar-Altarmes) einbezogen. Die Berechnungen der Immissionsgesamtbelastung zeigen ein insgesamt unkritisches Bild.

Aufgrund der geänderten Verkehrssituation (Szenario „ohne Kranenstraße“) wurden die Situation von 2014 fachgutachterlich mit Stellungnahme des Ingenieurbüros Rau vom 30.06.2020 evaluiert. Dabei zeigte sich, dass im Bereich der NO₂-Jahresmittelwerte mit signifikanten Steigerungen der Luftbelastung zu rechnen ist. Die auf das Aufsiedlungsjahr 2022 konservativ ausgelegte Berechnung ergab einen jahresmittleren NO₂-Wert von 38,9 µg/m³. Anhaltspunkte für eine weitere Erhöhung bestehen nicht (Hintergrundbelastung, Flottenzusammensetzung). Der Grenzwert von 40 µg/m³ wird damit weiterhin eingehalten.

11.2 Klima

Im Gutachten zum Stadtklima vom 30.07.2014 wurde untersucht, welche klimatische Situation innerhalb des Stadtquartiers Neckarbogen nach Realisierung der Planung zu erwarten ist.

Hinsichtlich der mikroklimatischen Situation sind die Aspekte „thermische Belastung“ sowie die „Durchlüftungsverhältnisse“ von Bedeutung. Hierzu wurden in der zugrunde gelegten Modellsimulation jeweils drei typische Tages- bzw. Nachtzeiträume für ausgewählte meteorologische Szenarien betrachtet.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass sich für das Stadtquartier insgesamt ein durchaus akzeptables Mikroklima ergibt. Lediglich während der Tagstunden heißer Tage ist die Wärmebelastung im Freien aufgrund hoher Sonneneinstrahlung von Relevanz. Offene, sonnenexponierte Flächen (z.B. Gewässer, Plätze, Wiesen) sind besonders betroffen, während im Schattenbereich der Gebäude und Bäume die Wärmebelastung deutlich abnimmt. Zu den übrigen Tageszeiten sowie während anderer Witterungsbedingungen stellt die Wärmebelastung hingegen kein Problem dar.

Bei den Durchlüftungsverhältnissen zeigt die Untersuchung auf, dass die Reduktion der Windgeschwindigkeit mit der Lagedichte von Gebäuden und Bäumen deutlich zunimmt, wobei die Innenhöfe der Gebäude beiderseits der Paula-Fuchs-Allee hiervon am stärksten betroffen sind, da sich hier durch Blockrandbebauung und Gebäudehöhe keine bis in die Bodennähe durchgreifende Wirbelstruktur ausbilden kann. So ist an heißen, windschwachen Sommertagen für die Innenhöfe im Plangebiet mit einer deutlichen Minderung der Aufenthaltsqualität zu rechnen.

Darüber hinaus wurde an ausgewählten Punkten der sog. Windkomfort (z.B. zur Lokalisierung von Bereichen die sich für kurz- bzw. längerfristigen Aufenthalt eignen) mittels eines Ausbreitungsmodells eingeschätzt. Die Bewertung des Windkomforts erfolgt in sog. Aktivitätsklassen A – D.

Im Plangebiet wurden hierzu zwei Punkte zwischen der nördlichen Blockrandbebauung bzw. dem südlichen Floßhafen-Bereich untersucht, da sich dort die für die Wind- und Turbulenzverhältnisse typische Strömungssituation zeigt, wie sie für eine größere, von höheren Gebäuden umgebenen Freifläche zu erwarten ist. Für die untersuchten Punkte ergab sich jeweils die komfortabelste Aktivitätsklasse A, so dass sich dieser Bereich auch für längeres Sitzen oder Stehen (z.B. Parkanlage mit Spiel- und Ruhezeiten, Freiluftgastronomie, Marktzonen, o.ä.) eignet.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse gibt der Gutachter daher Empfehlungen, die sich auf die Verbesserung der Durchlüftungssituation konzentrieren. Die vorgeschlagenen Empfehlungen zur Optimierung von Baumstandorten, zur Vergrößerung der Abstände zwischen den

Baublöcken sowie großdimensionierte Gebäudedurchführungen zur optimierten Durchlüftung der Innenhöfe scheiden aus städtebaulichen Gründen jedoch aus, da sich hierdurch Beeinträchtigungen zur Umsetzung des Leitbildes und dessen Planungsziele ergeben (z.B. urbane Raumkanten zu Floßhafen und Paula-Fuchs-Allee, Hauptverbindungen mit Alleen-Charakter, öffentlich bzw. halböffentlich geprägte und dadurch belebte EG-Zone, Dichte und Durchmischung). Zudem wird bereits im Klimagutachten darauf hingewiesen, dass sich aus klimatischer Sicht in Bezug auf die Baumstandorte ein genereller Konflikt ergibt, da große Bäume zwar den Luftaustausch erschweren, gleichzeitig jedoch optimalen Hitzeschutz bieten. In Abwägung der o.g. Belange und zur Stärkung der klimatischen Bedingungen in den Innenhöfen setzt der Bebauungsplan 19/22 deshalb fest, dass:

- innerhalb der als Gemeinschaftsanlage „Garten“ festgesetzten Flächen je angefangene 200 m² Fläche ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter und klimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen ist.
- Dachflächen und Tiefgaragen sowie Abstellplätze für Müll und Fahrräder fachgerecht zu begrünen sind,
- reflektierende Fassadenmaterialien und Außenfenster nicht zulässig sind,
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % ihrer Fläche dauerhaft als Pflanzflächen zu gestalten sind.

Weitere Effekte lassen sich im Rahmen der Projektentwicklung (siehe Ziffer 14.) erzielen, beispielsweise durch die Detailanordnung von Gebäuden oder durch vertragliche Regelungen im Rahmen der Grundstücksvergabe (z.B. Konstruktionsweisen, Vermeidung/Minimierung stark absorbierender Fassaden und Baustoffe, Fassadenbegrünungen, Hofgestaltung mit Wasserelementen, etc.).

12 Denkmalschutz

Im Plangebiet könnten archäologische Funde / Befunde, insbesondere aus römischer Zeit, auftreten. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis einschließlich des generellen Verweises auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern aufgenommen.

13 Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan 19/22 wurden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgenommen. Übergeordnetes Ziel dieser Regelungen ist es, im Plangebiet eine nachhaltige, gesunde Bauweise zu fördern und eine zweckdienliche Nutzung der Flächen sicherzustellen. Es wird hier nochmals auf das städtebauliche Leitbild der durchmischten, kleinstrukturierten europäischen Stadt hingewiesen, in welcher sich baugestalterische Aspekte stark in die öffentlichen /halböffentlichen Räume auswirken und damit das Lebensumfeld sowie die Ökologie des Quartiers in besonderem Maß beeinflussen. Vor dieser städtebaulichen Bedeutung gibt der Bebauungsplan 19/22 folgende Bauvorschriften vor:

- Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen in Bezug auf die Verwendung von umweltschonenden Baumaterialien sowie die Vermeidung von störenden / beeinträchtigenden Materialien und Bauteilen.
- Die Regelung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in Bezug auf Anbringungsort, Häufigkeit und Dimension sowie dem Ausschluss von störenden Werbeanlagen.

- Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke. Hierdurch wird auf den Baugrundstücken ein hoher Pflanzflächenanteil zur Eingriffsminimierung (vgl. Ziffer 8.1.) sichergestellt und darüber hinaus die Durchgrünung, die gestalterische Einbindung in den Kontext des Hochbaus und des öffentlichen Raumes sowie die Verwendung von umweltverträglichen Baumaterialien gefördert.
- Die Regelung von Sende- und Empfangsanlagen in Bezug auf ihre Außenwirkung.
- Im Sinne eines autoreduzierten Stadtquartiers wird die Stellplatzverpflichtung minimiert (0,8 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit).
- Abstellplätze für Fahrräder.

Private Fahrradabstellanlagen sollen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. in Erdgeschossen oder Tiefgaragen untergebracht werden. Hierbei ist grundsätzlich auf hohe Akzeptanz durch gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu achten. Um dieses Bedürfnis sicherzustellen, können Sammelstellplätze in einem bestimmten Umfang auch auf den Freiflächen der Baugebiete zugelassen werden.

14 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung / Projektentwicklung

Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in städtischem Besitz. Für die Umsetzung der Planung muss eine Neuordnung der Flächen erfolgen. Eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch ist nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat hat am 24.01.2019 (GR-Drucksache Nr. 001 vom 06.12.2018) der Konzeption zur weiteren Aufsiedlung des Neckarbogens zugestimmt. Demnach wurde die Gesamtverantwortung des künftigen Aufsiedlungsprozesses dem Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung übertragen.

Die Konzeption sieht hierzu die Beibehaltung der bereits zur Stadtausstellung der Bundesgartenschau erfolgreich erprobten Vorgehensweisen vor:

- Grundprinzip ist weiterhin die kleinteilige Grundstücksvergabe. Es erfolgen Konzeptvergaben nach Durchführung von Investorenauswahlverfahren (Qualitätswettbewerb). Es sollen auch Baugruppen eingebunden werden.
- Städtebauliche Rahmenbedingungen und gestalterische Grundlagen werden durch das Baudezernat eingebracht.
- Prozessbegleitende Qualitätssicherung erfolgt durch die Fortschreibung des Gestaltungshandbuchs sowie die Einrichtung einer Baukommission als beratendes Gremium.
- Die abschließende Entscheidung im Auswahlverfahren mit Grundstücksanhandgabe obliegt dem Gemeinderat.

15 Einnahmen und Ausgaben

Für die Stadt entstanden bzw. entstehen Kosten für Grunderwerb, die Aufbereitung der Flächen im Rahmen eines Baugrundmanagements, die Erschließung sowie die Bereitstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen. Die Kosten für das Plangebiet ergeben sich dabei anteilig

aus den für das Gesamtgebiet BUGA 2019 / Stadtquartier Neckarbogen zu erwartenden Investitionskosten.

Einnahmen in noch zu ermittelnder Höhe werden durch den Verkauf der künftigen Baugrundstücke erzielt.

gez.
Dr. Böhmer