



Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt
Stadtplanung FNP

Datum 12.10.2020
Gz. 63.3/kar-61.21-
39076/2020
Telefon 56-3282

Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen Mitte“ in Heilbronn (Kernstadt)

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich zur teilräumlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Heilbronner Kernstadt und umfasst Flächen des vormals als Fruchtschuppen-Areal bezeichneten Gebiets, auf dem nun der neue Stadtteil Neckarbogen entwickelt wird. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Fläche für Bahnanlagen
im Osten: Wohnbaufläche (bestehend) und darüber hinaus gemischte Baufläche (geplant)
im Süden: Fläche für Bahnanlagen
im Westen: Fläche für Bahnanlagen

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn

Fläche für Bahnanlagen

dargestellt.

3. Laufende Parallelverfahren angrenzend an den Änderungsbereich

Für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Neckarbogen ist auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans (s. Ziffer 6.2) die Schaffung von Planungsrecht in mehreren aufeinander abgestimmten Teilabschnitten vorgesehen. Hierfür werden mehrere Parallelverfahren durchgeführt:

3.1. Paula-Fuchs-Allee

Das Parallelverfahren wurde am 25.10.2018 eingeleitet (DS 289/2018). Dieses Bauleitplanverfahren schafft das Planungsrecht für den Bau der Paula-Fuchs-Allee, die als überörtlicher Hauptverkehrszug

den künftigen Stadtteil Neckarbogen erschließen wird. Mit dem Bau dieser Erschließungsstraße wird auch der nordwestliche Ringschluss des inneren Stadtrings hergestellt.

3.2. Neckarbogen Süd

Zeitgleich mit dem vorliegende Parallelverfahren wird das Parallelverfahren für den Bereich Neckarbogen Süd eingeleitet. Dessen Änderungsbereich stellt ebenfalls gemischte Bauflächen dar und liegt südlich der Paula-Fuchs-Allee sowie südlich des Bereichs Neckarbogen Mitte.



Neckarbogen Gesamtdarstellung im Flächennutzungsplan (geplant)

4. Aktueller Bestand

Im Änderungsbereich befindet sich hauptsächlich ein ehemaliges Bahnareal, das heute bereits geräumt wurde. Die Flächen sind teilweise befestigt und versiegelt und liegen brach.

Im Jahr 2019 diente das Gelände als Ausstellungsfläche für die Bundesgartenschau. Der sog. Floßhafen wurde als einer der beiden großen Seen zu dieser Ausstellung errichtet und bleibt nach Beendigung des Schaubetriebs als Daueranlage bestehen. Im Bereich südlich des Floßhafens wurden temporäre Gärten („Inzwischenland“) angelegt. Diese Ausstellungsflächen werden derzeit rückgebaut.

5. Planungsziel

Der Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen Mitte“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufsiedlung des zentralen Bereichs des künftigen Stadtteils Neckarbogen. Mit dem Bauleitplanverfahren werden Flächen für ein urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO) ausgewiesen und die Wasserflächen des Floßhafens planungsrechtlich gesichert.

Da der Bebauungsplan 19/22 von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

6. Übergeordnete Planungen, Rahmenpläne und sonstigen Vorgaben

6.1. Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken (verbindlich seit dem 03.07.2006) sind für den Änderungsbereich keine Nutzungsfestlegungen getroffen worden.

6.2. Rahmenplan Neckarbogen

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans Neckarbogen vom 23.01.2014. Der städtebauliche Rahmenplan definiert die langfristige funktionale, stadträumliche und bauliche Entwicklung des Gesamtgebiets Neckarbogen. Das Konzept für den Bebauungsplan 19/22 entspricht diesem Rahmenplan; die Planung umfasst drei Baublöcke südlich des Floßhafens und nördlich der Paula-Fuchs-Allee, die eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für den neuen Stadtteil erfüllen sollen.

6.3. Stadtumbau

Der Änderungsbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Fruchtschuppen-Areal“, welches am 19.12.2005 beschlossen und letztmalig durch Beschluss vom 12.12.2014 erweitert wurde. Mit der vorliegenden Planung werden Ziele und Maßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Stadtumbaugebiet umgesetzt.

6.4. Bahnflächen

Die als Fläche für Bahnanlagen dargestellten Flächen sind von der Bahnnutzung entwidmet. Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken gelten die Flächen gem. § 35 BauGB als Außenbereich. Innerhalb des Änderungsbereichs wird erstmals kommunales Planungsrecht geschaffen.

6.5. Handlungsprogramm Wohnen

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

Für den Bereich Neckarbogen ist in dem -auf dem Handlungsprogramm aufbauenden- Aktionsprogramm Wohnen die Entwicklung eines neuen Wohngebiets vorgesehen.

7. Konzeption

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.

Der zugrundeliegende Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen Mitte“ entwickelt eine Teilfläche des Gesamtgebiets Neckarbogen. Die Baustruktur im zentralen Bereich des Stadtteils soll weitestgehend durch geschlossene, urbane und raumprägende Blockränder geprägt werden. Der Bebauungsplan orientiert sich an der Höhenstaffelung des Rahmenplans; entlang der städtischen Raumkanten zum Floßhafen und zur Paula-Fuchs-Allee wird eine sechsgeschossige Bebauung vorgeschrieben und an den inneren Blockrändern wird eine bis zu fünfgeschossige Bebauung ermöglicht.

Die Erdgeschosse sollen vornehmlich durch gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen geprägt werden und so zu einer urbanen Belebung des Stadtteils beitragen. In den zentralen Bereichen des Neckarbogens 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. vorgesehen. Dementsprechend wird urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und die Bebauung in ihrem vertikalen Aufbau gegliedert. Die Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über die Paula-Fuchs-Allee, für die derzeit parallel ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird (s. Ziffer 3.1).

Der Stadtteil Neckarbogen soll bis 2029 sukzessive aufgesiedelt werden. Für die weiteren Flächen des Neckarbogens wird nachfolgend entsprechendes Planungsrecht geschaffen.

8. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die auf den Änderungsbereich einwirkenden Lärmimmissionen zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen festzusetzen.

9. Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird aus formalrechtlichen Gründen (planungsrechtliche Einstufung des Änderungsbereiches als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB) ein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft und die sonstigen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung erhoben und bewertet. Das Ergebnis wird in dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt; der als Anlage zur Begründung bei der Abwägung berücksichtigt wird.

Die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter werden im Teilgebiet Neckarbogen Mitte voraussichtlich in folgender Weise erheblich beeinträchtigt:

- Verluste einzelner gliedernder Landschaftselemente (Einzelbäume),
- Flächen- bzw. Lebensraumveränderungen mit Verlusten z. T. mittel bedeutender Biotope und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Vergrößerung versiegelter Flächen,
- Bioklimatisch ungünstige Bedingungen in den Innenhöfen der Gebäudekomplexe entlang der Paula-Fuchs-Allee.

Lärmimmissionen der angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehr, Schienenverkehr) wirken sich auf Wohnumfeld und Erholung innerhalb des Gebiets aus. Es treten folgende Entlastungen bzw. Verbesserungen ein:

- Neuschaffung hochwertigen Wohnraums und Arbeitsumfelds in urbaner Umgebung, wohnortnahe Erholungsräume,
- durch den Bodenaushub werden kontaminierte Schichten entfernt und von Kampfmitteln geräumt.

Die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen können durch Festsetzungen im Bebauungsplan 19/22 „Neckarbogen-Mitte“ kompensiert werden. Nach Umsetzung der Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

10. Alternativen

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges. Die überplanten Flächen dienten früher als Güterbahnhof und sollen nun als urbanes Stadtquartier entwickelt werden. Durch dieses Konversionsprojekt werden keine wertvollen Landwirtschaftsflächen beansprucht. Die Heilbronner Innenstadt befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem neuem Stadtquartier Neckarbogen; insgesamt werden dadurch die innerstädtischen Funktionen gestärkt. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz und der Bau eines Nahversorgungszentrums wird in den nächsten Ausbaustufen erfolgen.

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

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Siedlungsgefüge und seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt bietet sich hier -im Sinne des Handlungsprogramms Wohnen- die Entwicklung eines neuen urbanen Gebiets an. Es ist überwiegend Geschosswohnungsbau vorgesehen, um dem dringenden Bedarf in diesem Segment Rechnung zu tragen. Die Entwicklung der Flächen im Änderungsbereich für Wohnbauzwecke und Kleingewerbe stellt daher die vorzugswürdige Alternative dar.

11. Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich wird nunmehr

Gemischte Baufläche (geplant)	ca. 1,9 ha
Wasserfläche	ca. 0,7 ha
Grünfläche	ca. 0,2 ha

dargestellt.

Der Verlauf des mittlerweile bestehenden Abwassersammlers ist in seiner tatsächlich ausgeführten Lage entsprechend gekennzeichnet.

12. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemischte Bauflächen werden zu je 50% auf dem Wohnbauflächenbedarf und auf dem Gewerbebauflächenbedarf angerechnet. Demnach sind für das Parallelverfahren Neckarbogen Mitte 0,95 ha Wohnbaufläche und 0,95 ha Gewerbebaufläche nachzuweisen.

W - FB _{rel}	relativer Wohnbauflächenbedarf	119,60 ha
W - F _{pot}	Wohnbauflächenpotenziale	78,49 ha
W - FB _{abs}	absoluter Wohnbauflächenbedarf	41,11 ha

Für das vorliegende Parallelverfahren werden 0,95 ha vom absoluten Wohnbauflächenbedarf abgerechnet. Es verbleibt ein Wohnbauflächenbedarf von 40,16 ha.

G - FB _{rel}	relativer Gewerbebauflächenbedarf	70,51 ha
G - F _{pot}	Gewerbebauflächenpotenziale	35,38 ha
G - FB _{abs}	absoluter Gewerbebauflächenbedarf	35,13 ha

Für das vorliegende Parallelverfahren werden 0,95 ha vom absoluten Gewerbebauflächenbedarf abgerechnet. Es verbleibt ein Gewerbebauflächenbedarf von 34,18 ha.

Die geplante Umwidmung der Bauflächen ist bedarfsgerecht und wird in der Flächenbilanz bei der Gesamtfortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt. Eine detaillierte Darstellung ist in der Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung (Plausibilitätsprüfung) vom 08.10.2020 enthalten.

gez.

Dr. Böhmer