Heilbronn – Neckargartach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 38/17

Südlich Keidwiesen

29.03.2022

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung 3
2 Geltungsbereich 3
3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen 4
3.1 Bestand und Nutzungen
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten
3.3 Flächennutzungsplan
3.4 Geltendes Planungsrecht
3.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
4 Städtebauliche Erläuterungen 5
4.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept
4.2 Gebäudeerschließung
4.3 Gestaltung / Materialien
4.4 Außenanlagen des Vorhabens
4.5 Flächenbilanzen
5 Erschließung 8
5.1 Verkehrliche Erschließung
5.2 Ver- und Entsorgung
6 Natur, Landschaft, Klima und Artenschutz 10
6.1 Baumschutz
6.2 Grundwasser- und Bodenschutz
6.3 Hochwasserschutz
6.4 Klimaschutz
6.5 Artenschutz
6.6 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen
6.7 Bergbau
7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 14
7.1 Zulässige Vorhaben
7.2 Art der baulichen Nutzung
7.3 Maß der baulichen Nutzung
7.4 Bauweise
7.5 Überbaubare Grundstücksfläche
7.6 Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
7.7 Öffentliche Grünflächen
7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen
8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften 20
8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
8.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, die Gestaltung von Nebenanlagen sowie die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
8.3 Anlagen zum Sammeln, zum Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
9 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse 23
10 Einnahmen und Ausgaben, Verträge 23
10.1 Einnahmen und Ausgaben
10.2 Durchführungsvertrag

1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Heilbronn herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Im Rahmen des „Handlungsprogramm Wohnen“ sollen daher im gesamten Stadtgebiet innerörtliche Flächenpotenziale städtebaulich entwickelt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

In Heilbronn-Neckargartach liegen an der Leinbachstraße drei Flurstücke brach bzw. werden nicht mehr zweckentsprechend genutzt. Die Eigentümer haben sich darauf verständigt, ihre Grundstücke gemeinsam einer wohnwirtschaftlichen Nutzung durch eine Neubebauung zuzuführen. Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts ist eine innerörtliche Nachverdichtung nur begrenzt möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Umsetzung des Vorhabens, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig. Um die Planung hinsichtlich Durchführung und Gestaltung sowie die Kostenübernahme für das Verfahren zu sichern, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, entwickelt werden.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Sie dient der Schaffung von Wohnraum, unter Berücksichtigung der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Städtebauliches Ziel ist es, analog zur angrenzenden Wohnbebauung, eine maßvolle Wohnnutzung mit einem sich der direkten Umgebung anpassendem Volumen zu ermöglichen. Das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen soll in einer harmonischen Mischung und Nachbarschaft zueinander verschiedene Wohnbedürfnisse befriedigen. Erschwinglichen Wohnraum zu schaffen sowie die Förderung von Lebendigkeit und vitaler Nachbarschaften im Quartier, sind weitere Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Dabei soll die Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte entsprechen, die zugleich den freiraumplanerischen Anforderungen gerecht wird.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 38/17 "Südlich Keidwiesen" befindet sich im Ortsteil Neckargartach, südlich des Leinbachparks. Das Plangebiet wird im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Römerstraße begrenzt, im Süden durch die Leinbachstraße, im Osten durch die angrenzenden Garagengebäude der östlich folgenden Wohnbebauung und im Norden durch den Leinbachpark.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 38/17 umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha und bezieht folgende Flurstücke in die Planung ein: 5174/1 (Privateigentum), 5174/2 (Privateigentum) und teilweise 5176 (städtisches Eigentum).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften hat eine Größe von ca. 0,28 ha und erstreckt sich über folgende Flurstücke: 5174/1 (teilweise), 5174/2 (in Gänze) und 5176 (teilweise).

3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Bestand und Nutzungen

3.1.1 Plangebiet

Derzeit ist das Plangebiet mit einer landwirtschaftlichen Hofanlage bebaut, bestehend aus einem zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus sowie Stall- und Scheunengebäuden, Dunglege und Abwassergrube. Die Gebäude werden seit längerem nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Nutzung genutzt. Das Wohnhaus steht leer und die Scheune ist teilweise zu Lager- / Abstellzwecken vermietet. Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Grünfläche mit Streuobstbestand und teilweiser gärtnerischer Nutzung angelegt.

3.1.2 Näheres Umfeld

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzung geprägt. Östlich angrenzend bestehen zeilenförmige, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer großen Parkierungsfläche mit Stellplätzen und zum Plangebiet hin grenzständigen Garagen. Im Westen, entlang der Römerstraße, bestehen vor allem zweigeschossige Gebäude, teilweise auch mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Insgesamt ist die umgebende Nutzung jedoch wohnbaulich geprägt. Nördlich grenzt unmittelbar der Leinbachpark mit Gewässer und Fuß-/Radwegenetz an das Plangebiet an.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände fällt von der Leinbachstraße von ca. 158,40 m ü. NHN nach Norden hin auf ca. 154,70 m ü. NHN ab.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist überwiegend anthropogen überformt und bebaut, wobei das Flurstück Nr. 5174/2 den größten Bebauungs-/Versiegelungsgrad aufweist. Mit Gebäuden werden ca. 470 m² Fläche überbaut, die zentrale Hoffläche umfasst ca. 220 m² versiegelte Fläche. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad bezogen auf die Grundstücksfläche von ca. 64 %.

Das Flurstück Nr. 5176 ist lediglich mit einem Schuppengebäude in einer Größe von ca. 165 m² Grundfläche bebaut. Im Bereich zur Leinbachstraße befindet sich ein Gemüsegarten.

Der rückwärtige Bereich des Flurstückes Nr. 5176 sowie das im Privateigentum befindliche Flurstück Nr. 5174/1 sind unbebaut und als Grünfläche mit Streuobst und Gemüsegarten angelegt. In Richtung des Fuß- und Radweges entlang des Keidgrabens befindet sich eine Gehölzgruppe.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn von 2003 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und eine kleine Teilfläche im Nordosten als öffentliche Grünfläche dar. Im vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Norden eine öffentliche Grünfläche und im Süden Wohnen festgesetzt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB ist somit gegeben.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 38/4 Heilbronn-Neckargartach „Leinbachstraße (Nordseite) zwischen Römer-, und Böckinger Straße“, der am 02.01.1961 Rechtskraft erlangt hat. Wesentliche Inhalte des bestehenden Bebauungsplans sind eine Baulinie entlang der Leinbachstraße, eine Vorgartenzone sowie ein Bauverbot im rückwärtigen Bereich des Plangebiets.

In der Ortsbausatzung von 1939 ist das Plangebiet als Baustufe IIb „Kleinhausgebiet“ ausgewiesen. Die Ortsbausatzung enthält u. a. Vorgaben für die Stellung der Gebäude, deren Stockwerkszahl sowie der Gebäudetiefe und Flächenausnutzung.

Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans treten sämtliche bisher bestehenden Vorschriften innerhalb des Plangebietes außer Kraft.

3.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 38/17 „Südlich Keidwiesen“, liegen die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, vor:

- Er dient der Nachverdichtung.
- Er setzt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 fest.
- Es liegt kein Vorhaben vor, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Störfallbetrieben.

Somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan 38/17 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann auf einen Umweltbericht und auch auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Die Umweltbelange werden dennoch in der Planung berücksichtigt. Der Artenschutz wird unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet (siehe Kapitel 6.5).

4 Städtebauliche Erläuterungen

4.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung durch Wohnnutzung, mit einem sich der direkten Umgebung anpassenden Volumen, zu entwickeln. Daher ist eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung soll über die Regelungen zu Gebäudevolumen gesichert werden.

Das Volumen des Bauvorhabens wurde - um sich städtebaulich in die bestehende nähere bauliche Umgebung zu integrieren - in drei Baukörper geteilt. Das Haus A (Gebäudeklasse 4) erhält drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Haus B und Haus C (Gebäudeklasse 3) erhalten jeweils zwei Vollgeschosse und ein

Dachgeschoss. Haus A ist giebelständig zur Leinbachstraße geplant; Haus B und Haus C sind trauf- bzw. giebelständig im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Kubatur der Baukörper fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein und stellt vor allem mit ihren Firsthöhen respektvoll den Dialog mit der Nachbarbebauung her, auch wenn die geplanten Traufhöhen die der Bestandsgebäude um 1,0 m bis 2,0 m überschreiten.

Haus A nimmt mit seiner Front die Flucht der benachbarten Bebauung (Leinbachstraße) auf. Haus B und Haus C sind rückwärtig auf dem Grundstück, versetzt zueinander, angeordnet und schaffen so private und beruhigte Flächen zwischen den Gebäuden.

Insgesamt sollen im gesamten Gebäudeensemble, bestehend aus Haus A, Haus B und Haus C, 26 Wohneinheiten entstehen. In Haus A sind 14 Wohneinheiten und in Haus B und C jeweils sechs Wohneinheiten geplant. Bei einer überschlägigen Betrachtung der zu erwartenden Einwohner, lässt sich eine Zahl von etwa 37 bis 60 Einwohner ermitteln (drei Einwohner in drei Wohneinheiten mit jeweils einem Zimmer, 12 bis 24 Einwohner in 12 Wohneinheiten mit zwei Zimmern, 22 bis 33 Einwohner in insgesamt 11 Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern).

Im Erdgeschoss von Haus A sind drei 2-Zimmer-Wohnungen und eine 1-Zimmer-Wohnung geplant. Im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind jeweils eine 1-Zimmer-Wohnung, zwei 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnung geplant und im Dachgeschoss sind zwei 3-Zimmer-Wohnungen geplant. Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über zwei Loggien, die übrigen jeweils eine Loggia oder Terrasse. Die vorgesehenen Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 35 und 110 m².

In Haus B sind sechs Wohneinheiten (drei 2-Zimmer-Wohnungen und drei 3-Zimmer-Wohnungen) auf zwei Geschossen und einem Dachgeschoss verortet. In Haus C sind ebenfalls sechs Wohneinheiten (zwei 2-Zimmer-Wohnungen und vier 3-Zimmer-Wohnungen) auf zwei Geschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die Wohnungen von Haus B und Haus C sind zwischen 60 und 80 m² groß und verfügen jeweils über eine eigene Loggia bzw. eine eigene Terrasse. Die zwei Wohnungen im Dachgeschoss haben jeweils eine Loggia und eine Terrasse.

Haus A, Haus B und Haus C sind über ein gemeinsames Untergeschoss verbunden, in welchem eine Tiefgarage mit 26 Pkw-Stellplätzen, 40 Fahrradstellplätzen (für Haus A und Haus B), Abstellräume, Waschräume sowie Technikflächen geplant sind.

Die Wohnungen W1, W4, W8, W12 im Gebäude A, W17 und W18 im Gebäude B sowie die Wohnungen W23 und W24 im Gebäude C sind nach LBO barrierefrei erreichbar. In diesen Wohneinheiten sind die Wohn- und Schlafräume, die Küche und ein Badezimmer barrierefrei nutzbar geplant. Es ist geplant, diese Wohnungen mit einem innenliegenden Rollstuhlabstellplatz zu realisieren.

Der Anteil an Sozialwohnungen beträgt mindestens 33 % der Wohnfläche und betrifft somit mind. 505 m² (33 % von 1.529 m²). Daher werden die Wohnungen W1 - W11 im Gebäude A nach den Bedingungen des sozial geförderten Wohnraums hergestellt. Dies entspricht einer Wohnfläche von 507 m².

4.2 Gebäudeerschließung

Alle Wohnungen und das Untergeschoss sind über Aufzüge erreichbar. Alle Gebäude werden über die südlich gelegene Leinbachstraße bzw. über eine

Tiefgaragenzufahrt, erschlossen. Intern erfolgt die Erschließung mittels vertikaler Treppenräume und Aufzüge.

4.3 Gestaltung / Materialien

Das Bauvorhaben soll sich in Gestalt und Material harmonisch in die Leinbachstraße einfügen. Der Sockelbereich wird mit einem lichtgrau angestrichenen Putz errichtet, die oberen Geschosse sind mit einer vertikalen, naturbelassenen Holzlattung und Lochfenstern geplant. Die Nord- und Südfassade von Haus A, die Westfassade von Haus B und die Südfassade von Haus C werden mit großzügigen Glasflächen ausgebildet. Die Loggien und Terrassen werden durch dieselbe Fassadenbekleidung in das Bauvolumen integriert und tragen somit zu einem gesamten und einheitlichen Erscheinungsbild der drei Gebäude bei. Des Weiteren erhalten die nachfolgend aufgeführten Gebäudefassaden, auf einer Fläche von mind. 20 % der jeweiligen Gebäudeseite, eine bodengebundene vegetative Fassadenbegrünung: Gebäude A: Ost- und Westfassade; Gebäude B: Nord-, Ost- und Südfassade; Gebäude C: Nord-, Ost- und Westfassade. Die Gestaltung der Fassaden wird das Bauvorhaben harmonisch in die Leinbachstraße eingliedern und gleichzeitig eine hohe architektonische Qualität ausdrücken.

Die 20° geneigten Satteldächer erhalten eine Winkelstehfalzdeckung / Blechdachverkleidung. Die Sichtseiten der Dachgauben erhalten dieselbe Materialität wie das Dach und fügen sich in das Gesamtbild ein. Auf mindestens 60 % der Dachflächen werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geplant.

4.4 Außenanlagen des Vorhabens

Die barrierefreien Zugänge, oberirdischen Fahrradstellplätze (für Haus C) sowie die Abfallbehälteraufstellflächen werden mittels sickerfähigem Betonpflaster ausgebildet. Die oberirdischen Fahrradstellplätze und die Flächen für das dauerhafte Abstellen der Müllbehälter, erhalten eine mit Holzlatten verkleidete Einhausung. Eine temporäre Aufstellfläche für Müllbehälter am Abholtag wird an der Leinbachstraße umgesetzt. Diese wird nicht eingehaust.

Entsprechend der Ausnahmeregelung der planungsrechtlichen Festsetzung A. 5.6, erhält die nicht überbaute Tiefgaragenfläche eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm und wird – ausgenommen der Zuwegungen – teils extensiv mit Rasen sowie Sträuchern und Großsträuchern begrünt. Für Großsträucher im Bereich von Tiefgaragen werden technische Maßnahmen zur Bewässerung ergriffen. Baumpflanzungen mit Hainbuche, Linde, Amberbaum, Birne, Ahorn sind auf dem Grundstück harmonisch verteilt geplant. Erhalten bleiben können im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Walnussbaum sowie drei Pflaumenbäume. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind ausreichend Flächen (ca. 100 m^2) zum Spielen vorgesehen.

Das konkrete Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros müller.architekten aus Heilbronn vom 25.03.2022 dargestellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

4.5 Flächenbilanzen

Entsprechend der aktuellen Vorhabenplanung des Büros müller.architekten vom 25.03.2022 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

4.5.1 Geltungsbereiche

Geltungsbereiche	in m² (ca.)	in %
Vorhaben- und Erschließungplan	2.830	82
Bebauungsplan gesamt	3.438	100

4.5.2 Flächennutzung

Nutzung	in m² (ca.)	in %
Wohnen	2.830	82
Öffentliche Grünfläche	608	18
Plangebiet gesamt	3.438	100

4.5.3 Flächenversiegelung bezogen auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Fläche	in m² (ca.)	in %
Wohnen	2.830	100
- davon überbaubare Fläche (GRZ I)	738	26
- davon versiegelbare Fläche (GRZ II)	1.050	37
Versiegelungsgrad gesamt	1.788	63
Mindestens zu begrünende Flächen	1.042	37

4.5.4 Stellplatzbilanz

	Anzahl	in %
PKW-Stellplätze baurechtlich notwendig (VwV Stellplätze)	26	100
PKW-Stellplätze Planung	26	100
- davon in Tiefgarage	26	100
- davon ebenerdig	-	-
Saldo	0	0

4.5.5 Baumbilanz für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

	Anzahl	in %
Bäume Bestand	30	100
Bäume Planung	16	53
- davon zu pflanzen	12	75
- davon zu erhalten	4	25
Saldo	- 14	- 47

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Leinbachstraße gesichert. Über die anschließenden Straßen (Römerstraße, Frankenbacher Straße, Neckartalstraße) ist das Plangebiet unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz, mit Anschluss an die B 27 sowie die Bundesautobahn A 6, angebunden.

5.1.2 Innere Erschließung

Mit Kraftfahrzeugen erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine Tiefgaragenzufahrt von der Leinbachstraße aus.

Ein Fußwegenetz, anknüpfend an die Leinbachstraße, führt im Osten der geplanten Gebäude in das Wohnquartier hinein und erschließt die Gebäude A und B auf einer Ebene. Um das Gebäude C zu erreichen, wird eine Treppenanlage überwunden, deren weiterer Wegeverlauf bis zum nördlich gelegenen privaten Grünbereich mit Spielplatz, führt.

5.1.3 Feuerwehrzufahrt / Brandschutz

Aufgrund der Lage des Gebäudes C in einer Entfernung von über 50 m zur Leinbachstraße, wird von Süden her eine Feuerwehrzufahrt mit Tor eingerichtet. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, werden die notwendigen Flächen mit einem begrünten Wabensystem gestaltet. Die übrigen Bereiche können, entsprechend den Brandschutzvorgaben, fußläufig erreicht werden. Feuerwehraufstellflächen und Wege sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Sämtliche PKW-Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch erfolgt keine Parkierung. Entsprechend dem von der Landesbauordnung geforderten Stellplatzschlüssel von 1,0, werden für die geplanten Wohneinheiten 26 Stellplätze realisiert.

In der Tiefgarage werden insgesamt 40 Fahrradabstellplätze angeboten: für das Gebäude A 28 Stellplätze und B 12 Stellplätze. Für das Gebäude C werden oberirdisch 12 Fahrradabstellplätze umgesetzt.

5.1.5 ÖPNV

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die ca. 80 m entfernte Bushaltestelle „Neckargartach Brünnlestraße“ in der Römerstraße gegeben. Über die Haltestelle „Römerstraße“ in ca. 350 m fußläufiger Entfernung ist eine Anbindung an die nächstgelegene S-Bahn Haltestelle „Heilbronn Kaufland“ gegeben.

5.1.6 Verkehrsbelastung

Das Plangebiet grenzt einzig an die Leinbachstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Die Leinbachstraße stellt eine Querverbindung zwischen der Römerstraße und der Böckinger Straße dar und dient der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung. Aufgrund dieser begrenzten Erschließungsfunktion ist das Plangebiet keinen erhöhten Immissionen (Lärm, Luftschadstoffen) durch den Straßenverkehr auf der Leinbachstraße ausgesetzt.

Entsprechend den Lärmkarten zur Lärmaktionsplanung der Stadt Heilbronn befindet sich der südwestlichste Teil des Plangebietes (West- und Südfassade des bestehenden Gebäudes Nr. 60), durch den Straßenverkehr auf der Römerstraße, im Rasterpegel Straße LDEN (24 h) im Bereich 55 bis 60 dB(A). Im Nachtzeitraum ist der Bereich nicht betroffen.

5.1.7 Verkehrserzeugung

Bei der geplanten Zahl von 26 Wohneinheiten werden zukünftig voraussichtlich 37 bis 60 Bewohner in den geplanten Gebäuden leben.

Nach Bosserhoff, *Ver_Bau – Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung*, Gustavsburg, 2021 lässt sich folgendes Verkehrsaufkommen ermitteln: Je Einwohner und Tag werden in einer konservativen Annahme drei Wege unternommen. In vorliegendem Fall in Summe somit maximal 180 Wege. Bei einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 30 % durch die gute ÖPNV-Anbindung und einem Besetzungsgrad von 1,2 Personen je Fahrzeug werden durch den Neubau in etwa 45 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der Gesamtschau des bestehenden Straßennetzes und der bestehenden Verkehrsbelastung ist dieser Wert zu vernachlässigen. Die vorliegende Planung hat somit keine signifikanten Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sämtliche Medien sind in den öffentlichen Flächen vorhanden. An diese kann angeschlossen werden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist derzeit wegen fehlender Leitungsinfrastruktur nicht möglich.

6 Natur, Landschaft, Klima und Artenschutz

6.1 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine im Baumkataster der Stadt erfassten Bäume.

Der vorhandene, reiche Baumbestand kann nicht vollständig im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erhalten werden. Bäume, die nicht von der Vorhabenplanung tangiert werden, werden durch Pflanzbindungen gesichert. Als Pflanzgebot wird die Pflanzung von Bäumen, Großsträuchern und Hecken festgesetzt.

6.2 Grundwasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet ist, wie bereits unter Kapitel 3.2 dargelegt, konzentriert im südwestlichen Bereich bebaut. Durch die vorliegende Planung wird ein Teil des Bereichs, der bisher als Grünfläche genutzt wurde, versiegelt und damit die Schutzgüter Wasser und Boden beeinträchtigt. Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steigt der Versiegelungsgrad von derzeit 30 auf 63 % (siehe hierzu 3.2 und 4.5).

Grundsätzlich ist die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Somit wird einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, können durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z.B. wasserdurchlässiger Oberflächenbelag von Erschließungswegen) und der Begrünung der privaten Grundstückfläche inkl. Tiefgarage verringert werden.

Durch die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, kann auch auf die bestehende Dunglege und die Abwassergrube verzichtet werden. Dies kommt den Belangen der Schutzgüter Boden und Wasser ebenfalls zu Gute.

Nach Mitteilung der unteren Wasserbehörde der Stadt Heilbronn (Planungs- und Baurechtsamt, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz) liegt das Plangebiet in einem Areal, in dem von einem Grundwasserflurstand von ca. 3,00 m unter Gelände ausgegangen werden kann. Bei einer angenommenen Geländehöhe von ca. 155 m ü. NHN liegt der Grundwasserstand bei ca. 152 – 151 m ü. NHN. Aufgrund der Geologie (holozänes Auensediment) sind Baugrunderkundungen sinnvoll.

Für das Flurstück Nr. 5176 wurde im Jahr 2007 durch das Büro für Umweltgeologie BfU Dr. rer. nat. Gerhard Ingwersen, Keltern-Dietlingen eine Baugrund- und Schadstoff-Übersichtserkundung durchgeführt. Auf die Untersuchungsergebnisse im Bericht vom 24.05.2007 wird verwiesen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIB (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neckarsulm Neckartalaue“ (LUBW-Nr. 125-058).

Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes Heilbronn zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen werden beachtet.

Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

6.3 Hochwasserschutz

6.3.1 Gefährdungslage

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird laut Hochwassergefahrenkarte bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{EXTREM}: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten), statistisch seltener als alle 100 Jahre, überflutet.

Betroffen sind hierbei ca. 400 m² der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ca. 66 %) und etwa 293 m² der Baufläche für Wohngebäude (10 % des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans). Als Überflutungstiefen werden maximal 25 cm im Bereich der öffentlichen Grünfläche und maximal 10 cm im Bereich der Baufläche für Wohngebäude angegeben. Als Wasserspiegellage wird für das Baugebiet ca. 154,80 m ü. NHN angegeben (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage Baden-Württemberg). Laut der Stellungnahme des Amtes für Straßenwesen vom 22.12.2021, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Überschwemmungsfläche, unter Berücksichtigung von bereits umgesetzten Schutzanlagen, wesentlich geringer sein wird als noch in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.

Dennoch wird entsprechend dem § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans *„insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung“* berücksichtigt.

6.3.2 Schutz von Leben und Gesundheit

Eine grundsätzliche Gefahr für Leben und Gesundheit besteht aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des HQ_{EXTREM} nicht. Das geplante Baufenster für das Gebäude C ist lediglich auf einer Fläche von 10 m² betroffen. Die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe befindet sich ca. 2,70 m höher als die angegebene

Wasserspiegellage. Betroffen ist somit nur das Untergeschoss, in welchem sich hier der Hauszugang, Abstell-/Wasch- und Hobbyräume befinden.

Da die Erschließung von Süden her über die Leinbachstraße erfolgt, ist eine Evakuierung im Hochwasserfall uneingeschränkt möglich. Das geplante Gebäude C kann aufgrund der geringen Wassertiefe zu Fuß verlassen werden.

6.3.3 Vermeidung erheblicher Sachschäden

Aufgrund der nur geringen Betroffenheit des Gebäudes C können durch bauliche Maßnahmen (hochwasserangepasste Bauweise) bzw. ein Hochwasserschutzkonzept erhebliche Sachschäden vermieden werden. Die geplante Tiefgarage und Kellerräume können durch mobile Hochwasserschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend geschützt werden. Wohngeschosse sind nicht betroffen.

6.3.4 Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation

Durch den nur geringen baulichen Eingriff in den Bereich des HQ_{EXTREM}, ist nicht mit signifikanten Auswirkungen auf die Hochwassersituation zu rechnen. Lediglich die nordöstlichste Gebäudeecke ragt in den betroffenen Bereich. Durch den Wasserabfluss von West nach Ost wird dieser somit durch das Bauvorhaben nicht wesentlich nachteilig beeinflusst oder umgelenkt. Mit einem erhöhten Anstieg des Wasserspiegels und damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ist nicht zu rechnen.

6.4 Klimaschutz

6.4.1 Mögliche Auswirkungen auf das Klima

Laut der gesamtstädtischen Klimaanalyse Heilbronn 2016 ist das Plangebiet als Übergangsbereich zwischen Last- und Ausgleichsräumen definiert. Er charakterisiert sich durch aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstrukturen mit geringen bis mäßigen Emissionen aus Hausbrand und Verkehr und geringen bioklimatischen Belastungen. Es gilt bei weiteren Bebauungsmaßnahmen auf die Vernetzungsfunktion der Grünflächen zu achten. Die Flächen des Leinbachparks und nördlich der Lein sind mit Kaltluftstau bezeichnet.

Die geplante Bebauung ist in Nord-Süd-Richtung orientiert, sodass Verbindungsräume von der Leinbachstraße in Richtung Keidgraben bestehen, die einen Luftaustausch begünstigen. Im Vergleich zur bestehenden, rückt die geplante Bebauung etwas weiter in Richtung Norden und damit geringfügig tiefer in den klimatischen Ausgleichsraum hinein. Wesentliche negative Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und -schneisen werden nicht erwartet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, einem zulässigen Gesamtversiegelungsgrad von ca. 63 %, den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Begrünungsmaßnahmen, wird eine signifikante Erhöhung der Lufttemperatur im Plangebiet und damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima nicht erwartet.

6.4.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Rückbau bestehender Altsubstanz und der Neubau, unter Berücksichtigung modernster energetischer Baustandards, unterstützen die Ziele des Klimaschutzes.

Baulich werden folgende Maßnahmen realisiert, die dem Schutzgut Klima zugutekommen:

- Umsetzung des Energiestandards KfW 55,
- Nutzung natürlicher Lüftungssysteme, die eine kontrollierte nächtliche Lüftung oder eine antizyklische Speicherung bzw. Abgabe von Wärme und Kälte erreichen,
- Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen (Biomasse / Biogas) in Form einer Pelletheizung mit einem Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlast sowie Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mind. 60 % der Dachflächen,
- sorgfältige Planung von Fensterflächenanteilen und Gebäudeausrichtungen,
- außenliegender Sonnenschutz vor den Verglasungselementen, die eine Verschattung erzeugen,
- bodengebundene vegetative Begrünung von geschlossenen Fassadenbereichen (mind. 20 % der jeweiligen Gebäudeseite).

Der Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen sowie Begrünungsmaßnahmen werden zusätzlich einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben. Die im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich vorgegebenen Pflanzenarten und Qualitäten gewährleisten einen Anwachserfolg und haben sich als stadtklimaverträglich erwiesen, sodass diese ihrer natürlichen Funktion nachkommen können. Durch den Schattenwurf des Blattwerks wird Sonneneinstrahlung abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Erschließungswege und Fassaden verhindert. Die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht und Kohlenstoffdioxid durch Pflanzen gebunden.

6.5 Artenschutz

Im Jahr 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für das vorliegende Plangebiet erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung konnte das Vorkommen von Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden, da sowohl geeignete Quartiersstrukturen, als auch eine Eignung des Gebiets als Jagdhabitat festgestellt wurden.

Da alle Fledermausarten Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie sind, wurden diese hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Vorhaben näher betrachtet und auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG untersucht.

2019 konnte im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen die Rufe von verschiedenen Fledermausarten aufgezeichnet werden. Bei der Gebäudebegehung sowie den Schwärmkontrollen konnte eine Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier nicht nachgewiesen werden. Eine temporäre Nutzung als Tagesquartier ist jedoch nicht auszuschließen. An den Bäumen konnten im Rahmen der Schwärmkontrollen ebenfalls keine Einflüge beobachtet werden.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Abriss- und Fällarbeiten sind in den Monaten Oktober bis Ende Februar und somit außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen.

Sofern Abrissarbeiten während der Aktivitätszeit von Fledermäusen begonnen bzw. durchgeführt werden müssen, sind folgende Maßnahmen ergänzend durchzuführen:

- Begehungen der Gebäude unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten, Untersuchungen von Ritzen und Nischen mittels Endoskopkamera auf ein Fledermausvorkommen und
- ggf. der Verschluss von Quartierseingängen mit einer Folie nach dem Reusenprinzip (ermöglicht den Ausflug, verhindert aber einen Wiedereinflug).

Zum Ausgleich des Verlusts von potentiellen Tagesquartieren spaltenbewohnender Fledermäuse (v.a. Zwergfledermaus), sind fünf Sommerquartiere (Fledermausflachkästen) in räumlicher Nähe an Gebäuden (während der Bauphase an Bäumen) anzubringen.

6.6 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

Entsprechend des § 3 (3) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. *„Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“*

Im Gegensatz zur Bestandssituation ist im Rahmen der vorliegenden Planung der Bau einer Tiefgarage geplant. Hierdurch entsteht zwangsläufig Bodenaushub, der nicht gänzlich innerhalb des Plangebietes wieder eingebaut werden kann. Dennoch orientieren sich beispielsweise die geplanten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen bzw. Eingangshöhen stark am bestehenden Geländeverlauf, sodass den Eingriffen in das Schutzgut Boden sowie den Vorgaben des § 3 (3) LKreiWiG soweit als möglich Rechnung getragen und diese in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange (z. B. Schaffung von Wohnraum) eingestellt werden.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Zulässige Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zahlreiche allgemeine Festsetzungen, die auch in einem normalen Bebauungsplan getroffen werden können. Nach § 12 (3a) BauGB sind solche Festsetzungen nur zulässig, wenn unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Deshalb ist die bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, den Vorhaben- und Erschließungsplan bei begründetem Bedarf zu ändern und den geänderten Plan zum Gegenstand des Durchführungsvertrages zu machen, ohne den Bebauungsplan selbst ändern zu müssen, sofern sich die Änderungen innerhalb dessen halten, was der Bebauungsplan festsetzt. Die Zustimmung des Gemeinderates ist hierzu notwendig.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Da der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, gelten die Vorgaben des § 12 BauGB. Entsprechend ist *„die Gemeinde*

bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnungen gebunden" (§ 12 (3) S. 2 BauGB). Das heißt, die Art der baulichen Nutzung kann frei, unabhängig davon was in der Baunutzungsverordnung über die Baugebiete geregelt ist, festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da ein konkretes architektonisches Konzept vorliegt und keine über das Wohnen hinausgehende Nutzungen geplant sind. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgeschrieben.

Die notwendigen Stellplätze werden, wie unter Ziffer 4 erläutert, in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht und damit zugelassen.

Die geplanten Nebenanlagen, wie Müll- und Fahrradeinhausungen sowie andere baulichen Anlagen (wie z. B. Pergolen), werden ebenfalls zugelassen. Die Aufzählung ist nicht abschließend, maßgeblich sind die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Zur Steuerung der Kubatur der Gebäude wird über die nachfolgenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Geschossfläche hinaus, die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Durch diesen „Dreiklang" wird sichergestellt, dass in den obersten Geschossen der Gebäude entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans, keine Vollgeschosse entstehen. Maßgeblich für die Definition des Begriffes des Vollgeschosses sind die Vorgaben der Landesbauordnung.

7.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale First- und Traufhöhe geregelt. Die festgesetzten Werte entsprechen der Vorhabenplanung mit einem geringen Puffer (Haus A: geplante Firsthöhe +0,34 m, gepl. Traufhöhe + 0,73 m; Haus B und C: gepl. Firsthöhe + 0,50 m, gepl. Traufhöhe + 0,26 m). Durch die unterschiedliche Berücksichtigung von Puffern wird gewährleistet, dass die maximale Firsthöhe der Gebäude B und C, die maximale Traufhöhe des Gebäudes A nicht überschreitet. Insgesamt tragen die festgesetzten Höhen sowohl der umgebenden Bebauung als auch der gewünschten Nachverdichtung Rechnung.

Zur Bemessung der First- und Traufhöhen wird eine einheitliche Bezugshöhe, die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, festgesetzt. Mit einem Wert von 157,50 m über Normalhöhennull liegt diese ca. 0,30 bis 0,50 m unter dem Straßenniveau der Leinbachstraße und aufgrund der fallenden Topographie von Süd nach Nord im Bereich des Gebäudes C ca. 3,0 m über dem bestehenden Geländeniveau.

Im Sinne der ab Mai 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Wohngebäuden (§ 8a (1) Nr. 2 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg), werden bereits, unabhängig vom Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages, mind. 60 % der Dachflächen der geplanten Gebäude mit PV-Anlagen beplant. Die geplanten Anlagen folgen zwar der Dachneigung, stellen jedoch einen Aufbau des Daches in einem gewissen Umfang dar. Um dies zu berücksichtigen, wurde die Möglichkeit eröffnet, mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die festgesetzten Firsthöhen um maximal 0,50 m zu überschreiten.

In der aktuellen Planung werden am Gebäude B Kamine geplant, die die festgesetzte Firsthöhe überschreiten. Diese technischen Anlagen sind notwendig, wirken sich jedoch nicht auf das städtebauliche Bild aus und werden somit zugelassen.

7.3.3 Grundfläche

Als Kriterium für die Vergabe der Projektgrundstücke wurden auch Angaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Diese finden sich in den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wieder.

Die Gebäudeplanung ist mittlerweile sehr detailliert, sodass die konkret geplanten Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen in Quadratmeter genau definiert werden.

Umgerechnet auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich für die Gebäude inkl. der darüber hinaus zugelassenen Grundflächen für Terrassen und Loggien eine Grundflächenzahl von 0,26. Demnach befindet sich dieser Wert unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4).

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Da eine gebäudebezogene Festsetzung in diesem Fall nicht sinnvoll ist (z. B. werden alle Gebäude durch die Tiefgarage unterbaut), wird eine Grundfläche für alle genannten Anlagen nach § 19 (4) BauNVO festgesetzt. Bezogen auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich umgerechnet eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,63. Der § 19 (4) BauNVO lässt eine Überschreitung um bis zu 50 % zu, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Dieser Wert wird geringfügig überschritten, ist jedoch nach wie vor von den Regelungen abgedeckt (*„weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden“* vgl. § 19 (4) BauNVO).

7.3.4 Geschossfläche

Wie bei der Festsetzung der Grundfläche wird auch die Geschossfläche entsprechend dem aktuellen Stand der Planung als gebäudebezogenes, absolutes Maß festgesetzt. Somit wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse indirekt gesteuert.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine Geschossfläche von insgesamt 1.520 m² festgesetzt, was einer Geschossflächenzahl von 0,54 entspricht. Dieser Wert entspricht gerade einmal 45 % der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl für reine und allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2). Hierdurch ist gewährleistet, dass sich das geplante Vorhaben in die bauliche Dichte der näheren Umgebung städtebaulich verträglich einfügt.

7.4 Bauweise

Maßgeblich für die Beurteilung der festgesetzten offenen Bauweise ist die Betrachtung von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Erschließungsstraße her, also der Leinbachstraße.

Die geplanten Gebäude sind als Einzelhäuser konzipiert. Das Baufenster für das Gebäude A weist eine Länge von 14,50 m auf. Mit Abständen von ca. 9,50 m im Westen und ca. 6,75 m im Osten an den engsten Stellen zur Nachbargrenze,

werden somit die Mindestgrenzabstände einhalten. Auch die Gebäude B und C, halten die maßgeblichen Abstände ein.

Die Beschränkung auf die Hausform Einzelhaus und der damit einhergehende Ausschluss von Doppelhäusern und Hausgruppen, dient der Vermeidung von Untergliederungen der Baukörper.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

7.5.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und entspricht der vorliegenden Planung, die drei Einzelbaukörper vorsieht. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück vorgegeben. Geplant ist eine leicht versetzte Anordnung, um eine aufgelockerte Bebauung und Blickbezüge zu erzielen. Die einzelnen Baufenster lassen somit einen offenen und durchgängigen Freiraum entstehen.

Der Umfang der Baufenster orientiert sich an der Kubatur der geplanten Gebäude, sieht dennoch etwas Puffer vor, um eventuell notwendige, konstruktive Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanung des Bauvorhabens zu ermöglichen. In der Regel wird ein Puffer von 0,50 m zwischen geplanter Außenwand und Baugrenze vorgesehen. Lediglich im Bereich von geplanten Lichtschächten, die direkt an die Gebäude anschließen (Westfassade Gebäude A, Ostfassade Gebäude B, Westfassade Gebäude C), wird ein Puffer von 1,0 m vorgesehen, um diese baulichen Anlagen dort zu ermöglichen. Eine städtebauliche Relevanz ergibt sich durch das Vorsehen dieses Puffers nicht.

Das Baufenster für das Gebäude C greift in einer Größe von ca. 10 m² in den Bereich ein, der bei einem extremen Hochwasserereignis betroffen ist. Die Wasserspiegellage liegt aufgrund der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (siehe hierzu Ziffer 7.3.1) um ca. 2,70 m tiefer, sodass hier lediglich Untergeschosse (geplante Fertigfußbodenhöhe ca. 154,05 m ü. NHN) betroffen sind. Für diese Bereiche ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen (auf die weiteren Ausführungen unter Kapitel 6.3 wird verwiesen).

7.5.2 Baugrenze für die Errichtung einer Tiefgarage sowie Keller- und Nebenräume im Untergeschoss

Die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Baugrenzen dient der eindeutigen Regelung der städtebaulichen Konzeption.

Baugrenzen gelten grundsätzlich sowohl ober- als auch unterirdisch. Da Keller- und Nebenräume Teil der Hauptanlage sind, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. D. h. im Umkehrschluss müsste die Baugrenze so groß festgesetzt werden, dass die genannten Räume auch umfasst werden. Dies hätte aber zur Konsequenz, dass auch oberirdische bauliche Anlagen in diesem Bereich errichtet werden dürften bzw. die Gebäude entsprechend (unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung) vergrößert oder in ihrer Lage verschoben werden könnten. Dies ist hier jedoch nicht gewünscht.

Im vorliegenden Fall betrifft dies im Bereich der Gebäude A und B Abstell-, Wasch- und Technikräume, in einem Umfang von ca. 80 m². Um der vorgenannten Problematik entgegen zu wirken, wurde eine separate Baugrenze für die geplanten baulichen Anlagen im Untergeschoss, einschließlich der Tiefgarage, festgesetzt.

Um den vorliegenden Bebauungsplan einfach handhabbar und verständlich zu halten, wurde auch die Tiefgarage mit Rampenanlage und anderen Nebenräumen sowie Lichtschächte und notwendige technische Aufbauten mit in diese Baugrenze aufgenommen, anstatt für diese Anlagen eine weitere Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festzusetzen.

7.5.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen, landschaftlichen und ökologischen Gründe ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche nicht mit zahlreichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (Gartengeräteschuppen, etc.) bebaut werden. Müll- und Fahrradeinhausungen sind hiervon ausgenommen, da diese Anlagen zwingend notwendig sind.

Die Zulässigkeit anderer Nebenanlagen richtet sich nach den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

7.6 Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Die Lage der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird entsprechend der Planung konkret festgesetzt. Dies dient der Ordnung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

7.7 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient der Sicherung des Leinbachparks.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.8.1 Oberflächenbelag Erschließungswege

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

7.8.2 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Fledermäusen. Die Maßnahmen wurden soweit rechtlich möglich, entsprechend der Artenschutzuntersuchung zum Fledermausbestand vom IUS, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH aus Heidelberg von November 2019, festgesetzt. Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 6.5 dieser Begründung wird verwiesen.

7.8.3 Artenschutz: Sicherungsmaßnahmen

Um den Verlust von potentiellen Tagesquartieren von Fledermäusen auszugleichen, werden entsprechen der Empfehlungen der Artenschutzuntersuchung Sicherungsmaßnahmen festgesetzt. Während der Baumaßnahme sind die Fledermauskästen an Bäumen in der direkten Umgebung anzubringen. Nach Abschluss der Maßnahme sind diese fest in die Gebäudefassaden zu integrieren.

7.8.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten.

7.8.5 Vermeidung von Vogelschlag

Große Glasflächen können durch Vögel im Flug unter Umständen nicht erkannt werden, sodass entsprechende Maßnahmen zum Schutz bauseits vorgesehen werden müssen, um diese Gefahr des Vogelschlagrisikos zu minimieren.

7.8.6 Begrünung der Tiefgarage

Die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage stellt sicher, dass diese an der Oberfläche fachgerecht, dauerhaft und ökologisch wertig begrünt werden kann (z. B. mit Großsträuchern). Des Weiteren bildet der Substrataufbau einen Wasserspeicher, der anfallendes Niederschlagswasser zurückhält und zeitverzögert abführt, was dem Schutzgut Wasser zu Gute kommt.

Grundsätzlich soll aufgrund der Zunahme von sommerlichen Trockenperioden die Substratüberdeckung von 0,80 m nicht unterschritten werden. Werden jedoch technische Maßnahmen zur Bewässerung, insbesondere der Großsträucher, umgesetzt, kann der Erdaufbau ausnahmsweise reduziert werden. Dies stellt sicher, dass diesen ausreichend Wasser zugeführt wird und sie dauerhaft erhalten bleiben.

7.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen

7.9.1 **Pflanzgebot Einzelbäume** und

7.9.2 Pflanzgebot Großsträucher

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Durchgrünung des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Standorte entsprechen den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Standorten. Die gewählten Arten und Qualitäten sind auf das Vorhaben und die Standortwahl angepasst, sodass ein Anwachserfolg und ein langjähriger Bestand gesichert sind. Die festgesetzten technischen Bewässerungsmaßnahmen im Bereich von Tiefgaragen tragen ebenfalls dazu bei, dass bei einer möglichen Reduzierung der Erdüberdeckung der Tiefgarage, die Pflanzen dauerhaft erhalten werden können.

7.9.3 Pflanzgebot Hecken

Hecken dienen zum einen als Einfriedung, zum anderen der Eingrünung des Plangebietes. Diese wurden im Plangebiet an den städtebaulich besonders relevanten Bereichen, an den Nachbargrenzen und entlang der Leinbachstraße, festgesetzt.

Durch die Verwendung von Laubgehölzen werden Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten, u. a. für Vögel und Insektenarten, angeboten.

Geplante Stützmauern werden in diesen Bereichen zugelassen, da diese an der östlichen Grundstücksgrenze zur Abfangung des Geländes notwendig sind. Als Ausgleich hierfür wird festgesetzt, dass Stützmauern vollflächig einzugrünen sind.

Die festgesetzte Reduzierung der Mindesthöhe im Bereich der Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge, im Süden des geplanten Gebäudes A, dient dem Brandschutz.

7.9.4 Pflanzbindung Einzelbäume

Der nördliche Teil der Geltungsbereiche ist derzeit mit Gehölzen eingegrünt, die vermessungstechnisch aufgenommen wurden. Hier bestehen Streuobstbäume, die auch im Zuge der Entwicklung des Plangebietes erhalten bleiben können. Die bestehenden Funktionen der Gehölze wie Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten können somit langfristig gesichert werden.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1.1 Fassadengestaltung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gestaltung der baulichen Anlagen (Materialität, Farbgebung, bodengebundene vegetative Begrünung von geschlossenen Fassadenbereichen (mind. 20 % der jeweiligen Gebäudeseite) etc.), soll entsprechend verbindlich vorgegeben und umgesetzt werden.

8.1.2 Dachform/Dachneigung

Die Gebäude sind mit Satteldach und 20° Dachneigung geplant. Durch den Verzicht eines Dachüberstandes sprechen die Gebäude eine moderne Architektursprache, ohne den Bezug zum traditionellen ortsbildprägenden Satteldach zu verkennen.

Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und untergeordnete Dächer, wie Vordächer und Dachaufbauten sind von der Vorschrift zur Dachform/Dachneigung ausgenommen, da diese stadtgestalterisch nur untergeordnet von Bedeutung sind und nicht so sehr in Augenschein fallen. Diese können in der Dachform und -neigung entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Planung errichtet werden.

8.1.3 Dachdeckung

Vorgeschrieben werden die konkret vorgesehenen Materialien.

8.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Vorhabenplanung sieht sowohl Dachaufbauten als auch -einschnitte vor. Dachaufbauten werden als „Oberlichter“ für Schlaf- und Sanitärräume vorgesehen, die in ihrer Ansichtsfläche relativ gering ausfallen. Dies entspricht der vorliegenden modernen Architektursprache. Dacheinschnitte werden als Außenwohnbereiche für die obersten Geschosse genutzt.

Um gewisse Spielräume bei der Dachgestaltung zu eröffnen, die sich dennoch in das bestehende Ortsbild einfügen, werden Mindest- und Höchstmaße vorgeschrieben, die von der konkreten Planung abweichen.

8.1.5 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht ab Mai 2022 für die Errichtung von Wohngebäuden eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vor. Entsprechend dieser Pflicht, sieht die Vorhabenplanung bereits zum

Zeitpunkt der Planaufstellung, unabhängig vom Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages, eine Bestückung der Dachflächen von jeweils mind. 60 % vor. Von baugestalterischer Relevanz ist vor allem die Anpassung der Anlagen an die Neigung des Daches, was in der derzeitigen Planung berücksichtigt wurde.

8.1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Vorschrift der Stellung der baulichen Anlagen entspricht den geplanten Firstrichtungen der Gebäude. Hierbei werden die Gebäude A und C traufständig und das Gebäude B giebelständig zur Leinbachstraße errichtet, was die städtebaulich-architektonische Qualität im Plangebiet durch Varianz erhöht.

8.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, die Gestaltung von Nebenanlagen sowie die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

8.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen besitzt eine wichtige stadtgestalterische und ökologische Funktion. Die bestehende starke Durchgrünung des umliegenden Gebietes sowie die direkte Nachbarschaft zum Leinbachpark werden damit berücksichtigt und in das Plangebiet transportiert. Die Vorschrift dient außerdem dem Artenschutz und dem Schutzgut Wasser.

Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung, wird auch das Mikroklima im Wohngebiet, durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Gärten stellen Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die Maßnahme wirkt ausgleichend für die verlorenen Lebensräume.

Der Ausschluss von Schottergärten verhindert die Versiegelung weiterer Flächen, was nicht nur dem Artenreichtum schadet und das Insektensterben beschleunigt, sondern sich auch negativ auf das Mikroklima auswirkt. Durch Schottergärten verringert sich die Fläche, die zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlägen geeignet ist und bedeutet somit zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, was somit verhindert werden kann.

8.2.2 Einfriedungen

Die Vorschrift dient der Umsetzung eines optisch offenen Wohnquartiers. Mit der Reglementierung der maximalen Höhe für nicht eingewachsene Zäune sowie dem Ausschluss von blickdichten Einfriedungen ist gewährleistet, dass keine Abschottung durch Einfriedungen entsteht und das Gebiet auch von den öffentlichen Flächen an der Leinbachstraße und vom Keidgraben aus betrachtet einsehbar ist. Somit kann eine eindeutige Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichen Raum umgesetzt werden, die dem Ortsbild entspricht.

8.2.3 Stützmauern

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes, bis zu den bestehenden Garagenbauwerken auf dem Nachbargrundstück, soll zur Abfangung des Geländes, eine flächendeckend begrünte Stützmauer errichtet werden. Diese dient dazu einen verträglichen Übergang zwischen den Privatgrundstücken herzustellen. Im Bereich der bestehenden Garagenbauwerke wird dahinter, unterhalb der Erdoberfläche, ein

Stützbauwerk hergestellt, um bei einem eventuellen späteren Rückbau der Garagen das Gelände bereits abzufangen.

Ausgenommen von den Vorschriften sind diejenigen Stützbauwerke, die aufgrund des Baus der Tiefgarage sowie zur Herstellung der Erschließungswege und Treppenanlagen zur Überwindung der Geländesprünge notwendig werden.

8.2.4 Müll- und Fahrradeinhausungen

Die Regelungen zum Umgang mit Müll- und Fahrradeinhausungen dienen der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen. Maßgeblich für die Materialität, Farbgestaltung und Bepflanzung sind die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

8.3 Anlagen zum Sammeln, zum Verwenden oder Versickern von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll *„Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden […].“*

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt geführt und an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Leitungen einer gemeinsam genutzten Zisterne westlich des Gebäudes A zugeführt, dort zwischengespeichert und dann zeitverzögert in die Kanalisation abgeführt.

Entsprechend dem Entwässerungsgesuch zum Bauvorhaben wird eine Zisterne mit einem Speichervolumen von 23 m^3 vorgesehen, sodass der Kanalisation max. 3,0 l/s Regenwasser gedrosselt zugeführt werden. Darüber hinaus werden zusätzlich 5 m^3 Nutzvolumen zum Zweck der Grünflächenbewässerung eingeplant.

Eine Versickerung oder Verrieselung des Dachflächenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes mit einem Gefälle von Südwest nach Nordost, der geplanten Erschließung von der Leinbachstraße aus sowie dem Bau einer Tiefgarage, ergibt sich die Situation, dass im Norden des Plangebietes der Boden der Tiefgarage auf dem Niveau des Bestandsgeländes zum Liegen kommt. Der Höhenunterschied vom Bestandsgelände zum Keidgraben beträgt nur ca. 0,20 m, sodass eine Ableitung in den Keidgraben nur mit sehr tiefliegenden Zuleitungen möglich wäre. Des Weiteren müsste voraussichtlich bei der Umsetzung einer Regenrückhalteanlage das Wasser mit einer Hebeanlage gepumpt werden, was mit erhöhten technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen verbunden wäre.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die notwendigen Voraussetzungen für eine Ableitung in ein öffentliches Trennsystem in Zukunft bereits umgesetzt werden.

9 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 38/17 „Südlich Keidwiesen“ sind keine Folgeverfahren erforderlich.

Die Flurstücke Nr. 5174/1 und 5174/2 befinden sich in Privateigentum, das Flurstück Nr. 5176 in städtischem Eigentum. Die Privateigentümer und die Stadt Heilbronn haben sich verständigt, die Grundstücksflächen gemeinsam einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss im Frühjahr 2019 wurden die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans für den Vorhabenträger reserviert. Der Verkauf der Flurstücke soll erfolgen, nachdem der vorliegende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

10 Einnahmen und Ausgaben, Verträge

10.1 Einnahmen und Ausgaben

Der Stadt Heilbronn entstehen durch die Veräußerung der Teilfläche des Flurstückes 5176 Einnahmen.

Sämtliche Planungs- und Verwaltungskosten, Kosten für Gutachten und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die Kosten für die Bauleitplanung selbst, werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

10.2 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich die Vertragsparteien zur Projektentwicklung und Durchführung verpflichten. Hierin wird auch geregelt, dass der Vorhabenträger die Planungskosten trägt, die der Stadt Heilbronn durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen bzw. bereits entstanden sind. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes zu unterzeichnen.

Stuttgart, den 29.03.2022

……

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH