



# Rahmenplan Längelter

Heilbronn-Böckingen

# H

## Erläuterung zum Konzept

# N

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Plangebiet, Abgrenzung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Plangebiet .....	4
1.2	Abgrenzung .....	4
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche und tatsächliche Grundlagen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand .....	10
4.2	Überörtliche Planung.....	11
4.3	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot.....	11
4.4	Geltendes Planungsrecht.....	12
4.5	Landschaftsplan.....	13
4.6	Vom Gemeinderat beschlossene Konzepte .....	13
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Erläuterung</b> .....	<b>14</b>
5.1	Klimaquartier Längelter.....	14
5.2	Gesamtkonzept .....	15
5.3	Wohnen und andere Nutzungen.....	16
5.4	Erschließung/Mobilität .....	16
5.5	Baudichte/Gestaltung.....	18
5.6	Freiraum .....	20
5.7	Umgang mit bestehenden Wohnhäusern .....	21
5.8	Weiterentwicklung der Haselter-Siedlung.....	22
5.9	Flächenbilanz .....	23
<b>6</b>	<b>Äußere Erschließung</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>26</b>
7.1	Entwässerung.....	26
7.2	Abfallentsorgung.....	27
7.3	Feuerwehr .....	28
7.4	Sonstige Infrastruktur (u.a. Strom, Gas, Telekommunikation).....	28
<b>8</b>	<b>Natur und Landschaft, Artenschutz, Umweltbericht</b> .....	<b>28</b>
8.1	Ausgangslage .....	28
8.2	Artenschutz .....	29
8.3	Streuobstwiesenschutz .....	30
8.4	Eingriff – Ausgleich, Artenschutz .....	30
8.5	Umweltbericht .....	31

<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>31</b>
9.1	Allgemeine Aussagen zur Situation .....	31
9.2	Umgang mit Immissionen.....	31
<b>10</b>	<b>Stadtklima, Klimaschutz</b> .....	<b>32</b>
10.1	Stadtklima, Klimaanpassung.....	32
10.2	Globaler Klimaschutz.....	34
<b>11</b>	<b>Wasser- und Bodenschutz</b> .....	<b>34</b>
11.1	Allgemeine Aussagen zur Situation .....	34
11.2	Gewässer/Hochwasserschutz/Starkregen .....	34
11.3	Altlasten.....	35
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz, Archäologie</b> .....	<b>35</b>
<b>13</b>	<b>Landwirtschaft und Gartennutzung</b> .....	<b>36</b>
13.1	Landwirtschaft .....	36
13.2	Gartennutzung, Streuobst .....	36
<b>14</b>	<b>Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung, Verträge</b> .....	<b>37</b>
14.1	Baugebiet .....	37
14.2	Äußere Erschließungsstraße .....	39
14.3	Vorkaufsrechtssatzung .....	39
<b>15</b>	<b>Folgeverfahren, Gebietsentwicklung, Abschnittsbildung</b> .....	<b>39</b>
15.1	Rahmenplan .....	39
15.2	Weitergehende Gebietsentwicklung .....	39
<b>16</b>	<b>Einnahmen und Ausgaben</b> .....	<b>40</b>

## **1 Plangebiet, Abgrenzung**

### **1.1 Plangebiet**

Das geplante Wohnquartier Längelter befindet sich im Westen von Heilbronn im Stadtteil Böckingen. Es handelt sich um eine Fläche zwischen bestehenden Siedlungsbereichen auf einer Kuppe zwischen der bestehenden Haselter-Siedlung und den Ausläufern des historischen Ortskerns (Alt-Böckingen), unmittelbar angrenzend an das Berufsschulzentrum des Landkreises.

Die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle, zum Ortskern von Alt-Böckingen mit seinen Versorgungseinrichtungen und zur freien Landschaft sowie zum Ziegeleipark machen das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort. Zudem existieren für den Großteil des Plangebiets bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die eine Bebauung zulassen, die aber bisher nicht bzw. nicht vollumfänglich umgesetzt wurden.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 17,8 ha.

### **1.2 Abgrenzung**

Das Quartier schließt an folgende bebaute Bereiche an:

- im Nordwesten an die Haselter-Siedlung, die überwiegend durch Einfamilienhäuser mit großen Gärten bebaut ist,
- im Norden bzw. Westen an die Kreisberufsschule, einem massiven Großbaukörper,
- im Osten an die Ausläufer von Alt-Böckingen, die hier vor allem durch 1-2-geschossige Wohngebäude geprägt sind,
- und im Südosten an das Neubaugebiet Eduard-Hilger-Straße / Riegrafstraße mit einer 2-3-geschossigen Wohnbebauung.

Im Westen bilden der Kindergarten sowie der baumbestandene Bolz- und Spielplatz an der Helmholtzstraße den Gebietsabschluss.

Im Nordosten und Süden werden die stärker bewegten Hangbereiche/Kleingärten von Bebauung freigehalten:

- Im Nordosten reicht das Plangebiet bis zum Gelände der Schützengilde bzw. den oberhalb gelegenen Klein- und Freizeitgärten.
- Im Süden endet das Plangebiet am bestehenden Weg unmittelbar südlich des Geländes der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule), der die bestehenden, südlich angrenzenden Kleingärten erschließt.

## **2 Planungserfordernis**

Heilbronn ist laut statistischem Landesamt die Stadt mit dem höchsten prognostizierten Einwohnerzuwachs in Baden-Württemberg.

Gleichzeitig wird Heilbronn in der Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Grundlage dieser Bewertung war eine gutachterliche Untersuchung im Auftrag des Landes. Danach werden in Heilbronn die Grenzwerte bei allen aufgeführten Kriterien, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweisen, überschritten.

Dieser Mangel wird zukünftig durch die dynamische Entwicklung des Oberzentrums Heilbronn im Bereich Wirtschaft und Bildung mit Großprojekten wie IPAI Steinäcker oder dem Ausbau des Bildungscampus (mit einer voraussichtlichen Verdoppelung der Studentenzahlen von ca. 7.500 auf 15.000 bis ca. 2030) noch weiter verschärft werden.

D.h. in Heilbronn besteht auch zukünftig ein hoher Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten, insbes. im Bereich von preisgünstigen Mietwohnungen. Zudem benötigt die Stadt Angebote für Familien, um eine Abwanderung ins Umland zu verhindern.

Die mit hohem Aufwand betriebenen Innenentwicklungsmaßnahmen (wie z.B. im Bereich des Neckarbogens oder der Friedrich-Ebert-Trasse) können den Wohnungsmangel allein nicht auflösen. Hierzu ist zwingend auch Außenentwicklung erforderlich.

Im Bereich der Innenstadt, Nordstadt und Südstadt sind im Außenbereich kaum Entwicklungspotenziale vorhanden, da diese durch den Neckar, durch bestehende Siedlungsbereiche (wie das bestehende Industriegebiet Neckar) und durch Landschaftsschutzgebiete im Bereich der angrenzenden Weinberge begrenzt werden.

In den Stadtteilen (außer Böckingen/Neckargartach) können nur kleinere/mittlere Baugebiete vorwiegend für den jeweiligen Eigenbedarf realisiert werden.

Größere Flächenpotenziale für die Weiterentwicklung der Stadt Heilbronn und zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums stehen nur in den Stadtteilen Böckingen und Neckargartach zur Verfügung. Derzeit wird das Gebiet Hochgelegen am Klinikum am Gesundbrunnen aufgesiedelt, um einen Teil des Wohnraumbedarfs zu decken.

In Böckingen, dem mit über 20.000 Einwohnern größtem Stadtteil von Heilbronn, gibt es derzeit nahezu keine Baumöglichkeiten mehr. Die bestehenden Baugebiete wie z.B. am Wasserturm sind nahezu vollständig aufgesiedelt. Die Potenziale im Innern sind weitgehend erschöpft, denkbare Entwicklungsflächen z.B. am Bahnbogen aus unterschiedlichen Gründen (u.a. Lage im Überschwemmungsgebiet) nicht realisierbar. Somit fehlen dringend Flächen für die Eigenentwicklung des Stadtteils, um der dortigen Bevölkerung eine Perspektive im Stadtteil zu geben und eine Abwanderung bauwilliger junger Familien ins Umland zu verhindern.

Für die weitergehende zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt sowie des Stadtteils stehen vor allem zwei größere Flächenpotenziale zur Verfügung, die im Regionalplan als regionale Siedlungsschwerpunkte festgelegt wurden: Der Bereich Schanz am westlichen Ortsrand von Böckingen Nord (nördlich der B 293) und der Bereich Längelter/Haselter in Böckingen Süd (südlich der B 293) östlich und südlich der bestehenden Haselter-Siedlung.

Anfang 2017 wurde im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Wohnbauflächenkonzepts für die Gesamtstadt Heilbronn nach einer intensiven Diskussion der Vor- und Nachteile beider Gebiete im Gemeinderat entschieden, dass der Bereich Längelter unter Einbeziehung des Geländes der Fritz-Ulrich-Schule entwickelt werden soll (zu den Gründen vgl. Ziffer 3).

Dabei hat das Klimaquartier Längelter mit einem Umfang von 800 bis 1000 Wohneinheiten eine hohe Bedeutung nicht nur für die Weiterentwicklung Böckingens, sondern für die Wohnraumversorgung der Gesamtstadt Heilbronn. Zudem ist das Gebiet Bestandteil des Aktionsprogramms Wohnen und soll damit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum leisten.

Zwar existiert im Längelter bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Wohngebiet aus dem Jahr 1990, dieses konnte aber mangels äußerer Erschließung nie umgesetzt werden. Mittlerweile ist das Konzept von 1990 veraltet und wurde aus den folgenden Gründen nicht mehr weiterverfolgt:

- 2002 wurde der südöstliche Teil des Bebauungsplans Längelter durch den Bebauungsplan Eduard-Hilger-/Riegrafstraße überplant. Dadurch wäre eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans zwingend erforderlich, um wieder ein funktionierendes Gesamtkonzept zu erhalten.
- Die im alten Bebauungsplan vorgesehene Durchgangsstraße in Nord-Süd-Richtung wird nicht mehr verfolgt (erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, Durchgangsverkehr/Lärm, hohe Kosten, hoher Flächenverbrauch, der besser für den Wohnungsbau genutzt werden soll).
- Die im alten Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsanbindung über die Bahn wird aufgrund der engen Platzverhältnisse auf der Nordseite der Bahn und den damit verbundenen Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit nicht weiterverfolgt, auch weil mittlerweile am Sonnenbrunnen an die vor wenigen Jahren realisierte Bahnunterführung angebunden werden kann.
- Die Erweiterungsflächen für die Berufsschule sowie die Flächen für kirchliche Zwecke sind nicht mehr erforderlich.
- Die im alten Bebauungsplan verfolgte geringe Baudichte ist nicht mehr mit dem aktuellen Wohnungsbedarf insbes. im Geschosswohnungsbau vereinbar.
- Das alte Konzept wird insgesamt den aktuellen Anforderungen u.a. an Städtebau, nachhaltiger Mobilität, Klimaschutz/Klimaanpassung, Artenschutz etc. nicht mehr gerecht. Zur Umsetzung städtischer Gesamtkonzepte zu diesen Themenbereichen war und ist die Entwicklung eines neuen Konzepts erforderlich.

Aus diesen Gründen wurde 2019 ein städtebaulicher und landschaftsarchitektonischer Wettbewerb ausgeschrieben. Zuvor waren unter Beteiligung externer Fachleute/Gutachter sowie unter Einbindung der Gremien sowie der Öffentlichkeit die Rahmenbedingungen für eine Bebauung entwickelt worden. Maßgeblich waren insbes. die folgenden Planungsziele, die auch weiterhin verfolgt werden:

- ein lebendiges Quartier für alle Bevölkerungsgruppen mit 800 – 1000 Wohneinheiten,
- auf 60-70 % des Nettobaulands Geschosswohnungsbau und auf 30-40 % des Nettobaulands Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser,
- Ein Quartierszentrum mit Wohnfolgeeinrichtungen (u.a. Kindergarten, Geschäfte etc.),
- ein Grünzug in Nord-Süd-Richtung, der weiterhin den durchgängigen Grüngürtel am Westrand von Alt-Böckingen gewährleistet,
- eine neue Erschließungsstraße vom Sonnenbrunnen zum Baugebiet entlang der Bahn
- und hohe ökologische Standards u.a. bezüglich nachhaltiger Mobilität, Klimaschutz und Klimaanpassung.

Auf Grundlage des ersten Preisträgers wurde schließlich durch die Büros citiplan und Sigmund Landschaftsarchitektur unter Beteiligung städtischer Ämter, externer Fachleute und städtischer Gremien ein Konzept für einen städtebaulichen Rahmenplan entwickelt.

Auf dieser Basis wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan ersetzen soll.

### 3 Alternativen

Ein Gebiet dieser Größe und Zielsetzung lässt sich in Heilbronn – wie oben dargelegt – nur im Längelter oder im Bereich der Schanz umsetzen.

Mit dem Bereich Schanz werden mögliche Entwicklungsflächen im Außenbereich nördlich der B 293 und unmittelbar westlich der bestehenden Wohnbebauung von Böckingen Nord (Schanz) bezeichnet. Eine genauere Abgrenzung liegt nicht vor, jedoch ist auch hier von einer Gebietsgröße von 18-20 ha und von 800-1000 Wohneinheiten und ca. 2000 Bewohnern auszugehen.

Bei der Entscheidung zwischen den beiden Gebieten waren die nachfolgenden Faktoren maßgeblich. Hierbei muss angemerkt werden, dass aufgrund des Planungsfortschritts beim Längelter zu einzelnen Themenbereichen bereits genauere Grundlagendaten als im Bereich der Schanz zur Verfügung stehen.

#### Lagequalität

Der Längelter verbindet zwei bestehende Siedlungsbereiche und weist aufgrund der Nähe zum Ziegeleipark, zu den Versorgungseinrichtungen des Ortskerns von Böckingen sowie zur Stadtbahnhaltestelle insgesamt die bessere Lagegunst auf.

Der Bereich Schanz liegt am Stadtrand und ragt – anders als der Bereich Längelter – vollumfänglich in den Außenbereich hinein. Ein Vorteil ist die unmittelbare Nähe zu den Grünanlagen südlich der Sinsheimer Straße (mit Sportanlagen, Spiel- und Bolzplatz), zum angrenzenden Schulzentrum sowie zum Kraichgauplatz. Die Stadtbahnhaltestelle ist gerade noch erreichbar, die Entfernung zum Bereich Längelter jedoch deutlich kürzer als zum Bereich Schanz. Der Ortskern von Böckingen mit seiner Infrastruktur ist von der Schanz sehr viel weiter als vom Bereich Längelter entfernt.

#### Innenentwicklungspotenziale

Im Bereich Längelter gibt es anders als im Bereich Schanz Innenentwicklungspotenziale, die in die Planung einbezogen werden können: Das Gelände einer aufgegebenen Schule ist Teil des Baugebiets (ehemalige Fritz-Ulrich-Schule, ca. 1,6 ha). Zudem ist die Erschließung so ausgelegt, dass auch die angrenzende Berufsschule (im Falle ihrer Verlagerung) in das Klimaquartier einbezogen werden kann (ca. 5,1 ha).

#### Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Längelters liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, was die regionalplanerische Bedarfsrechtfertigung vereinfacht und Vorteile beim Eingriff/Ausgleich hat, da dieser überwiegend durch einen Vergleich des bestehenden und des neuen Planungsrechts ermittelt wird.

Dagegen stellt der Flächennutzungsplan im Bereich Schanz ausschließlich Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft dar.

### Äußere Erschließung

Zur Anbindung des Baugebiets Längelter ist zwingend eine ca. 650 m lange, kostenintensive Erschließungsstraße mit Fuß- und Radweg von der Straße im Haselter zum Kreisverkehr am Sonnenbrunnen erforderlich. Mit der vor wenigen Jahren realisierten Straßenunterführung an der Stadtbahnhaltestelle Sonnenbrunnen konnte bereits der erste Schritt zur Schaffung der äußeren Erschließung für das Baugebiet Längelter umgesetzt werden.

Durch die neue Straße kann neben der Anbindung des Baugebiets die Erschließung der bestehenden Haselter-Siedlung verbessert, der Durchgangsverkehr durch den Ortskern reduziert und die bestehende Lücke im Radverkehrsnetz geschlossen werden.

Dagegen könnte die Sinsheimer Straße und auch der Kreisverkehr an der Heidelberger Straße die zu erwartende Verkehrsmenge aus dem Baugebiet Schanz gerade noch aufnehmen (bei bis zu 2000 Einwohnern wären dies bis zu 4000 Fahrten/Tag); der Verkehrsfluss und damit die Verkehrsqualität würden allerdings schlechter. Zudem wäre eine Erschließung über die Sinsheimer Straße mit einer erheblichen Verkehrs- und Lärmzunahme für die Anwohner verbunden (darunter reine Wohngebiete mit einem sehr hohen Schutzanspruch), was Lärmschutzmaßnahmen erfordern würde.

Aus diesem Grund wäre auch im Bereich Schanz der Bau einer äußeren Erschließungsstraße mit Anschluss an das Hauptstraßennetz dringend geboten, was den Anwohnern auch so in einem Stadtentwicklungsprozess mit Bürgerbeteiligung vor ca. 20 Jahren versprochen worden war. Hierzu müsste eine ca. 500 m lange anbaufreie Teilstrecke der Saarlandstraße realisiert werden. Problematisch ist dabei allerdings, dass ein (vollkommen ausreichender) zweispuriger Teilausbau dem Bebauungsplan „Saarlandstraße“ widersprechen würde, da dieser für vier Fahrspuren ausgelegt ist. Gemäß der rechtlichen Prüfung der Rechtsanwaltskanzlei Dolde & Mayen müsste hierfür der Bebauungsplan geändert werden.

### Äußere Entwässerung

Zur Entwässerung des Baugebiets Längelter sind außerhalb des Baugebiets kostenintensive Maßnahmen in die Entwässerungsinfrastruktur erforderlich. Im Zusammenhang mit der Realisierung der äußeren Entwässerung des Baugebiets soll die Hochwassersituation entlang des Wolfsgrabens verbessert werden (u.a. durch den Anschluss an den Neckar und eine Entkopplung von der Kläranlage). Der Wolfsgraben ist ein Bach, der (größtenteils verdolt) entlang der Stadtbahnlinie verläuft und am Sonnenbrunnen in einen Mischwasserkanal mündet.

Da der Bereich Schanz ebenfalls Richtung Großgartacher Straße entwässert, wäre aus Sicht der Entsorgungsbetriebe der Entwässerungsaufwand gleich hoch oder sogar noch höher als beim Längelter.

### Eigentümerstruktur/Umlegung

Der Längelter ist durch Streubesitz mit vielen Privateigentümern und einem städtischen Grundstücksanteil von lediglich 30 % gekennzeichnet, was eine Umlegung erschwert.

Auch im Bereich Schanz gibt es Streubesitz. Der städtische Grundstücksanteil ist je nach Lage/Abgrenzung des Baugebiets unterschiedlich. Im südlichen Teil ist der Anteil etwas höher und würde eine Umlegung erleichtern, sofern die Bombenaltlasten (s.u.) geräumt werden. Im nördlichen Teil ist der Anteil vermutlich etwas geringer als im Längelter.

### Landwirtschaft/Boden/Wasser

Die Flächen südlich der verlängerten Sinsheimer Straße befinden sich im Sprengschutzradius der Bombenaltlast in der „Zehner’schen Grube“, einer ehemaligen Restmülldeponie. Im Umkreis von 480 m um diese Altlast ist keine Wohnbebauung möglich. Demnach könnte bis zu einer Bereinigung der Bombenaltlast nur der Bereich nördlich der Sinsheimer Straße entwickelt werden. Die Bergung der Bomben wäre eine sehr kostenintensive Maßnahme (mit Kosten voraussichtlich im zweistelligen Millionenbereich), auch durch den Umstand, dass im Zuge der Bergung sehr viel Restmüll entsorgt werden müsste.

In dem durch Gärten geprägten Längelter müssen deutlich weniger gute landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen werden als im Bereich der Schanz. Während im Bereich Längelter nur eine Teilfläche im Westen betroffen ist, handelt es sich beim Bereich der Schanz durchgängig um besonders gute Böden der Vorrangstufe 1. Die Inanspruchnahme umfangreicher landwirtschaftlicher Flächen könnte im Bereich Schanz zu einer Betriebsgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe führen.

In beiden Gebieten sind aufgrund archäologischer Verdachtsflächen archäologische Sondierungen und ggf. Notgrabungen erforderlich.

Der überwiegende Teil des Bereichs Schanz liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Leinbachtal. Zudem handelt es sich um ein ehemaliges Aussulungsgebiet.

### Naturschutz/Artenschutz

Durch die vielen alten Obstgärten gibt es im Längelter ein hohes Konfliktpotenzial bezüglich Natur- und Artenschutz, für die umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Im ackerbaulich genutzten Bereich Schanz ist nahezu keine Vegetation mit Bäumen und Gehölzen vorhanden. Jedoch sind gemäß Landschaftsplan auch hier Konflikte insbes. mit Offenlandarten wie z.B. der Feldlerche zu erwarten.

Die Einzelthemen wurden nachfolgend auf Grundlage der o.g. Ausführungen themenbezogen mit Punkten bewertet. Je nach Rahmenbedingung, Konfliktpotenzial und Aufwand wurden 0-2 Punkte vergeben (0 Punkte - ungünstige Bewertung, 1 Punkt - mittlere Bewertung, 2 Punkte - günstige Bewertung):

<b>Thema</b>	<b>Längelter (0-2P)</b>	<b>Schanz (0-2P)</b>
<b>Lagequalität</b>	2	1
<b>Innenentwicklungspotenzial</b>	1	0
<b>Planungsrecht</b>	2	0
<b>Äußere Erschließung</b>	0	1
<b>Äußere Entwässerung</b>	0	0
<b>Eigentümerstruktur</b>	0	1
<b>Landwirtschaft/Boden</b>	2	0
<b>Natur- und Artenschutz</b>	0	1
<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

Da der Längelter insgesamt mehr Vorteile als die Schanz bietet, wurde 2017 im Gemeinderat entschieden, dass dieser Bereich vorrangig entwickelt wird.

Darüber hinaus hat der Längelter mittlerweile durch die bisher durchgeführten Planungsarbeiten einen deutlichen Vorteil, was den Planungsfortschritt angeht. Hervorzuheben sind Planungsarbeiten wie Voruntersuchungen/Grundlagenermittlung, Gebietsabgrenzung und Entwicklung der Gebietsziele, die Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbs, die weitere städtebauliche Konzeptentwicklung, der Beginn der Vorplanung für die äußere Erschließung und die äußere Entwässerung sowie die intensive Behandlung von Themenbereichen wie Artenschutz, Eingriff/Ausgleich und Bodenordnung. Dabei entstanden allein beim Planungs- und Baurechtsamt bisher Planungskosten im sechsstelligen Bereich.

## **4 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen**

### **4.1 Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand**

Der größte Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich einer Kuppe. Nach Norden zum Talraum des Wolfgrabens, nach Süden zur Heckenstraße und nach Osten zum Ortskern von Alt-Böckingen fällt das Gelände deutlich ab.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines durchgängigen Obstbaumgürtels am Westrand von Alt-Böckingen. Im östlichen Teil des Plangebiets wechseln sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, baumbestandene Gärten und Obstwiesen ab. Südlich der Berufsschule befindet sich das Gelände der aufgegebenen, bereits abgebrochenen Fritz-Ulrich-Schule. Der Westen des Plangebiets wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Neben dem Berufsschulzentrum und zwei Kindergärten (in der Helmholtz- und in der Eduard-Hilger-Straße) ist die Umgebung vor allem durch Wohngebäude geprägt.

Im Norden bzw. Nordwesten schließt das Kreisberufsschulzentrum an das Plangebiet an, ein Gebäudekomplex für ca. 3000-4000 Schüler. Im Norden des Geländes befindet sich eine Stellplatzanlage, die jedoch den tatsächlichen Bedarf nicht decken kann, so dass im Umfeld der Schule ein hoher Parkdruck herrscht. Im mittleren Bereich befinden sich Schulsportanlagen mitsamt einer Turnhalle und Nebengebäuden wie einer Energiezentrale. Die eigentlichen Schulgebäude liegen größtenteils im südlichen Teil des Geländes entlang der Längelterstraße.

Die Schule ist stark sanierungsbedürftig. Der Landkreis hat noch nicht entschieden, ob die Schule im laufenden Betrieb saniert oder ob ein Neubau an anderer Stelle errichtet wird.

Im Falle einer Verlagerung könnte das Schulgelände für Wohnen oder andere Zwecke umgenutzt werden.

Hervorzuheben sind ansonsten die baumbestandenen Gärten und die an den Rändern dicht bewachsene Schießanlage im Nordosten sowie der Bolzplatz mit seinem prägenden Baumbestand im Westen des Plangebiets. Im Süden bzw. Südwesten schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen, Kleingärten sowie dem Ziegeleipark an.

Der o.g. Bolzplatz ist aufgrund seiner einfachen Ausstattung und seinem ungünstigen Zuschnitt erneuerungsbedürftig. Die nächsten Spielplätze befinden sich im östlich angrenzenden Ortskern an der Heckenstraße und im südlich gelegenen Ziegeleipark.

## 4.2 Überörtliche Planung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wird der Bereich der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule als „bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ und der östlich anschließende Teil als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ gekennzeichnet.

Westlich des ehemaligen Schulgeländes schließt ein sogenannter „regionaler Siedlungsschwerpunkt“ an, der nach Westen deutlich über das aktuell geplante Gebiet hinausgeht. Dabei handelt es sich gemäß Plansatz 2.4.4 des Regionalplans um einen gebiets-scharf abgegrenzten Schwerpunkt des Wohnungsbaus, der zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung der Gemeinden zur Konzentration einer verstärkten Siedlungstätigkeit festgelegt wurde. In diesem, als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit nicht vereinbar sind.

Im Heilbronner Stadtgebiet gibt es nur zwei Schwerpunkte für eine verstärkte Wohnbauentwicklung, im Bereich Längelter/Haselter sowie im Bereich der Schanz. Dadurch kommt diesen Gebieten eine hohe Bedeutung für die Weiterentwicklung der Gesamtstadt Heilbronn zu.

Hervorzuheben ist weiterhin die im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festgelegte verbindliche Vorgabe für eine Mindestbruttowohndichte von 70 Einwohner pro ha.

Die vorliegende Planung für ein neues Wohngebiet entspricht den o.g. Zielen der Raumordnung.

## 4.3 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Für den mittleren und östlichen Teil des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan vor allem Bauflächen dargestellt:

- geplante Kirche südwestlich der Berufsschule,
- bestehende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schule südlich der Berufsschule (ehemalige Fritz-Ulrich-Schule),
- geplante Wohnbaufläche im überwiegenden Teil des Plangebiets (östlich der Sonderbauflächen für die Schulen),
- bestehende Wohnbaufläche im Norden des Plangebiets,
- geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schule im Norden des Plangebiets, östlich angrenzend an die Berufsschule
- und bestehende Wohnbaufläche, überlagert durch einen bestehenden Kindergarten, im Nordwesten des Plangebiets.

Dabei werden die Wohnbauflächen durch folgende Grünflächen untergliedert bzw. eingrahmt:

- geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ im nordöstlichen Teil des Plangebiets,
- geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage ohne baulichen Charakter“ entlang der Längelterstraße
- und bestehende Grünfläche im Süden des Plangebiets.

Für den südwestlichen Teil des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine bestehende Fläche für die Landwirtschaft dar (westlich des Geländes der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule).

Aufgrund der Neuinanspruchnahme bestehender Flächen für die Landwirtschaft im westlichen Teil des Gebiets sowie der zum Teil unterschiedlichen Nutzungen bzw. der geänderten Abgrenzung von Bau- und Grünflächen muss der Flächennutzungsplan zusammen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert werden.

#### **4.4 Geltendes Planungsrecht**

##### **4.4.1 Plangebiet**

Für den mittleren und östlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 32B/8 „Längelter“ (in Kraft getreten am 25.10.1990) für ein Wohngebiet, der jedoch wegen einer fehlenden äußeren Erschließung nie umgesetzt wurde.

Neben einem durch Grünflächen untergliederten allgemeinen Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche für die Berufsschule sowie eine Fläche für kirchliche Zwecke fest. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken in der Senke unmittelbar nördlich der Heckenstraße sowie eine Trasse für eine zumeist anbaufreie Straße, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung quert und im Süden an die Heckenstraße und im Norden über eine Brücke über die Bahnlinie direkt an die B 293 anbindet.

Südlich der Berufsschule existiert der Bebauungsplan 32B/2 „Schule im Gewand Längelter“ (in Kraft getreten am 13.04.1967) für die ehemalige Fritz-Ulrich-Schule, die vor einigen Jahren aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs verlagert und abgebrochen wurde.

Für den westlichen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Teil des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan (auch nicht für den bestehenden Kindergarten).

##### **4.4.2 Umgebung des Plangebiets**

Südöstlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan 32B/9 „Eduard-Hilger-Str. / Riegrafstraße“ an, der ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten festsetzt und bereits eine Teilfläche des Bebauungsplans Längelter überplant hat.

Östlich des Plangebiets schließt der übergeleitete Baulinienplan 29A/1 (in Kraft getreten am 06.09.1955) in Verbindung mit der übergeleiteten Ortsbausatzung Baustufe IIc Landhausgebiet an, das einem Wohngebiet entspricht.

Nördlich bzw. westlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan 32B/5 „Berufsschulzentrum des Landkreises“ eine Fläche für Gemeinbedarf für das Berufsschulzentrum fest und ermöglicht eine bis zu 6-geschossige Bebauung.

Nordwestlich des Plangebiets schließt die Haselter-Siedlung an. Für den überwiegenden Teil setzt der Bebauungsplan 32A/10 „Haselter-Siedlung“ ein allgemeines Wohngebiet mit einer 1-2-geschossigen Bebauung mit Satteldach fest. Für eine kleinere Teilfläche unmittelbar nördlich des Plangebiets gilt der übergeleitete Baulinienplan 32A/4 (in Kraft getreten am 07.03.1961) in Verbindung mit der übergeleiteten Ortsbausatzung 1939 Baustufe IIb Kleinhausegebiet, das einem Wohngebiet entspricht.

Nördlich und südlich des Plangebiets schließen Teilflächen des o.g. Bebauungsplans Längelter (s.o.) an, die über die Abgrenzung des vorliegenden Rahmenplankonzepts hinausgehen.

#### 4.4.3 Äußere Erschließung

Für den östlichen Teil der Straßentrasse gilt der übergeleitete Baulinienplan 29A/1 (in Kraft getreten am 06.09.1955), der für den Bereich der Sportanlagen - bis auf einen überbaubaren Bereich im Umfeld des Schützenheims und des benachbarten Wohnhauses - ein Bauverbot festsetzt.

Für den Bereich der Schützengilde gilt zudem der Bebauungsplan 32B/8 „Längelter“, der hier aber lediglich für den Bereich des Schießplatzes Lärmschutzfestsetzungen trifft.

#### 4.5 Landschaftsplan

Der Maßnahmenteil des Landschaftsplans 2030 enthält für das Plangebiet insbes. die folgenden Inhalte/Empfehlungen, die im Rahmenplankonzept aufgegriffen und umgesetzt wurden:

- Das Baugebiet soll durch eine Grünverbindung untergliedert werden, die die nördlich und südlich angrenzenden Grünräume miteinander vernetzt und zumindest als Fuß- und Radweg mit begleitender Baumallee ausgeführt wird.
- Nach Süden zur freien Landschaft soll das Baugebiet eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung erhalten.
- Es sollen auf Höhe der Leibniz- und der Helmholtzstraße prägende Landschaftselemente erhalten werden.

#### 4.6 Vom Gemeinderat beschlossene Konzepte

In den letzten Jahren wurden vom Gemeinderat einige gesamtstädtische Konzepte beschlossen, die bei der Planung des Baugebiets berücksichtigt und umgesetzt werden mussten:

- Das Baugebiet Längelter ist inklusive der äußeren Erschließung bereits in dem 2014 verabschiedeten Rahmenplan Alt-Böckingen dargestellt und in dem 2019 verabschiedeten Wohnbauflächenkonzept für die Stadt Heilbronn enthalten.
- Bereits seit 2015 wird in Zusammenarbeit der Stadtverwaltung und der Stadtsiedlung mit dem Aktionsprogramm Wohnen das Ziel verfolgt, mehr Wohnraum in Heilbronn zu schaffen (insbes. kostengünstige Mietwohnungen). Das Gebiet Längelter ist Teil dieses Programms. Mit den baulandpolitischen Beschlüssen von 2018 wird darüber hinaus eine flexible Sozialquote eingeführt.
- September 2020, Schulentwicklungsplanung. Für weiteren Bedarf an Grundschulplätzen (Neubaugebiete Längelter, Hochgelegen und Fleischbeil) wird der Neubau einer 2-3 zügigen Grundschule empfohlen.
- November 2020, Beschluss des Mobilitätskonzepts 2030 für die Stadt Heilbronn durch den Gemeinderat (u.a. mit dem Ziel der Förderung des Umweltverbunds und der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Dabei werden Maßnahmen zu den Themenbereichen lebenswerte Stadt, Mobil zu Fuß/mit dem Rad/mit Bus und Bahn/mit dem Pkw, nachhaltige vernetzte Mobilität formuliert; darunter auch die Forderung nach einer Bündelung des Parkierens in Hochgaragen)
- September 2021, Beschluss des Klimaschutzteilkonzepts - Anpassung an den Klimawandel für die Stadt Heilbronn durch den Gemeinderat (u.a. mit dem Ziel der verstärkten Berücksichtigung des Bereichs der Klimafolgenanpassung im Rahmen von Neubaugebietsentwicklungen).

- Mai 2021, Beschluss des Klimaschutz-Masterplans für die Stadt Heilbronn durch den Gemeinderat (u.a. mit dem Ziel von Klimaschutzauflagen für das Planen und Bauen); Anfang 2023 wurde das Ziel der Klimaneutralität auf das Jahr 2035 vorgezogen
- Dezember 2023, Verabschiedung des Abschlussberichts zur kommunalen Wärmeplanung. Unter der Maßnahme 10 wird der Neubau eines Wärmenetzes, das sowohl das Baugebiet Längelter als auch Bestandsgebäude im nördlichen Teil von Alt-Böckingen versorgt, angestrebt.

## 5 Städtebauliche Erläuterung

### 5.1 Klimaquartier Längelter

Mit dem Baugebiet Längelter soll ein großer Beitrag zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs im Stadtteil und in der Gesamtstadt Heilbronn sowie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden. Da die Ausweisung des Baugebiets mit einem großen Flächenverbrauch im Außenbereich und mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist, sollen im Gebiet mindestens 800 bis 1000 Wohneinheiten geschaffen werden, um die wertvolle Fläche in guter Lage möglichst gut auszunutzen. Zudem werden hohe Anstrengungen unternommen, um unter dem Oberbegriff „Klimaquartier“ den Eingriff in die Umweltgüter zu minimieren und ein vielfältiges Quartier zu entwickeln, in dem man gut wohnen kann und in dem ein gutes Klima des Zusammenlebens herrscht. Um dies zu gewährleisten, werden die folgenden besonderen städtebaulichen Ziele verfolgt:

#### Vielfalt und ein gutes Klima des Zusammenlebens

„Ein Klimaquartier, das Vielfalt und ein gutes Miteinander fördert.“

- Eine soziale Mitte, u.a. mit Quartierszentrum, Grundschule, Kindergarten und Nahversorgungseinrichtungen (wie Bäckerei und Café)
- Plätze, Straßenräume und Grünflächen als Treffpunkte für die Nachbarschaft
- Gemeinsam gestaltete und genutzte Innenhöfe
- Eine soziale Mischung durch eine Vielfalt an Wohnformen
- Schaffung von kostengünstigem Wohnraum durch eine Sozialquote
- Parzellenweise Vergabe der Grundstücke, um eine Vielfalt der Nutzungen und der Gebäude zu sichern und einen eintönigen Großsiedlungscharakter zu vermeiden

#### Nachhaltige Mobilität

„Ein Klimaquartier, das ressourcenschonende Mobilität erleichtert.“

- zentrale Quartiersgaragen mit Service-Flächen (Mobilitätspunkte) für verschiedene Mobilitätsformen wie Car-Sharing, Leihfahrräder und Packstationen
- Verkehrserschließung am Rand und nahezu kein Autoverkehr im Quartier
- eine Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs (sehr gute Erreichbarkeit der Stadtbahn, Bus-Shuttle zur Stadtbahn, Busanbindung)
- eine Optimierung des Fuß- und Radverkehrs (Fahrradstellplätze an der Wohnung und an wichtigen Einrichtungen, ein engmaschiges und komfortables Fuß- und Radwegenetz, das an das überörtliche Netz und die Stadtbahn angebunden ist)
- kurze Wege zu öffentlichen Gebäuden, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen

### Klimaschutz

„Ein Klimaquartier, das das Weltklima nicht zusätzlich belasten soll.“

- die Nutzung erneuerbarer Energien, insbes. von Photovoltaikanlagen
- eine Energiezentrale in einer Quartiersgarage und ein Wärmenetz, das in den benachbarten Bestandsgebieten weiter ausgebaut werden kann
- Sortenreine Materialien und nachhaltige Roh-/Baustoffe (insbes. Holz)
- Effizienzhäuser bzw. verbesserte Energiestandards

### Stadtklima, Umweltgüter

„Ein Klimaquartier, in dem es sich auch bei steigenden Temperaturen noch gut leben lässt und in dem die Umweltgüter möglichst gering belastet werden.“

- Durchlüftung (u.a. durch Grünschnitten, die der Hauptwindrichtung folgen)
- Begrünungsmaßnahmen zur Gebietskühlung (u.a. grüne Vorgärten, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, grüne Höfe ohne Versiegelung durch Tiefgaragen, öffentliche Grünflächen, Straßenraumbegrünung), Minimierung der Versiegelung
- Nutzung, Rückhaltung und Versickerung/Verdunstung von Regenwasser, Ausgestaltung des Quartiers nach dem Schwammstadtprinzip, Umgang mit Starkregen
- Förderung von Artenvielfalt im Gebiet (u.a. durch Grünvernetzung, Verwendung heimischer Pflanzen, Erhalt von Bäumen)

## **5.2 Gesamtkonzept**

Das Rahmenplankonzept wurde durch die citiplan GmbH aus Pfullingen zusammen mit der Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH aus Grafenberg auf Grundlage des prämierten Wettbewerbskonzepts erstellt. Es besteht aus dem Lageplan sowie einer Broschüre mit ergänzenden Plänen und Informationen.

Herz des Klimaquartiers ist der zentrale Grünzug, der das Gesamtgebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil aufgliedert und somit die bisherige grüne Zäsur zwischen den beiden Siedlungsbereichen (Haselter und Alt-Böckingen) erhält.

Eine Besonderheit des Konzepts sind dabei die bogenförmigen Siedlungsränder, an denen Fuß- und Radwege geplant sind.

Östlich der zentralen Grünfläche wird der bestehende Ortsrand von Alt-Böckingen mit einer dem Bestand angepassten Bebauung geringerer Baudichte abgerundet („Quartier Ost“).

Westlich der zentralen Grünfläche auf Höhe der Berufsschule entsteht ein neues Stadtquartier, das durch ein System an weiteren Grünflächen bzw. „grünen Fingern“ in vier Teilquartiere aufgliedert wird (bestehend aus Wohnhöfen, die jeweils um einen Platz angeordnet sind). Die Quartiere werden nachfolgend entsprechend ihrer Lage als „Quartier Nord“, „Quartier Mitte“, „Quartier Mitte West“ und „Quartier West“ bezeichnet.

### 5.3 Wohnen und andere Nutzungen

Angestrebt wird eine Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen, was durch ein Angebot verschiedener Wohnformen (mit unterschiedlichen Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhaustypen) und durch die Umsetzung einer Sozialquote zur Schaffung kostengünstigen Wohnraums umgesetzt werden soll.

Im Quartier Ost sind - angepasst an den Bestand - ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser (insbesondere Doppel- und Reihenhäuser) geplant, insbes. um der bauwilligen Bevölkerung des Stadtteils eine Perspektive vor Ort bieten zu können.

In den westlichen Stadtquartieren überwiegt der Geschosswohnungsbau, wobei im Norden und Westen - als Übergang zu den angrenzenden, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bestandsgebäuden - eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern geplant ist. Insgesamt sollen Angebote für ganz unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Familien, Singles und Paare, ältere und jüngere Personen, Studenten) gemacht und hierfür ganz unterschiedliche Haustypen geplant werden (Baugruppen, Baugenossenschaften, Miet- und Eigentumswohnungen, sozialer Wohnungsbau). Dabei sollen Familien auch im Geschosswohnungsbau ganz unterschiedliche Angebote als Mieter, Käufer oder auch als Bauherren (im Falle von Baugruppen) offenstehen.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird im Quartier eine Mischung von Wohnen und anderen Nutzungen angestrebt (u.a. öffentliche Gebäude, Büros/Praxen, kleine Gewerbebetriebe zur Gebietsversorgung, Gastronomie etc.).

Hervorzuheben ist dabei der zentrale Quartiersplatz im „Quartier Mitte“ als Quartierszentrum. Dort sollen Nutzungen wie eine zweizügige Grundschule, eine fünfzügige Kindertagesstätte, ein Ärztehaus sowie kleinere Versorgungseinrichtungen wie z.B. Bäcker, Café und Dienstleistungen wie ein Frisör an zentraler, gut erreichbarer Stelle für kurze Wege und Belebung sorgen.

In einem Sondergebäude auf der Westseite des Platzes sollen verschiedene öffentliche und private Nutzungen kombiniert werden. Neben Räumlichkeiten für ein Familienzentrum sowie einem Flächenangebot für Mobilitätsdienstleistungen (Mobilitätspunkt) werden Nutzungen wie ein Sonderwohnprojekt (wie dem Mehrgenerationenhaus in der Nordstadt oder dem „bunten Wohnen“ in der Südstadt) angestrebt.

Eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe ist zudem ganz im Norden am Gebietseingang in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle und Haupterschließung vorgesehen, einerseits um die höhere Frequenz auszunutzen, andererseits als Reaktion auf den hier vorhandenen höheren Lärmpegel (durch Straßen, Bahn und Schießplatz).

Auch an den kleineren Nachbarschaftsplätzen sollen die Erdgeschosszonen vorzugsweise für besondere Nutzungen wie Kleingewerbe oder auch Gemeinschaftsräume vorgehalten werden. Hierbei kommt auch den Erdgeschosszonen der Quartiersgaragen eine besondere Bedeutung zu, in denen besondere Mobilitätsdienstleistungen angeboten werden sollen.

### 5.4 Erschließung/Mobilität

Die äußere Erschließung soll im Ostteil über das bestehende Straßennetz des Ortskerns (u.a. die Friedrichstraße), im Westteil insbes. über eine neu geplante Erschließungsstraße entlang der Stadtbahnlinie zum Kreisverkehr am „Sonnenbrunnen“ erfolgen. Die äußere Erschließungsstraße soll nutzbar sein, bevor mit dem Bau der inneren Erschließungsstraßen der westlichen Quartiere begonnen wird (vgl. Ziffer 8).

Die innere Erschließung des Quartiers östlich des zentralen Grünzugs (Quartier Ost) wird über verkehrsberuhigte Schleifen- und Stichstraßen gewährleistet.

Die innere Erschließung des Westteils erfolgt über eine Sammelstraße, die größtenteils am Rand der Berufsschule verläuft, sowie über untergeordnete Wohnwege.

Eine Querung des zentralen Grünzugs in Ost-West-Richtung ist zukünftig nur noch für den Umweltverbund (Fußgänger, Radfahrer, Bus) möglich. Dabei sollen versenkbare Poller sicherstellen, dass der Grünzug nicht durch sonstige Kraftfahrzeuge befahren wird.

Die Parkierung im Quartier Ost wird konventionell über Einzelgaragen sowie über Besucherparkstände am Rand entlang der Sickingenstraße gewährleistet.

Die Parkierung im Westteil erfolgt über drei Quartiershochgaragen (jeweils mit Tiefgaragen-geschoss), über zwei Quartierstiefgaragen unterhalb des Quartierszentrums und der Grundschule sowie über ergänzende Sonderparkzonen am Rand der Quartiere (u.a. für Carsharing, Personen mit Handicap und Kurzzeitparker). Ansonsten sind keine Parkstände im öffentlichen Raum vorgesehen.

Die Quartiersgaragen sind ausgelegt für einen Stellplatz pro Wohnung zuzüglich 20 % Besucherparkplätze. Darüber hinaus werden Stellplätze für Sondernutzungen (wie Grundschule und Gewerbe) angeboten, wobei hier in gewissem Umfang Doppelnutzungen denkbar sind (im Hinblick auf tageszeitliche Belegungsschwankungen). Im Zuge der Erarbeitung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzepts wird der Stellplatzschlüssel genauer geprüft werden.

In den Quartiersgaragen sollen Lademöglichkeiten für Elektroautos sowie Mobilitätspunkte (zum Teil auch als „Mobility-Hub“ bezeichnet) mit ergänzenden Nutzungen wie z.B. Flächen für unterschiedliche Angebote wie Lastenräder, E-Roller, Paketstationen, kleinere gewerbliche Nutzungen, technische Infrastruktur (u.a. eine Energiezentrale) etc. vorgehalten werden.

Die Quartiersgaragen sind so platziert, dass diese auf kurzem Weg von der Sammelstraße angefahren werden können und dass diese möglichst zentral in den Quartieren liegen. Die o.g. Service-Flächen / Mobilitätspunkte sind immer an den zentralen Quartiersplätzen angeordnet und erhalten hier einen separaten Zugang. Die Quartiersgaragen können somit von der Wohnung auf verkehrsberuhigten, attraktiven Wohnwegen sehr gut zu Fuß, aber auch per Rad oder mit dem E-Roller erreicht werden. Lediglich vom mittleren Quartier müssen teilweise geringfügig weitere Wege zurückgelegt werden, da die hier geplanten Tiefgaragen nicht den gesamten Bedarf abdecken können.

Durch die Anordnung der Sammelstraße sowie der Quartiersgaragen am Rand findet eine deutliche Verkehrsentlastung der Wohnwege statt, die nur noch im Ausnahmefall z.B. zum Ein- und Ausladen oder durch Sonderfahrzeuge befahren werden müssen. Durch die Reduzierung teurer Tiefgaragen auf die Quartiersgaragenstandorte wird ein Beitrag zum kostengünstigen Wohnungsbau umgesetzt. Zudem werden durch die damit verbundene Reduzierung der Versiegelung erst die Voraussetzungen für einen Regenwasserrückhalt und eine intensive Bepflanzung in den öffentlichen Straßenräumen und Wohnhöfen und damit zur Umsetzung eines klimaangepassten Quartiers geschaffen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche im Nordwesten/Westen des Plangebiets vor Ausweich-/Parksuchverkehr aus dem neuen Quartier bzw. der Berufsschule soll hier Bewohnerparken eingeführt werden. D.h. es können künftig (bis auf wenige Bereiche für Besucher) nur diejenigen entlang der Straße parken, die über einen Bewohnerparkausweis verfügen.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Stadtbahn und die auf dem Höhenrücken verlaufende Kleinbuslinie gewährleistet, die zukünftig auch weiterhin die Anbindung an Alt-Böckingen übernehmen soll. Die Buslinie erhält am zentralen Quartiersplatz eine zusätzliche Haltestelle. Darüber hinaus könnte zukünftig ein autonom fahrender Kleinbus-Shuttle die Anbindung der höher gelegenen Bereiche an die Stadtbahn deutlich verbessern.

Alle wichtigen Einrichtungen im Gebiet bzw. der näheren Umgebung (wie z.B. Stadtbahn- und Bushaltestellen, Kindergärten, Quartierszentrum, Nahversorgungseinrichtungen, Quartiersgaragen und Freizeitbereiche) sind über ein engmaschiges Netz an Wohnwegen und Fuß- und Radwegen sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Hervorzuheben ist die bogenförmige Wegeverbindung am Rand der westlichen Quartiere. Diese wird in attraktiver Lage am Ortsrand bzw. innerhalb des Grünzugs als Haupttradwegeverbindung ausgebaut. Dabei soll der voraussichtlich besonders frequentierte und zum Teil steile Abschnitt von der Längelterstraße bis zur Straße „Im Haselter“ mit getrennten Wegen für Fußgänger und Radfahrer ausgeführt und der voraussichtlich weniger frequentierte und relativ ebene Weg von der Längelterstraße nach Südwesten auf einem gemeinsamen Fuß- und Radweg geführt werden.

Eine besondere Bedeutung hat zudem die Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung im Verlauf der Längelterstraße, die den Längelter/Haselter an den Ortskern von Alt-Böckingen anbindet.

Das Wegenetz im Gebiet ist in das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz mit Radwegeverbindungen im Norden entlang der Bahnlinie, im Süden im Verlauf von Heckenstraße und Bruhweg sowie in Ost-West-Richtung zum Ortskern entlang der Friedrichstraße eingebunden. Hervorzuheben ist der geplante Fuß- und Radweg entlang der neuen äußeren Erschließungsstraße, der eine sehr gute Erreichbarkeit des Sonnenbrunnens bzw. der Innenstadt garantiert.

Fahrradstellplätze sollen in ausreichender Anzahl in geschützten Abstellräumen wohnungsnah (insbes. in den Erdgeschossen) vorgehalten werden, um einen Anreiz zur Benutzung des Fahrrads zu bieten. Der Stellplatzschlüssel wird im Zuge eines noch zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts bestimmt werden.

Das Thema der Barrierefreiheit wird im Zuge der weiteren Planung weiter konkretisiert werden. U.a. werden Bushaltestellen oder die Zugänge zu öffentlichen Gebäuden barrierefrei ausgeführt werden. Schon jetzt ist allerdings absehbar, dass einige Wege (insbesondere im nördlichen Quartier) bedingt durch die starke Hanglage mit einem Gefälle von deutlich mehr als 6 % ausgeführt werden müssen.

Am Rande des Plangebiets gibt es Gärten, die in das Wegenetz eingebunden werden müssen. Die südlich angrenzenden Gärten sollen weiterhin über den bestehenden, zum Teil verbreiterten Randweg auf Höhe der Riegrafstraße erschlossen werden. Die nördlich angrenzenden Gärten sollen vorzugsweise über die bestehenden Wege – ausgehend von der Sickingenstraße – erschlossen werden, wo auch einige Besucherparkplätze vorgesehen sind.

Zur Förderung eines nachhaltigen Verkehrskonzepts und zur verträglichen Einbindung des neuen Gebiets in die Umgebung soll im weiteren Verfahren auf Basis von Verkehrszählungen ein Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept erstellt werden.

## 5.5 Baudichte/Gestaltung

Im Quartier Ost sind - angepasst an die locker bebauten angrenzenden Bestandsgebiete - vor allem Doppel- und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geplant. Ergänzt werden diese durch dreigeschossige Zweifamilienhaustypen mit Flachdach am Rand des Grünzugs, die z.B. ein Mehrgenerationenwohnen (Familie mit Eltern) ermöglichen und städtebaulich einen angemessenen Übergang zu den mehrgeschossigen Wohngebäuden auf der Westseite der zentralen Grünfläche schaffen.

Im westlichen Teil des Plangebiets soll im Umfeld der großvolumigen Berufsschule und in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle ein Stadtquartier mit einer kompakteren Baudichte entstehen. Eine gewisse Mindestdichte ist erforderlich, um einen maßgeblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten und um Einrichtungen wie Bäckerei und Gastronomie, die zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung und der Vielfalt des Gebiets zwingend erforderlich sind, eine Existenzgrundlage zu ermöglichen.

Die überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Gebäude mit Flachdach sind in Baublöcken organisiert. D.h. die Gebäude werden am Rand von grünen, gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen angeordnet. In eine solche Baustruktur können ganz unterschiedliche Haustypen integriert werden: vorgesehen sind u.a. dreigeschossige Reihenhäuser (Stadthäuser), unterschiedliche Geschosswohnungsbautypen sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Die meisten Baublöcke werden in der Regel durch Einzelgebäude eingefasst, die eine Durchlüftung zulassen. Eine Besonderheit stellen die Blöcke entlang des zentralen Grünzugs dar, die sich zur Grünfläche öffnen, um eine Grünvernetzung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu ermöglichen und Blickbeziehungen in die privaten Innenhöfe zuzulassen.

Die Baudichte/Geschossigkeit nimmt von den Rändern im Westen und Norden zu den mittleren Quartieren zu.

Am höchsten ist die Baudichte/Geschossigkeit im Quartier Mitte, in dem überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Sondernutzungen wie Schule und Quartierszentrum vorgesehen sind.

In den sonstigen Quartieren ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhaustypen (insbes. dreigeschossigen Reihenhäusern) geplant. Dabei ist die Geschossigkeit an den Quartiersrändern (am Übergang zu bestehenden Wohngebieten oder zur freien Landschaft) niedriger als in der Mitte. Die Gebäudehöhen variieren, um Vielfalt zu erzeugen und durch einzelne höhere Gebäude den Auftakt zu Straßenzügen und Grünflächen hervorzuheben und Orientierungspunkte im Quartier (z.B. an besonderen Platzräumen) zu schaffen.

Die Gebäude der westlichen Quartiere sollen ein Flachdach erhalten, um das Dach als Aufenthaltsfläche nutzen zu können und um eine Dachbegrünung (u.a. zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Gebietskühlung) in Kombination mit Photovoltaik Elementen umsetzen zu können.

Bei der Planung der Gebäude sollen überwiegend nachhaltige Baustoffe wie Holz und Lehm verwendet werden.

Um monotone Großstrukturen zu vermeiden, wird eine parzellenweise Vergabe städtischer Grundstücke nach dem besten Konzept (und nicht nach dem höchsten Preisangebot) angestrebt: Überschaubare, ganz unterschiedlich gestaltete und genutzte Gebäudeeinheiten sollen für Vielfalt im Quartier sorgen.

Von dieser Konzeptidee gibt es ein paar wenige Ausnahmen: Für die Grundschule, das Quartierszentrum sowie die Quartiersgaragen sind nutzungsbedingt größere Einheiten erforderlich.

Um Leuchtturmprojekte mit einem hohen Wiedererkennungswert im Quartier zu schaffen, wird für diese Gebäude die Durchführung architektonischer Wettbewerbe empfohlen.

Insbesondere bei den relativ großen Quartiersgaragen muss zwingend eine hochwertige, abwechslungsreiche Gestaltung der Fassade (z.B. mittels einer flächenhaften Fassadenbegrünung) sichergestellt werden, um einen monotonen Eindruck zu vermeiden.

## 5.6 Freiraum

Dem Thema Klimaquartier wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Das Freiraumkonzept beinhaltet öffentliche Grünflächen, Straßen/Wege/Platzräume mit hohem Grünanteil, großzügige private Vorgärten, intensiv begrünte Wohnhöfe sowie Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung. Dabei sind die Freiräume so geplant, dass eine Mehrfachnutzung mit unterschiedlichen Funktionen gewährleistet werden kann (u.a. Kinderspiel, Freizeit, Nachbarschaftstreffpunkt, Regenwasserrückhaltung/-verdunstung, Verschattung, Artenschutz etc.).

Der zentrale öffentliche Grünzug stellt auch weiterhin eine Vernetzung mit den nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen und damit einen Erhalt des durchgängigen „Grüngürtels“ von Alt-Böckingen sicher. Er dient als Ort für unterschiedliche Freizeitaktivitäten, als attraktive Fuß- und Radwegeverbindung und als Spazierweg. Und er übernimmt wichtige ökologische Funktionen. Hervorzuheben ist die Bedeutung für den Arten- und Naturschutz (zur Biotopvernetzung) sowie als Klimaschneise zur Durchlüftung in Hitzeperioden.

Der Grünzug geht in südwestlicher Richtung in einen intensiv gestalteten Ortsrand über. Die hier geplante Baumallee sorgt für Schatten im Sommer und für eine Eingrünung der Neubebauung zur freien Landschaft. An verschiedenen Stellen bietet der Ortsrandweg attraktive Ausblicke in die Umgebung.

Im Westen bildet der bestehende Bolz- und Spielplatz, der runderneuert und vergrößert werden soll, den Quartiersabschluss. Damit wird das Spielangebot nicht nur im Längelter, sondern für den angrenzenden Kindergarten und die gesamte Haselter-Siedlung deutlich verbessert.

Zur Untergliederung und Durchlüftung der bebauten Bereiche sind weitere „Nachbarschaftsgrünflächen“ in Form „grüner Finger“ geplant, die auch den Wohnblöcken entlang der Sammelstraße einen direkten Anschluss an das System öffentlicher Grünflächen garantieren. Diese Grünflächen stehen als Aufenthaltsbereich zur Verfügung, übernehmen aber auch ökologische Funktionen wie die Rückhaltung von Regenwasser oder die Durchlüftung. Die Grünflächen nördlich der Grundschule können darüber hinaus für Schulsportzwecke genutzt werden und sollen dabei außerhalb der Schulzeit auch anderen Nutzern zur Verfügung stehen.

Attraktive, wenig befahrene Straßen- und Platzräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und viel Raum für Grünflächen, die auch zur Weiterleitung bzw. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden können. Alle westlichen Quartiere verfügen über einen mittig angeordneten baumbestandenen Platz, der als Treffpunkt dienen kann. Im zentralen Quartier Mitte hat dieser die Funktion eines Quartierszentrums mit besonderen Randnutzungen wie Grundschule, Kindergarten und Bäckereicafé. Darüber hinaus soll eine besondere Gestaltung z.B. mit Wasser für Belebung sorgen.

Im Quartier Ost kann die mit einem grünen Band umgestaltete Längelterstraße die Funktion eines Nachbarschaftstreffpunkts übernehmen.

Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird für wichtige öffentliche Straßen-/Platzräume und Grünflächen die Durchführung freiraumplanerischer Wettbewerbe empfohlen.

Ein System verschiedener privater Grünflächen (einschließlich einer Begrünung der Gebäude) verleihen dem Gebiet trotz zum Teil höherer Baudichte einen grünen Charakter wie in einer Gartenstadt.

Ziel ist es, dass die Blockinnenbereiche/Wohnhöfe grundstücksübergreifend gestaltet und organisiert werden. Durch die separaten Quartiersgaragen ist keine Tiefgarage erforderlich, so dass diese Flächen intensiv mit kühlenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können.

Private, begrünte Vorgärten sorgen für einen grünen Charakter, der der Lage am Ortsrand gerecht wird.

Eine Dachbegrünung dient u.a. dem Regenwasserrückhalt und der Kühlung und kann mit Solaranlagen kombiniert werden.

Eine Fassadenbegrünung hat vor allem auf der Gebäudesüdseite einen kühlenden Effekt. Diese besondere Form der Gebäudebegrünung soll in besonderem Maße zur Eingrünung und verträglichen Gestaltung der Quartiersgaragen eingesetzt werden.

## **5.7 Umgang mit bestehenden Wohnhäusern**

Im Plangebiet gibt es einige Bestandsgrundstücke mit Wohnhäusern. Zur Umsetzung des prämierten Wettbewerbskonzepts und zur Schaffung eines funktionsfähigen Wegenetzes mit sinnvoll bebaubaren Grundstücken musste der Zuschnitt der Grundstücke und die Erschließung zum Teil angepasst werden. Im Gegenzug wurden häufig zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen bzw. der Grundstückszuschnitt optimiert. Die neu geordneten Bestandsgrundstücke wurden im Lageplan hellgrün (farblich etwas abgesetzt von den neuen Baugrundstücken) gekennzeichnet.

Hinweis: Bei den vorgenommenen Grundstücksanpassungen handelt es sich um Vorschläge, die erst im Rahmen einer Bodenordnung (z.B. Umlegung) in enger Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern umgesetzt werden können. Nach einer Behandlung im Gemeinderat sollen Gespräche mit den Eigentümern vereinbart werden.

### Im Haselter 75

Das bestehende Wohngebäude wurde in einen neuen Baublock integriert, liegt aber weiterhin am Ostrand des Gebiets mit Blick auf die angrenzenden Grünflächen.

Im Westen und Süden des Wohnhauses sind neue Gebäude geplant. Bei den geplanten Doppelhäusern im Süden handelt es sich um zusätzliche Baumöglichkeiten auf dem Bestandsgrundstück selbst. Dabei ist es dem Eigentümer freigestellt, ob er die Baumöglichkeit in Anspruch nehmen oder die Nutzung als Hausgarten beibehalten möchte.

Im Osten und Norden wird das Grundstück zukünftig durch den geplanten bogenförmigen Fuß- und Radweg mit baumbestandenem öffentlichen Grünstreifen begrenzt.

Die Erschließung kann künftig über den neuen Wohnweg auf der Südseite des Grundstücks gewährleistet werden. Alternativ ist eine Erschließung von Westen möglich.

### Im Haselter 91

Das Baugrundstück mit Wohnhaus wurde vollständig in das neue städtebauliche Konzept integriert. Die Erschließung wird weiterhin von Norden gewährleistet. Ggf. kann sich die Höhenlage der nördlich angrenzenden Straße im Zuge der weiteren Konkretisierung der Straßenplanung geringfügig ändern.

Aufgrund der Lage am Gebietseingang und aus Lärmschutzgründen ist im Rahmenplan – als langfristige Nachverdichtungsoption – eine L-förmige, etwas höhere Randbebauung vorgesehen, die die Freibereiche im Südwesten vor Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Straßen sowie die Bahnlinie abschirmt. Eine solche Neubebauung ist aber nur umsetzbar, wenn der Eigentümer zustimmt bzw. das Grundstück verkauft.

### Längelterstraße 6

Das Grundstück sowie die Zufahrt haben derzeit einen ungünstigen Zuschnitt, der die Nutzung des Baugrundstücks sowie der Nachbargrundstücke deutlich einschränkt.

Der Rahmenplan sieht deshalb eine Begradigung der Zufahrt von Süden sowie der nordöstlichen Grundstücksgrenze vor. Im Westen grenzt das Grundstück direkt an den Grünzug an und wird künftig durch den bogenförmigen Weg mit baumbestandenem öffentlichen Grünstreifen begrenzt.

Als Ersatz für den Flächenabzug im Grünzug wird eine Erweiterung des Grundstücks nach Süden (westlich der neuen Zufahrt) vorgeschlagen, was zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnen würde.

### Friedrichstraße 79

Das Baugrundstück (Flst. 4570/1) erhält im Norden durch die neue Erschließungsstraße einen neuen Zuschnitt: Im Nordwesten wird zur Realisierung der Straße ein kleiner Teil des Grundstücks benötigt. Im Gegenzug könnte das Grundstück im Nordosten vergrößert werden.

### Friedrichstraße 79/1

Das Baugrundstück (Flst. 4570 und 4564/5) wird im Norden durch die neue Erschließungsstraße verkleinert. Im Gegenzug wird im Westen des Grundstücks eine zusätzliche Baumöglichkeit für drei Reihenhäuser geschaffen sowie der bebaubare Bereich nach Süden erweitert.

### Friedrichstraße 85

Das Baugrundstück (Flst. 4575/1) wird nicht verändert.

### Friedrichstraße 87

Das Baugrundstück (Flst. 4577/2) wird nicht verändert.

## **5.8 Weiterentwicklung der Haselter-Siedlung**

Das neue Baugebiet schließt eine Lücke zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen und entwickelt die Bestandsgebiete, wozu insbesondere die Haselter-Siedlung gehört, weiter.

Durch den damit verbundenen Einwohnerzuwachs sind künftig wieder Einrichtungen möglich, die es bisher nicht gab oder die verlorengegangen sind:

- Der Haselter/Längelter erhält wieder eine Grundschule, was die Schulwege für die in diesem Bereich lebenden Kinder erheblich verkürzt, und den sozialen Austausch zwischen ansässiger und neuer Bevölkerung fördert.
- Ein neuer Kindergarten wird das Betreuungsangebot insgesamt verbessern und auch hier für soziale Kontakte sorgen.
- Das geplante Quartierszentrum wird als Anlaufstelle und Treffpunkt für die gesamte Umgebung dienen.
- Am Quartiersplatz sollen Versorgungseinrichtungen wie Bäckerei, Café oder Arztpraxen ein wohnungsnahes Versorgungsangebot für bestehende und neue Anwohner garantieren.

Das Wohnungsangebot im Haselter/Längelter wird vergrößert. Dadurch entstehen Angebote, die auch von der bestehenden Bevölkerung genutzt werden können (z.B. barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen, die das bestehende Wohnumfeld nicht verlassen möchten).

Der bestehende, durch Privatgärten und landwirtschaftliche Flächen geprägte Charakter des Plangebiets ändert sich, bietet aber auch im Zuge der Fortentwicklung durch ein Netz neuer öffentlicher Grünflächen und Wege viele Vorteile für die Anwohner:

- Der bestehende Spiel- und Bolzplatz wird erneuert und erweitert.
- Neue öffentliche Grünflächen und Plätze mit den darin vorhandenen Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten stehen der gesamten Haselter-Siedlung zur Verfügung.
- Im neuen Freiraumkonzept werden bestehende und neue Spazierwege und Grünflächen zu einem attraktiven Gesamtsystem zusammengeführt.
- Bestehende Lücken im Fuß- und Radwegenetz z.B. zum Sonnenbrunnen oder am südlichen Ortsrand zur Helmholtzstraße werden geschlossen.
- Hervorzuheben sind die Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche entlang des zentralen Grünzugs und des südlichen Ortsrands, die die wichtigsten bestehenden und neuen Einrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Hauptplatz oder Stadtbahnhaltestelle) miteinander verbinden, viele Freizeitmöglichkeiten bieten und schöne Ausblicke in die Umgebung zulassen werden.
- Im Baugebiet wird es neue Mobilitätsangebote geben (u.a. Paketstationen oder Car-Sharing), die auch für die bestehende Bevölkerung in der Umgebung zur Verfügung stehen werden.

## 5.9 Flächenbilanz

<b>Gesamtbilanz</b>	<b>Fläche</b>	<b>Prozent</b>
<b>Bruttobauland (Gesamtfläche Baugebiet)</b>	<b>ca. 17,8 ha</b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Erschließungsflächen	ca. 3,8 ha	ca. 21 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 3,2 ha	ca. 18 %
Nettobauland Bestand (teilweise mit geänderten Grundstücken)	ca. 0,6 ha	ca. 4 %
Nettobauland Planung	ca. 10,2 ha	ca. 57 %

<b>Aufteilung des Nettobaulands</b>	<b>Fläche</b>	<b>Prozent</b>
<b>Nettobauland (neue Baugrundstücke)</b>	<b>ca. 10,2 ha</b>	<b>100 %</b>
Geschosswohnungsbau	ca. 4,9 ha	ca. 48 %
Wohn- und Geschäftshäuser	ca. 0,9 ha	ca. 9 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	ca. 3,1 ha	ca. 30 %
Gemeinbedarf (Schule, Kita)	ca. 0,6 ha	ca. 6 %
Quartiershochgaragen	ca. 0,7 ha	ca. 7 %

Wohneinheiten/Personen nach Nutzung	Wohneinheiten	Personen
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>953</b>	<b>ca. 2001</b>
Geschosswohnungsbau	815	ca. 1711
Einfamilienhäuser (118 Grundstücke)	118	ca. 248
Zweifamilienhäuser (10 Grundstücke)	20	ca. 42

Wohneinheiten/Personen nach Quartier	Wohneinheiten	Personen
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>953</b>	<b>ca. 2001</b>
Quartier Ost	67	ca. 141
Quartier Nord	130	ca. 273
Quartier Mitte	315	ca. 661
Quartier Mitte/West	246	ca. 517
Quartier West	195	ca. 409

## 6 Äußere Erschließung

Zur Erschließung des Gebiets ist zwingend eine neue Verkehrsanbindung an das Hauptstraßennetz erforderlich. Die bestehenden Anschlüsse in der Haselter-Siedlung an die B293 und das Straßennetz des Ortskerns sind nicht ausreichend, um das neue Baugebiet zu erschließen.

Aus diesem Grund wurden bereits vor einigen Jahren unterschiedliche Erschließungsvarianten betrachtet:

- Die im Bebauungsplan 29A/1 von 1955 vorgesehene Verlängerung der Sickingenstraße zum Sonnenbrunnen scheid wegen der steilen Topografie, der Inanspruchnahme von Tennisplätzen sowie der Führung durch ein bestehendes Wohngebiet - mit den entsprechenden Lärmkonflikten - aus. Zur Realisierung eines Fuß- und Radwegs wird an der Wegeverbindung jedoch weiterhin festgehalten
- Die im alten Bebauungsplan Längelter von 1990 unmittelbar nördlich des Baugebiets vorgesehene Brücke über die Bahn zur B 293 wäre aufgrund der beengten Platzverhältnisse nördlich der Bahn nicht leistungsfähig genug. Insbesondere wäre eine Benutzung durch größere Fahrzeuge nur eingeschränkt möglich. Zudem wurde als Standort für ein neues kostenintensives Brücken-/Unterführungsbauwerk der weiter östlich gelegene Sonnenbrunnen präferiert, weil hier die Hauptverkehrsströme zwischen Böckingen Nord und Süd verlaufen.
- Aus diesem Grund wurde stattdessen die Planung für eine Bahnunterführung am Sonnenbrunnen sowie eine neue Erschließungsstraße vom Sonnenbrunnen zur Straße „Im Haselter“ unmittelbar südlich der Bahnlinie weiterverfolgt und als wichtiges Entwicklungsziel in den 2014 beschlossenen Rahmenplan Alt-Böckingen aufgenommen. Mit dem Bau der Unterführung wenige Jahre später konnte bereits der erste Schritt zur Verbesserung der An-

bindung des südlichen Teils von Böckingen an die B 293 umgesetzt und damit die Voraussetzung für eine Anbindung des neuen Baugebiets geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme wurde am Sonnenbrunnen zudem bereits ein Kreisverkehr zur Anbindung der Straße zum Baugebiet realisiert.

Durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße mit Fuß- und Radweg entlang der Bahn zwischen der Straße im Haselter sowie dem Kreisverkehr am Sonnenbrunnen wird eine leistungsfähige Anbindung zum überörtlichen Straßen- bzw. Radwegenetz geschaffen, die nicht nur der Erschließung des Baugebiets, sondern auch der besseren Anbindung der Haselter-Siedlung (inklusive der Kreisberufsschule) sowie der Schützengilde dient. Gleichzeitig wird - in Verbindung mit der geplanten Schließung der Durchfahrt zur Friedrichstraße - der stark belastete Ortskern vom Durchfahrtsverkehr entlastet. Durch die Lage abseits der vorhandenen Wohngebiete werden Lärmkonflikte vermieden.

Im Zuge der Planungen für die neue Verkehrsführung Sonnenbrunnen mit Unterführung und Kreisverkehr wurde die zukünftige Erschließungsstraße bereits in die Leistungsfähigkeitsbetrachtung einbezogen. Im Rahmen einer noch zu erstellenden Verkehrsuntersuchung wird auf Basis des aktuellen Konzepts sowie einer Verkehrszählung eine neue Prognose für das Verkehrsaufkommen erstellt werden.

Die Straße soll im Osten in den bestehenden Kreisverkehr münden, die beiden bestehenden Zufahrten des Schützenheims (östlich und westlich des Gebäudes) einbinden und im Westen an das neue Baugebiet sowie die Straße „Im Haselter“ anschließen.

Bedingt durch die neue Straße muss der offen verlaufende Abschnitt des Wolfsgrabens zum Teil geringfügig nach Norden verlegt werden und soll in diesem Zusammenhang dort, wo es die Platzverhältnisse zulassen, renaturiert werden (also einen natürlichen Verlauf erhalten).

Aufgrund der erforderlichen Böschungs- und Renaturierungsmaßnahmen müssen die entlang der Bahn vorhandenen Kleingärten aufgegeben werden.

An der Engstelle zwischen Bahnanlagen und Vereinsheim ist ein Eingriff in das Vereinsgelände nicht zu vermeiden, weil der erforderliche Straßenquerschnitt hier aufgrund der Mindestabstände zum Bahngelände und dem Wolfsgraben nicht anders realisiert werden kann. Zugunsten der neuen Straße muss die nicht mehr genutzte Kegelbahn zurückgebaut und die dahinter befindliche Stellplatzanlage verkleinert und neu geordnet werden. Die Gaststätte selbst wird nicht tangiert. Westlich des Vereinsheims muss auf der Südseite der Straße zudem in den bestehenden, begrünten Wall am Rand des Schießplatzes eingegriffen werden. Die Details werden in enger Abstimmung mit dem Verein geplant und ausgeführt werden.

Im Gegenzug für die o.g. Eingriffe wird die Anbindung des Vereinsgeländes und des Restaurants deutlich verbessert. Das bisher kaum wahrnehmbare Gelände am Endpunkt einer Sackgasse erhält zukünftig einen gut sichtbaren, einladenden Eingangsbereich mit einer deutlich höheren Frequenz.

Um zu vermeiden, dass die verlängerte Straße „Im Haselter“ stadteinwärts als Ausweichstrecke für die B 293 genutzt wird, wird erwogen, den Straßenabschnitt auf Höhe des Parkplatzes des Berufsschulzentrums als Einbahnstraße Richtung Westen auszuweisen. Eine solche Maßnahme wird im Rahmen eines Verkehrskonzepts genauer auf ihre verkehrlichen Auswirkungen übergeprüft werden.

Für die neue Erschließungsstraße soll - auf Grundlage einer bisher noch nicht abgeschlossenen ingenieurtechnischen Vorplanung - ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden. Alternativ könnte die Straße auch durch ein Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren rechtlich umgesetzt werden.

## 7 Ver- und Entsorgung

### 7.1 Entwässerung

#### Innere Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebiets Längelter soll nach dem Trennprinzip erfolgen, d.h. mit einem separaten Kanalnetz für Schmutzwasser und für Regenwasser.

Dabei soll Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im weiteren Verfahren soll daher ein Konzept für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung im Baugebiet entwickelt und umgesetzt werden, bei dem möglichst viel Regenwasser im Baugebiet zurückgehalten und genutzt wird und möglichst wenig Regenwasser das Gebiet verlässt, sowohl im Regel- als auch im Ausnahmefall bei Starkregenereignissen (vgl. Ziffer 11.2).

Dies soll u.a. durch Vorgaben zur Nutzung/Rückhaltung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken als auch durch eine oberflächennahe Speicherung/Ableitung im Bereich öffentlicher Straßen- und Grünflächen erreicht werden.

#### Äußere Entwässerung / Wolfsgraben

Auch bei einem weitgehenden Rückhalt des Regenwassers im Gebiet, muss das Schmutzwasser und ggf. ein Teil des Regenwassers aus dem Baugebiet abgeleitet werden.

Dies ist derzeit aber nicht gesichert. Die bestehenden Kanäle außerhalb des Baugebiets sind nicht ausreichend dimensioniert, um das Regen- und Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet aufzunehmen.

Aufgrund der Kuppenlage des Gebiets gibt es mehrere Möglichkeiten, das Wasser abzuleiten:

Das locker bebaute Quartier Ost könnte mit überschaubarem Anpassungsaufwand nach Osten in das bestehende Kanalnetz entwässert werden.

Bei einer Entwässerung nach Süden müsste im Bereich der Heckenstraße ein neues Regenrückhaltebecken gebaut werden.

Die favorisierte Entwässerung nach Norden hängt sehr stark vom Wolfsgraben ab:

Der Wolfsgraben ist ein kleiner Bach, der am Fuße des Heuchelbergs entspringt, und ab dem westlichen Ortsrand der Haselter-Siedlung verdolt ist (bis auf einen kurzen offenen Bereich zwischen dem Schützenheim und dem Sonnenbrunnen). Am Sonnenbrunnen mündet er in den Mischwasserkanal der Großgartacher Straße, belastet somit den Kanal sowie die Kläranlage und kann nicht als Vorfluter zur Ableitung von Regenwasser genutzt werden. Durch den Zufluss des Wolfsgrabens stehen im Mischwasserkanal der Großgartacher Straße keine weiteren Kapazitäten für eine Entwässerung des Baugebiets Längelter und anderer zu entwickelnder Gebiete zur Verfügung.

#### Dazu kommt die Hochwasserthematik:

Die oben genannten, bestehenden Leitungen (Wolfsgrabenverdolung und Mischwasserkanal) sind nicht ausreichend dimensioniert, um das Regenwasser im Hochwasserfall abzuleiten. Deswegen besteht in solchen Fällen für große Bereiche der Senke entlang der Bahnlinie eine

erhöhte Überschwemmungsgefahr (u.a. für Randbereiche der Haselter-Siedlung, für Bahnflächen, für die Unterführung am Sonnenbrunnen und für den Bereich Bahnbogen). Dies hat zusätzlich die Folge, dass die betroffenen Überschwemmungsgebiete aufgrund gesetzlicher Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz nicht oder nur sehr eingeschränkt bebaubar sind.

Bisherige Versuche zur Lösung der Hochwassersituation blieben erfolglos: Ein bisher geplantes Hochwasserschutzbecken westlich der Haselter-Siedlung konnte mangels Flächenverfügbarkeit und aufgrund des Widerstands in der Landwirtschaft nicht umgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird eine umfassende Lösung angestrebt, durch die sowohl die Hochwasser-, als auch die Entwässerungsthematik gelöst wird:

Die Wolfsgrabenverdolung soll auf Höhe der Haselter-Siedlung bis zum Sonnenbrunnen größer dimensioniert und vom Sonnenbrunnen entlang der Großgartacher Straße über einen neuen Kanal bis zum Neckar verlängert und in diesem Zusammenhang das bestehende Einlaufbauwerk in den Neckar (nördlich der Fuß- und Radwegebrücke über den Neckar) ausgebaut werden.

Dadurch soll die Hochwasserfrage gelöst, das Kanalnetz und die Kläranlage entlastet und die Entwässerung des Baugebiets und anderer Entwicklungsbereiche im näheren Umfeld gesichert werden: Einerseits kann über den Vorfluter „Wolfsgraben“ Regenwasser abgeführt werden. Andererseits werden im Mischwasserkanal die notwendigen Kapazitäten zur Abführung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers frei.

Der Kanal soll unter der bestehenden bzw. neuen Fahrbahn verlaufen (unter der bestehenden Straße in Tieflage über Rohrvortrieb). Er wird als Stauraumkanal ausgelegt. D.h. der Leitungsquerschnitt wird für den Hochwasserfall so groß ausgelegt, dass weitere Hochwassermaßnahmen (u.a. das bisher geplante Hochwasserbecken westlich der Haselter-Siedlung) verzichtbar sind.

Der offene Abschnitt des Wolfsgrabens zwischen Schützenheim und Sonnenbrunnen soll erhalten, ggf. leicht verlegt und dort renaturiert werden, wo es die Platzverhältnisse zulassen.

Insgesamt handelt es sich um eine langfristig sinnvolle, aber auch sehr zeit- und kostenintensive Maßnahme. U.a. muss noch vor den eigentlichen Planungsarbeiten zur Dimensionierung des Kanals eine Umstellung und Anpassung des Flussgebietsmodells für den Wolfsgraben auf die neuen Niederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA-DWD\_2020) erfolgen.

## 7.2 Abfallentsorgung

Das derzeitige Erschließungskonzept ist in folgenden Abschnitten für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt:

- Im Quartier Ost der neue verkehrsberuhigte Erschließungsring
- und in den westlichen Quartieren die Sammelstraße am Rand sowie der Wohnweg in zweiter Reihe, der die einzelnen Quartiersplätze miteinander verbindet und im Quartier West und Nord an die Sammelstraße anschließt.

Stichstraßen sowie Fuß- und Radwege sind nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt, u.a. weil Müllfahrzeuge aus Sicherheitsgründen nicht rückwärtsfahren dürfen.

Zur Sammlung von Altglas und Altkleidern sind innerhalb des Gebiets voraussichtlich folgende Standorte erforderlich:

- Der bestehende Standort an der Längelterstraße östlich des Kindergartens Helmholtzstraße wird in ähnlicher Lage beibehalten (vorzugsweise im Bereich der neu geplanten Quartiersgarage im Quartier West).
- Zusätzlich sind zwei weitere Standorte vorzugsweise in den Quartieren Mitte und Nord erforderlich.

Im weiteren Verfahren wird ein Abfallkonzept für das Gebiet erstellt werden, in dem das Thema konkretisiert wird.

### 7.3 Feuerwehr

Gemäß der Landesbauordnung ist für Gebäude in der Regel ein zweiter Rettungsweg erforderlich. Während der erste Rettungsweg über Treppen erfolgt, kann der zweite Rettungsweg nicht nur über eine separate Treppe, sondern auch über die Geräte der Feuerwehr gewährleistet werden. Je nach Gebäudehöhe ist dies über tragbare Leitern bzw. nur über ein Hubrettungsfahrzeug möglich. Hierfür müssen die entsprechenden Zugänge/Zufahrten und Aufstellflächen eingerichtet werden. Im Bereich von öffentlichen Straßen müssen die Aufstellflächen über ein absolutes Halteverbot gesichert werden.

Um mehr Flexibilität bei der Nutzung und Gestaltung/Begrünung öffentlicher Straßen und Wege zu erhalten, soll der zweite Rettungsweg in den westlichen Quartieren vorzugsweise über Feuerwehrezufahrten im Bereich der Blockinnenbereiche gewährleistet werden. Solche Zufahrten können durch umlegbare Poller gesichert und in sicherfähiger/begrünter Ausführung (z.B. mit Rasenfugenpflaster) sehr gut in die Hofgestaltung integriert werden. Der Verzicht auf Tiefgaragen, die häufig nicht für eine Befahrbarkeit durch schwere Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt sind, erleichtert die Umsetzung dieses Konzepts.

### 7.4 Sonstige Infrastruktur (u.a. Strom, Gas, Telekommunikation)

Im Bereich der Längelterstraße 105/1 sowie 105/2 müssen zwei Betriebsgebäude der HNVG sowie der Zeag verlegt werden. Angestrebt wird eine Integration in eine Quartiersgarage.

Darüber hinaus ist die Verlegung einer Gashochdruckleitung erforderlich, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung quert (im Bereich der Straße bzw. des Wegs unmittelbar westlich der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule).

Es wird angestrebt, die für die Gebietsversorgung notwendige Infrastruktur vorzugsweise in die Quartiersgaragen zu integrieren (z.B. für Strom, Gas und Telekommunikation).

## 8 Natur und Landschaft, Artenschutz, Umweltbericht

### 8.1 Ausgangslage

Der westliche Teil des Plangebiets wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Der Bereich östlich der Berufsschule ist durch einen Wechsel von landwirtschaftlichen Flächen, Streuobstwiesen, baumbestandenen Gärten sowie von verwilderten Bereichen mit zum Teil älterem Baumbestand gekennzeichnet.

Die geplante Trasse für die äußere Erschließung wird durch einige Kleingärten entlang der Bahn sowie durch gehölzbestandene Böschungen am Rand der Bahn und des Schießplatzes geprägt. Auf Höhe des Vereinsheims bis zum Sonnenbrunnen befindet sich zudem der offene

Abschnitt des Wolfsgrabens, der sich hier jedoch überwiegend in einem naturfernen Zustand befindet.

## 8.2 Artenschutz

Das Plangebiet (inklusive der geplanten Trasse für die neue Erschließungsstraße zum Sonnenbrunnen sowie weitere angrenzende Bereiche) wurde ab 2016 durch verschiedene Artenschutzgutachter auf geschützte Arten untersucht. Eine erneute aktualisierende Begehung steht noch aus. Daraufhin soll das Gutachten abgeschlossen werden.

Nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse:

- Im Plangebiet wurden verschiedene Vogelarten festgestellt, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (u.a. Grünspecht, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper).
- Das Plangebiet wird von Fledermäusen als Jagd- und Transfergebiet genutzt, mit der Hauptaktivität in den Streuobst- und Gartenbereichen. Hervorzuheben sind Funde des Grauen und des Braunen Langohrs, wobei für die zuletzt genannte Art Wochenstuben nachgewiesen werden konnten.
- Innerhalb des mittleren und östlichen Teils des Plangebiets gab es viele Zauneidechsenfunde. Im Bereich der ehemaligen Schulsportanlagen der mittlerweile zurückgebauten Fritz-Ulrich-Schule existiert zudem eine kleinere Mauereidechsenpopulation.
- Im Bereich der geplanten Straßentrasse zum Sonnenbrunnen wurden mit Ausnahme einer kleinen Mauereidechsenpopulation auf den Kleingartenflächen unmittelbar westlich der Haltestelle Sonnenbrunnen keine streng geschützten Arten festgestellt.

Zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. gefordert:

Das Gebiet selbst soll möglichst artgerecht geplant werden, was im weiteren Verfahren konkretisiert werden soll. Zum jetzigen Zeitpunkt sind folgende Maßnahmen hervorzuheben:

- Der zentrale Grünzug soll weiterhin die Vernetzung der nördlich und südlich angrenzenden Habitate gewährleisten. Dabei wird entlang der Hauptfuß- und Radwegeverbindung eine Baumreihe/Baumallee angelegt, die u.a. als Leitstruktur für Fledermäuse dient.
- Für das Gebiet soll ein umfassendes Freiraumkonzept mit einem hohen Grünanteil umgesetzt werden, bei dem die einzelnen öffentlichen und privaten Grünflächen miteinander vernetzt werden.
- Bei der Anlage der Grünflächen sollen vorzugsweise heimische Pflanzen verwendet werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Mauereidechsenbestand am Sonnenbrunnen sollen im Zuge der Straßenplanung entlang der Bahnlinie Ersatzhabitate angelegt werden.

Maßnahmen in der näheren Umgebung:

- Zur Minimierung der Eingriffe und zur Stabilisierung der Vogel- und Fledermauspopulationen sollen in der Nähe des Plangebiets eine größere Anzahl von Vogel- und Fledermausnistkästen an bestehenden Bäumen angebracht und dauerhaft gepflegt werden. In Frage kommen dabei insbesondere der Ziegeleipark im Süden sowie städtische Gartengrundstücke im Nordosten des Plangebiets.
- Darüber hinaus sollen – als kombinierte Maßnahme für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen – Streuobstwiesen (angereichert durch Strukturelemente wie Stein- und Holzhaufen für Eidechsen) an anderer Stelle angelegt werden.

- Da die Stadt im näheren Umfeld des Gebiets nur über wenig geeignete Flächen verfügt, die aufgewertet werden könnten, muss ein großer Teil der Ausgleichsmaßnahmen weiter entfernt vom Plangebiet realisiert werden.
- Im weiteren Verfahren wird ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und mit den Naturschutzbehörden sowie der Landwirtschaft abgestimmt werden. Ggf. müssen in diesem Zusammenhang Ausnahmen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.
- Dabei wird versucht, die Eingriffe in die Landwirtschaft so weit wie möglich zu begrenzen (z.B. durch die Wahl von Flächen mit weniger Bedeutung für die Landwirtschaft, durch den Vorzug von Grünland vor Ackerland und durch eine Verteilung der Flächen auf verschiedene Nutzer).

### 8.3 Streuobstwiesenschutz

Gemäß § 33a des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg sind Streuobstbestände ab 1.500 m<sup>2</sup> Fläche zu erhalten. Innerhalb des mittleren und östlichen Teil des Plangebiets gibt es eine Reihe von Streuobstbeständen, die nach Einschätzung des Gutachters von Zieger Machauer unter diesen Schutz fallen.

Da die Streuobstbestände nicht sinnvoll in das städtebauliche Konzept integriert werden können, ist eine Rodung erforderlich.

Hierfür muss eine Ausnahme bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.

Zudem muss der durch das Baugebiet erforderliche Eingriff in die geschützten Bestände durch die Neuanlage von Streuobstflächen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dabei ist zu beachten, dass alte und etablierte Streuobstbestände regelmäßig einen größeren Wert für den Naturhaushalt haben als neu angelegte Bestände, weswegen in der Regel ein höherer Ausgleichsfaktor als 1 : 1 anzusetzen ist.

### 8.4 Eingriff – Ausgleich, Artenschutz

Das geplante Baugebiet sowie die äußere Erschließungsstraße stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts wird der Eingriff genauer bilanziert werden.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind -auch gemäß einer Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei Dolde Mayen & Partner - altes und neues Planungsrecht gegenüberzustellen. Relevant ist u.a. der immer noch gültige Bebauungsplan Längelter für ein Baugebiet sowie der Bebauungsplan für die mittlerweile aufgegebene Fritz-Ulrich-Schule. In Bereichen ohne Bebauungsplan ist der tatsächliche Bestand maßgeblich (insbes. bei den Ackerflächen im Westen des Plangebiets).

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs können die zur Bewältigung des Arten- bzw. Streuobstwiesenschutzes erforderlichen Maßnahmenflächen angerechnet werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet sollen durch die Umsetzung eines umfangreichen Freiraumkonzepts minimiert werden (vgl. Ziffer 5.6 sowie 8.1).

Im Bereich der Straßentrasse sollen die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vorzugsweise vor Ort (z.B. durch Baumpflanzungen entlang der neuen Straße) ausgeglichen werden. Zwar muss der teilweise offen verlaufende Wolfsgraben im Rahmen der Straßenplanung geringfügig verlegt werden, diese Verlegung bietet aber auch die Chance, den derzeit wenig naturnahen Zustand des Bachs zu verbessern.

## 8.5 Umweltbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt werden, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter genauer ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen gemacht werden.

## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

In der Nähe des Plangebiets gibt es eine Reihe von Lärmquellen, mit denen bei der weiteren Planung umgegangen werden muss. Diese wurden in einer Voreinschätzung des Ingenieurbüros Heine und Jud aus Stuttgart von 2017 grob ermittelt:

- Hervorzuheben ist der Verkehrslärm nördlich des Plangebiets durch die B 293 und die Stadtbahnlinie.
- Darüber hinaus ist der angrenzende Schießplatz eine Lärmquelle, die im weiteren Verfahren genauer betrachtet werden muss.
- Auch die Lärmauswirkungen bestehender Schulsportanlagen und Parkplätze der Berufsschule sowie des Bolzplatzes an der Helmholtzstraße müssen bei der Planung des neuen Baugebiets berücksichtigt werden.

### 9.2 Umgang mit Immissionen

Im städtebaulichen Konzept wurde folgendermaßen auf die Lärmquellen reagiert:

#### Verkehrslärm

- Ganz im Norden des Gebiets entlang der Straße „Im Haselter“ ist eine abschirmende Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung zumindest in den unteren Geschossen vorgesehen, da Gewerbe weniger lärmempfindlich ist.
- Darüber hinaus sind voraussichtlich passive Maßnahmen wie Lärmschutzfenster und Lüftungsanlagen erforderlich.

#### Schießanlagen

- Die Neubebauung ist gemäß der schalltechnischen Voruntersuchung weit genug entfernt, um Lärmkonflikte zwischen Wohnen und Schießplatz zu vermeiden. Die Einhaltung der gesetzlichen Schallschutzanforderungen musste für das nächstgelegene Gebäude (innerhalb des Plangebiets) Im Haselter 75 bei der Genehmigung des Schießstandes ohnehin sichergestellt werden.

#### Schulsportanlagen/Parkplätze Berufsschule

- Das Konfliktpotenzial ist grundsätzlich gering, da die Schulsportanlagen/Parkplätze auf dem Berufsschulgelände offiziell nur tagsüber genutzt werden.
- Die Bebauung kann deshalb so abgerückt oder durch bauliche Maßnahmen geschützt werden, dass keine Konflikte entstehen.
- Zwischen Kleinsportfeld und Baugebiet kann es aber sinnvoll sein, zur Vorbeugung möglicher Konflikte mit Wohnen eine Lärmschutzwand zu errichten, da solche Schulsportanlagen gerne in den Abendstunden durch Jugendliche als Treffpunkt genutzt werden.

### Bolzplatz Helmholtzstraße

- Gemäß der Voruntersuchung ist die geplante Wohnbebauung voraussichtlich weit genug vom Bolzplatz entfernt, um Lärmkonflikte zu vermeiden.

Im Bebauungsplanverfahren wird der Themenbereich der Immissionen durch ein neues Gutachten (auf Basis neuerer Daten wie z.B. einer Verkehrszählung) weiter vertieft werden, auch bezüglich der Auswirkungen des zusätzlich entstehenden Ziel- und Quellverkehrs.

## **10 Stadtklima, Klimaschutz**

### **10.1 Stadtklima, Klimaanpassung**

Im Vorfeld des Wettbewerbs hat das Ingenieurbüro Rau aus Heilbronn in einem Bericht vom Januar 2018 klimatologische Planungsempfehlungen für den Entwurfsprozess im Bereich Längelter aufgestellt. In der folgenden Tabelle ist dargestellt, wie mit den Empfehlungen umgegangen wurde:

<b>Empfehlung</b>	<b>Umgang im Konzept</b>
<b>Optimierte Bauwerksanordnung zur Vermeidung von Riegelbildung</b>	
a) großzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden	Netz an öffentlichen Grünflächen, große begrünte Vorgärten und Innenhöfe
b) Gebäudeausrichtung parallel zur Kaltluftabflusshauptrichtung (N-S-Achse)	überwiegend offene Bebauung, die einen Luftaustausch ermöglicht
c) Geschossanzahl möglichst nicht mehr als 3 Geschosse in Kuppenlage sowie 1-2 Geschosse in Hangbereichen	Im Quartier Ost eingehalten In den sonstigen Quartieren Geschossanzahl überwiegend höher, um den Landschaftsverbrauch mit negativen Klimaauswirkungen an anderer Stelle zu vermeiden An den Gebietsrändern und in starken Hanglagen (insbes. Quartier Nord) niedrigere Höhen als in den zentralen Bereichen
d) baumfreie Belüftungskorridore von mindestens 50 Meter Breite entlang der Kaltluftabflusshauptrichtung (N-S-Achse), in Schemakarte 2 Korridore vorgesehen	zentraler Grünzug als Hauptbelüftungskorridor sowie drei schmälere Grünflächen/Korridore zwischen den Quartieren bzw. am Rand mit etwas geringerer Breite

<b>Baumpflanzungen zur Verschattung</b>	
a) Baumpflanzungen zur Verschattung des öffentlichen Raums	Bäume in öffentlichen Grünflächen, auf Straßen und Plätzen
b) Baumpflanzungen zur Verschattung der Ost-/West-/Südfassaden von Gebäuden	Im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen und Straßenräume vorgesehen
c) Keine Bäume als Strömungsriegel	im zentralen Grünzug Bäume vor allem am Rand; ansonsten Kompromisse mit der Verschattungsfunktion
<b>Unversiegelte Flächen zur Erhöhung des Verdunstungspotenzials</b>	
a) Grünflächen/Parkflächen nach dem Savannenprinzip mit einzelnen Bäumen oder Baumgruppen auf ansonsten niedriger Vegetation	„Savannenprinzip“ vor allem im Bereich des zentralen Grünzugs vorgesehen
b) Wasserflächen zur Verdunstung	Wasserflächen/Retentionsflächen als Teil des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts möglich
c) Verkehrswege und -flächen oder Parkplätze wasserdurchlässig und damit verdunstungsaktiv	Straßen- und Platzräume werden mit hohem Grünanteil nach dem Schwammstadtprinzip geplant
<b>Gründächer</b>	im überwiegenden Teil des Plangebiets geplant
<b>Fassadengestaltung zur Reduzierung der Gebäudeaufheizung</b>	
a) Fassadenbegrünung auf Südost- Süd- und Südwestfassaden	ist durch grüne Vorgärten und Innenhöfe umsetzbar
b) Helle Fassadenfarben	ist umsetzbar; hier wird es aber sicherlich einen Kompromiss zwischen dem Anliegen der Klimaanpassung und einer architektonischen Vielfalt geben müssen

Zwar können die Empfehlungen des Büros Rau im Einzelnen (u.a. zur Bebauungsausrichtung und -höhe) zugunsten einer höheren Dichte nicht vollständig umgesetzt werden. Diese Abweichungen wurden jedoch in Abstimmung mit dem gleichen Büro durch umfangreiche Maßnahmen kompensiert (u.a. Klimaschneisen, hoher Grünanteil, schattenspendende Bäume, geringer Versiegelungsgrad, Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung), um eine zu starke Aufheizung im Sommer innerhalb des Gebiets sowie in der Nachbarschaft zu verhindern.

Eine wichtige Neuerung ist die Konzentration der Stellplätze in wenigen Quartiersgaragen, um die Straßenräume sowie die privaten Vorgärten und Innenhöfe maximal begrünen und zur Rückhaltung von Regenwasser nutzen zu können. Und auch die Quartiersgaragen selbst sollen durch eine Fassaden- und Dachbegrünung klimaangepasst geplant werden und sich harmonisch in den „grünen“ Charakter des neuen Gebiets einfügen.

## 10.2 Globaler Klimaschutz

Auf dem Weg zur Klimaneutralität hat die Erstellung eines Energie- und Wärmekonzepts eine hohe Bedeutung. Der erste Schritt ist dabei die Vergabe einer Potenzialuntersuchung. Angestrebt wird eine weitgehend klimaneutrale Quartiersversorgung im Gebiet.

Das Konzept kann u.a. die Verwendung erneuerbarer Energien und nachhaltiger Baumaterialien, die Umsetzung hoher energetischer Gebäudestandards und die Installation einer Energiezentrale bzw. eines Wärmenetzes umfassen, das auch benachbarte Bestandsgebiete mitversorgen kann. Möglich wäre z.B. die Integration einer Energiezentrale in eine Quartiersgarage.

Ein großes Thema zur Einsparung von Klimagasemissionen ist darüber hinaus die Umsetzung von Maßnahmen, die eine nachhaltige, möglichst klimaschonende Mobilität im Quartier ermöglichen. Hervorzuheben sind kurze Wege zu den wichtigen öffentlichen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen, eine gute ÖPNV-Anbindung, ein attraktives Fuß- und Radwegenetz, zusätzliche Mobilitätsdienstleistungen in den Mobilitätspunkten (wie z.B. Car- und Bike-Sharing, Lastenräder, Paketstationen etc.) sowie Lademöglichkeiten für E-Autos in den Quartiersgaragen. Das Thema wird in einem Verkehrs- und Mobilitätskonzept weiter konkretisiert werden.

## 11 Wasser- und Bodenschutz

### 11.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Kuppe. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Regenwasser fließt derzeit in unterschiedlichen Richtungen ab. Hervorzuheben ist die Abflussrichtung nach Norden zur Stadtbahn und nach Süden zur Heckenstraße. Dabei bildet die Längelterstraße in etwa die Wasserscheide zwischen beiden Fließrichtungen.

Die geplante äußere Erschließungsstraße verläuft am Rand der Senke entlang der Stadtbahnlinie.

Der im Gebiet vorhandene Lösslehm Boden weist eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf und ist für eine Regenwasserversickerung kaum geeignet.

### 11.2 Gewässer/Hochwasserschutz/Starkregen

Nördlich des Plangebiets verläuft in der Senke entlang der Stadtbahnlinie (zwischen den Gleisen und der Straße „Im Haselter“) der Wolfsgraben, ein Fließgewässer der 2. Ordnung, das am Fuße des Heuchelbergs entspringt. Auf Höhe der Haselter-Siedlung, des Plangebiets und des Schießplatzes ist der Verlauf des Wolfsgraben verdolt. Lediglich zwischen dem Schützenheim und der Haltestelle Sonnenbrunnen weist er einen offenen Verlauf auf, der sich jedoch größtenteils in keinem naturnahen Zustand befindet. Auf Höhe des Sonnenbrunnens fließt er in den Mischwasserkanal der Großgartacher Straße.

Vom Wolfsgraben geht eine gewisse Hochwassergefahr aus. Bei der Senke entlang der Bahn handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet.

Zur Lösung der Entwässerungs- und Hochwasserthematik soll der überwiegend verdolte Wolfsgraben als Stauraumkanal (mit einem größeren Volumen) ausgebaut und zum Neckar verlängert werden (vgl. Ziffer 7.1).

Derzeit wird durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner aus Stuttgart die Starkregenthematik innerhalb des Plangebiets untersucht. Aussagen dazu werden u.a. zur Dimensionierung der äußeren Entwässerung benötigt. Zudem müssen Starkregenereignisse bei der Konzeption für das neue Baugebiet zwingend mitbetrachtet werden, um bei extremen Wetterlagen Gefährdungen durch ablaufendes Wasser innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu vermeiden.

Gemäß der zum jetzigen Zeitpunkt bereits vorliegenden Gefahrenkarte für den Bestand sind bei Starkregen vor allem im Bereich der Senken entlang der Stadtbahn sowie entlang der Heckenstraße größere Überflutungstiefen zu erwarten.

Im weiteren Verfahren muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich die Situation durch die Ausweisung des Baugebiets bei Starkregenereignissen nicht in unzulässiger Weise verschlechtert.

### 11.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sowie der Trasse für die äußere Erschließung gibt es nur wenige Altlastenverdachtsfälle:

Innerhalb des Baugebiets wird nur das Gelände einer ehemaligen Reparaturwerkstatt (Flst. 4546/1 und 4546/2) unmittelbar nördlich des Baugebiets Riegrafstraße als Altlastenverdachtsfläche eingestuft, auf der mit entsorgungspflichtigem Material gerechnet werden muss.

Innerhalb der geplanten Straßentrasse der äußeren Erschließung handelt es sich bei dem ehemaligen Bahngelände westlich der Haltestelle Sonnenbrunnen (Flst. 1/20) um eine Altlastenverdachtsfläche.

Zudem hat die Bodenbehörde mitgeteilt, dass der Betrieb der Schießanlage am nördlichen Rand des Baugebiets zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben kann, auch wenn dieser Bereich nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt wird.

## 12 Denkmalschutz, Archäologie

Gemäß der Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart liegt das Plangebiet vollständig im Bereich zweier archäologischer Kulturdenkmale gemäß §2 des Denkmalschutzgesetzes.

Im westlichen Teil des Plangebiets wurde anhand von Funden eine keltische Siedelstelle festgestellt.

Im mittleren und östlichen Teil des Plangebiets existieren ausgedehnte prähistorische Siedlungsplätze aus unterschiedlichen vorgeschichtlichen Epochen (u.a. aus der Bandkeramikkultur, der mittleren Jungsteinzeit und der späten Bronzezeit).

Vor einer Erschließung/Überbauung müssen daher im Plangebiet archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden. Auf dieser Basis werden in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt die Bereiche abgegrenzt, in denen archäologische Notgrabungen durchgeführt werden müssen, um eventuelle Funde/Befunde zu dokumentieren und zu bergen.

Vor den Sondierungsgrabungen müssen die Grundstücke freigemacht bzw. Gehölze gerodet und eventuelle geschützte Tierarten (wie z.B. Zauneidechsen) umgesiedelt werden.

Der geschilderte Grabungsprozess setzt zwingend eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt und den privaten Grundstückseigentümern voraus (u.a. zur Zulassung der Arbeiten und zur Übernahme der Kosten).

## **13 Landwirtschaft und Gartennutzung**

### **13.1 Landwirtschaft**

Beim überwiegenden Teil des Plangebiets handelt es sich um gute landwirtschaftliche Böden.

Der östliche Teil des Plangebiets wird bedingt durch viele Gärten und Streuobstbestände jedoch nur noch punktuell als Acker genutzt. Nach Westen hin nimmt der Ackerbauanteil zu.

Die zusammenhängenden, als Vorrangflur eingestuften Ackerflächen westlich der Leibnizstraße sind der Teil des Plangebiets mit der größten Bedeutung für die Landwirtschaft.

Durch die Entwicklung des Baugebiets gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, jedoch in deutlich geringerem Umfang als auf anderen, für eine Baugebietsausweisung in Frage kommenden Flächen (wie z.B. dem Bereich Schanz).

Insgesamt werden im Baugebiet ca. 6,2 ha Ackerland und ca. 1,3 ha Grünland überplant.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Baugebietsausweisung zu einer Gefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs führen könnte.

Neben den eigentlichen Baugebietsflächen kann es auch an anderer Stelle durch die erforderlichen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen zu Konflikten mit der Landwirtschaft kommen. Die Stadt ist jedoch bestrebt, die Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft zu minimieren (z.B. durch die Wahl von Flächen mit geringerer Eignung oder durch die Verteilung der Lasten auf unterschiedliche Nutzer). Aufgrund des Umfangs an Ausgleichsflächen, die zur Bewältigung des Natur- und Artenschutzes benötigt werden, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen jedoch nicht vollständig zu vermeiden. Nach dem derzeitigen Stand des Artenschutzgutachtens sind ca. 5 ha Ausgleichsfläche erforderlich.

Um den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu begrenzen, ist im Längelter eine höhere Baudichte als z.B. in der angrenzenden Haselter-Siedlung geplant.

### **13.2 Gartennutzung, Streuobst**

Im Zuge der Abgrenzung des Baugebiets war die Stadt bemüht, größere zusammenhängende Gartenflächen (insbes. südlich und nordöstlich des Plangebiets) zu schonen. Gerade im Süden des Plangebiets wurde das Plangebiet - im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan Längelter - verkleinert, um Gartenbereiche mit altem Baumbestand zu erhalten.

Trotzdem führt die Baugebietsentwicklung zu einem Verlust von ca. 6,8 ha Gartenland.

Vor allem im östlichen Teil des Plangebiets gibt es viele Gartengrundstücke, die im Zuge der Baugebietsentwicklung überplant werden. Neben den komplett betroffenen Grundstücken müssen im Norden und Nordosten einzelne Gartengrundstücke bedingt durch das Rahmenplankonzept mit seinen bogenförmigen Gebietsabschlüssen „beschnitten“ und verkleinert werden.

Im weiteren Planungsprozess wird die Stadt prüfen, ob als Ersatz für die verlorengegangenen Gärten an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden muss (z.B. durch eine Erweiterung der Kleingartenanlage im Westen der Haselter-Siedlung; hier lässt der bestehende Bebauungsplan eine Erweiterung nach Süden zu).

## 14 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung, Verträge

### 14.1 Baugebiet

Das Baugebiet ist durch lange, schmale Grundstücke geprägt. Lediglich 30 % der Grundstücksfläche im Gebiet gehören der Stadt. 70 % der Fläche befindet sich in Privateigentum von Einzelpersonen, Grundstücks- und Erbengemeinschaften. Somit ist eine Bodenordnung erforderlich, um passend zum städtebaulichen Konzept neue Grundstücke zu bilden.

Dies stellt grundsätzlich keinen neuen Sachverhalt dar. Die Stadt hat bisher zur Neuordnung von Grundstücksflächen innerhalb eines geplanten Baugebiets eine sogenannte „amtliche Umlegung“ als Regelfall durchgeführt.

Dieses Instrument ist jedoch aus den folgenden Gründen nicht ausreichend, um das Baugebiet Längelter mit seinen besonderen Zielen und Rahmenbedingungen umzusetzen:

- Die im Längelter umzusetzenden gesamtstädtischen Ziele und Konzepte (wie besondere Klimaschutzziele, hohe Umweltstandards, Verkehrskonzept und Sozialquote) können überwiegend nur verwirklicht werden, soweit die Stadt über die Grundstücke verfügt.
- Das gleiche gilt für die Umsetzung der besonderen städtebaulichen Ziele (u.a. Geschosswohnungsbau, eine Vergabe der städtischen Grundstücke nach dem besten Konzept sowie gemeinschaftlich genutzte und gestaltete Innenhöfe, etc.).
- Die besonderen Rahmenbedingungen vor Ort (Artenschutz, Archäologie) erfordern frühzeitig Maßnahmen (u.a. Umsiedlung von geschützten Tieren, Grundstücksfreimachung, Sondierungsgrabungen) auch auf Privatgrundstücken, für die mindestens eine schriftliche Vereinbarung mit den betroffenen Eigentümern erforderlich ist.
- Die aufwendige und kostenintensive äußere Erschließung und Entwässerung des Plangebiets lassen sich nur mit einer Beteiligung der Grundstückseigentümer rechtfertigen. Dies ist im Rahmen der bisherigen Bodenordnungs- und Finanzierungsinstrumente (d.h. des bisherigen Regelfalls einer „amtlichen Umlegung“ in Verbindung mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen) nicht umzusetzen.
- Die Größe des Gebiets von ca. 18 ha sowie die hohe Anzahl von Eigentümern im Gebiet (ca. 180) sind eine große Herausforderung für die Durchführung einer Umlegung bzw. für die weitere Umsetzung und Erschließung des Gebiets. Mit allen Eigentümern sind Gespräche und Verhandlungen zu führen.
- Die Größe und Komplexität des Projekts erfordert einen hohen Zeitaufwand und bindet erhebliche Verwaltungsressourcen. Nur bei einer gesicherten Umsetzung der ambitionierten städtischen Ziele lässt sich der Zeitaufwand und der Flächenverbrauch vertreten.

Dies alles sind Themen, welche durch den geringen städtischen Grundstücksanteil kaum umsetzbar sind. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, den städtischen Grundstücksanteil im Gebiet deutlich zu erhöhen.

Durch den Ankauf von Grundstücken könnte der Einfluss der Stadt auf die Umsetzung der besonderen gesamtstädtischen Ziele/Konzepte sowie der besonderen städtebaulichen Ziele erhöht, die Finanzierbarkeit teurer Infrastrukturmaßnahmen verbessert und die Komplexität des Projekts bzw. der Aufwand für die Bodenordnung reduziert werden.

Die Verwaltung wird daher, unter Einbindung der Eigentümer im Rahmen einer Umfrage, ein Bodenkonzept mit zwei Schwerpunkten erarbeiten: Die Grunderwerbsstrategie soll Vorschläge zur Erhöhung des städtischen Anteils aufzeigen. Da davon auszugehen ist, dass nicht alle Grundstücke im Gebiet erworben werden können, ist darüber hinaus weiterhin ein Boden-

ordnungsverfahren erforderlich. Im Rahmen des Bodenkonzepts wird deshalb auch ein Vorschlag für ein Bodenordnungsverfahren unterbreitet werden, mit dem die besonderen städtebaulichen Ziele im Gebiet umgesetzt werden können. Im Baugesetzbuch stehen folgende Bodenordnungsinstrumente zur Verfügung:

- Die bisher angewendete amtliche Umlegung ist dazu geeignet, die Grundstücke entsprechend dem Bebauungsplan neu zu ordnen. Besondere Ziele wie eine Sozialquote, eine Kostenbeteiligung der Eigentümer an der äußeren Erschließung oder eine Beschleunigung der Baugebietsumsetzung können damit jedoch - wie oben dargelegt - nicht erreicht werden.
- In einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden alle Grundstücke durch die Stadt erworben. Als letztes Mittel erfolgt der Erwerb durch Enteignung. Damit kann auch in großen Gebieten eine zügige Realisierung und eine Umsetzung besonderer Ziele gewährleistet werden. Nach Abschluss der Maßnahme werden die Grundstücke wieder privatisiert, wobei den Alteigentümern eine Rückkaufsoption z.B. zum Bau eines Einfamilienhauses eingeräumt werden kann. Die Maßnahme bietet die meisten Vorteile für die öffentliche Hand, ist jedoch ein sehr „hartes“ Instrument. Die Entwicklungsmaßnahme ist nur unter bestimmten, gesetzlich geregelten Voraussetzungen zulässig. Diese sind im Rahmen vorbereitender Untersuchungen sehr intensiv und rechtssicher zu prüfen.
- Die vereinbarte Umlegung ähnelt der amtlichen Umlegung, aber mit dem Unterschied, dass die Eigentümer vor Abschluss der Umlegung und des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag abschließen. In dem Vertrag können besondere Ziele vereinbart werden (u.a. Sozialquote, Kostenbeteiligung, vorzeitiger Baubeginn etc.). Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren werden (ähnlich wie beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan) erst gestartet, wenn die Eigentümer eine Vorvereinbarung unterschrieben haben, in der sie sich grundsätzlich dazu bereit erklären, einen solchen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Die vereinbarte Umlegung ist vor allem dann zu empfehlen, wenn bereits im Rahmen einer Ankaufsoffensive ein größerer städtischer Grundstücksanteil realisiert werden konnte. Hintergrund ist, dass es sich um ein kooperatives Verfahren handelt, das mit einer geringeren Anzahl von Eigentümern deutlich einfacher zu realisieren ist.

#### Verfahrensdauer

Bei der amtlichen Umlegung ist die Entwicklungsdauer (bis zur Aufsiedlung) in der Regel am längsten, weil alle Verfahren/Umsetzungsschritte (Bebauungsplan, Umlegung, Erschließung) nacheinander erfolgen. Bei der vereinbarten Umlegung können viele Prozesse gleichzeitig laufen, was die Entwicklungsdauer reduziert, sofern die Eigentümer kooperativ sind. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in der Regel die zügigste Baugebietsumsetzung möglich.

#### Zielrichtung im Rahmen eines Bodenkonzepts

- Deutliche Erhöhung des städtischen Grundstücksanteils im Gebiet, um besondere Ziele wie die Vergabe von Grundstücken nach dem besten Konzept oder eine Sozialquote umsetzen zu können.
- Besonders wichtig zur Umsetzung des Rahmenplans wäre es, wenn sich die Stadt die Flächen für Sondernutzungen (wie Schule und Quartiersgaragen) sowie für den Geschosswohnungsbau in den westlichen Quartieren sichern könnte.
- Weniger bedeutsam für die Konzeptumsetzung wären dagegen die Einfamilienhausgrundstücke im Quartier Ost.

- Bei der Entscheidung für ein Umlegungsverfahren müssten zur Umsetzung der besonderen städtebaulichen Ziele im Gebiet städtebauliche Verträge mit den nicht verkaufsbereiten Eigentümern abgeschlossen werden.
- Können die o.g. Ziele zum städtischen Grunderwerb bzw. zum Abschluss städtebaulicher Verträge nicht erreicht werden, ist nochmals grundsätzlich über die Fortführung der Planungen zu entscheiden, da die Umsetzung der definierten Ziele in Frage gestellt ist.

#### **14.2 Äußere Erschließungsstraße**

Ein großer Teil der Fläche, der für die äußere Erschließungsstraße benötigt wird, ist derzeit nicht im Eigentum der Stadt. Zur Realisierung der äußeren Erschließungsstraße ist daher zwingend Grunderwerb erforderlich.

Der überwiegende Teil der benötigten Fläche befindet sich im Eigentum der Heilbronner Schützengilde e.V. Darüber hinaus ist Grunderwerb von der Bahn erforderlich. Auf einer untergeordneten Fläche müssen zudem Flächen von einzelnen Privateigentümern erworben werden.

Aufgrund der begrenzten Anzahl von Eigentümern strebt die Stadt einen freiwilligen Ankauf der Flächen an.

#### **14.3 Vorkaufsrechtssatzung**

Zur Erleichterung des Grunderwerbs möchte die Stadt eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Das städtebauliche Instrument der Vorkaufsrechtssatzung gibt einer Gemeinde die Zugriffsmöglichkeit auf Grundstücke, sofern diese zum Verkauf angeboten werden. Dies ermöglicht der Gemeinde, bei Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes in einen eventuell vorhandenen Vertrag zu den dort ausgehandelten Konditionen einzusteigen.

### **15 Folgeverfahren, Gebietsentwicklung, Abschnittsbildung**

#### **15.1 Rahmenplan**

Auf Grundlage des vorliegenden Rahmenplankonzepts wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit (inklusive der betroffenen Eigentümer) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Darüber hinaus werden weitere Untersuchungen beauftragt bzw. abgeschlossen werden (u.a. zu den Themenbereichen Artenschutz, Mobilität und Energie/Wärme).

Auf dieser Grundlage wird das Rahmenplankonzept zum Entwurf weiterentwickelt und erneut in den Gremien des Gemeinderats behandelt werden.

#### **15.2 Weitergehende Gebietsentwicklung**

Folgende Zielrichtung zeichnet sich derzeit für die Umsetzung ab:

- Der vorliegende Rahmenplan ist Grundlage für alle weitergehenden Planungen.
- Umsetzbar ist das Gebiet nur, wenn die Stadt den städtischen Grundstücksanteil durch eine Ankaufsoffensive deutlich erhöhen und die für die äußere Erschließungsstraße notwendigen Flächen erwerben kann. Zur Erleichterung dieses Ziels soll eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden.
- Erst wenn absehbar ist, dass dieses Ziel erreicht werden kann, wird die Stadt mit den weitergehenden Planungen beginnen.

- Zur Umsetzung des Baugebiets und der äußeren Erschließung müssen die ingenieurtechnischen Planungen (insbes. für die Erschließung, Entwässerung und die öffentlichen Grünflächen) erstellt werden.
- Für das Baugebiet muss auf Grundlage des Rahmenplans ein Bebauungsplan aufgestellt, der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und ein Bodenordnungsverfahren (z.B. vereinbarte Umlegung) durchgeführt werden.
- Zur rechtlichen Umsetzung der äußeren Erschließungsstraße ist ein separater Bebauungsplan oder ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren erforderlich.
- Für die Änderungen am Wolfsgraben muss zwingend ein Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden.
- Die äußere Erschließung muss vorrangig vorangetrieben werden, weil diese fertiggestellt sein muss, bevor mit der inneren Erschließung der westlichen Quartiere begonnen werden kann.
- Allein das Quartier Ost könnte aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten auch ohne neue Erschließungsstraße über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz erschlossen und entwässert werden (mit einem überschaubaren Aufwand).
- Die westlichen Quartiere können nach Fertigstellung der äußeren Erschließung abschnittsweise erschlossen werden. Dabei würde voraussichtlich mit dem Bau/Ausbau der Sammelstraße begonnen werden.
- Bevor mit Erschließungsarbeiten begonnen werden kann, müssen alle Konflikte bezüglich des Artenschutzes und der Archäologie ausgeräumt sein:
- Die Lösung des Artenschutzes (u.a. durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen, die Umsiedlung von Tieren bzw. das Aufhängen von Nistkästen) ist die Voraussetzung dafür, dass die Grundstücke freigemacht werden können und dass mit archäologischen Sondierungsgrabungen begonnen werden kann.
- In den archäologischen Sondierungsgrabungen wird erkundet, in welchen Bereichen archäologische Notgrabungen durch das Landesdenkmalamt durchgeführt werden müssen.
- Erst nach Abschluss dieser Arbeiten kann mit der eigentlichen Gebietserschließung begonnen werden.

Die Umsetzungsdauer des Baugebiets ist von vielen Faktoren abhängig (u.a. von der Beschaffenheit und Anzahl der zu lösenden Konflikte, der Art des Bodenkonzepts, der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer, der verfügbaren Haushaltsmittel, der Personalkapazitäten etc.).

Aufgrund der Vielzahl von Schritten, die zur Umsetzung erforderlich sind, kann das Gebiet erst im Laufe der 30er Jahre aufgesiedelt werden, wobei voraussichtlich mit dem östlichen Quartier begonnen wird.

## 16 Einnahmen und Ausgaben

In der nachfolgenden Tabelle wurden verschiedene Kostenfaktoren aufgeführt, die nach dem jetzigen Planungsstand zu erwarten sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit). Dabei können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine belastbaren Aussagen zu den Kosten in Euro gemacht werden, da noch keine konkreten Planungen vorliegen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt muss jedoch vor allem bei der äußeren Erschließung und der äußeren Entwässerung nach ersten Schätzungen mit hohen Kosten (im zweistelligen Millionenbereich) gerechnet werden. Ein größerer Kostenfaktor wäre zudem der Neubau einer

Grundschule, deren Einzugsbereich aber deutlich über den Bedarf des Baugebiets hinausgehen würde.

<b>Kostenfaktor</b>	<b>Umfang</b>
<b>1) Erschließung</b>	
a) Äußere Erschließung	Erschließungsstraße mit separatem Fuß- und Radweg und Straßenbegleitgrün auf einer Länge von ca. 650 m
b) Innere Erschließung, neue Straßen	Ca. 3,8 ha neue Straßen/Wege
c) Innere Erschließung, bestehende Straßen	Umbau bestehender Straßen im sowie knapp außerhalb des Gebiets erforderlich (u.a. Längelterstraße, Im Haselter, Sickingenstraße, Friedrichstraße)
<b>2) Entwässerung</b>	
a) Äußere Entwässerung	Ausbau des bestehenden Einleitungsbauwerks in den Neckar nördlich der Bahnbrücke sowie weitere Anpassungen am Kanalnetz und der sonstigen Entwässerungsinfrastruktur erforderlich  Bei einer vorgezogenen Erschließung des Quartiers Ost sind - in überschaubarem Umfang - zusätzliche Maßnahmen erforderlich
b) Entflechtung Wolfsgraben	Hochwassergerechter Ausbau der bestehenden Wolfsgrabenverdolung auf Höhe der Haselter-Siedlung bis zum Sonnenbrunnen und hochwassergerechter Neubau eines Kanals vom Sonnenbrunnen bis zum Neckar
c) Innere Entwässerung	Getrennte Kanäle für Regen- und Schmutzwasser  Umsetzung eines naturnahen Regenwasserbewirtschaftungskonzepts
<b>3) Sonstige technische Infrastruktur</b>	
a) HNVG	Verlegung einer Gashochdruckleitung auf einer Länge von ca. 184 m  Verlegung eines Betriebsgebäudes
b) Zeag	Verlegung eines Betriebsgebäude
c) Energie-/Wärmekonzept	Neubau einer Energie-/Wärmezentrale ggf. in einer Quartiersgarage  Bau von Wärmeleitungen

d) Müllentsorgungsinfrastruktur	Mindestens zwei Standorte für Wertstoffcontainer (vorzugsweise unterflur) Je nach Art des Abfallkonzepts ggf. weitere Infrastruktur erforderlich
e) Lärmschutzmaßnahmen	Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren zu prüfen
<b>4) Öffentliche Grünflächen</b>	
a) Neuanlage Grünflächen	Ca. 3,2 ha neue öffentliche Grünflächen
b) Spielplätze	Ausbau des Spielplatzes südlich des Kindergartens Helmholtzstraße Weitere Spielangebote in den öffentlichen Grünflächen
c) Umbau/Aufwertung bestehender Grünflächen (u.a. Bolzplatz)	Ausbau des Bolzplatzes südlich des Kindergartens Helmholtzstraße
<b>5) Ausgleichsflächen</b>	
a) Ausgleichsmaßnahmen Baugebiet	Nach derzeitigem Stand ca. 4-5 ha Ausgleichsfläche für den Artenschutz z.B. in Form von Streuobstwiesen mit ergänzenden Strukturen für Eidechsen sowie eine größere Anzahl von Vogel- und Fledermauskästen erforderlich
b) Ausgleichsmaßnahmen äußere Erschließung	Grünstreifen mit Baumreihe, Renaturierung des offenen Teils des Wolfsgrabens sowie die Anlage eines Eidechsenhabitats geplant
<b>6) Archäologie</b>	
a) Archäologische Sondierungsgrabungen	Im Bereich des Baugebiets und der Straßentrasse sind flächenhafte Sondierungsgrabungen erforderlich, um zu ermitteln ob und wo Notgrabungen erforderlich sind.
b) ggf. archäologische Notgrabungen	Bei entsprechenden Funden/Befunden sind Notgrabungen durch das Landesdenkmalamt erforderlich, um diese zu dokumentieren bzw. - wo dies möglich ist- zu bergen.
<b>7) Quartiersgaragen</b>	
a) Quartiersgaragen	Drei Quartiershochgaragen jeweils mit Tiefgaragengeschoss (in den Quartieren Nord, Mitte-West und West) Und zwei Quartierstiefgaragen (im Quartier Mitte)
b) Mobilitätspunkte	Vier Mobilitätspunkte mit Flächen für besondere Mobilitätsangebote in den vier

	westlichen Quartieren (im Bereich der Quartiersgaragen) Ein Mobilitätspunkt im Bereich der Stadtbahnhaltestelle
<b>8) Öffentliche Nutzungen</b>	
a) Kindertagesstätte	Fünfüzige Kindertagesstätte, integriert in ein Wohngebäude
b) Grundschule	Zweizügige Schule mit Turnhalle und Außenanlagen
c) Quartierszentrum	Büro/Mehrzweckraum, integriert in ein Gebäude mit anderen Nutzungen
<b>9) Grunderwerb</b>	
a) Äußere Erschließung	Ca. 1 ha Grunderwerb von Schützengilde, Bahn und einzelnen Privatleuten erforderlich
b) Baugebiet	Grunderwerb zur Erhöhung des städtischen Grundstücksanteils im Gebiet
c) Ausgleichsmaßnahmen	Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zusätzlicher Grunderwerb erforderlich ist
<b>10) Planungsverfahren</b>	
a) Städtebaulicher Rahmenplan, Bebauungspläne	Interner Verwaltungsaufwand Städtebaulicher Wettbewerb Honorar für die städtebauliche Planung Beratungsleistungen und Gutachten
b) Bodenordnung	Interner Verwaltungsaufwand Externe Vergaben, Beratungsleistungen

#### Einnahmen:

Einnahmen entstehen nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch den Verkauf städtischer Grundstücke.

Bestimmte Erschließungsaufwendungen im Gebiet können zu 95 % über Erschließungsbeiträge an die Grundstückseigentümer weitergegeben werden. Hierzu gehören u.a. die Anlage von gebietsinternen Erschließungsstraßen und Wegen, von öffentlichen Grünflächen sowie von Immissionsschutzmaßnahmen. Der Umbau bzw. die Aufwertung bestehender Straßen und Grünflächen (wie z.B. die Längelterstraße oder der bestehende Bolzplatz) sowie die Anlage von Spielplätzen können jedoch nicht abgerechnet werden. Auch die Kosten für die äußere Erschließungsstraße kann nicht über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB finanziert werden, da diese nicht nur dem Baugebiet dient.

Kosten für die Entwässerung müssen größtenteils durch die Entsorgungsbetriebe getragen werden, die sich allgemein über Entwässerungsbeiträge finanzieren.

Bei dem Ausbau bzw. der Entflechtung des Wolfsgrabens handelt es sich um eine Hochwasserschutzmaßnahme, für die es eventuell Zuschüsse gibt.

Ausgleichsmaßnahmen können zu 100 % über Beiträge der Grundstückseigentümer im Gebiet refinanziert werden.

Für den Neubau des Kindergartens, der Grundschule oder der Räume für ein Quartierszentrum stehen eventuell Landeszuschüsse zur Verfügung.

gez.

I.V. Schoch