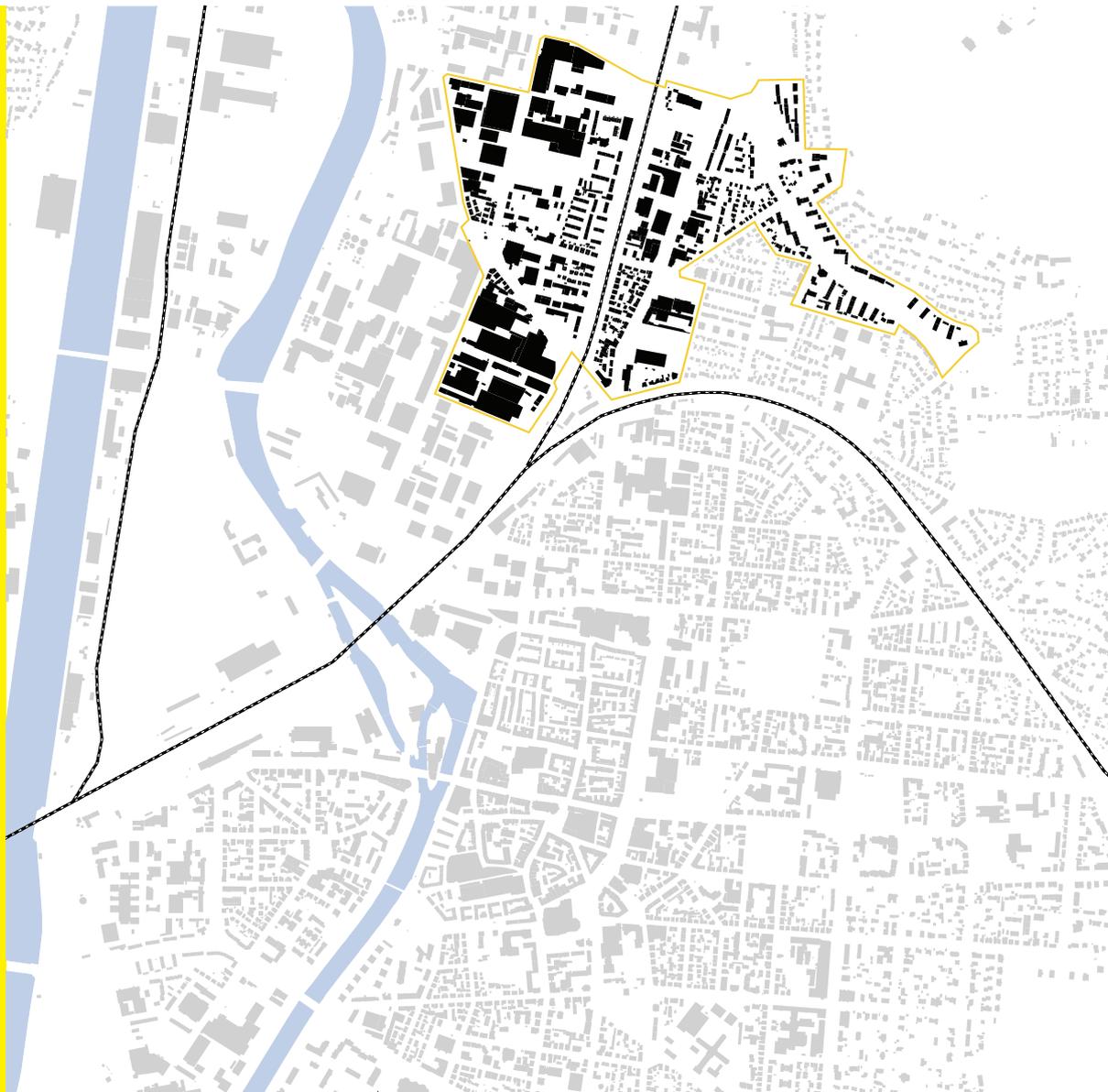


# HEILBRONN

## Innenentwicklungskonzept

### Heilbronn-Nordstadt



**IMPRESSUM**Herausgeber

Stadt Heilbronn

Planungs- und Bauordnungsamt

Cäcilienstraße 45, 74072 Heilbronn

Tel. +49 (0) 7131 56 2705

Beauftragtes Planungsbüro

WICK + PARTNER Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB

Gähkopf 18, 70192 Stuttgart

Tel. +49 (0) 711 255 09 55 0

[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Impressum

<b>1</b>	<b>Einführung und Methodik</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass	1
1.2	Herangehensweise	1
<b>2</b>	<b>Die Stadt und ihre Innenentwicklungspotenziale</b>	<b>4</b>
2.1	Innenentwicklungspotenziale	5
2.2	Instrumente zur Aktivierung der Innentwicklungspotenziale	13
2.3	Baurechtliche Aspekte und Nutzungs(un)verträglichkeiten	17
<b>3</b>	<b>Die Stadt Heilbronn – Fokus Nordstadt // Bestandsanalyse</b>	<b>20</b>
3.1	Charakterisierung des Kernstadt-Innenbereiches	20
3.2	Charakterisierung des Untersuchungsgebietes	23
3.3	Quartierssteckbriefe	33
3.4	Potenziale der Innenentwicklung	66
<b>4</b>	<b>Best-Practice-Beispiele</b>	<b>70</b>
<b>5</b>	<b>Innenentwicklungskonzept für die Nordstadt</b>	<b>87</b>
5.1	Leitbild	87
5.2	Strategie	89
5.3	Innenentwicklung und Maßnahmen	94
5.4	Testentwürfe	103
<b>6</b>	<b>Qualitätsstandards für flächeneffizientes Bauen</b>	<b>124</b>
<b>7</b>	<b>Hochpunktekzeption</b>	<b>128</b>
<b>8</b>	<b>Ausblick</b>	<b>130</b>
	Quellenverzeichnis	131
	Abbildungsverzeichnis	132

### Hinweis

*Ergänzend zu dieser Broschüre liegt ein Kartenband vor, der alle angefertigten Pläne im Rahmen dieses Projektes im Originalmaßstab beinhaltet.*



# 1 Einführung und Methodik

## 1.1 Anlass

Ausgangssituation für diese Untersuchung ist das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung, die sich die Stadt Heilbronn gesetzt hat. Die Stadtkonzeption Heilbronn 2030 trägt den Titel „Heute schon an morgen denken“ und setzt sich das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Handlungsfeld Wohnen ist u.a. formuliert, dass Innenentwicklung in den Stadtteilen und der Kernstadt vor der Außenentwicklung auf der „grünen Wiese“ realisiert werden soll.

Die Heilbronner Nordstadt ist gekennzeichnet durch großflächige mindergenutzte Bauflächen und Gemengelagen und bietet großes Potenzial, Innenentwicklung zu realisieren, die Nordstadt zukunftsfähig zu gestalten und dabei die Flächeninanspruchnahme für eine weitere Entwicklung im Außenbereich zu begrenzen.

Das Innenentwicklungskonzept wird es der Stadt Heilbronn ermöglichen, die Innenentwicklungspotenziale wie Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale im Untersuchungsraum zu quantifizieren und daraus Handlungsleitlinien für weitere Maßnahmen abzuleiten, um so Projekte der Innenentwicklung zielgerichtet zu fördern. Im Zuge dieser baulichen und funktionalen Nachverdichtung soll eine zukunftsorientierte Nutzungsmischung angestoßen werden; die Möglichkeiten zur Implementierung neuer Arbeits- und Produktionsformen (Fabrikationslabore, urbane Manufakturen, Coworkingspaces) in der Nordstadt sollen beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus sollen auch Qualitätsstandards für flächeneffizientes Bauen entwickelt werden.

Mit der Untersuchung wird beabsichtigt, die grundsätzlich gewünschte Nachverdichtung im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Nutzungsmischung, die Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur sowie auf Klimafolgen zu steuern. Mittels eines Gesamtkonzeptes für die Nordstadt werden wichtige Impulse für die zukünftige Entwicklung gegeben.

## 1.2 Herangehensweise

Der Prozess der Entstehung des Innenentwicklungskonzepts lässt sich in drei Phasen einteilen. Der Entstehungsprozess dieses nun vorliegenden Innenentwicklungskonzepts für die Heilbronner Nordstadt wurde durch parallel laufende Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung begleitet.

### **Phase 1 – Theoretische Auseinandersetzung**

Erprobte Innenentwicklungsstrategien werden betrachtet und mit den jeweiligen Instrumenten dargelegt, um eine Grundlage für die Anwendung vor Ort zu generieren. Dabei lässt sich vorab festhalten, dass alle Instrumente jeweils passgenau vor Ort angepasst werden müssen, denn die örtlichen Gegebenheiten müssen immer berücksichtigt werden.

Zudem werden Best-Practice-Beispiele dargelegt, die Ideenanstöße liefern, wie die Innenentwicklung in der Heilbronner Nordstadt realisiert werden könnte.

**Phase 2 – Rahmenbedingungen vor Ort**

Bestandsaufnahme, Teilraumsteckbriefe, Potenziale der Innenentwicklung

Um die Potenziale der Innenentwicklung zielgerichtet nutzen zu können, müssen die Bauflächen in der Nordstadt auf Baulücken, mindergenutzte und brachliegende Grundstücke, sowie leerstehende Immobilien und Gebäude, die sich auch für Aufstockungen und Anbauten eignen, untersucht werden.

Diese Bestandserhebung ist Grundlage für die weitere Bearbeitung der Untersuchung. Eine räumliche Einteilung in Quartierssteckbriefe ermöglicht, dass die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse pro Teilbereich zusammengeführt werden. Die räumliche Verknüpfung verschiedener Themen ermöglicht die Ableitung entsprechender Potenziale für die Innenentwicklung.

**Phase 3 – Konzeption, Maßnahmen und Testentwürfe**

Das Innenentwicklungskonzept für die Heilbronner Nordstadt wird durch ein Leitbild und eine Strategie definiert. Innenentwicklungsmöglichkeiten, Maßnahmen sowie Testentwürfe konkretisieren die übergeordnete Strategie und verdeutlichen die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine inhaltliche Ergänzung erfährt das Innenentwicklungskonzept durch die Fortschreibung der bestehenden Hochpunktkonzeption der Stadt Heilbronn. Zudem werden Qualitätsstandards für flächeneffizientes Bauen definiert.

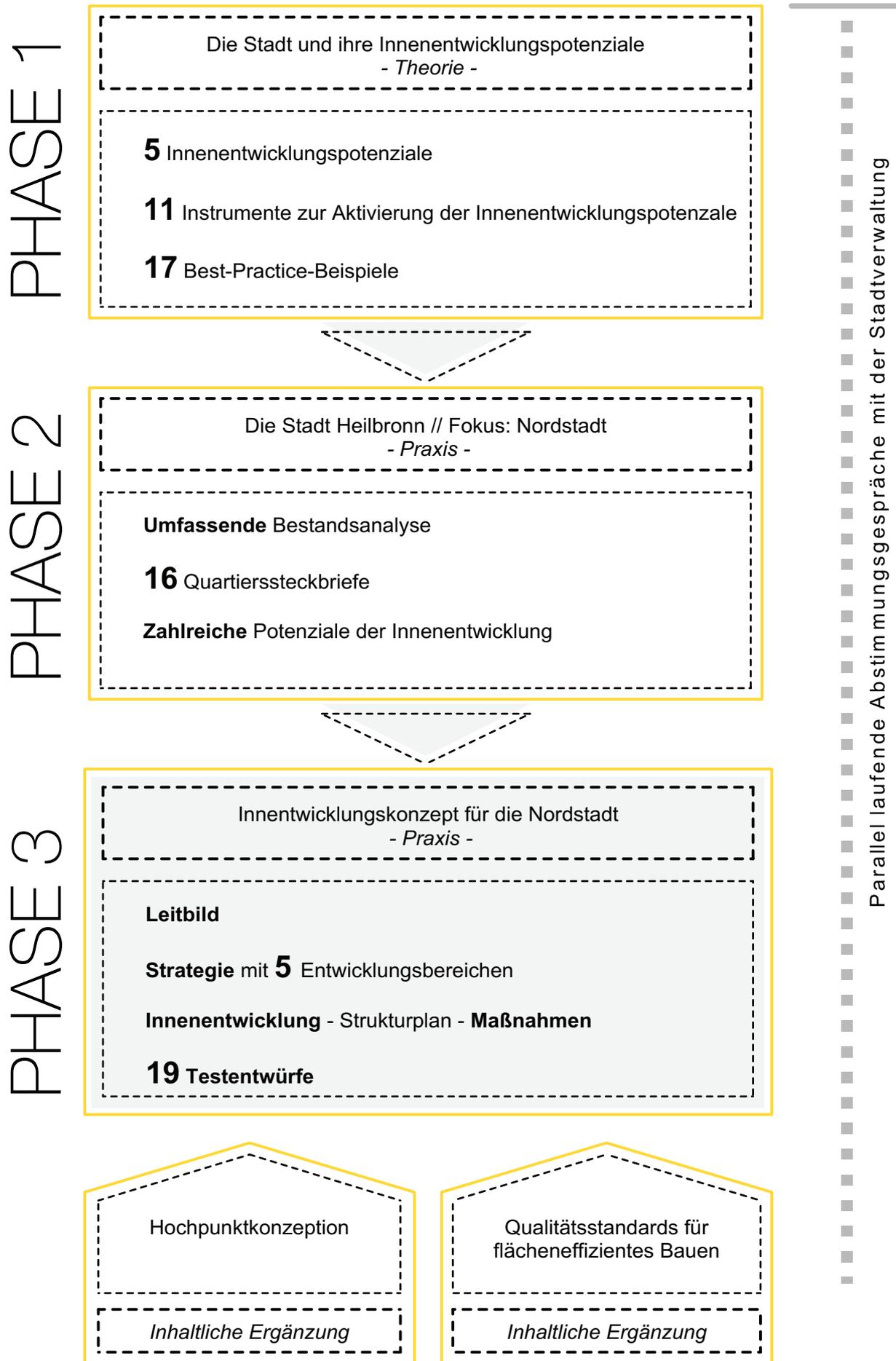


Abb. 1: Aufbau des Innenentwicklungskonzeptes und Bearbeitungsprozesses

## 2 Die Stadt und ihre Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Innenentwicklungsuntersuchung für die Stadt Heilbronn werden fünf übergeordnete Innenentwicklungspotenziale in Bezug auf gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen definiert. Diese können wiederum mittels der 11 definierten, unterschiedlichen Instrumente aktiviert werden. Dabei beschreibt das jeweils ausgewählte Innenentwicklungspotenzial die grundlegende Richtung bzw. Möglichkeit, die auf der Fläche Anwendung findet bzw. finden könnte. Die 11 Instrumente stellen wiederum die Maßnahmen dar, die auf den jeweiligen Flächen mit Entwicklungspotenzial realisiert und dabei auch verknüpft bzw. kombiniert werden können, um insgesamt die maximale Effizienz an Qualitätssteigerung/Innenentwicklung auf der Entwicklungsfläche bzw. positive Synergieeffekte zu erzielen.

Zunächst können **Flächentypen** im Rahmen dieser Untersuchung benannt werden, auf denen mögliche Innenentwicklungspotenziale zu verorten sind. Die folgende Aufzählung ist jedoch nicht abschließend, sie stellt vielmehr eine erste Annäherung dar:

- Untergenutzte Grünflächen
- Brachfläche (ist dem Verständnis dieser Untersuchung nach eine untergenutzte oder zwischengenutzte Fläche)
- Fläche mit leerstehendem Gebäude (Ladenflächen, Wohngebäude,...)
- Baulücke
- Umnutzungs- / Konversionsflächen (z.B. großflächige Stellplatzanlagen, Flächen mit Fehlnutzung)
- Flächen mit Nichtwohngebäuden, wie u.a. eingeschossige Gewerbebauten, Büro- und Verwaltungsgebäude und Parkhäuser

## 2.1 Innenentwicklungspotenziale

### REVITALISIERUNG

Die Revitalisierung hat eine Reaktivierung der Funktionsfähigkeit von Gebäuden (Leerstände) und Flächen (u.a. Brache) zum Ziel. Dabei sind eine Um- oder Wiedernutzung von Gebäuden sowie eine Neuordnung der Fläche möglich/denkbar bzw. der Bestand kann im Zuge der Revitalisierung nachverdichtet werden. Bei einer Revitalisierung kann zudem eine Freiflächenentwicklung realisiert werden > Natur zurückgeben; Freiraum schaffen. Zwischennutzung stellt dabei eine weitere denkbare Möglichkeit dar, wenn keine klare Nutzungsperspektive / Entwicklungsperspektive vorhanden ist.

### Beteiligte / Begünstigte / Betroffene

Grundsätzliches Spektrum der Beteiligten/ Begünstigten/ Betroffenen:

- Politik
- Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung)
- Grundstückseigentümern/ Gebäudeeigentümer > Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer spielt eine zentrale Rolle bei der Aktivierung der Potenziale, frühzeitige Absprache ist notwendig.
- (ansässige) Gewerbetreibende der umliegenden Betriebe
- Anwohner > Es besteht die Chance der Verbesserung der sozialen Durchmischung, gleichzeitig kann es jedoch auch zur fortschreitenden Verdrängung des unteren Mittelstandes kommen; Verdrängung aufgrund eines Zuzugs von finanzstärkeren Mietern.
- Öffentlichkeit

Insgesamt ist ein transparentes Vorgehen zielführend, kürzere Kommunikationswege sind anzustreben. Grundsätzlich kann im Zuge der Revitalisierung von einer Zunahme der Bevölkerung im Bestandsquartier ausgegangen werden, da entweder neue Bewohner dazukommen (Wohnraum) und/ oder neue Arbeitsplätze auf der Fläche entstehen.

### Chancen / Risiken der Umsetzung

Positive Effekte durch Revitalisierung, folglich Aufwertungspotenziale, sind eine allgemeine Steigerung der Lebensqualität und der sozialen Sicherheit durch die durchgeführten Maßnahmen. Es können zusätzlich nutzbare Flächen innerhalb eines Quartiers geschaffen werden, einhergehend mit eventuell neuen Nutzungen - neuer Wohnraum und neue Arbeitsplätze (z.B. Ansiedlung neuer Dienstleistungen) können geschaffen werden. Im Rahmen der Aufwertung des Bestandsquartiers wird auch ein Beitrag zur Aufwertung des „Stadtbildes“ geleistet und städtebauliche Qualitäten werden hergestellt - Raumidentitäten können geschaffen werden. Die Durchlässigkeit kann innerhalb der Entwicklungsbereiche verbessert werden - Beseitigung von Barrieren innerhalb der Stadt.

Ein Risiko stellen eventuell vorhandene Altlasten/ Bodenverunreinigungen dar, die im Rahmen der Revitalisierung beachtet werden müssen. Eine Revitalisierung kann eventuell mit einer Unsicherheit für die Menschen vor Ort verbunden sein, da Neuland betreten wird und die Veränderungen ungewiss sind. Mit der Veränderung kann es zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommen.

### **Umfang der zu erwarteten Flächengewinne**

Der Flächengewinn ist abhängig von der Größe der Brachfläche/ des Leerstandes. Die Revitalisierung kann folglich innerhalb eines Bestandsgebäudes bis hin zu einer großflächigen Industriebrache realisiert werden und hat entsprechend unterschiedlich große Auswirkungen und einen unterschiedlich großen Flächengewinn.

### **Wirkung auf das Quartiersimage**

Es kann zu Veränderungen in der Sozialstruktur (z.B. Verjüngung der Quartiere) kommen, dies hat z.B. Veränderung in der Nutzung oder Veränderungen in Bezug auf das Image zur Folge. Mittels einer Revitalisierung kann eine mögliche Abwärtsspirale innerhalb eines Quartiers aufgehalten werden (u.a. negative Auswirkungen durch Leerstand auf privaten Flächen). Insgesamt kann mittels einer Revitalisierung eine neue Zukunftsperspektive gegeben werden. Allgemein betrachtet kommt es zu einer Veränderung des derzeitigen (gewachsenen) Quartiersimages.

### **Erschließungsbedarf / Erschließungsfolgen**

Es kommt im Zuge der Revitalisierung zu einer Veränderung in der Auslastung durch die Erhöhung der Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Schulen, Kindergärten, Kanäle). Bei der Schaffung von mehr Wohnraum entsteht beispielsweise eine höhere Nachfrage nach sozialer Infrastruktur. Zudem kann der ruhende Verkehr zunehmen – ein Stellplatznachweis bei Revitalisierung und entsprechend intensivere Ausnutzung der Fläche könnte mit entsprechenden Mobilitätskonzepten ggf. entfallen (z.B. innovative Carsharing-Konzepte anstatt Stellplatzverordnung).

### **NACHVERDICHTUNG**

Nachverdichtung bezeichnet in diesem verwendeten Sinne die Nutzung freier Flächen auf Grundstücken, die bereits bebaut sind, jedoch über weitere bebaubare Flächen verfügen. Beispielsweise ist hierbei eine Hinterhofbebauung, Aufstockung von oder Anbauten an Bestandsgebäude. Es ist im Rahmen der Nachverdichtung folglich eine räumliche Nachverdichtung durch bauliche Maßnahmen möglich und zudem kann eine rein inhaltliche Nachverdichtung durch bzw. Nutzungsintensivierung innerhalb bestehender Gebäudesubstanz realisiert werden. Bei einer Nachverdichtung sollte nicht die Quantität im Vordergrund stehen sondern vielmehr die Qualität, die mit der Veränderung erzielt werden soll.

### **Beteiligte / Begünstigte / Betroffene**

Grundsätzliches Spektrum der Beteiligten/ Begünstigten/ Betroffenen

- Politik
- Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung)
- Grundstückseigentümern/ Gebäudeeigentümer > Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer spielt eine zentrale Rolle bei der Aktivierung der Potenziale
- (ansässige) Gewerbetreibende
- Anwohner > Partizipationsverfahren durchführen, um die Menschen mitzunehmen, denn eine frühzeitige Beteiligung der Bewohner ist essentiell um eine Akzeptanz gegenüber der Veränderung zu erreichen. Somit sollten die Bestandsmieter/ Bewohner mit in die Maßnahmen einbezogen werden bzw. es sollten auch Vorteile durch die

Nachverdichtungsmaßnahmen für sie entstehen. Prinzipiell besteht die Chance der Verbesserung der sozialen Durchmischung, jedoch kann es zu einer fortschreitenden Verdrängung des unteren Mittelstands kommen; Verdrängung aufgrund eines Zuzugs von finanzstärkeren Mietern.

- Öffentlichkeit

Insgesamt kommt es durch eine Nachverdichtung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten und/ oder neuen Arbeitsplätzen, wodurch auch weitere Menschen in das bestehende System hinzukommen. Begünstigte durch beispielsweise eine Aufstockung, einhergehend mit der Schaffung von neuem Wohnraum, sind daher Wohnungssuchende. Prinzipiell verändert sich durch die Nachverdichtung die Zusammensetzung der Bevölkerung: grundsätzlich Zunahme der Bevölkerung > dabei sind verschiedene Veränderungsmöglichkeiten denkbar: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Mischung von Altersgruppen; Verjüngung des Stadtteils - soziale Mischung als Ziel? Ein transparentes Vorgehen ist zielführend und kürzere Kommunikationswege sind anzustreben.

### **Chancen / Risiken der Umsetzung**

Positive Effekte durch sensible und qualitätsvolle Nachverdichtung, folglich Aufwertungspotenziale, sind die Steigerung der Lebensqualität und die soziale Sicherheit resultierend aus den durchgeführten Maßnahmen. Ziel sollte es sein, städtebauliche Qualitäten herzustellen; Raumidentitäten können geschaffen werden. Es können neuer Wohnraum und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Nachverdichtung und die damit eingehende intensivere Nutzung der Flächen kann auch eine Verkürzung von Weg mit sich bringen. Durch Nachverdichtung kann u.a. die Attraktivität für haushaltsnahe Dienstleistungsangebote gesteigert werden. Die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung können genutzt (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.) und es kann auf die vorhandene institutionelle Infrastruktur zurückgegriffen werden (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw.). Folglich wird die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet bzw. die Instandhaltung der Netze kann auf die gestiegene Einwohnerzahl umgelegt werden. Eine intensivere Grundstücksauslastung im Rahmen des Zulässigen ist prinzipiell deutlich wirtschaftlicher. Die Kosten für den Grundstückserwerb sind meist geringer; eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen kann der Verkleinerung der Grundstücksgrößen entsprechen. Durch die Einbeziehung von z.B. bestehenden Brandwänden können Baumaterial, -zeit und -kosten eingespart werden. Im Zuge der Nachverdichtung kann auch der Bestand energetisch und optisch aufgewertet werden.

Eine Kombination verschiedener Instrumente der Innenentwicklung ist sinnvoll, um eine maximale Effizienz zu erzielen. Beispielsweise können in einem Zuge Ersatzbauten für Discounter errichtet und gleichzeitig die Stellplatzanlagen des Discounters überbaut werden, was zu einer Erhöhung der Gestaltqualität und Aufenthaltsqualität des Quartiers führen kann > Reduzierung der großen versiegelten Flächen, Reduzierung des Verkehrsaufkommens, das mit dem Discounter einhergeht, Schaffung von neuem Wohnraum und gleichzeitig Erhalt der Nahversorgerfunktion.

Ein Risiko ist die Kritik/ Skepsis gegenüber der Zunahme der Dichte (Gefühlte Veränderung: „zu dicht“) > Herausforderung, dass trotz einer Nachverdichtung hohe Wohnqualität und ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden bzw. erhalten bleiben. Die Voraussetzung für Nachverdichtung ist folglich, dass die

bauliche Verdichtung eine Verbesserung bringen muss. Es kann zu einem Verlust von Freiflächen durch Nachverdichtung kommen, folglich muss der Erhalt oder die Steigerung von freiräumlicher Qualität beachtet werden. Zudem kann das Problem der Verschattung bei unmaßstäblicher Nachverdichtung aufkommen.

Es kommt zur Veränderung (Zunahme) des Verkehrsaufkommens – ggf. kann die Nachverdichtung das vorhandene Verkehrssystem an seine Kapazitätsgrenzen bringen, wenn es nicht entsprechend angepasst wird. Eine Maßnahme: gute ÖPNV-Verbindungen, moderate Preise, vielfältige und attraktiv über die Stadt verteilte Carsharing-Angebote können die Nachfrage des Personennahverkehrs positiv beeinflussen. Ebenfalls kann die soziale Infrastruktur an ihre Grenzen geraten und muss ggf. angepasst werden.

### **Umfang der zu erwarteten Flächengewinne**

Im Verhältnis zu Revitalisierung oder Konversion ist der Zugewinn an Flächen nicht ganz so umfangreich, jedoch im Bestand eine sinnvolle Möglichkeit, um weitere Flächen zu erschließen. Ein Beispiel für eine räumliche sowie inhaltliche Nachverdichtung ist das Nutzbarmachen des obersten Parkdecks von Parkhäusern, da dieses Geschoss oftmals nicht ausgelastet ist. Die oberste Etage wird folglich für eine neue Nutzung hinzugewonnen.

### **Wirkung auf das Quartiersimage**

Durch eine Nachverdichtung kann es zu Veränderungen in der Sozialstruktur (z.B. Verjüngung der Quartiere) kommen. Dies hat beispielsweise Veränderungen in der Nutzung oder auch im Quartiersimage zur Folge.

### **Erschließungsbedarf / Erschließungsfolgen**

Eine Nachverdichtung einhergehend mit der Schaffung von mehr Wohnraum hat Auswirkung auf die soziale Infrastruktur, wie u.a. eine höhere Nachfrage nach Kindergarten- und Schulplätzen. Es kommt zu einer Veränderung in der Auslastung durch die Erhöhung der Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Schulen, Kindergärten, Kanäle). Wie bereits bei der Revitalisierung angesprochen, kann ein erhöhter Stellplatznachweis hervorgerufen durch beispielsweise Aufstockung oder horizontale Nachverdichtung mittels eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes entfallen (z.B. innovative Carsharing-Konzepte anstatt Stellplatzverordnung).

## **KONVERSION**

Konversion beschreibt in dieser Untersuchung den Vorgang, bei dem sich der Nutzungsschwerpunkt eines Gebäudes oder einer gesamten Fläche ändert. Daher kann dieses Innenentwicklungspotenzial auch mit dem Begriff der „Umnutzung“ bezeichnet werden.

### **Beteiligte / Begünstigte / Betroffene**

Grundsätzliches Spektrum der Beteiligten/ Begünstigten/ Betroffenen

- Politik
- Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung)
- Grundstückseigentümer/ Gebäudeeigentümer > Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer spielt eine zentrale Rolle bei der Aktivierung der Potenziale; frühzeitige Absprache notwendig
- (ansässige) Gewerbetreibende

- Anwohner: Prinzipiell besteht die Chance einer Verbesserung der sozialen Durchmischung; das Risiko ist die fortschreitende Verdrängung des unteren Mittelstandes – Verdrängung aufgrund eines Zuzugs von finanzstärkeren Mietern
- Öffentlichkeit

Prinzipiell verändert sich durch die Konversion die Bevölkerung im dazugehörigen Quartier, da entweder neue Bewohner dazukommen (Wohnraum) und/ oder neue Arbeitsplätze auf der Fläche entstehen. Es ist grundsätzlich von einer Zunahme der Menschen vor Ort auszugehen. Insgesamt ist ein transparentes Vorgehen zielführend, kürzere Kommunikationswege sind anzustreben.

### **Chancen / Risiken der Umsetzung**

Positive Effekte, folglich Aufwertungspotenziale, durch Konversion sind eine Steigerung der Lebensqualität und der sozialen Sicherheit als Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen. Städtebauliche Qualitäten sollten hergestellt und Raumidentitäten können geschaffen werden. Mittels einer Konversion kann die Durchlässigkeit innerhalb der Quartiere verbessert und folglich Barrieren innerhalb der Stadt beseitigt werden. Insgesamt kommt es durch Konversion zur Aufwertung des Bestandsquartiers und folglich wird ein Beitrag zur Aufwertung des „Stadtbildes“ geleistet.

Durch Konversion können zusätzlich nutzbare Flächen innerhalb des Quartiers geschaffen werden. Bei der Umnutzung von Flächen kann es ggf. zu einer Neustrukturierung der Grundstückszuschnitte kommen. Insgesamt können neuer Wohnraum sowie neue Arbeitsplätze geschaffen und ggf. neue Dienstleistungen angesiedelt werden. Ein Beispiel: Bürogebäude sind oftmals mit Skelettkonstruktion errichtet worden und weisen dadurch eine hohe Grundriss- und Anpassungsflexibilität beispielsweise für Wohnen vor. Es kommt zu Flächengewinnen durch Betriebsverlagerungen. Grundstücks- und Erschließungskosten können im Rahmen einer Konversion ggf. entfallen. Zudem besteht oftmals Anschluss an das bestehende Energienetz, die vorhandene Infrastruktur; dementsprechend können sogar die Nebenkosten für die Bestandswohnungen gesenkt werden.

Ein Risiko bei der Konversion sind mögliche Altlasten/ Bodenverunreinigungen, die in der weiteren Planung beachtet werden müssen. Eine Veränderung (Zunahme) des Verkehrsaufkommens ist im Rahmen der Konversion auch denkbar.

### **Umfang der zu erwarteten Flächengewinne**

Flächengewinn ist von der Konversionsfläche/ dem Gebäude, bei dem die Nutzung konvertiert wird, abhängig.

### **Wirkung auf das Quartiersimage**

Eine Konversion hat Veränderungen in der Sozialstruktur (z.B. Verjüngung der Quartiere) und in der Nutzung zur Folge. Dadurch kommt es zu Veränderung des derzeitigen (gewachsenen) Quartiersimages. Zudem kann eine mögliche Abwärtsspirale innerhalb des Quartiers aufgehalten werden (u.a. negative Auswirkungen durch Leerstand auf privaten Flächen). Insgesamt kann eine neue Zukunftsperspektive für das Quartier entstehen.

### **Erschließungsbedarf / Erschließungsfolgen**

Konversion hat Auswirkung auf die soziale Infrastruktur bei Nachverdichtung und Schaffung von mehr Wohnraum > höhere Nachfrage bei u.a. Kindergärten/ Schulen. Es kommt zu einer Veränderung in der Auslastung durch Erhöhung der Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Schulen, Kindergärten, Kanäle). Aufgrund der Konversion und einer entsprechend intensiveren Auslastung der Fläche könnte ein Stellplatznachweis mittels eines entsprechenden Mobilitätskonzepts entfallen bzw. verringert werden (z.B. innovative Carsharing-Konzepte anstatt Stellplatzverordnung). Zudem kann ein erhöhter Bedarf nach Freiraumqualität entstehen, abhängig vom Konversionsziel.

### **STRUKTURELLE NEUORDNUNG (Objekt- oder quartiersbezogen)**

Strukturelle Neuordnung objekt- oder quartiersbezogen bedeutet zum einen, dass die Gebrauchseigenschaften des Bestands an einen zeitgemäßen Standard angepasst werden und zum anderen, dass Flächen städtebaulich neu geordnet bzw. umstrukturiert werden. Dabei bleibt die aktuelle Nutzung des Gebäudes bzw. der Fläche erhalten.

Dabei kann eine Entkernung oder eine komplette Neuordnung vorgenommen werden – die Fläche wird dabei an die neuen Bedingungen angepasst. Ziel einer strukturellen Neuordnung kann u.a. eine Adressbildung sein. Vor allem bei Bestandsgebäuden mit Wohnnutzung kann sich durch diese Maßnahme der Wohnwert verbessern.

### **Beteiligte / Begünstigte / Betroffene**

Grundsätzliches Spektrum der Beteiligten/ Begünstigten/ Betroffenen

- Politik
- Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung)
- Grundstückseigentümer/ Gebäudeeigentümer > Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer spielt eine zentrale Rolle bei der Aktivierung der Potenziale
- (ansässige) Gewerbetreibenden
- Anwohner > durch den Zuzug neuer Mieter kann eine Verbesserung der sozialen Durchmischung erreicht werden, jedoch kann es zugleich zu einer Verdrängung des unteren Mittelstandes kommen; Verdrängung aufgrund eines Zuzugs von finanzstärkeren Mietern.
- Öffentlichkeit

Insgesamt ist ein transparentes Vorgehen zielführend, kürzere Kommunikationswege sind von Vorteil.

### **Chancen / Risiken der Umsetzung**

Positive Effekte durch objekt- oder quartiersbezogene strukturelle Neuordnung sind die Steigerung der Wohn- und Arbeitsqualität, der Lebensqualität und der sozialen Sicherheit. Durch die Anpassung des Bestands an zeitgemäße Standards ist das Errichten barrierefreier Wohnungen (altersgerechter Wohnraum) denkbar. Die strukturelle Neuordnung kann zur Aufwertung des Bestandsquartiers beitragen. Eine Adressbildung durch Neuordnung ist möglich.

Risiken der Umsetzung sind u.a. eine Mieterhöhung aufgrund von Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Folgen für die Bestandsmieter,

die dadurch verdrängt werden könnten. Zudem können die Besitzverhältnisse eine Herausforderung für die Realisierung darstellen. Zudem ist die zwischenzeitliche Freimachung der Nutzung während der Bauzeit erforderlich.

### **Umfang der zu erwarteten Flächengewinne**

Bei einer strukturellen Neuordnung ist zunächst die Sanierung bzw. Anpassung des Bestandes vorrangig, dementsprechend werden keine zusätzlichen Flächen erschlossen.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Aufwertung des Bestands – es wird kein Flächengewinn verzeichnet. Bei der strukturellen Neuordnung können Flächengewinne verzeichnet werden, abhängig von der Bestandssituation.

### **Wirkung auf das Quartiersimage**

Aufgrund der strukturellen Neuordnung kann es zur Veränderung des derzeitigen (gewachsenen) Quartiersimages kommen. Dabei kann eine mögliche Abwärtsspirale aufgehalten werden (u.a. negative Auswirkungen durch Leerstand auf privaten Flächen) und insgesamt eine neue Zukunftsperspektive für ein Quartier gegeben werden.

### **Erschließungsbedarf / Erschließungsfolgen**

Kein zusätzlicher Erschließungsbedarf/ keine Erschließungsfolgen zu erwarten.

## **GRÜN- UND FREIFLÄCHENENTWICKLUNG**

Grün- und Freiflächenentwicklung hat eine urbane Belebung des öffentlichen Raumes zum Ziel. Dabei können im Sinne einer doppelten Innenentwicklung u.a. Flächen entsiegelt werden und Naherholungsflächen geschaffen werden. Gerade bei gezielter Innenentwicklung mit einhergehender Nachverdichtung ist auf den Erhalt von Ausgleichsräumen zu achten - dieses Potenzial leistet folglich auch einen Beitrag im Rahmen der Innenentwicklung.

### **Beteiligte / Begünstigte / Betroffene**

Grundsätzliches Spektrum der Beteiligten/ Begünstigten/ Betroffenen

- Politik
- Verwaltung (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung)
- Grundstückseigentümer/ Gebäudeeigentümer > Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer spielt eine zentrale Rolle bei der Aktivierung der Potenziale
- (ansässige) Gewerbetreibenden
- Anwohner: Entwicklung kommt der Quartiersbevölkerung vor Ort zugute
- Öffentlichkeit

### **Chancen / Risiken der Umsetzung**

Positive Effekte durch Grün- und Freiflächenentwicklung sind Anpassung an den Klimawandel, Steigerung der Lebensqualität und die Steigerung der sozialen Sicherheit, Orte für Freizeit, Kommunikation und die Erholung.

Es können städtebauliche Qualitäten hergestellt und Raumidentitäten geschaffen werden. Durch die Schaffung von qualitativen Freiflächen kann die Durchlässigkeit innerhalb eines Quartiers verbessert werden. Neben der Aufwertung vorhandener Freiräume und Wegebeziehungen besteht im Rahmen der Innenentwicklung die

Chance des Zugewinns von öffentlichen Freiräumen (z.B. Neugestaltung; Grüne Inseln entwickeln).

Ein Risiko bei der Aufwertung/ Qualifizierung von Grün- und Freiflächen sind ggf. vorhandene Altlasten/ Bodenverunreinigungen, die im Rahmen der Entwicklung beachtet werden müssen. Zudem muss der Konflikt mit baulicher Nachverdichtung und Freiflächenerhalt offen kommuniziert werden.

### **Umfang der zu erwarteten Flächengewinne**

Der Flächengewinn ist von der jeweiligen Größe der Entwicklungsfläche abhängig, jedoch ist tendenziell weniger von einer Quantifizierung sondern vielmehr von einer Qualifizierung des vorhandenen Freiraums auszugehen. Die qualitative Aufwertung bezieht sich auf Grün- und Parkanlagen, Straßenräume, Stadt- und Spielplätze sowie auf die privaten Freiflächen.

### **Wirkung auf das Quartiersimage**

Die Entwicklung von Grün- und Freiflächen kann eine neue Zukunftsperspektive für Quartier bieten. Die neu entstehende oder aufgewertete Freifläche bietet unter anderem einen Ort für soziale Interaktion/ Begegnung, für Sport und Bewegung sowie für Naherholung.

### **Erschließungsbedarf / Erschließungsfolgen**

Es ist kein zusätzlicher Erschließungsbedarf bzw. es sind keine Erschließungsfolgen zu erwarten.

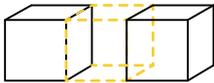
## 2.2 Instrumente zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

Zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale werden insgesamt 11 Instrumente vorgeschlagen die Möglichkeiten bzw. Maßnahmen darstellen, wie bei einer Innenentwicklung konkret vorgegangen werden kann. Dabei ist eine Kombination der verschiedenen Instrumente denkbar. Da oftmals mehrere Instrumente auf einer Fläche denkbar/ realisierbar/ möglich sind, sollte jeweils eine individuelle Abwägung vorgenommen werden, um individuell auf die Gegebenheiten vor Ort zu reagieren.



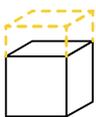
### > Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freiflächen

- Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist die freiräumliche Qualifizierung neben u.a. Nachverdichtungsmaßnahmen eine wesentliche Voraussetzung für lebenswerte Quartiere. Dabei kann beispielsweise das Verringern des Versiegelungsgrades dazu beitragen, dass den Folgen von Starkregenereignissen vorgebeugt wird. Gleichzeitig können beispielsweise Erholungsflächen für die Menschen vor Ort entwickelt werden.
- Relevanz: Bereitstellen von qualitativen Freiräumen bei hoher Dichte bzw. bei Bereichen mit Freiraummangel zur Verbesserung der räumlichen Qualität > Erhaltung von Ausgleichsräumen im Bestand. Hinweise auf die räumlichen Gegebenheiten der derzeitigen Klimaverhältnisse sowie entsprechende Planungshinweise liefert die vorliegende gesamtstädtische Klimaanalyse der Stadt Heilbronn.
- Umfang / Auswirkung: Abhängig von der Größe der Fläche und dem Zustand des Bestands > kleiner (temporärer) urbaner Garten bis hin zu großflächig neu gestaltetem Freiraum denkbar.



### > Baulückenschließung

- Eine Baulückenschließung ist eine Form der räumlichen Nachverdichtung. Baulücke sind dabei „unbebaute, aber bebauungsfähige Flächen (Einzelgrundstücke sowie wenige zusammenhängende Grundstücke), die in gewachsenen bzw. neu entwickelten Siedlungsgebieten liegen.“ (BBSR 2013: 2)
- Relevanz: Schaffen von neuem, nutzbarem Gebäudebestand; Lärmschutz durch Schließen der Lücken in Blockrandbebauung > ruhige Innenhöfe entstehen.
- Umfang / Auswirkung: Verbesserung der Stadtgestalt durch Baulückenschließung möglich; zudem kann das Wohnumfeld aufgewertet werden, wenn Baulückenschließungen u.a. zur Senkung von Verkehrslärm im Blockinnenbereich führt.

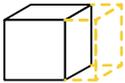


### > Entwicklung der baulichen Höhe

- Die Entwicklung der baulichen Höhe bedeutet eine Aufstockung von Bestandsgebäuden bis zu Hochpunkten und ist folglich eine vertikale Nachverdichtung. Die Konstruktion des Bestandes kann Möglichkeiten der Aufstockung beschränken, Maß einer potenziellen Aufstockung i.d.R. statisch begrenzt. Eigentumsverhältnisse sind entscheidend: Zugriff beispielsweise auf Gebäude der öffentlichen Hand mit geeigneten untergenutzten Dachflächen ermöglichen. Beispiele für eine Aufstockung von Einzelhandel mit Wohnen in Deutschlandstudie 2019 > Ulanenpark: Rewe mit 3 geschossiger Wohnbebauung in Bamberg. Aufstockung von Lebensmittelmarkt mit neuer Nutzung > z.B. mit Wohnen, dabei Beibehaltung der Funktion des Einzelhandels. Genaue Details zu Aufstockung/ technische und konstruktive Aspekte u.a. Traglastreserven etc. siehe

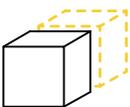
S. 37 Deutschlandstudie 2019. Für weitere detaillierte Informationen wird auf das Forschungsvorhaben des BBSR aus dem Jahr 2016 mit dem Titel „Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten“ verwiesen.

- **Relevanz:** Aufstockung ist im Zusammenschluss mit Umnutzung/ Konversion möglich > Ziel ist dabei die Weiterentwicklung des Gebäudebestands. Dabei müssen Nutzungsverträglichkeiten sowie die Maßstäblichkeit beachtet werden. Modernisierung des Bestands mit Balkonen etc. bei gleichzeitiger Aufstockung denkbar. Zudem wird der Einbau und Betrieb eines Personenaufzugs wirtschaftlicher > dadurch kann eventuell die Akzeptanz der derzeitigen Mieter gegenüber der Veränderung gesteigert werden
- **Umfang:** Der Umfang ist abhängig von Größe der Entwicklungsfläche. Das Vorhaben kann sich entweder nach § 34 BauGB einfügen oder es kann bewusst ein neuer Kristallisationspunkt für neuen Höhen- und Dichtemaßstab gesetzt werden > Akzente im Bestand.
- **Auswirkung:** Wirtschaftlichkeit der Aufstockung/ des Anbaus abhängig von verschiedenen Faktoren > individuell einschätzen. Eventuell geht mit der Aufstockung eine Wertsteigerung des Gebäudestands einher.



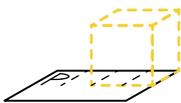
### > Horizontale Nachverdichtung

- Erweiterung von Gebäuden mittels Anbauten/ Ergänzungsbauten
- **Relevanz:** Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche durch die horizontale Nachverdichtung führt zu neuen nutzbaren Flächen und kann u.a. einer hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden. Dabei kann gleichzeitig eine Modernisierung des Bestandsgebäudes vorgenommen werden.
- **Umfang/ Auswirkung:** Prinzipiell kann von einer effektiveren Nutzung der Bestandsfläche gesprochen werden, das Maß der baulichen Nutzung wird erhöht. Der Umfang kann beispielsweise in Form eines Wintergartens oder dem Anbau einer mehrgeschossigen Nutzfläche geschehen. Dabei ist u.a. auf möglichen Denkmalschutz beim Anbau zu achten und eine Baugenehmigung einzuholen. Zudem ist auf die Maßstäblichkeit der horizontalen Nachverdichtung zu achten.



### > Hinterhofbebauung

- Auffüllen leerer Blockinnenbereiche oder ein- oder mehrgeschossiger Anbau an die rückwärtige Front eines Mehrfamilienhauses.
- **Relevanz:** Sinnvoll bei untergenutzten Hinterhöfen und gleichzeitigem Bedarf an neu nutzbaren Flächen.
- **Umfang/ Auswirkung:** Verdichtung des Blockinnenbereiches bzw. des Hinterhofes muss mit einer qualitätsvollen Nachverdichtung einhergehen > effektivere Nutzung der Bestandsfläche. Verbesserung der Stadtgestalt, indem untergenutzte Innenhöfe neu strukturiert werden; Aufwertung des Wohnumfelds.



### > Überbauung von Stellplatzanlagen

- Überbauung bereits versiegelter, offener Stellplatzanlagen. Für weitere Informationen in Bezug auf den Flächengewinn bei der Überbauung von Stellplatzanlagen und dem gleichzeitigen Ersatz von Lebensmittelmärkten siehe Seite 49 / Deutschlandstudie 2019.
- **Relevanz:** Bessere/ Intensivere Ausnutzung von einseitig genutzten Flächen; Verringerung des Versiegelungsgrades kann damit einhergehen.
- **Umfang/ Auswirkung:** Je nach Flächengröße der Entwicklungsfläche kann ein

hoher Flächengewinn generiert werden und dabei z.B. eine bisher fehlende Raumkante durch einen Neubau geschaffen werden. Hinweis: Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist bei der Entwicklung einer solchen Fläche sinnvoll, um Altlasten auf der Fläche sowie Lärmproblematiken und Nutzungsverträglichkeiten mit der näheren Umgebung abzugleichen.



### > **Neubau / Bestandsersatz**

- Neu gebautes oder wiedererrichtetes Gebäude. Realisierbar ist dies z.B. in Form von verdichtetem Neubau oder als Ersatz für Gebäude in einfacher Bauweise wie Lebensmittelmärkte, die so nicht aufgestockt werden können.
- Relevanz: Dieses Instrument kann gerade bei untergenutzten oder fehlgenutzten Flächen sinnvoll sein oder bei Bausubstanz, die nicht mehr sanierungsfähig ist.
- Umfang/ Auswirkung: Durch Neubau/ Bestandsersatz kommt es zu einer effektiveren Ausnutzung der Bestandsflächen, das Maß der baulichen Nutzung wird ggf. erhöht.



### > **Nutzungsintensivierung**

- Intensivierung der Nutzung > inhaltliche Nachverdichtung/ Anreicherung. Denkbar ist hierbei die effektivere Nutzung von Gewerbeflächen beispielsweise für Co-Working Büros, wodurch keine Konversion der Nutzungsart stattfindet sondern die Art der Nutzung erhalten bleibt. Dabei gilt es in Bezug auf Gewerbe, neben der vorrangigen Sicherung von bestehenden Standorten auch eine Entwicklung und Bereitstellung urbaner Gewerbegebiete, branchengemischte Gewerbegebiete und Werkhöfe sowie „Nischen“ für urbane Produktion, Handwerk, Kleingewerbe sowie Gründer zu ermöglichen.
- Relevanz: Die Relevanz und die entsprechende Ausgestaltung ist abhängig von den Art der Nutzung. Eine Nutzungsintensivierung in Bezug auf Wohnraum kann sich bei entsprechender Wohnraumentwicklung positiv auf eine mögliche Wohnungsknappheit auswirken. Eine intensivere Nutzung von Flächen kann auch auf die veränderten Arbeits- und Produktionsbedingungen reagieren, denn diese Veränderungen haben Auswirkung auf die Standortanforderungen und die Flächenbedarfe der Unternehmen (z.B. urbane Produktion, urbane Wissensproduktion), auf die entsprechend eingegangen werden kann. Eine Weiterentwicklung der Qualitäten für die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts.
- Umfang/ Auswirkung: intensivere Ausnutzung der vorhandenen Gebäude. Dabei sollen Zukunftsbranchen mit in den Blick genommen und Spielräume für neue Unternehmen, Unternehmensformen und Geschäftsfelder ermöglicht werden.

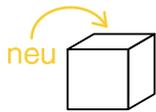


### > **Nutzungsmischung**

- Qualitative Innenentwicklung im Sinne zukunftsorientierter Nutzungsmischung, neue Lebens- und Arbeitswelten > Ziel ist eine urbane Vielfalt. Dabei kann bei einer urbanen Mischnutzung ein Nebeneinander von verschiedenen Gewerbeanlagen ermöglicht/ realisiert werden, ebenso ist auch die Mischung von z.B. Gewerbe und Wohnnutzungen denkbar.
- Relevanz: Entwicklung neuer Mischgebiete, die Standort für Wohnen und Arbeiten sind. Unmittelbares Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen verkürzt die Wege innerhalb der Stadt, dabei ist eine zukunftsorientierte Nutzungsmischung anzustreben (u.a. urbane Produktion, digitale Arbeitswelten).
- Umfang: Nutzungsmischung kann beispielsweise innerhalb eines Gebäudes oder

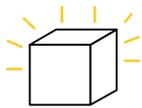
Blocks erfolgen, dementsprechend ist der zu erwartende Umfang des Instruments von den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten vor Ort abhängig.

- Auswirkung: Entstehung von lebendigen Stadtzentren mit vielfältigen Nutzungen / Überwindung der Funktionsentmischung. Dabei müssen die Anforderungen an den öffentlichen Raum sowie an die Gebäudestrukturen beachtet werden. Eine Kombination von beispielsweise Wohnen und Einzelhandel setzt voraus, dass Themen wie die Einhausung von Lieferzonen im Untergeschoss mitgedacht werden. Ein Beispiel hierfür ist der Edeka Jansen in Baesweiler, bei welchem fünf Wohnhäuser auf einem Lebensmittelmarkt errichtet wurden.



### > Konversion/ Umnutzung

- „Konversion der Nutzung“ ist gleichzusetzen mit einer Umnutzung. Dabei kann eventuell eine Flexibilisierung des Bestands ermöglicht werden.
- Relevanz: Bei einer Fehlnutzung des Bestandes kann eine Umnutzung sinnvoll sein. Oder bei einer hohen Nachfrage nach beispielsweise Wohnraum kann Konversion das entsprechende Angebot bereitstellen / ermöglichen.
- Umfang: Konversion kann innerhalb eines Gebäudes bis hin zu einer großen Fläche realisiert werden und hat entsprechend unterschiedliche Auswirkungen auf die Umgebung. Oftmals wird eine Entkernung bis zum Rohbauzustand vorgenommen, was teilweise sehr Aufwändig bzw. kostspielig sein kann.
- Auswirkung: Beispielsweise Schaffung von neuem Wohnraum durch die Umwandlung von Büro-/ Verwaltungsgebäuden in Wohngebäude. Insgesamt kann darauf geachtet werden, flexible Übergänge zwischen verschiedenen Funktionen zu schaffen, wie Wohn- und Bürofunktion. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung des Gebäudebestands und lässt eine gewisse Anpassungsfähigkeit zu.



### > Modernisierung/ Sanierung

- Zeitgemäßer Umbau/ Anpassung des Bestands. Beispielsweise können Wohnungsbestände an zeitgemäße Standards angepasst / umgebaut werden.
- Relevanz: Die Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnformen kann mit diesem Instrument ermöglicht werden. In Bezug auf Nachhaltigkeit ist eine Modernisierung des Bestandes mit einhergehender Umnutzung teilweise ressourcenschonender als ein Abbruch und anschließender Neubau, abhängig davon, ob eine Modernisierung finanziell lohnenswert ist.
- Umfang: Der Umfang ist von der jeweiligen Entwicklungsfläche abhängig.
- Auswirkung: Bei Mietwohnungen kann eine Modernisierung zur Mieterhöhung führen.

## 2.3 Baurechtliche Aspekte und Nutzungs(un)verträglichkeiten

### Relevanz bauleitplanerischer Restriktionen und Hinweise

Zunächst muss festgehalten werden, dass sich bauliche Dichte nicht alleine anhand quantitativer Flächenvorgaben (mittels GFZ und GRZ) bestimmen lässt, sondern zudem von den spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort abhängig ist. Das Ziel der Innenentwicklung sollte eine qualitätsvolle Dichte sein, um einen lebenswerten Raum zu schaffen. Das allgemein gültige Baurecht wird weitestgehend durch das Leitbild der „Gegliederten und aufgelockerten Stadt“ bestimmt. Dieses Leitbild entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen an Innenentwicklung in Bezug auf Klimaschutz, Nutzungsmischung, städtebauliche Verdichtung bzw. dem heutigen überwiegend präsenten Leitbild der „Europäischen Stadt“. Daher sollten die rechtlichen Grundlagen hinterfragt und die derzeitigen Dichtewerte neu diskutiert werden.

Prinzipiell stellt sich die Frage, ob für die jeweiligen Innenentwicklungspotenziale mit den angewendeten Instrumenten das notwendige Planungsrecht vorhanden ist. Es sollte immer abgewogen werden, ob eine gezielte Steuerung der Entwicklung erwünscht wird bzw. ob sie sinnvoll ist, um eine Rechtssicherheit für die neue Entwicklung herzustellen (bspw. aufgrund von Lärmschutz). Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes kann sehr zeitintensiv sein, dies stellt oftmals eine Herausforderung dar und verlangsamt die Aktivierung der Potenziale.

Bei räumlichen Veränderungen jeweils folgende Themen beachten:

#### **Bestandsschutz**

- geht bei Umbau mit Anbau und Aufstockung verloren! > kann auch als Risiko angesehen werden, da ggf. die Maßnahme nicht durchgeführt werden kann
- geht auch bei reiner Nutzungsänderung der baulichen Anlage verloren

#### **Brandschutz**

- oftmals Errichtung von neuen Flucht- und Rettungswegen bei Umnutzung zu Wohnen notwendig
- baulicher Brandschutz auch bei Aufstockung und Anbauten ggf. anzupassen!
- bei Aufstockung die jeweilige Gebäudehöhe beachten > ggf. neue Anforderungen aufgrund einer höheren Gebäudeklasse

#### **Schall- und Emissionsschutz**

- Anforderungen an Schall- und Emissionsschutz abhängig von Art und Standort des Gebäudes

#### **Stellplatzverordnung**

- Änderung der nachzuweisenden Stellplätze
- Mobilitätskonzept parallel entwickeln > Quartiersbezogen

**Art der baulichen Nutzung** der Fläche ist prinzipiell im gültigen Bebauungsplan geregelt

Bauplanungsrecht und Richtwerte für das **Maß der baulichen Dichte**

- GFZ der jeweiligen Gebiete nach Baunutzungsverordnung kann als Index bzw. als Maß für die bauliche Dichte herangezogen werden
- vorhandene Bebauungspläne beachten, denn GFZ steigt möglicherweise bei Aufstockung/ Nachverdichtung; Veränderung der GFZ bei einer Aufstockung mit Vollgeschossen

- ansonsten § 34 BauGB > Orientierung an Eigenart des vorhandenen Baugebietes, dem bereits vorhandenen Charakter des Gebietes
- GFZ richtet sich nach jeweils gültiger BauNVO zum Zeitpunkt des Beschlusses/ der Verabschiedung
- Höhe der baulichen Dichte und Anzahl der aufstockbaren Geschosse in geplanten Gebieten abhängig vom Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage des Bebauungsplanes / maximale Trauf- und Firsthöhe (über Bebauungsplan geregelt)
- Abstandsflächen (geregelt in LBO) sind zu beachten
- Maß der baulichen Dichte wird im Bestand oftmals nicht ausgeschöpft, dementsprechend ist ein Spielraum zwischen zulässiger und tatsächlich umgesetzter GFZ vorhanden > daher besteht hierbei die Möglichkeit für Nachverdichtung, indem die zulässige GFZ gemäß Baunutzungsverordnung ausgenutzt wird

**Entschädigung** nach § 42 BauGB bei Änderungen des Bebauungsplanes beachten (> Veränderungen innerhalb von 7 Jahren > Entschädigungsanspruch)

**Statische Sicherheit** geht bei u.a. Aufstockung verloren

### **Nutzungs(un)- verträglichkeiten**

Bei allen Innenentwicklungspotenzialen, die auf eine baulich räumliche Veränderung, eine Intensivierung oder Mischung der Nutzung setzten, müssen Nutzungsunverträglichkeiten thematisiert werden.

**Nutzungskonflikte** können bei einer angestrebten Nutzungsmischung zwischen den verschiedenen Nutzungsarten entstehen, durch das Hinzukommen neuer Betriebe kann beispielsweise die benachbarte Wohnnutzung gestört werden. Das Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe und im unmittelbar befindlicher Wohnnutzung nimmt tendenziell zu. Mit einem Generationswechsel bei den Gewerbebetrieben und einer Umwandlung der ehemaligen Betriebsleiter- oder Betriebswohnungen in herkömmlichen Wohnraum können neue Konflikte entstehen. Nachbarschaftskonflikte zwischen Wohn und Gewerbenutzung sind im Vorfeld der (weiteren) Planung entsprechend abzuwägen und mit entsprechenden Maßnahmen zu begegnen. Ziel ist eine gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Gewerbe und Wohnen; ein gelungenes Beispiel hierfür ist die Baugruppe Glockenstraße 36 in Stuttgart, die mit einem städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Vereinbarung mit den umliegenden Gewerbebetrieben getroffen hat. Fehlende Planungs- und Rechtssicherheit für die von den Betrieben für die angestrebte Nutzung oder absehbare Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung können sich zudem als Vermarktungshemmnisse herauskristalisieren. Auch Nutzungen, die eine hohe verkehrliche Belastung hervorbringen, sind im Vorfeld abzuwägen, um eine Belastung der bestehenden Nutzungen zu vermeiden. Hierzu zählt beispielsweise auch der Anlieferverkehr mit LKWs zu Ruhezeiten.

Durch entsprechende Ausrichtung von Gebäuden können Belastungen und Konflikte weiter gemildert werden. Kleinteilige Festsetzungen wie beispielsweise Lärmkontingentierungen können dazu beitragen, Nutzungskonflikte in den Griff zu bekommen, jedoch sind diese teilweise einem enormen Komplexitätsgrad unterworfen. Dabei ist bei einer Entwicklung zudem darauf zu achten, dass durch die Nachverdichtung entsprechende Freiflächen geschaffen werden, um den Nutzungsdruck auf die vorhandenen Freiflächen nicht zu erhöhen.

**Quellen zu Kapitel 2**

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013):  
Innenentwicklungspotenziale in Deutschland - Ergebnisse einer bundesweiten  
Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016): Potenziale und  
Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Bonn.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.) (2016):Innenentwicklung in  
bestehenden Gewerbegebieten, Modellprojekt und Leitfaden. Frankfurt am Main.

TU Darmstadt – Technische Universität Darmstadt, ISP Eduard Pestel Institut  
für Systemforschung e.V. (2019): Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale  
in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von „Nichtwohngebäuden“  
Darmstadt.

TU Darmstadt – Technische Universität Darmstadt, ISP Eduard Pestel Institut für  
Systemforschung e.V. (2016): Deutschland-Studie 2015 Wohnraumpotenziale durch  
Aufstockung. Darmstadt.

### 3 Die Stadt Heilbronn – Fokus Nordstadt

#### 3.1 Charakterisierung des Kernstadt-Innenbereichs

Die Betrachtung des Kernstadt-Innenbereiches zentriert die Altstadt von Heilbronn und fokussiert die im Radius von circa einem Kilometer um die Altstadt herum gewachsene Stadt. Prägend für den Kernstadt-Innenbereich ist neben der historischen Altstadt auch der westlich der Altstadt von Süden nach Norden verlaufende Neckar mit der Neckarschleife.

##### **Historisches Stadtwachstum**

Bezüglich des historischen Stadtwachstums lässt sich der Kernstadt-Innenbereich in drei Entwicklungsabschnitte einteilen: die Altstadt, den Bereich des Stadtwachstums bis 1900 und die nach 1900 entwickelten/erschlossenen Gebiete. Das Erscheinungsbild, die Straßenführung, die Bebauungsstruktur sowie die überwiegende/ prägende Nutzung sind davon beeinflusst.

##### **Charakteristik und überwiegende (prägende) Flächennutzung**

Deutlich zu erkennen ist die historische Altstadt, charakterisiert durch eine dichte Bebauungsstruktur, wenige Freiflächen und eine verwinkelte Straßenführung. Die prägende Nutzung ist hierbei die Mischnutzung. Die Stadterweiterung im 19. Jahrhundert prägt noch heute die unmittelbar an die Altstadt im Norden, Osten sowie Süden angrenzenden Stadtviertel. Innerhalb des Bereiches der Stadterweiterung bis 1900 ist ein klares Straßenraster mit überwiegend rechtwinkligen Bauquartieren erkennbar. Die zwischen 1845 und 1875 errichteten Bahngleise nördlich der Altstadt bilden die nordöstliche Grenze der Stadterweiterung. Unmittelbar an die Altstadt angrenzend sowie nach Osten verlaufend lassen sich Bereiche erkennen, die überwiegend Mischnutzung mit teilweise hohem Anteil an Gebäuden für öffentliche Zwecke aufweisen. Östlich der Altstadt sind zudem größere Freiflächen vorhanden. Nordöstlich sowie südöstlich der Altstadt ist kompakt durchgrüntes Wohnen charakteristisch. Die Bahnhofsvorstadt, westlich der Altstadt, auf der anderen Seite des Neckars, charakterisiert sich durch überwiegend Mischnutzung.

Die Gewerbebetriebe und Fabriken siedelten sich im 19. Jahrhundert nördlich des Altstadtkerns zwischen Neckar und der nach Norden verlaufenden Bahntrasse an. Ausgehend von diesem Standort konzentrieren sich die heutigen Gewerbe- und Industriegebiete vorrangig nordwestlich der Altstadt. Südöstlich der Altstadt befindet sich ein weiterer Gewerbeschwerpunkt, welcher die Gewerbegebiete Knorrstraße und Telefunkenpark umfasst. Insgesamt sind die überwiegend gewerblich und industriell genutzten Bereiche geprägt durch großvolumige Baukörper, ein grobmaschiges Erschließungsnetz sowie einen hohen Versiegelungsgrad. Im heutigen Gewerbegebiet Neckar sind kleine Inseln mit Misch- und Wohnnutzung und entsprechend kleinteiligeren Typologien vorhanden.

Die nach 1900 entstandenen Bereiche nordöstlich, östlich sowie südlich der Altstadt dienen überwiegend dem Wohnen und sind geprägt durch eine Vorstadtsiedlungsstruktur mit aufgelockerter und durchgrünter Bebauung.

Im Süden befindet sich ein Bereich, der zur Naherholung bzw. für Freizeitwecke mit u.a. Stadion, Freibad und Festwiese genutzt werden kann. Der Wartberg, welcher überwiegend als Weinberg bewirtschaftet wird und gleichzeitig auch ein

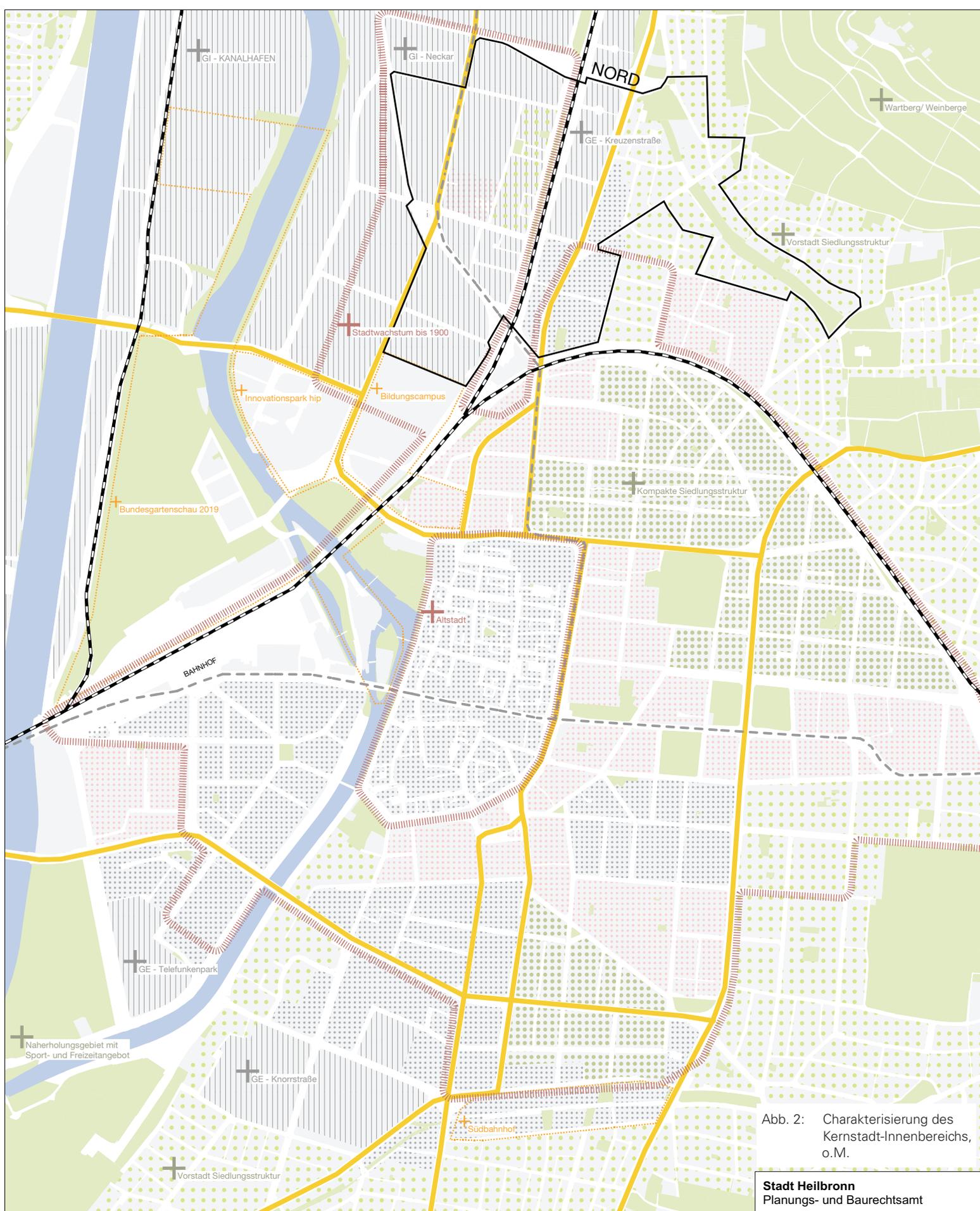


Abb. 2: Charakterisierung des Kernstadt-Innenbereichs, o.M.

LEGENDE

- Überwiegende (prägende) Flächennutzung
- Kompakt, durchgrüntes Wohnen
  - Aufgelockert, durchgrüntes Wohnen
  - Mischnutzung, hoher Anteil ö. Zwecke
  - Mischnutzung
  - Industrie/ Gewerbe
  - Freiflächen

- Mobilität - Vernetzung
- Hauptverbindungsstraße
  - Bahngleise
  - Stadtbahnlinie
  - Neckar

- Historisches Stadtwachstum
- Aktuelle Stadtentwicklung
- Bauscholle
- Untersuchungsbereiche
- Beschriftung

**Stadt Heilbronn**  
Planungs- und Baurechtsamt

Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt

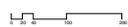
Gesamtübersicht

Charakterisierung des Kernstadt-Innenbereichs

Plan 03

Juni 2019

M 1 : 10.000



Planfertiger:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gärtelhof 18 • 70192 Stuttgart  
info@wick-partner.de

Naherholungsgebiet mit Aussichtspunkt darstellt, ist prägend für den nordöstlichen Bereich der Innenstadt.

**Mobilität /  
Vernetzung**

Der Kernstadt-Innenbereich ist mit diversen Hauptverbindungsstraßen, die für den motorisierten Verkehr östlich entlang der Innenstadt verlaufen, nördlich, östlich südlich und westlich in die Umgebung vernetzt. Mit dem Bau der Stadtbahn ab dem Jahr 1998 ist zudem eine schienengebundene Nahverkehrsverbindung in die Region sichergestellt.

**Aktuelle  
Stadtentwicklung**

Die aktuelle Stadtentwicklung ist vorrangig auf Konversionsflächen nordwestlich der Altstadt zu verorten. Das planerische Instrument der Bundesgartenschau 2019 ermöglicht auf ehemaligem Hafen- und Industriegebiet eine großflächige Entwicklung mit einem gemischt genutztem neuen Quartier sowie neu angelegtem, qualitativem Freiraum. Ebenfalls im nördlichen Bereich entstehen derzeit der Bildungscampus. Südlich der Altstadt findet derzeit eine bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Südbahnhof statt.

Im Rahmen der Konversionsuntersuchung Heilbronn-Nordstadt ist ein Entwicklungsbereich innerhalb der Heilbronner Nordstadt definiert worden, welcher hinsichtlich seiner Entwicklungspotenziale näher untersucht wird.

**Quellen zu Kapitel 3.1**

Stadtarchiv Heilbronn (2019a): Bahnhof und Eisenbahn. Online verfügbar unter: <<https://stadtarchiv.heilbronn.de/stadtgeschichte/geschichte-a-z/b/bahnhof.html>> {08.04.2019}

Stadtarchiv Heilbronn (2019b): Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Online verfügbar unter: <<https://stadtarchiv.heilbronn.de/stadtgeschichte/geschichte-a-z/i/industrialisierung.html>> {08.04.2019}

Stadtarchiv Heilbronn (2019c): Stadtgeschichte chronologisch. Online verfügbar unter: <<https://stadtarchiv.heilbronn.de/stadtgeschichte/stadtgeschichte-im-ueberblick/stadtgeschichte-chronologisch.html>> {08.04.2019}

### 3.2 Charakterisierung des Untersuchungsbereichs

Der Entwicklungsbereich umfasst 66 Hektar und liegt nördlich der Altstadt, jenseits der von Westen nach Osten verlaufenden Bahntrasse. Das Gebiet stellt überwiegend einen ursprünglichen Randbereich des Stadtwachstums bis 1900 dar. Im Zuge des Stadtwachstums nach 1900 wurde das Gebiet weiterentwickelt und gehört heute zum Kernstadt-Innenbereich. Insgesamt lässt sich zunächst festhalten, dass das Gebiet keine beständige Architektur, Nutzung oder starke charakteristische Eigenart aufweist – es ist stark dem Wandel unterworfen und veränderbar.

#### Bauliche Struktur

Die bauliche Struktur des Entwicklungsbereiches lässt sich in überwiegend folgende Typen einteilen: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Zeilen mit Wohnnutzung, Blockrandbebauung mit teilweise verdichtetem Innenhof („Heilbronner Block“) und überwiegend Mischnutzung sowie großvolumige Gebäude für Produktion, Handwerk und Industrie bzw. Hallen- und Lagergebäude.

#### Dichte

Der östliche Teil charakterisiert sich durch lockere Individualbebauung mit geringerer Dichte (überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser). Dichter bebaut sind hingegen die gewerblich und industriell genutzten Flächen westlich der Neckarsulmer Straße. Zudem befinden sich innerhalb dieses Bereiches teilweise dicht bebaut (überwiegend Blockrandbebauung) bzw. aufgelockerte (überwiegend Zeilen und Reihenhäuser) wohnlich bzw. gemischt genutzte Flächen.



Abb. 3: Schwarzplan des Entwicklungsbereiches, o.M.





LEGENDE

-  Untersuchungsbereich
- Orthofoto Copyright  
Stadt Heilbronn 2019

**Stadt Heilbronn**  
Planungs- und Baurechtsamt

Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt  
Entwicklungsbereich

**Gebietsabgrenzung mit Orthofoto** **Plan 04**

Juni 2019

M 1 : 5.000

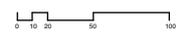


Abb. 4: Orthofoto des Entwicklungsbereiches, o.M.

Planfertiger:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
info@wick-partner.de

## Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen im gesamten Untersuchungsgebiet liegen bei überwiegend bis zu 15 Metern, wodurch ein homogenes Erscheinungsbild in Bezug auf die Höhenentwicklung entsteht. Vereinzelt sind höhere Gebäude mit bis zu maximal 33 Metern vorhanden.

## Nutzung

Der Untersuchungsbereich weist räumlich klar abzugrenzende Nutzungsschwerpunkte auf. Der Bereich westlich der Bahnlinie ist überwiegend durch Gewerbe und Industrie sowie dazugehörige, großvolumige Bauten geprägt. Die direkte Erreichbarkeit dieser Bereiche, auch für LKW-Verkehr, ist aufgrund der vorhandenen Hauptverbindungsstraßen gegeben. Der überwiegend industriell und gewerblich genutzte Bereich wird durch einen teilweise aufgelockert, teilweise verdichteten und überwiegend mit Wohnnutzung geprägten Bereich entlang der Christophstraße bzw. Goppeltstraße, sowie einen Bereich, der einen hohen Anteil an öffentlichen Einrichtungen aufweist, unterbrochen. Bildungsschwerpunkte liegen außerhalb, südlich des Entwicklungsbereiches.

Die Zone zwischen der Bahnlinie und der Neckarsulmer Straße charakterisiert sich nördlich durch einen überwiegend gewerblich genutzten und südlich durch einen Bereich mit verdichtetem Wohnen. Östlich der Neckarsulmer Straße befindet sich zum einen ein gemischt genutzter Bereich inklusive großflächigem Einzelhandel und zum anderen überwiegend aufgelockertes durchgrüntes Wohnen am Fuße des Wartberges (überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser). Dieser Bereich verfügt zudem über eine Freihaltetrasse für eine Umgehungsstraße, welche bis heute jedoch nicht realisiert wurde. Dieser Bereich



Abb. 5: Gebäudehöhen innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.

stellt ein großes Potenzial für eine zukünftige Entwicklung dar. Eine räumliche Nähe des Wohngebietes zur Naherholungsfläche ist gegeben. Detaillierte Angaben zu den Nutzungen sind den im folgenden Kapitel dargelegten Quartierssteckbriefen zu entnehmen.

### Eigentumsverhältnisse

In Bezug auf die Eigentumsverhältnisse lässt sich festhalten, dass innerhalb des Entwicklungsbereiches zwei Drittel der Flächen in Privatbesitz, 28 % in städtischem Besitz und 6% im Besitz des städtischen Wohnungsbauunternehmens Stadtsiedlung sind.

### Verkehr

Das Gebiet verfügt grundsätzlich über eine gute Erreichbarkeit. Es verlaufen von Norden nach Süden zwei Hauptverbindungsstraßen sowie eine Bahntrasse (Haltepunkt südlich) durch den Untersuchungsbereich. Diese Straßen haben jedoch eine hohe Verkehrsbelastung und hohe Emissionen, letzteres gilt auch für die vorhandene Bahnlinie. In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist festzustellen, dass das Gebiet neben einer Regionalbahn über eine Stadtbahnlinie sowie zwei Buslinien verfügt. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV weist räumliche Unterschiede auf. Aufgrund der derzeitigen Verteilung der Haltestellen ist der südliche Bereich gut erschlossen, der nördliche Bereich verfügt hingegen über eine weniger attraktive ÖPNV-Erreichbarkeit. Ein hoher Anteil abgestellter/ geparkter Autos (gewerblich wie privat) prägt das räumliche Erscheinungsbild. Die Bereiche mit gewerblicher bzw. industrieller Nutzung verfügen tendenziell über eine geringere Durchlässigkeit, sowohl in Bezug auf die verkehrliche als auch auf die fußläufige Erschließung.



Abb. 6: Gebäudenutzung innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.

**FNP und gültiges Planungsrecht**

Zunächst lässt sich festhalten, dass gültiges Recht, in Form von einem flächendeckenden Flächennutzungsplan (FNP) sowie Bauleitpläne nach BauGB bzw. Baustufen nach der Ortsbausatzung von 1939, vorhanden ist. Dementsprechend sind Maßnahmen entweder nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ zu entwickeln, wodurch kein Bebauungsplanverfahren erforderlich wäre oder es kommt zu einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, was v.a. bei einer Änderung des Nutzungsschwerpunktes oder auch bei umfangreicheren Eingriffen in die Bestandssituation notwendig ist. Zudem wäre eine Entwicklung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ möglich. Eine Herausforderung in Bezug auf das aktuelle Baurecht liegt darin, dass teilweise nur Stadtbaupläne vorhanden sind. Die Art der baulichen Nutzung wird ergänzend durch die Ortsbausatzung vorgegeben. Ein weiteres Problem besteht darin, dass teilweise eine räumliche Diskrepanz zwischen gültigem FNP und der gültigen Baustufe vorhanden ist bzw. die bestehende Nutzung wiederum eine andere ist. Beispielsweise ist im Bestand ein hoher Wohnanteil vorhanden, obwohl die Fläche im Baustufenplan als Gewerbe/ Industriegebiet festgelegt ist.

**Konflikte**

Es besteht die Möglichkeit, dass Nutzungs- bzw. Nachbarschaftskonflikte innerhalb des Entwicklungsgebietes auftreten. Konflikte könnten aufgrund der teilweise sehr heterogenen Nachbarschaften entstehen. Beispielsweise befinden sich Flächen mit reiner Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an Flächen mit gewerblich/ industrieller Nutzung. Der gewerblich/ industriell geprägte Bereich ist zudem stark versiegelt, wodurch es zu erhöhten Hitzebelastungen kommen könnte. Die beiden von Süden

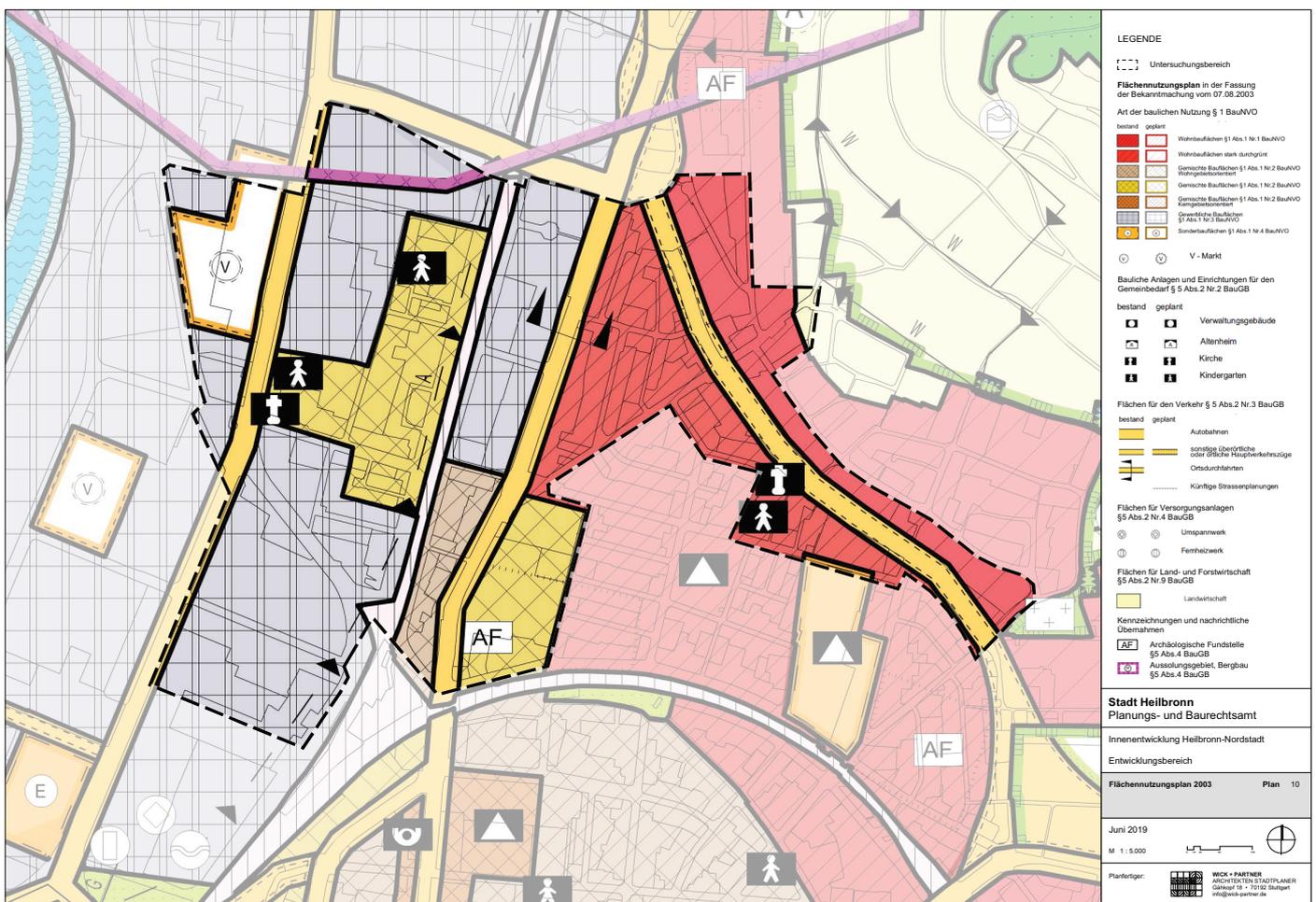


Abb. 7: FNP innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.

nach Norden verlaufenden Hauptverbindungsstraßen sowie die Bahntrasse stellen räumliche Barrieren dar.

**Störfallbetrieb**

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Störfallbetrieb von welchem ein angemessener Abstand von 650 bis 700 Metern eingehalten werden sollte. Dies gilt allgemein für öffentlich genutzte Flächen und Gebäude, Wohngebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle beziehungsweise besonders empfindliche Gebiete. Daher werden für eine zukünftige Entwicklung innerhalb des nordwestlichen Bereiches innerhalb des Radius eine eher weniger dichte Bebauung, keine weitere Wohnnutzung sowie eine allgemein eher geringe Arbeitsplatzdichte vorgeschlagen.

**Fehlende Raumkanten**

Innerhalb des Entwicklungsbereiches sind fehlende Raumkanten vorhanden. Dies ist überwiegend entlang der Hauptverbindungsstraßen der Fall und hier gilt es, diese Straßen entsprechend zu fassen und aufzuwerten, sodass repräsentative Stadteinfahrten entstehen.

**Versiegelungsgrad**

Insgesamt ist ein großer Anteil der Fläche innerhalb des Untersuchungsgebietes überbaut bzw. versiegelt. Westlich der Neckarsulmer Straße ist ein deutlich höherer Versiegelungsgrad vorhanden als östlich dieser Hauptverbindungsstraße. Im östlichen Bereich sind es die gewerblich genutzten Flächen, die über einen hohen Versiegelungsgrad verfügen – die Bereiche mit Wohnbebauung und die Freihaltetrasse verfügen über einen hohen unversiegelten Bodenanteil.

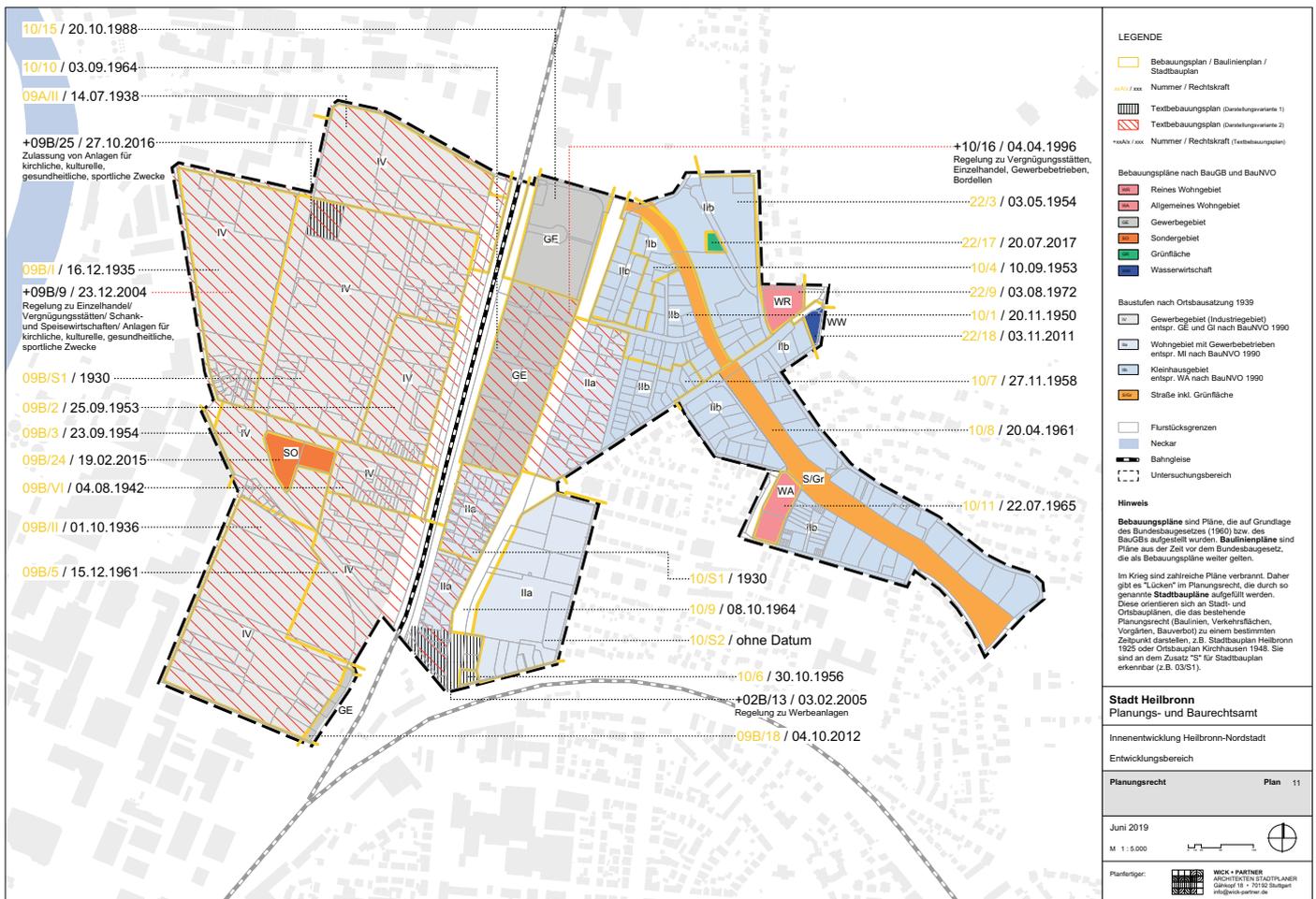
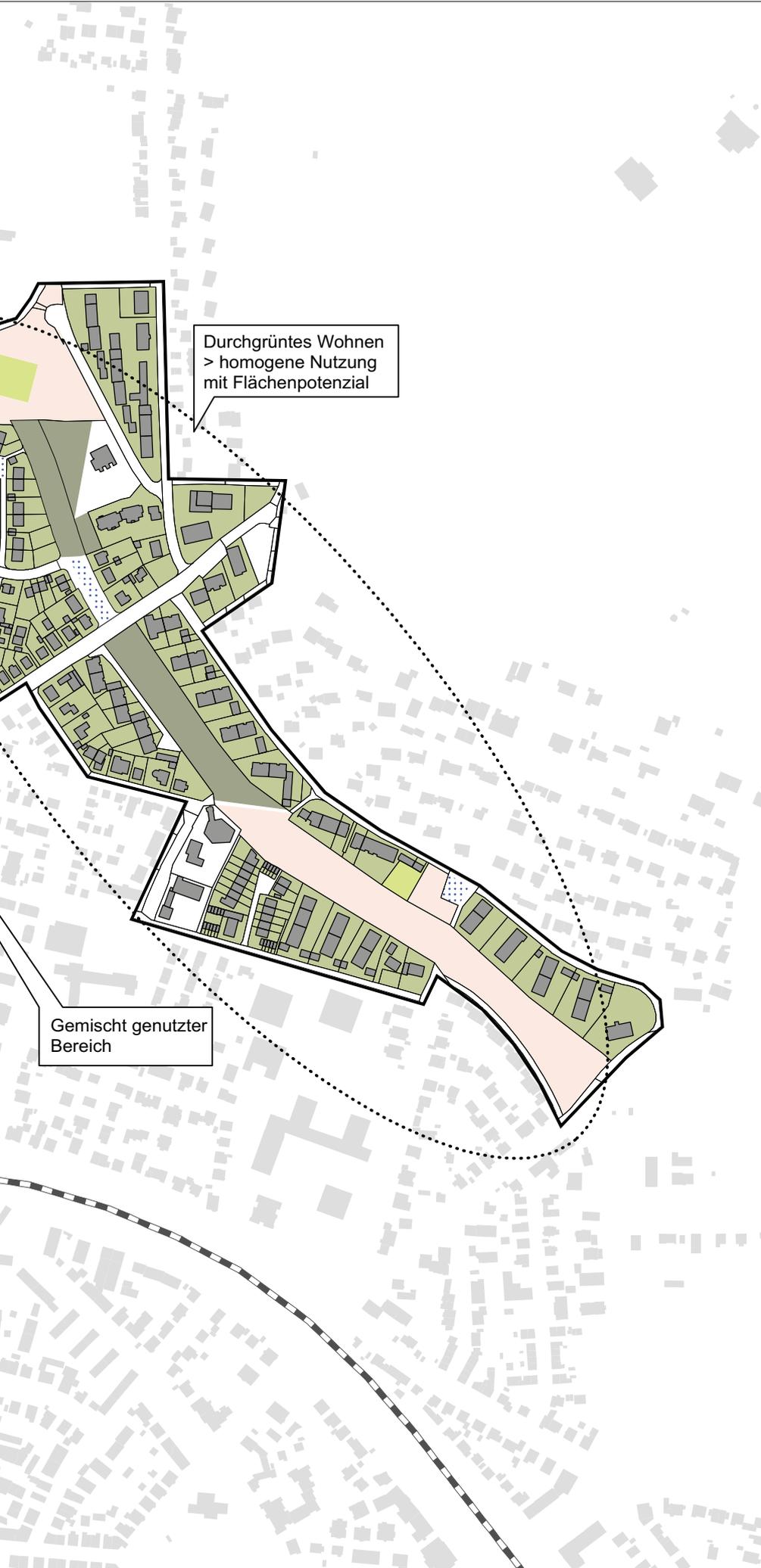


Abb. 8: Gültiges Planungsrecht innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.



Abb. 9: Gebietsbestimmende Charakteristika innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.



LEGENDE

- Baustelle
- Durchgrüntes Wohnen
- Landwirtschaftliche Fläche
- Kleingartenanlage
- Spiel-/Sportfläche
- Dicht bebaute Fläche ("Heilbronner Block")
- "Blechwüste"
- Bebauung
- Hoher Versiegelungsgrad
- Untergenutzte Grünfläche
- Brache
- Baulücke
- Fläche mit Gebäudeleerstand
- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Fehlende Raumkante
- Nutzungskonflikt
- Radius des Störfallbetriebes
- Hohe Verkehrsbelastung / hohe Emission
- abc Zonenspezifische Charakteristik
- Bahngleise
- Neckar
- Untersuchungsbereich

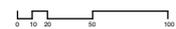
**Stadt Heilbronn**  
Planungs- und Baurechtsamt

Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt  
Entwicklungsbereich

**Gebietsbestimmende Charakteristika** Plan 12

Juni 2019

M 1 : 5.000



Planfertiger:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
info@wick-partner.de

**Gebietsbestimmende Charakteristika** Alle wesentlichen Erkenntnisse der Bestandsaufnahme und Analyse sind im Plan Nr. 12 „Gebietsbestimmende Charakteristika“ dargestellt. Es lassen sich Bereiche festlegen, die über ähnliche Eigenschaften bzw. ein ähnliches Erscheinungsbild verfügen. Diesen Bereichen lassen sich zudem grobe Entwicklungsperspektiven zuordnen.

Die Bereiche mit einer eingeschossigen Gewerbehallentypologie sowie Produktion/Verkauf verfügen über eine eingeschränkte Nutzungsflexibilität bei Erhalt der Bausubstanz – die Substanz ist wenig entwicklungsfähig (großflächige entwicklungsresistente Gewerbestrukturen), jedoch besteht ein großes Flächenpotenzial bei Bestandsersatz. Ebenfalls ein hohes Veränderungspotenzial haben die bisher unter- bzw. fehlgenutzten Bereiche. Zudem gibt es Bereiche, die eine weitestgehend homogene Nutzung ausweisen bzw. ein eindeutiges „Interessensgebiet“ darstellen. Hier gilt es abzuwägen, in wie weit diese Nutzungsschwerpunkte auch bei zukünftigen Entwicklungen erhalten bleiben sollten. Ebenfalls eine homogene Nutzungsstruktur ist mit dem Schwerpunkt auf Wohnen/ sozialen Einrichtungen vorhanden. Hier besteht das Potenzial, die Bausubstanz sowie die Freiflächen bei Bedarf aufzuwerten und die Flächenpotenziale zu aktivieren. Neben homogenen Nutzungsstrukturen sind auch kleinteilig gemischte Bereiche vorhanden. Bei einer Microgemengelage aus Wohnen und Handwerks-/ Gewerbebetrieben kann auch zukünftig eine kleinteilige Entwicklung angestrebt und die Mischung beibehalten werden.

Diese Einteilung stellt die Vorstufe zu den festgelegten Quartierssteckbriefen dar. Im Detail wird die Bestandsaufnahme und Analyse in den folgenden Quartierssteckbriefen dargelegt. Insgesamt lässt sich festhalten, dass bereits basierend auf der großflächigen Betrachtung Innenentwicklungspotenziale in Form von u.a. Nachverdichtungspotenzialen erkennbar sind.

### 3.3 Quartierssteckbriefe

Die räumliche Einteilung in Quartierssteckbriefe ermöglicht es, dass die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse pro Teilbereich zusammengeführt werden und somit eine gezielte Betrachtung verschiedener Themen ermöglicht wird. Dabei entsteht eine räumliche Verbindung diverser Themen und es können entsprechen Potenziale für die Innenentwicklung erkannt / abgeleitet werden.

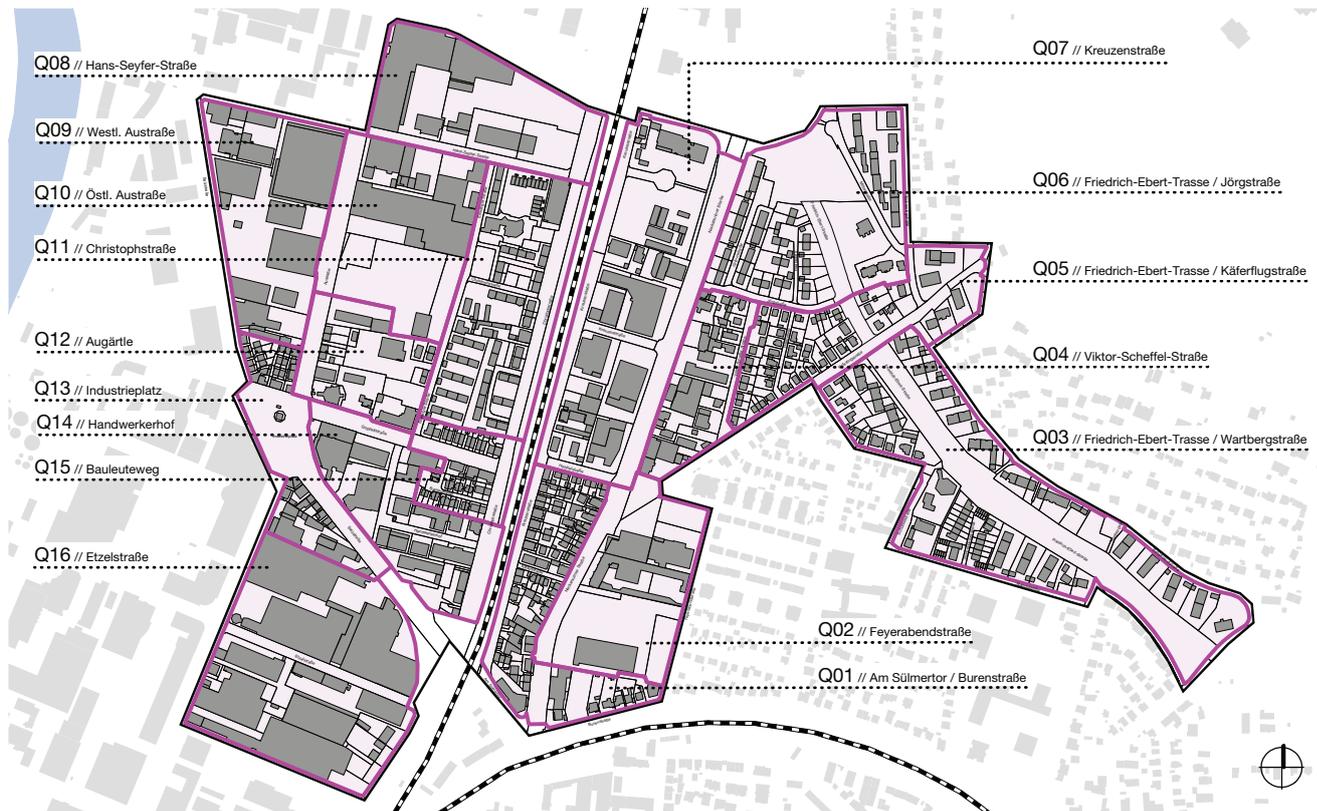


Abb. 10: Einteilung Quartiere, o.M.

#### **Hinweise** zu den Steckbriefen

##### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt x

Privat x = Garagengrundstücke, private Erschließungsgrundstücke sind inkludiert

Stadt x / x = Gesamtanzahl / davon Erschließungsgrundstücke

Stadtsiedlung x

##### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): x ha

Privat: x ha

Stadt: x ha = Städtische Grundstücke, die bereits an ein bestehendes Straßennetz angeschlossen sind. Teilweise befindet sich eine Nutzung auf der Fläche oder diese städtische Fläche kann ohne weiteren Erschließungsaufwand entwickelt werden

Stadtsiedlung: x ha

Baulandpotenzial: x ha = Größere, zusammenhängende städtische Fläche, die bisher nicht bebaut ist und entsprechend inklusive Straßen und Grünflächen entwickelt werden könnte

Straßen/Versorgungsflächen/ Grün: x ha



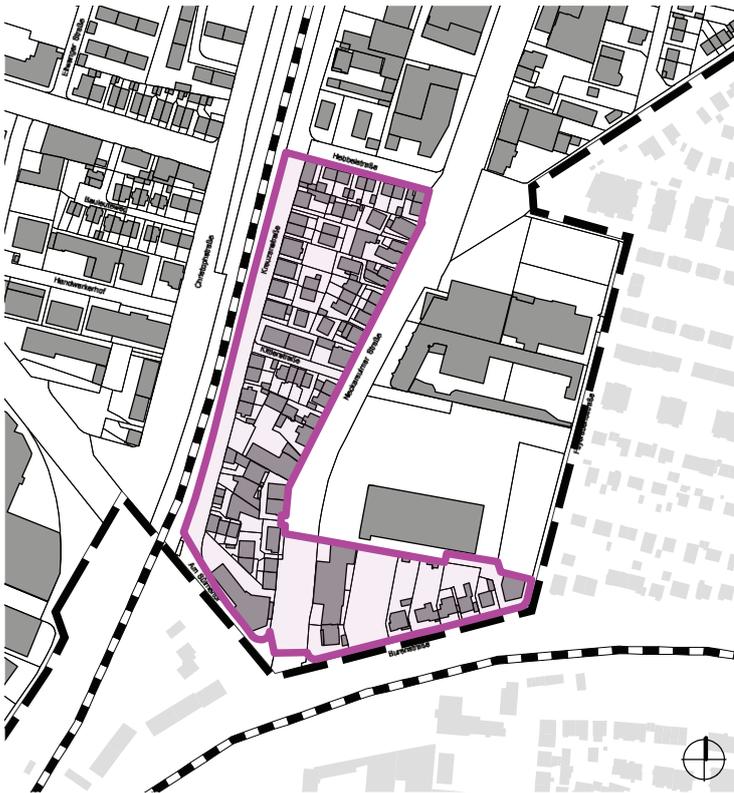


Abb. 12: Katasterplan von Q 01, o.M.



Abb. 13: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 01, o.M.



Abb. 14: Hochpunkte am Beginn der Neckarsulmer Straße



Abb. 15: Blick in Hinterhof



Abb. 16: Bebauung entlang der Neckarsulmer Str.



Abb. 17: Mindergenutzte Baulücke

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Konversion (7%)
- Revitalisierung (2%)
- Nachverdichtung (11%)
- Strukturelle Neuordnung (55%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 75% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung
- Durchmischung in Teilbereichen erhöhen
- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen
- Erschließung rückwärtiger Zonen
- Realisierung von zwei Hochpunkten
- Insgesamt Aufwertung des bestehenden Quartiers mit seinen Freiräumen

## Q 02 // Feyerabendstraße

**Fläche** 3,61 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 12

Privat 9

Stadt 2 / 2

Stadtsiedlung 1

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 74 %

Stadt 19 %

Stadtsiedlung 7 %

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 2,92 ha

Privat: 2,68 ha \*

Stadt: -

Stadtsiedlung: 0,24 ha

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,69 ha



Abb. 18: Orthofoto von Q 02, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Verwaltungs-/ Dienstleistungs-/ Geschäftsgebäude (KFZ-Händler + Lebensmittelmarkt)

### > Planungsrecht

FNP

- Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO

- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (bestehend)

Bebauungsplan

- Wohngebiet mit Gewerbebetrieben (Baustufe; entspr. MI)

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Fehlende Raumkanten

- Hoher Versiegelungsgrad

- Verdacht auf Altlasten, müsste überprüft werden

- Hoher Anteil untergenutzter Flächen (Stellplatzanlagen)

### > Anmerkungen

- Kleinteilige Wohnbebauung östlich und südlich angrenzend, tw. mehrgeschossig; die derzeit unbebauten Flächen könnten entsprechend überbaut und entwickelt werden

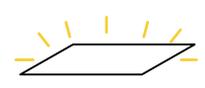
- Exponierte topografische Lage > klare Erhebung gegenüber der Neckarsulmer Straße

- Lebensmittelmarkt als Zwischennutzung > das Quartier muss sich insgesamt weiterentwickeln

- Eingeleitetes Sanierungsgebiet 2014 „Bereich Neckarsulmer Straße“

\* Innerhalb der privaten Nettobaulandfläche befindet sich eine Erschließungsstraße, die an das vorhandene Straßennetz angeschlossen ist und inkl. Straßenbegleitgrün ca. 0,23 ha umfasst.

### Instrumente



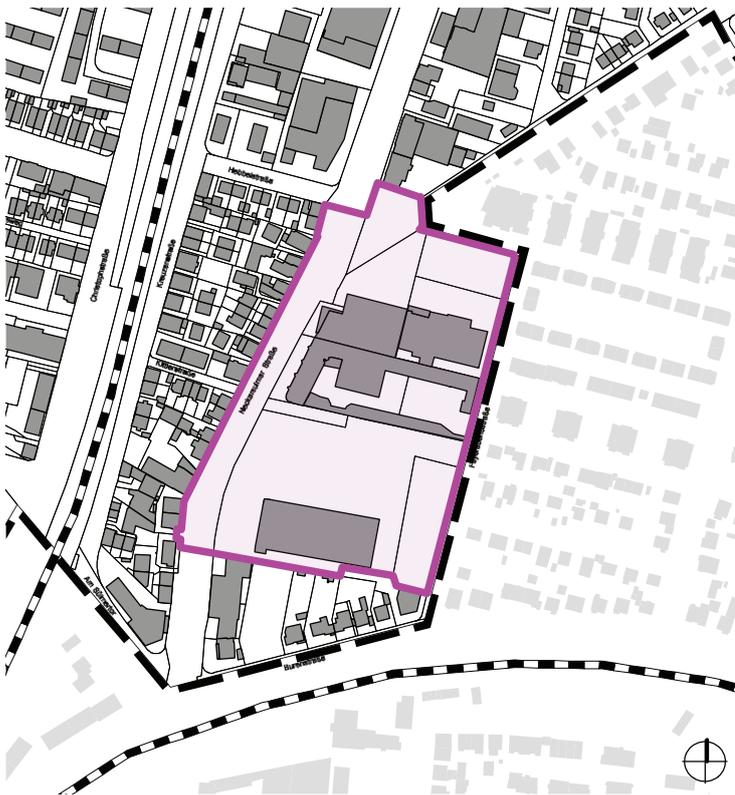


Abb. 19: Katasterplan von Q 02, o.M.



Abb. 20: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 02, o.M.



Abb. 22: Brachliegende Grünfläche



Abb. 23: Privatstraße zum Lebensmittelmarkt



Abb. 21: Böschung/ Eingrünung des Lebensmittelmarktes



Abb. 24: Verkaufsfläche KFZ-Händler

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Nachverdichtung (72,5%)
- Revitalisierung (6,5%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 79% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Höhere Ausnutzung der Flächen
- Räumliche Neustrukturierung durch Neubauten
- Durchmischung des gewerblich genutzten Bereichs mit Wohnnutzung
- Schaffen von qualitativen Freiräumen

## Q 03 // Friedrich-Ebert-Trasse / Wartbergstraße

**Fläche** 7,18 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 90

Privat 77

Stadt 11 / 8

Stadtsiedlung 2

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 60 %

Stadt 36 %

Stadtsiedlung 4 %

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 4,60 ha

Privat: 4,30 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: 0,30 ha

Baulandpotenzial: 2,17 ha

Str./Versorgungsflächen/ Grün: 0,41 ha



Abb. 25: Orthofoto von Q 03, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Wohnen

- Untergeordnet Soziales (Kirche, Kindergarten)

### > Planungsrecht

FNP

- Wohnbaufläche §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO mit Kirche und Kindergarten (bestehend)

- Wohnbaufläche stark durchgrünt (bestehend)

- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (geplant)

Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet (nach BauGB/ BauNVO)

- Kleinhausgebiet (Baustufe; entspr. WA)

- Straße inkl. Grünfläche (Baustufe)

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Eventuell Widerstand seitens der derzeitigen Bewohner gegen Nachverdichtung/Veränderungen, Zunahme des Verkehrs etc.

### > Anmerkungen

- Bei Bebauung/ Entwicklung muss planungsrechtlich ein neuer B-Plan aufgestellt werden

- Nähe zum Wartberg als Grünverbindung und Naherholungsgebiet bewahren

- Städtisches Baulandpotenzial vorhanden

- Städtebaulicher Hochpunkt vorhanden (Wohnhaus ca. 30 m und Kirchturm ca. 33 m)

## Instrumente





Abb. 26: Katasterplan von Q 03 o.M.



Abb. 27: Räumliche Einordnung des Q 03, o.M.



Abb. 29: Zeilenbebauung



Abb. 30: Kleingartenanlage



Abb. 28: Freihaltetrasse; Blick auf Hochpunkt



Abb. 31: Zeilenbebauung an Freihaltetrasse

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Grün- und Freiflächenentwicklung (8,5%)
- Revitalisierung (22,5%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 31% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung
- Räumliche Neustrukturierung durch Neubauten
- Erhalt und Schaffung von qualitativen Freiräumen

*Nachträglicher Hinweis: Für die Friedrich-Ebert-Trasse liegt ein Entwurf von zwei Architekturbüros vor. Stand Oktober 2019*

## Q 04 // Viktor-Scheffel-Straße

**Fläche** 1,9 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 25

Privat 24

Stadt 1 / 1

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 91 %

Stadt 9 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 1,72 ha

Privat: 1,72 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,17 ha



Abb. 32: Orthofoto von Q 04, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Mischnutzung (Wohn- und Betriebs-/ Büro-/ Geschäftsgebäude)

- Untergeordnet Betriebsgebäude (u.a. auch Vergnügungsstätten)

### > Planungsrecht

FNP

- Wohnbaufläche §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO (bestehend)

Bebauungsplan

- Wohngebiet mit Gewerbebetrieben (Baustufe; entspr. MI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Gewerbebetrieben, Bordellen

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen

- Problem: FNP Wohnen > überwiegend Gewerbe vorhanden

- Derzeit sind Einrichtungen vorhanden, die sich nachteilig auf das Quartier und die Umgebung auswirken könnten (Vergnügungsstätten: Spielhalle, Musikkneipe, etc.)

- Kein nutzbarer Freiraum und insgesamt hoher Versiegelungsgrad

### > Anmerkungen

- Orientierung der kleinteilig genutzten Fläche hin zur Neckarsulmer Straße (nach Westen)

- Eingeleitetes Sanierungsgebiet 2014 „Bereich Neckarsulmer Straße“

### Instrumente



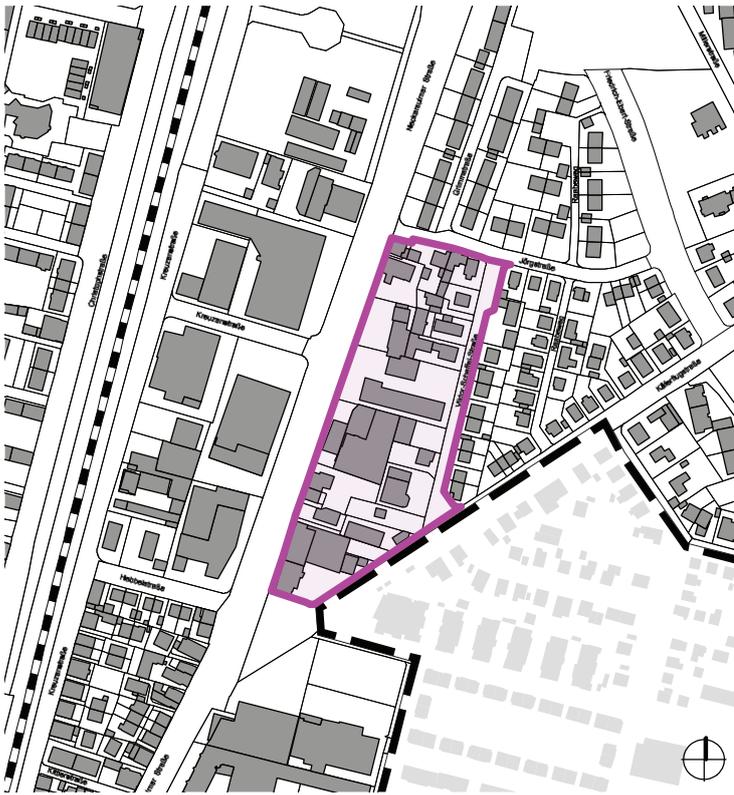


Abb. 33: Katasterplan von Q 04, o.M.



Abb. 34: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 04, o.M.



Abb. 36: Vergnügungsstätten



Abb. 35: Gewerbliche Nutzung



Abb. 37: Vereinzelt Wohnbebauung



Abb. 38: Leerstand

**Art der Innenentwicklungspotenziale**

- Strukturelle Neuordnung (76%)

**Größe der Entwicklungspotenziale**

- insgesamt 76% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

**Entwicklungsperspektive**

- Insgesamt Aufwertung des bestehenden Quartiers durch Neustrukturierung
- Durchmischung des gewerblich genutzten Bereichs mit Wohnnutzung
- Schaffen von qualitativen Freiräumen

## Q 05 // Friedrich-Ebert-Trasse / Käferflugstraße

**Fläche** 3,09 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 61

Privat 54

Stadt 7 / 6

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 75 %

Stadt 25 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 2,31 ha

Privat: 2,31 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,78 ha



Abb. 39: Orthofoto von Q 05, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Wohnen

### > Planungsrecht

FNP

- Wohnbaufläche §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO (bestehend)

- Wohnbaufläche stark durchgrünt (bestehend)

- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (geplant)

- Fläche für Landwirtschaft §5 Abs.2 Nr.9 BauGB (bestehend)

Bebauungsplan

- Reines Wohngebiet (nach BauGB/ BauNVO)

- Wasserwirtschaft (nach BauGB/ BauNVO)

- Kleinhausgebiet (Baustufe; entspr. WA)

- Straße inkl. Grünfläche (Baustufe)

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Widerstand gegen Nachverdichtung durch Anwohner

- Mitwirkungsbereitschaft der Grundstücksbesitzer muss gegeben sein

### > Anmerkungen

- „Heilbronner Block“ als ortstypische Bauweise vorhanden – diese Bauweise/ räumliche Struktur erhalten > in Ansätzen erkennbar

- Klare Einfamilienhaustypologie, homogenes Erscheinungsbild

- Nähe zum Wartberg als Grünverbindung und Naherholungsgebiet bewahren

### Instrumente



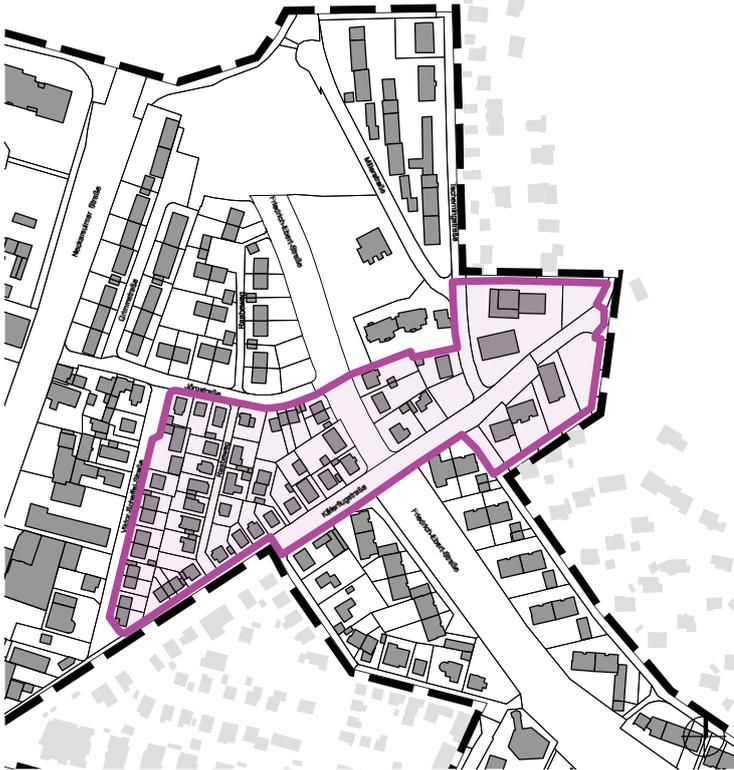


Abb. 40: Katasterplan von Q 05, o.M.



Abb. 41: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 05, o.M.



Abb. 42: Blick in private Gärten



Abb. 43: Nachverdichtungsansätze



Abb. 44: Eingeschossige Wohnbebauung



Abb. 45: Zweigeschossige Wohnbebauung

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Nachverdichtung (48%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 48% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung
- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen
- Maßvolle und moderate Nachverdichtung zugunsten der Wohnentwicklung

*Nachträglicher Hinweis: Für die Friedrich-Ebert-Trasse liegt ein Entwurf von zwei Architekturbüros vor. Stand Oktober 2019*

## Q 06 // Friedrich-Ebert-Trasse / Jörgstr.

**Fläche** 4,99 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 42

Privat 3

Stadt 11 / 5

Stadtsiedlung 28

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 22 %

Stadt 49 %

Stadtsiedlung 29 %

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 2,83 ha

Privat: 1,11 ha

Stadt: 0,27 ha

Stadtsiedlung: 1,45 ha

Baulandpotenzial: 1,54 ha

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,62 ha



Abb. 46: Orthofoto von Q 06, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Wohnen
- Untergeordnet Soziales (Kindergarten)

### > Planungsrecht

FNP

- Wohnbaufläche §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO (bestehend)
- Wohnbaufläche stark durchgrünt (bestehend)
- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (geplant)

Bebauungsplan

- Grünfläche (nach BauGB/ BauNVO)
- Kleinhausgebiet (Baustufe; entspr. WA)
- Straße inkl. Grünfläche (Baustufe)

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Widerstand gegen Nachverdichtung durch Anwohner

### > Anmerkungen

- Nähe zum Wartberg als Naherholungsgebiet und Grünverbindung bewahren
- Städtisches Baulandpotenzial vorhanden

### Instrumente



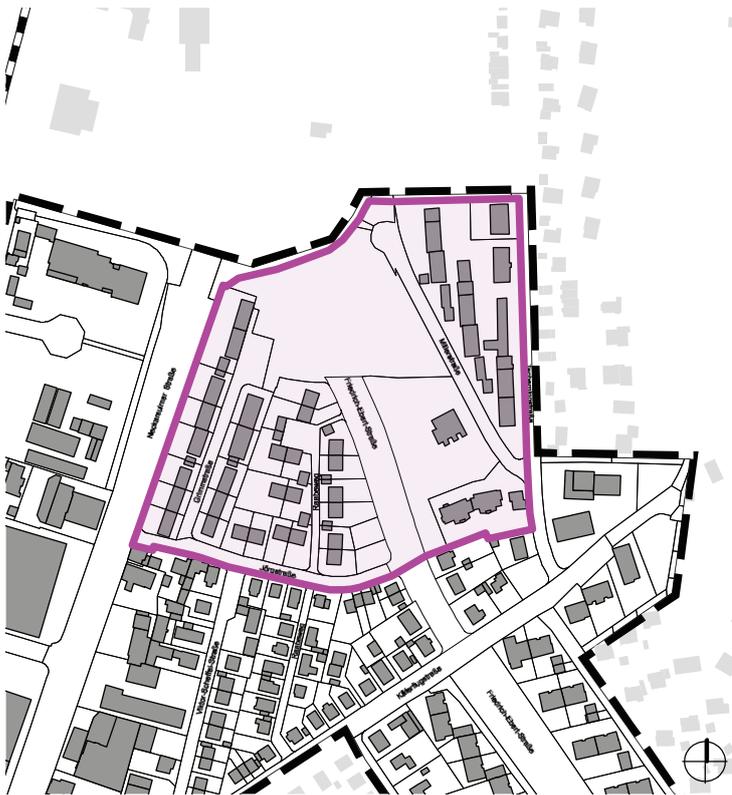


Abb. 47: Katasterplan von Q 06, o.M.



Abb. 48: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 06, o.M.



Abb. 49: Freifläche mit Blickbeziehung zum Wartberg



Abb. 50: Zeilenbebauung



Abb. 51: Stadsiedlung / 1



Abb. 52: Stadsiedlung / 2

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Revitalisierung (19%)
- Konversion (10,5%)
- Nachverdichtung (23,5%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 53% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung
- Räumliche Neustrukturierung durch Neubauten
- Erhalt und Schaffung von qualitativen Freiräumen

*Nachträglicher Hinweis: Für die Friedrich-Ebert-Trasse liegt ein Entwurf von zwei Architekturbüros vor. Stand Oktober 2019*

## Q 07 // Kreuzenstraße

**Fläche** 6,54 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 27

Privat 18

Stadt 9 / 9

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 66 %

Stadt 34 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 4,31 ha

Privat: 4,31 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 2,23 ha

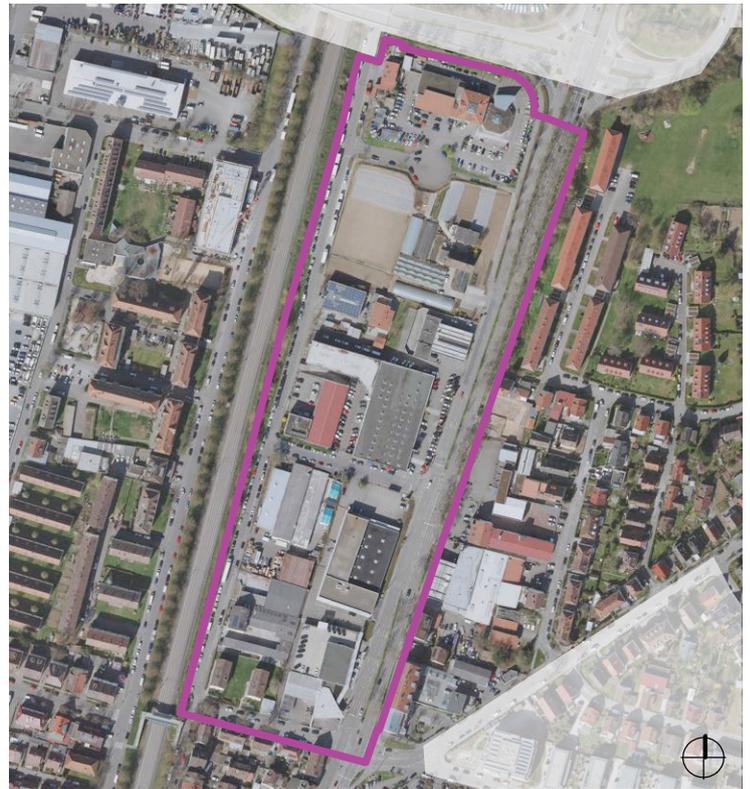


Abb. 53: Orthofoto von Q 07, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Gewerbe (Fabrik/ Betriebsgebäude/ Wirtschaftsgebäude/ Vorratshaltung)

- Untergeordnet Soziales (Kirche), Wohnen

### > Planungsrecht

FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (bestehend)

Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (nach BauGB/ BauNVO)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Gewerbebetrieben, Bordellen

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Lärmemissionen und starke Trennwirkung durch angrenzende Bahnlinie und Neckarsulmer Straße

- Hoher Anteil untergenutzter Flächen (Stellplatzanlagen)

### > Anmerkungen

- Eingeleitetes Sanierungsgebiet 2014 „Bereich Neckarsulmer Straße“

- Topographischer Anstieg von Westen nach Osten, entsprechend in der Höhenentwicklung beachten

## Instrumente



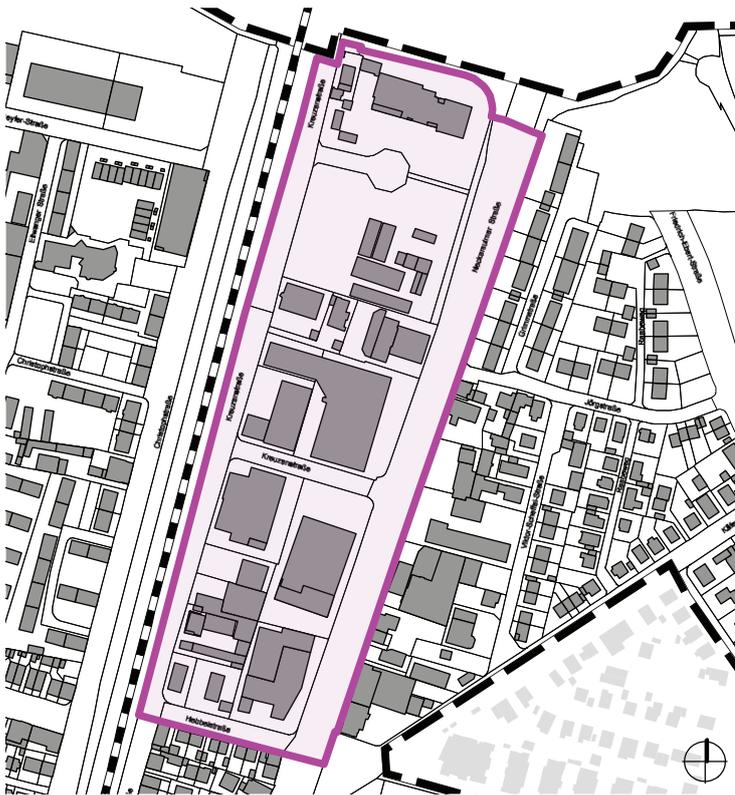


Abb. 54: Katasterplan von Q 07, o.M.



Abb. 55: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 07, o.M.



Abb. 56: Gewerbehallen



Abb. 57: Topographieversprung



Abb. 58: Landwirtschaftliche Fläche neben Tankstelle



Abb. 59: Kleinteiliges Gewerbe

**Art der Innenentwicklungspotenziale**

- Konversion (13%)
- Nachverdichtung (35%)

**Größe der Entwicklungspotenziale**

- insgesamt 48% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

**Entwicklungsperspektive**

- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen
- Erhalt und Stärkung der gewerblichen Nutzung
- Etablierung einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung

## Q 08 // Hans-Seyfer-Straße

**Fläche** 3,67 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 8

Privat 5

Stadt 3 / 3

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 84 %

Stadt 16 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 3,09 ha

Privat: 3,09 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,58 ha



Abb. 60: Orthofoto von Q 08, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Gewerbe (Fabrik/ Betriebsgebäude, Wirtschaftsgebäude/ Vorratshaltung)

- Untergeordnet Wohnen

### > Planungsrecht

FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Einschränkungen der Entwicklung aufgrund des nordwestlich vorhandenen Störfallbetriebes / Quartier liegt vollständig innerhalb des Störfallradius

- Lärmintensive Gewerbenutzung

- Lärmemissionen durch angrenzende Bahnlinie

- Hoher Versiegelungsgrad

### > Anmerkungen

- Erhaltenswertes Backsteingebäude vorhanden

Instrumente

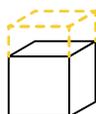




Abb. 61: Katasterplan von Q 08, o.M.



Abb. 62: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 08, o.M.



Abb. 63: Höhenunterschiede innerhalb des Quartiers



Abb. 64: Gewerbehalle - alt neben neu



Abb. 65: Getränkehändler



Abb. 66: Fehlende Raumkante

**Art der Innenentwicklungspotenziale**

- Nachverdichtung (52%)

**Größe der Entwicklungspotenziale**

- insgesamt 52% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

**Entwicklungsperspektive**

- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen
- Erhalt und Stärkung der gewerblichen Nutzung
- Verbindung baulicher Entwicklung mit Immissionsschutz

## Q 09 // Westl. Austraße

**Fläche** 3,79 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 7

Privat 7

Stadt -

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 100 %

Stadt -

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 3,79 ha

Privat: 3,79 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: -

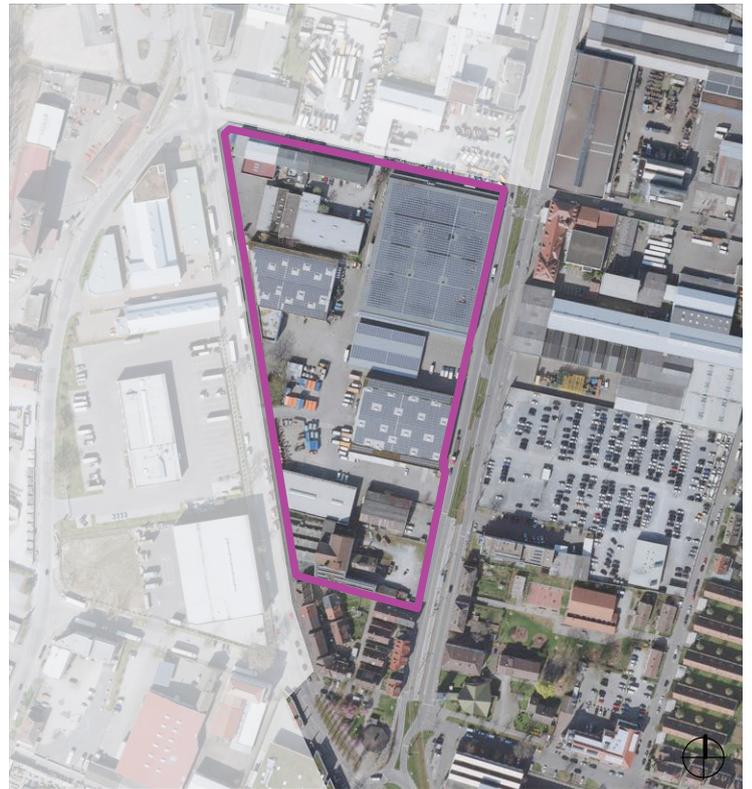


Abb. 67: Orthofoto von Q 09, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Gewerbe (Fabrik/ Betriebsgebäude/ Geschäftsgebäude/ Wirtschaftsgebäude)

### > Planungsrecht

FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

- Sonderbaufläche §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO: V-Markt (geplant)

Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Einschränkungen der Entwicklung aufgrund des nordwestlich vorhandenen Störfallbetriebes / Quartier liegt vollständig innerhalb des Störfallradius

- Hoher Anteil untergenutzter Flächen (Stellplatzanlagen)

- Hoher Versiegelungsgrad

### > Anmerkungen

- Erhaltenswerte, alte Bausubstanz vorhanden

**Instrumente**

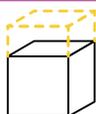




Abb. 68: Katasterplan von Q 09, o.M.



Abb. 69: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 09, o.M.



Abb. 70: Alte Fabrikhalle - erhaltenswerte Bausubstanz



Abb. 71: Kleinteiliges Gewerbe



Abb. 72: Raumkante mit Grün entlang der Austrasse



Abb. 73: Gewerbe - Nutzung der Außenflächen

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Nachverdichtung (91%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 91% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen
- Erhalt und Stärkung der gewerblichen Nutzung

## Q 10 // Östlich. Austraße

**Fläche** 3,98 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 10

Privat 9

Stadt 1 / 1

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 86 %

Stadt 14 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 3,44 ha

Privat: 3,44 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,54 ha

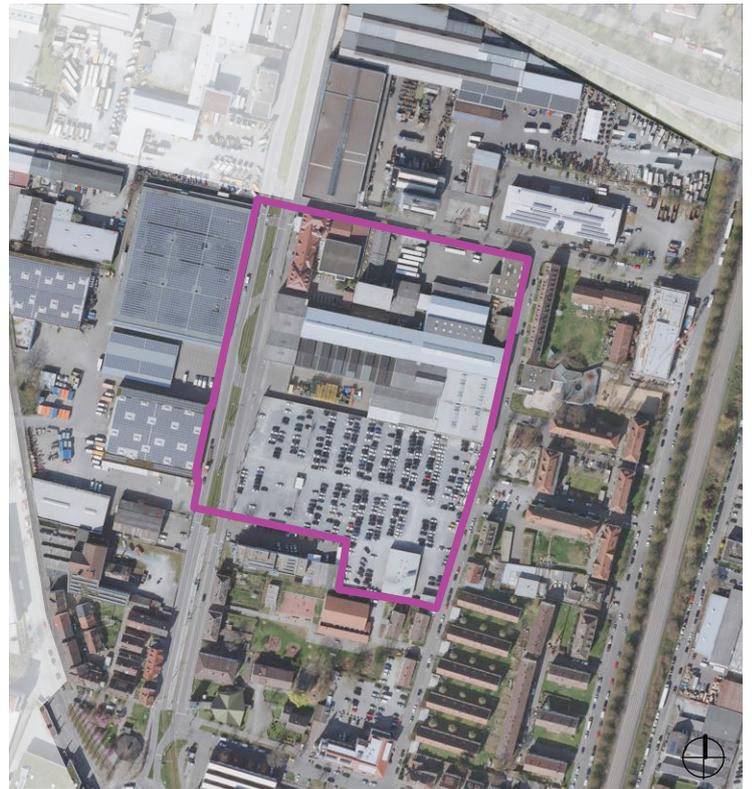


Abb. 74: Orthofoto von Q 10, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Gewerbe (Fabrik/ Betriebsgebäude) (u.a. Wüst Logistik / Spedition seit 1868 in HN)

### > Planungsrecht

FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (bestehend)

Bebauungsplan

- Textbebauungsplan: Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Entwicklung wird vom nordwestlich vorhandenen Störfallbetrieb eingeschränkt > dies muss im weiteren Planungsverlauf beachtet werden; vor allem hinsichtlich neuer Nutzungen // Quartier liegt vollständig innerhalb des Störfallradius

- Hoher Anteil untergenutzter Flächen (Stellplatzanlagen)

- Hoher Versiegelungsgrad vorhanden

### > Anmerkungen

- KFZ-Händler mit ebenerdiger, großflächiger Parkierung als Fehlnutzung einzustufen, effektivere Flächenausnutzung anstreben

## Instrumente

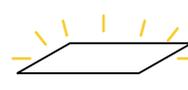




Abb. 75: Katasterplan von Q 10, o.M.

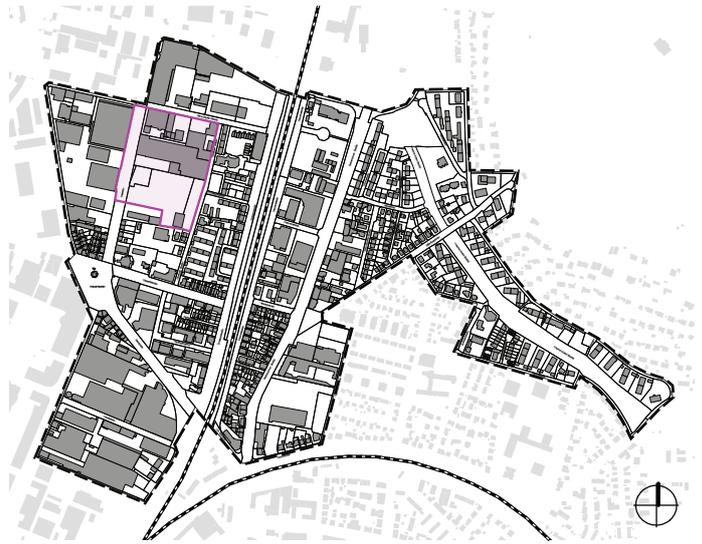


Abb. 76: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 10, o.M.



Abb. 77: Kleinteilig genutztes Gebäude neben Spedition



Abb. 78: Rückwand des Gewerbes



Abb. 79: Gebrauchtwagenhändler



Abb. 80: Spedition

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Konversion (79%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 79% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Insgesamt Aufwertung des bestehenden Quartiers durch Neustrukturierung
- Erhalt und Stärkung der gewerblichen Nutzung

## Q 11 // Christophstraße

**Fläche** 4,45 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 37

Privat 4

Stadt 12 / 7

Stadtsiedlung 21

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 17 %

Stadt 40 %

Stadtsiedlung 42 %

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 3,06 ha

Privat: 0,77 ha

Stadt: 0,41 ha

Stadtsiedlung: 1,89 ha

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 1,38 ha

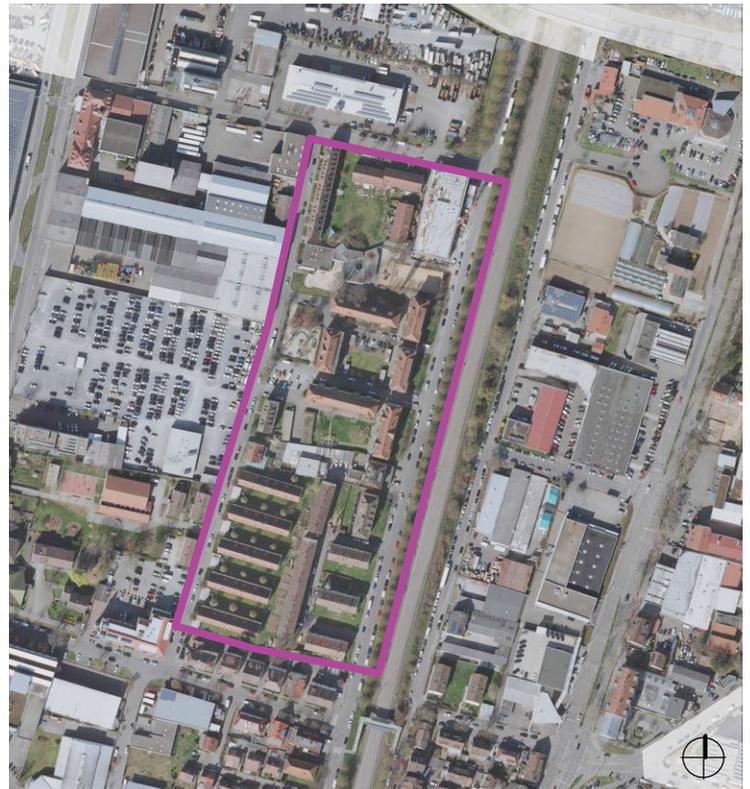


Abb. 81: Orthofoto von Q 11, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Wohnen

- Untergeordnet Soziales (Kindergarten, Kulturgebäude), Mischnutzung (Wohn- und Betriebs-/ Büro-/ Geschäftsgebäude)

### > Planungsrecht

FNP

- Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO mit Kindergarten (bestehend)

Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Planungsrecht als großes Problem > keine Übereinstimmung zwischen vorhandenem Planungsrecht und tatsächlicher Nutzung

- Einschränkungen der Entwicklung aufgrund des nordwestlich vorhandenen Störfallbetriebes / Quartier liegt teilweise innerhalb des Störfallradius

- Lärmemissionen durch angrenzende Bahnlinie

### > Anmerkungen

- Neues Planungsrecht muss geschaffen werden, um Entwicklung zielgerichtet angehen und auch umsetzen zu können.

## Instrumente



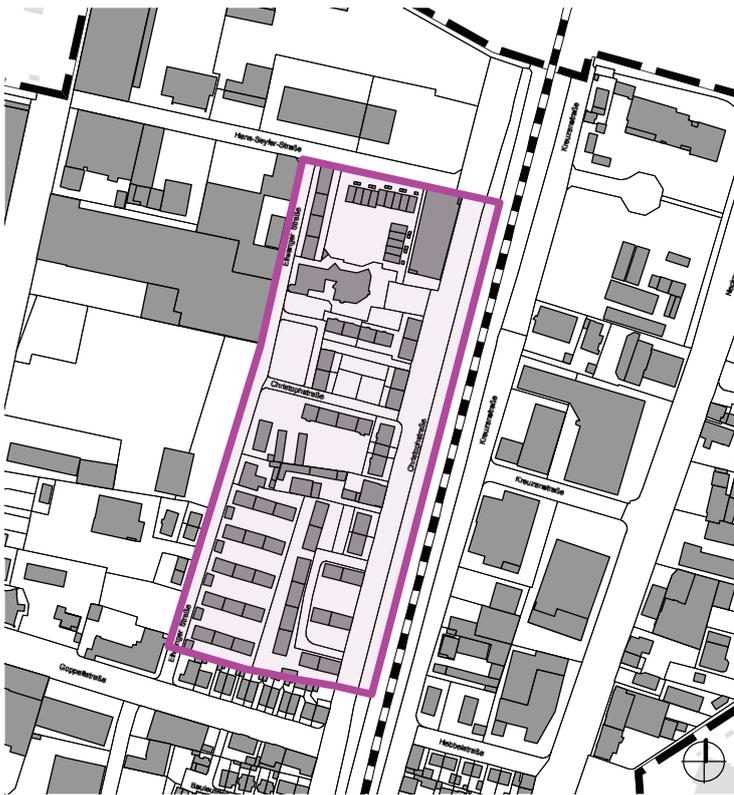


Abb. 82: Katasterplan von Q 11, o.M.



Abb. 83: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 11, o.M.



Abb. 84: Sanierungsbedürftige Wohnbebauung



Abb. 85: Sanierte Wohnbebauung



Abb. 86: Sanierungsbedürftiges Gebäude



Abb. 87: Baulücke mit Zwischennutzung

**Art der Innenentwicklungspotenziale**

- Revitalisierung (4%)
- Strukturelle Neuordnung (24%)
- Nachverdichtung (23%)

**Größe der Entwicklungspotenziale**

- insgesamt 51% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

**Entwicklungsperspektive**

- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung
- Insgesamt Aufwertung des bestehenden Quartiers mit seinen Freiräumen
- Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei tw. räumlicher Neustrukturierung durch Neubauten
- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen

## Q 12 // Augärtele

**Fläche** 2,14 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 18

Privat 14

Stadt 3 / 2

Stadtsiedlung 1

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 62 %

Stadt 36 %

Stadtsiedlung 2 %

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 1,81 ha

Privat: 1,32 ha

Stadt: 0,44 ha

Stadtsiedlung: 0,05 ha

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,33 ha



Abb. 88: Orthofoto von Q 12, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Soziales (Kindergarten, Kirche, Sport-/ Freizeit-/ Kulturgebäude)

- Untergeordnet Wohnen

### > Planungsrecht

#### FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

- Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO mit Kindergarten und Kirche (bestehend)

- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (bestehend)

#### Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Einschränkungen der Entwicklung aufgrund des nordwestlich vorhandenen Störfallbetriebes / Quartier liegt nahezu vollständig innerhalb des Störfallradius

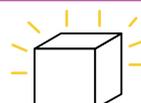
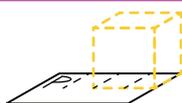
- Teilweise untergenutzte Flächen vorhanden (Stellplatzanlagen)

### > Anmerkungen

- Gute Erreichbarkeit durch Stadtbahn / Haltestelle Industrieplatz

- Städtebaulicher Hochpunkt vorhanden (Kirchturm)

## Instrumente





## Q 13 // Industrieplatz

**Fläche** 2,25 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 53

Privat 51

Stadt 2 / 1

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 48 %

Stadt 52 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 1,08 ha

Privat: 1,08 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 1,17 ha

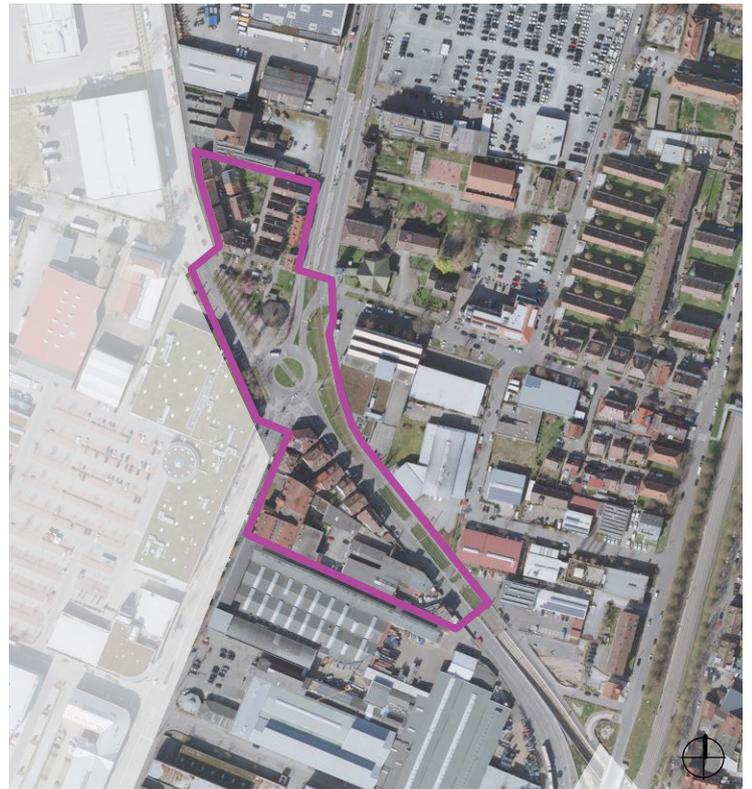


Abb. 95: Orthofoto von Q 13, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Mischnutzung (Wohn- und Betriebs-/ Büro-/ Geschäftsgebäude)

- Untergeordnet Soziales (Sportgebäude)

### > Planungsrecht

FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

- Fläche für den Verkehr §5 Abs.2 Nr.3 BauGB: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverbindungszug (bestehend)

Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Einschränkungen der Entwicklung aufgrund des nordwestlich vorhandenen Störfallbetriebes / Quartier liegt teilweise innerhalb des Störfallradius

- Planungsrecht entspricht nicht der derzeitigen Nutzung

- Bei Erhalt oder Ausbau der derzeitigen Nutzung muss neues Baurecht geschaffen werden

- Derzeit kleinteilige Besitzverhältnisse könnten Herausforderung für zukünftige Entwicklung darstellen

### > Anmerkungen

- Entlang der Salzstraße im südlichen Bereich sollen in näherer Zukunft Vergnügungsstätten zulässig sein > Änderung des vorliegenden Planungsrechts

- Ansätze einer kleinteilig kreativen Nutzung sind erkennbar > diesen Ansatz aufgreifen und weiter verstärken

- „Heilbronner Block“ als ortstypische Bauweise vorhanden – diese Bauweise/ räumliche Struktur erhalten

### Instrumente

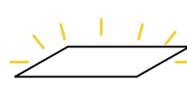




Abb. 96: Katasterplan von Q 13, o.M.



Abb. 97: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 13, o.M.



Abb. 98: Kreativnutzung entlang der Salzstraße



Abb. 99: Bebauung im Hinterhof / 1



Abb. 100: „Heilbronner Block“



Abb. 101: Bebauung im Hinterhof / 2

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Nachverdichtung (30%)
- Strukturelle Neuordnung (18%)
- Grün- und Freiflächenentwicklung (36%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 84% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Insgesamt Aufwertung des bestehenden Quartiers
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Nutzungen
- Etablierung einer zukunftsfähige Nutzungsmischung
- Identifikationskraft des Industrieplatzes stärken

## Q 14 // Handwerkerhof

**Fläche** 3,21 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 29

Privat 26

Stadt 3 / 3

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 73 %

Stadt 27 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 2,35 ha

Privat: 2,35 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,86 ha

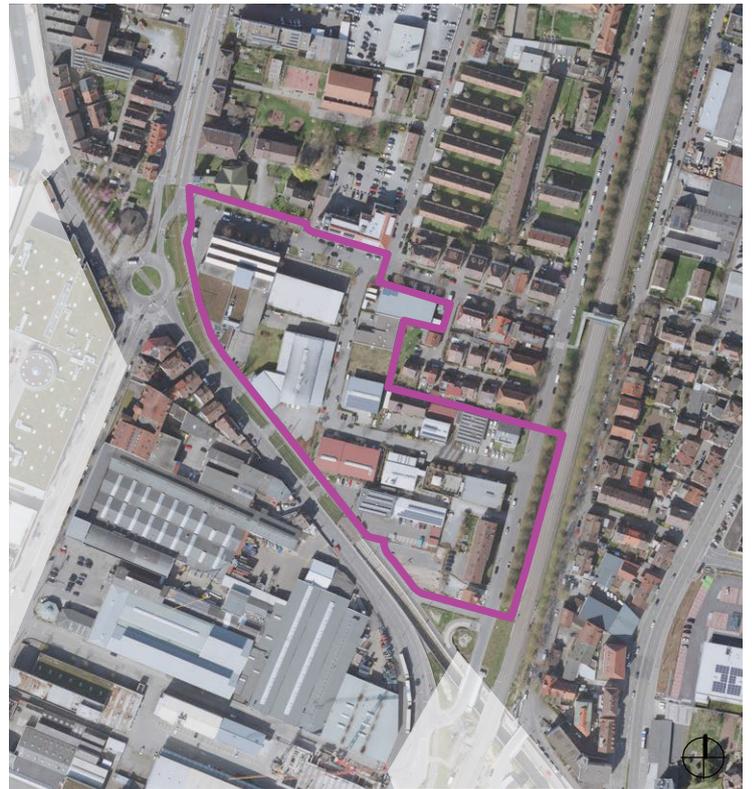


Abb. 102: Orthofoto von Q 14, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Gewerbe und Handwerk (Fabrik/ Betriebsgebäude, Geschäftsgebäude)

- Untergeordnet Wohnen

### > Planungsrecht

FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

Bebauungsplan

- Sondergebiet (nach BauGB/ BauNVO)

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Einschränkungen der Entwicklung aufgrund des nordwestlich vorhandenen Störfallbetriebes / Quartier liegt angrenzend an den Radius des Störfallbetriebes

- Lärmemissionen durch angrenzende Bahnlinie

### > Anmerkungen

- Insgesamt ist ein deutlicher Höhenunterschied innerhalb des Quartiers vorhanden

- Am Handwerkerhof > Name richtungsweisend für die Entwicklung; kleine und mittlere Handwerksbetriebe

- Erschließung für kleinere Betriebe bewusst um Wohnnutzung herumgelegt

- Wohngemeinschaften innerhalb der Bestandsgebäude vorhanden – Nähe zum Bildungscampus >

Nachfrage nach Wohnraum könnte zukünftig weiter steigen, da Bildungscampus unmittelbar südlich angrenzt

## Instrumente



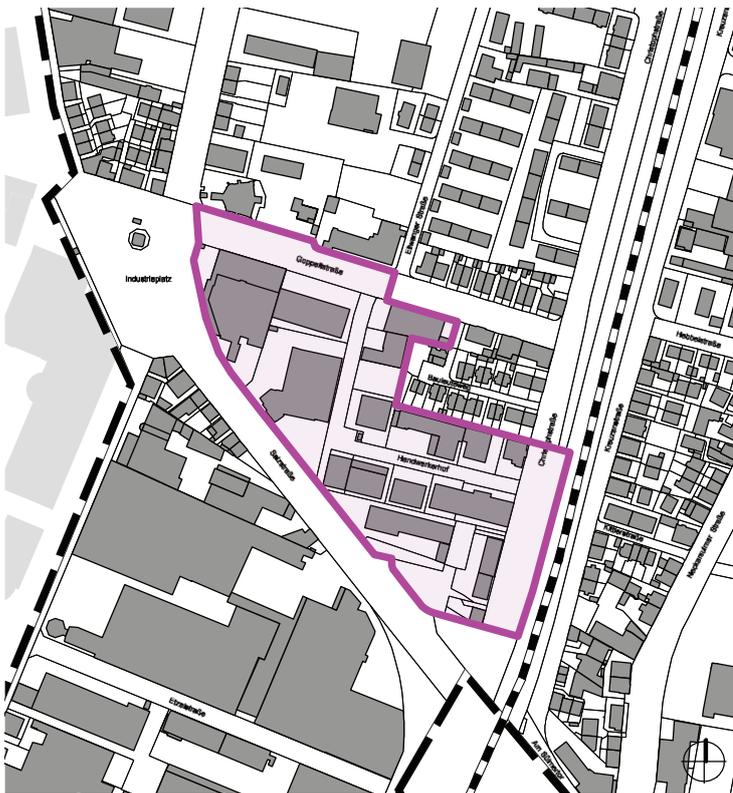


Abb. 103: Katasterplan von Q 14, o.M.



Abb. 104: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 14, o.M.



Abb. 105: Eingeschossige Gewerbehallen



Abb. 106: Unterschiedliche Typologien



Abb. 107: Am Handwerkerhof

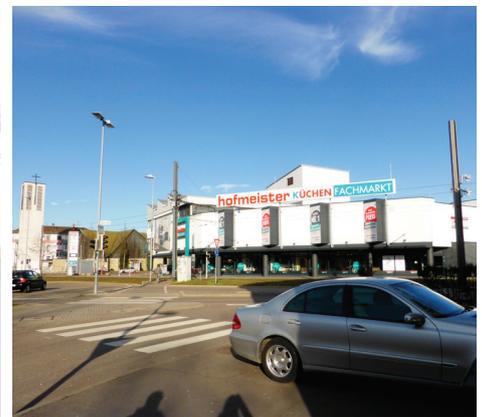


Abb. 108: Blick von Industrieplatz

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Revitalisierung (2%)
- Strukturelle Neuordnung (28%)
- Grün- und Freiflächenentwicklung (2%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 32% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Tw. räumliche Neustrukturierung durch Neubauten
- Etablierung einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung

## Q 15 // Bauleuteweg

**Fläche** 1,32 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 50

Privat 43

Stadt 7 / 6

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 53 %

Stadt 47 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 0,73 ha

Privat: 0,70 ha

Stadt: 0,03 ha

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,59 ha

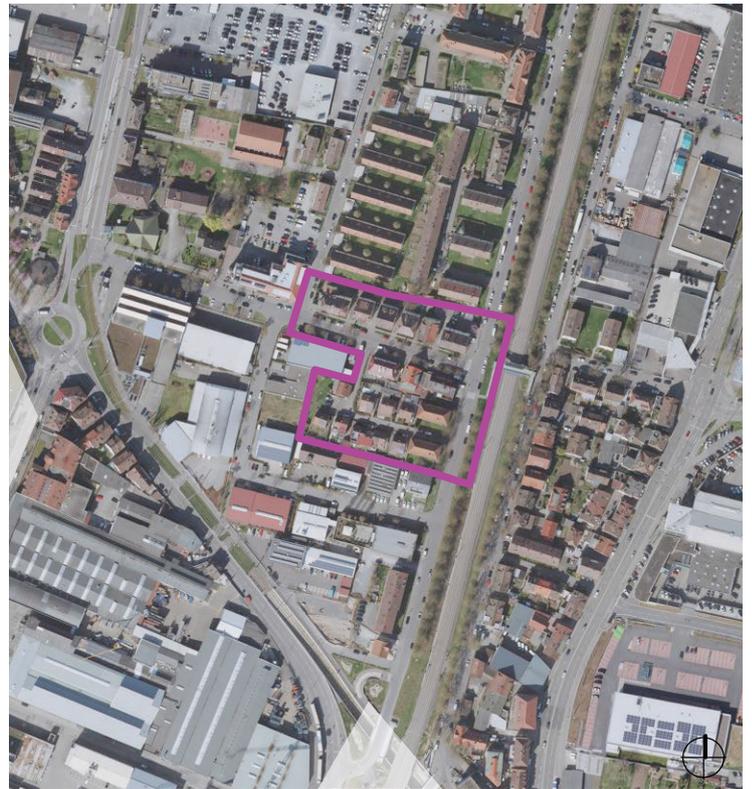


Abb. 109: Orthofoto von Q 15, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Wohnen

- Untergeordnet Mischnutzung (Wohn- und Betriebs-/ Büro-/ Geschäftsgebäude)

### > Planungsrecht

FNP

- Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO (bestehend)

Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

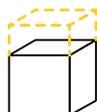
- Lärmemissionen durch angrenzende Bahnlinie

- Besitzverhältnisse als Herausforderung für zukünftige Entwicklung

### > Anmerkungen

- Es sind Wohngemeinschaften innerhalb der Bestandsgebäude vorhanden – Nähe zum Bildungscampus > Nachfrage nach Wohnraum für Studierende könnte aufgrund der südlich gelegenen Entwicklung des Bildungscampus steigen

Instrumente



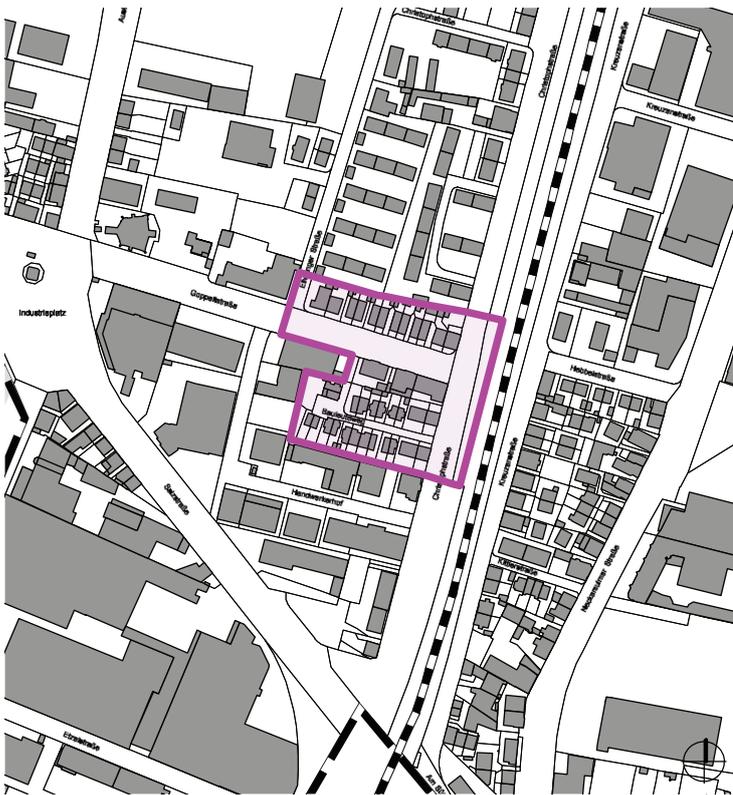


Abb. 110: Katasterplan von Q 15, o.M.



Abb. 111: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 15, o.M.



Abb. 112: Kleinteilige Wohnbebauung



Abb. 113: Wohnen mit direkter Nachbarschaft zu Gewerbehallen



Abb. 114: Wohnbebauung mit Mischnutzung

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Nachverdichtung (25%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 25% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung
- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen

## Q 16 // Nördlich Etzelstraße

**Fläche** 6,31 ha

### > Anzahl der Grundstücke

Gesamt 18

Privat 16

Stadt 2 / 2

Stadtsiedlung -

### > Eigentumsverhältnisse

Privat 94 %

Stadt 6 %

Stadtsiedlung -

### > Flächenbilanz

Nettobauland (gesamt): 5,59 ha

Privat: 5,59 ha

Stadt: -

Stadtsiedlung: -

Baulandpotenzial: -

Straßen/ Versorgungsflächen/ Grün: 0,36 ha

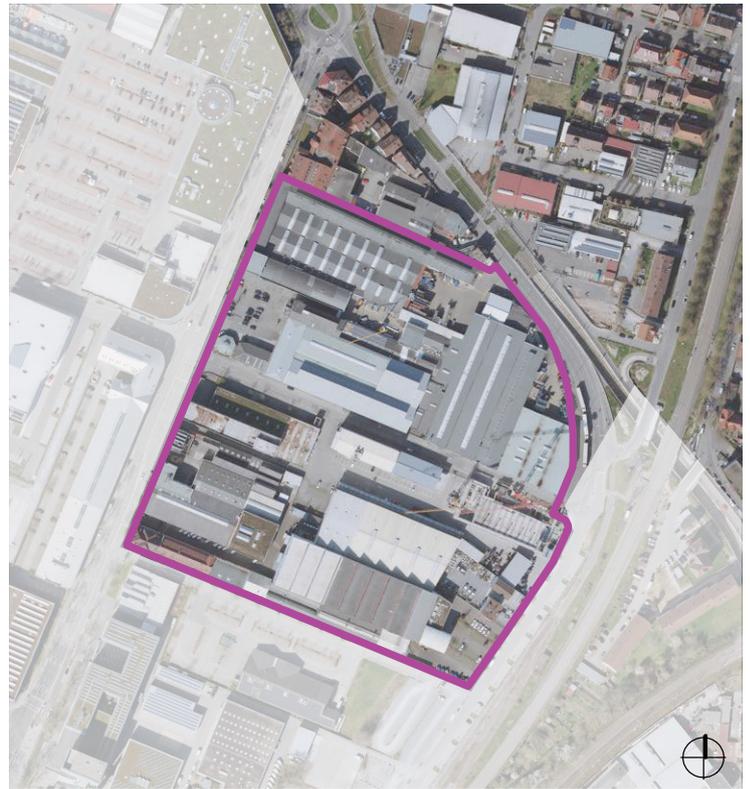


Abb. 115: Orthofoto von Q 16, o.M.

### > Nutzung

- Schwerpunkt Gewerbe (Fabrik/ Betriebsgebäude, Wirtschaftsgebäude)

- Untergeordnet Soziales (Schule)

### > Planungsrecht

FNP

- Gewerbliche Baufläche §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO (bestehend)

Bebauungsplan

- Gewerbegebiet (Industriegebiet) (Baustufe; entspr. GE und GI)

- Gewerbegebiet (nach BauGB/ BauNVO)

- Textbebauungsplan: Regelung zu Einzelhandel/ Vergnügungsstätten/ Schank- und Speisewirtschaften/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke

### > Herausforderungen / Hemmnisse

- Aufgrund des Nutzungsschwerpunktes ist die zukünftige Entwicklung abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft des derzeitigen Besitzers > kein Zulassen von Veränderungen seitens der Bestandsnutzer möglich

- Hoher Versiegelungsgrad vorhanden

### > Anmerkungen

- Derzeit Interessensgebiet von ThyssenKrupp System Engineering, Gründungsjahr am Standort 1900, ursprünglich Drauz-Werke, deutscher Stellmacherbetrieb und Hersteller von Karosserien. Produktportfolio: Global Service, Serienfertigung, Werkzeugbau, Karosseriebau, Engineering-Lösungen, Prototypen.

**Instrumente**

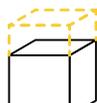




Abb. 116: Katasterplan von Q 16, o.M.



Abb. 117: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 16, o.M.



Abb. 118: Hallentypologie



Abb. 119: Schule



Abb. 120: Landschaftsbau; Bautätigkeit Bildungscampus



Abb. 121: Blick in Innenhof von Gewerbe

### Art der Innenentwicklungspotenziale

- Nachverdichtung (99%)

### Größe der Entwicklungspotenziale

- insgesamt 99% entwicklungsfähig
- in Bezug zur Gesamtfläche und zugeordnet zu Innenentwicklungspotenzial s.o.

### Entwicklungsperspektive

- Tw. höhere Ausnutzung der Flächen
- Etablierung einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung aus z.B. Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur, Bildung und Wohnen

### 3.4 Potenziale der Innenentwicklung

In Kapitel 2 „Die Stadt und ihre Innenentwicklungspotenziale“ wurden mögliche Innenentwicklungspotenziale im Bezug auf gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen und die entsprechenden Instrumente zur Aktivierung der Potenziale dargelegt und beschrieben. Im Folgenden wird hierzu nochmals ein Überblick gegeben.

Die Bestandsaufnahme und Analyse in der Heilbronner Nordstadt haben gezeigt, welche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Quartiere vorhanden sind. Diese Potenziale der Innenentwicklung für die Heilbronner Nordstadt werden im folgenden Plan 14 zusammengeführt und räumlich dargestellt, wodurch eine Verortung der vorhandenen Potenziale ersichtlich wird. Hierbei gibt die farbliche Markierung einer Fläche das jeweilige Innenentwicklungspotenzial an und die zur Fläche zugeordneten Instrumente stellen Möglichkeiten bzw. Maßnahmen dar, wie das jeweilige Potenzial aktiviert und eine Entwicklung angestoßen werden kann. Dabei sind oftmals mehrere Instrumente auf einer Fläche denkbar/ realisierbar/ möglich und es sollte teilweise eine individuelle Abwägung vorgenommen werden, um auf die Gegebenheiten vor Ort zu reagieren.

#### INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

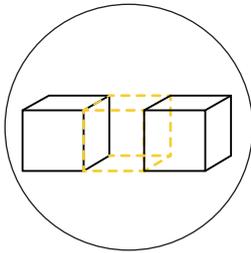
REVITALISIERUNG

NACHVERDICHTUNG

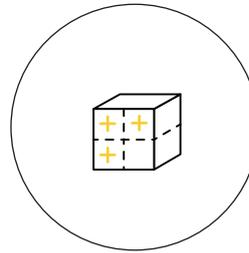
KONVERSION

STRUKTURELLE NEUORDNUNG

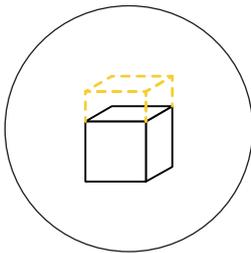
GRÜN- UND FREIFLÄCHENENTWICKLUNG

**INSTRUMENTE zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale**

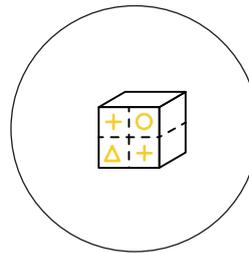
Baulücken-  
schließung



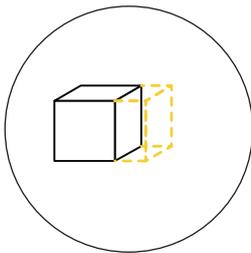
Nutzungs-  
intensivierung



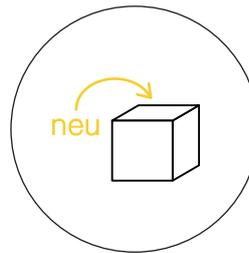
Entwicklung der  
baulichen Höhe



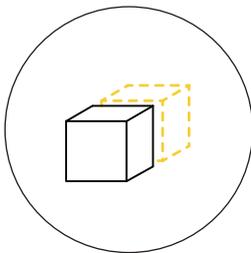
Nutzungs-  
mischung



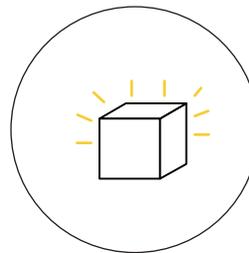
Horizontale  
Nachverdichtung



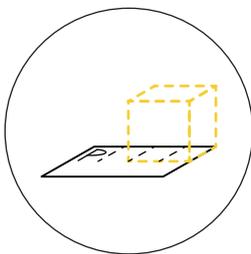
Konversion/  
Umnutzung



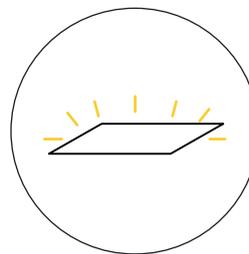
Hinterhof-  
bebauung



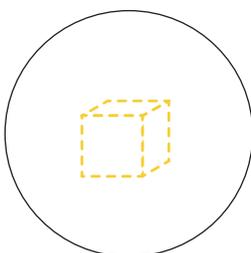
Modernisierung/  
Sanierung



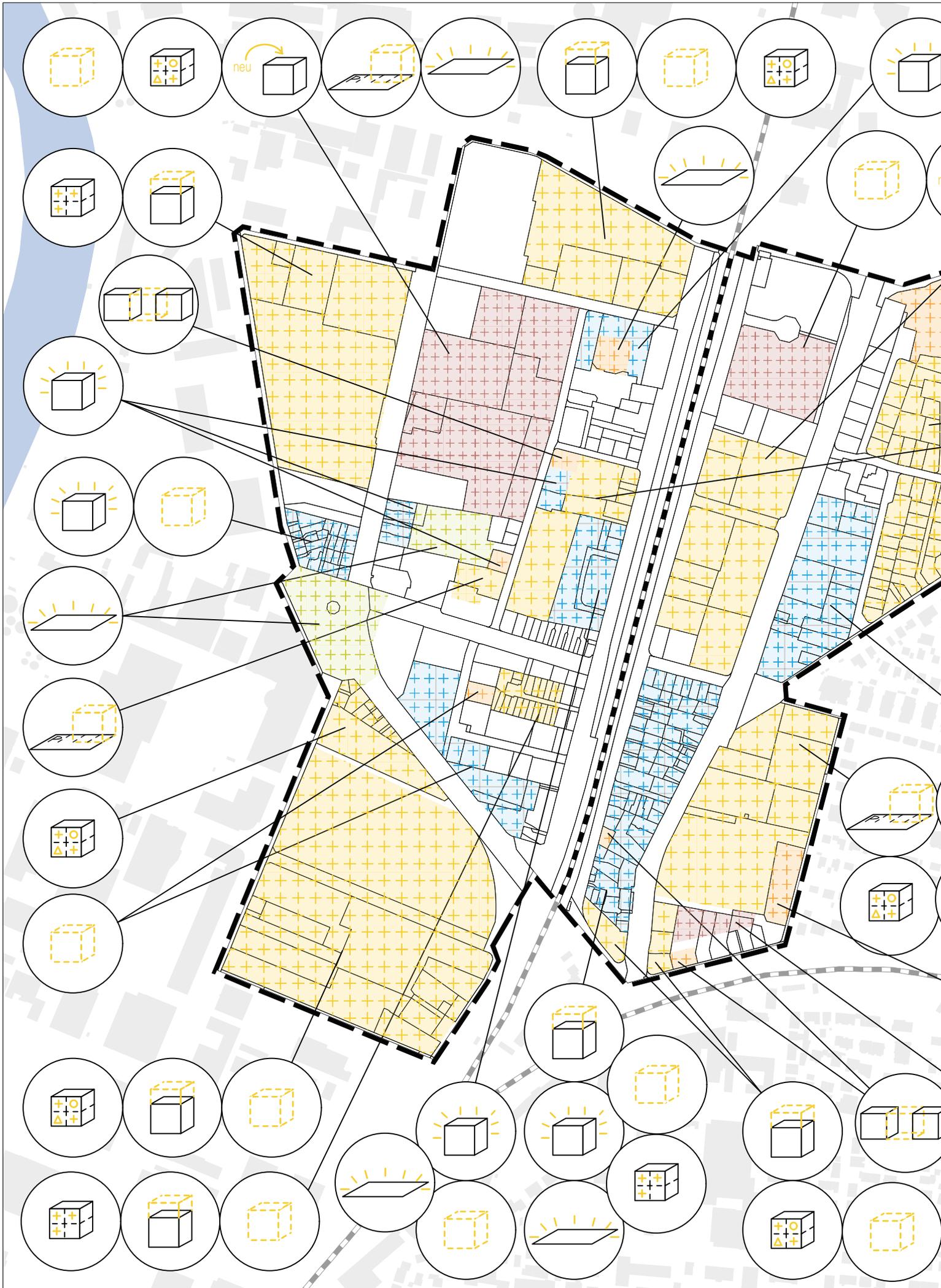
Überbauung von  
Stellplatzanlagen

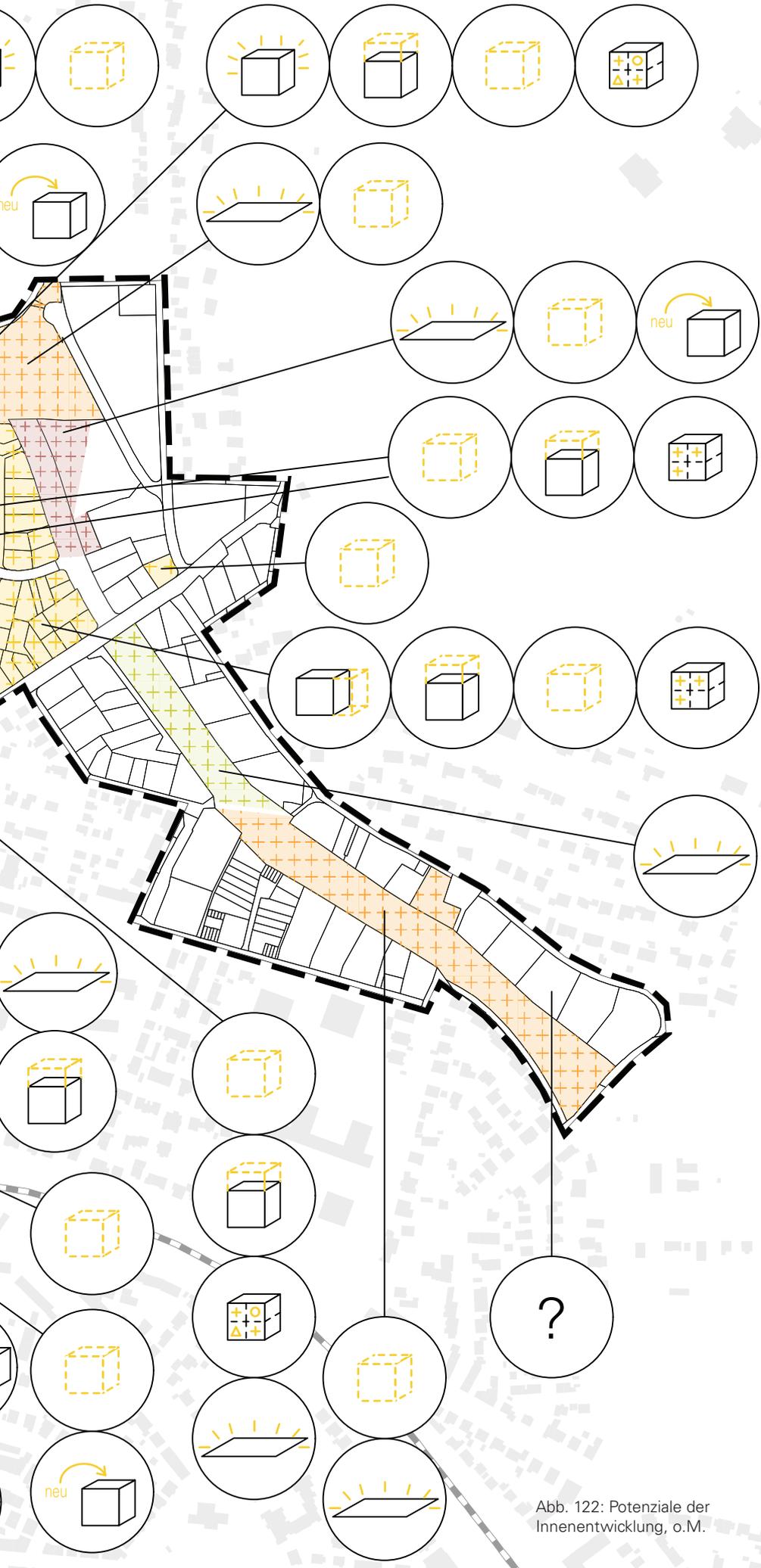


Erhalt oder Schaffung  
von Grün- und Freiflächen



Neubau/  
Bestandersatz





LEGENDE

Innenentwicklungspotenziale

- Grün- und Freiflächenentwicklung
- Strukturelle Neuordnung
- Nachverdichtung
- Revitalisierung
- Konversion

Instrument zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

- Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Neckar
- Untersuchungsbereich

Instrument zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

- Nutzungsmischung
- Nutzungsintensivierung
- Horizontale Nachverdichtung
- Entwicklung der baulichen Höhe
- Baulückenschließung
- Hinterhofbebauung
- Modernisierung/ Sanierung
- Konversion / Umnutzung
- Neubau / Bestandsersatz
- Überbauung von Stellplatzanlagen
- Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freianlagen

**Stadt Heilbronn**  
Planungs- und Baurechtsamt

Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt

Entwicklungsbereich

**Potenziale der Innenentwicklung** Plan 14

Juni 2019

M 1 : 5.000

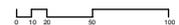


Abb. 122: Potenziale der Innenentwicklung, o.M.

Planfertiger:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
info@wick-partner.de

## 4 Best-Practice-Beispiele

Die folgenden Best-Practice-Beispiele liefern Ideenanstöße, wie die Innenentwicklung in der Heilbronner Nordstadt realisiert werden könnte.

### Best-Practice-Beispiel 1 - Haus der Gesundheit mit Tartanbahn auf dem Dach

**Projekttitlel** Haus der Gesundheit mit Tartanbahn auf dem Dach

**Standort** Stuttgart-Feuerbach

**Instrument(e)** Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freiflächen

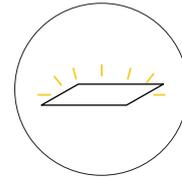
**Bestand** Untergenutzte Dachfläche

**Umwandlung** Dachfläche mit Tartanbahn und Begrünung

**Fertigstellung** -

**Projektträger** -

**Architekt** -



**Konzeptbeschreibung** Auf der Dachfläche eines Gesundheitshauses in Stuttgart befindet sich eine Tartanlaufbahn inmitten einer extensiven Dachbegrünung. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Spiel- und Bewegungsbereiche auf Dächern besondere Anforderungen an Sicherheit, Lärmentwicklung und Erschütterung stellen. Inspirationsbeispiel für untergenutzte Dachflächen in Gebieten der Stadt, die über eine mangelnde Ausstattung an Grün- und Freiflächen verfügen. Durch diese Maßnahme kann das Freiflächenangebot erweitert werden und gleichzeitig wurde durch die extensive Begrünung wertvolle Fläche für Insekten geschaffen.

**Sonstige Infos** -

#### Quelle

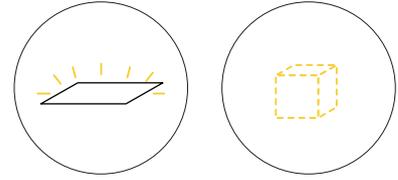
<https://www.playground-landscape.com/de/article/view/15-sport-auf-dem-dach.html> (Zugriff am 21.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 2 - Play\_Land – Jugendtreff und Spiellandschaft

**Projekttitlel** Play\_Land – Jugendtreff und Spiellandschaft

**Standort** Oberhausen-Holten

**Instrument(e)** Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freiflächen  
Neubau /Bestandsersatz



**Bestand** -

**Umwandlung** -

**Fertigstellung** 2013

**Projektträger** Emschergenossenschaft/ Stadt Oberhausen

**Architekt** Apolonija Sustersic, Künstlerin/ Architektin, Ljubljana/ Amsterdam (Leitung Kunstprojekt) mit wbp Landschaftsarchitekten GmbH | C. Wolf, R. Junge

**Konzeptbeschreibung** Die auf die Umgebung bezüglich der Geräuscentwicklung angepassten Freiräume des neu errichteten Jugendtreffs werden als nutzungsoffene Spiellandschaft für alle Generationen gestaltet.

Inspirationsbeispiel für die Neugestaltung / qualitative Aufwertung von Freiräumen, um generationsübergreifend ansprechende Freiräume zu entwickeln.

**Sonstige Infos** Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis 2017 (Kategorie Sport, Spiel, Bewegung),

Deutscher Spielraum-Preis 2015 (Hauptpreis im 2.Rang),

Auszeichnung guter Bauten des BDA rechter Niederrhein 2014

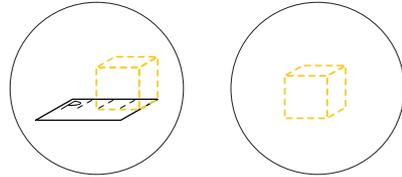
### Quelle

<https://www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de/archiv/2017/158-play-land-jugendtreff-und-spiellandschaft> (Zugriff am 20.05.2019)

<https://landschaftsarchitektur-heute.de/projekte/details/2599> (Zugriff am 20.05.2019)

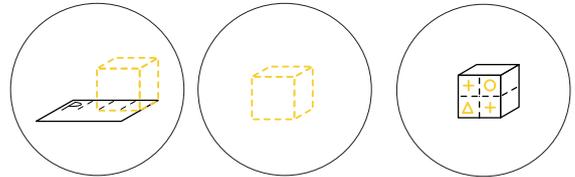
## Best-Practice-Beispiel 3 - Wohnen am Dantebad

<b>Projekttitle</b>	Wohnen am Dantebad
<b>Standort</b>	München, Postillionstraße 18-20, Neuhausen-Nymphenburg
<b>Instrument(e)</b>	Überbauung von Stellplatzanlagen Neubau / Bestandsersatz
<b>Bestand</b>	Ebenerdiger Parkplatz
<b>Umwandlung</b>	Wohnbebauung über ebenerdigen Parkplatz
<b>Fertigstellung</b>	2016
<b>Projektträger</b>	GEWOFAG Holding GmbH, München
<b>Architekt</b>	Florian Nagler Architekten GmbH
<b>Konzeptbeschreibung</b>	Überbauung eines bestehenden, öffentlichen Parkplatzes mit einem Wohngebäude (hohe Flächeneffizienz), Holzkonstruktion mit hohem Vorfertigungsgrad. Inspirationsbeispiel für eine effektivere Ausnutzung von einseitig genutzten Flächen durch die Überbauung von Stellplatzanlagen, die Schaffung von neuem Wohnraum sowie die räumliche Fassung in diesem Bereich.
<b>Sonstige Infos</b>	-
<b>Quelle</b>	Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2019): Wohnen weiterdenken. Ehrenpreis für guten Wohnungsbau 2018. München.

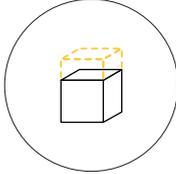
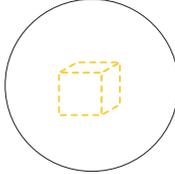
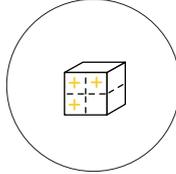


**Best-Practice-Beispiel 4 - Sundbyøster Hall II - Sporthalle mit Wohnungen**

<b>Projekttitlel</b>	Sundbyøster Hall II - Sporthalle mit Wohnungen
<b>Standort</b>	Kopenhagen, Dänemark, Parmagade 4
<b>Instrument(e)</b>	Überbauung von Stellplatzanlagen Neubau /Bestandersatz Nutzungsmischung
<b>Bestand</b>	Parkplatz
<b>Umwandlung</b>	Gemischt genutztes Gebäude mit Sporthalle, Supermarkt und Wohnungen
<b>Fertigstellung</b>	2014/2015
<b>Projektträger</b>	Municipality of Copenhagen, O. Adsbøll & Sønner, Kolding (DK)
<b>Architekt</b>	Dorte Mandrup, Kopenhagen
<b>Konzeptbeschreibung</b>	Stadtbaustein entlang einer Hauptverkehrsader, unkonventionelle Kombination verschiedener Funktionen: gemischt genutztes Gebäude mit Sporthalle, Supermarkt und Wohnungen. Inspirationsbeispiel für einen architektonisch markanten Neubau entlang einer Stadteinfahrt bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer Nutzungsmischung innerhalb des Gebäudes.
<b>Sonstige Infos</b>	-
<b>Quelle</b>	DETAIL: Konzept Mischnutzung. 09/2017. S.50-63.



## Best-Practice-Beispiel 5 - 1-Geschossige Aufstockung inklusive Neubau

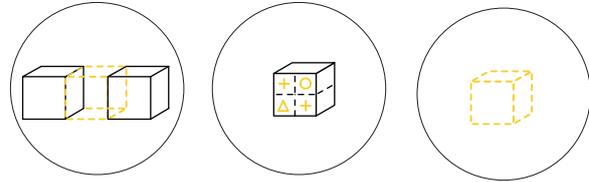
<b>Projekttitlel</b>	1-Geschossige Aufstockung inklusive Neubau			
<b>Standort</b>	München, Zornedinger Straße			
<b>Instrument(e)</b>	Entwicklung der baulichen Höhe Neubau / Bestandersatz Nutzungsintensivierung			
<b>Bestand</b>	Viergeschossige Zeile aus den 60er Jahren, Wohnen			
<b>Umwandlung</b>	Aufstockung zu fünfgeschossiger Zeile + Neubau als Lärmschutz und Lückenschluss zwischen dem Bestand			
<b>Fertigstellung</b>	2012			
<b>Projektträger</b>	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH			
<b>Architekt</b>	Felix + Jonas   Architekten BDA. Stadtplaner, München			
<b>Konzeptbeschreibung</b>	Eingeschossige Aufstockung in leichter Holzbauweise im bewohnten Zustand und Neubau als Lückenschluss zwischen den Zeilen, sodass ruhige Wohnhöfe entstehen. Inspirationsbeispiel für die Weiterentwicklung des Wohnbestandes bei gleichzeitiger Erweiterung des Wohnraumangebotes und der Schaffung von qualitativen Freiräumen durch die lärmabschirmenden Neubauten.			
<b>Sonstige Infos</b>	Deutscher Bauherrenpreis 2013 2. Preis „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ der Landeshauptstadt München			
<b>Quelle</b>	<a href="https://www.gwg-muenchen.de/wp-content/uploads/2014/07/GWG-Bauen-2013_0119_Zornedinger_fin.pdf">https://www.gwg-muenchen.de/wp-content/uploads/2014/07/GWG-Bauen-2013_0119_Zornedinger_fin.pdf</a> (Zugriff am 20.05.2019)			

**Best-Practice-Beispiel 6 - Wohn- und Geschäftshaus Edition Panorama****Projekttitlel** Wohn- und Geschäftshaus Edition

Panorama

**Standort**

Mannheim, G 7

**Instrument(e)**Baulückenschließung  
Nutzungsmischung  
Neubau / Bestandersatz**Bestand**

Baulücke

**Umwandlung**

Wohn- und Geschäftshaus

**Fertigstellung**

2008

**Projektträger**

Bernhard und Sebastian Wipfler GbR

**Architekt**

Beat Consoni, St. Gallen, Schweiz

**Konzeptbeschreibung**

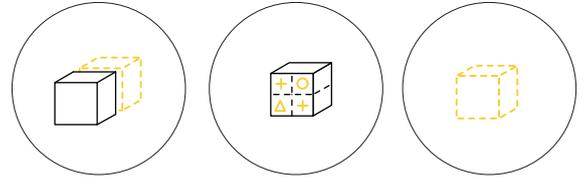
Baulückenschließen in gründerzeitlicher Blockrandbebauung. In Adaption an die vorhandene Bautradition wurden ein Vorder- und ein Hinterhaus errichtet. Die Wohnnutzung befindet sich im Hinterhaus, das vordere Gebäude zur Straße hin wird als Galerie und Bürofläche genutzt. Inspirationsbeispiel für eine Baulückenschließung mit gleichzeitiger Realisierung einer Nutzungsmischung.

**Sonstige Infos**Hugo-Häring-Auszeichnung BDA  
Mannheim 2014,  
Hugo-Häring-Landespreis 2015,  
BDA Baden-Württemberg**Quelle**<http://www.consoni.ch/images/pdf/2065.pdf> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 7 - Innerstädtischer Lebensraum Q21

**Projekttitlel** Innerstädtischer Lebensraum Q21  
**Standort** Köln, Brüsseler Straße

**Instrument(e)** Hinterhofbebauung  
 Nutzungsmischung  
 Neubau / Bestandersatz



**Bestand** Parkplatz im asphaltierten Innenhof mit eingeschossiger, gemischt genutzter Bebauung

**Umwandlung** Wohnhaus  
**Fertigstellung** 2010

**Projektträger** Grunsch Immobilien Consulting, Düsseldorf  
**Architekt** Ute Piroeth Architektur, Köln

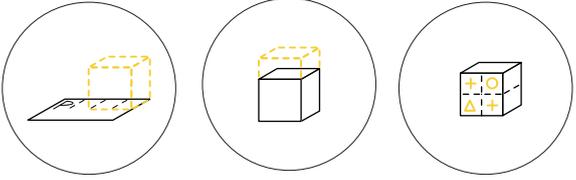
**Konzeptbeschreibung** Innerstädtische Nachverdichtung eines Hinterhofs mit Wohnbebauung in unterschiedlichen Höhen inklusive Dachgärten und weiteren privaten Freiflächen. Inspirationsbeispiel für die qualitative Nachverdichtung von untergenutzten Hofinnenbereichen.

**Sonstige Infos** Häuser Award 2009,  
 EUROPAHOUSE AWARD 2009,  
 Deutscher Bauherrenpreis 2010,  
 Deutscher Städtebaupreis 2010,  
 Vorbildliche Bauten in NRW 2010,  
 Kölner Architekturpreis 2010,  
 Stadt Bauen. Stadt Leben 2012,  
 Landes Architektur, Wohnungs- und Städtebau NRW 2012

### Quelle

<http://www.piroeth-architektur.de/portfolio-q21.html> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 8 - Wohnkrone Parkhaus Windmühlenstraße

<b>Projekttitlel</b>	Wohnkrone Parkhaus Windmühlenstraße	
<b>Standort</b>	Hannover	
<b>Instrument(e)</b>	Überbauung von Stellplatzanlagen Entwicklung der baulichen Höhe Nutzungsmischung	
<b>Bestand</b>	Parkplatz	
<b>Umwandlung</b>	Parkhaus mit aufgestockter Wohnbebauung	
<b>Fertigstellung</b>	2016	
<b>Projektträger</b>	union bodden gmbh	
<b>Architekt</b>	cityförster mit ASP Architekten Schneider Meyer	
<b>Konzeptbeschreibung</b>	Aufstockung eines Parkhauses mit Penthäusern/Wohnnutzung, wodurch die vorhandene Infrastruktur in der Innenstadtlage besser ausgenutzt wird und die Dachfläche belebt wird. Inspirationsbeispiel für die bauliche Weiterentwicklung einer monofunktionalen Nutzung innerhalb der Stadt.	
<b>Sonstige Infos</b>	BDA Preis max45 - Junge Architekten in Niedersachsen, Best-Practice Auszeichnung des BMBF Zukunftsstadtinitiative, 1. Preis	
<b>Quelle</b>	<a href="https://www.cityfoerster.net/fileadmin/pdf/projects/CF-PF_1236-PWM_Parkhaus_Windmuehlenstrasse__A4_20170704_DE.pdf">https://www.cityfoerster.net/fileadmin/pdf/projects/CF-PF_1236-PWM_Parkhaus_Windmuehlenstrasse__A4_20170704_DE.pdf</a> (Zugriff am 20.05.2019)	

## Best-Practice-Beispiel 9 - Wohn- und Gewerbehaus in Basel

<b>Projekttitlel</b>	Wohn- und Gewerbehaus in Basel	
<b>Standort</b>	Basel, Schweiz	
<b>Instrument(e)</b>	Konversion / Umnutzung Modernisierung / Sanierung Entwicklung der baulichen Höhe Nutzungsmischung	
<b>Bestand</b>	Lagergebäude aus den 1960er Jahren	
<b>Umwandlung</b>	Gemischt genutztes Wohn- und Gewerbehaus	
<b>Fertigstellung</b>	2016	
<b>Projektträger</b>	Balintra AG, eine Immobiliengesellschaft des UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixes >Sima<	
<b>Architekt</b>	BIG – Bjarke Ingels Group, Harry Gugger Studio	

**Konzeptbeschreibung** Umnutzung eines ehemaligen Lagergebäudes mit Aufstockung hin zu einem Wohn- und Gewerbehaus. Entstehung eines gemischt genutzten Gebäudes in einem ursprünglichen Industrie- und Gewerbegebiet das sich in den vergangenen Jahren in ein gemischt genutztes urbanes Quartier transformiert hat. Inspirationsbeispiel für die Weiterentwicklung eines ehemaligen Lagergebäudes. Dabei wird neben der angestrebten Nutzungsmischung auch ein architektonischer Akzent gesetzt, der identitätsstiftend sein kann.

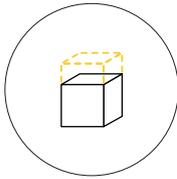
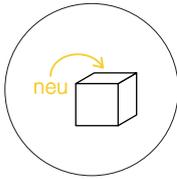
**Sonstige Infos** -

### Quelle

<https://inspiration.detail.de/wohn-und-gewerbehaus-in-basel-113860.html> (Zugriff am 20.05.2019)

DETAIL: Konzept Mischnutzung. 09/2017. S.28-31.

**Best-Practice-Beispiel 10 - Lyoner Straße 01**

<b>Projekttitle</b>	Lyoner Straße 01		
<b>Standort</b>	Frankfurt am Main		
<b>Instrument(e)</b>	Entwicklung der baulichen Höhe Umnutzung/ Konversion		
<b>Bestand</b>	14-geschossiges Büro-Hochhaus (späte 1960er Jahre)		
<b>Umwandlung</b>	3-geschossige Aufstockung und Konversion zu Wohnhochhaus		
<b>Fertigstellung</b>	2010		
<b>Projektträger</b>	Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main		
<b>Architekt</b>	Stefan Forster Architekten GmbH, Frankfurt		
<b>Konzeptbeschreibung</b>	Aufstockung des leerstehenden Bürohochhauses um 3 Geschosse sowie Umnutzung zu Wohnen. Inspirationsbeispiel für die Hochpunktkonzeption, indem keine neuen Hochhäuser errichtet, sondern aus bestehenden Häusern eventuell Hochpunkte entwickelt werden.		
<b>Sonstige Infos</b>	Heinze Architekten Award 2010, Kategorie „Umbau/Modernisierung“; 1. Preis, Bauherrenpreis 2011/12 „Hohe Qualität, tragbare Kosten“, besondere Anerkennung, AIT Award, Kategorie „Umnutzung“; 2. Preis		

**Quelle**

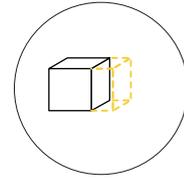
<https://www.sfa.de/wohnhochhaus/lyoner-strasse> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 11 - Erweiterung zweier Montagehallen

**Projekttitlel** Erweiterung zweier Montagehallen  
**Standort** Aumannstraße 1, Müllheim, Deutschland

**Instrument(e)** Horizontale Nachverdichtung

**Bestand** Montagehalle aus den 1960er Jahren  
**Umwandlung** Montagehalle  
**Fertigstellung** 2012



**Projektträger** Auma Riester GmbH & Co. KG, Müllheim  
**Architekt** wurm + wurm architekten – ingenieure, Bühl/ Baden

**Konzeptbeschreibung** Bestandsgebäude aus den 1960ern mit Montagehallen erweitert. Markant ist dabei die Dachlandschaft, die durch die Erweiterung entsteht -dynamische Silhouette. Inspirationsbeispiel für die Weiterentwicklung der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude.

**Sonstige Infos** -

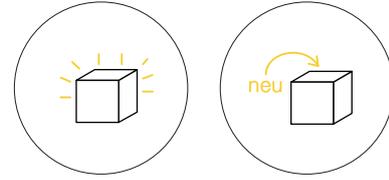
### Quelle

<https://www.detail.de/artikel/dynamische-silhouette-neubau-und-erweiterung-zweier-montagehallen-4529/>  
(Zugriff am 20.05.2019)

**Best-Practice-Beispiel 12 - „Bogenallee Wohnen {+}“**

**Projekttitle** „Bogenallee Wohnen {+}“  
**Standort** Hamburg, Bogenallee 10-12

**Instrument(e)** Sanierung/ Modernisierung  
Konversion / Umnutzung



**Bestand** Bürogebäude (70er-Jahre)  
**Umwandlung** Wohngebäude  
**Fertigstellung** 2004

**Projektträger** COGITON GmbH  
**Architekt** blauraum

**Konzeptbeschreibung** Konversion eines 70er Jahre Bürohauses zu Wohngebäude, zunächst Rückbau bis auf Rohbau, anschließend Ausbau zu hochwertigen Eigentumswohnungen mit markanter, identitätsstiftender Fassade. Inspirationsbeispiel für die Konversion der Nutzung und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz hin zu einem architektonisch prägenden Gebäude.

**Sonstige Infos** -

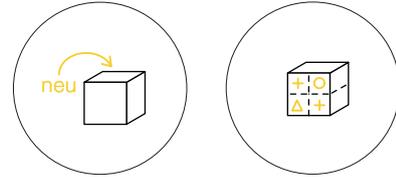
**Quelle**

<<http://www.blauraum.eu/projekte/project/2/>> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 13 - Altes Parkhaus Stubengasse

**Projekttitlel** Altes Parkhaus Stubengasse  
**Standort** Münster

**Instrument(e)** Konversion / Umnutzung  
 Nutzungsmischung



**Bestand** Parkhaus  
**Umwandlung** Gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnen)  
**Fertigstellung** 2011

**Projektträger** WBI – Westfälische Bauindustrie GmbH  
**Architekt** Fritzen + Müller-Giebeler Architekten BDA, Ahlen, Münster

**Konzeptbeschreibung** Teilweiser Rückbau, Umbau sowie Erweiterung des Bestandsgebäudes. Ziel war der Erhalt alter Bausubstanz bei völliger Nutzungsänderung von Parken hin zu urbanen Wohnen sowie Einzelhandel (Nutzungsmischung). Inspirationsbeispiel für die Konversion der Nutzung und gleichzeitige bauliche Weiterentwicklung entsprechend den Anforderungen der neuen Nutzung.

**Sonstige Infos**

- Architekturpreis Beton 2011
- Auszeichnung Gutes Bauern 2010 BDA Münster-Münsterland
- Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2012

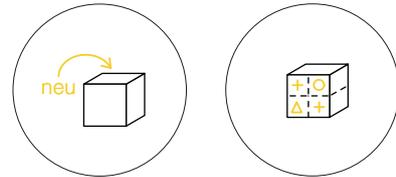
### Quelle

<http://www.fritzen-muellergiebeler.de/verwaltung-dienstleistung-handel/umbau-altes-parkhaus-stubengasse-muenster> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 14 - „Stadtregal“

**Projekttitle** „Stadtregal“  
**Standort** Ulm, Weststadt

**Instrument(e)** Konversion / Umnutzung  
Nutzungsmischung



**Bestand** Industriebau  
**Umwandlung** Gemischt genutztes Gebäude (Wohnen und Gewerbe)  
**Fertigstellung** 2013

**Projektträger** Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH  
**Architekt** Braunger Wörtz Architekten, Rapp Architekten

**Konzeptbeschreibung** Beispielhaftes Projekt, das aufzeigt, wie eine ehemalige Produktionsanlage zu einem innerstädtisch/ urban genutzten Teil Stadt umgenutzt/ entwickelt wird. Inspirationsbeispiel für die Transformation eines ehemals industriell genutzten Gebäudes bei Erhalt der Bausubstanz.

**Sonstige Infos** Insgesamt acht Auszeichnungen und Architekturpreise, u.a.:  
Deutscher Architekturpreis 2011  
Hugo-Häring-Auszeichnung Ulm – Donau – Iller 2008

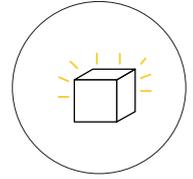
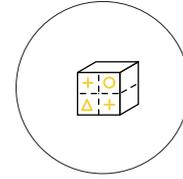
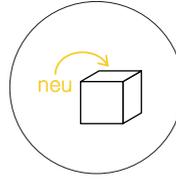
### Quelle

<https://www.peg-ulm.de/projekte/bauprojekte/stadtregal-magirus-deutz-str-12-14-16-18-und-2/> (Zugriff am 20.05.2019)

<https://www.baukultur-bw.de/aktiv/initiativen/bauen-und-wohnen-im-bestand/ulm-stadtregal/> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 15 - Baugruppe „Glockenstraße 36“

<b>Projekttitlel</b>	Baugruppe „Glockenstraße 36“
<b>Standort</b>	Stuttgart, Glockenstraße 36
<b>Instrument(e)</b>	Konversion / Umnutzung Nutzungsmischung Modernisierung / Sanierung
<b>Bestand</b>	Gießerei
<b>Umwandlung</b>	Gemischt genutztes Gebäude (Büros, Lofts, Gemeinschaftsräumen, Veranstaltungsraum)
<b>Fertigstellung</b>	2008
<b>Projektträger</b>	Bauherrengemeinschaft Glockenstraße
<b>Architekt</b>	Braunger Wörtz Architekten, Rapp Architekten



**Konzeptbeschreibung** Umnutzung und Sanierung einer ehemaligen Gießerei zu gemischt genutztem Gebäude mit Büros, Lofts, Gemeinschaftsräumen und Veranstaltungsraum. Inspirationsbeispiel für den Umgang mit einer Konversion in einer Umgebung, die nicht von Wohnnutzung geprägt ist. Die Herausforderung der Entwicklung bestand darin, eine langfristige Lösung für die mögliche Lärmbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe zu finden. In diesem Fall wurde dies über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der festhält, dass Klagen der Bewohner über die Belastung durch die Nachbarschaft der Industrie ausgeschlossen sind. Dies hat Vorbildcharakter.

**Sonstige Infos** -

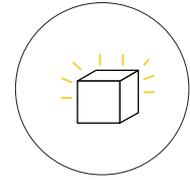
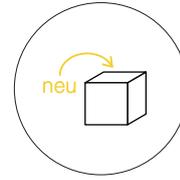
### Quelle

<https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Baugruppe-Glockenstrasse-36-METARAUM-Heinisch.Lembach.Huber-Architekten-Umnutzung-Giesserei-Stuttgart-2154755.html> (Zugriff am 20.05.2019)

<https://www.metaraum.de/p-l-a-n-u-n-g/inhalte-vollstaendige-liste/glockenstrasse/> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 16 - Wagenhallen

<b>Projekttitlel</b>	Wagenhallen
<b>Standort</b>	Stuttgart-Nord
<b>Instrument(e)</b>	Konversion/ Umnutzung Modernisierung/ Sanierung
<b>Bestand</b>	Wagenhallen
<b>Umwandlung</b>	Veranstaltungsstätte Kulturbetrieb
<b>Fertigstellung</b>	2018
<b>Projektträger</b>	Landeshauptstadt Stuttgart
<b>Architekt</b>	ATELIER BRÜCKNER, Stuttgart



**Konzeptbeschreibung** Erhalt der Bausubstanz der Wagenhallen und behutsame Restaurierung mit neuen Einbauten und baulichen Ergänzungen. Dabei erfolgte eine Umnutzung der ehemaligen Wagenhallen zu einer Veranstaltungsstätte mit Kulturbetrieb. Dieses Projekt stellt ein Inspirationsbeispiel für die Konversion einer Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der alten Bausubstanz dar.

**Sonstige Infos** -

### Quelle

<https://www.atelier-brueckner.com/de/projekte/wagenhallen> (Zugriff am 20.05.2019)

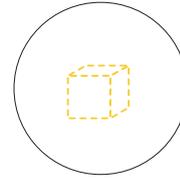
<https://www.stuttgart.de/item/show/610227> (Zugriff am 20.05.2019)

## Best-Practice-Beispiel 17 - Neues Werk von Trumpf in Hettingen

**Projekttitel** Neues Werk von Trumpf in Hettingen  
**Standort** Hettingen

**Instrument(e)** Neubau/ Bestandsersatz

**Bestand** Alte Werkshallen  
**Umwandlung** Neuer Werksbau  
**Fertigstellung** 2013



**Projektträger** TRUMPF GmbH + Co. KG  
**Architekt** Barkow Leibinger, Berlin

**Konzeptbeschreibung** Abriss der alten Werkshallen und Neubau einer Produktionshalle inmitten des Ortes Hettingen / ländlicher Raum. Optimierung der Produktion durch den Neubau, da die Wege kürzer und direkter sind als in der Vergangenheit. Ziel war zudem eine harmonische Einpassung der Produktionshalle in die ländliche Umgebung. Inspirationsbeispiel für das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, auch in Bezug auf das optische Erscheinungsbild der doch sehr unterschiedlichen Typologien, die die jeweiligen Nutzungen hervorbringen.

**Sonstige Infos** -

### Quelle

DETAIL: Konzept: Industriebau. 03/2015. S.157.

[https://barkowleibinger.com/archive/view/production\\_hall\\_trumpf\\_hettingen](https://barkowleibinger.com/archive/view/production_hall_trumpf_hettingen) (Zugriff am 20.05.2019)

## 5 Innenentwicklungskonzept für die Nordstadt

### 5.1 Leitbild

Das Leitbild samt der Strategie für die Innenentwicklung der Heilbronner Nordstadt stellt eine übergeordnete Grundstruktur dar und zeigt Entwicklungsrichtungen auf, um zukünftige planerische Entscheidungen zu unterstützen. Dabei werden die Leitvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung zur Unterstützung der Innenentwicklung der Stadt Heilbronn aufgegriffen und für den Bereich der Nordstadt konkretisiert bzw. ergänzt.

#### **Kompakte Stadt - Nutzungsmischung bzw. räumliche Nutzungsschwerpunkte**

Heilbronn wird als kompakte Stadt mit kurzen Wegen weiterentwickelt, das Stadtwachstum wird vornehmlich im Innenbereich durch Nachverdichtung und Konversion erzielt. Hierfür werden vorhandene Nachverdichtungspotenziale maßvoll unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Aufenthaltsqualität ausgeschöpft.

Mit der Digitalisierung und Vernetzung von Maschinen und Unternehmen entsteht die Wirtschaft 4.0, die die Art, wie wir leben und wie wir arbeiten, nachhaltig verändert. Diese neue industrielle Revolution wird sich auch auf die gebaute Umwelt Heilbronns auswirken: Durch neue Produktionstechniken (3D-Druck) und neue Arbeitsformen (Co-Working, FabLabs) kann die strikte Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit zugunsten einer kleinteiligen Nutzungsmischung überwunden werden. Diese Innovation bzw. diese neuen Nutzungen besetzen Nischen und Lücken im Stadtgefüge, die durch den Strukturwandel des stationären Einzelhandels entstanden sind und tragen so zur (Wieder-) Belebung der Stadt bei. Die funktionale Durchmischung der Quartiere ist eine städtebauliche Qualität, die wesentlich zur Urbanität Heilbronns beiträgt. Durch das räumliche Nebeneinander der unterschiedlichen Funktionen Wohnen und Arbeiten, aber auch der Funktionen Nahversorgung, Bildung und Freizeit treten diese Nutzungen untereinander in Wechselwirkung und tragen so auch zur Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge bei, da die städtischen Infrastrukturen effizienter genutzt werden. Die Vernetzung der lokalen Ökonomien mit ihrem Quartier wird den Status der Stadt als Innovationsmotor befördern und langfristig einen bedeutenden Wissensstandort in der Region darstellen.

Eine Kleinteiligkeit bzw. eine Mischung von Nutzungen stellt ein Querschnittsthema der Innenentwicklung dar. Dabei kann räumlich abgewogen werden, ob eine Nutzungsmischung oder einzelne räumliche Nutzungsschwerpunkte im Zuge der Entwicklung gebildet bzw. gestärkt werden. Insgesamt soll jedoch eine weitere Funktionsentmischung überwunden werden und dabei eine funktionale Nutzungsmischung erreicht werden, Flächen und Gebäude sollten multifunktional/ intensiver genutzt werden. Dies kann in Form von multifunktionalen Geschossebenen realisiert werden. Dabei muss jeweils eine Abstimmung bezüglich der Nutzungsverträglichkeiten vorgenommen werden. Es sollten dabei eine Flexibilität bei den Gebäude- sowie Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Eine Nutzungsflexibilität ermöglicht eine Austauschbarkeit von Nutzungen, ohne großen Aufwand.

Kurze Wege zwischen den Wohnorten und den Arbeitsstätten, Versorgungszentren

sowie den Freizeitangeboten reduzieren Verkehr und die damit verbundenen Emissionen von Lärm und Abgasen sowie die Flächeninanspruchnahme für die Parkierung der Kraftfahrzeuge. Durch die fußläufige Erreichbarkeit und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums wird der Mensch wieder zum bezugsmaßstab für städtebauliche Planung.

### **Klimatolerante Stadt**

Im Bewusstsein, dass der Klimawandel vor Heilbronn nicht Halt machen wird, wappnet sich die Stadt gegen Folgen des Klimawandels. Die Stadtstruktur soll so angepasst werden, dass Hitzeperioden und Überschwemmungsereignisse möglichst wenig negative Folgen für die Stadt und ihre Bevölkerung haben werden. Es werden Flächen als Retentionsraum für Überschwemmungen und zur Bildung und Weiterleitung von Kaltluftströmungen von einer Bebauung freigehalten. Die sommerliche Aufheizung des Siedlungsraumes wird zudem durch die Weiterentwicklung innerstädtischer Grünanlagen und dem Erhalt von klimatisch wirksamen Baumbeständen eingedämmt. Im Rahmen der Innenentwicklung werden Klimaanpassungsmaßnahmen vorgenommen indem u.a. der Versiegelungsgrad verringert wird. Dabei sollen Anpassungen an die Folgen des Klimawandels (Hitzeperioden, Überschwemmungen etc.) realisiert werden. Dieses Ziel stellt gleichzeitig ein Querschnittsthema dar. Dabei spielt auch urbanes Grün eine wesentliche Rolle, welches sowohl einen ökologischen wie auch sozialen und ökonomischen Wert besitzt und einen Beitrag zur Lebensqualität in der Stadt leisten kann. Die Klimaschutzleitstelle innerhalb der Stadtverwaltung trägt dazu bei, dass die Klimaschutzaktivitäten innerhalb der Stadt zentral koordiniert werden. Weiterhin wurde ein kommunales Energiemanagement etabliert, um den Energieverbrauch städtischer Liegenschaften kontinuierlich zu reduzieren.

### **Setzen räumlicher Impulse**

Die Innenentwicklung fokussiert unter anderem eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands, denn Städtebau sowie dazugehörige Freiflächen können Nachbarschaften befördern und dadurch identitätsstiftend wirken. Eine räumliche Neuordnung / räumliche Fassung unter Berücksichtigung der Altbestände kann dabei erzielt werden. Architektonische Höhepunkte wie Hochpunkte oder farbliche Akzente in der Gebäude- oder Freiraumgestaltung können dabei einen positiven Entwicklungsprozess herbeiführen.

Diese können den Entwicklungs- / Verdichtungsprozess beschleunigen oder ggf. erleichtern, da sie als Katalysator wirken. Denkbar ist dies beispielsweise entlang von Magistralen um mehr Aufmerksamkeit auf die Quartiere zu legen, auch bei neuen Gewerbebauten kann dies realisiert werden.

## 5.2 Strategie

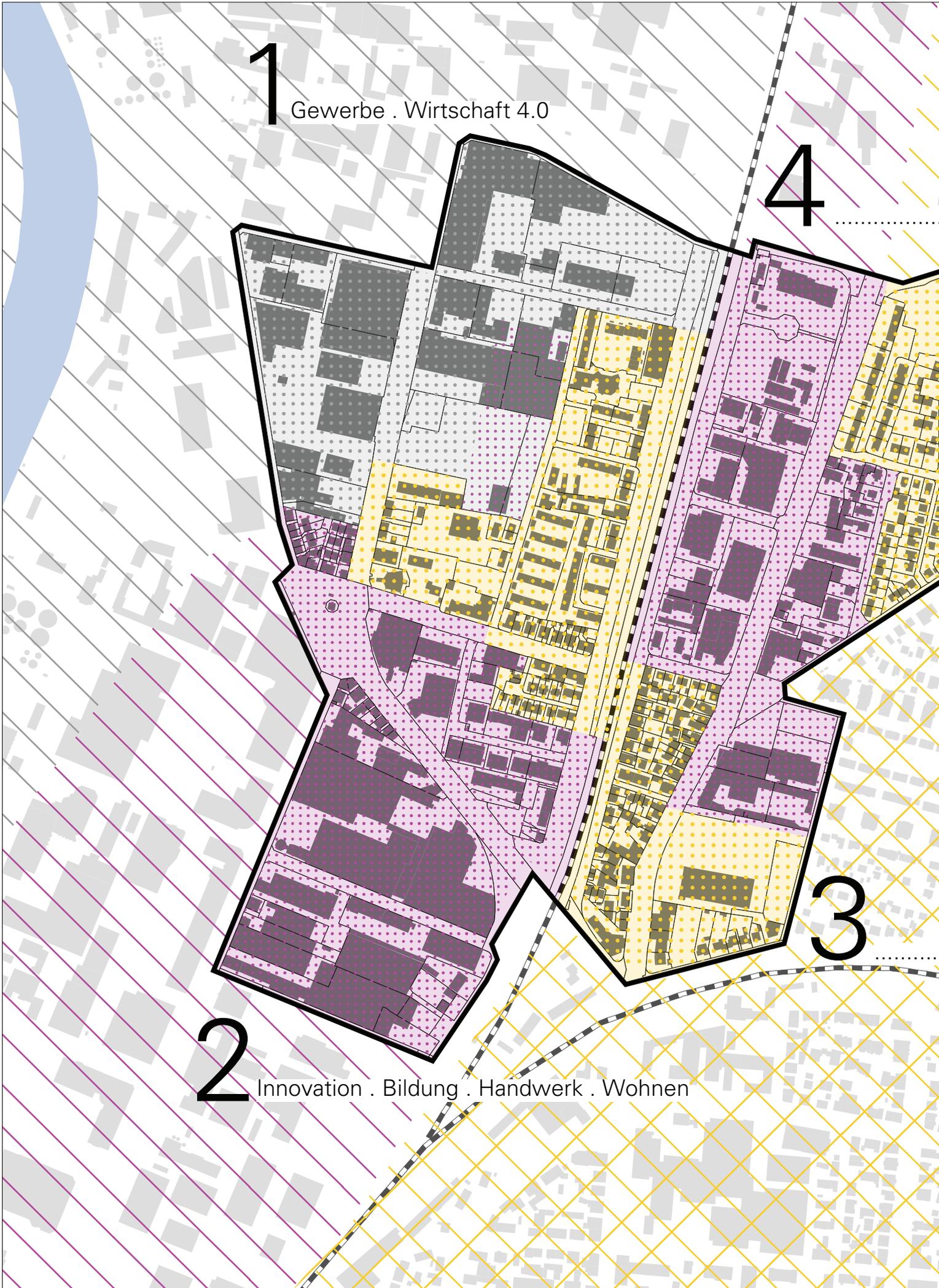
Das Innenentwicklungskonzept für die Heilbronner Nordstadt sieht drei übergeordnete Entwicklungsperspektiven vor und lässt sich räumlich in insgesamt fünf Entwicklungsbereiche unterteilen.

Es werden **drei übergeordnete Entwicklungsperspektiven** definiert, die sich räumlich in verschiedene Zonen einteilen lassen. Die räumlich unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven hinsichtlich relevanter Themen/ Nutzungen geben eine grundsätzliche Nutzungsrichtung vor und ermöglichen somit eine Perspektive für weitere Maßnahmen. Es handelt sich dabei um Schwerpunkt- oder Leitnutzungen innerhalb räumlicher Teilbereiche, dabei werden jedoch ausreichende Entwicklungsspielräume erhalten, da keine monofunktionalen Stadtquartiere entstehen sollen. Es sind folgende Entwicklungsperspektiven (Nutzungshauptrichtungen / mit dazugehörigen/ ergänzenden/ anderen Nutzungen) fokussiert: Gewerbe – Wohnen – Mischnutzung.

Die räumlich unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven in Bezug auf die Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich zudem an der näheren Umgebung, sprich an den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen – hierdurch sollen nutzungsverträgliche Übergänge geschaffen werden. Gemischte Strukturen sollen grundsätzlich erhalten werden, darüber hinaus öffnen Projekte der Nachverdichtung und Konversion auch Möglichkeiten einer nachträglichen Anreicherung mit neuen Nutzungen. Insgesamt sollen keine monofunktionalen Stadtquartiere entstehen – eine urbane Nutzungsmischung ist anzustreben – Nutzungsschwerpunkte sind jedoch möglich.

Bei allen Entwicklungsperspektiven ist eine Nutzungsintensivierung (inhaltliche Nachverdichtung) anzustreben und gleichzeitig darauf zu achten, dass Nutzungsverträglichkeiten sichergestellt sind. Es ist entsprechendes Planungsrecht für die Flächen zu sichern oder herzustellen, um die Entwicklungsperspektiven entsprechend verfolgen zu können. Ein übergeordnetes Ziel ist eine effektivere Nutzung der Bestandsflächen, teilweise durch die Erhöhung des tatsächlichen Maßes der baulichen Nutzung. Dabei muss jedoch jeweils die Nutzungsstruktur des Gebietes sowie die Maßstäblichkeit bei der Nachverdichtung beachtet werden. Das Untersuchungsgebiet weist derzeit eine sehr heterogene Nutzungsverteilung auf, die es gilt, in ihren einzelnen Bestandteilen auch langfristig zu sichern. Dabei kann auf einzelnen Flächen eine Umnutzung stattfinden bzw. der Nutzungsschwerpunkt verlagert werden. Ziel ist es, dass Quartierszusammenhänge erkannt, gestärkt oder ggf. neu definiert werden, sodass insgesamt ein lebenswerter, kleinteilig gemischt genutzter Stadtteil entsteht.

Allgemein ist darauf zu achten, dass vorhandene Sichtbeziehungen, wie unter anderem zum Wartberg, erhalten bleiben. Zudem sollen neue Hochpunkte geprüft werden und so gegebenenfalls das vorhandene Hochpunktkonzept der Stadt Heilbronn nördlich der Bahngleise ergänzt werden (vgl. Kapitel 7). Wie bereits in den Quartierssteckbriefen erwähnt, stellt der Störfallradius eine Einschränkung in der Entwicklung innerhalb der betroffenen Quartiere dar und muss bei den Planungen entsprechend berücksichtigt werden.

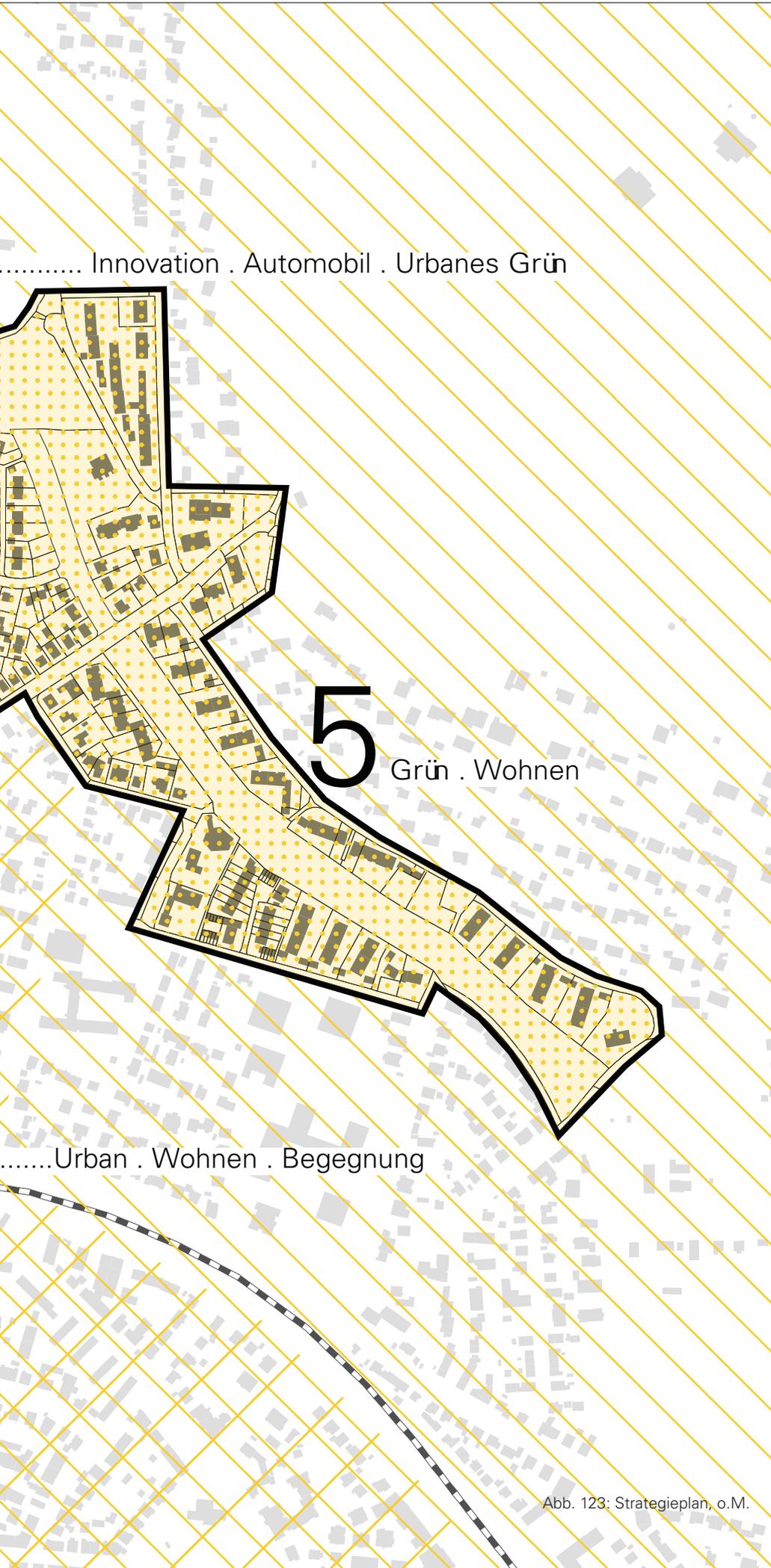


1 Gewerbe . Wirtschaft 4.0

4

2 Innovation . Bildung . Handwerk . Wohnen

3



LEGENDE

5 Entwicklungsbereich

Entwicklungsperspektive

- Gewerbe
- Wohnen
- Mischnutzung

Umgebung

- Gewerbliche Nutzung
- Durchgrüntes Wohnen
- Urbanes Wohnen
- Gemischt genutzte Bereiche

- Bebauung
- Bahngleise
- Neckar
- Untersuchungsbereiche

Stadt Heilbronn  
Planungs- und Baurechtsamt

Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt

Entwicklungsbereich

Strategieplan

Plan 15

November 2020

M 1 : 5.000



Abb. 123: Strategieplan, o.M.

Planfertiger:



**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
 info@wick-partner.de

## FÜNF ENTWICKLUNGSBEREICHE

### **1 – Gewerbe . Wirtschaft 4.0**

Entwicklungsziel / Konzeptidee

Innerhalb der Nordstadt soll eine Beibehaltung des klassisch geprägten Industrie- und Gewerbestandortes angestrebt werden. Dabei wird das vorhandene Gewerbe, vor allem das Lärmende, im Nordwesten gehalten bzw. neu angesiedelt. Insgesamt ist ein gesunder und nachhaltiger Branchenmix anzustreben (Ziel aus der Stadtkonzeption 2030). Die Stadt Heilbronn unterstützt dabei aktiv die Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes bei gleichzeitiger Ansiedlung und Förderung neuer, zukunftsgerichteter Branchen (Ziel aus der Stadtkonzeption 2030). Eine Implementierung neuer Arbeits- und Produktionsformen (Wirtschaft 4.0) wird angestrebt.

### **2 – Innovation . Bildung . Handwerk . Wohnen**

Entwicklungsziel / Konzeptidee

Die Idee für den südwestlichen Bereich der Untersuchungsfläche ist eine Stärkung der Kreativwirtschaft einhergehend mit der Schaffung von neuem Wohnraum für die beispielsweise neu hinzukommenden Studierenden am Bildungscampus, welcher unmittelbar südlich an die Entwicklungsfläche anschließt. Allgemein im Fokus steht eine urbane Mischnutzung, die darauf abzielt, ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Dabei soll es zu einer Mischung verschiedener Nutzungen wie Industrie, Handwerk, lokale Ökonomie, sowie junge Kreative und Gründer kommen. Zudem soll allgemein der innovative und kreative Schwerpunkt weiter verfolgt werden, vorhandene „Spots“ der Kreativwirtschaft könnten gestärkt werden und auf umliegende Flächen ausstrahlen.

Die Innovationsimpulse der südlich angrenzenden Entwicklung (Bildungscampus) sollen aufgegriffen werden. Das Ziel, den Austausch zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu fördern kann innerhalb dieses Entwicklungsbereichs realisiert werden (Ziel aus der Stadtkonzeption 2030). Die zukünftig zugelassenen Vergnügungsstätten im Bereich der Salzstraße müssen berücksichtigt und verträglich gesteuert werden.

### **3 – Urban . Wohnen . Begegnung**

Entwicklungsziel / Konzeptidee

Die Perspektive für diesen Entwicklungsbereich liegt in der Wohnnutzung mit den damit verknüpften Nutzungen wie Nahversorger und sozialen Einrichtungen. Es soll bedarfsgerechter und auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden – Angebot: kinder- und familienfreundlich, generationengerecht, barrierefrei, mit guter Verkehrsanbindung. Ein verdichtetes urbanes Wohnquartier bedeutet in diesem Fall, dass entsprechend auf den vorhandenen Freiflächen qualitativ nachverdichtet wird. Gleichzeitig soll auch darauf geachtet werden dass gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen und eine soziale Segregation vermieden wird. Die ausreichende Versorgung mit Freiflächen soll sichergestellt sein.

### **4 – Innovation . Automobil . Urbanes Grün**

Entwicklungsziel / Konzeptidee

Allgemein im Fokus steht eine urbane Mischnutzung, die darauf abzielt, ein Nebeneinander von verschiedenen Gewerbearten zu ermöglichen. Zudem soll der Aspekt des urbanen Grüns mit seiner ökologischen, sozialen und ökonomischen Bedeutung gestärkt werden. Untergeordnet können auch Wohneinheiten vorhanden sein. Dabei liegt der Nutzungsschwerpunkt derzeit im Bereich des Automobils,

untergeordnet sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Diese Nutzungen könnten miteinander verzahnt werden bzw. gestärkt werden. Urbane Landwirtschaft kann auf Flachdächern, an Hauswänden, auf Grünflächen oder in Gewächshäusern realisiert werden. Zudem besteht die Möglichkeit, grüne Strukturen in das bestehende Gebiet einzubinden: Insbesondere bei Neuordnung eines Teils der Flächen (Neubau) könnten entsprechende Gebäude errichtet werden. Bsp.: Tartanbahn mit Grünfläche auf Flachdach oder Dachgarten auf oberstem Geschoss eines Parkhauses. Dadurch entsteht eine punktuelle Begrünung bzw. Durchgrünung des Quartiers und gleichzeitig entstehen Aufenthaltsorte innerhalb des Quartiers.

## **5 – Grün . Wohnen**

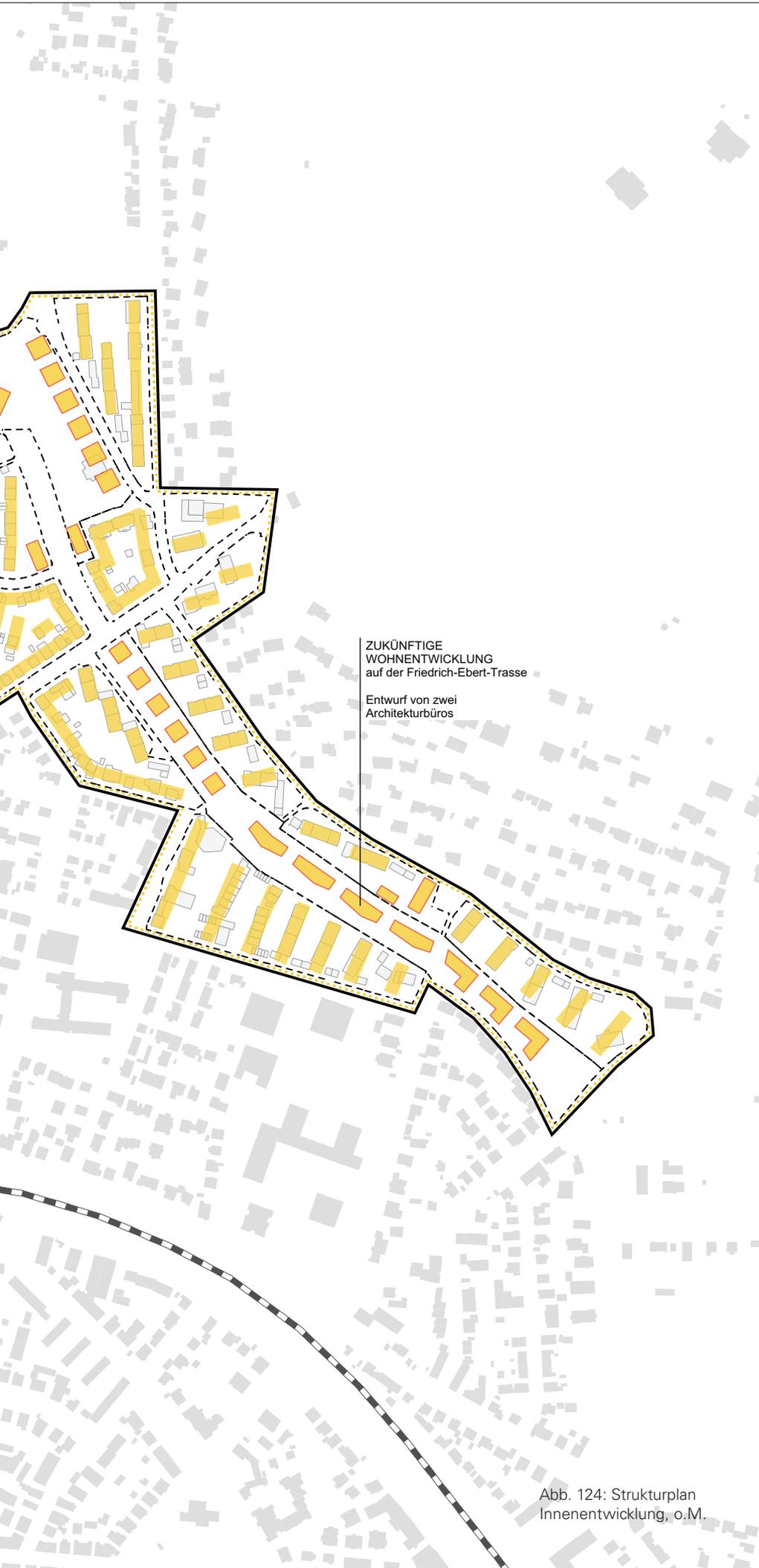
Entwicklungsziel / Konzeptidee

Im Nordosten wird eine Stärkung der bisher schon vorhandenen Wohnnutzung angestrebt und zudem soll eine Neubebauung der ehemaligen Freihaltetrasse mit qualitativen Freiräumen realisiert werden. Dadurch wird der Wohnstandort mit starker Durchgrünung gestärkt und weiterentwickelt. Dabei wird der Ansatz „Grün“, auch im Hinblick auf eine Nachhaltigkeit, ganzheitlich umgesetzt: nachhaltiges Bauen, geringer Versiegelungsgrad innerhalb des Quartiers und Dachbegrünung, auch bei Bestandsgebäuden. Zudem soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen und das vorhandene Wohnangebot entsprechend qualitativ weiterentwickelt werden. Hierfür kommen vorrangig Nachverdichtungsmaßnahmen wie horizontales und vertikales Anbauen in Betracht.



STRUKTUR-  
VORSCHLAG  
über den  
Entwicklungs-  
bereich hinaus.

QUARTIERS-  
ZENTRUM



ZUKÜNFTIGE  
WOHNENTWICKLUNG  
auf der Friedrich-Ebert-Trasse  
Entwurf von zwei  
Architekturbüros

LEGENDE

- Neuer Hochpunkt
- Entwicklungszusammenhang

Zielrichtung für städtebauliche Struktur innerhalb der Entwicklungsbereiche; tw. Neustrukturierung, tw. Stärken der vorhandenen Struktur

- 1 Gewerbe . Wirtschaft 4.0
- 1 Gewerbe . Wirtschaft 4.0 wohnverträglich
- 2 Innovation . Bildung . Handwerk . Wohnen
- 3 Urban . Wohnen . Begegnung
- 4 Innovation . Automobil . Urbanes Grün
- 5 Grün . Wohnen

- Bebauung
- Bahngleise
- Neckar
- Untersuchungsbereiche

**Stadt Heilbronn**  
Planungs- und Baurechtsamt

Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt  
Entwicklungsbereich

**Strukturplan Innenentwicklung** **Plan 16**

November 2020

M 1 : 5.000



Abb. 124: Strukturplan  
Innenentwicklung, o.M.

Planfertiger:

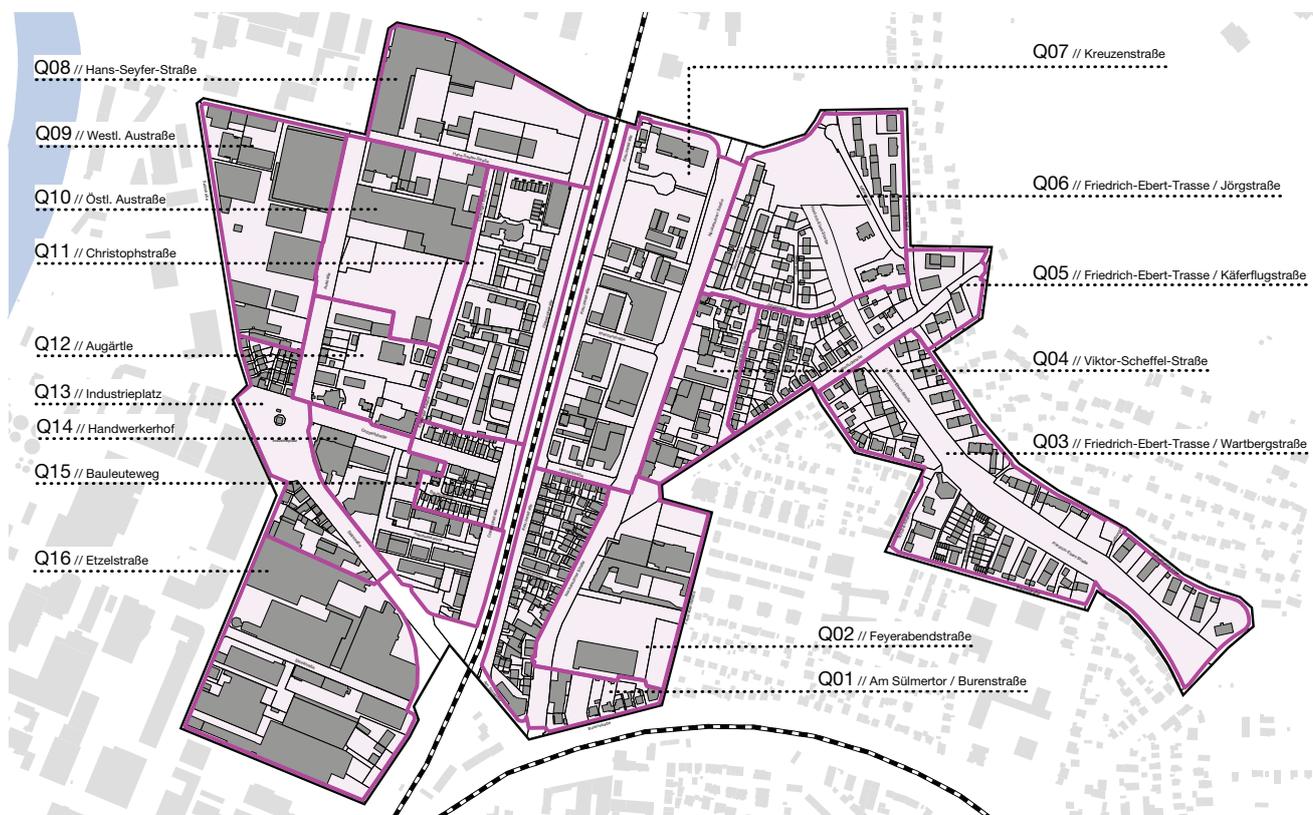


**WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
info@wick-partner.de

### 5.3 Innenentwicklung und Maßnahmen

Im „**Strukturplan Innenentwicklung**“ sind Zielrichtungen für die städtebauliche Struktur innerhalb der Entwicklungsbereiche dargelegt. Teilweise werden Neustrukturierungen vorgeschlagen beziehungsweise teilweise wird das Stärken der vorhandenen Struktur empfohlen.

Im Folgenden sind die Maßnahmen des Innenentwicklungskonzeptes für die Heilbronner Nordstadt den jeweiligen Entwicklungsbereichen zugeordnet und zudem wird der entsprechende Quartiersbezug hergestellt. Es ist zudem anzumerken, dass städtische Grundstücke tendenziell schneller zu entwickeln sind, da keine Flächenaufkäufe/Verhandlungen stattfinden müssen. Entsprechende Maßnahmen sind gekennzeichnet.



analog Abb. 10: Einteilung Quartiere, o.M.



## 1 – Gewerbe . Wirtschaft 4.0

Quartier	Maßnahmen
Q 08 // Hans- Seyfer- Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilisierung und Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes</li> <li>• Verbindung baulicher Entwicklung mit Immissionsschutz: Lärmabschirmende Bebauung, städtebauliche Lärmkapselung, denn aktuell lärmintensives Gewerbe vorhanden: Autotuner, Getränkehandel, Metall- und Schweißtechnik + Fläche liegt innerhalb des Störfallradius &gt; eine Wohnnutzung ist daher ausgeschlossen bzw. nicht sinnvoll.</li> <li>• Intensivere Flächenausnutzung und Nutzungsmischung in Bezug auf Mischung unterschiedlicher Gewerbe erzielen</li> <li>• Quartier räumlich mit Neubauten fassen: mittels Neubauten könnten die fehlenden Raumkanten geschlossen werden, wodurch gleichzeitig die angrenzende Bebauung (Wohnnutzung in Q 11) vor dem vorhandenen Lärm geschützt werden könnte</li> <li>• Potenzial der Aufstockung auf Bestandsgebäude, da umliegende Gebäude teilweise deutlich höher sind und so eine intensivere Nutzung ermöglicht werden kann</li> <li>• Qualitative Grüngestaltung im verdichteten Industriegebiet – ausreichend entsiegelte Flächen schaffen</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwürfe:            1 / Q 08 / a1            1 / Q 08 / a2</p>
Q 09 // Westl. Austraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilisierung und Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes</li> <li>• Beibehalten des gewerblich/ industriellen Nutzungsschwerpunkts</li> <li>• Intensivere Flächenausnutzung und Nutzungsmischung in Bezug auf Mischung unterschiedlicher Gewerbe erzielen (Nachverdichtung)</li> <li>• Höhenentwicklung/ Städtebauliche Raumbildung entlang der Austraße und Hans-Seyfer-Straße (Entwicklung der baulichen Höhe)</li> <li>• Erhalt der Bausubstanz, vor allem der Backsteingebäude</li> <li>• Qualitative Grüngestaltung im verdichteten Industriegebiet – ausreichend entsiegelte Flächen schaffen</li> </ul>
Q 10 // Östl. Austraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Stabilisierung des bestehenden Gewerbegebietes &gt; Bei gewerblicher Entwicklung Standortvorteil durch gute ÖPNV-Anbindung, Nähe zu sozialen Einrichtungen – Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei teilweise räumlicher Neustrukturierung (Störfallbetrieb)</li> <li>• Konversion und räumliche Neuordnung in Teilbereichen des Quartiers &gt; Fläche kann umstrukturiert und (neu) bebaut werden. In diesem Zuge können die fehlenden Raumkanten geschlossen werden</li> <li>• Die Logistik innerhalb dieses Bereiches kann eventuell nicht als Zielnutzung angesehen werden, da von diesem Betrieb eine erhöhte LKW-Belastung ausgeht</li> <li>• Fläche von KFZ-Händler: Nutzung muss nicht zwangsläufig verlagert werden, jedoch überbauen der Fläche und effektivere Ausnutzung vornehmen</li> <li>• Entwicklung von standortgerechten Parkierungslösungen für Gewerbetreibende und angrenzende Bewohner</li> <li>• Entwicklungsimpuls hin zu einer kleinteiligen Nutzungsmischung kann von Bestandsgebäude im Norden des Quartiers ausgehen &gt; Intensivere Flächenausnutzung und Nutzungsmischung in Bezug auf Mischung unterschiedlicher Gewerbe und möglicherweise Handwerksbetriebe erzielen</li> <li>• Schaffung von attraktiven Außenbereichen; denkbar auch in Kombination mit Quartiersgarage, öffentlicher Freiraum auf Parkdeck &gt; dadurch multifunktionale Nutzung von ursprünglich monofunktional genutzten Gebäuden (Parkhaus)</li> <li>• Verbesserung der Durchlässigkeit in Teilbereichen (v.a. fußläufige Verbindungen)</li> <li>• Räumliche Kante/ Adressbildung an Hauptverbindungsstraße / repräsentative Zwecke</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwürfe:            1 / Q 10 / a1            1 / Q 10 / a2</p>

## 2 – Innovation . Bildung . Handwerk . Wohnen

Quartier	Maßnahmen
Q 13 // Industrie- platz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Wohnnutzung, Sanierung und ggf. Umstrukturierung der Fläche bei Bedarf, Qualifizierung wohnbezogener Freiräume</li> <li>• Eventuell Nutzungsänderung in Teilbereichen des Quartiers, je nach Bedarf</li> <li>• Erhalt bzw. Weiterentwicklung des vorhandenen Freiraums (Industrieplatz)              &gt; Identitätsstiftende Gestaltung des Platzes, Platzneugestaltung, eventuell Beleuchtungskonzept</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zum Schutz des lokalen Klimas im besiedelten Bereich (Entsiegelung/ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Straßenraumbepflanzung). Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (z.B. Stickstoffdioxidbelastungen). (Allgemeines Ziel aus Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; Bestärkung für Grün- und Freiflächen öffentlich und privat sichern und qualifizieren!</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwurf: 2 / Q 13, Q 16 / a1</p>
Q 14 // Hand- werker- hof	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Neuordnung entlang der Salzstraße &gt; Bildung einer „Adresse“ durch Neubauten</li> <li>• Insgesamt Beibehaltung der Nutzung – Stärkung der vorhandenen Nutzungen (Wohnen; Gewerbe)</li> <li>• Durchmischung des gewerblich genutzten Bereiches mit Wohnnutzung &gt; Etablieren einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung</li> <li>• Errichten eines Quartiersparkhauses auf der derzeitigen Brachfläche &gt; ggf. könnte dadurch auch der zusätzliche Stellplatzbedarf gedeckt werden, der durch die Nachverdichtung entsteht.</li> </ul>
Q 16 // Etzel- straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heilbronn setzt sich aktiv für einen Informations- und Technologietransfer zwischen Wirtschaft und Wissenschaft ein und fördert auch gezielte Maßnahmen Unternehmertum und Existenzgründung (Ziele aus der Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; dieses Ziel könnte gerade im Bereich von ThyssenKrupp interessant sein.              &gt;&gt; Wissenstransfer könnte beispielsweise dadurch entstehen, dass ThyssenKrupp mehr in die Entwicklung des Bildungscampus einbezogen wird. Zudem könnte die Fläche des bisher angesiedelten Lebensmittelmarktes mit in die Entwicklung eingebunden werden</li> <li>• Potenzial dieses Quartiers besteht in der Verknüpfung zur südlichen Entwicklung des Bildungscampus und des Innovationsparks hip &gt; Flächen von Q16 könnten in diese Entwicklungsperspektive aufgenommen werden</li> <li>• Entwicklungsmöglichkeit auf Fläche durch Verlagerung der derzeitigen Nutzung denkbar; anschließend Umnutzung der Bestandshallen der Bestandsersatz denkbar</li> <li>• Nutzungsmischung durch Entwicklung der baulichen Höhe auf den vorhandenen Gebäuden denkbar / Voraussetzung für Entwicklung mit neuen Nutzungen als Ergänzung zu vorhandener Nutzung</li> <li>• Erhöhen der inneren Durchlässigkeit durch das Quartier durch interne Fußwege sowie Platzabfolgen</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwurf: 2 / Q 13, Q 16 / a1</p>

### 3 – Urban . Wohnen . Begegnung

Quartier	Maßnahmen
Q 01 // Am Sülmer- tor / Buren- straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Wohnschwerpunktes &gt; Nutzungsintensivierung</li> <li>• Strukturelle Neuordnung, Schaffung von gesunden Lebensbedingungen, ggf. Entkernung/ Neuordnung, teilweise 2 auf 4 Geschosse entwickeln – Höhenentwicklung im Bestand angleichen</li> <li>• Die beiden Hochpunkte am Quartierseingang könnten baulich aufgestockt werden und eine Ergänzung des Hochpunktkonzepts der Stadt Heilbronn darstellen &gt; höhere Ausnutzung der Fläche / Hochpunkte - zu prüfen, ob wichtige Blickbeziehungen verstellt werden, wenn Hochpunkte errichtet werden</li> <li>• Baulückenschließung (Kreuzenstraße) bei Bedarf</li> <li>• Schließen des Heilbronner Blocks entlang der Burenstraße, Bebauung der Brachfläche ggf. mit Tiefgarage, um Stellplätze zu gewährleisten</li> <li>• Rückwärtige Zonen erschließen &gt; Konversion großzügiger Gartenflächen; Neubau für z.B. Wohnbebauung</li> <li>• Verbesserung der Parksituation mit individuellen Lösungen (z.B. Stapelparker)</li> <li>• Stärken der Struktur des „Heilbronner Bocks“ unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse</li> <li>• Öffnung des Grünraums, Dachterrassenbegrünung/-bespielung</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwürfe:            3 / Q 01 / a1            3 / Q 01 / a2            3 / Q 01 / b1            3 / Q 01 / b2            3 / Q 01, Q 02 / a1            3 / Q 01, Q 02 / a2            3 / Q 01, Q 02 / a3</p>
Q 02 // Feyer- abend- straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau auch auf derzeitiger, untergenutzter Grünfläche der Stadtsiedlung</li> <li>• Etablierung einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung &gt; Kombination von Wohnen und Nahversorger: auf Grundstück des Lebensmittelmarktes wäre eine Nachverdichtung bzw. eine Überbauung der Stellplatzanlagen möglich, um die Fläche effektiver auszunutzen und gleichzeitig die fehlenden Raumkanten zu schließen &gt; Einkaufsmöglichkeiten weiterhin sichern, um die Nahversorgung des Wohnumfeldes sicherzustellen</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwürfe:            3 / Q 01, Q 02 / a1            3 / Q 01, Q 02 / a2            3 / Q 01, Q 02 / a3</p>

Quartier	Maßnahmen
Q 11 // Christoph- straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der vorhandenen Wohnstruktur - Multikulturelles Wohnquartier als Wohnstandort erhalten und weiterentwickeln</li> <li>• Allgemein maßvolle und moderate Nachverdichtung zugunsten der Wohnentwicklung</li> <li>• Verbindung baulicher Entwicklung mit Immissionsschutz &gt; Sanierung der Häuser (Zeilenbebauung) entlang Christophstraße / alternativ Neubauten, räumlich neu ausgerichtet, wodurch gleichzeitig ein Lärmschutz für die rückwärtige Wohnbebauung sowie die Freiflächen im Quartiersinneren sichergestellt werden</li> <li>• Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen brachliegenden Grünfläche &gt; insgesamt Schaffung von attraktiven Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld</li> <li>• Verbesserung der Durchlässigkeit in Teilbereichen v.a. fußläufige Verbindungen</li> <li>• Verbindung von Durchwegung in Ost-West und Nord-Süd Richtung, damit zusammenhängend Grünraum/ öffentlicher Platz ermöglicht werden kann</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zum Schutz des lokalen Klimas im besiedelten Bereich (Entsiegelung/ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Straßenraumbepflanzung). Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (z.B. Stickstoffdioxidbelastungen). (Allgemeines Ziel aus Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum neu schaffen oder aufwerten!</li> <li>• Modernisierung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz oder alternativ Bestandsersatz</li> <li>• Baulückenschließung am Christophplatz</li> <li>• Errichtung einer Quartiersgarage inklusive einer ergänzenden (sozialen) Nutzung</li> <li>• langfristig Bestandsersatz und Nachverdichtung (bei abgewandter Zeilenbebauung)</li> <li>• Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs mit Lösungen pro Block</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwürfe:            3 / Q 11 / a1            3 / Q 11 / a2            3 / Q 11 / a3</p>
Q 12 // Augärtele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortsicherung und Stärkung für zentrale Gemeinbedarfseinrichtung &gt; Quartier hinsichtlich der vorhandenen sozialen Nutzung als mögliche Quartiersmitte ausbauen</li> <li>• Erhalt und Weiterentwicklung der Freiflächen</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zum Schutz des lokalen Klimas im besiedelten Bereich (Entsiegelung/ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Straßenraumbepflanzung). Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (z.B. Stickstoffdioxidbelastungen). (Allgemeines Ziel aus Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum neu schaffen oder aufwerten!</li> <li>• Überbauung Stellplatzanlage Moschee, dadurch Schließen fehlender Raumkante + entsiegeln des Innenhofes</li> <li>• Aktivierung des vorhandenen Leerstandes innerhalb des Quartiers (vgl. jeweilige Bestandssituation)</li> <li>• Modernisierung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz</li> </ul>
Q 15 // Bauleute- weg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des derzeitigen Nutzungsschwerpunkts und gleichzeitig Erzielen einer intensiveren Flächenausnutzung</li> <li>• Entwicklung der baulichen Höhe oder eventuell Bestandsersatz – eventuell strukturelle Neuordnung</li> </ul>

#### 4 – Innovation . Automobil . Urbanes Grün

Quartier	Maßnahmen
Q 02 // Feyer- abend- straÙe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung der Stellplatzanlage des KFZ-Händlers und entsprechende Entwicklung branchengebunden (Gebrauchtwagengarage &gt; Effektivere Ausnutzung der vorhandenen Fläche) oder hin zu mehr Wohnraum –fehlenden Raumkanten können geschlossen werden</li> <li>• Nutzungsmischung durch Hinzunehmen von Wohnnutzung zum bisher nur einseitig genutzten Bereich, dadurch wird Nutzung der Umgebung aufgegriffen, zudem individuelle Wohnformen denkbar (wie z.B. angrenzendes Mehrgenerationenhaus); Eigentum und Miete könnte jeweils eine Option für den Wohnungsneubau sein</li> <li>• Durchlüftung des Quartiers erhalten (Kleinklima)</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zum Schutz des lokalen Klimas im besiedelten Bereich (Entsiegelung/ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Straßenraumbepflanzung). Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (z.B. Stickstoffdioxidbelastungen). (Allgemeines Ziel aus Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum neu schaffen oder aufwerten!</li> </ul>
Q 04 // Viktor- Scheffel- Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Neustrukturierung/ Neuordnung des unstrukturierten Quartiers und Verbindung dieser baulichen Entwicklung mit Immissionsschutz – Raumkante ausbilden (z.B. durch Blöcke)</li> <li>• Insgesamt sollen die Nutzungsschwerpunkte beibehalten und gestärkt werden (Mischnutzung) &gt; Durchmischung des gewerblich genutzten Bereichs mit Wohnnutzung, Vergnügungsstätten verträglich einbinden &gt; Etablieren einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung</li> <li>• Baulichen Übergang zwischen den verschiedenen Bereichen schaffen bzw. besser ausformulieren mit Bebauungsplan</li> <li>• Quartiersbildung mit Freiraumqualitäten anstreben</li> <li>• Grüne Stadteinfahrt anstreben – Baumpflanzungen entlang der Neckarsulmer Straße erhalten und ergänzen</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwürfe:            4 / Q 04 / a1            4 / Q 04 / a2</p>
Q 07 // Kreuzen- straÙe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumkanten können geschlossen bzw. hergestellt werden im Rahmen von Neubauten oder einer Umstrukturierung des Bereichs</li> <li>• Bei Neuordnung ggf. Bestandsersatz – muss im Detail abgewogen werden</li> <li>• Tw. Entwicklung der baulichen Höhe bei eingeschossigen Gewerbehallen möglich, unter Berücksichtigung der Topografie</li> <li>• Insgesamt ist eine Nutzungsmischung angestrebt</li> <li>• Erhalt, Stabilisierung, Aufwertung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes</li> <li>• Wohnstandort ( Bestand) erhalten</li> <li>• Ggf. Erweiterung des Freizeitangebots, Verknüpfung mit Bewegungsmöglichkeiten</li> <li>• Automobil und Landwirtschaft in Kombination denken und weiterentwickeln</li> <li>• Grüne Stadteinfahrt anstreben &gt; Baumpflanzungen entlang der Neckarsulmer Straße</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zum Schutz des lokalen Klimas im besiedelten Bereich (Entsiegelung/ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Straßenraumbepflanzung). Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (z.B. Stickstoffdioxidbelastungen). (Allgemeines Ziel aus Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum neu schaffen oder aufwerten!</li> <li>• Urbanes Grün (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen,...) stärken</li> </ul> <p>Vgl. hierzu Testentwürfe:            4 / Q 07 / a1            4 / Q 07 / a2            4 / Q 07 / a3</p>

## 5 – Grün . Wohnen

Quartier	Maßnahmen
Q 03 // Friedrich- Ebert- Trasse / Wartberg- straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Kleingartenanlage als „Grüne Mitte“ innerhalb des Wohngebietes – sozialer Treffpunkt etc. (Hinweis: der derzeit vorliegende Entwurf eines Architekturbüros hat dies nicht umgesetzt – jedoch könnte dennoch an dieser Maßnahme festgehalten werden)</li> <li>• Erhalt der städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des überwiegend stark durchgrünten Quartiers</li> <li>• Bei Überbauung der Freihaltetrasse: Orientierung am Bestand in Bezug auf die bauliche Dichte ?</li> <li>• Bei baulicher Entwicklung der Freihaltetrasse eventuell an Zeilen anbauen &gt; räumliche Neustrukturierung durch Neubauten</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zum Schutz des lokalen Klimas im besiedelten Bereich (Entsiegelung/ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Straßenraumbepflanzung). Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (z.B. Stickstoffdioxidbelastungen). (Allgemeines Ziel aus Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum neu schaffen oder aufwerten!</li> <li>• Etablieren innovativer Bauformen (Nachhaltige Baustoffe)</li> </ul> <p>Hinweis: Für die Freihaltetrasse liegt ein Bebauungskonzept zweier Architekturbüros vor, welches im Rahmen dieser Konzeption übernommen wurde</p>
Q 05 // FET / Käferflug- straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung der zahlreichen Anbaupotenziale und Dachgeschossausbauten im Bestand</li> <li>• Nutzungsintensivierung – Stärkung des Wohnschwerpunktes</li> <li>• Erhalt der städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des überwiegend stark durchgrünten Quartiers</li> <li>• Geringfügige Erhöhung der baulichen Dichte / moderate Nachverdichtung im stark durchgrünten Siedlungsbereich zugunsten der Wohnentwicklung</li> <li>• Etablieren innovativer Bauformen (Nachhaltige Baustoffe)</li> </ul>
Q 06 // FET / Jörg- straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des überwiegend stark durchgrünten Quartiers</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zum Schutz des lokalen Klimas im besiedelten Bereich (Entsiegelung/ Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Straßenraumbepflanzung). Dazu zählen auch Maßnahmen zur Reduzierung von Luftschadstoffen (z.B. Stickstoffdioxidbelastungen). (Allgemeines Ziel aus Stadtkonzeption 2030) &gt;&gt; Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum neu schaffen oder aufwerten!</li> <li>• Geringfügige Erhöhung der baulichen Dichte im stark durchgrünten Siedlungsbereich Zugunsten der Wohnentwicklung</li> <li>• Überbauung der Freihaltetrasse mit Wohnbebauung &gt; räumliche Neustrukturierung durch Neubauten</li> <li>• Konversion der Kleingartenanlage &gt; Bauliche Entwicklung mit Wohnnutzung</li> <li>• Hinweis: Bei der Entwicklung der derzeit untergenutzten Freifläche muss darauf geachtet werden, dass die im Planungsrecht festgesetzte Grünfläche entsprechend umgesetzt wird</li> <li>• Etablieren innovativer Bauformen (Nachhaltige Baustoffe)</li> </ul>

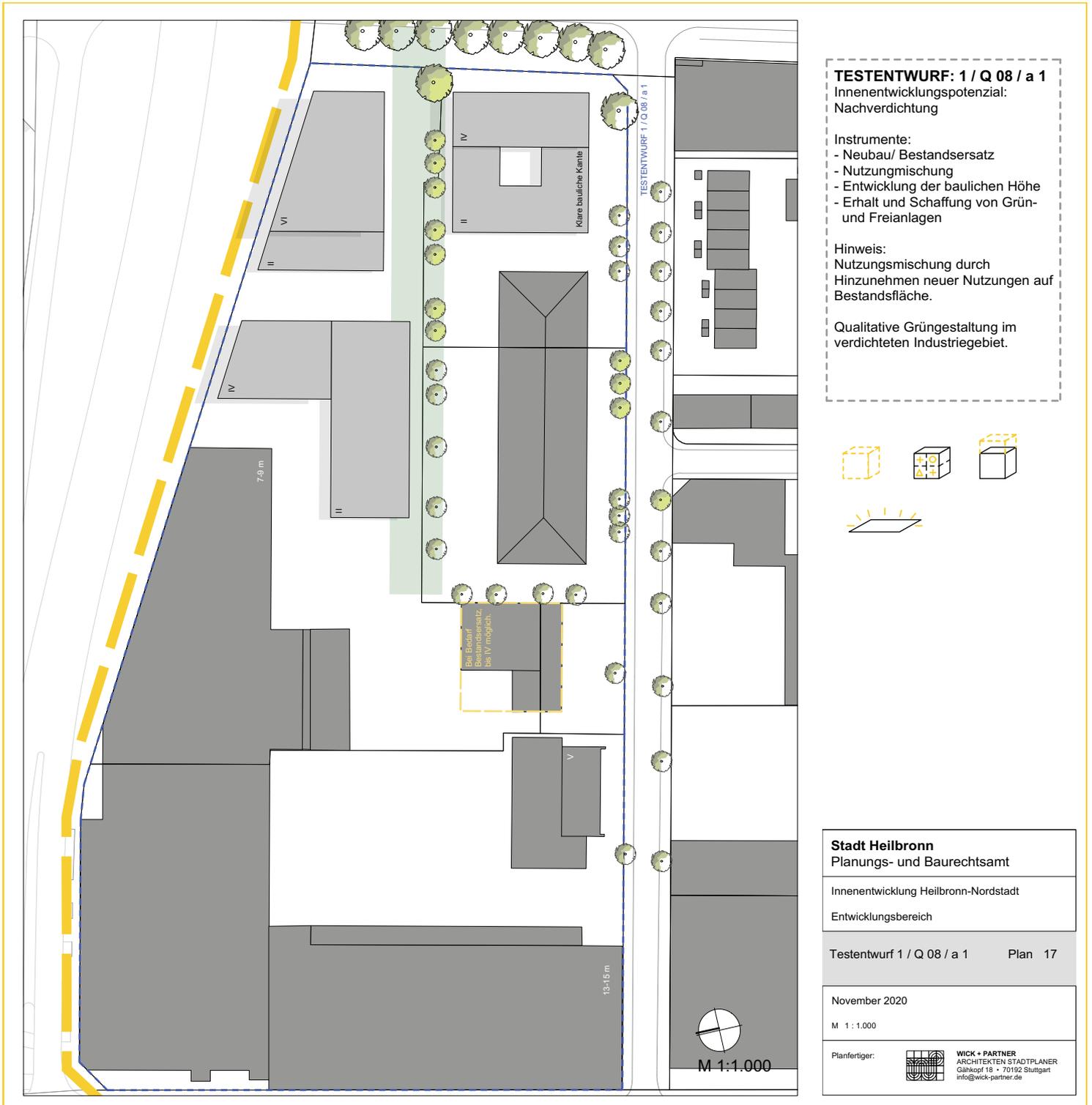
## 5.4 Testentwürfe

Insgesamt dienen 20 Testentwürfe der räumlichen Konkretisierung der Maßnahmen und stellen dar, mit welchen Lösungsansätzen die Potenziale verbunden mit den entsprechenden Instrumenten räumlich realisiert werden können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Maßnahmen, die weniger deutlich räumliche Veränderungen erzielen, nicht in den Testentwürfen durchgespielt wurden. Hier sind die entsprechenden Maßnahmen lediglich benannt.

> Codierung der Testentwürfe nach folgenden System:

System:           Entwicklungsperspektive / Quartier / Testentwurf Variante

Beispiel:         1 / Q 08 / a 1



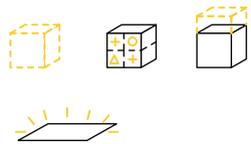
**TESTENTWURF: 1 / Q 08 / a 1**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Nachverdichtung

**Instrumente:**

- Neubau/ Bestandsersatz
- Nutzungsmischung
- Entwicklung der baulichen Höhe
- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freianlagen

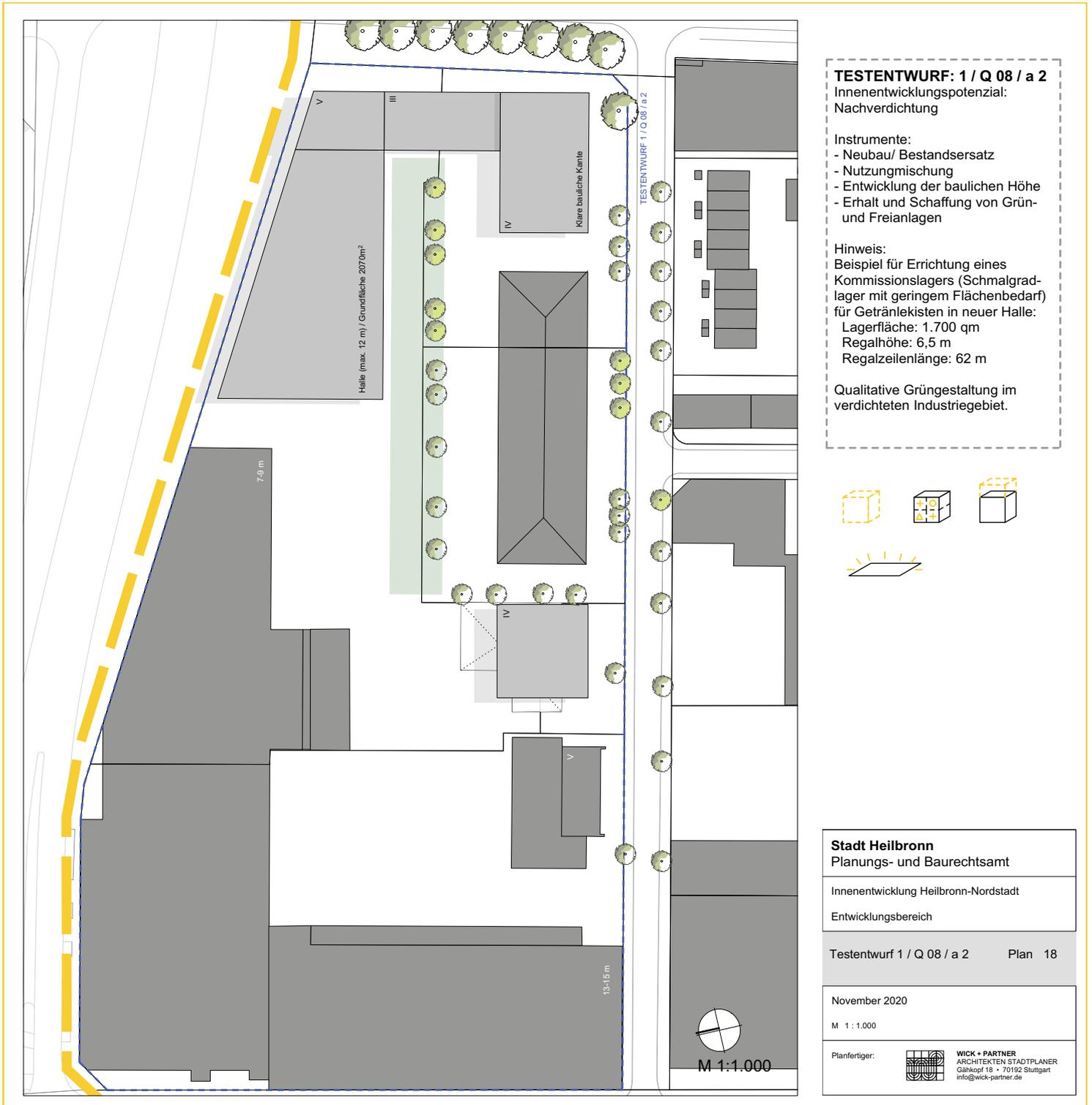
**Hinweis:**  
 Nutzungsmischung durch Hinzunehmen neuer Nutzungen auf Bestandsfläche.

Qualitative Grüngestaltung im verdichteten Industriegebiet.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 1 / Q 08 / a 1	Plan 17
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 125: Testentwurf 1 / Q 08 / a 1, o.M.



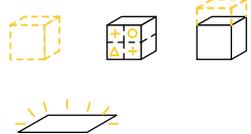
**TESTENTWURF: 1 / Q 08 / a 2**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Nachverdichtung

**Instrumente:**

- Neubau/ Bestandsersatz
- Nutzungsmischung
- Entwicklung der baulichen Höhe
- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freianlagen

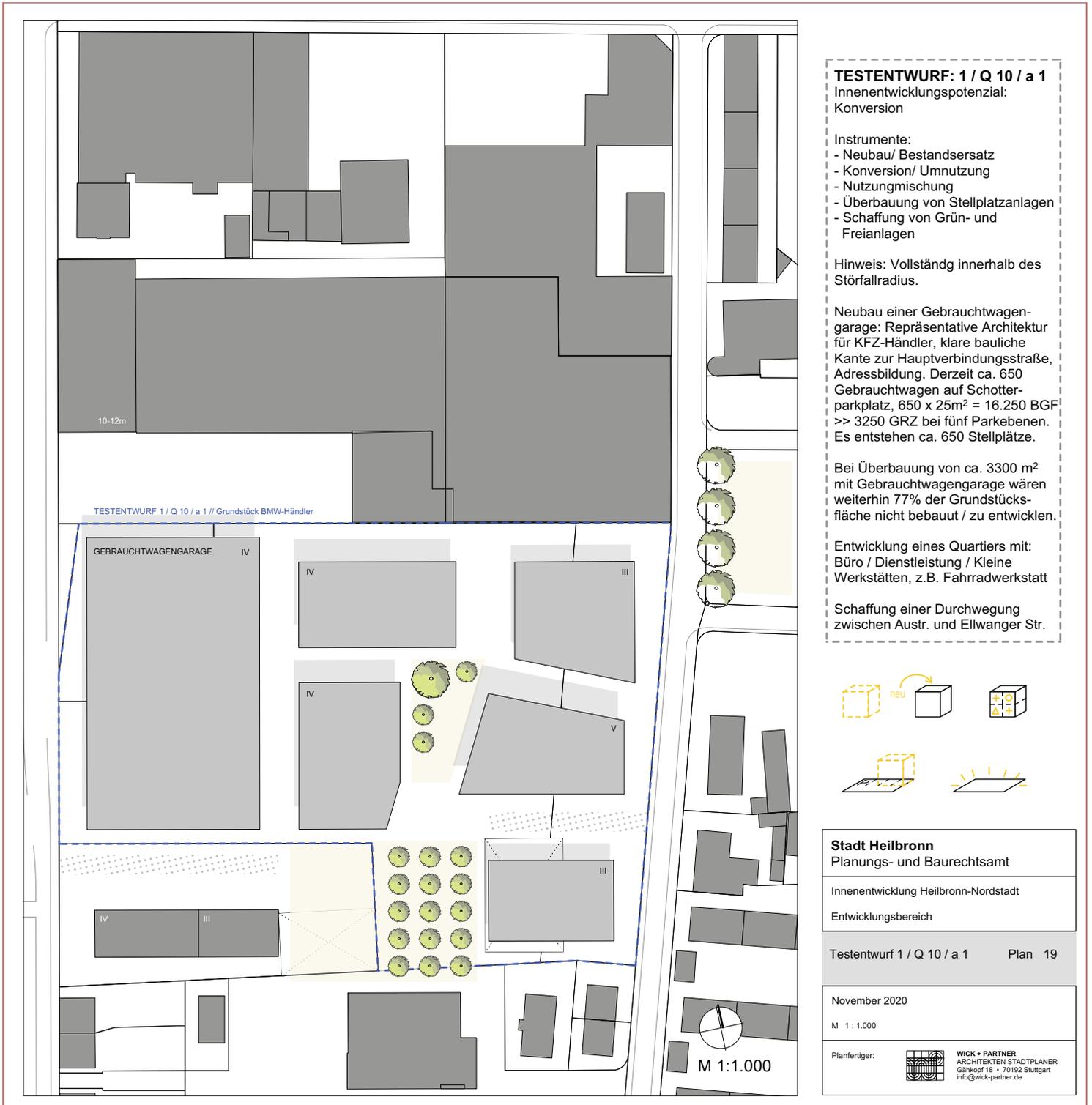
**Hinweis:**  
 Beispiel für Errichtung eines Kommissionslagers (Schmalgradlager mit geringem Flächenbedarf) für Getränkeketten in neuer Halle:  
 Lagerfläche: 1.700 qm  
 Regalhöhe: 6,5 m  
 Regalzeilenlänge: 62 m

Qualitative Grüngestaltung im verdichteten Industriegebiet.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 1 / Q 08 / a 2	Plan 18
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 126: Testentwurf 1 / Q 08 / a 2, o.M.



**TESTENTWURF: 1 / Q 10 / a 1**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Konversion

Instrumente:  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Konversion/ Umnutzung  
 - Nutzungsmischung  
 - Überbauung von Stellplatzanlagen  
 - Schaffung von Grün- und Freianlagen

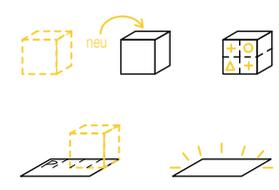
Hinweis: Vollständig innerhalb des Störfallradius.

Neubau einer Gebrauchtwagen-garage: Repräsentative Architektur für KFZ-Händler, klare bauliche Kante zur Hauptverbindungsstraße, Adressbildung. Derzeit ca. 650 Gebrauchtwagen auf Schotterparkplatz,  $650 \times 25m^2 = 16.250$  BGF >> 3250 GRZ bei fünf Parkebenen. Es entstehen ca. 650 Stellplätze.

Bei Überbauung von ca. 3300 m<sup>2</sup> mit Gebrauchtwagen-garage wären weiterhin 77% der Grundstücksfläche nicht bebaut / zu entwickeln.

Entwicklung eines Quartiers mit: Büro / Dienstleistung / Kleine Werkstätten, z.B. Fahrradwerkstatt

Schaffung einer Durchwegung zwischen Austr. und Eilwanger Str.

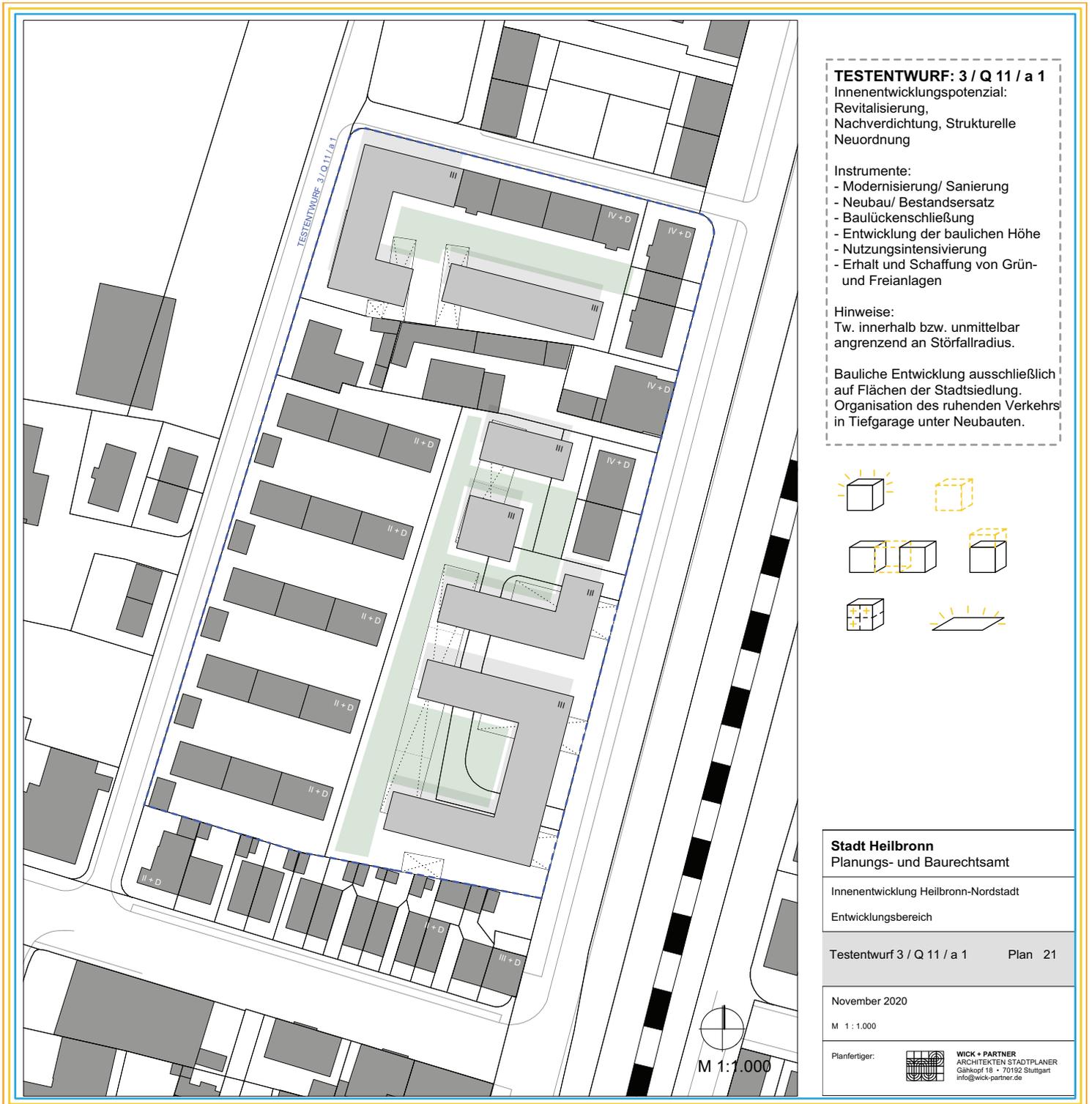


<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 1 / Q 10 / a 1	Plan 19
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 127: Testentwurf 1 / Q 10 / a 1, o.M.



Abb. 128: Testentwurf 1 / Q 10 / a 2, o.M.

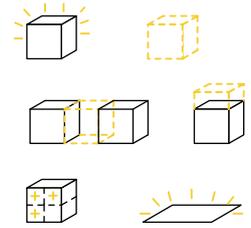


**TESTENTWURF: 3 / Q 11 / a 1**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Revitalisierung,  
 Nachverdichtung, Strukturelle  
 Neuordnung

Instrumente:  
 - Modernisierung/ Sanierung  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Baulückenschließung  
 - Entwicklung der baulichen Höhe  
 - Nutzungsintensivierung  
 - Erhalt und Schaffung von Grün-  
 und Freianlagen

Hinweise:  
 Tw. innerhalb bzw. unmittelbar  
 angrenzend an Störfallradius.

Bauliche Entwicklung ausschließlich  
 auf Flächen der Stadtsiedlung.  
 Organisation des ruhenden Verkehrs  
 in Tiefgarage unter Neubauten.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 3 / Q 11 / a 1	Plan 21
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 129: Testentwurf 3 / Q 11 / a 1, o.M.

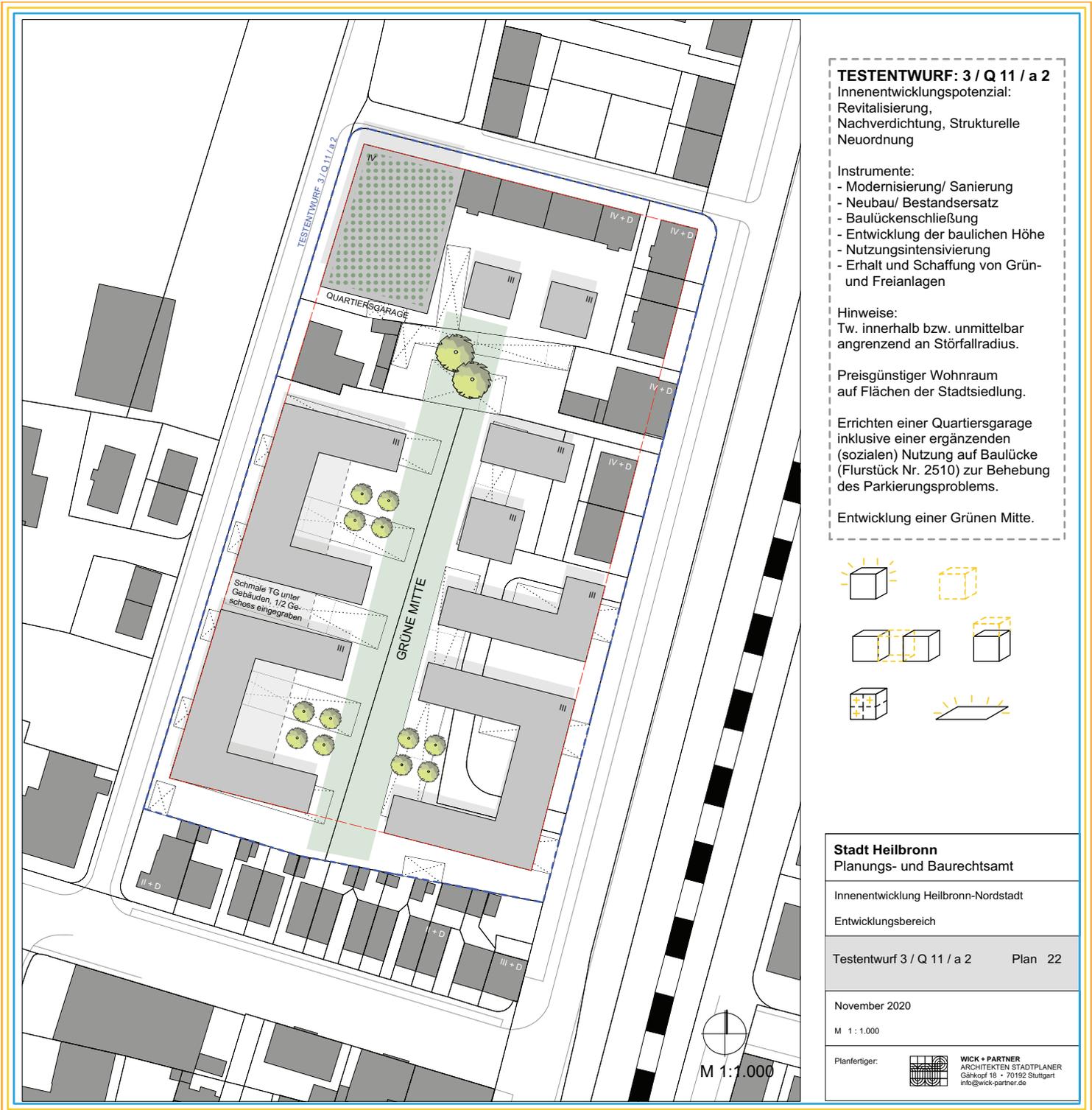
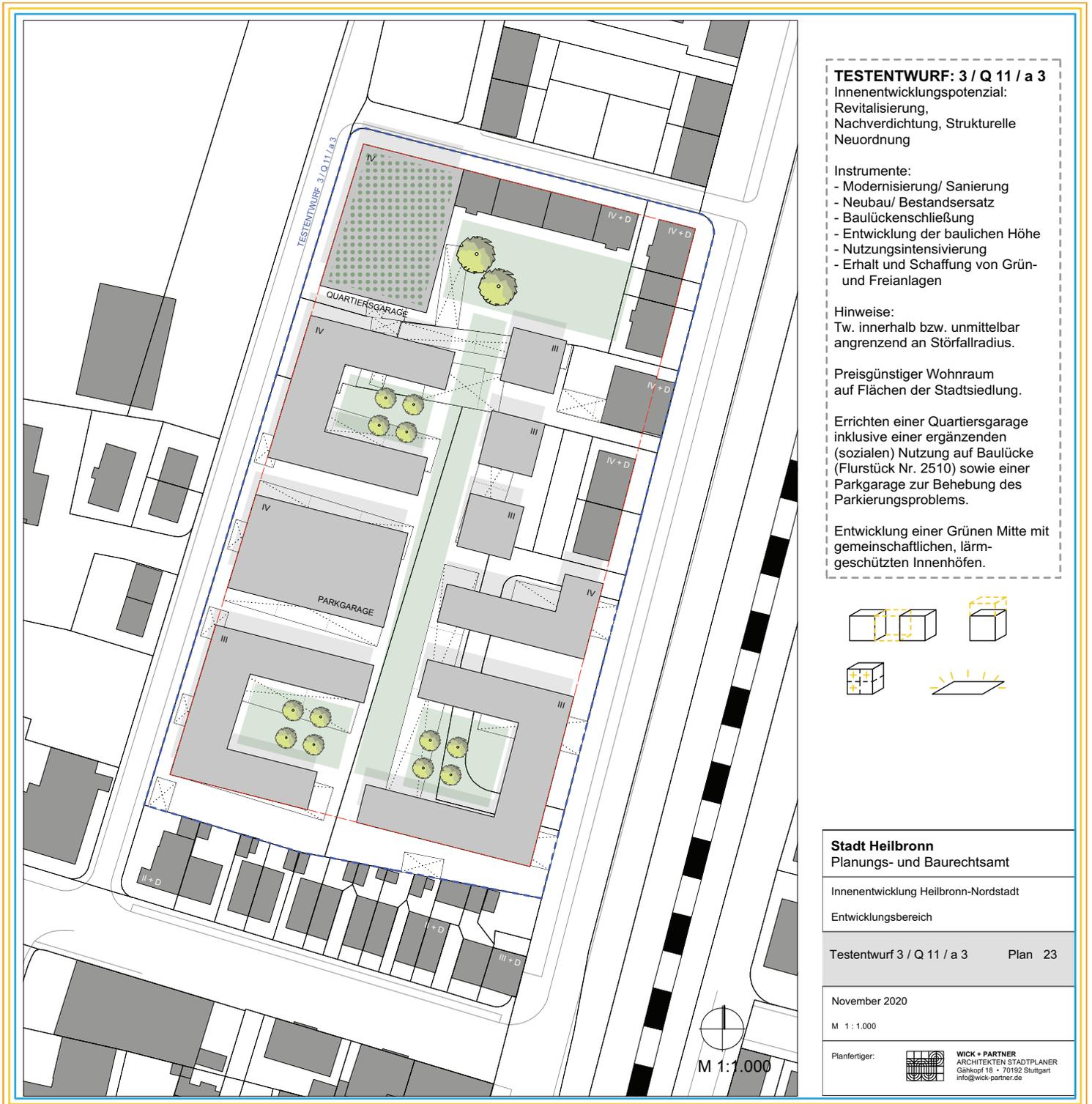


Abb. 130: Testentwurf 3 / Q 11 / a 2, o.M.



**TESTENTWURF: 3 / Q 11 / a 3**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Revitalisierung,  
 Nachverdichtung, Strukturelle  
 Neuordnung

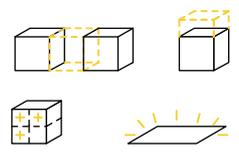
Instrumente:  
 - Modernisierung/ Sanierung  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Baulückenschließung  
 - Entwicklung der baulichen Höhe  
 - Nutzungsintensivierung  
 - Erhalt und Schaffung von Grün-  
 und Freianlagen

Hinweise:  
 Tw. innerhalb bzw. unmittelbar  
 angrenzend an Störfallradius.

Preisgünstiger Wohnraum  
 auf Flächen der Stadsiedlung.

Errichten einer Quartiersgarage  
 inklusive einer ergänzenden  
 (sozialen) Nutzung auf Baulücke  
 (Flurstück Nr. 2510) sowie einer  
 Parkgarage zur Behebung des  
 Parkierungsproblems.

Entwicklung einer Grünen Mitte mit  
 gemeinschaftlichen, lärm-  
 geschützten Innenhöfen.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 3 / Q 11 / a 3	Plan 23
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 131: Testentwurf 3 / Q 11 / a 3, o.M.

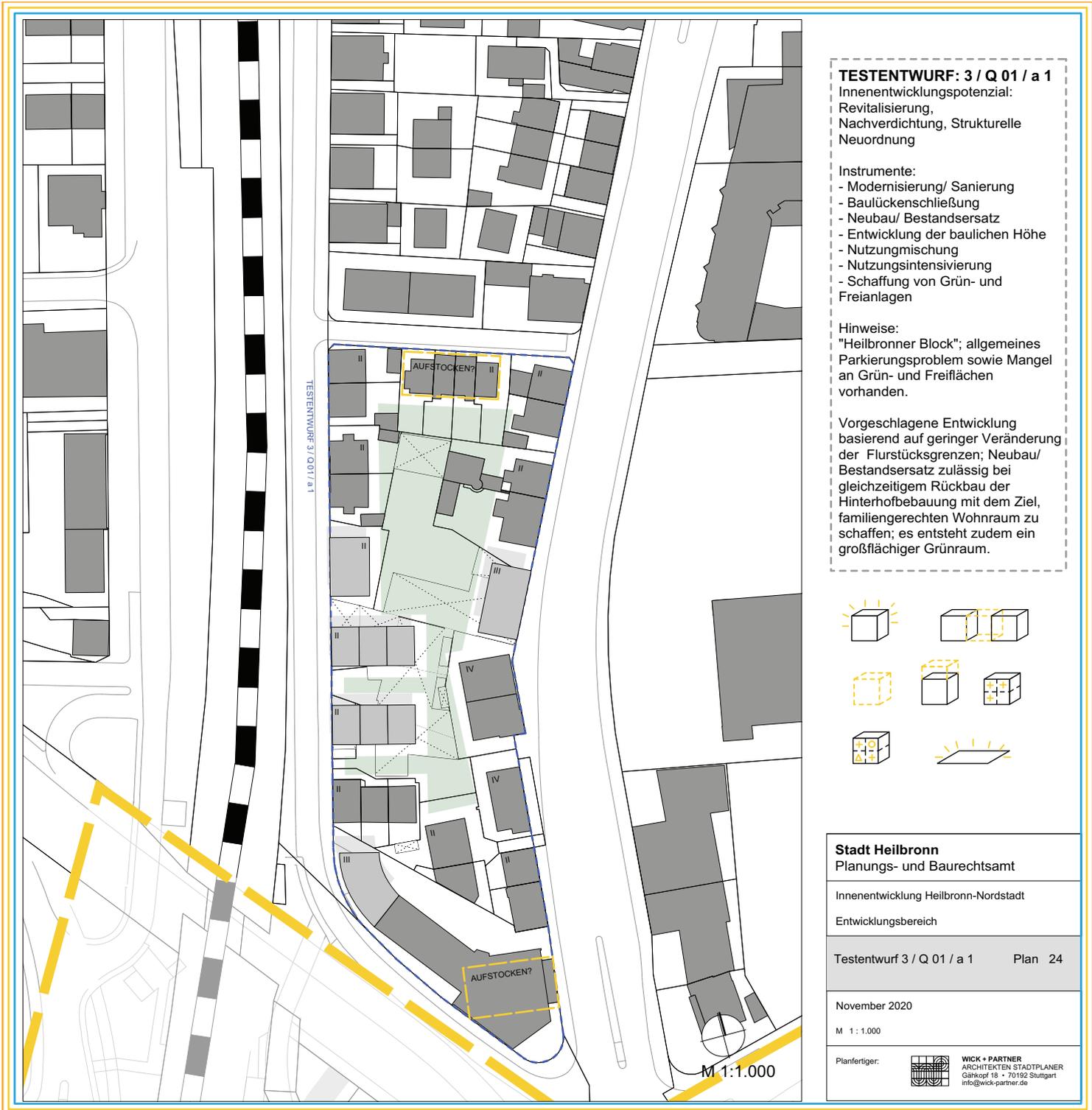
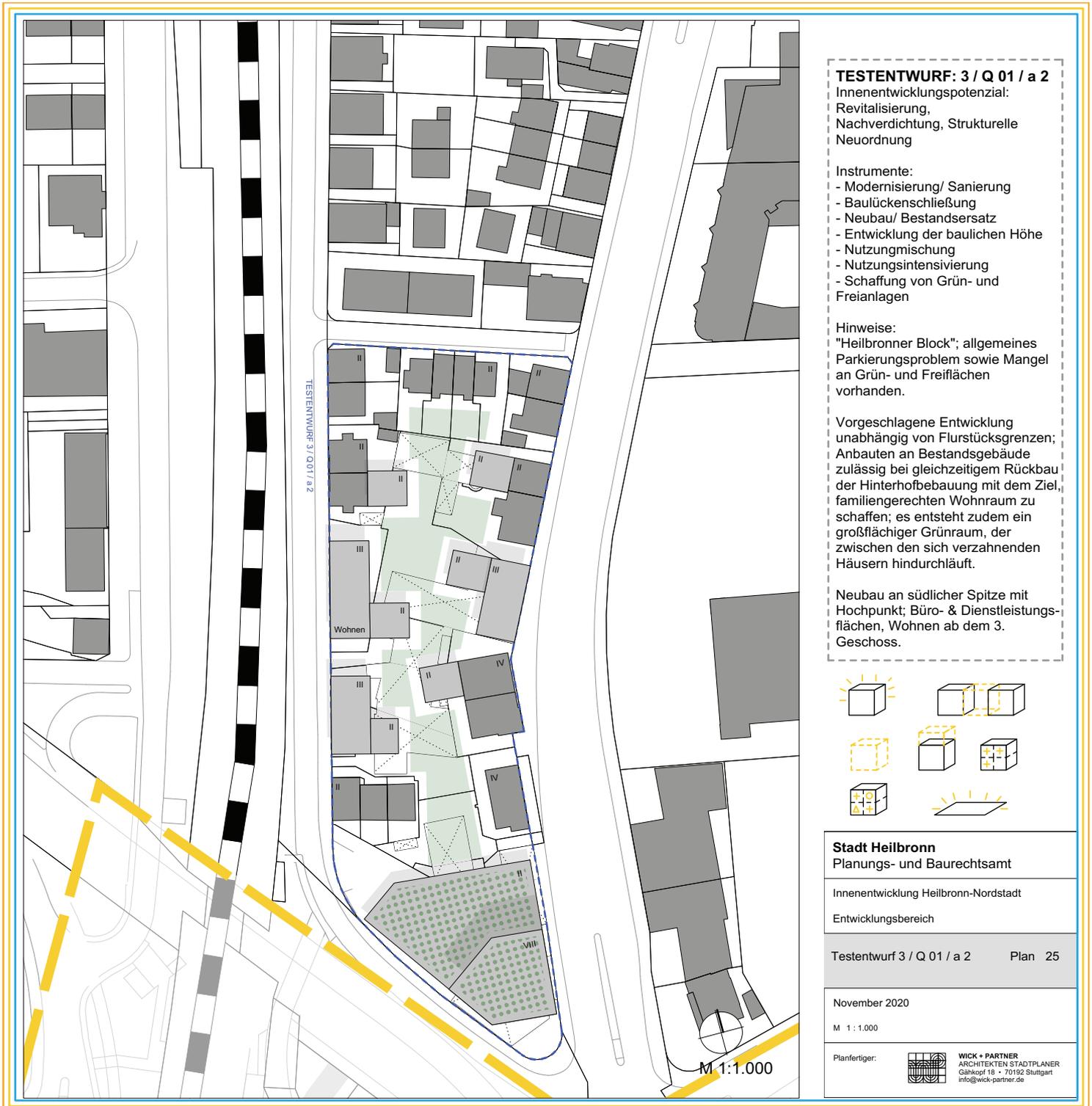


Abb. 132: Testentwurf 3 / Q 01 / a 1, o.M.



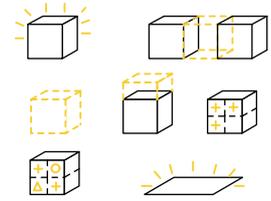
**TESTENTWURF: 3 / Q 01 / a 2**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Revitalisierung,  
 Nachverdichtung, Strukturelle  
 Neuordnung

Instrumente:  
 - Modernisierung/ Sanierung  
 - Baulückenschließung  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Entwicklung der baulichen Höhe  
 - Nutzungsmischung  
 - Nutzungsintensivierung  
 - Schaffung von Grün- und  
 Freianlagen

Hinweise:  
 "Heilbronner Block"; allgemeines  
 Parkierungsproblem sowie Mangel  
 an Grün- und Freiflächen  
 vorhanden.

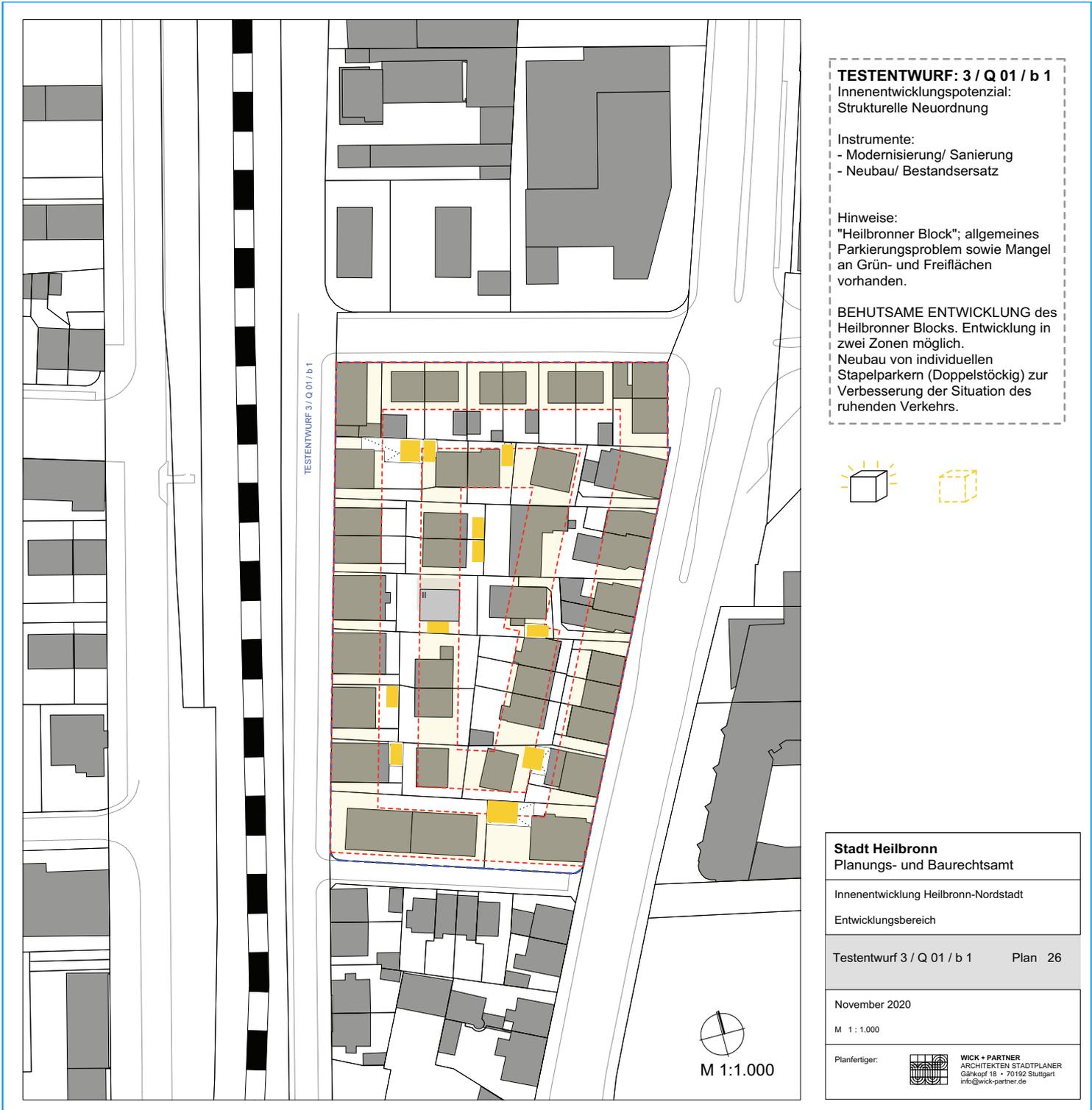
Vorgeschlagene Entwicklung  
 unabhängig von Flurstücksgrenzen;  
 Anbauten an Bestandsgebäude  
 zulässig bei gleichzeitigem Rückbau  
 der Hinterhofbebauung mit dem Ziel,  
 familiengerechten Wohnraum zu  
 schaffen; es entsteht zudem ein  
 großflächiger Grünraum, der  
 zwischen den sich verzahnenden  
 Häusern hindurchläuft.

Neubau an südlicher Spitze mit  
 Hochpunkt; Büro- & Dienstleistungs-  
 flächen, Wohnen ab dem 3.  
 Geschoss.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 3 / Q 01 / a 2	Plan 25
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER GbH Kopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 133: Testentwurf 3 / Q 01 / a 2, o.M.



**TESTENTWURF: 3 / Q 01 / b 1**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Strukturelle Neuordnung

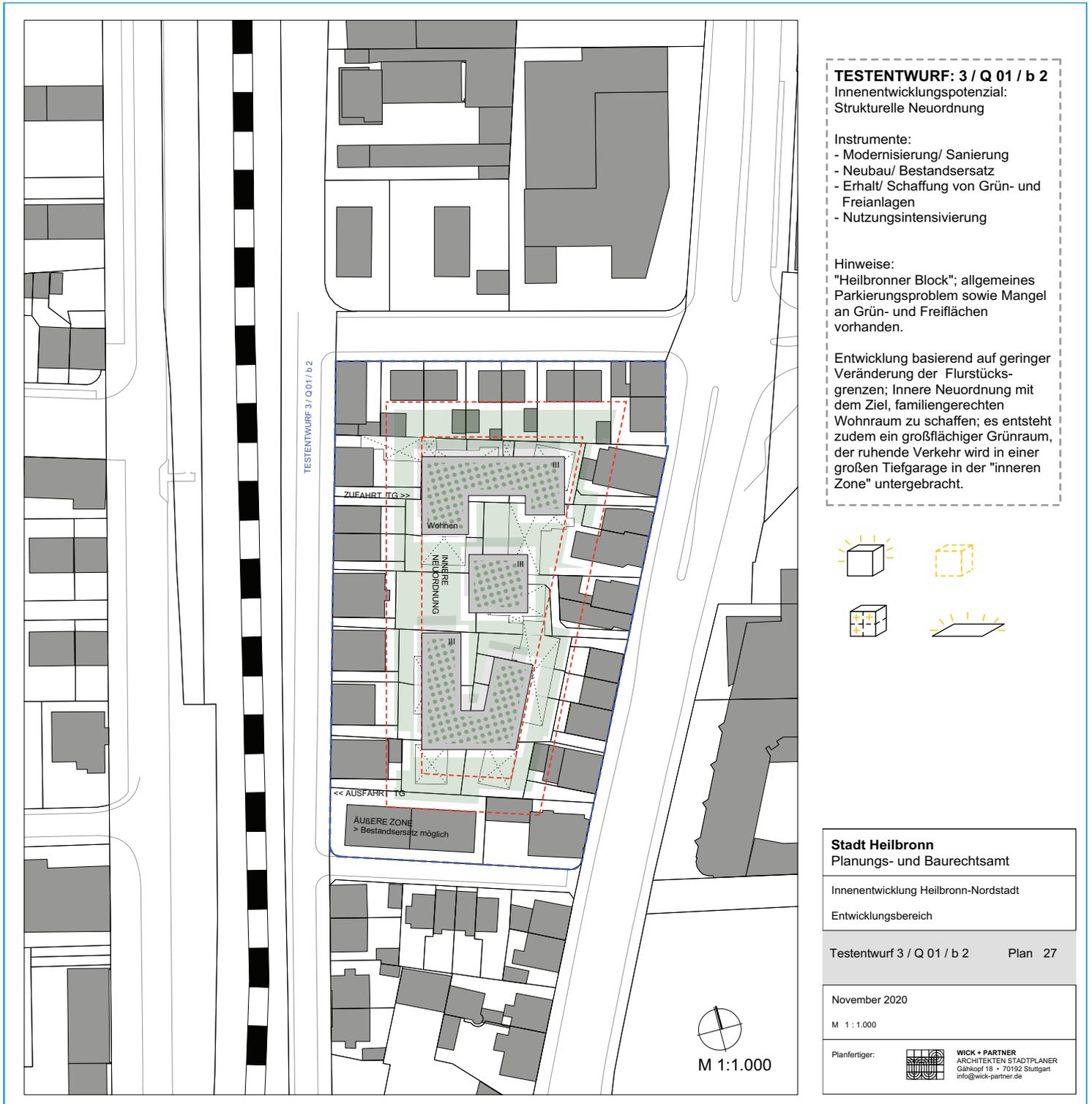
Instrumente:  
 - Modernisierung/ Sanierung  
 - Neubau/ Bestandsersatz

Hinweise:  
 "Heilbronner Block"; allgemeines  
 Parkierungsproblem sowie Mangel  
 an Grün- und Freiflächen  
 vorhanden.

BEHUTSAME ENTWICKLUNG des  
 Heilbronner Blocks. Entwicklung in  
 zwei Zonen möglich.  
 Neubau von individuellen  
 Stapelparkern (Doppelstöckig) zur  
 Verbesserung der Situation des  
 ruhenden Verkehrs.



Abb. 134: Testentwurf 3 / Q 01 / b 1, o.M.

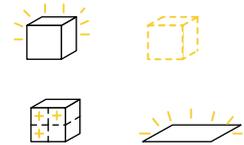


**TESTENTWURF: 3 / Q 01 / b 2**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Strukturelle Neuordnung

Instrumente:  
 - Modernisierung/ Sanierung  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Erhalt/ Schaffung von Grün- und Freianlagen  
 - Nutzungsintensivierung

Hinweise:  
 "Heilbronner Block"; allgemeines Parkierungsproblem sowie Mangel an Grün- und Freiflächen vorhanden.

Entwicklung basierend auf geringer Veränderung der Flurstücksgrenzen; Innere Neuordnung mit dem Ziel, familiengerechten Wohnraum zu schaffen; es entsteht zudem ein großflächiger Grünraum, der ruhende Verkehr wird in einer großen Tiefgarage in der "inneren Zone" untergebracht.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 3 / Q 01 / b 2	Plan 27
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 135: Testentwurf 3 / Q 01 / b 2, o.M.

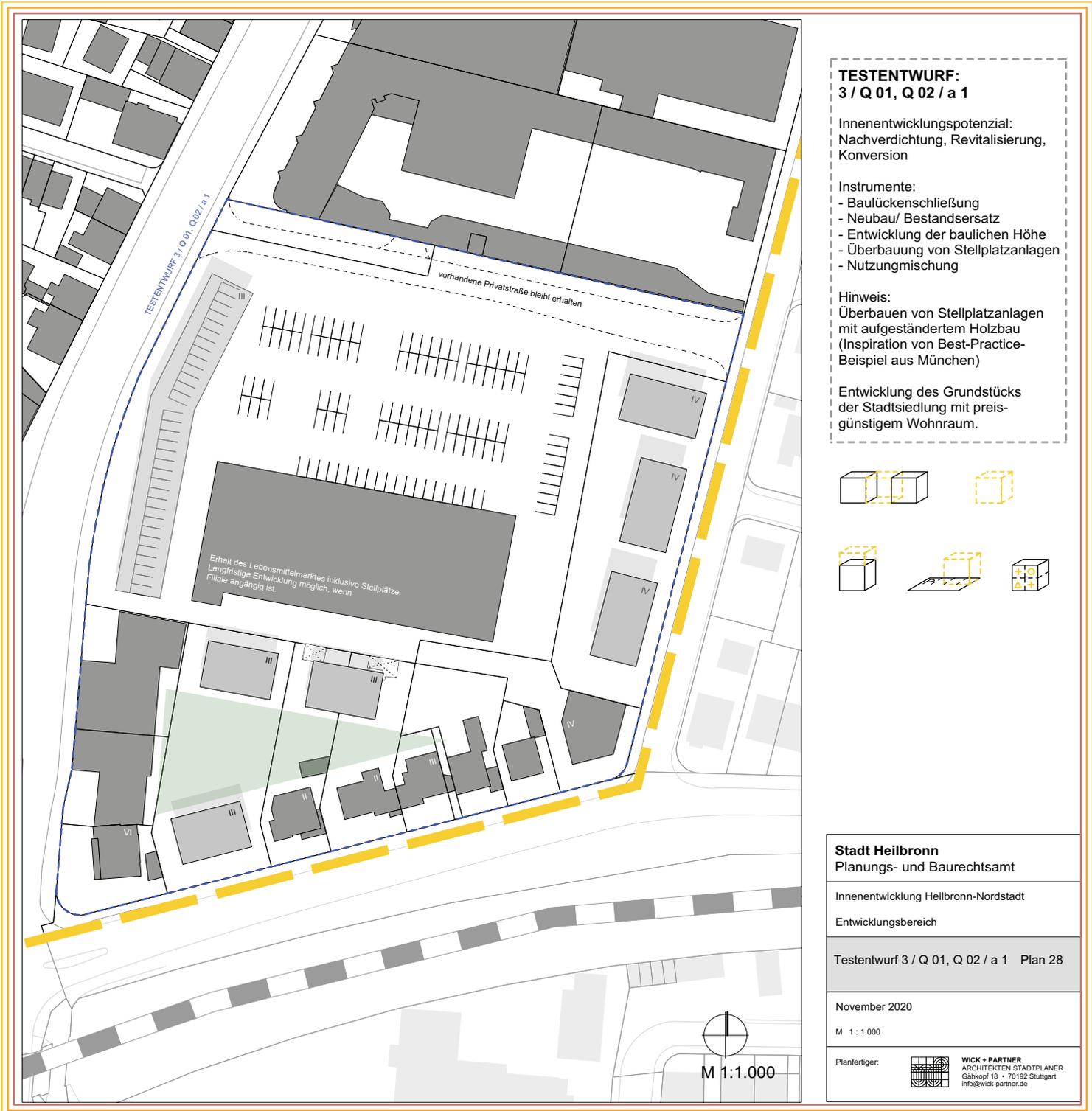
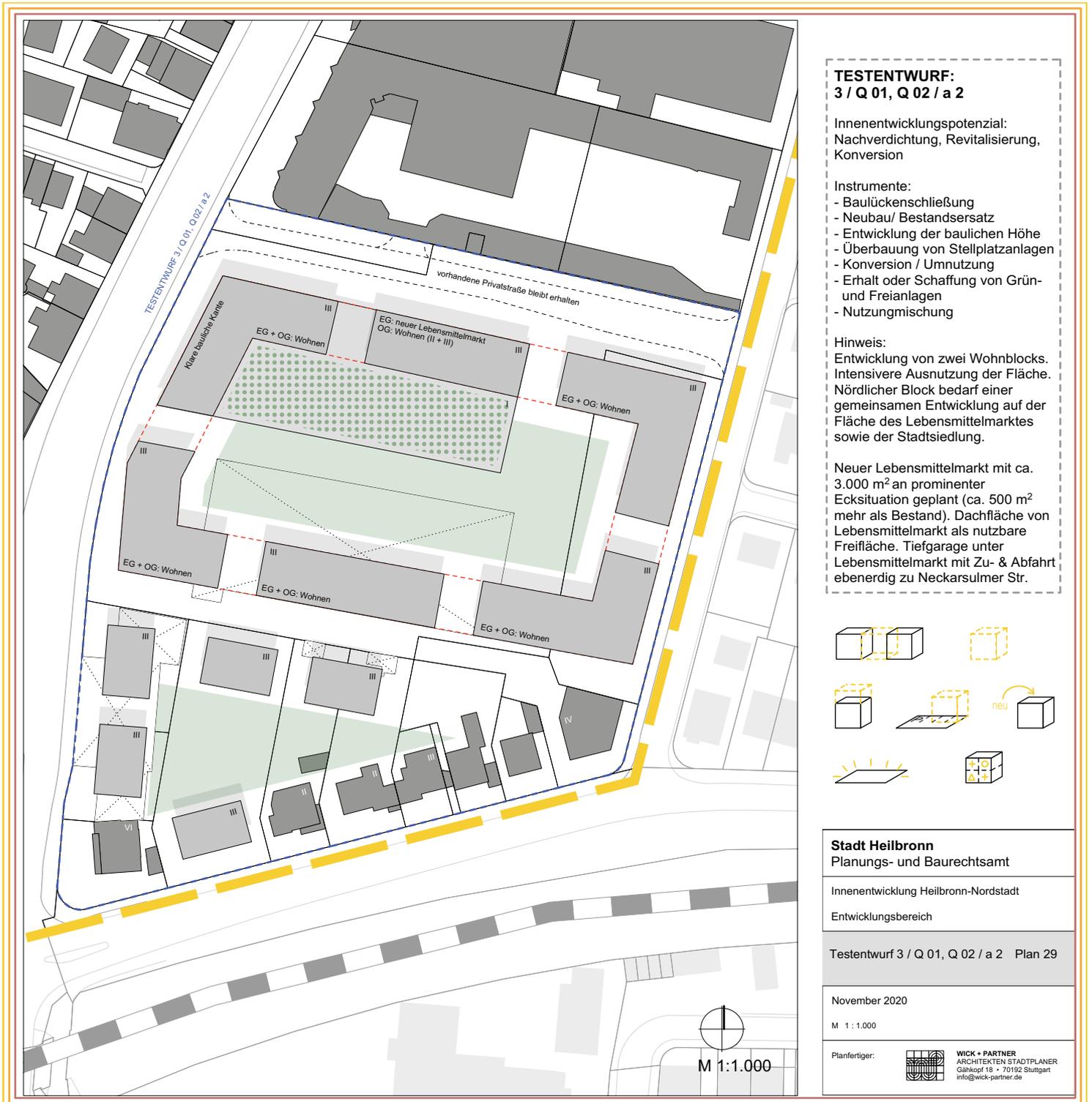


Abb. 136: Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 1, o.M.



**TESTENTWURF:  
3 / Q 01, Q 02 / a 2**

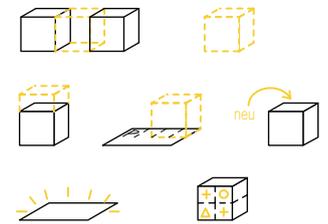
Innenentwicklungspotenzial:  
Nachverdichtung, Revitalisierung,  
Konversion

Instrumente:

- Baulückenschließung
- Neubau/ Bestandsersatz
- Entwicklung der baulichen Höhe
- Überbauung von Stellplatzanlagen
- Konversion / Umnutzung
- Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freianlagen
- Nutzungsmischung

Hinweis:  
Entwicklung von zwei Wohnblocks.  
Intensivere Ausnutzung der Fläche.  
Nördlicher Block bedarf einer  
gemeinsamen Entwicklung auf der  
Fläche des Lebensmittelmarktes  
sowie der Stadtsiedlung.

Neuer Lebensmittelmarkt mit ca.  
3.000 m<sup>2</sup> an prominenter  
Ecksituation geplant (ca. 500 m<sup>2</sup>  
mehr als Bestand). Dachfläche von  
Lebensmittelmarkt als nutzbare  
Freifläche. Tiefgarage unter  
Lebensmittelmarkt mit Zu- & Abfahrt  
ebenerdig zu Neckarsulmer Str.



**Stadt Heilbronn**  
Planungs- und Baurechtsamt

Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt  
Entwicklungsbereich

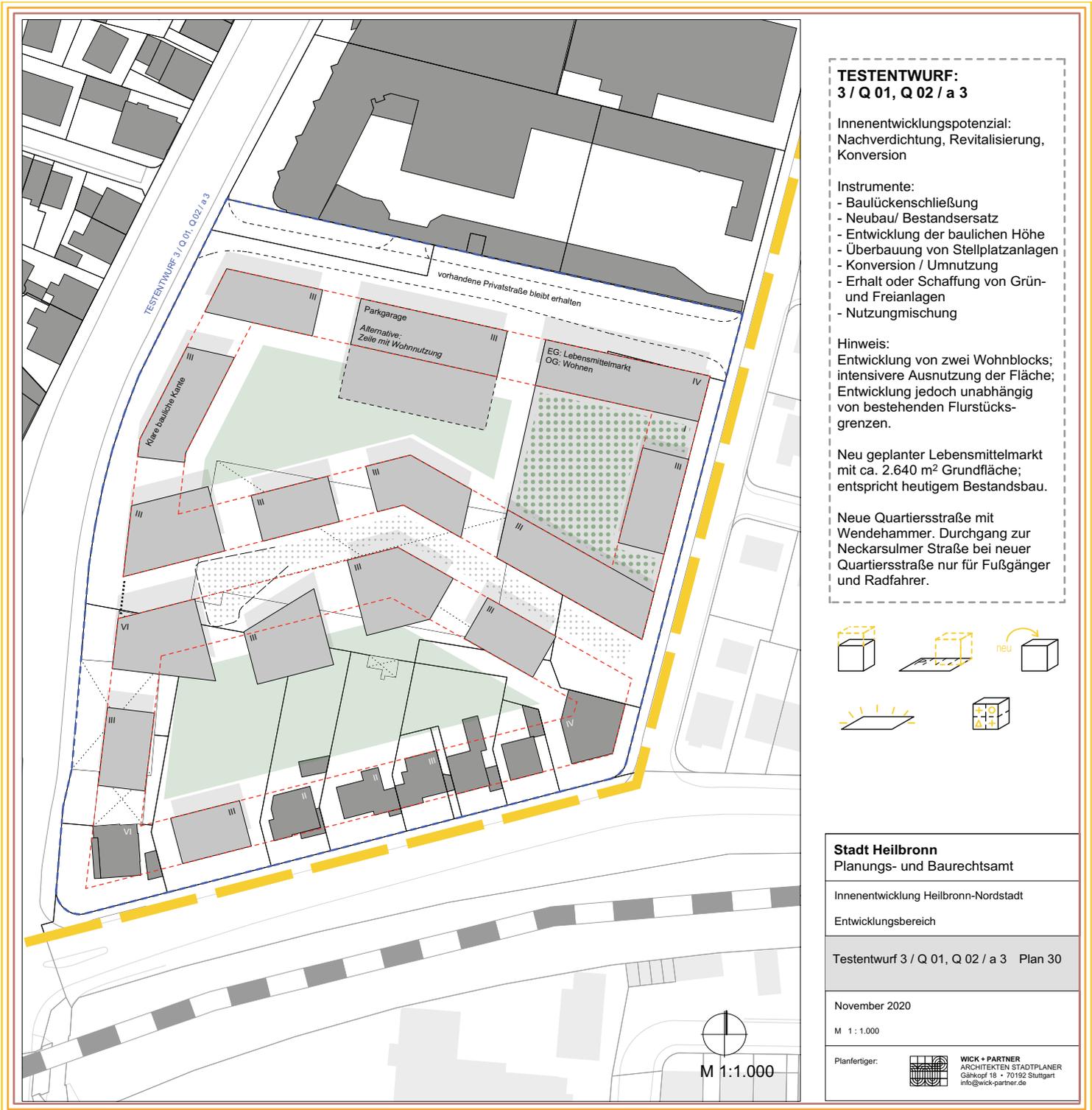
Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 2 Plan 29

November 2020

M 1 : 1.000

Planfertiger:  **WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Göshkopf 18 • 70192 Stuttgart  
info@wick-partner.de

Abb. 137: Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 2, o.M.



**TESTENTWURF:  
3 / Q 01, Q 02 / a 3**

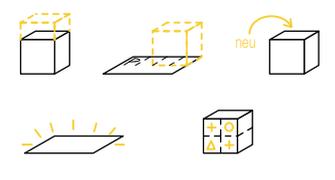
Innenentwicklungspotenzial:  
Nachverdichtung, Revitalisierung,  
Konversion

Instrumente:  
- Baulückenschließung  
- Neubau/ Bestandsersatz  
- Entwicklung der baulichen Höhe  
- Überbauung von Stellplatzanlagen  
- Konversion / Umnutzung  
- Erhalt oder Schaffung von Grün-  
und Freianlagen  
- Nutzungsmischung

Hinweis:  
Entwicklung von zwei Wohnblocks;  
intensivere Ausnutzung der Fläche;  
Entwicklung jedoch unabhängig  
von bestehenden Flurstücksgrenzen.

Neu geplanter Lebensmittelmarkt  
mit ca. 2.640 m<sup>2</sup> Grundfläche;  
entspricht heutigem Bestandsbau.

Neue Quartiersstraße mit  
Wendehammer. Durchgang zur  
Neckarsulmer Straße bei neuer  
Quartiersstraße nur für Fußgänger  
und Radfahrer.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt Entwicklungsbereich
Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 3 Plan 30
November 2020
M 1 : 1.000
Planfertiger:  <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITEKTEN STADTPLANER Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 138: Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 3, o.M.



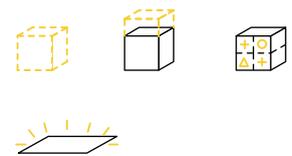
**TESTENTWURF: 4 / Q 04 / a 1**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Strukturelle Neuordnung

Instrumente:  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Entwicklung der baulichen Höhe  
 - Nutzungsmischung  
 - Schaffung von Grün- und Freianlagen

Hinweis: Im FNP als Wohnbaufläche und im Bplan als IIa bzw. MI dargestellt.

Parkierungsproblem liegt vor, hohe Verkehrsbelastung entlang der Neckarsulmer Straße.

Entwicklung in Phasen realisierbar. Bestandsgebäude können nach Bedarf ersetzt werden (rote gestrichelt).



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 4 / Q 04 / a 1	Plan 31
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 WICK + PARTNER ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 139: Testentwurf 4 / Q 04 / a 1, o.M.



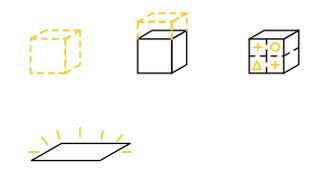
**TESTENTWURF: 4 / Q 04 / a 2**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Strukturelle Neuordnung

Instrumente:  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Entwicklung der baulichen Höhe  
 - Nutzungsmischung  
 - Schaffung von Grün- und Freianlagen

Hinweis: Im FNP als Wohnbaufläche und im Bplan als Ila bzw. MI dargestellt.

Parkierungsproblem liegt vor, hohe Verkehrsbelastung entlang der Neckarsulmer Straße.

Entwicklung in Bauabschnitten realisierbar. Die Gebäudetiefen können je nach Bedarf/ Nutzung variieren.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 4 / Q 04 / a 2	Plan 32
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gäähkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 140: Testentwurf 4 / Q 04 / a 2, o.M.

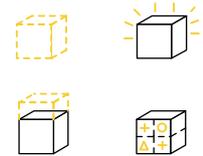


**TESTENTWURF: 4 / Q 07 / a 1**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Nachverdichtung

Instrumente:  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Modernisierung/ Sanierung  
 - Entwicklung der baulichen Höhe  
 - Nutzungsmischung

Hinweise:  
 Bebauungsplan vorhanden, max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,6 / GFZ 1,6

Bauliche Entwicklung entlang der Neckarsulmer Straße durch Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 4 / Q 07 / a 1	Plan 33
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 141: Testentwurf 4 / Q 07 / a 1, o.M.

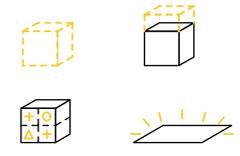


**TESTENTWURF: 4 / Q 07 / a 2**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Nachverdichtung

- Instrumente:
- Neubau/ Bestandsersatz
  - Entwicklung der baulichen Höhe
  - Nutzungsmischung
  - Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freianlagen

Hinweise:  
 Bebauungsplan vorhanden, max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,6 / GFZ 1,6

Defizit an Sportangeboten im Bestand vorhanden. Daher Neubau parallel zur Neckarsulmer Straße mit nutzbarer Freifläche auf dem Flachdach > siehe Best-Practice-Beispiel Bewegungs- und Gesundheitshaus mit Tartanbahn auf dem Flachdach.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 4 / Q 07 / a 2	Plan 34
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gählkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 142: Testentwurf 4 / Q 07 / a 2, o.M.

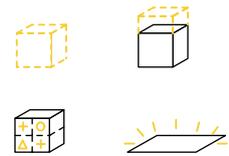


**TESTENTWURF: 4 / Q 07 / a 3**  
 Innenentwicklungspotenzial:  
 Nachverdichtung

Instrumente:  
 - Neubau/ Bestandsersatz  
 - Entwicklung der baulichen Höhe  
 - Nutzungsmischung  
 - Erhalt oder Schaffung von Grün- und Freianlagen

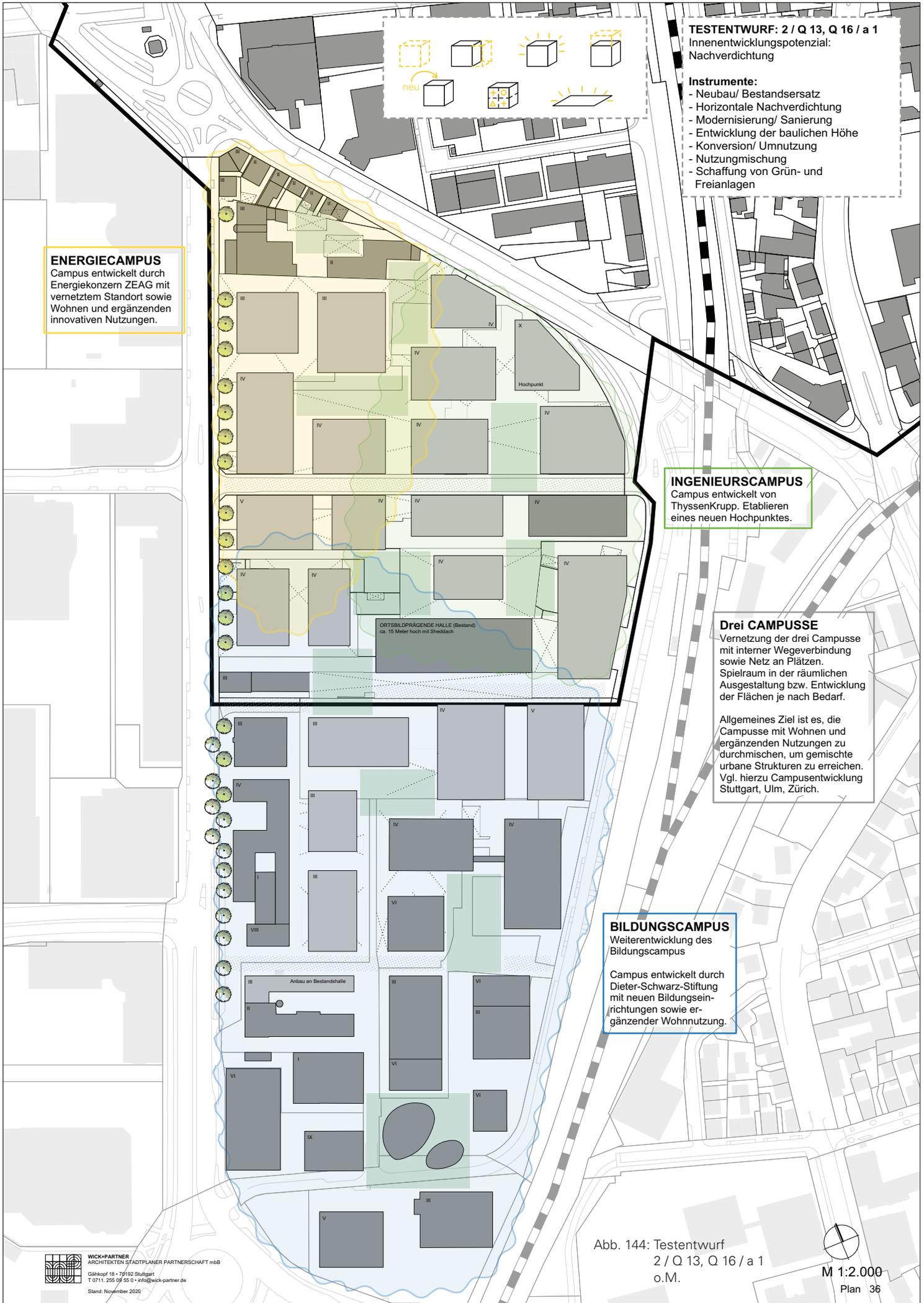
Hinweise:  
 Bebauungsplan vorhanden, max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,6 / GFZ 1,6.

Entwicklung sieht einen I bzw. II geschossigen Verbindungsbau (abhängig von Topografie) mit individuellen Aufbauten für verschiedene Nutzungen vor. Nutzbare Freifläche auf Dach des Verbindungsbaus möglich.



<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Entwicklungsbereich	
Testentwurf 4 / Q 07 / a 3	Plan 35
November 2020	
M 1 : 1.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gshkopf 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

Abb. 143: Testentwurf 4 / Q 04 / a 3, o.M.



**TESTENTWURF: 2 / Q 13, Q 16 / a 1**

Innenentwicklungspotenzial:  
Nachverdichtung

**Instrumente:**

- Neubau/ Bestandsersatz
- Horizontale Nachverdichtung
- Modernisierung/ Sanierung
- Entwicklung der baulichen Höhe
- Konversion/ Umnutzung
- Nutzungsmischung
- Schaffung von Grün- und Freianlagen

**ENERGIECAMPUS**

Campus entwickelt durch Energiekonzern ZEAG mit vernetztem Standort sowie Wohnen und ergänzenden innovativen Nutzungen.

**INGENIEURSCAMPUS**

Campus entwickelt von ThyssenKrupp. Etablieren eines neuen Hochpunktes.

**Drei CAMPUSSE**

Vernetzung der drei Campusse mit interner Wegeverbindung sowie Netz an Plätzen. Spielraum in der räumlichen Ausgestaltung bzw. Entwicklung der Flächen je nach Bedarf.

Allgemeines Ziel ist es, die Campusse mit Wohnen und ergänzenden Nutzungen zu durchmischen, um gemischte urbane Strukturen zu erreichen. Vgl. hierzu Campuserwicklung Stuttgart, Ulm, Zürich.

**BILDUNGSCAMPUS**

Weiterentwicklung des Bildungscampus

Campus entwickelt durch Dieter-Schwarz-Stiftung mit neuen Bildungseinrichtungen sowie ergänzender Wohnnutzung.

ORTSBILDPRÄGENDE HALLE (Bestand)  
ca. 15 Meter hoch mit Sheddach

Anbau an Bestandshalle

Abb. 144: Testentwurf  
2 / Q 13, Q 16 / a 1  
o.M.



M 1:2.000  
Plan 36

## 6 Qualitätsstandards für flächeneffizientes Bauen

Die Qualitätskriterien verfolgen das Ziel, dem Prozess der Innenentwicklung einen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen zu geben. Dabei werden vier übergeordnete Themen bzw. Qualitäten betrachtet, die im Rahmen einer gestalterischen und städtebaulichen, qualitätvollen Innenentwicklung von zentraler Bedeutung sind.



Abb. 145: Übergeordnete Themen der Qualitätsstandards für flächeneffizientes Bauen

Insgesamt geht es um einen ganzheitlichen Ansatz – es gilt daher, bei weiteren Entwicklungen alle Themen gleichgewichtig zu betrachten bzw. bei Bedarf / Diskrepanz zwischen ihnen abzuwägen. Die jeweiligen Potenziale und Instrumente der Innenentwicklung (vgl. Kapitel 2), die innerhalb der Heilbronner Nordstadt identifiziert wurden, weisen unterschiedlichste Aspekte/ Ausgangslagen/ Herausforderungen/ Besonderheiten auf. Es gilt daher, für jeden Ort eine individuelle Lösung zu finden, die gleichzeitig auf den beschriebenen Qualitätskriterien aufbaut.

## **Städtebau – Bebauung und Raumbildung**

### STÄDTEBAULICHE DICHTEN

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Erhalt der städtebaulichen Charakteristik und Körnung der Quartiere – oder – alternativ langfristige Zuweisung einer neuen städtebaulichen Charakteristik
- Abwägung der richtigen städtebaulichen Dichte immer pro Einzelfall, keine generelle Übertragbarkeit auf die gesamte Nordstadt gegeben
- Einhaltung einer verhältnismäßig, standortgerechten baulichen Höhe

### STRUKTUR

- Sorgfältige Anpassung der Bautypologie an den jeweiligen Standort und die dortige Bauweise
- Fokussierung auf flexible Immobilien, welche zukünftige Veränderungen zulassen
- Beachtung einer qualitätsvollen Quartiersentwicklung sowie einer Verträglichkeit der Planung mit dem baulichen Umfeld
- Vermeidung von großen Maßstabssprüngen bei der Nachverdichtung innerhalb eines Quartiers
- Anpassung der Bebauung an die bestehende Gebäudeausrichtung und Baufluchten
- Behandlung der Lärmproblematik mit städtebaulichen Lösungen
- Anpassung der Bebauung auf sich ändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung von verschiedensten Wohnformen und Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen

### RÄUMLICHE AUSWIRKUNGEN

- Entstehung einer hochwertigen Raumbildung durch Baukörper
- Erhalt von bestehenden, wertvollen und ortsbildprägenden Qualitäten
- Berücksichtigung von Aspekten der Fernwirkung bei exponierten Lagen

## **Freiraum – Ökologie und Stadtklima**

### FREIRAUMSTRUKTUR

- Erhalt eines angemessenen Anteils an Grün- und Freiflächen, unabhängig von der Nachverdichtung
- Unterstützung eines harmonischen Übergangs in die Landschaft und die Freiflächen in Wechselwirkung mit dem Freiraum

### GESTALTUNG - NUTZUNGSASPEKTE

- Erzeugung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes
- Grundsätzliche Definition der Gestaltung von quartiersbezogenen Freiräumen
- Schaffung von Räumen, die vielfältige Nutzung / Aneignung ermöglichen
- Ausgestaltung von öffentlichen Grünflächen und Plätzen: multifunktional, generationenübergreifend, barrierefrei
- Beachtung der Bedeutung von Freiräumen als Aufenthaltsort und Ausgleich besonders bei verdichteten Strukturen
- Berücksichtigung des breiten Nutzwertes der Freiräume sowie deren sozialen, verkehrlichen und ökologischen Aspekte

### STADTKLIMATISCHE AUSWIRKUNGEN

- Sicherung eines gesunden Wohnumfeldes
- Erhaltung, Vernetzung und Weiterentwicklung von Grünflächen zur Vermeidung von urbanen Wärmeinseln, zum Schutz des Bodens, der Artenvielfalt als auch zur

#### Förderung des Stadtklimas

- Berücksichtigung bedeutsamer Kaltluftströme
- Weitestgehende Entsiegelung von Freiflächen zur Versickerung von Regenwasser sowie der Vermeidung von Überhitzung

#### ENTWÄSSERUNG

- Oberflächennahe Entwässerung und Versickerung, Rückhaltung von Niederschlagswasser > insgesamt nachhaltigste Methode der Grundstücksentwässerung
- Unterstützung der Grundwasserneubildung, schonen der bestehenden Kanalisation, Förderung eines gesunden Stadtklimas durch Verdunstungsprozesse

### **Infrastruktur – Mobilität und Energie**

#### RUHENDER VERKEHR

- Entwicklung von autoarmen Bereichen: u.a. Innenbereiche von Quartieren ggf. von motorisierten Erschließungs- und Durchgangsverkehr freihalten
- Aufzeigung von Lösungen für den ruhenden Verkehr, die keinen weiteren Pkw-Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum auslösen > Vermeidung von großzügigen oberirdischen Parkieranlagen zu Lasten des öffentlichen Raumes, der Freiraumqualität und des Stadtbildes bzw. Treffen von entsprechenden Maßnahmen zur Aufwertung der Außenanlagen und besserer Einbindung von Flächen für den ruhenden Verkehr ins Stadtbild / Beachtung der Multifunktionalität der Stellplatzflächen / Parkgaragen

#### INFRASTRUKTURAUSSTATTUNG

- Planung der Erschließungswege mit einem Minimum an Flächenverbrauch bzw. Reduktion auf ein Minimum
- Gestaltung der Straßen (wenn möglich) als nutzbare öffentliche Räume

#### FUSS- / RADFAHVERKEHR

- Stärkung von bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Erhöhung der Durchlässigkeit der Quartiere (Wegeverbindungen ergänzen), um eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu erreichen – Vernetzung innerhalb der Quartiere und Verbesserung der Erreichbarkeit von Nutzungen
- Integration von ausreichend, gut erreichbaren und funktionalen Fahrradabstellplätzen

#### ÖPNV

- Beachtung einer Einbindung in den ÖPNV und ggf. Optimierung des vorhandenen Netzes

#### NACHHALTIGE MOBILITÄTSKONZEPTE

- Schaffung einer ökologischen Alternative zum Auto als auch eine Reduktion des Verkehrsaufkommens, durch zusammenhängende, vernetzte und nachhaltige Mobilitätskonzepte inklusive Sharing-Angeboten für die Quartiere der Nordstadt – hierdurch möglicherweise Erzielung einer allgemeinen Reduzierung des Stellplatzangebots

#### INNOVATIVE ENERGIEKONZEPTE

- Durchführung von Maßnahmen für erneuerbare Energien sind gebäudeorientiert als auch systemorientiert für das gesamte Quartier möglich - Prüfen, inwieweit

erneuerbare Energien bei der Neuplanung des Quartiers berücksichtigt und integriert werden können

- Einhaltung von einem ausgeprägten Effizienzstandard / hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung bei Neubau sowie Sanierung

### **Identität – Nutzer-/ Bewohnerstruktur und Nachbarschaft**

#### NUTZERSTRUKTUR

- Prüfen, inwieweit die vorhandene Einwohnerdichte erreicht ist bzw. erhöht werden kann
- Integration von neu gemischten Arbeits- und Wohnmodellen für individuell genutzte Quartiere
- Ermöglichung von Nutzervielfalt – Wohnen, hochwertige Produktionsbetriebe, Forschung, Entwicklung, Dienstleistung, lokale Betriebe, Handwerk,...
- Verträgliche Ausgestaltung von Übergangsbereichen / Randbereichen und Sicherstellung von Nutzungsverträglichkeiten

#### QUARTIERSIDENTITÄT

- Stärkung der Nachbarschaft durch Freiräume, die gemeinschaftliche Nutzungen zulassen und zur Begegnung und Kommunikation einladen
- Stärkung der charakteristischen Eigenschaften der Quartiere; Stärkung der Identität
- Verbesserung der Außenwirkung des Standorts / Image

## 7 Hochpunktekonzepcion

### Kriterien für Standorte von Stadt Heilbronn

Hochpunkte stellen eine Sonderform der baulichen Nachverdichtung dar.

Hochpunkte im Sinne der Heilbronner Hochpunktekonzepcion sind Gebäude mit mehr als 6 Geschossen bzw. einer Bauhöhe von mehr als 22 m. Sie ermöglichen die Unterbringung einer großen Anzahl von Nutzungen auf kleiner Grundfläche und erfüllen damit die Anforderungen an einen flächensparenden Städtebau. Im Einzelfall muss untersucht werden, ob mit Hochhäusern eine höhere Ausnutzung der Bauflächen erzielbar ist, als mit einer verdichteten urbanen Bauweise.

Potenzielle Standorte für neue Hochpunkte sollen im städtebaulichen Kontext mit bereits bestehenden Hochpunkten bereitgestellt werden. Die Abteilung Stadtplanung der Stadt Heilbronn hat hierfür drei sich teilweise überlappende räumliche Bereiche definiert, an denen punktuell das städtebauliche Gefüge durch neue Hochpunkte weiterentwickelt werden kann. Weitere Potenziale bestehen an Knotenpunkten des ÖPNV. Hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung werden Hochpunkte in vier Kategorien unterteilt:

- **Solitär** Hochpunkt am Ende einer Sichtachse oder an Umlenkungspunkten, meist Einzelstandort
- **Tor** Mindestens zwei Hochpunkte an gegenüberliegenden Straßenseite, Stadteingangssituation
- **Cluster** Mehrere Hochpunkte, die einen hervorgehobenen Stadtraum begrenzen/aufspannen
- **Klimax** Mindestens drei Hochpunkte entlang einer Achse, Staffelung der Gebäudehöhe

Basierend auf diesen Kriterien erfolgt die Fortschreibung bzw. Erweiterung der Hochpunkt Konzepcion der Stadt Heilbronn für die Nordstadt. Vier Hochpunktstandorte werden für die Heilbronner Nordstadt im Rahmen dieser Untersuchung vorgeschlagen.

Bei den vorgeschlagenen Standorten handelt es sich einmal um eine Torsituationen zur Nordstadt von Norden her kommend. Dieser Hochpunkt stellt den Auftakt zur Automeile dar und ist folglich als „Solitär in Torsituation“ definiert. Eine Torsituation zur Nordstadt ergibt sich zudem durch zwei neue Hochpunkte von Süden her kommend. In der Salzstraße, entlang der neuen Stadtbahnlinie ist ein weiterer Hochpunkt vorgesehen. Abschließend befindet sich am Industrieplatz, unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend, ein weiterer optionaler Standort für einen Hochpunkt. Dadurch spannen sich die drei zuletzt genannten Hochpunkte zu einem Klimax auf.

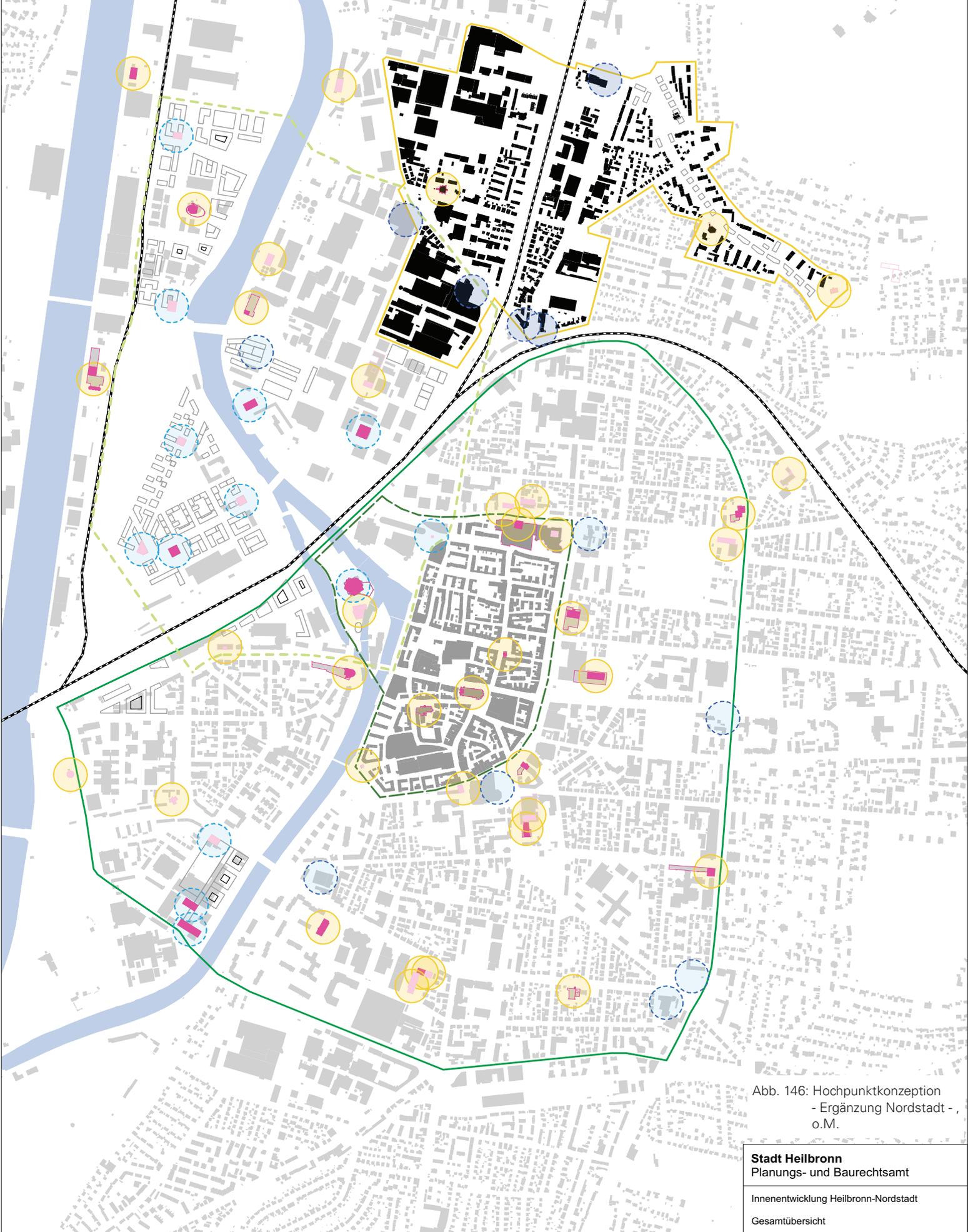


Abb. 146: Hochpunktkonzeption  
- Ergänzung Nordstadt -  
o.M.

<b>Stadt Heilbronn</b> Planungs- und Baurechtsamt	
Innenentwicklung Heilbronn-Nordstadt	
Gesamtübersicht	
Hochpunktkonzeption - Ergänzung Nordstadt -	<b>Plan 37</b>
November 2020	
M 1 : 10.000	
Planfertiger:	 <b>WICK + PARTNER</b> ARCHITECTEN STADTPLANER Gärtnerhof 18 • 70192 Stuttgart info@wick-partner.de

**LEGENDE**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Bebauung Untersuchungsgebiet</li> <li> Bebauung Stadt / Altstadt</li> <li> Geplante Gebäude</li> <li> Bahngleise</li> <li> Neckar</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Untersuchungsbereich</li> <li> Innenstadt</li> <li> Altstadt</li> <li> City Nord-West *</li> </ul> | <p><b>Bestand *</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hochpunkt (h &gt; 35m)</li> <li> Schwacher Hochpunkt (h = 25-35m)</li> </ul> <p><b>Geplant *</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hochpunkt (h &gt; 35m)</li> <li> Schwacher Hochpunkt (h = 25-35m)</li> </ul> | <p><b>Standort mit städtebaulicher Eignung für einen Hochpunkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Standorte Hochpunkte Konzeption *</li> <li> Weitere Standorte</li> <li> Torsituation Nordstadt</li> </ul> <p>* Quelle: Hochpunkt Konzeption Heilbronn</p> |
|---|--|---|---|

## 8 **Ausblick**

Bei der Generierung von Bauland strebt die Stadt Heilbronn an, Innenentwicklungspotenziale konsequent zu nutzen, um einem übermäßigen Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Die vorliegende Ausarbeitung verdeutlicht, dass innerhalb der Heilbronner Nordstadt ein umfassendes Entwicklungspotenzial steckt.

Mittels der theoretischen Auseinandersetzung wurde dargelegt, welche Möglichkeiten der Innenentwicklung grundsätzlich bestehen. Basierend auf einer umfassenden Bestandsanalyse wurde das Innenentwicklungskonzept für die Heilbronner Nordstadt entwickelt. Das Gesamtkonzept zeigt strukturelle sowie inhaltliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Nordstadt auf und stellt die planerische und konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung dar.

Die Stadt Heilbronn wird diese Innenentwicklungsprozesse durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne unterstützen, wo dies notwendig ist. Das vorliegende Innenentwicklungskonzept dient bei der Bebauungsplanaufstellung als Abwägungsgrundlage.

Insgesamt lässt das Innenentwicklungskonzept für die Heilbronner Nordstadt weiterhin Anpassungen zu, jedoch können zukünftige Entwicklungen nach übergeordneten Zielen verfolgt werden. Wesentliche Impulse für die zukünftige Entwicklung sind dadurch gegeben und bedürfen nun den Mut, angestoßen und bestenfalls realisiert zu werden.

## QUELLENVERZEICHNIS

### DARSTELLUNGEN / KARTEN

- Plangrundlage:  
Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn, Stand Januar 2019
- Autorenrecht der Abbildungen/ Schaubilder/ Symbole liegt bei:  
WICK+Partner 2019/ 2020

### FOTOGRAFIEN

- Bildrecht des Orthofotos liegt bei der Stadt Heilbronn 2018
- Sämtliche Bildrechte der Fotografien, sofern nicht gesondert gekennzeichnet, liegen bei WICK+Partner 2019/ 2020

### LITERATUR

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013):  
Innenentwicklungspotenziale in Deutschland - Ergebnisse einer bundesweiten  
Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016): Potenziale und  
Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Bonn.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.) (2016):Innenentwicklung in  
bestehenden Gewerbegebieten, Modellprojekt und Leitfaden. Frankfurt am Main.

Stadtarchiv Heilbronn (2019a): Bahnhof und Eisenbahn. Online verfügbar unter:  
<<https://stadtarchiv.heilbronn.de/stadtgeschichte/geschichte-a-z/b/bahnhof.html>>  
{08.04.2019}

Stadtarchiv Heilbronn (2019b): Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Online  
verfügbar unter: <<https://stadtarchiv.heilbronn.de/stadtgeschichte/geschichte-a-z/i/industrialisierung.html>> {08.04.2019}

Stadtarchiv Heilbronn (2019c): Stadtgeschichte chronologisch. Online verfügbar  
unter: <<https://stadtarchiv.heilbronn.de/stadtgeschichte/stadtgeschichte-im-ueberblick/stadtgeschichte-chronologisch.html>> {08.04.2019}

TU Darmstadt – Technische Universität Darmstadt, ISP Eduard Pestel Institut  
für Systemforschung e.V. (2019): Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale  
in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von „Nichtwohngebäuden“  
Darmstadt.

TU Darmstadt – Technische Universität Darmstadt, ISP Eduard Pestel Institut für  
Systemforschung e.V. (2016): Deutschland-Studie 2015 Wohnraumpotenziale durch  
Aufstockung. Darmstadt.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau des Innentwicklungskonzeptes und Bearbeitungsprozesses	3
Abb. 2: Charakterisierung des Kernstadt-Innenbereichs, o.M.	21
Abb. 3: Schwarzplan des Entwicklungsbereiches, o.M.	23
Abb. 4: Orthofoto des Entwicklungsbereiches, o.M.	25
Abb. 5: Gebäudehöhen innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.	26
Abb. 6: Gebäudenutzung innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.	27
Abb. 7: FNP innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.	28
Abb. 8: Gültiges Planungsrecht innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.	29
Abb. 9: Gebietsbestimmende Charakteristika innerhalb des Entwicklungsbereiches, o.M.	30
Abb. 10: Einteilung Quartiere, o.M.	33
Abb. 11: Orthofoto von Q 01, o.M.	34
Abb. 12: Katasterplan von Q 01, o.M.	35
Abb. 15: Blick in Hinterhof	35
Abb. 16: Bebauung entlang der Neckarsulmer Str.	35
Abb. 13: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 01, o.M.	35
Abb. 14: Hochpunkte am Beginn der Neckarsulmer Straße	35
Abb. 17: Mindergenutzte Baulücke	35
Abb. 18: Orthofoto von Q 02, o.M.	36
Abb. 19: Katasterplan von Q 02, o.M.	37
Abb. 22: Brachliegende Grünfläche	37
Abb. 23: Privatstraße zum Lebensmittelmarkt	37
Abb. 20: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 02, o.M.	37
Abb. 21: Böschung/ Eingrünung des Lebensmittelmarktes	37
Abb. 24: Verkaufsfläche KFZ-Händler	37
Abb. 25: Orthofoto von Q 03, o.M.	38
Abb. 26: Katasterplan von Q 03 o.M.	39
Abb. 29: Zeilenbebauung	39
Abb. 30: Kleingartenanlage	39
Abb. 27: Räumliche Einordnung des Q 03, o.M.	39
Abb. 28: Freihaltetrasse; Blick auf Hochpunkt	39
Abb. 31: Zeilenbebauung an Freihaltetrasse	39
Abb. 32: Orthofoto von Q 04, o.M.	40
Abb. 33: Katasterplan von Q 04, o.M.	41
Abb. 36: Vergnügungsstätten	41
Abb. 37: Vereinzelt Wohnbebauung	41
Abb. 34: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 04, o.M.	41
Abb. 35: Gewerbliche Nutzung	41
Abb. 38: Leerstand	41
Abb. 39: Orthofoto von Q 05, o.M.	42
Abb. 40: Katasterplan von Q 05, o.M.	43
Abb. 43: Nachverdichtungsansätze	43
Abb. 44: Eingeschossige Wohnbebauung	43
Abb. 41: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 05, o.M.	43
Abb. 42: Blick in private Gärten	43
Abb. 45: Zweigeschossige Wohnbebauung	43
Abb. 46: Orthofoto von Q 06, o.M.	44
Abb. 47: Katasterplan von Q 06, o.M.	45
Abb. 50: Zeilenbebauung	45

Abb. 51: Stadtsiedlung / 1	45
Abb. 48: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 06, o.M.	45
Abb. 49: Freifläche mit Blickbeziehung zum Wartberg	45
Abb. 52: Stadtsiedlung / 2	45
Abb. 53: Orthofoto von Q 07, o.M.	46
Abb. 54: Katasterplan von Q 07, o.M.	47
Abb. 57: Topographieversprung	47
Abb. 58: Landwirtschaftliche Fläche neben Tankstelle	47
Abb. 55: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 07, o.M.	47
Abb. 56: Gewerbehallen	47
Abb. 59: Kleinteiliges Gewerbe	47
Abb. 60: Orthofoto von Q 08, o.M.	48
Abb. 61: Katasterplan von Q 08, o.M.	49
Abb. 64: Gewerbehalle - alt neben neu	49
Abb. 65: Getränkehändler	49
Abb. 62: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 08, o.M.	49
Abb. 63: Höhenunterschiede innerhalb des Quartiers	49
Abb. 66: Fehlende Raumkante	49
Abb. 67: Orthofoto von Q 09, o.M.	50
Abb. 68: Katasterplan von Q 09, o.M.	51
Abb. 71: Kleinteiliges Gewerbe	51
Abb. 72: Raumkante mit Grün entlang der Austraße	51
Abb. 69: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 09, o.M.	51
Abb. 70: Alte Fabrikhalle - erhaltenswerte Bausubstanz	51
Abb. 73: Gewerbe - Nutzung der Außenflächen	51
Abb. 74: Orthofoto von Q 10, o.M.	52
Abb. 75: Katasterplan von Q 10, o.M.	53
Abb. 78: Rückwand des Gewerbes	53
Abb. 79: Gebrauchtwagenhändler	53
Abb. 76: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 10, o.M.	53
Abb. 77: Kleinteilig genutztes Gebäude neben Spedition	53
Abb. 80: Spedition	53
Abb. 81: Orthofoto von Q 11, o.M.	54
Abb. 82: Katasterplan von Q 11, o.M.	55
Abb. 85: Sanierte Wohnbebauung	55
Abb. 86: Sanierungsbedürftiges Gebäude	55
Abb. 83: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 11, o.M.	55
Abb. 84: Sanierungsbedürftige Wohnbebauung	55
Abb. 87: Baulücke mit Zwischennutzung	55
Abb. 88: Orthofoto von Q 12, o.M.	56
Abb. 89: Katasterplan von Q 12, o.M.	57
Abb. 92: Blick auf Moschee und Parkplatz	57
Abb. 93: Haltestelle Industrieplatz	57
Abb. 90: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 12, o.M.	57
Abb. 91: Freiraum von Jugend- und Familienzentrum	57
Abb. 94: Blick auf Kirche	57
Abb. 95: Orthofoto von Q 13, o.M.	58
Abb. 96: Katasterplan von Q 13, o.M.	59
Abb. 99: Bebauung im Hinterhof / 1	59
Abb. 100: „Heilbronner Block“	59
Abb. 97: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 13, o.M.	59
Abb. 98: Kreativnutzung entlang der Salzstraße	59

Abb. 101: Bebauung im Hinterhof / 2	59
Abb. 102: Orthofoto von Q 14, o.M.	60
Abb. 103: Katasterplan von Q 14, o.M.	61
Abb. 106: Unterschiedliche Typologien	61
Abb. 107: Am Handwerkerhof	61
Abb. 104: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 14, o.M.	61
Abb. 105: Eingeschossige Gewerbehallen	61
Abb. 108: Blick von Industrieplatz	61
Abb. 109: Orthofoto von Q 15, o.M.	62
Abb. 110: Katasterplan von Q 15, o.M.	63
Abb. 113: Wohnen mit direkter Nachbarschaft zu Gewerbehallen	63
Abb. 111: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 15, o.M.	63
Abb. 112: Kleinteilige Wohnbebauung	63
Abb. 114: Wohnbebauung mit Mischnutzung	63
Abb. 115: Orthofoto von Q 16, o.M.	64
Abb. 116: Katasterplan von Q 16, o.M.	65
Abb. 119: Schule	65
Abb. 120: Landschaftsbau; Bautätigkeit Bildungscampus	65
Abb. 117: Räumliche Einordnung des Quartiers Q 16, o.M.	65
Abb. 118: Hallentypologie	65
Abb. 121: Blick in Innenhof von Gewerbe	65
Abb. 122: Potenziale der Innenentwicklung, o.M.	69
Abb. 123: Strategieplan, o.M.	91
Abb. 124: Strukturplan Innenentwicklung, o.M.	95
Abb. 125: Testentwurf 1 / Q 08 / a 1, o.M.	104
Abb. 126: Testentwurf 1 / Q 08 / a 2, o.M.	105
Abb. 127: Testentwurf 1 / Q 10 / a 1, o.M.	106
Abb. 128: Testentwurf 1 / Q 10 / a 2, o.M.	107
Abb. 129: Testentwurf 3 / Q 11 / a 1, o.M.	108
Abb. 130: Testentwurf 3 / Q 11 / a 2, o.M.	109
Abb. 131: Testentwurf 3 / Q 11 / a 3, o.M.	110
Abb. 132: Testentwurf 3 / Q 01 / a 1, o.M.	111
Abb. 133: Testentwurf 3 / Q 01 / a 2, o.M.	112
Abb. 134: Testentwurf 3 / Q 01 / b 1, o.M.	113
Abb. 135: Testentwurf 3 / Q 01 / b 2, o.M.	114
Abb. 136: Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 1, o.M.	115
Abb. 137: Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 2, o.M.	116
Abb. 138: Testentwurf 3 / Q 01, Q 02 / a 3, o.M.	117
Abb. 139: Testentwurf 4 / Q 04 / a 1, o.M.	118
Abb. 140: Testentwurf 4 / Q 04 / a 2, o.M.	119
Abb. 141: Testentwurf 4 / Q 07 / a 1, o.M.	120
Abb. 142: Testentwurf 4 / Q 07 / a 2, o.M.	121
Abb. 143: Testentwurf 4 / Q 04 / a 3, o.M.	122
Abb. 144: Testentwurf 2 / Q 13, Q 16 / a 1, o.M.	123
Abb. 145: Übergeordnete Themen der Qualitätsstandards für flächeneffizientes Bauen	124
Abb. 146: Hochpunktkonzeption - Ergänzung Nordstadt - , o.M.	129

