



Dezernat IV	Datum	05.03.2024
Planungs- und Baurechtsamt	Gz.	63.3/vF-61.51-117429/2024
	Telefon	56-3236

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Böckingen	29.04.2024	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	30.04.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	14.05.2024	öffentlich

Anlagen

- Rahmenplankonzept (Lageplan) vom 22.02.2024
- Broschüre zum Rahmenplankonzept vom 22.02.2024
- Erläuterung zum Konzept vom 22.02.2024

Betreff

Rahmenplankonzept Längelter
- Kenntnisgabe -

I. Antrag

1. Kenntnisnahme des Rahmenplankonzepts Längelter als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Maßgeblich sind das Rahmenplankonzept (Lageplan) und die Broschüre zum Rahmenplankonzept vom 22.02.2024 der citiplan GmbH aus Pfullingen mit Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH aus Grafenberg sowie die Erläuterung zum Konzept vom 22.02.2024 des Planungs- und Baurechtsamts.

2. Antrag der SPD-Fraktion vom 24.06.2023 zur Drucksache 141/2023 zur Wohnbauflächenentwicklung:

Die Verwaltung legt dem Gemeinderat zum B-Plan 32B/10 Längelter II mit der separat geplanten Drucksache ein Konzept vor, in dem dargestellt wird, wie die Bebauung in zeitnahen Abschnitten umgesetzt werden kann.

Antrag der Verwaltung:

Kenntnisnahme der angestrebten Umsetzung/Zeitplanung (vgl. Ziffer II Nr. 15).

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich, Abgrenzung

Lage

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 Haseltersiedlung 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.

Abgrenzung

Das Quartier schließt an folgende bebaute Bereiche an:

- im Nordwesten an die Haseltersiedlung, 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 Hochgelegten 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 Waserturm 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 Haseltersiedlung.

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 Böckingsens, 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 diversen Gründen nicht mehr weiterverfolgt (vgl. Ziffer 2 der Erläuterung).

Stattdessen 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 in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Faktoren/Einzelthemen maßgeblich (vgl. auch Ziffer 3 der Erläuterung zum Konzept). Diese wurden 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):

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

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. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Der größte Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich einer Kuppe. Nach Norden zum Talraum des Wolfsgrabens, 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.

Insgesamt werden im Baugebiet neben dem Gelände der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule und einigen Straßen und Wegen ca. 6,2 ha Ackerland, ca. 1,3 ha Grünland sowie ca. 6,8 ha Gartenland überplant.

Im Untergrund werden prähistorische Siedlungsbereiche vermutet, was archäologische Sondierungs- und ggf. Notgrabungen erforderlich macht.

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 genutzt 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.

5. Flächennutzungsplan

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.

6. Geltendes Planungsrecht

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 Zwe-

cke 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).

7. Städtebauliches Konzept

7.1 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 Radwegesetz, 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)

7.2 Aussagen zur Konzeption

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 aufgegliedert 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.

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 kleineren 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.

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.

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.

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 Car-Sharing, 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 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 Hauptradwegeverbindung ausgebaut.

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.

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.

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 Photovoltaikerelementen 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.

Freiraumkonzept

Dem Thema Klimaquartier wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Das Freiraumkonzept enthält 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 dient der Grünvernetzung im Gebiet sowie zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen und somit dem Erhalt des durchgängigen „Grüngürtels“ von Alt-Böckingen. Er dient als Ort für unterschiedliche Freizeitaktivitäten, als attraktive Fuß- und Radwegeverbindung und Spazierweg sowie für unterschiedliche 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 Haseltersiedlung 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 der Durchlüftung.

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.

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.

Sonstige Umweltbelange

Im weiteren Verfahren sollen auf Grundlage des weiterentwickelten städtebaulichen Konzepts zu bestimmten Themen Spezialkonzepte erarbeitet werden:

- Auf dem Weg zur Klimaneutralität hat die Erstellung eines Energie- und Wärmekonzepts eine hohe Bedeutung, das die Nutzung erneuerbarer Energien, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, die Umsetzung hoher energetischer Gebäudestandards und die Installation einer Energiezentrale bzw. eines Wärmenetzes, das neben dem eigentlichen Klimaquartier auch benachbarte Gebiete versorgen kann, umfassen kann.
- Wichtig ist zudem die Erarbeitung eines interdisziplinären Regenwasserbewirtschaftungskonzepts zur Minimierung des Regenwasserabflusses aus dem Gebiet. Hierzu sollen Vorgaben zum maximalen Regenwasserabfluss privater Grundstücke gemacht werden. Das überschüssige Wasser kann dann über begrünte Straßenräume und öffentliche Grünflächen weitergeleitet bzw. zurückgehalten und versickert/verdunstet werden.
- Zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität und zur verträglichen Einbindung des neuen Gebiets in die Umgebung soll auf Basis von Verkehrszählungen ein Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept erstellt werden.
- Darüber hinaus muss auf Grundlage eines entsprechenden Gutachtens ein Konzept zum Umgang mit verschiedenen Immissionsquellen (insbes. Lärm), die auf das Gebiet und die Umgebung einwirken, erstellt werden.

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 Haseltersiedlung 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 Helmholzstraße 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.

7.3 Flächenbilanz

Gesamtbilanz	Fläche	Prozent
Bruttobauland (Gesamtfläche Baugebiet)	ca. 17,8 ha	100 %
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 %

Aufteilung des Nettobaulands	Fläche	Prozent
Nettobauland (neue Baugrundstücke)	ca. 10,2 ha	100 %
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
Gesamtgebiet	953	ca. 2001
Geschosswohnungsbau	815	ca. 1711
Einfamilienhäuser (118 Grundstücke)	118	ca. 248
Zweifamilienhäuser (10 Grundstücke)	20	ca. 42

Wohneinheiten/Personen nach Quartier	Wohneinheiten	Personen
Gesamtgebiet	953	ca. 2001
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

8. Äußere Erschließung

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

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.

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 erforderlich, weil der erforderliche Straßenquerschnitt hier aufgrund der Mindestabstände zum Bahngelände und dem Wolfsgraben nicht anders realisiert werden kann. Die Details werden in enger Abstimmung mit dem Verein geplant und ausgeführt werden.

Für die neue Erschließungsstraße soll ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden. Alternativ könnte die Straße auch durch ein Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren rechtlich umgesetzt werden.

9. Äußere Entwässerung / Wolfsgraben

Auch wenn ein großer Teil des anfallenden Regenwassers im Gebiet zurückgehalten werden soll, 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.

Dabei hängt die Lösung der Entwässerung 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.

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.

10. Natur- und Landschaft, Artenschutz

Eingriff/Ausgleich, Umweltbericht

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

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.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet sollen durch die Umsetzung eines umfangreichen Freiraumkonzepts minimiert werden. Darüber hinaus sind - auch zur Bewältigung des Arten- und Streuobstwiesenschutzes - Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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.

Demnach wurden im Plangebiet verschiedene geschützte Arten festgestellt (u.a. Vögel, Fledermäuse und Eidechsen), für die Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Neben den hieraus entstehenden Anforderungen an das Freiraumkonzept im Baugebiet sind außerhalb des Plangebiets weitergehende Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Streuobstwiesenschutz

Gemäß § 33a des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg sind Streuobstbestände ab 1.500 m² 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.

11. Bisherige Entscheidungen

- Januar 2017, im Zuge der Verabschiedung des Wohnbauflächenkonzepts für die Stadt Heilbronn hat der Gemeinderat (nach einer Alternativendiskussion über Schanz und Längelter) der Verwaltung den Auftrag erteilt, das Baugebiet „Längelter“ unter Einbeziehung des Geländes der Fritz-Ulrich-Schule zu entwickeln.
- Aufgrund der Größenordnung und städtebaulichen Bedeutung wurde entschieden, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.
- Januar 2019, Beschluss der Wettbewerbsauslobung mit den städtebaulichen Zielen/Rahmenbedingungen durch den Gemeinderat (u.a. zu den Themen Erschließung, Durchgrünung, 800-1000 Wohneinheiten und einem Einfamilienhausanteil von 30-40 % und einem Mehrfamilienhausanteil von 60-70 % des Nettobaulands)
- Juli 2019, Preisgerichtssitzung mit der einstimmigen Empfehlung, das Konzept des ersten Preisträgers als Grundlage für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs bzw. des Bebauungsplans zu machen und dabei bestimmte Themen (u.a. Erschließung, Nettobauland und Einfamilienhausanteil) zu überarbeiten;
Information der Öffentlichkeit über die Ergebnisse des Wettbewerbs
- Oktober 2019, Information über das Wettbewerbsergebnis im Bau- und Umweltausschuss
- November 2019, Freigabe von Planungsmitteln für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs auf Basis des Wettbewerbskonzepts durch das Büro citiplan im Bau- und Umweltausschuss

- 2020/2021, Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts u.a. in 4 verwaltungsinternen Expertenworkshops zur Umsetzung gesamtstädtischer Konzepte (u.a. des Mobilitätskonzepts, des Klimaschutz-Masterplans und des Klimaschutzteilkonzepts - Anpassung an den Klimawandel für die Stadt Heilbronn)
- Hierzu im Juli 2021, Aufstockung der Planungsmittel im Bau- und Umweltausschuss zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts zum Klimaquartier
- Dezember 2021, nicht öffentliche Vorstellung und Diskussion des Konzepts im Bau- und Umweltausschuss
- Mai 2022, Planungs-Workshop unter der Leitung von Herrn Nagel (Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, 2019 Vorsitzender des Wettbewerbspreisgerichts) und dem damaligen Bürgermeister Herrn Hajek mit den Planern und den Vertretern aus dem Wettbewerbspreisgericht (darunter Mitglieder aus dem Gemeinderat und aus der Verwaltung sowie sonstige Experten). Darin werden weitere Konzeptanpassungen empfohlen.
- Oktober 2022, nicht öffentliche Vorstellung des Konzepts im Bezirksbeirat Böckingen und Aufstockung der Planungsmittel im Bau- und Umweltausschuss zur Umsetzung der im Workshop empfohlenen Änderungen
- 2023, Erneute Überarbeitung des Konzepts zur Umsetzung der Ergebnisse des Workshops

12. Änderungen zwischen Wettbewerb und Klimaquartier

Das Preisgericht hat bei bestimmten Themen eine Überprüfung/Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses empfohlen, u.a.

- eine Erhöhung des Nettobaulandanteils
- eine Erhöhung des Einfamilienhausanteils
- eine stärkere Schließung der Blockstrukturen
- eine Einbeziehung des „grünen Boulevards“ bzw. der Leibnizstraße in das Erschließungskonzept
- und eine Überprüfung der Notwendigkeit zweier benachbarter Parkhäuser.

Darüber hinaus mussten gesamtstädtische Konzepte zu Themenbereichen wie Klimaschutz, Stadtklima, Mobilität etc. umgesetzt werden.

Dies hat zu folgenden Änderungen am Wettbewerbskonzept geführt:

Das Nettobauland wurde von ca. 8,8 ha auf 10,2 ha erhöht.

In diesem Zusammenhang wurden der Anteil öffentlicher Grünflächen zugunsten privater Bau- und Grünflächen reduziert und der Verkehrsflächenanteil verringert.

Der Anteil der Einfamilienhäuser (als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) wurde bezogen auf das Nettobauland von 19 auf 30 % erhöht. Somit wird der geforderte Mindestanteil von 30 % eingehalten. Die Anzahl der Bauplätze konnte von 70 auf 129 gesteigert werden.

In Folge der Erhöhung des Einfamilienhausanteils hat die Dichte moderat von 989 Wohneinheiten auf rund 953 Wohneinheiten abgenommen. Die von der Nachbarschaft kritisierte bauliche Dichte wurde somit reduziert, ohne den Rahmen der Wettbewerbsauslobung mit 800 - 1000 Wohneinheiten zu verlassen.

Der höhere Einfamilienhausanteil steht im Konflikt mit der geforderten stärkeren Schließung der Wohnblocks. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Ein- und Zweifamilienhäuser wurden vor allem auf das östliche Quartier konzentriert, wo bereits im alten Konzept keine Wohnhöfe vorgesehen waren.
- Im westlichen Quartier wurden die Einfamilienhäuser überwiegend in verdichteter Form (als Reihenhäuser) in die Blockstrukturen integriert, um weiterhin am Wohnhofkonzept festhalten zu können.
- Im nördlichen Quartier wurde das Wohnhofkonzept noch konsequenter als beim Wettbewerbsentwurf ausformuliert, wofür der ursprünglich vorgesehene überbaubare Bereich nach Osten geringfügig überschritten werden musste.

Der Anschluss an die Straße Im Haselter wurde stärker an das städtebauliche Konzept für das Baugebiet angepasst.

In den westlichen Quartieren wurde die Sammelstraße vom Innern der Quartiere an den Rand gelegt, um ruhige Wohnbereiche zu schaffen und um das Berufsschulgelände im Falle einer Verlagerung bestmöglich entwickeln zu können.

Die Anzahl der Quartiersgaragen wurde von zwei auf drei erhöht (zuzüglich zweier Quartiers-tiefgaragen), um nicht nur Stellplätze für Besucher und Gewerbe, sondern auch für die Bewohner bereitstellen zu können. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Garagenstandorte - anders als im Wettbewerbskonzept - möglichst gleichmäßig über das Gebiet verteilt sind.

Die innere Erschließung der einzelnen Quartiere wurden überarbeitet, ohne dabei das ursprüngliche Entwurfsprinzip aus dem Wettbewerb in Frage zu stellen.

Zur Umsetzung des Schulentwicklungsplans wurde unmittelbar nördlich des Hauptplatzes ein Standort für eine Grundschule in das städtebauliche Konzept integriert. Die bereits im Wettbewerbskonzept vorgesehene Kindertagesstätte wurde von der Westseite des Platzes an die Südseite verlagert, um einen direkten Anschluss an den Hauptgrünzug zu erhalten.

Im Zuge der Überarbeitung fand unter dem Oberbegriff eines Klimaquartiers eine stärkere Ausrichtung z.B. auf eine nachhaltige Mobilität und auf die Themenbereiche Stadtklima, Klimaschutz und Umgang mit Regenwasser statt.

13. Umgang mit Einwendungen, Vorteile für die Nachbarschaft

Nach der Präsentation des Wettbewerbsentwurfs in der Öffentlichkeit 2019 wurden von verschiedenen Anwohnern schriftliche Stellungnahmen zur Planung abgegeben, die größtenteils bereits 2019 beantwortet wurden. Eine längere Forderungsliste der Anwohner musste dagegen bis zur nun anstehenden erneuten Behandlung in den Gremien des Gemeinderats unbeantwortet bleiben.

Im Rahmen des Konzeptentwicklungsprozesses fand eine Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung statt. Dabei musste zwischen den vorgebrachten Forderungen der Anwohner im Haselter, den Interessen der Bewohner des angrenzenden Ortskerns sowie anderen Belangen wie z.B. dem angespannten Wohnungsmarkt in Heilbronn (und dem dringenden Bedarf einer Vielzahl von Personen nach einer bezahlbaren Wohnung) abgewogen werden.

In dem daraus resultierenden Kompromiss wurden die für die Stadtentwicklung von Heilbronn und die Lösung der Wohnungsprobleme besonders wichtigen, bereits beschlossenen Ziele und Rahmenbedingungen nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Bei der Ausgestaltung des Gebiets wurden jedoch viele Anregungen aufgegriffen:

Bedarf für ein Baugebiet in Frage gestellt

Unter der Ziffer 2 wird dargelegt, warum das Baugebiet Längelter angesichts des angespannten Wohnungsmarkts und den anstehenden Großvorhaben wie dem Ausbau des Bildungscampus auch zukünftig dringend erforderlich ist. Unter der Ziffer 3 wird darüber hinaus erläutert, dass zur Bedarfsdeckung mit Ausnahme einiger Innenentwicklungsgebiete in Heilbronn nur die Bereiche Schanz und Längelter für größere Entwicklungen zur Verfügung stehen und sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen für den Bereich Längelter entschieden hat.

Dabei ist die Entscheidung für das Baugebiet Längelter nicht neu. Bereits seit 1990 existiert hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (Bebauungsplan 32B/8 „Längelter“), der aber mangels Verkehrsanbindung bisher nur auf einer kleinen Teilfläche - im Bereich der Riegrafstraße - umgesetzt wurde. An diesem Vorhaben hat die Stadt grundsätzlich immer festgehalten. So war bereits im Wohnbauflächenkonzept von 2007 für die Stadt Heilbronn auf dem Längelter ein Neubaugebiet vorgesehen. Gemäß der Fortschreibung aus dem Jahr 2016 sollen hier 800 Wohneinheiten entstehen. Im Januar 2017 hat der Gemeinderat auf dieser Grundlage den Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Baugebiets Längelter mit 800 bis 1000 Wohneinheiten gefasst.

Ein reines Einfamilienhausgebiet mit deutlich geringerer Dichte planen

Um den Flächenverbrauch und die Erschließungskosten zu begrenzen wurde bereits in der Wettbewerbsauslobung eine angemessene Dichte verfolgt. Diese ist aktuell mit ca. 53 Wohneinheiten pro ha sogar geringer als in der beliebten Wasserturmsiedlung, die eine Dichte von ca. 58 Wohneinheiten pro ha aufweist.

Auf die Kritik der Anwohner wurde trotzdem reagiert: Der Einfamilienhausanteil wurde von 19 auf 30 % erhöht, die Baudichte moderat reduziert.

Die Ausweisung eines reinen Einfamilienhausgebiets mit einer Dichte von ca. 21 Wohneinheiten pro ha (wie im Bereich der Riegrafstraße) ginge dagegen am Wohnungsbedarf vorbei und würde - bei einer gleichbleibenden Anzahl von Wohneinheiten - den Flächenbedarf von ca. 17,8 auf ca. 45 ha erhöhen, mit erheblichen Folgen für Natur- und Landschaft, Landwirtschaft und Klimaschutz.

Darüber hinaus können sich immer weniger Leute ein Einfamilienhaus mit großem Grundstück leisten. Im Gegenzug ist der Bedarf nach günstigem Wohnraum gestiegen. Die Lage zwischen Stadtbahnhaltestelle, Ortskern und Ziegeleipark ist so gut, dass hiervon möglichst viele Personen profitieren sollten. Gleichzeitig sind die Aufwendungen der Stadt für die Erschließung so hoch, dass diese nur zu rechtfertigen sind, wenn das Baugebiet einen maßgeblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung leistet.

Kritik an geplanter Blockstruktur

Im östlichen Teil des Baugebiets wird die angrenzende aufgelockerte Baustruktur aufgegriffen und weitergeführt und damit den Anregungen aus der Nachbarschaft voll entsprochen.

Im westlichen Teil des Baugebiets wird im Umfeld der Großstruktur der Berufsschule ein neues Stadtquartier geplant, das mit den Baublöcken typische Elemente des Ortskerns von Böckingen aufgreift, jedoch durch großzügige Vorgärten und Grünflächen - angepasst an die Haseltersiedlung - einen grünen Charakter erhält.

Um die Übergänge zwischen bestehender und neuer Bebauung verträglicher zu gestalten, wurde zudem die Höhe der Gebäude in den Quartieren Nord und West in den Randbereichen zur bestehenden Wohnbebauung reduziert.

Kritik an einer veränderten Sozialstruktur im Haselter

Die Bau- und Sozialstruktur der bestehenden Haseltersiedlung wird durch das neue Baugebiet nicht verändert. Die Bestandsgebiete werden auch weiterhin durch eine überwiegende Einfamilienhausbebauung mit großen Hausgärten geprägt bleiben.

Als Reaktion auf den Wohnungsbedarf ist jedoch eine Ausweisung von Wohnbauflächen nicht nur für Ein- sondern auch für Mehrfamilienhäuser unumgänglich.

Dabei werden aber die Anregungen der Nachbarschaft aufgegriffen und hohe Anstrengungen unternommen, um eine gemischte Sozialstruktur im Gebiet für die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Insbesondere in den Randbereichen zur bestehenden Bebauung wird eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern angestrebt, der Einfamilienhausanteil deutlich erhöht. Auch im Geschosswohnungsbau sollen ganz unterschiedliche Bedarfe gedeckt werden (durch ein Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen, durch sozialen Wohnungsbau, aber auch durch Angebote für Baugruppen, bei denen private Bauherren sich zusammenschließen, um ihr Wunschprojekt umzusetzen).

Eine Sozialquote oder auch besondere Wohnkonzepte lassen sich insbes. für die städtischen Grundstücke im Gebiet umsetzen. Diese sollen nicht nach dem höchsten Preis, sondern nach dem besten Konzept vergeben werden (sog. Konzeptvergabe): eine Vergabeform, die bereits im Neckarbogen praktiziert wird und einen großen Beitrag zur Schaffung eines vielfältigen lebendigen Wohnquartiers geleistet hat.

Darüber hinaus sind im Gebiet viele neue Einrichtungen geplant, in denen sich „Alteingesessene“ und „Neubürger“ treffen und kennenlernen können (vgl. Ziffer 7.2 ab S. 15 zur Weiterentwicklung der Haselter-Siedlung“).

Klima- und umweltgerecht planen

Die vielen Einwendungen waren ein großer Ansporn dafür, das Gebiet möglichst umweltschonend und klimagerecht weiterzuentwickeln.

Unter dem Oberbegriff eines „Klimaquartiers“ wurde unter Mitwirkung verschiedener Experten u.a. aus den Bereichen Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Artenschutz, Verkehrsplanung, Stadtklima und Regenwasser ein Konzept entwickelt, das trotz einer moderaten Baudichte die verschiedenen Umweltbelange optimiert und zusammenführt:

Klimaanpassung/Stadtklima

Zwar wird im Einzelnen zugunsten einer höheren Dichte von den stadtklimatischen Empfehlungen des Ingenieurbüros Rau, die vor dem Wettbewerb aufgestellt worden waren, abgewichen (u.a. bezüglich der Bebauungsausrichtung und -höhe). Diese Abweichungen werden 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.

Der befürchtete „Wärme-/Luftschadstoffstau“ im Bereich der Straße „Im Haselter“ deckt sich nicht mit den Erkenntnissen aus den klimatologischen Planungsempfehlungen des Ingenieurbüros Rau sowie der städtischen Klimaanalyse. Demnach handelt es sich bei dieser Senke um einen Bereich, in der die Luft (entsprechend dem natürlichen Gefälle) nach Osten Richtung Neckar abfließen kann.

Eingriffe in Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet wurde durch ausgebildete Artenschutzgutachter auf besonders schützenswerte Flächen und geschützte Arten untersucht. In den baumbestandenen Garten- und Streuobstflächen wurden verschiedene geschützte Arten festgestellt, darunter Eidechsen, bestimmte Fledermaus- und Vogelarten.

Um die Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt zu begrenzen, sind umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Besonders wichtig ist der zentrale Grünzug, der weiterhin eine Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen/Lebensräumen gewährleisten soll. Zudem ist im Gebiet ein hoher Grünanteil und eine intensive Bepflanzung geplant. Dafür sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden, um gute Rahmenbedingungen für die vorhandene Tierwelt zu schaffen. Auch ein Erhalt von Bäumen wird angestrebt, wo sich dies in die neue Baustruktur einfügen lässt. Darüber hinaus sollen als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Gebiets neue Streuobstwiesenflächen angelegt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird das Thema im Umweltbericht bzw. im Artenschutzgutachten genauer erläutert werden.

Kritik an der Verkehrsanbindung für das neue Baugebiet

Die Notwendigkeit eines neuen Baugebiets der jetzigen Größenordnung wurde bereits oben dargelegt. Dabei ist zur Erschließung des Gebiets zwingend eine neue Verkehrsanbindung an das Hauptstraßennetz erforderlich. Die bestehenden Anschlüsse im Haselter 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 scheidet wegen der steilen Topografie, der Inanspruchnahme von Tennisplätzen sowie der Führung durch ein bestehendes Wohngebiet (mit den entsprechenden Lärmkonflikten) aus.

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 für ein solches Bauwerk der Bereich Sonnenbrunnen präferiert, weil hier die Hauptverkehrsströme zwischen Böckingen Nord und Süd verlaufen.

Aus diesem Grund wurde stattdessen die Planung für 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.

Durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße entlang der Bahn zwischen der Straße im Haselter sowie dem Kreisverkehr am Sonnenbrunnen wird eine leistungsfähige Anbindung für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer zum überörtlichen Straßen- bzw. Radwegnetz geschaffen.

Durch die Lage abseits der vorhandenen Wohngebiete werden Lärmkonflikte vermieden. Die Natur- und Artenschutzkonflikte sind lösbar.

Vorgebracht wurde der hohe Parkdruck durch die Berufsschule zusammen mit der Furcht vor einer weiteren Verschärfung der Situation durch das neue Baugebiet

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs ist die Verlagerung der Berufsschule an einen anderen Standort derzeit eine realistische Option, die die Verkehrssituation vor Ort deutlich entschärfen würde. Die Stadt unterstützt eine Verlagerung, die Entscheidung darüber liegt allerdings beim Landkreis, der sich noch nicht entschieden hat.

Auch wenn die Berufsschule am bisherigen Standort verbleibt, sollen durch folgende Maßnahmen geordnete Park- und Verkehrsverhältnisse garantiert werden:

Das neue Baugebiet wird so geplant, dass möglichst viele Fahrten bzw. Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr zurückgelegt werden und im Gegenzug möglichst wenige Fahrten mit dem Auto gemacht werden müssen. Ein gutes Angebot an Car-Sharing-Autos ist eine weitere Maßnahme, um den Fahrzeugbestand im Gebiet zu reduzieren.

Die Konzentration der Parkierung auf Quartiersgaragen erspart zusammen mit der Einrichtung von Bewohnerparkzonen im Haselter den Parksuchverkehr.

Die starke Einschränkung des Parkens im öffentlichen Raum erhöht den Anreiz für die Schüler, die bestehenden Stellplätze auf dem Schulgelände oder auch die geplanten Quartiersgaragen zu nutzen, die tagsüber auch externen Nutzern zur Verfügung stehen sollen, oder ganz auf Bus, Bahn oder Fahrrad umzusteigen.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Verkehrsauswirkungen auf Grundlage von Verkehrszählungen und Prognosen genauer untersucht werden und ein Mobilitätskonzept mit Maßnahmen zur Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs und zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnquartiere erstellt werden.

Kritisiert wurde ein Schließen der Längelterstraße als Direktverbindung zwischen Haselter und Alt-Böckingen

Die Längelterstraße wird im Bereich des Grünzugs für den Kraftfahrzeugverkehr geschlossen, da das ohnehin sehr stark belastete Straßennetz des Ortskerns von Böckingen nicht dafür ausgelegt ist, den zusätzlichen Verkehr durch das neue Baugebiet aufzunehmen.

Für Busse, Radfahrer und Fußgänger ist eine Durchfahrt jedoch weiterhin möglich.

Mit dem Auto kann der Ortskern auch zukünftig über die B 293 oder die neue Erschließungsstraße auf der Südseite der Bahn bequem erreicht werden.

Vorteile für die Nachbarschaft

Durch das neue Baugebiet wird die Haselter-Siedlung als Ganzes weiterentwickelt (vgl. Ziffer 7.2). Hierdurch entstehen auch für die Nachbarn des Baugebiets eine Reihe von konkreten Vorteilen (u.a. neue öffentliche und private Versorgungseinrichtungen, neue öffentliche Grünflächen und Spielmöglichkeiten etc.).

14. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

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 Erbgemeinschaften. Somit ist eine Bodenordnung erforderlich, um passend zum städtebaulichen Konzept neue Grundstücke zu bilden.

Bisher hat die Stadt zur Neuordnung von Grundstücken innerhalb eines Baugebiets in der Regel eine sogenannte amtliche Umlegung durchgeführt.

Dieses Instrument ist jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichend, um das Baugebiet Längelter umzusetzen (u.a. aufgrund der vielen betroffenen Eigentümer, der Komplexität und Größe des Gebiets und der besonderen städtebaulichen Ziele; vgl. Erläuterung zum Konzept, Ziffer 14.1).

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 Bodenordnungsverfahren 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.

Zielrichtung im Rahmen eines Bodenkonzpts

- 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 (vereinbarte Umlegung).
- 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.

15. Umsetzung/Zeitplan, Antrag der SPD-Fraktion vom 24.06.2023

15.1 Umsetzung/Zeitplan

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 (u.a. zu den Themenbereichen Artenschutz, Mobilität und Energie/Wärme).

Auf dieser Grundlage wird das Rahmenplankonzept weiterentwickelt und den Gremien des Gemeinderats erneut zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt werden.

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 Plan-genehmigungsverfahren 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.

Somit ist die Umsetzungsdauer des Baugebiets von vielen Faktoren abhängig, u.a. von der Beschaffenheit und Anzahl der zu lösenden Konflikte (u.a. bei den Themenbereichen Artenschutz und Archäologie), der Art des Bodenkonzpts, der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer, der verfügbaren Haushaltsmittel, der Personalkapazitäten etc.

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

15.2 Antrag der SPD-Fraktion vom 24.06.2023 zur Drucksache 141/2023 zur Wohnbauflächenentwicklung

Antrag

Die Verwaltung legt dem Gemeinderat zum B-Plan 32B/10 Längelter II mit der separat geplanten Drucksache ein Konzept vor, in dem dargestellt wird, wie die Bebauung in zeitnahen Abschnitten umgesetzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Anders als z.B. im Neckarbogen oder im Bereich der Friedrich-Ebert-Trasse sind die Grundstücke im Baugebiet Längelter nicht komplett in städtischem Eigentum. Im Gegenteil, der überwiegende Teil ist in Privatbesitz. Dies macht den Entwicklungsprozess deutlich komplexer und langwieriger, zumal die Ziele im Längelter nur mit einem hohen städtischen Grundstücksanteil und mit einem besonderen Bodenordnungsverfahren umsetzbar sind (z.B. einer Umlegung kombiniert mit städtebaulichen Verträgen, vgl. Ziffer 14).

Um bei der Bodenfrage erfolgreich zu sein, ist eine Aufteilung des Gebiets in mehrere Bebauungspläne bzw. Bodenordnungsverfahren nicht zielführend und sinnvoll. U.a. würde es verhindern bzw. erschweren, dass die städtischen Grundstücke auf die westlichen Bereiche konzentriert werden, in denen Sondernutzungen bzw. Geschosswohnungsbau geplant sind und die Privatgrundstücke eher auf den östlichen Bereich, wo Einfamilienhäuser vorgesehen sind.

Somit ist eine Abschnittsbildung auf Ebene der Bauleitplanung/Bodenordnung im Plangebiet nicht sinnvoll.

Ausgenommen ist nur die äußere Erschließungsstraße, die mit einem separaten Bebauungsplan bzw. Planfeststellungsverfahren umgesetzt werden kann und soll, da hier nur wenige Grundstückseigentümer betroffen sind.

Aufgrund der unter der Ziffer 15.1 erläuterten Abläufe/Abhängigkeiten sind bei der Gebietserschließung folgende Schritte/Abschnitte vorgesehen:

- Bauabschnitt 1: Bau der äußeren Erschließungsstraße und der äußeren Entwässerung
Hierbei handelt es sich um eine komplexe ingenieurtechnische Planungs- und Bauaufgabe, für die ein Rechtsverfahren sowie Grunderwerb erforderlich sind.
- Bauabschnitt 2: Erschließung des Quartiers Ost
Auf Grundlage eines Bebauungsplans und einem Bodenordnungsverfahren für das Gesamtgebiet könnte das Quartier Ost aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten mit überschaubaren Investitionen in die äußere Entwässerung bereits vor Fertigstellung von Bauabschnitts 1 erschlossen und entwässert werden.
- Bauabschnitt 3: Abschnittsweise Erschließung der westlichen Quartiere (Nord, Mitte, Mitte-West und West)
Mit diesen Quartieren kann erst begonnen werden, wenn der Baustellenverkehr über die neue Erschließungsstraße abgewickelt werden kann. Eine Aufsiedlung des Gebiets ist erst möglich, wenn der Bauabschnitt 1 abgeschlossen ist.

16. Einnahmen und Ausgaben

Zur Umsetzung des Baugebiets sind Ausgaben erforderlich u.a. durch Investitionen in die Erschließung, Entwässerung und sonstige technische Infrastruktur, durch Anlage öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen, archäologische Sondierungen und eventuell Notgrabungen, den Bau und die Unterhaltung von öffentlichen Gebäuden (u.a. Grundschule, Kindergarten, Quartierszentrum, Quartiersgaragen), durch Grunderwerb und Honorare für Planungsleistungen und Gutachten.

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.

Einnahmen entstehen nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch den Verkauf städtischer Grundstücke. Darüber hinaus können bestimmte Kosten durch Beiträge gedeckt oder über Fördermittel bezuschusst werden. Zudem können mit den Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, um eine höhere Beteiligung an den hohen Investitionskosten zu vereinbaren.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Nach Beschlussfassung wird das Vorhaben entsprechend der Leitlinien veröffentlicht.

Es wird eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung sowie einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen bzw. einer Veröffentlichung im Internet (für die Dauer von 44 Tagen) durchgeführt. Dabei können schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen beim Planungs- und Baurechtsamt abgegeben werden. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung entscheiden, sobald der Rahmenplan erneut in den Gremien behandelt wird.

Die Informationsveranstaltung sowie die öffentliche Auslegung werden in der Stadtzeitung sowie im Internet unter www.heilbronn.de angekündigt werden.

V. Klimaschutz

Das Baugebiet hat Auswirkungen auf das Stadtklima sowie auf den allgemeinen Klimaschutz.

Stadtklima

Die derzeit vorhandenen Acker- und Grünflächen haben eine positive kühlende Wirkung auf das Stadtklima.

Um die Auswirkungen des neuen Baugebiets auf das Stadtklima und die sommerliche Aufheizung im Gebiet sowie der Umgebung zu minimieren, sollen umfassende Maßnahmen umgesetzt werden, u.a.:

- Freihalten von Klimaschneisen, die der Hauptwindrichtung folgen
- Öffentliche Grünflächen, die das Gebiet kühlen/untergliedern
- Hoher Anteil privater Grünflächen (u.a. Vorgärten und begrünte Blockinnenbereiche)
- Intensive Bepflanzung durch schattenspendende Gehölze/Bäume
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser im Gebiet

- Ausführung der Straßen mit hohem Grünanteil nach dem Schwammstadtprinzip
- Erarbeitung/Umsetzung eines Konzepts zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und zum Umgang mit Starkregen

Globaler Klimaschutz

Die Entwicklung eines Baugebiets ist mit einem Ausstoß von Klimagasen verbunden. Zur Umsetzung der städtischen Klimaschutzziele sind daher umfassende Maßnahmen auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität geplant, u.a.:

- Erarbeitung eines Energie- und Wärmekonzepts
- Aufbau eines Wärmenetzes mit Energiezentrale auf Basis erneuerbarer Energien, das neben dem Baugebiet selbst auch Bestandsgebiete (insbes. in Alt-Böckingen) versorgen kann (zur Umsetzung des Wärmeplans)
- Erzeugung/Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet zur Stromversorgung (insbes. Photovoltaik)
- Gebäude mit hohen Energiestandards
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe (insbes. von Holz)
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, um eine nachhaltige, klimaschonende Mobilität zu fördern
- Kurze Wege zwischen Wohnen und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen im Gebiet, die zu Fuß und mit dem Rad erledigt werden können
- Sehr gute Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr und den Öffentlichen Personennahverkehr
- Ladeeinrichtungen für Elektromobilität