



**HIN** Heilbronn

# Baugebiet Längelter

Offener städtebaulicher freiraumplanerischer  
Wettbewerb nach RPW

Auslobung

29.11.2018



Quelle: Stadt Heilbronn, Vermessungs- und Katasteramt

**Inhaltsverzeichnis:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil A - Allgemeine Wettbewerbsbedingungen .....</b>           | <b>4</b>  |
| A 1. Allgemeines .....  | 4         |
| A 2. Ausloberin .....   | 4         |
| A 3. Koordination.....  | 4         |
| A 4. Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung .....                    | 5         |
| A 5. Anlass des Wettbewerbs.....                                  | 5         |
| A 6. Ziel des Wettbewerbs .....                                   | 6         |
| A 7. Gegenstand und Art des Wettbewerbs.....                      | 7         |
| A 8. Zulassungsbereich und Wettbewerbsprache.....                 | 8         |
| A 9. Teilnahme am Wettbewerb und Wettbewerbsteilnehmer .....      | 8         |
| A 10. Wettbewerbsunterlagen .....                                 | 11        |
| A 11. Wettbewerbsleistungen .....                                 | 12        |
| A 12. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit .....                   | 16        |
| A 13. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten .....                        | 16        |
| A 14. Kolloquium und Rückfragen.....                              | 17        |
| A 15. Preisgericht und Vorprüfung.....                            | 18        |
| A 16. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten .....     | 19        |
| A 17. Prämierung.....   | 20        |
| A 18. Weitere Beauftragung.....                                   | 20        |
| A 19. Bindende Vorgaben.....                                      | 21        |
| A 20. Abschluss des Wettbewerbs.....                              | 21        |
| A 21. Termine .....   | 22        |
| <b>Teil B - Beschreibung des Plangebiets .....</b>                | <b>24</b> |
| B 1. Die Stadt Heilbronn .....                                    | 24        |
| B 2. Der Stadtteil Böckingen .....                                | 25        |
| B 3. Alt-Böckingen .....  | 27        |
| B 4. Das Baugebiet „Längelter“ und seine Umgebung .....           | 29        |
| B 4.1 Lage des Plangebiets .....                                  | 29        |
| B 4.2 Eigentumsverhältnisse .....                                 | 30        |
| B 4.3 Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ..... | 31        |
| B 4.4 Verkehr / Erschließung.....                                 | 34        |
| B 4.5 Ortsbild/Gestaltung .....                                   | 36        |
| B 4.6 Freiräume.....  | 38        |
| B 4.7 Umweltbelange .....   | 39        |
| B 4.8 Übergeordnete Planungen .....                               | 42        |
| B 4.9 Planungsrecht .....   | 42        |
| B 4.10 Sonstige Planungen in der Nachbarschaft .....              | 44        |
| <b>Teil C - Planungsaufgabe .....</b>                             | <b>50</b> |
| C 1. Allgemeine Ziele .....                                       | 50        |
| C 2. Bauliche Dichte, Gestalt und Nutzungsstruktur.....           | 51        |
| C 2.1 Bauabschnittsbildung .....                                  | 54        |
| C 3. Freiraumstruktur .....                                       | 55        |
| C 4. Verkehr/Erschließung .....                                   | 57        |
| C 4.1 Äußere Erschließung.....                                    | 57        |
| C 4.2 Innere Erschließung .....                                   | 58        |
| C 4.3 Parkierung .....  | 58        |
| C 4.4 Mobilitätspunkt.....  | 58        |
| C 4.5 ÖPNV .....  | 59        |
| C 4.6 Fuß- und Radverkehr.....                                    | 59        |
| C 4.7 Barrierefreiheit .....                                      | 60        |
| C 5. Umweltbelange .....  | 60        |
| C 5.1 Energetisches Konzept und Klimaschutz.....                  | 60        |
| C 5.2 Artenschutz .....   | 61        |
| C 5.3 Immissionsschutz.....                                       | 61        |
| C 5.4 Wassermanagement.....                                       | 61        |
| C 5.5 Gashochdruckleitung .....                                   | 62        |
| <b>Teil D - Wettbewerbsunterlagen.....</b>                        | <b>63</b> |

Teil A

# Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

## **Teil A - Allgemeine Wettbewerbsbedingungen**

### **A 1. Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungs-erlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde. Grundlage des Wettbewerbs sind außerdem die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2013 sowie das Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg für den „Städtebaulichen Entwurf als informelle Planung“. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 sowie die genannten Regelwerke sind für Auslober, Teilnehmer, Mitglieder des Preisgerichts sowie für alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat an der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2018-1-37 registriert. Tag der Veröffentlichung des Wettbewerbs ist der 19.12.2018.

### **A 2. Ausloberin**

Stadt Heilbronn  
Cäcilienstraße 49  
74072 Heilbronn

vertreten durch Oberbürgermeister Harry Mergel

### **A 3. Koordination**

Stadt Heilbronn  
Dezernat IV  
Bürgermeister Wilfried Hajek

Planungs- und Baurechtsamt  
Leiter: Dr. Christoph Böhmer  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn

#### **A 4. Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung**

*schreiberplan*

Stadtentwicklung | Landschaftsarchitektur | Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber PartGmbH

Ostendstraße 106

70188 Stuttgart

Telefon: 0711 - 997130-0

Mail: [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de)

Seite: [www.schreiberplan.de](http://www.schreiberplan.de)

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Irene Sperl-Schreiber, Architektin/Stadtplanerin

#### **A 5. Anlass des Wettbewerbs**

Die Stadt Heilbronn ist als Oberzentrum der Region Heilbronn-Franken, mit insgesamt rund 128.000 Einwohnern, das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region. Die Vielzahl an Bildungs-, und Versorgungseinrichtungen, die Kultur- und Freizeitangebote sowie die landschaftliche Einbettung mit einem hohen Erholungswert machen Heilbronn zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Projekte zur Weiterentwicklung des Standortes Heilbronn auf den Weg gebracht. Beispielhaft an dieser Stelle sind der Neubau der beiden Stadtbahnlinien, die Aufwertung des Neckarufers, der Neubau der Kunsthalle Vogelmann, die Stärkung der Bildungslandschaft (Ganztagesbetreuung an Schulen, gebührenfreie Kindergärten) sowie der Neubau der Kliniken am Gesundbrunnen.

Im Bereich des Wohnungsbaus sind der Südbahnhof und insbesondere die Entwicklung des innovativen Stadtteils Neckarbogen in Verbindung mit der Durchführung der BUGA 2019 zu nennen. Hinsichtlich Gewerbe spielt die Ansiedlung von Audi in den Böllinger Höfen und die Entwicklung des Wissenschafts- und Technologiezentrums im Wohlgelegen eine große Rolle.

Darüber hinaus tragen die durch die Dieter Schwarz Stiftung finanzierten Projekte unter dem Stichwort Wissensstadt zur Weiterentwicklung des Bildungsstandortes Heilbronn bei. Hervorzuheben ist die im Bau befindliche Erweiterung der Experimenta zu Deutschlands größtem Science-Center und der Ausbau Heilbronn als Hochschulstandort mit dem Bildungscampus am Europaplatz.

Heilbronn ist in seiner Dynamik eine Stadt mit positiver Bevölkerungsprognose. So besteht eine große Nachfrage sowohl nach gehobenem, als auch nach bezahlbarem Wohnraum, die nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden kann. Das Wohnbauflächenkonzept der Stadt Heilbronn bietet die Grundlage für weitere Wohnbauflächenentwicklungen, wie unter anderem dem Baugebiet „Längelter“.

## **A 6. Ziel des Wettbewerbs**

Das westlich des Neckars im Bereich des Heilbronner Stadtteils Böckingen, zwischen den gewachsenen Wohnlagen von Böckingen-Süd und der Haselersiedlung im Westen gelegene Baugebiet „Längelter“, umfasst eine Gesamtfläche (Wettbewerbsgebiet) von ca. 26,9 ha mit einem Bruttobauland von ca. 16,9 ha.

Es soll ein identitätsvolles Baugebiet mit eigenem Charakter entstehen, dessen Entwurf dabei die vorhandenen Prägungen des Ortes angemessen reflektiert und ergänzt (z.B. wie seinerzeit die Gartenstädte). Dabei bedarf es einer differenzierten Auseinandersetzung mit den räumlichen Übergängen zur angrenzenden Bebauung und zur angrenzenden Landschaft.

Es wird eine vielfältige Vernetzung vorhandener und neuer Wegeverbindungen angestrebt, welche im Baugebiet selbst in differenzierte Raumfolgen mit attraktiven Adressen münden soll. Dabei sind alle Verkehrsarten einem zeitgemäßen Mobilitätskonzept angemessen zu berücksichtigen.

Die Herausforderung dabei ist es, eine Erschließung mit klarer Orientierung zu schaffen, welche gleichzeitig die vorhandene Topografie und bestehenden Blickbezüge berücksichtigt.

Erwartet wird ein integrativer und abwägender Umgang mit den freiräumlichen Setzungen und Bezügen, bei dem die freiräumlichen Aspekte ein wesentlicher Teil der Identitätsbildung bleiben.

Eine wesentliche Aufgabe ist das Ausloten einer nachhaltig vertretbaren und kompakten vorstädtischen Dichte, deren innere Verteilung und Einbettung in den gegebenen Kontext zu untersuchen ist.

Entstehen soll ein vielfältiges Baugebiet, welches neben einem breiten typologischen Spektrum auch eine kleinteilige und quartiersbezogene Versorgung an geeigneter Stelle vorsieht. Mitbetrachtet werden soll auch, inwieweit der verbleibende Schulstandort räumlich und funktional vermittelt werden kann.

Angestrebt wird eine hohe Phasenqualität innerhalb der einzelnen Bauabschnitte, die ein qualitativvolles Aufsiedeln ermöglichen und unnötige Torso-Situationen vermeiden soll.

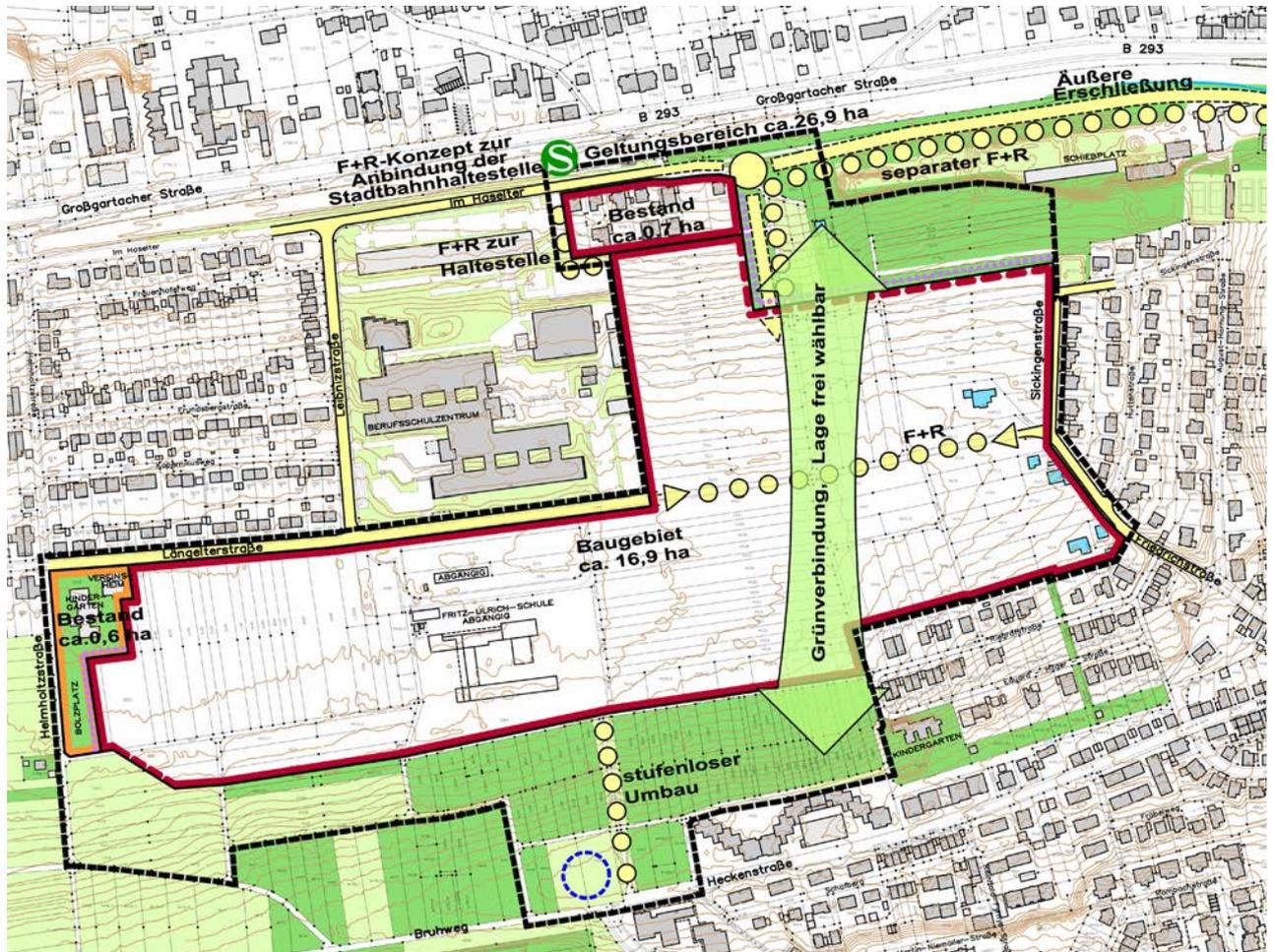


Abbildung 1: Zielformulierungen (Anlage D12), Quelle: Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn

## A 7. Gegenstand und Art des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist ein Konzept für die städtebauliche, funktionale und freiräumliche Entwicklung des Baugebiets „Längelter“. Die Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets geht aus der Anlage D12 hervor. Die Beschreibung des Plangebiets sowie die Aufgabenstellung gehen im Einzelnen aus Teil B und C der Auslobung hervor.

Der Wettbewerb ist als offener städtebaulicher freiraumplanerischer Wettbewerb nach RPW 2013 ausgelobt. Die Teilnahme erfolgt anonym. Der Wettbewerb zielt auf die Gewinnung einer Vielzahl von Lösungsvorschlägen ab.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen als Grundlage für die sich daran anschließenden Planungsschritte (Städtebaulicher Entwurf gemäß Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg) dienen.

Die Stadt Heilbronn beabsichtigt, im Anschluss an den Wettbewerb einen strategischen Masterplan sowie gestalterische Leitlinien für das Baugebiet „Längelter“ zu entwickeln.

## A 8. Zulassungsbereich und Wettbewerbssprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Bundesrepublik Deutschland. Interessenten aus anderen Regionen der Europäischen Union und der Schweiz können mit Bezug auf Artikel 56 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) teilnehmen.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

## A 9. Teilnahme am Wettbewerb und Wettbewerbsteilnehmer

### A 9.1 Teilnahmeberechtigung

**Zur Teilnahme berechtigt sind ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern, Landschaftsarchitekten und ggf. Architekten.** Architekten sind nur in Arbeitsgemeinschaft mit Stadtplanern und Landschaftsarchitekten teilnahmeberechtigt.

Zulässig sind folgende Arbeitsgemeinschaften:

- Stadtplaner mit Landschaftsarchitekt oder
- Stadtplaner mit Landschaftsarchitekt und mit Architekt.

Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige natürliche und juristische Personen bzw. Arbeitsgemeinschaften, die/deren Mitglieder bzw. Gesellschafter die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung **Architekt, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt** zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachli-

chen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft die fachliche Anforderungen und die Bewerbergemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Bewerbergemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW 2013 beschrieben.

Die Teilnahmeberechtigung ist von jedem Teilnehmer eigenverantwortlich zu prüfen.

**Die Federführung liegt beim Stadtplaner, die Arbeitsgemeinschaft hat diesen als bevollmächtigten Vertreter zu benennen. Der Stadtplaner ist für die Wettbewerbsleistung verantwortlich.**

Eine Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern wird innerhalb einer Beratungsleistung erwünscht.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

## A 9.2 Teilnahmeerklärung

Es ist die schriftliche Teilnahmeerklärung unter Verwendung des vorgesehenen Formulars einzureichen (Anlage zur Veröffentlichung des WB).

Die Zulassungskriterien müssen die Teilnehmer ohne Ausnahme erfüllen.

Diese sind:

- Erklärung, dass bei keinem der Teilnehmer Ausschlusskriterien nach §§ 123 und 124 GWB vorliegen (Unterschrift in der Teilnahmeerklärung)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikationen aller Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft (als Anlage zur Teilnahmeerklärung)
- Eigenerklärung zur Berufshaftpflichtversicherung
- Erklärung zur Teilnahme am Wettbewerb mit eigenhändiger Unterschrift des federführenden Bewerbers

- Fristgerechter und vollständiger Eingang der Teilnahmeerklärung

Die Teilnahmeerklärung per E-Mail mit den geforderten Anlagen muss spätestens am 25.01.2019 bis 17:00 Uhr im Büro schreiberplan unter der E-Mail-Adresse **sp@schreiberplan.de** eingegangen sein.

Die Wettbewerbsunterlagen (Auslobung Teil A, B, C und D sowie das Grundmodell) erhält, wer die Teilnahmeerklärung fristgerecht eingereicht hat.

### A 9.3 Wettbewerbsteilnehmer

Folgende Büros/ Arbeitsgemeinschaften haben die Teilnahmeerklärung eingereicht:

- bauerle landschaftsarchitektur + stadtplanung, Stuttgart
- Markus Weinig M.Sc. Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, München
- Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen, Esslingen am Neckar
- Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit faktorgruen Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg
- Holl Wieden Partnerschaft Architekten und Stadtplaner, Würzburg mit Kienleplan GmbH, Leinfelden-Echterdingen
- Stefan Netsch, Salzburg mit MJ Landschaftsplanung e.U. Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Wien
- Daniel Schönle Architektur und Stadtplanung, Stuttgart mit Buero Hink Landschaftsarchitektur, Schwaigern
- Hähnig - Gemmeke Architekten BDA, Tübingen mit Stefan Fromm Freier Landschaftsarchitekt, Dettenhausen
- mharchitekten Freie Architekten und Stadtplaner, stuttgart mit Freiraum + Landschaft Thomas Frank, Freier Landschaftsarchitekt, Nürtingen
- ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart mit Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart
- Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart mit Glück Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart
- rheinflügel severin Björn Severin Architekt BDA Stadtplaner DASL, Düsseldorf mit bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh, Berlin
- OFICINAA GmbH architektur + städtebau, Ingolstadt mit Wolfgang Weinzerl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt
- Humpert & Kösel-Humpert Freie Architekten und Stadtplaner, Karlsruhe mit stadt landschaft + landschaftsarchitekten, Karlsruhe
- UmbauStadt, Berlin mit Fugmann Janotta & Partner Landschaftsarchitekten landschaftsplaner, Berlin

- AGOS Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung Stuttgart / Waiblingen mit Prof. Schmid | Treiber | Partner, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Leonberg
- post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner, Dortmund mit brosk landschaftsarchitektur freiraumplanung, Essen
- Erich W. Baier Architektur + Städtebau, Gauting mit Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Stuttgart
- astrid weisel architektur.stadtplanung, München mit michellerundschalk GmbH landschaftsarchitektur und urbanismus, München
- Torsten Becker Stadtplaner BDA SRL tobeSTADT, Frankfurt am Main mit Adler & Olesch Landschaftsarchitekten, Mainz
- Hille Architekten + Stadtplaner BDA, Ingelheim mit Frank Schwaibold, freier Landschaftsarchitekt BDLA, Koblenz
- Lex Kefers\_ Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Bockhorn
- citiplan, Pfullingen mit Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH, Grafenberg
- lohrer hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner, München
- bauchplan ) . ( Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, München
- Andrea MASPERO-URBANISTA, Cantù mit Stefan Tischer | Landschaftsarchitekt, Berlin
- ISA Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart mit g2 Landschaftsarchitekten Gauder+Gehring, Stuttgart
- Kiderlein Architektur, Städtebau, Stuttgart mit Jörg Stötzer Landschaftsarchitektur, Stuttgart
- ProStadt Gesellschaft für Projektsteuerung im Städtebau mbH, Berlin mit wbp Landschaftsarchitekten GmbH, Bochum
- stefanbuddesiegel Unternehmensgruppe, Berlin

Durch die Teilnahme an der genannten planerischen Untersuchung erkennt der Teilnehmer die Bedingungen der gesamten Auslobung an.

## **A 10. Wettbewerbsunterlagen**

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den allgemeinen Wettbewerbsbedingungen (Teil A der Auslobung)
- der Bestandsbeschreibung (Teil B der Auslobung)
- der Planungsaufgabe (Teil C der Auslobung)
- den Wettbewerbsunterlagen in den Anlagen (Teil D der Auslobung) und
- dem Gipsmodell (Gesamtmodell im M 1:1.000)

Die Wettbewerbsunterlagen werden am 28.01.2019 den Teilnehmern über einen Downloadlink zur Verfügung gestellt. Hierfür erhalten die Teilnehmer am Ausgabetag eine E-Mail mit einem Zugangscode.

Die Ausgabe der Grundmodelle erfolgt am 25.02.2019 durch einen Kurierdienst.

Die zur Verfügung gestellten Zeichendateien, Gutachten und Dokumente dürfen ausschließlich zum Zweck der Wettbewerbsteilnahme verwendet werden.

## **A 11. Wettbewerbsleistungen**

Jeder Teilnehmer bzw. jede Arbeitsgemeinschaft darf nur eine Planung auf maximal 4 Plänen DIN A0 Querformat, genordet und gerollt, einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Nicht geforderte Leistungen oder mehr als 4 Pläne, DIN A0 Querformat, werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, nur Daten (Karten, Fotos etc.) zu verwenden, die für eine Veröffentlichung geeignet sind bzw. über deren Rechte sie verfügen. Eine schriftliche Veröffentlichungserklärung ist mit den Wettbewerbsunterlagen abzugeben.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

### **A 11.1 Leitbild**

Herleitung eines Leitbildes für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Baugebiets „Längelter“ (textliche Erläuterungen, Bilder, Schemazeichnungen)

### **A 11.2 Erläuterungen und skizzenhafte Darstellungen**

Text, Schemazeichnungen, skizzenhafte räumliche Darstellungen in möglichst knapper, übersichtlicher Form mit Aussagen:

- zum Leitbild, Image und Charakter des Baugebiets
- zur städtebaulichen, freiraumplanerischen und funktionalen Konzeption
- zur Erschließungs- und Mobilitätskonzeption
- zur Barrierefreiheit
- zur energetischen Konzeption, zum Regenwassermanagement
- zur Bauabschnittsbildung

Fotorealistische Darstellungen (Visualisierungen) sind nicht zugelassen und werden abgedeckt.

### A 11.3 Piktografischer

Umgebungsplan (Maßstab 1:5.000)

Mit Darstellung von Zentren, Raumhierarchien, Anbindung und Verknüpfung.

### A 11.4 Schwarzplan (Maßstab 1:2.500)

Mit Darstellung der angrenzenden Umgebungsbebauung (bitte keine weiteren Darstellungen im Schwarzplan zeigen).

### A 11.5 Lageplan (Maßstab 1:1.000)

Mit Darstellung der städtebaulichen Entwurfsidee, der übergeordneten Verknüpfungen und Zusammenhänge als Dachaufsicht mit Darstellung:

- der geplanten übergeordneten stadträumlichen Strukturen (Quartierscharakteristika, Straßen- / Platzräume, Freiräume, Blickbezüge)
- der Bebauungsstruktur inkl. Geschosshöhen und Dachformen
- der Nutzungsangaben
- der Erschließungs- und Verkehrskonzeption
  - Motorisierter Individualverkehr (MIV)
  - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
  - Fuß- und Radwegenetz
  - Mobilitätspunkte
  - Öffentliche und private Parkierungsschwerpunkte (Einschrieb der Stellplatzzahl)
  - Lage der Zufahrten und Eingänge
- der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume
- der Freiraumstrukturen und Einbindung in den Naturraum und das Naherholungsgebiet in der Umgebungsstruktur
- der ökologischen Verknüpfungsstruktur und
- der Parzellierung der Grundstücke, Realteilbarkeit

### A 11.6 Schnittansichten

(Maßstab 1:1.000)

- eine Nord-Süd Schnittansicht (BB) durch das Wettbewerbsgebiet im östlichen Planbereich
- eine Nord-Süd Schnittansicht (AA) durch das Wettbewerbsgebiet im westlichen Planbereich (Übergang in den Ziegeleipark)
- eine Ost-West Schnittansicht (CC) durch das Wettbewerbsgebiet zwischen dem Berufsschulzentrum und der gewachsenen Wohnlage von Böckingen-Süd.

Die Schnittlinienführung ist zur besseren Vergleichbarkeit dem nachfolgenden Plan zu entnehmen. Geringfügige parallele Verschiebungen der Schnittlinienführung sind zur entwurfsrelevanten Darstellung zulässig.



Abbildung 2: Vorgegebene Schnittlinienführung

Darstellung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs und der geplanten Geschossigkeit zur Erläuterung der topografischen Situation und der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Freiräume.

#### A 11.7 Gebäudetypologie (Maßstab 1:2.500)

- Lageplan als piktographische Darstellung mit der Verteilung der unterschiedlichen Haus- und Wohntypologien inkl. Anzahl der Wohneinheiten, der Nutzungsverteilung und der Freiraumnutzung.

#### A 11.8 Städtebauliche Vertiefungsbereiche, Ausschnitt/Format jeweils DIN A2 (Maßstab 1:500)

Darstellung von zwei frei wählbaren Quartiersausschnitten mit:

- den geplanten Gebäuden
- den wesentlichen Gebäudefunktionen /-nutzungen
- der Lage der Zufahrten, Eingänge etc.
- der Gestaltung der Straßen und Platzräume sowie der öffentlichen und privaten Freiräume
- den Verkehrsflächen
- den öffentlichen und privaten Parkierungsangeboten

#### A 11.9 Flächenermittlung

Rechnerischer Nachweis der städtebaulichen Kennwerte und Stellplätze auf Grundlage des vorgegebenen Formblatts (Anlage D24) sowie flächige Darstel-

lung der Berechnung im digitalen Prüfplan (siehe auch Ziff. A 11.11 und Ziff. A 11.12).

#### A 11.10 Prüfpläne

Es ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Satz Vorprüfpläne DIN A0 Format für die Vorprüfung in Papierform genordet und gerollt abzugeben.

Die Berechnungen der städtebaulichen Kennwerte aus Ziff. 11.9 sind als Nachweis in einem digitalen Lageplan in leicht nachprüfbarer Weise farblich differenziert darzustellen (siehe Ziff. A 11.12).

#### A 11.11 Verkleinerungen DIN A3

Die Präsentationspläne sind zusätzlich in Papierform als Verkleinerung A3 gerollt abzugeben.

#### A 11.12 Datenträger

Die folgenden Unterlagen sind im genannten Format auf einem Datenträger abzugeben:

- Präsentationspläne pdf. und jpg.
- Flächenermittlung (Formblatt) pdf. und xlsx
- digitaler Lageplan mit Darstellung der städtebaulichen Kennwerte aus Berechnungsformblatt vwx. oder dwg./dxf.
- Lageplan vwx. oder dwg./dxf.
- Einzelkomponenten der Pläne wie Schwarzplan, Übersichtsplan, Lageplan, Konzeptpiktogramme etc. sind für die anschließende Dokumentation im Format jpg ebenfalls auf dem Datenträger abzugeben.

#### A 11.13 Verfassererklärung und Ausstellungskarte

Entsprechend dem vorgegebenen Formblatt (Anlage D25) in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigem und verschlossenem Umschlag. Für die Ausstellung ist eine Karte im Format DIN A5-quer mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten in den Umschlag der Verfassererklärung beizuschließen.

#### A 11.14 Modell M 1:1.000

Einfaches Massenmodell auf ausgegebener Modellplatte.  
Farbe einheitlich weiß.

## A 12. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeit bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

Sämtliche Wettbewerbsleistungen sind **anonym** zu halten. Die Teilnehmer haben ihre Wettbewerbsarbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen arabischen Zahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu versehen.

## A 13. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die **Leistungen Ziff. 11.1 bis 11.13 (Pläne und Modell)** sind **anonym** an der nachfolgend genannten Adresse abzugeben:

schreiberplan  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

Tel: 0711 - 997130-0

**Spätester Abgabetermin für die Leistungen Ziff. 11.1 bis 11.13 (Pläne) ist der 07.06.2019 (Poststempel). Kennwort: „WB Baugebiet Längelter“.**

**Spätester Abgabetermin für die Leistung Ziff. 11.14 (Modell) ist der 28.06.2019 (Poststempel). Kennwort: „WB Neubaugebiet Längelter“.**

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle einer Einlieferung bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe. Wichtiger Hinweis: Das Büro schreiberplan ist an Werktagen zwischen 9:00 Uhr und 17:00 Uhr besetzt. Eine persönliche Abgabe nach 17:00 Uhr am Abgabetag ist nicht möglich.

Die Teilnehmer müssen Einlieferungsscheine bzw. Empfangsbestätigungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufbewahren und auf Verlangen vorlegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden. Die Arbeiten einschließlich der Modelle müssen für den Empfänger kostenfrei gestellt

werden.

**Die Teilnehmer haben für die rechtzeitige und richtige Einlieferung aller Teile Sorge zu tragen. Arbeiten die nicht fristgerecht abgegeben sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen.**

**Pläne und/oder Modelle, die nach dem 09.07.2019 im Büro schreiberplan eingehen, trotz fristgerechtem Datum auf dem Einlieferschein, können nicht mehr berücksichtigt werden, diese Arbeiten werden vom Verfahren ausgeschlossen.**

## **A 14. Kolloquium und Rückfragen**

### A 14.1 Kolloquium

Am 18.02.2019 um 13:30 Uhr findet im Bürgerhaus Böckingen, Kirchsteige 5 in 74080 Heilbronn-Böckingen, das Rückfragenkolloquium statt, bei dem alle schriftlich eingegangen sowie während des Kolloquiums mündlich gestellten Fragen beantwortet werden.

Vor dem Kolloquium (18.02.2019 um 11:00 Uhr) wird eine geführte Ortsbegehung angeboten. Der Treffpunkt wird noch mit Einladung zum Kolloquium bekannt gegeben. Um eine Gleichberechtigung aller Teilnehmer zu ermöglichen, werden während der Ortsbegehung keine Fragen beantwortet.

### A 14.2 Rückfragen

Rückfragen zur Auslobung können vorab bis zum 05.02.2019 schriftlich über den Wettbewerbsbetreuer unter der Mail-Adresse **sp@schreiberplan.de** an die Ausloberin gerichtet werden. Fristgerecht eingegangene Rückfragen werden im Rahmen des Kolloquiums von der Ausloberin bzw. vom Wettbewerbsbetreuer in Abstimmung mit dem Preisgericht beantwortet. Rückfragen können auch mündlich während des Kolloquiums gestellt werden.

Die schriftliche Beantwortung aller Rückfragen wird im Protokoll zum Kolloquium festgehalten. Das Protokoll wird allen Beteiligten des Wettbewerbs bis 28.02.2019 zugesandt und ist verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

Im Sinne der Gleichbehandlung hat jeder weitere Meinungsaustausch der Verfasser mit Mitgliedern des Preisgerichts, der Stadtverwaltung Heilbronn sowie allen beteiligten Nutzungen und Institutionen im Wettbewerbsgebiet zu unterbleiben. Verstöße können zum Ausschluss des Teilnehmers führen.

## **A 15. Preisgericht und Vorprüfung**

Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt. Dieses wurde in folgender Besetzung durch die Ausloberin bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

### A 15.1 Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Wilfried Hajek, Baubürgermeister Dezernat IV der Stadt Heilbronn
- Dr. Christoph Böhmer, Amtsleiter Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn
- Carsten Maerz, Architekt und Stadtplaner, Berlin
- Reiner Nagel, Architekt und Stadtplaner, Berlin, Stiftung Baukultur
- Bernhard Schwarz, Landschaftsarchitekt, Berlin

### A 15.2 Stellvertretende Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

- Christoph Rundel, Leiter Abteilung Planung im Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn
- Klaus Elliger, Architekt und Stadtplaner, Fachbereichsleiter Stadtplanung der Stadt Mannheim
- Cornelia Biegert, Landschaftsarchitektin, Bad Friedrichshall

### A 15.3 Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Harry Mergel, Oberbürgermeister der Stadt Heilbronn
- Thomas Randecker, Stadtrat CDU der Stadt Heilbronn
- Harald Pfeifer, Stadtrat SPD der Stadt Heilbronn
- Alexander Habermeier, Stadtrat Bündnis 90/Die Grünen der Stadt Heilbronn

### A 15.4 Stellvertretende Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

- Martin Diepgen, Erster Bürgermeister Dezernat II der Stadt Heilbronn
- Karl-Heinz Kübler, Stadtrat CDU der Stadt Heilbronn
- Herbert Tabler, Stadtrat SPD der Stadt Heilbronn
- Eva Luderer, Stadträtin Bündnis 90/Die Grünen der Stadt Heilbronn

### A 15.5 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Christiane Ehrhardt, Amtsleiterin Amt für Straßenwesen der Stadt Heilbronn
- Peter Barz, Landschaftsarchitekt, Amtsleiter Grünflächenamt der Stadt Heilbronn

#### A 15.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch:

Dipl.-Ing. Irene Sperl-Schreiber, Architektin / Stadtplanerin schreiberplan  
M. Eng. Alisa Gack, Stadtplanung, schreiberplan

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige oder Vorprüfer zu benennen.

### **A 16. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

#### A 16.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- die bindenden Vorgaben der Auslobung (Ziff. A 19) erfüllen

#### A 16.2 Beurteilungskriterien

- Leitidee (Aussagekraft und Plausibilität)
- Städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung
- Image und Charakter des Baugebiets
- Städtebauliche, funktionale und räumlich-gestalterische Qualität
- Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- Gebäudetypologie und Nutzungsverteilung
- Qualität der Erschließungskonzeption, Mobilitätskonzept
- Bauabschnittsbildung
- Wirtschaftlichkeit
- Berücksichtigung ökologischer Anforderungen, Nachhaltigkeit der Konzepte, der Eingriffsintensität und Umweltverträglichkeit

Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar. Das Preisgericht behält sich eine weitere Differenzierung der Kriterien vor.

## A 17. Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 120.000 Euro zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf Basis des Merkblatts 51 „Städtebaulicher Entwurf“ der Architektenkammer Baden-Württemberg. Die Umsatzsteuer ist darin enthalten.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme ist wie folgt vorgesehen:

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 1. Preis        | 36.000,00 € |
| 2. Preis        | 30.000,00 € |
| 3. Preis        | 24.000,00 € |
| 4. Preis        | 18.000,00 € |
| Anerkennung(en) | 12.000,00 € |

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten. Bei nachträglicher Feststellung eines nicht teilnahmeberechtigten Teilnehmers wird im Falle der Zuerkennung eines Preises oder Anerkennung dieser aberkannt und auf die übrigen Preise und Anerkennungen verteilt.

## A 18. Weitere Beauftragung

Die Ausloberin wird, sobald und soweit die Planung umgesetzt werden soll, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, einem oder mehreren Preisträger/n die Komplettierung des Wettbewerbsbeitrages zum städtebaulichen Entwurf gemäß Merkblatt 51 der AKBW übertragen.

Teilbereiche des Neubaugebiets Längelter werden in Zukunft eventuell weiter vertieft und hierfür ggf. Realisierungswettbewerbe ausgelobt. Dabei sollen Preisträger dieses Wettbewerbs als gesetzte Teilnehmer in den Realisierungswettbewerben Beachtung finden.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen der Preisträger bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Preisträger verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

### **A 19. Bindende Vorgaben**

Die formalen Teilnahmebedingungen der Wettbewerbsauslobung Teil A sind bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen.

Die Leistungen Ziff. A11 sind im Wesentlichen zu erbringen.

Die Beschreibung des Wettbewerbsgebiets in Teil B sowie die Planungsaufgabe in Teil C der Wettbewerbsauslobung beinhaltet keine bindenden Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen würde.

### **A 20. Abschluss des Wettbewerbs**

#### A 20.1 Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

#### A 20.2 Ausstellung und Nutzung

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Ausloberin ist berechtigt, die Wettbewerbsarbeiten des entsprechenden Wettbewerbsteilnehmers unter Angabe des Namens zu veröffentlichen sowie für den vorgegebenen Anlass zu verwenden (Urheber- und Nutzungsrecht regeln die RPW § 8 (3)).

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können nach Abschluss der Ausstellung nach vorheriger Abstimmung bei der Ausloberin abgeholt werden. Zeitraum und Ort werden noch bekanntgegeben. Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer unter sp@schreiberplan.de, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Aufforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

### A 20.3 Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer Baden-Württemberg.

### A 21. Termine

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Preisrichtervorbesprechung   | 12.11.2018, 14:00 Uhr |
| Veröffentlichung des Wettbewerbs / Teilnahmeantrag   | 19.12.2018            |
| Schlusstermin für den Teilnahmeantrag  | 25.01.2019, 17:00 Uhr |
| Ausgabe der Auslobungsunterlagen an die Teilnehmer, Veröffentlichung der Drucksache 353/2018 | 28.01.2019            |
| Eingang der Rückfragen   | 05.02.2019            |
| Geführte Ortsbegehung  | 18.02.2019, 11:00 Uhr |
| Rückfragenkolloquium   | 18.02.2019, 13:30 Uhr |
| Möglichkeit zur Absage der Teilnahme   | 20.02.2019            |
| Ausgabe der Wettbewerbsmodelle (Kurierversand)   | 25.02.2019            |
| Beantwortung der Rückfragen  | 28.02.2019            |
| Abgabe der Wettbewerbsarbeiten Pläne (Poststempel)   | 07.06.2019            |
| Abgabe der Modelle (Poststempel)   | 28.06.2019            |
| Preisgerichtssitzung   | 17.07.2019            |

## Teil B

# Beschreibung des Plangebiets

## Teil B - Beschreibung des Plangebiets

### B 1. Die Stadt Heilbronn

Die Großstadt Heilbronn mit rund 128.000 Einwohnern liegt im Norden Baden-Württembergs, am Neckar, etwa 50 km nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart und somit am nördlichen Rand der Metropolregion Stuttgart. Die Stadt ist eigener Stadtkreis und darüber hinaus Sitz des Landkreises Heilbronn. Außerdem ist Heilbronn Oberzentrum der Region Heilbronn-Franken. Das Gemeindegebiet Heilbronn besteht aus der Kernstadt und acht weiteren Stadtteilen.

#### B 1.1 Heilbronn in der Region

Heilbronn liegt verkehrsgünstig am Schnittpunkt von A 81 (Würzburg - Stuttgart - Singen) und A 6 (Ost-West-Verbindung zwischen französischer und tschechischer Grenze) sowie am Kreuzungspunkt von B 27, B 39 und B 293. Angebunden an das internationale Schienennetz ist die Stadt Heilbronn über die Städte Stuttgart und Mannheim. Der kanalisierte Neckar ermöglicht einen Zugang zur Schifffahrt mit Anschluss an die Rheinhäfen.

Umgeben wird die Stadt Heilbronn von einigen Erhebungen, die ausgedehnte und bekannte Weinberglandschaften auszeichnen. Der höchste Punkt des Stadtgebiets ist der Reisberg im Südosten des Stadtwaldes.

Mit der Bundesgartenschau Heilbronn 2019 möchten die Neckarmetropole und die Region Heilbronn mit ihren Touristikverbänden dazu einladen, eine zukunftsgeradte und von Tradition geprägte Stadt kennen zu lernen und die vielfältige Region zu entdecken. Über das Ausstellungsjahr hinaus wird ein großzügiger Bürgerpark sowie ein neues, wichtiges Stadtquartier im ehemaligen Industriegebiet am Neckarbogen entstehen.

Außerdem ist Heilbronn Hochschulstadt mit derzeit 8.500 Studierenden. Bis zum Jahr 2019 werden bis zu 9.000 Studienplätze zur Verfügung stehen. Mit einem umfassenden Fächerspektrum in den Bereichen Technik, Wirtschaft und Informatik gehört die Hochschule Heilbronn zu einer der größten Hochschulen für Angewandte Wissenschaften in Baden-Württemberg.

#### B 1.2 Geschichte

Der Name Heilbronn nimmt Bezug auf eine Quelle und wurde 741 erstmals als „Helibrunna“ urkundlich erwähnt. Die Stadt selbst entstand im Mittelalter aus einem fränkischen Königshof. Durch Rudolf I. wurde ihr im Jahr 1281 das Stadtrecht verliehen. Ein halbes Jahrhundert später erteilte Kaiser Ludwig der Bayer die Erlaubnis, den Neckar aufzustauen und einen Hafen anzulegen. In der Folge entwickelte sich Heilbronn ab dem späten Mittelalter zu einem bedeutenden Handelsplatz.

Ein besondere Rolle spielten bereits in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts Kultur und Wirtschaft. Mit dem Einzug württembergischer Truppen wurde Heilbronn im Jahr 1803 zur Oberamtsstadt, die Reichsstadtzeit endete.

Mit Hilfe von wachsenden Unternehmen wurde Heilbronn Ende des 19. Jahrhunderts zweitgrößte württembergische Industriestadt. Eingemeindungen trieben das Wachstum der Stadt weiter voran auf 72.000 Einwohner (1938).

Bei einem Luftangriff im zweiten Weltkrieg wurden große Teile des Stadtgebiets zerstört. Der Wiederaufbau konnte durch die Besetzung der Stadt durch amerikanischen Truppen rasch erfolgen. Neue Wohnviertel entstanden und weitere Eingemeindungen machten Heilbronn 1970 zur Großstadt. Nach dem Rückzug der US-Truppen im Jahr 1992 wurden die freigewordenen Flächen nach und nach in Wohn-, Gewerbe- und Naherholungsgebiete umgewandelt.

Der Ausbau der Stadtbahn erfolgt seit 1999 kontinuierlich.

Heute zeichnet sich die Stadt Heilbronn durch eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und durch eine positive Bevölkerungsprognose aus.

## **B 2. Der Stadtteil Böckingen**

Der Stadtteil Böckingen liegt westlich der Kernstadt und wird vom Neckar und den Bahngleisen räumlich von dieser getrennt. Böckingen ist der größte und älteste Stadtteil von Heilbronn. Trotz der Eingemeindung 1933 fungiert der Stadtteil mit mehr als 22.000 Einwohnern wie eine kleine eigenständige Stadt. Dies wird insbesondere am Angebot der Infrastruktureinrichtungen deutlich, denn die Böckinger Bevölkerung wird von den Einzelhändlern und Dienstleistern in Böckingen umfassend versorgt. Entlang der Neckargartacher Straße und nördlich der Großgartacher Straße entwickelten sich zudem große Gewerbegebiete. Als Klammer zwischen Nord und Süd ist auf ehemaligem Bahngelände östlich der Ludwigsburger Straße die sogenannte „Neue Mitte Böckingen“ als Stadtteilzentrum entstanden. Seit Ende 2015 ist in einem der beiden Gebäude neben Handel, Dienstleistungen und Wohnraum auch das Böckinger Bürgeramt zu finden, das wohnortnah städtischen Verwaltungsservice bietet.

Mit mehr als 12 Kindergärten, drei Grundschulen, einer Gemeinschaftsschule, einer Werkrealschule, einer Sonderschule und einem Gymnasium sind sowohl die Kleinkinderbetreuung als auch alle Arten der Schulbildung abgedeckt. Institutionen, wie das Bürgerhaus mit einer Zweigstelle der Stadtbibliothek, das Jugend- und Familienzentrum und das Stadtteilzentrum sowie zahlreiche Vereine prägen heute das öffentliche Leben im Stadtteil.

Mit drei Stadtbahn-Haltepunkten und zusätzlichen Buslinien ist der Stadtteil eng mit der Heilbronner Innenstadt verbunden.

Über die Route West entlang der Bahnlinie sowie die Längelterstraße und die Heckenstraße als Parallelverbindungen ist eine Anbindung an die Stadt Heilbronn für den Radverkehr gegeben (Anlage D19).

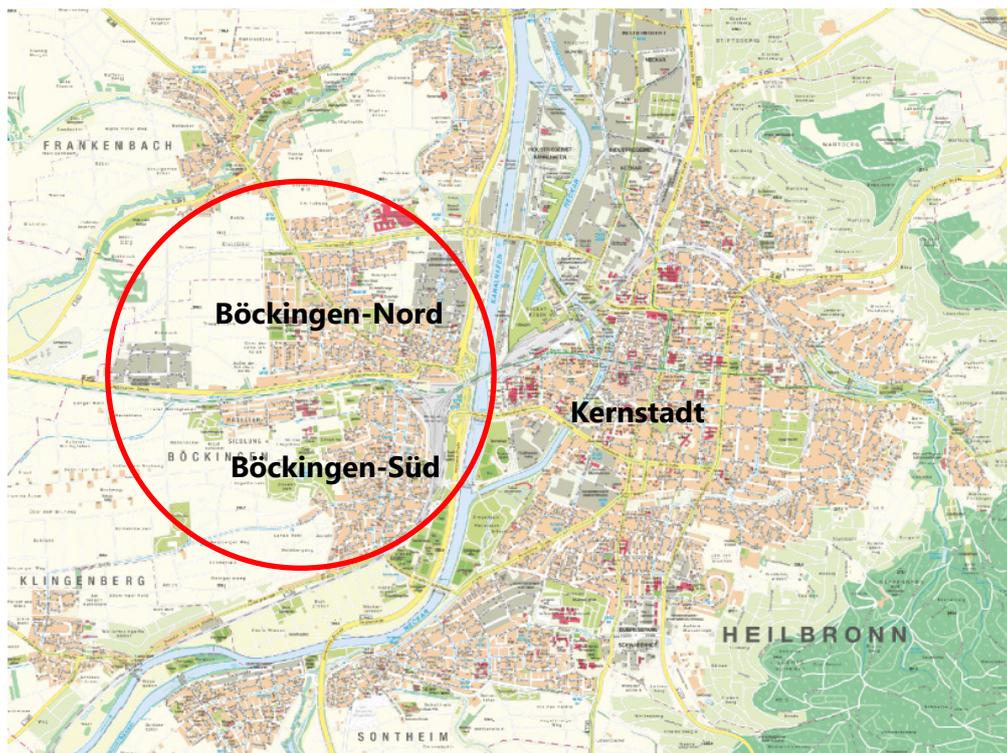


Abbildung 3: Der Stadtteil Böckingen in Heilbronn, Quelle: Stadtplan der Stadt Heilbronn

Rund um den historischen Wasserturm ist seit 1992 ein attraktives Wohngebiet gewachsen, und ebenfalls in den neunziger Jahren entstand auf dem früheren Ziegeleigelände eine Parklandschaft, in deren Mitte ein rund 1,2 Hektar großer See liegt, teilweise umgeben von bis zu 15 Meter hohen Steilwänden aus Lösslehm.

## Städtebaulicher freiraumplanerischer Wettbewerb „Baugebiet Längelter“ Stadt Heilbronn

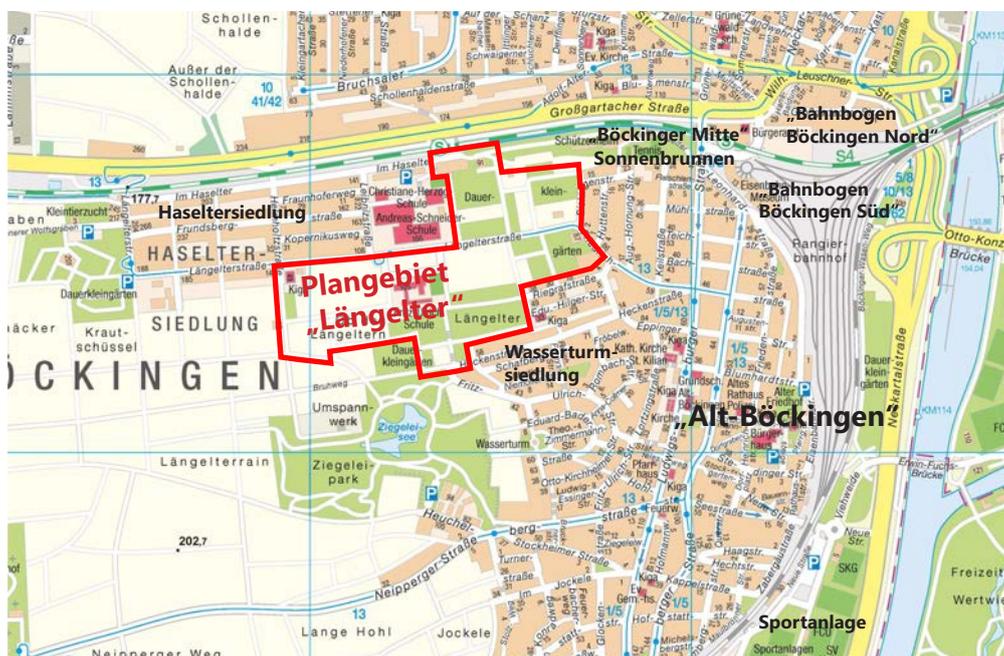


Abbildung 4: Plangebiet „Längelter“ in Böckingen-Süd, Quelle: Stadtplan der Stadt Heilbronn

### B 2.1 Kurze geschichtliche Entwicklung Böckingens

Der heutige Stadtteil Böckingen war ursprünglich ein Bauern- und Weingärtnerdorf auf einer Fläche von ca. 4 ha. Die Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts trieb mit dem Bau der Eisenbahn auch die Siedlungsentwicklung voran. In den 20er und 30er Jahren und nach dem 2. Weltkrieg wurde die Siedlungsentwicklung nach Westen und Norden forciert. Seit der Eingemeindung 1933 ist Böckingen ein Stadtteil der Stadt Heilbronn. Die Gründung einer Ziegelei, die Entwicklung eines Ortsbauplans und der Bau eines Lokschuppens prägen noch heute das Ortsbild (Sichtziegelmauerwerk, rasterförmiges Straßennetz, Bahngelände).

### B 3. Alt-Böckingen

Mit Ausnahme des ältesten Teils des Ortskerns zwischen der Stedinger Straße und der Seestraße (mit zum Teil noch dörflicher Prägung) weist Alt-Böckingen ein rasterförmiges Straßennetz aus dem 19. Jahrhundert auf. Die historischen Straßenzüge sind geprägt durch eine gründerzeitliche Straßenrandbebauung mit einer einheitlichen Traufhöhe, bestehend überwiegend aus zwei- bis zweieinhalbgeschossigen Häusern mit stark geneigten Dächern und bunt verzierten Ziegelfassaden. Das Ortsbild wird durch die Erhaltungssatzung Alt-Böckingen geschützt. Daneben existieren im alten Ortskern einige Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften.

Im Osten und Süden von Alt-Böckingen verläuft der Neckar, abgetrennt durch die Bahnanlagen und die Neckartalstraße. Dabei ist der Bereich zwischen den Bahnanlagen und der Neckartalstraße vor allem durch Kleingärten und Sportanlagen geprägt. Die Bahnlinien mit ihren begrünten Randbereichen/Böschungen vernetzen das Plangebiet mit der freien Landschaft und bilden eine Grünzäsur zwischen Böckingen Nord und Süd bzw. einen grünen Rand von Böckingen Süd.

Im Westen schließt Böckingen Süd direkt an die freie Landschaft an. Hervorzuheben sind dabei der am westlichen Ortsrand gelegene Ziegeleipark und die Grünfläche am Wasserturm. Innerhalb des Ortes sind außer ein paar wenigen Spielplätzen und dem alten Friedhof Böckingens keine nennenswerten Freiräume zu verzeichnen.

Zwischen Böckingen Nord und Süd erstreckt sich entlang der Bahnlinie und des größtenteils verdolten Wolfsgabens ein Grünzug bzw. Talraum. Dieser verläuft von der freien Landschaft (Äcker und Obstwiesen), über die Außenanlagen des Schützenvereins, die Tennisanlagen und die Kleingärten bis zum Sonnenbrunnen und weiter über die brachliegenden, zum Teil vegetationsbestandenen Gleisflächen bis zum Neckar.

Vom Haselter bis zum Sonnenbrunnen ist dieser Grünzug zum Teil nur über einen Trampelpfad und vom Sonnenbrunnen bis zum Neckar gar nicht begehbar. Der größte Teil der Freiflächen ist privat und daher nicht öffentlich nutzbar. Dennoch soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme für das neue Baugebiet „Längelter“ der Talraum des Wolfsgabens umgestaltet und der Wolfsgaben in einem kleinen Abschnitt renaturiert werden.

Böckingen wird im Osten durch große Verkehrsstrassen, insbesondere die Bahnanlage und die Neckartalstraße begrenzt und vom Neckar abgetrennt. Die Gleisanlagen und Hauptverkehrsstraßen, insbesondere die Großgartacher Straße, stellen zudem eine sehr starke Zäsur zwischen Böckingen Nord und Süd dar. Diese Straßenräume weisen große gestalterische Defizite auf.

Alt-Böckingen ist über die Großgartacher- und Wilhelm-Leuschner-Straße (B 293), Neckartalstraße und Brackenheimer- bzw. Ludwigsburger Straße sehr gut an den überörtlichen Verkehr sowie an die Innenstadt angebunden. Einher gehen allerdings durch den hohen Durchgangsverkehr gesundheitsgefährdende Immissionen. Durch die starke Ausrichtung auf den Durchgangsverkehr stellen diese Straßen zudem für Radfahrer und Fußgänger eine große Barriere dar.

Im Bereich Sonnenbrunnen ist eine neue Verkehrsführung mit einer Bahnunterführung im Bau, die für das Baugebiet „Längelter“ relevant ist (siehe Kapitel 4.9.2).

„Alt-Böckingen“ ist durch die Haltestelle „Sonnenbrunnen“ an die Stadtbahnlinie Richtung Karlsruhe/Öhringen angebunden. In Richtung Mannheim/Stuttgart gibt es dagegen keinen Anschluss an das Streckennetz der Bahn. Der ehemalige Bahnhof Böckingen wird nicht mehr angefahren. Im Zuge der Planungen für die Stadtbahn Süd (Richtung Zabergäu) ist eine Haltestelle am ehemaligen Bahnhof vorgesehen. Die Busanbindung in „Alt-Böckingen“ ist durch die nördlich der Stadtbahnlinie verlaufenden Buslinien und durch die den Ort durchfahrenden Buslinien mit den gut zu erreichenden Haltepunkten verhältnismäßig gut.

Das Radwegenetz hat einige Defizite aufzuweisen, die im Rahmen des Radverkehrsplans und des Radroutenkonzepts von 2008 in Zukunft sukzessive ausgeräumt werden sollen.

Der Ortskern ist geprägt durch eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und Gewerbe, häufig in gründerzeitlichen Gebäuden. Die Hauptgeschäftsbereiche finden sich im nördlichen Teil der Ludwigsburger Straße im Umfeld der neuen Mitte mit seinem Lidl-Markt und im Bereich der Schuchmannstraße im Umfeld des Penny-Markts. Der Hauptanknüpfungspunkt für das Plangebiet in Bezug auf die Versorgung erfolgt über Alt-Böckingen.

## **B 4. Das Baugebiet „Längelter“ und seine Umgebung**

### B 4.1 Lage des Plangebiets

Das Baugebiet „Längelter“ liegt im Heilbronner Stadtteil Böckingen in den Gewannen Haselter und Ob dem Längelter. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche, die sich zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen Haseltersiedlung im Nordwesten, der Heckenstraße bzw. dem Bruhweg im Süden und Alt-Böckingen im Osten einfügt. Weiter wird das Plangebiet im Norden durch die parallel, südlich der B 293 verlaufende Stadtbahnlinie und im Nordwesten durch das Berufsschulzentrum des Landkreises umgeben. Im Westen und Südwesten schließt der Landschaftsraum an, der im Süden in den Ziegeleipark übergeht. Geprägt wird das Gebiet von alten Streuobstbeständen und Kleingartenanlagen.

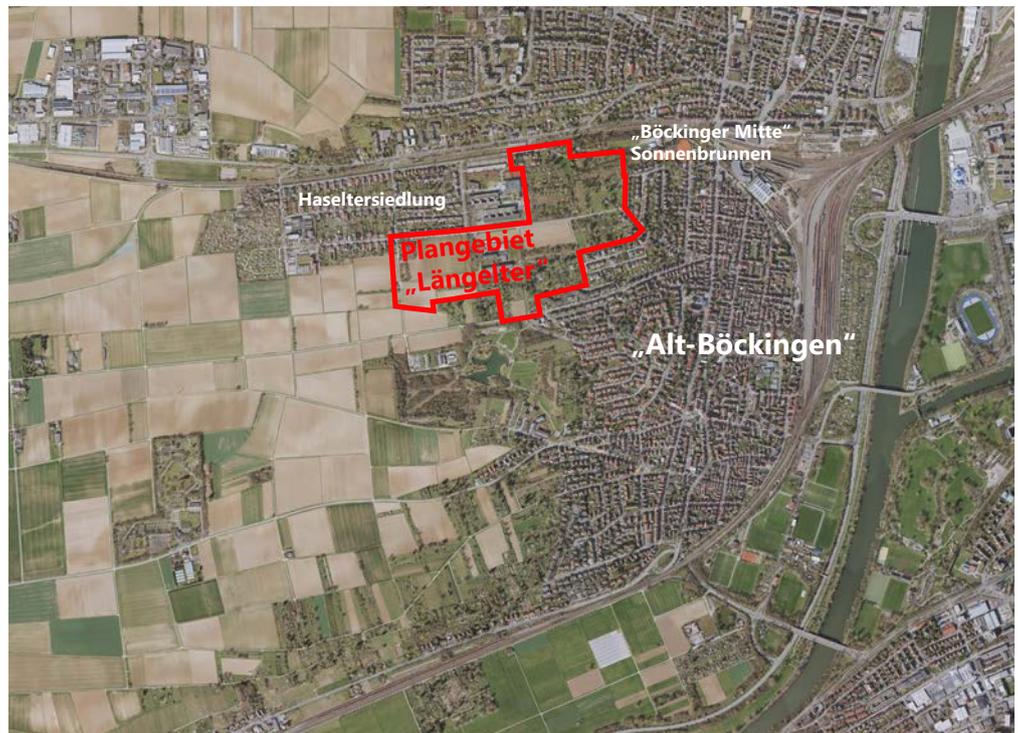


Abbildung 5: Lage des Plangebiets, Quelle: Stadt Heilbronn, Vermessungs- und Katasteramt

Das Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von ca. 26,9 ha. Davon sind ca. 16,9 ha für eine Bebauung in Bauabschnitten vorgesehen. Die übrigen 10,0 ha stehen Grün- und Freiräumen sowie den wenigen Bestandsgebäuden im Plangebiet zur Verfügung.

#### B 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Baugebiet „Längelter“ sind überwiegend in Privatbesitz (60%). 40 % der Grundstücke (inklusive der Erschließungsstraßen und -wege sowie des Grundstücks der Fritz-Ulrich-Schule) befinden sich in kommunalem Eigentum.

Weiter befindet sich im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets ein geringer Teil im Eigentum der Deutschen Bahn (DB).

Im Zuge der Umsetzung des Baugebiets „Längelter“ beabsichtigt die Stadt Heilbronn eine Umlegung durchzuführen. Aufgrund des Streubesitzes im Gebiet ist in großen Teilen auch nach der Umlegung eine kleinteilige Parzellierung notwendig.



Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse (Anlage D12), Quelle: Stadt Heilbronn, Vermessungs- und Katasteramt

### B 4.3 Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets

#### B 4.3.1 Wohnen

Die locker bebaute Haseltersiedlung im Nordwesten ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit Satteldach und großzügigen Gartengrundstücken, aber auch durch Mehrfamilienhäuser geprägt. In der Haseltersiedlung leben aktuell 900 Personen.

Östlich des Baugebiets „Längelter“ befinden sich die Siedlungserweiterungen von Alt-Böckingen der 20er/30er Jahre (Landhausgebiet entsprechend der Ortsbausatzung 1939, Baustufe II C), sowie das relativ neue Baugebiet „Rieg-rafstraße / Eduard-Hilgerstraße“ (Allgemeines Wohngebiet).

Im Süden entlang der Heckenstraße prägen dagegen Geschosswohnungsbau-ten das Bild, darunter ein Wohnprojekt für Personen mit Behinderung (He-ckenstraße 109 und 109/1).

- Im Plangebiet selbst befinden sich einzelne Wohnhäuser:
  - Friedrichstraße 79, 79/1, 85 und 87, erschlossen über die Friedrichstraße
  - Längelterstr. 6, Flst. 3487/2 und 3488/1,  
erschlossen über die Längelterstraße
  - Im Haselter 75, Flst. 3499/1, 3498, 3499, 3501,  
erschlossen über Im Haselter

## Städtebaulicher freiraumplanerischer Wettbewerb „Baugebiet Längelter“ Stadt Heilbronn



Abbildung 7: Analyse I Baugebiete/Baustufen (Anlage D12), Quelle: Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn

### B 4.3.2 Öffentliche Nutzungen

Nordwestlich des Plangebiets ist das Kreisberufsschulzentrum mit ca. 4.000 Schülern unmittelbar an das Baugebiet „Längelter“ angrenzend. Die bestehenden Schulgebäude sollen mittelfristig durch einen Neubau auf dem bestehenden Grundstück ersetzt werden. Ein Erweiterungsbedarf besteht nicht. Die vorhandenen Stellplätze auf dem Schulgelände sind nicht ausreichend, sodass rings um das Kreisberufsschulzentrum ein hoher Parkdruck herrscht.

Südlich des Kreisberufsschulzentrums befindet sich im Plangebiet die Fritz-Ulrich-Schule, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, die aufgegeben und abgebrochen wird. Die Kinder des geplanten Baugebiets „Längelter“ werden in Zukunft in die Grundschule Alt-Böckingen, Ludwigsburger Str. 75 gehen.

Das Elly-Heuss-Knapp-Gymnasium und die Heinrich-von-Kleist-Realschule als weiterführende Schulen befinden sich in Böckingen-Nord.

Die nächsten Kindergärten befinden sich weiter westlich im Plangebiet in der Helmholtzstraße 49 (städtische Trägerschaft) und im Südosten außerhalb des Plangebiets in der Eduard-Hilger-Straße 33 (Arbeiterwohlfahrt).

Im Westen der Wohnsiedlung Haselter hat die LebensWerkstatt für Menschen mit Behinderung e.V. einen größeren Standort (Längelterstraße 186-188 und 193-199). Hierbei handelt es sich um ein diakonisches Sozialunternehmen der

Behindertenhilfe, das Menschen mit Behinderung in den Bereichen Arbeit, Förderung und Betreuung, Bildung sowie im Wohnbereich bei der selbst gestalteten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unterstützt.

#### B 4.3.3 Versorgungseinrichtungen/ Einzelhandel

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich in etwa 500 m Entfernung (von der Plangebietsmitte), im Bereich der „Neuen Mitte Böckingen“ am Sonnenbrunnen mit einem Lebensmittelmarkt, einem Bäcker, einer Bankfiliale und dem Bürgeramt. Im Ortskern von Alt-Böckingen, insbesondere entlang der Ludwigsburger- und Klingenberger Straße finden sich weitere Versorgungseinrichtungen, darunter ein weiterer Lebensmittelmarkt an der Schuchmannstraße.

In der Haseltersiedlung und den östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlungen von Alt-Böckingen finden sich keine Versorgungseinrichtungen.

Öffentliche Einrichtungen wie die Grundschule, das alte Rathaus und das Bürgerhaus sind in Alt-Böckingen auf Höhe der Schuchmannstraße vorhanden.

#### B 4.3.4 Freizeiteinrichtungen / sonstige Nutzungen

Die Gewanne Haselter und Ob dem Längelter haben einen hohen Stellenwert für die Naherholung, zum wohnortnahen Spazierengehen und mit vielen Gartengrundstücken, die als Nutz- und Freizeitgarten für die Anwohner dienen. Hervorzuheben ist ein beliebter Spazierweg über die Riegrafstraße, den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg bis zur Fritz-Ulrich-Schule und weiter nach Süden über die Treppenanlage zur Heckenstraße bzw. zum Ziegeleipark, der zum Verweilen und Erholen mit Spielplatz, Kiosk und Biergarten einlädt.

Westlich des Plangebiets, in der Längelterstraße 141, befindet sich der Verein „Siedler & Kleingärtner Heilbronn-Haselter e.V.“, in dem die im Plangebiet ansässigen Kleingärtner organisiert sind. Zum Teil werden die Kleingärten auch landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt.

Im Nordosten, zwischen Plangebiet „Längelter“ und „Sonnenbrunnen“ ist die Heilbronner Schützengilde, Im Haselter 9/1, mit den Abteilungen Tennis und Schützen sowie einer Pizzeria beheimatet. Die Abteilung Tennis unterhält 9 Sandplätze und ein Clubhaus im östlichen Bereich, die Abteilung Schützen umfasst eine Luftgewehrhalle (10 m Luftgewehr/-pistole), eine 25 m - Schießanlage (Klein-/Großkaliber), eine Bogenwiese sowie ein Vereinsheim im westlichen Bereich. Durch die Schießanlage ist im Plangebiet von Immissionen auszugehen.

## B 4.4 Verkehr / Erschließung

### B 4.4.1 Straßennetz

Nördlich des Plangebiets verläuft die B 293 (Großgartacher Straße), eine Hauptstraße mit überörtlicher Bedeutung (ca. 22.000 Kfz/24h). Aufgrund der Trennwirkung der Bahnlinie bestehen jedoch nur wenige Anschlüsse an das überörtliche Straßennetz. Die Anbindung an die B 293 erfolgt entweder über den Sonnenbrunnen oder über zwei kleine ebenerdige Bahnübergänge an der Straße Im Haselter, auf Höhe der Längelter- und der Helmholtzstraße.

Nahezu in der Mitte des Baugebiets „Längelter“ verläuft in Ost-West-Richtung auf der Kuppe die einzige nennenswerte Straße (Längelterstraße). Die Längelterstraße ist die einzige direkte Verbindung zwischen Alt-Böckingen und der Haseltersiedlung bzw. dem Berufsschulzentrum, was zu hohem Verkehrsaufkommen im Bereich der östlich anschließenden Friedrichstraße führt.

Eine direkte Anbindung von der Straße Im Haselter zum Sonnenbrunnen fehlt. Die derzeitige Verkehrserschließung reicht nicht aus, um das Baugebiet „Längelter“ zu erschließen. Derzeit ist am Sonnenbrunnen eine neue Verkehrsführung mit Bahnunterführung im Bau, an die das Plangebiet Längelter angeschlossen wird (siehe auch Ziff. B 4.10.2).

Für alle Straßen südlich der Bahnlinie (in Alt-Böckingen und der Haseltersiedlung) gilt Tempo 30.

Die im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen und Obstgärten bzw. Obstwiesen werden durch ein orthogonales Netz aus Feldwegen erschlossen.

### B 4.4.2 Ruhender Verkehr

Im Umfeld des Berufsschulzentrums herrscht ein hoher Parkdruck, da die Stellplätze auf dem Schulgelände nicht ausreichend sind. Das benachbarte Wohngebiet wird oftmals komplett zugeparkt. Auch der Parkstreifen auf der Südseite der Längelterstraße (zwischen Helmholtz- und Leibnizstraße) wird bei Schulbetrieb komplett beansprucht.

### B 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Berufsschulzentrum“ der Stadtbahnlinie Karlsruhe - Öhringen, die den nördlichen Teil des Plangebiets an den ÖPNV anbindet. Der auf der Kuppe befindliche Bereich wird derzeit durch die Bushaltestelle der Kleinbuslinie 13 mit geringem Takt an der Längelterstraße auf Höhe des Berufsschulzentrums nur unzureichend erschlossen. Die nächsten Bushaltestellen mit hohem Takt an der Ludwigs-

burger- bzw. Klingenberger Straße (Haltestelle Friedrichstraße West und Ost, Buslinien 1, 5) liegen außerhalb der Erreichbarkeitsschwelle von 300 m. Auf Höhe der Haltestelle existiert eine barrierefreie Fuß- und Radwegebrücke. Auf der Nordseite der Bahn gibt es überdachte Fahrradabstellplätzen sowie eine Bushaltestelle der Linie 13.

#### B 4.4.4 Fuß- und Radwege

##### Wichtige Verbindungen in Ost-West-Richtung

Die Längelterstraße stellt die wichtigste Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Haseltersiedlung, dem Berufsschulzentrum und Alt-Böckingen dar.

Eine Anbindung in die Nachbargemeinde Leingarten erfolgt über die Straße Im Haselter und den westlich anschließenden Fuß- und Radweg.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße Im Haselter nach Osten zum Sonnenbrunnen, also südlich der Bahnlinie existiert heute nicht, befindet sich jedoch in Planung. In diesem Bereich gibt es heute lediglich wenig attraktive Trampelpfade auf Privatgelände.

Die überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung von Alt-Böckingen zum Heuchelberg ist über die im Süden verlaufende Heckenstraße erreichbar. Vom Plangebiet ist diese Strecke derzeit nur ganz im Westen an der Helmholtzstraße für Radfahrer anfahrbar.

Im Jahr 2008 hat die Stadt Heilbronn einen Radverkehrsplan verabschiedet. Darin sind die vorhandenen und die geplanten Ergänzungen im Bereich fehlender Verbindungen eingetragen (Anlage D19). Im Jahr 2015 wurde ein übergeordnetes Radroutenkonzept erarbeitet, welches die großräumliche Verbindungen aufzeigt (Anlage D19).

##### Wichtige Verbindungen in Nord-Richtung

Die Wegeführung am Westrand des Plangebiets entlang der Helmholtzstraße, sowie mittig im Plangebiet von der Heckenstraße bis zur Straße Im Haselter bzw. zur Stadtbahnhaltestelle, über einen größtenteils befestigten Feldweg mit einem kurzen unbefestigten Abschnitt ohne direkte Wegeführung (Privatweg) zwischen der Eduard-Hilger- und der Heckenstraße, sind die heute bestehenden Verbindungen in Nord- bzw. Südrichtung. Außerdem gibt es eine wichtige Fußwegeverbindung von der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule zur Heckenstraße (für Radfahrer am Steilhang aufgrund der Treppe nicht befahrbar). Die Anbindung an Böckingen-Nord wird mit einer barrierefreien Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Stadtbahnlinie sowie einer Fußgängerampel über die B 293 im Bereich der nördlich angrenzenden Stadtbahnhaltestelle gewährleistet.

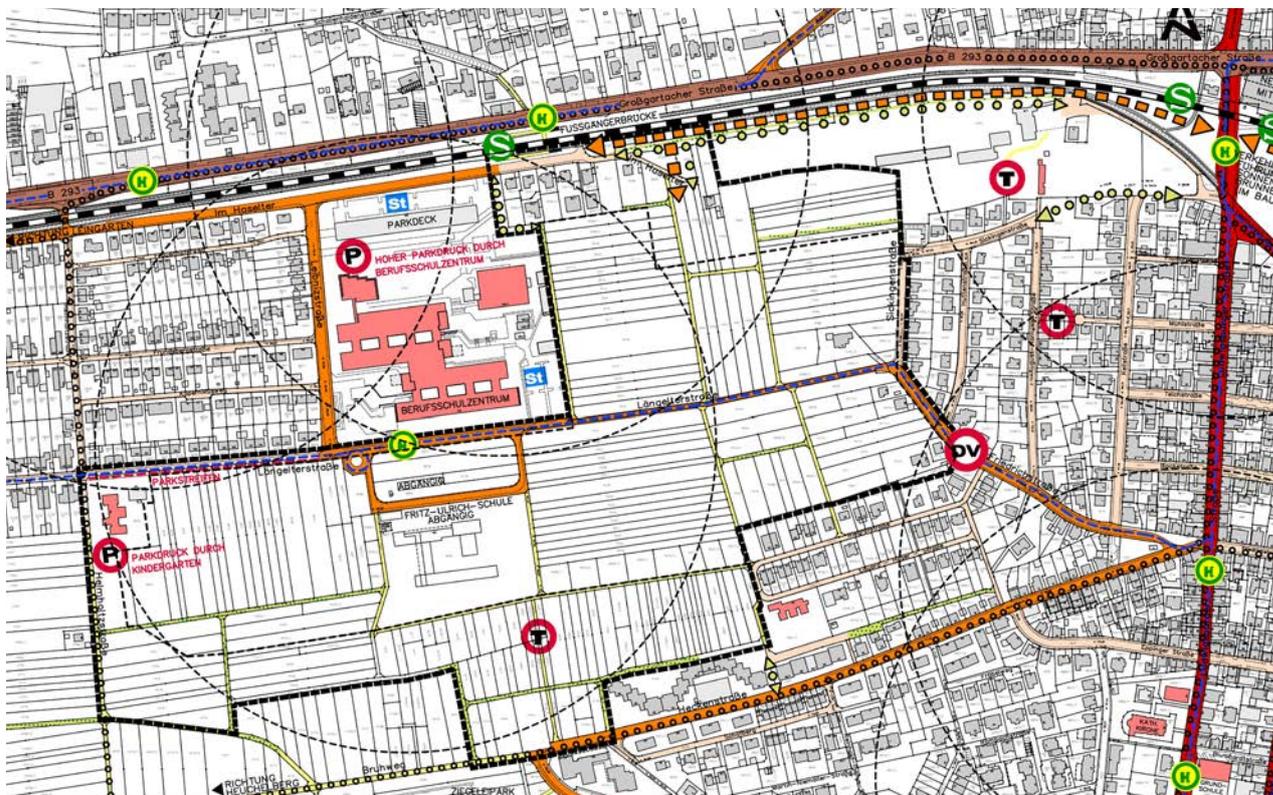


Abbildung 8: Analyse I Verkehrssituation (Anlage D12), Quelle: Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn

#### B 4.4.5 Ver- und Entsorgung

Bestehende Gas- und Wasserleitungen sowie der Abwasserkanal befinden sich in den Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohngebiete. Zusätzlich gibt es eine Wasser- und eine Abwasserleitung auf dem Weg östlich der Fritz-Ulrich-Schule unterhalb der Treppenanlage bis zur Heckenstraße.

Die bestehende Gashochdruckleitung im Westen mit einem Trassenverlauf entlang der Leibnizstraße, der Längelterstraße sowie der Feldwege westlich der Fritz-Ulrich-Schule bis zur Heckenstraße kann nur mit einem sehr hohen Aufwand verlegt werden.

Der Leitungsplan kann der Anlage D20 entnommen werden. Der Verlauf von Kanal, Gas und Wasser liegt dort ebenfalls als dwg-Datei vor.

#### B 4.5 Ortsbild/Gestaltung

##### B 4.5.1 Angrenzende Bebauung

Die Haseltersiedlung im Westen und die Ausläufer von Alt-Böckingen, inklusive des Baugebiets Riegrafstraße im Osten und Süden, sind vor allem durch 1- bis 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und großen Privatgärten geprägt. Typisch ist eine aufgelockerte Bauweise mit begrünten Vorgärten und linearen Baufluchten.

## Städtebaulicher freiraumplanerischer Wettbewerb „Baugebiet Längelter“ Stadt Heilbronn

Das Berufsschulzentrum ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Flachdach und großzügigen Freiflächen mit Bäumen.

Eine Besonderheit stellen die 2- bis 3-geschossigen Wohngebäude mit Flachdach im Norden der Heckenstraße dar.

Bezeichnend für den Stadtteil Böckingen ist die dichte Gründerzeitbebauung im alten Ortskern, die durch gewerblich genutzte Erdgeschosse und ein einheitliches Ortsbild mit Ziegel- und Sandsteinfassaden, einheitlichen Traufhöhen und steilen Satteldächern geprägt ist.

### B 4.5.2 Blickbezüge zu markanten Bauwerken bzw. in die offene Landschaft

Im Baugebiet „Längelter“ gibt es einige ortsprägende Blickbezüge. Über die Äcker nach Süden geblickt fällt der denkmalgeschützte Wasserturm auf. Er ist das Wahrzeichen von Alt-Böckingen.

Nach Südosten entlang der Friedrichstraße sieht man die katholische Kirche. Nach Westen gibt es Blickbezüge über die freie Landschaft bis zum Heuchelberg, nach Osten über die Sickingenstraße, die Riegraf- und Eduard-Hilger-Straße zu den Heilbronner Weinbergen und dem Wartberg.

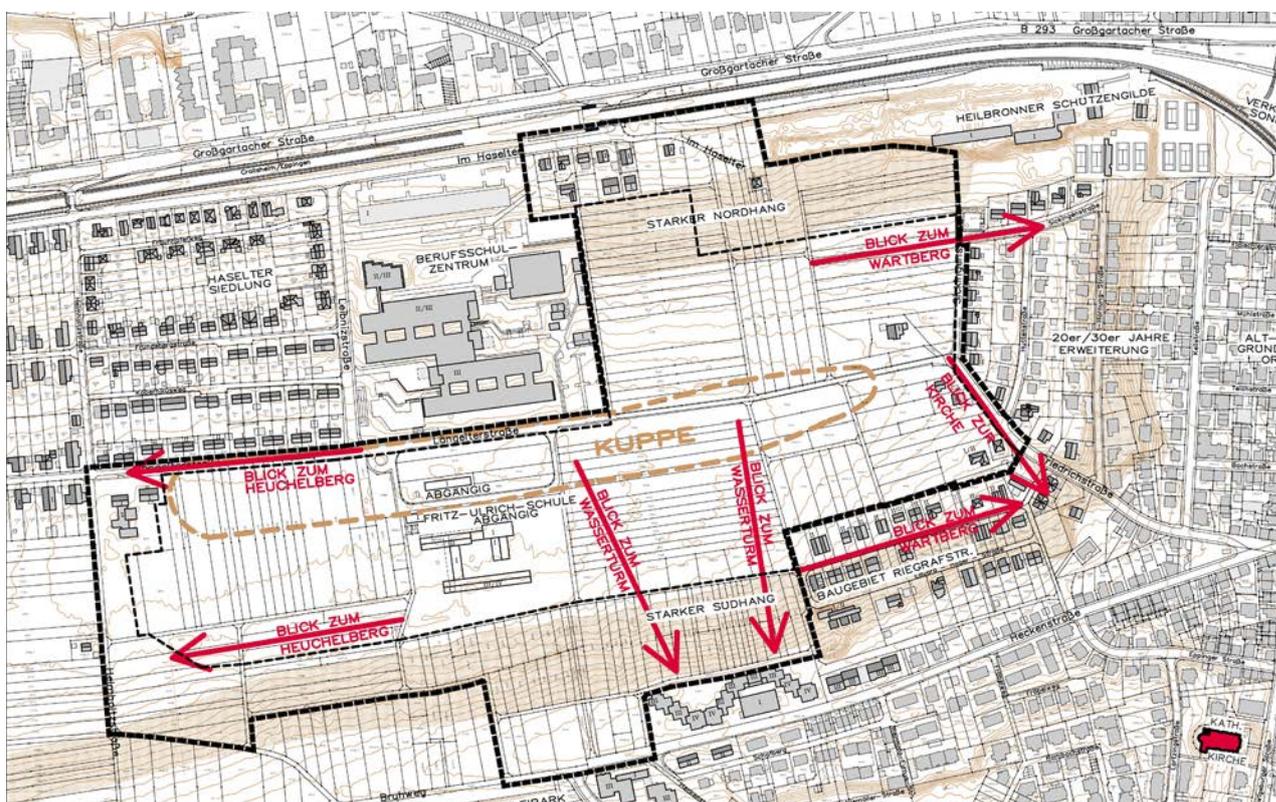


Abbildung 9: Analyse | Stadtraum (Anlage D12), Quelle: Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn

## B 4.6 Freiräume

### B 4.6.1 Prägende Landschaftsräume/ Topografie

Das Plangebiet ist Bestandteil eines durchgängigen Obstbaumgürtels am Westrand von Alt-Böckingen. Das Hochplateau im zentralen Teil des Plangebiets an der Längelterstraße ist geprägt durch einen Wechsel von offenen Acker- und Wiesenflächen und stark vegetationsbestandenen Gärten und Streuobstbeständen.

Eine Besonderheit ist die Kuppenlage (siehe Abbildung 9). Nach Norden zum Talraum des Wolfsgabens, nach Süden zur Heckenstraße und nach Osten zum Ortskern von Alt-Böckingen fällt das Gelände deutlich ab.

Der Talraum des Wolfgrabens ist entlang der Bahn und im Bereich des Schießplatzes stark bewachsen. Der Südhang ist vor allem durch Gärten geprägt. Der Osthang ist mit den Wohngebieten von Alt-Böckingen überwiegend bebaut und der westlich angrenzende Bereich ist überwiegend durch Ackerbau geprägt.

Die Kuppenlage und Höhenentwicklung kann der Anlage D12 entnommen werden.

### B 4.6.2 Prägende Landschaftselemente

Prägende Landschaftselemente im Plangebiet „Längelter“ sind heute zweifelsohne der wertvolle Bestand an alten Obstbäumen im Bereich der vielen Gärten und Streuobstwiesen. Die Baumstandorte ab einem Stammdurchmesser von 30 cm innerhalb und am Rand des Plangebiets wurden eingemessen und liegen in digitaler Form vor (Anlage D21).

Weiter sind die Wechsel aus offenen und geschlossenen Freiräumen im Gebiet zu nennen.

Landschaftsbildprägend sind zudem die Baumreihe an der Stadtbahnlinie sowie der Baumbestand im Bereich der Schulen, aber auch die dicht bewachsenen Randbereiche unterhalb/oberhalb des Schießplatzes. Eine Besonderheit ist zudem der Baumbestand auf dem ehemaligen Wasserhochbehälter in der Sickingenstraße. Eine Baumschutzsatzung liegt nicht vor.

### B 4.6.3 Bolz- und Spielplätze

Ein Bolzplatz mit einfacher Ausstattung und ungünstigem Zuschnitt befindet sich an der Helmholzstraße im Westen des Plangebiets. Der Rasenplatz ist zu lang und zu schmal.

Die nächsten Spielplätze befinden sich an der Heckenstraße im Westen und im Ziegeleipark im Süden.

## Städtebaulicher freiraumplanerischer Wettbewerb „Baugebiet Längelter“ Stadt Heilbronn

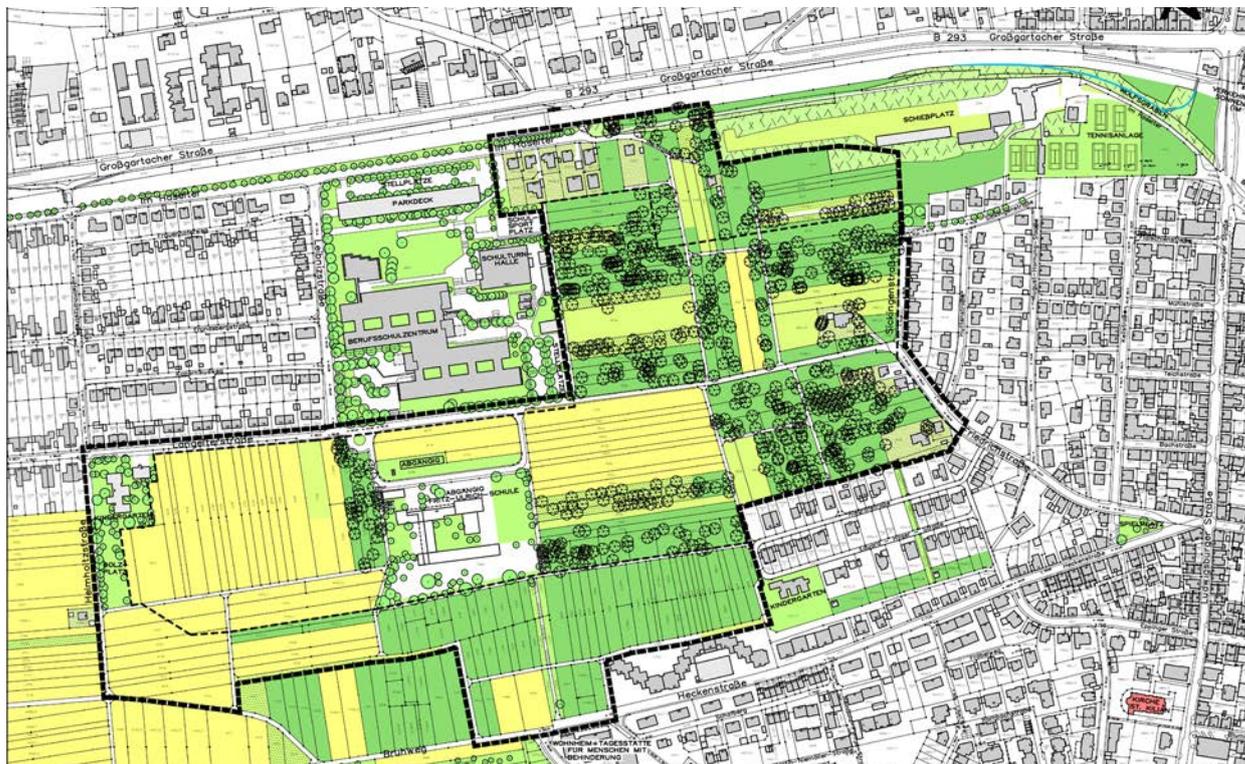


Abbildung 10: Analyse | Freiraumstruktur (Anlage D12), Quelle: Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn

### B 4.7 Umweltbelange

#### B 4.7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist von Streuobstwiesen und Obstgärten mit wertvollem Baumbestand sowie wenigen Ackerflächen geprägt. Schutzgebiete und geschützte Biotope sind jedoch nicht anzutreffen. Allgemein weist das Baugebiet „Längelter“ eine hohe Qualität bezüglich des Landschaftsbildes auf und ist aufgrund seiner erhöhten Lage von allen Seiten, insbesondere vom Ziegeleipark aus, einsehbar.

#### B 4.7.2 Artenschutz

In den Jahren 2016/2017/2018 fanden Begehungen zum Artenschutz statt. Dabei wurde ein großer Bestand an Zauneidechsen im Bereich der Gärten und Streuobstwiesen angetroffen. Ein kleinerer Bestand an Mauereidechsen findet sich im Bereich des ehemaligen Schulhofs der Fritz-Ulrich-Schule, südlich des Schulgebäudes.

Über das gesamte Plangebiet sind eine Vielzahl an Vogelarten wie z.B. der Mäusebussard, der Gartenrotschwanz und der Grünsprecht zu finden.

Das Plangebiet dient zudem als Jagdrevier für diverse Fledermausarten.

Die alten Obstbaumbestände stellen ein wertvolles Habitat für viele Tierarten dar.

Der Artenschutz stellt kein Ausschlusskriterium für eine Bebauung dar, sofern entsprechende Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Diese sind dem Teil C 5.2 zu entnehmen.

#### B 4.7.3 Wasser

Außerhalb der Wettbewerbsabgrenzung, in der Senke entlang der Stadtbahnlinie, zwischen den Gleisen und der Straße „Im Haselter“, verläuft der Wolfsgraben, ein Fließgewässer 2. Ordnung, der vom Heuchelberg herkommt. Auf Höhe der Haseltersiedlung, des Plangebiets und des Schießplatzes ist der Verlauf des Wolfsgraben verdolt. Lediglich zwischen „Im Haselter“ 9/1 und dem Bereich Sonnenbrunnen weist er einen offenen Verlauf auf, der jedoch weder naturnahe noch gestalterische Qualitäten aufweist.

Der Wolfsgraben kann derzeit nicht als Vorfluter genutzt werden, da dieser auf Höhe des Sonnenbrunnens in den Mischwasserkanal der Großgartacher Straße mündet. Derzeit wird ein Ausbau als Vorfluter bis zum Neckar geprüft.

Vom Wolfsgraben geht eine gewisse Hochwassergefahr aus, sodass der Bereich entlang der Bahn und insbesondere im Bereich Sonnenbrunnen als Überschwemmungsgebiet gilt.

Da die zukünftige äußere Erschließung des Baugebiets „Längelter“ zum Teil im Überschwemmungsgebiet liegen wird, wurde die Verträglichkeit durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner geprüft. Grundsätzlich ist eine Verträglichkeit aufgrund der Hochlage der Erschließungsstraße gegeben, jedoch ist ein Ersatz für den Verlust an Retentionsvolumen von ca. 340 m<sup>3</sup> zu schaffen (dies ist nicht Bestandteil des Wettbewerbs).

Die wasserwirtschaftliche Untersuchung des Ingenieurbüros Winkler und Partner GmbH ist der Anlage D17 beigefügt. In der Abbildung 11 (siehe nächste Seite) ist das Überschwemmungsgebiet eingetragen.

#### B 4.7.4 Boden

Im Gewinn Haselter und Längelter handelt es sich um wertvolle landwirtschaftliche Böden. Der vorhandene Lösslehm Boden weist eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf, sodass keine Eignung für eine Regenwasserversickerung besteht.

Der Bereich einer ehemaligen Reparaturwerkstatt (Flst. 4546/1 und 4546/2) nördlich des Baugebiets Riegrafstraße gilt als Altlastenverdachtsfläche. Hier muss mit entsorgungspflichtigem Material gerechnet werden. Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde ist jedoch grundsätzlich eine Wohnbebauung möglich.

In der Abbildung 11 ist die Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Der Betrieb der Schießanlage am nördlichen Rand des Baugebiets kann zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben.

#### B 4.7.5 Immissionen

Vom Ingenieurbüro Heine+Jud aus Stuttgart wurde Ende 2017 eine Voreinschätzung zu den Lärmimmissionen erarbeitet. Entsprechend dieser Stellungnahme sind mit sehr starken Immissionen im Bereich des Nordhangs, östlich der Berufsschule, durch die B 293, durch die Stadtbahn, durch die Schießanlage im Nordosten und zudem in der direkten Nachbarschaft der Schulsportanlage zu rechnen.

Vom Bolzplatzes an der Helmholtzstraße im Westen gehen ebenfalls Immissionen aus.

In der Abbildung 11 sind die Lärmverursacher mit Angabe der dB(A) eingetragen.

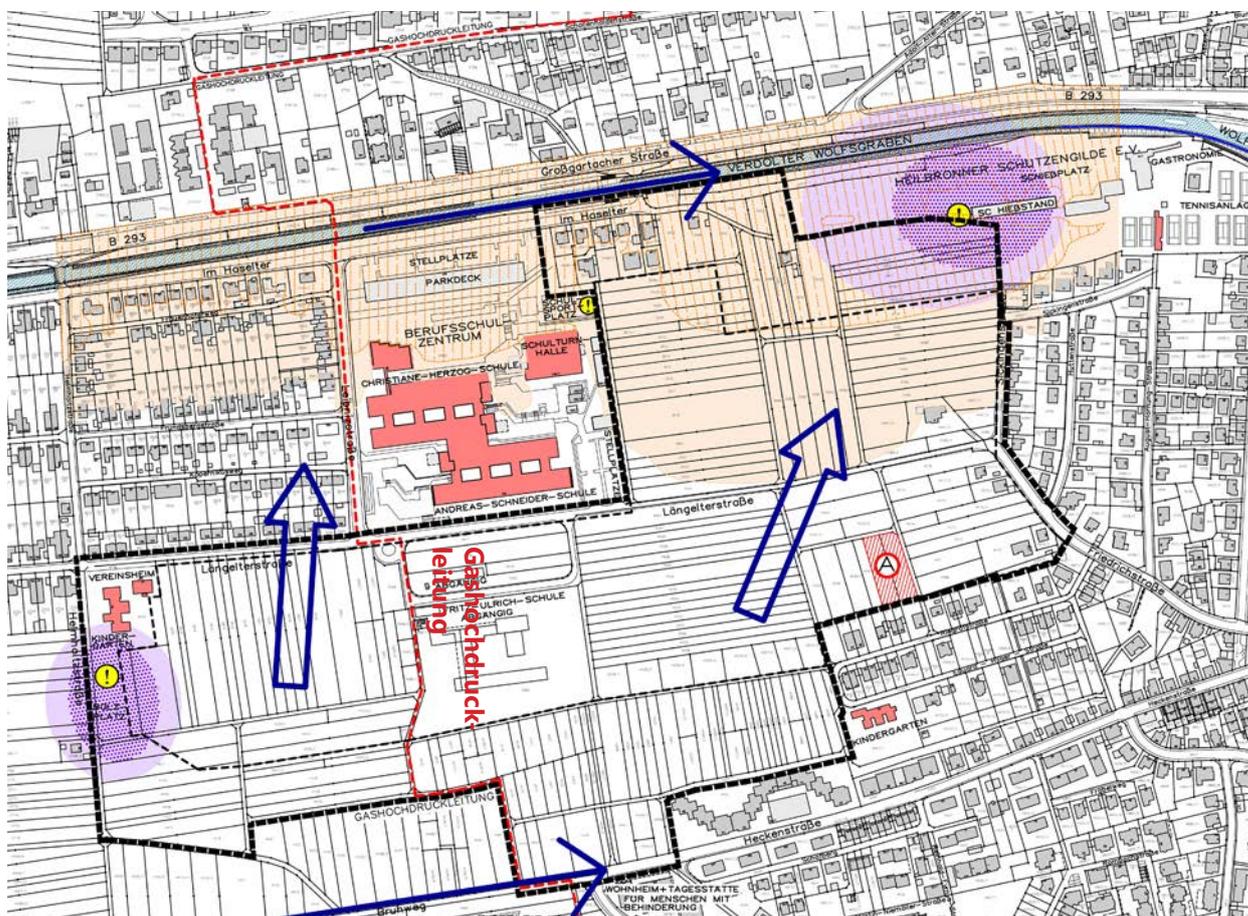


Abbildung 11: Analyse | Umweltbelange (Anlage D12), Quelle: Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn

#### B 4.7.6 Klima

Anfang 2018 wurde durch das Ingenieurbüro Matthias Rau eine klimatologische Untersuchung für das Plangebiet erarbeitet.

Durch die Kuppenlage des weitgehend offenen Geländes sind die Austauschbedingungen sehr gut. Die Hauptwindrichtung ist dabei Südwest.

Das zusammenfassende Ergebnis der klimatischen Situation im Plangebiet zeigt, dass die Freiflächen lufthygienisch unbelastet und durch gute Austauschverhältnisse geprägt sind. Das gegenüber der Bebauung kühlere Niveau führt zur Bildung strahlungsächtlicher Kaltluft, die in die nördliche und südliche Senke abfließen und heute zur Belüftung der Ortslage Alt-Böckingsens nach Osten Richtung Neckar beitragen kann.

Klimatische Restriktionen sind dem Teil C 5.1 zu entnehmen.

#### B 4.8 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan im Bereich eines Wohnschwerpunkts. Der Regionalplan gibt eine Baudichte von mind. 90 EW/ha vor. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit Aufstellung des zukünftigen Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Gemäß dem Wohnbauflächenkonzept für die Stadt Heilbronn (informelles, vom Gemeinderat beschlossenes Entwicklungskonzept) sollen im Baugebiet „Längelter“ 800-1000 Wohneinheiten entstehen.

Das Baugebiet „Längelter“ ist Teil des Handlungsprogramms Wohnen in Heilbronn, durch das in den nächsten Jahren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorangetrieben werden soll. Westlich des Plangebiets ist langfristig im Regionalplan eine weitergehende Baugebietsentwicklung geplant („Rasenacker II“).

#### B 4.9 Planungsrecht

##### B 4.9.1 Bebauungsplan 32B/8 „Längelter“

Es existiert seit 25.10.1990 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der jedoch wegen einer fehlenden äußeren Erschließung nie umgesetzt wurde. Mittlerweile ist dieser Bebauungsplan auch aus folgenden Gründen nicht mehr umsetzbar:

- Neues Konzept für die äußere Erschließung (Anbindung an den Sonnenbrunnen anstelle einer Brücke über die Bahnlinie)
- Innere Erschließung durch die Teilüberplanung im Rahmen des realisierten Baugebiets „Riegrafstraße“ nicht mehr funktionsfähig
- Mangelnde Berücksichtigung des Artenschutzes
- Konzept nicht mehr zeitgemäß
- Geänderte Rahmenbedingungen (z.B. Aufgabe der Fritz-Ulrich-Schule)

#### B 4.9.2 Sonstige Bebauungspläne (Anlage D10)

- Bebauungsplan 29B/16 „Verkehrsführung Sonnenbrunnen“
  - Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zur Realisierung einer Straßenunterführung unter der Stadtbahnlinie als Ersatz für den bestehenden Bahnübergang an der Ludwigsburger Straße
  - Auf der Südseite der Bahn ist ein Kreisverkehr geplant, an den die geplante Erschließungsstraße für das Baugebiet Längelter angeschlossen werden soll (siehe hierzu auch Ziff. 4.9.2).
- Bebauungsplan 32B/9 „Eduard-Hilger-Str. / Riegrafstraße“
  - Allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten
  - 2-geschossige Bebauung mit Satteldach, ringförmige Erschließung
- Bebauungsplan 32B/5 „Berufsschulzentrum des Landkreises“
  - Fläche für Gemeinbedarf für das Berufsschulzentrum
  - Bis zu 6-geschossige Bebauung zulässig
- Bebauungsplan 32A/10 „Haselter-Siedlung“
  - Bebauungsplan zur Nachverdichtung im Bestand
  - Allgemeines Wohngebiet
  - 1-2-geschossige Bebauung mit Satteldach
- Ortsbausatzung 1939:
  - übergeleiteter Bebauungsplan für große Teile der Stadt Heilbronn
  - enthält Baustufen mit unterschiedlichen Festsetzungen u.a. zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
  - für große Teile des Ortskerns von Alt-Böckingen gilt die Baustufe IIa, die einem Mischgebiet bzw. besonderem Wohngebiet entspricht
  - für die Randbereiche von Alt-Böckingen und der Haseltersiedlung gelten die Baustufen IIb bzw. IIc, die Wohngebieten entsprechen
  - auf die im Westen der Heckenstraße vorhandene Baustufe IV „Gewerbegebiet ohne lästige Betriebe“ muss keine Rücksicht genommen werden, da diese durch die hier vor vielen Jahren realisierte reine Wohnbebauung funktionslos geworden ist.

## B 4.10 Sonstige Planungen in der Nachbarschaft

### B 4.10.1 Rahmenplan Alt-Böckingen

Der Rahmenplan „Alt-Böckingen“ wurde zur Definition des städtebaulichen Handlungsbedarfs für den historischen Ortskern von Böckingens bis zum Jahr 2013 durch das Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn erarbeitet (Anlage D11).

Hinweis: Stellenweise sind die Handlungsbedarfe und Entwicklungsvorschläge überholt. Im Detail, z.B. am Sonnenbrunnen, wurde die Planung weiterentwickelt (siehe Kapitel 4.10.2).

Neben einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation werden Stärken und Schwächen von „Alt-Böckingen“ herausgearbeitet und die Handlungsbedarfe je Themenfeld (Nutzung, Verkehr, Gestalt und Grün/Umwelt) aufgeführt.

Im Detail lassen sich die Inhalte des Rahmenplans in der Anlage D11 nachlesen.

Planungskonzepte für Teilbereiche sowie wichtige Entwicklungen werden im Rahmenplan explizit behandelt. Die für die Einbindung des Baugebiets „Längelter“ relevanten Plandarstellungen sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

#### Bahnbogen Böckingen Nord

Nördlich der Stadtbahnlinie ist im Bereich des „Bahn Bogens Nord“ eine Neubebauung mit Wohnen und nichtstörendem Gewerbe sowie mit einem Grünzug (Park mit Spielplatz entlang der Bahn) angedacht. Die neue Grünverbindung mit Fuß- und Radweg soll die Anbindung Böckingens zum Neckar und zur Innenstadt verbessern. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Wolfsgrabens und der mangelnden Verfügbarkeit eines Großteils der Fläche, ist eine Realisierung ungewiss.

#### Bahnbogen Böckingen Süd

Südlich der Stadtbahnlinie soll am Rand der ehemaligen Bahnflächen eine neue Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen den bestehenden Grünflächen am Sonnenbrunnen und dem alten Friedhof hergestellt werden. 2016 wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein Konzept entwickelt, aus der das Büro Glück aus Stuttgart als Sieger hervorging. Zusammen mit der neuen Verkehrsführung am Sonnenbrunnen soll als 1. BA der Museumsvorbereich realisiert werden (Anlage D13).

#### „Neue Mitte“ Böckingen

Die „Neue Mitte“ Böckingen, direkt am Sonnenbrunnen gelegen, ist auch für das Baugebiet „Längelter“ ein wichtiger Versorgungsschwerpunkt. Die Neue Mitte entstand erst vor kurzer Zeit als Stadtteilzentrum mit einem Lebensmittelmarkt, ergänzenden Geschäftsnutzungen, Wohnungen, Räumlichkeiten für das Bürgeramt sowie einem Parkdeck.

Geplant ist das historische, denkmalgeschützte Bahnwärterhaus im Westen der „Neuen Mitte“ zu sanieren und als Vereinsheim umzunutzen.

#### B 4.10.2 Verkehrsführung Sonnenbrunnen

Im Rahmen der neuen Verkehrsführung Sonnenbrunnen werden eine Verbesserung des Bahnübergangs von Nord nach Süd, eine neue Verkehrsanbindung nach Westen ins Baugebiet „Längelter“ und zum Berufsschulzentrum südlich der Bahnlinie sowie eine Veränderung der Erschließung der „Neuen Mitte“ geplant.

Der beschränkte Bahnübergang für Kfz-Fahrzeuge im Verlauf der Ludwigsburger Straße an der Stadtbahnhaltestelle Sonnenbrunnen, wird durch eine Unterführung ersetzt, die ausgehend von einem Kreisverkehr unmittelbar östlich der „Neuen Mitte“ in die B 293 (Großgartacher Straße) mündet. Die bestehende Straßenquerung wird in einen Fußgängerbereich umgestaltet. Der beschränkte Bahnübergang wird ebenerdig für Fußgänger und Radfahrer umgebaut. Die Maßnahme dient der Entzerrung der Verkehrsströme.

Auf der Südseite der Stadtbahn sind Bushaltestellen, überdachte Fahrradabstellplätze und eine gewisse Anzahl von Parkständen geplant.

Zeitgleich soll das Umfeld des südöstlich angrenzenden Eisenbahnmuseums umgestaltet werden. Als erster Schritt wird aktuell der Randbereich des Rangierbahnhofs bis zum alten Friedhof („Bahnbogen Böckingen Süd“) umgestaltet. Die Maßnahme ist derzeit im Bau und soll im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein.

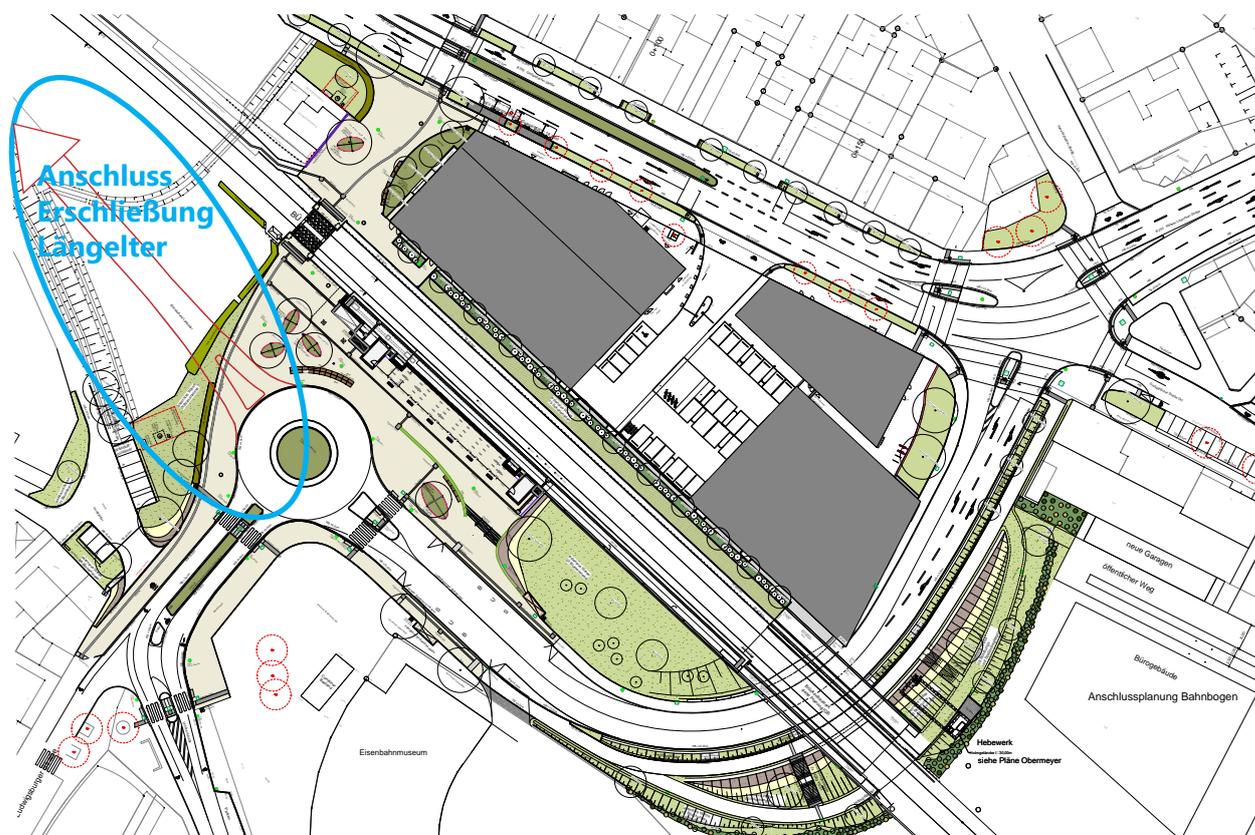


Abbildung 12: Gestaltungsplan Sonnenbrunnen (Anlage D14), Quelle: biegiert landschaftsarchitektur

#### B 4.10.3 Erschließung „Längelter“

Für die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets „Längelter“ wurde eine Vorplanung ab dem geplanten Kreisverkehr am Sonnenbrunnen bis zum geplanten Baugebiet „Längelter“ bzw. zur Haseltersiedlung mit Berufsschulzentrum erarbeitet, die im weiteren Verfahren weiterentwickelt wird.

Die neue Erschließungsstraße liegt zwischen der Stadtbahnlinie und dem Schießplatz.

Der Anschluss von der neuen Erschließungsstraße in das Baugebiet „Längelter“ hinein ist abhängig vom Entwurfskonzept und somit Planungsaufgabe (siehe Ziff. C 4.1).

Für die neue Erschließungsstraße vom Sonnenbrunnen bis zum Baugebiet „Längelter“ wurde im Zuge der Planungen für die Unterführung am Sonnenbrunnen eine Verkehrsbelastung von ca. 1300 Kfz/24 h prognostiziert. Diese Zahl kann jedoch je nach Entwurfskonzept, Nutzung und Baudichte höher ausfallen und muss nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens durch eine neue Verkehrsprognose aktualisiert werden.

## Städtebaulicher freiraumplanerischer Wettbewerb „Baugebiet Längelter“ Stadt Heilbronn

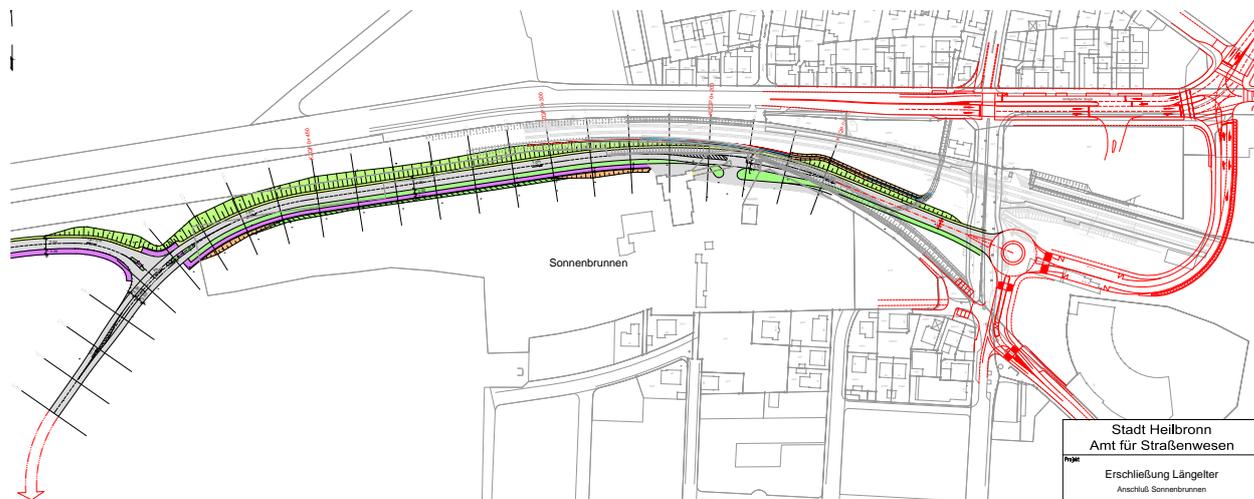


Abbildung 13: Vorplanung Erschließung Längelter (Anlage D18), Quelle: Amt für Straßenwesen Heilbronn

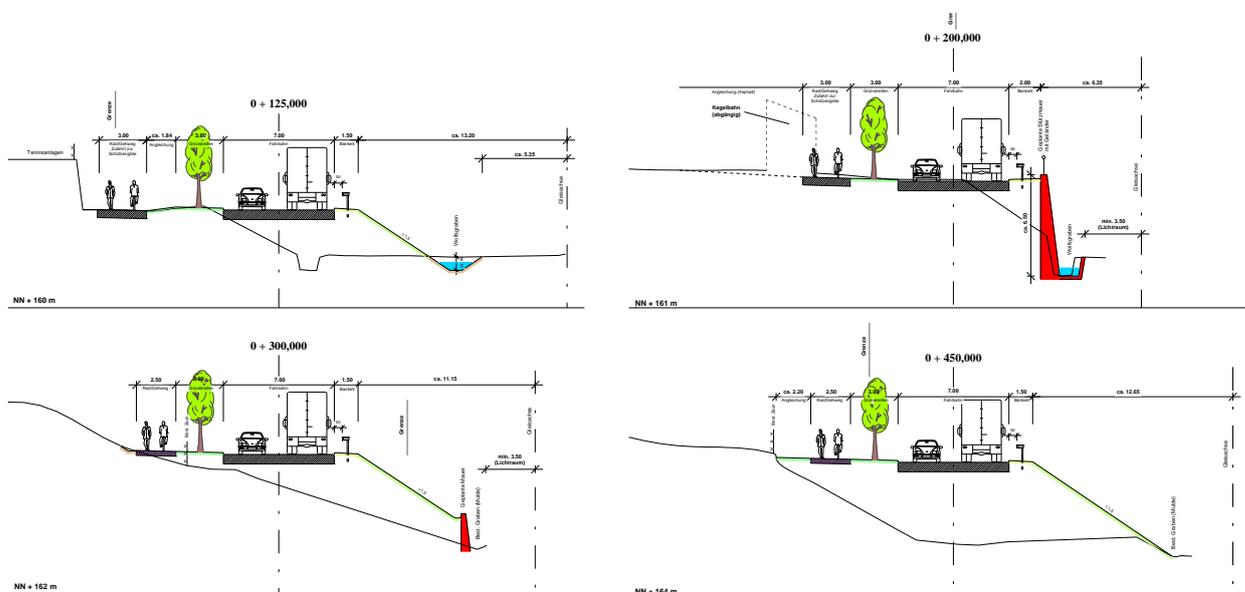


Abbildung 14: Vorplanung Straßenquerschnitte der neuen Erschließungsstraße (Anlage D18),  
Quelle: Ing.-Büro Walter & Partner GbR, Heilbronn

### B 4.10.4 Umstrukturierung Berufsschulzentrum

Die Schulgebäude sollen mittelfristig durch Neubauten auf dem Gelände ersetzt werden. Um den Schulbetrieb in der Bauphase zu gewährleisten, werden die neuen Gebäude voraussichtlich im Bereich des jetzigen Parkdecks an der Stadtbahnhaltestelle errichtet werden.

### B 4.10.5 Neckarbogen/BUGA 2019

Im Jahr 2011 wurde ein Wettbewerb für die Bundesgartenschau ausgerichtet. Das 40 Hektar große Bundesgartenschauareal wird den Neckarpark, den Neckarbogen und Teile des neuen Gewerbe/Zukunftparks Wohlgelegens umfassen.

## Städtebaulicher freiraumplanerischer Wettbewerb „Baugebiet Längelter“ Stadt Heilbronn

Eines der Hauptziele über das Ausstellungsjahr hinaus ist es, die Stadtteile westlich und östlich des Neckars besser miteinander zu verbinden und den Fluss erlebbarer zu machen. Der entstehende Stadtteil „Neckarbogen“ nimmt dabei eine wichtige Stellung ein.

Der Bereich „Sonnenbrunnen“ in Böckingen-Süd sowie die Randbereiche von Böckingen zur Bahn waren im Wettbewerbsgebiet für die geplante BUGA 2019 enthalten. Obwohl diese Bereiche nicht mehr im BUGA-Kernbereich enthalten sind, wurde an den mit dem Wettbewerb verfolgten Zielen festgehalten (siehe Kapitel B 4.10.1).



Abbildung 15: Rahmenplan „Neckarbogen“, Quelle: MACHLEIDT GmbH, Sinai Landschaftsarchitekten GmbH

# Teil C

## Die Planungsaufgabe

## Teil C - Planungsaufgabe

### C 1. Allgemeine Ziele

Die besondere Lage des Plangebiets auf der Kuppe der Gewanne Haselter und Ob dem Längelter im Ortsteil Böckingen, nordwestlich Alt-Böckingens, mit schönen Ausblicken in die Umgebung sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu einem vielseitigen und hochwertigen Landschaftsraum im Westen und Süden sind wesentliche Identitätsmerkmale, die es herauszuarbeiten gilt.

Für das Plangebiet soll eine angemessene vorstädtische Dichte entwickelt werden, die aber auch sensibel mit den örtlichen Besonderheiten umzugehen weiß. Das Baugebiet „Längelter“ soll über eine eigene Identität verfügen und sich dabei aber auch in die nordwestlich und östlich angrenzende Wohnbaustruktur sowie die Großmaßstäblichkeit des Berufschulzentrums einfügen. Ein sensibler Umgang mit dem nördlich, westlich und auch südlich anschließenden Landschaftsraum wird erwartet. Dabei ist die Ortsrandbildung wie auch die Vernetzung und Verknüpfung mit dem Landschaftsraum von zentraler Bedeutung.

Ziel der Planungsaufgabe ist die Entwicklung eines familienfreundlichen, generationenübergreifenden sowie sozialgemischten Baugebiets mit einer barrierefreien und inklusiven Wohn- und Aufenthaltsqualität. Sowohl bauliche Anlagen als auch (öffentliche) Freiräume sollten ohne physische Barrieren gestaltet werden, um den Anforderungen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht zu werden.

Neben dem Wohnen als Hauptnutzung soll an geeigneter Stelle im Baugebiet „Längelter“ ein kleines Quartierszentrum mit kleinteiliger und quartiersbezogener Versorgung sowie einer Kindertageseinrichtung entwickelt werden. Siedlungsräume, kleine Plätze sowie landschaftlich geprägte Freiräume sollen Aufenthaltsqualität und Atmosphäre bieten sowie die Möglichkeiten der Begegnung und des Austausches fördern. Die heute im Plangebiet vorhandene Naherholung kann durch angemessen dimensionierte Grünstrukturen aufrecht erhalten werden.

Im Baugebiet „Längelter“ sind Fuß- und Radverkehren sowie der Erschließung mit dem ÖPNV Vorrang einzuräumen. Hierfür sollen entsprechende stadträumliche Netze aufgebaut werden. Außerhalb der Haupteerschließung sind Mischverkehrsflächen vorzusehen. Das Parken im öffentlichen Raum und ebenerdig in der Fläche ist zu minimieren.

Verbunden ist das Ziel einer nachhaltigen und zukunftsfähigen gestalterischen Qualität des Baugebiets „Längelter“. Neben städtebaulichen, architektonischen

und freiräumlichen Aspekten sind auch Umweltaspekte sowie die Realisierbarkeit der Konzeption von großer Bedeutung. Das neue Baugebiet soll den Anforderungen an Klimaschutz (u.a. Minimierung Individualverkehr, sparende Flächeninanspruchnahme, kompakte Bauweise, Nahwärmeversorgung) und Klimaanpassung (u.a. Kaltluftfluss, Regenwasserrückhaltung und -verdunstung Begrünung) Rechnung tragen.

Immissions- und Artenschutzbelange sowie das Thema der integrierten Regenwasserbewirtschaftung müssen funktional und gestalterisch bei der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt werden.

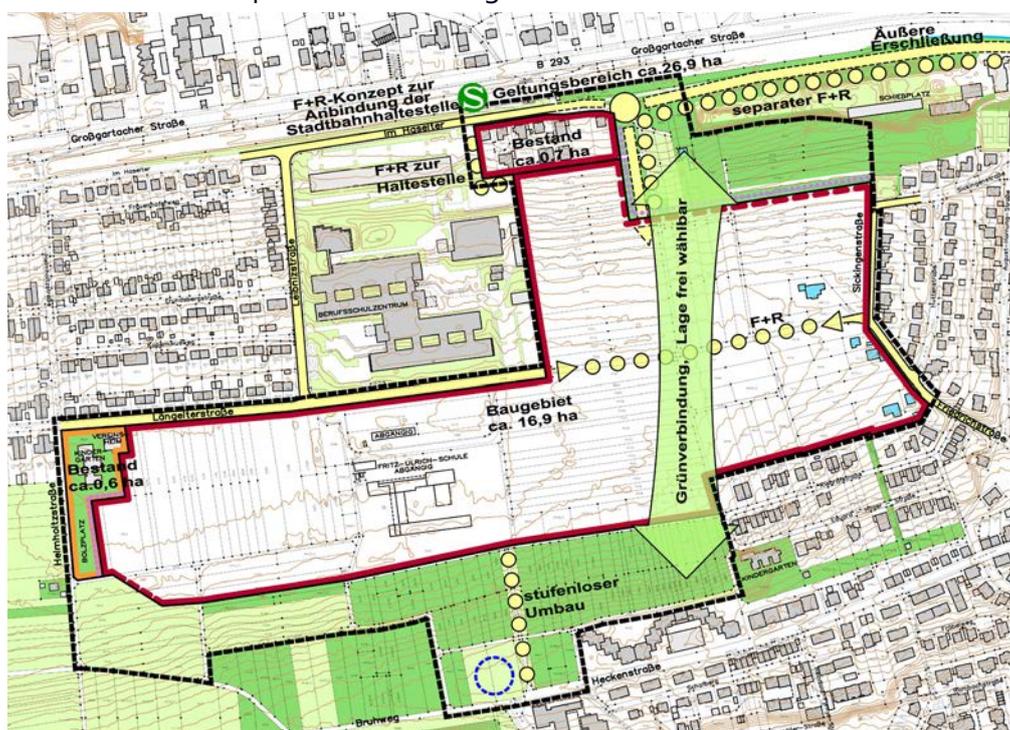


Abbildung 16: Zielformulierungen (Anlage D12), Quelle: Planungs- und Baurechtsamt Heilbronn

## C 2. Bauliche Dichte, Gestalt und Nutzungsstruktur

Für das Baugebiet „Längelter“ mit einer Wettbewerbsgebietsabgrenzung von ca. 26,9 ha wurde entsprechend der Abbildung 16 (siehe oben) ein Bruttobauland von ca. 16,9 ha definiert. Das angestrebte Nettobauland beläuft sich auf ca. 11,5 ha. Die Grenze des projektierten Baubereichs/Bruttobaulands kann im Nordwesten und im Südosten an den rot gestrichelten Stellen im Plan, für die Ausbildung des Gebietsrandes im Kontext zu etwaigen Lärmschutzmaßnahmen, geringfügig angepasst werden.

Dem Plangebiet soll ein flächen- und erschließungseffizientes Konzept zugrunde gelegt werden.

Es sollen 800-1000 Wohneinheiten angeboten werden, dies entspricht bei einem Bewohnerschlüssel von 2,15 Einwohnern je Wohneinheit einer Gesamteinwohnerzahl von 1.720-2150 Einwohnern. Zur Vergleichbarkeit der Arbeiten werden gemittelt 90 m<sup>2</sup> BGF je Wohneinheit angesetzt.

Es soll ein kompaktes, lebendiges Baugebiet mit kurzen Wegen für die Bewohner entwickelt werden.

Ziel ist die Schaffung einer vorstädtisch geprägten Dichte mit hoher räumlichen Qualität, die je nach Lage, Zentralität und Topografie variieren kann. Die zu planenden Straßen- und Platzräume sowie die Grünräume sollen gut proportioniert in das städtische Gefüge, wie selbstverständlich integriert werden. Die Struktur soll Spielraum für unterschiedliche Nutzungen und Wohnformen eröffnen. Es ist Planungsaufgabe zu prüfen, ob Akzentsetzungen und bauliche Orientierungspunkte zur Strukturierung des Baugebiets sinnvoll sind. Wünschenswert ist die Berücksichtigung der in Kapitel B 4.5.2 beschriebenen Blickbezüge im Entwurfskonzept.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Gestaltung der Ortsränder bezüglich Bautypologie, Gebäudehöhen, Be- und/oder Eingrünung im Kontext eines Ortsrandweges sowie auf den Umgang mit dem Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsraum gelegt. Bezüglich der Baudichte und der Gebäudehöhen sind verträgliche Übergänge zur bestehenden Bebauung zu schaffen. Die Ansichten des Ortsrandes aus dem Landschaftsraum im Westen heraus, wie auch vom deutlich tiefer liegenden Ziegeleipark auf das auf der Kuppe sitzende Baugebiet „Längelter“, sind von großer Bedeutung.

Durch unterschiedliche Baustrukturen mit abwechslungsreichen Typologien soll Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen (junge und einkommensschwächere Familien, Familien mit durchschnittlichem Einkommen, Paare, Singels und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen) geschaffen werden und für ein identitätsstiftendes, lebendiges und durchmisches Baugebiet in privilegierter Stadtrandlage beitragen.

Angestrebt werden folgende Dichtewerte und Wohntypologien:

- 800 - 1000 WE im Bruttobauland von ca. 16,9 ha. Dies entspricht einer Bruttobaudichte von 47-59 WE/ha (vergleichbar mit südlich gelegener Wasserturmsiedlung).
- 30-40% der Bruttobaulandfläche soll mit Einfamilienhäusern (verschiedene Haustypologien wie freistehende Einfamilienhäuser und verdichtete Einfamilienhäuser, z.B.: Hofhäuser, Kettenhäuser, Reihenhäuser, Stadthäuser) bebaut werden.
- Auf 60-70% der Bruttobaulandfläche sollen Mehrfamilienhäuser realisiert werden, ein noch festzulegender Teil davon (ca. 20%) als geförderter Wohnungsbau.

Die Stadt Heilbronn ist gegenüber der Entwicklung von modernen Wohnformen sowie Mehrgenerationenwohnen offen. Ein Miteinander zwischen den unterschiedlichen Bewohnerstrukturen soll sich auch in der Vielfalt der Gebäudetypologien wiederfinden.

Im zentralen Bereich soll in einem „Quartierszentrum“ eine Funktionsmischung mit Wohnen in Obergeschossen und besonderen Nutzungen in den Erdgeschosszonen angeboten werden.

Angestrebt werden hierfür insbesondere kleinteilige Nutzungen der Nahversorgung (z.B.: Bäckerei, Gastronomie/Imbiss, Metzgerei mit Tagesessen, Kiosk, Apotheke im Zusammenhang eventueller Realisierung von mehreren Praxen, ergänzende Dienstleistungen und dem Gebiet dienender Einzelhandel).

Im Zusammenhang mit dem Quartierszentrum soll ein Platzraum mit hoher Aufenthaltsqualität als Treffpunkt für die Bewohner geschaffen werden.

Die Entwicklung des Baugebiets „Längelter“ wird einen zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen in der Stadt Heilbronn mit sich bringen. Aus diesem Grund ist eine Kindertageseinrichtung mit 5 Gruppen (2 Gruppen unter 3 Jahre, 3 Gruppen über 3 Jahre) und einem Familienzentrum für Beratungs- und Dienstleistungsangebote sowie Gemeinschaftsräumen für ein lebendiges Quartiersleben mit einer BGF von ca. 1.100m<sup>2</sup> und einer Außenfläche von ca. 800m<sup>2</sup> bis 1.000m<sup>2</sup> im Plangebiet nachzuweisen. Die Kita kann entweder als eigenständige Typologie entwickelt oder aber in ein Mehrfamilienhaus im EG integriert werden.

Die Errichtung der Kindertageseinrichtung im räumlichen Zusammenhang mit dem „Quartierszentrum“ ist wünschenswert.

Des Weiteren müssen die im Plangebiet befindlichen privaten Wohnhäuser mit den jeweilig zugehörigen Grundstücken in die Gesamtplanung des Bebauungs- und Erschließungskonzepts integriert werden.

Hierbei handelt es sich um folgende Wohnhäuser im östlichen Plangebiet:

- Friedrichstraße 79, Flst. 4570/1
- Friedrichstraße 79/1, Flst. 4570 und 4564/5
- Friedrichstraße 85, Flst. 4575/1
- Friedrichstraße 87, Flst. 4577/1
- Längelterstraße 6, insbes. Flst. 3487/2  
(und 3488/1 oder andere Erschließung)
- Im Haselter 75, insbes. Flst. 3499/1  
(und Teilfl. d. Flst. 3498, 3499, 3501)

Auch das Bestandsgebiet südlich der Straße „Im Haselter“ mit rund 0,7 ha muss in das Gesamtkonzept, durch Erhalt der Wohngebäude mit den jeweiligen Grundstücken, und ggf. einer Nachverdichtung integriert werden. Für das städtische Grundstück mit der Flurstücksnummer 3507 ist eine Überplanung möglich.

Konzeptionell eingebunden werden soll zudem der städtische Kindergarten an der Helmholtzstr. 49 sowie das östlich angrenzende Vereinsheim der „Siedler & Kleingärten Heilbronn Haselter e.V.“ in der Längelterstr. 141.

Das Berufsschulzentrum liegt zwar außerhalb des Wettbewerbsgebiets, kann bezüglich Synergieeffekten und Gemeinschaftsnutzungen jedoch mitgedacht werden. Der Entwurf muss jedoch auch unabhängig davon funktionieren.

Bewusst werden keine weiteren Vorgaben zur prozentualen Verteilung der Gebäudetypologien, zur Geschossigkeit, zur Dachform (Vorschläge zur Ausformulierung der Dachlandschaft als 5. Ansicht wird gewünscht) und zu Grundstücksgrößen gemacht, soll doch das Wettbewerbsverfahren Antworten für ein Bebauungskonzept mit der geforderten Dichte und der gewünschten bauphysikalischen und sozialen Mischung, mit angemessenen dimensionierten privaten und öffentlichen Freiräumen, für den Standort im Einklang mit Baustruktur und Landschaft geben.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet ist eine Umlegung erforderlich. Die heutige Parzellenstruktur ist nicht maßgeblich. Bezüglich des Streubesitzes im Gebiet sowie aus gestalterischen Gründen muss das Bau- und Erschließungskonzept im überwiegenden Teil des Gebiets eine kleinteilige Parzellierung zulassen.

### C 2.1 Bauabschnittsbildung

Die Entwicklung des Baugebiets „Längelter“ wird in Bauabschnitten erfolgen. Es ist Planungsaufgabe unter dem Wettbewerbsleistungspunkt Ziff. A 11.2 die Bauabschnittsbildung entsprechend des spezifischen Entwurfs zu entwickeln und schematisch/piktografisch darzustellen.

Eine Anzahl der Bauabschnitte oder Priorisierung von Teilbereichen wird nicht vorgegeben, da diese entwurfsabhängig sind. Sie richten sich vielmehr nach Gesichtspunkten wie Erschließungssystem, Zuschnitt der Baufelder und Belegung derselben mit Gebäudetypologien, Flexibilität, Entwässerung des Plangebiets, Wirtschaftlichkeit u. dgl. m.

### C 3. Freiraumstruktur

Will man ein Baugebiet mit vorstädtischer Prägung und einer höheren Dichte ausbilden, so bedürfen diese guter Freiflächen im näheren Umfeld der Wohnungen, stark durchgrünte Freiräume und Parks. Zielsetzung ist ein Baugebiet mit hoher, identitätsstiftender Wohn- und Aufenthaltsqualität und damit einhergehender attraktiv gestalteten Grün- und Freiflächen für eine hohe Lebensqualität. Dabei ist die Wirtschaftlichkeit und damit auch das Verhältnis von privaten und öffentlichen Freiräumen gleichermaßen zu berücksichtigen.

Sinnvoll angeordnete und angemessen dimensionierte sowie multifunktional nutzbare Freiräume sollen angeboten werden. Die Freiraumstrukturen im Baugebiet tragen neben Wegeverbindungen maßgeblich zur Vernetzung und Ausbildung von Übergängen zu den umgebenden Baustrukturen, Wegestrukturen und Landschafts- und Freiraumstrukturen bei.

Gewünscht wird aufgrund des anschließenden hochwertigen ökologischen Landschaftsraums, eine Integration von ökologisch, klimatisch und Flora und Fauna geeigneten hochwertigen Grünflächen im Kontext zu den stärker beanspruchten multifunktionalen Siedlungsfreiräumen. In wieweit der sensible unmittelbare westliche und südliche Übergang der Landschaft in die Bebauung eingebunden wird, ist eine besondere Fragestellung der Planungsaufgabe. Die gewünschten multifunktionalen Freiräume sollen Spiel- und Aufenthaltsangebote für Jung und Alt sowie Regenrückhaltefunktionen aufnehmen und dienen gleichermaßen als Begegnungsorte für Bewohner des Baugebiets „Längelter“ und Bewohner der angrenzenden Wohngebiete.

Zusätzlich sind bei der Freiraumkonzeption, zur Integration des Baugebiets in die Umgebung, die in Kapitel C 5 aufgeführten „Umweltbelange“ sowie das Thema des Regenwassermanagements (Kapitel C 5.4) zu berücksichtigen.

Gewünscht wird die Schaffung einer Grünverbindung, als gestaltete Parkanlage für die Bewohner, zwischen dem Grüngürtel im Süden des Plangebiets, insbesondere des Ziegeleiparks, und den bestehenden Grünflächen im Umfeld der Schützengilde im Norden des Plangebiets. Die folgenden Punkte sollen dabei Berücksichtigung finden:

- Lage/ Verlauf der Grünverbindung frei wählbar
- Fuß- und Radwege, Freihaltung von Fahrverkehr wünschenswert
- Spielmöglichkeiten
- Planung als Lüftungskorridor, größere Bäume überwiegend am Rand (vgl. Hinweise zu den klimatische Verhältnissen, Kapitel C 5.1)
- Planung einer sog. „Leitstruktur“ (z.B. Baumreihe oder Hecke), als Orientierungshilfe für jagende Fledermäuse (Verbindung der Jagdgebiete)
- Ggf. Nutzung zur offenen Speicherung/ Ableitung von Regenwasser

In den benachbarten Gebieten gibt es mit Ausnahme des Ziegeleiparks nur unzureichende Spielangebote im Freien. Daher ist die Entwicklung eines Konzepts für in die Freiraumstruktur integrierte Spielpunkte und Spielplätze Planungsaufgabe. Es soll sich dabei um Angebote für verschiedene Altersgruppen handeln und überwiegend nicht das „Standardrepertoire“ abbilden sondern den Umgang mit Natur, Sinneswahrnehmung, Jahreszeiten o.ä. aufnehmen. Als Richtwert für den Flächenbedarf sind ca. 1,9 m<sup>2</sup> pro zukünftigen Einwohner anzusetzen.

Der Bolzplatzes an der Helmholtzstraße im Westen des Plangebiets bedarf einer Umgestaltung mit folgenden Inhalten:

- Umbau Bolzplatz mit geändertem Zuschnitt (38 x 22 m), Befestigung/ Ballfangzaun
- Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes auf der verbleibenden Grünfläche
- Vorschläge zur Lösung des Lärmkonflikts zwischen Bolzplatz und geplanter Wohnbebauung
- Eingrünung der Anlage (dabei Erhalt des Grünstreifens mit Bäumen an der Helmholtzstraße)

Da das Baugebiet „Längelter“ heute durch seine Streuobstbestände geprägt wird, ist zu prüfen, in wieweit die Streuobstbestände als identitätsstiftendes Merkmal in die Planung integriert werden. Ziel ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Obstbäume“, da der Längelter Teil des Obstbaumgürtes westlich von Böckingen ist. Wünschenswert insbesondere in Randlage ist der integrative Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen, Bäumen und Vegetationen. Erhaltenswerte Großbäume sollen in die Freiraumkonzeption integriert werden. Eine Baumschutzsatzung liegt nicht vor.

Die Gartengrundstücke im Bereich der Hanglage südlich der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule (südlich des Wegs Flst. 3595) sollen erhalten werden. Ggf. ist jedoch eine Überplanung im Randbereich des Wegs zur Heckenstraße (Flst. 4524, 4508 und 4445) sinnvoll.

Der Schießplatz (Flurstück 3354) ist mit Ausnahme der äußeren Erschließungsstraße von Eingriffen freizuhalten.

Für die Baugebietsränder zur freien Landschaft nach Westen und Süden soll ein Gestaltungskonzept bzw. Randeingrünungskonzept entwickelt werden.

Insgesamt sollen alle oben genannten Freiraumstrukturen und Freiraumangebote durch ein attraktives Spazierwegenetz, unter Einbeziehung bestehender Wege, mit ergänzenden Pflanzmaßnahmen, verknüpft werden. Hierbei ist auch die grünräumliche Vernetzung mit einer fußläufigen Anbindung an die beiden in den Ziegeleipark führenden Wege von großer Bedeutung.

#### **C 4. Verkehr/Erschließung**

Straßen und Wege bilden das Netz, das Räume und Aktivitäten verbindet. Ein feinmaschiges Erschließungsnetz ist eine ganz entscheidende Voraussetzung für das Bewegen im Baugebiet und damit für dessen Lebendigkeit. Straßen sind mit hoher gestalterischer Qualität und Angeboten für alle Verkehrsteilnehmer auszubilden. Der motorisierte Individualverkehr soll sich dem Fußgänger- und Radverkehr unterordnen und somit zu einer Reduzierung von oberirdischen Verkehrs- und Parkierungsflächen sowie zur Minimierung von Barrieren für Fuß- und Radfahrer beitragen. Im Nebenstraßennetz haben Aufenthaltsqualität und Kinderspiel Vorrang vor der Verbindungsfunktion. Zweitererschließungen bereits erschlossener Grundstücke sind möglichst zu vermeiden.

##### C 4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der sog. „Erschließung Längelter“, vom neu geplanten Kreisverkehr an der Ludwigsburger Straße (Teil der im Bau befindlichen „neuen Verkehrsführung Sonnenbrunnen“) bis zur Straße „Im Haselter“. Die geschätzte Verkehrsbelastung liegt bei ca. 1300 Kfz/24h (bei höherer Bebauungsdichte ggf. höher). Der geforderte Mindestquerschnitt, etwas abweichend von der Vorplanung in Anlage D18 beträgt 7 m Fahrbahn (inklusive beidseitigem Schutzstreifen für Radfahrer), 2,5 m Grünstreifen und 3 m Fuß- und Radweg auf der Südseite.

Die Planung des Gebietsanschlusses an die Erschließungsstraße Längelter ist Teil der Aufgabenstellung und kann von der Vorplanung (Anlage D18) abweichen. In das Überschwemmungsgebiet des Wolfgrabens darf jedoch mit der Anschlussplanung nicht eingegriffen werden. In die Grundstücksflächen des Schießplatzes (Flst. 3354) darf nicht mehr als bei der Vorplanung eingegriffen werden.

Die Erschließung des Plangebiets soll überwiegend über die Erschließung Längelter vom Sonnenbrunnen her erfolgen. Ein untergeordneter Teil des östlichen Plangebiets kann zudem von Alt-Böckingen über die Friedrich-/Sickingenstraße erschlossen werden.

Die beiden Erschließungssysteme dürfen, den Kraftfahrzeugverkehr betreffend, nicht miteinander verbunden werden, um Schleichverkehr über die Friedrichstraße zu unterbinden.

Somit darf auch die Längelterstraße nicht mehr durchgängig für den Kfz-Verkehr befahrbar sein, sollte aber als Fuß- und Radweg durchgängig erhalten bleiben. Die Erschließung Längelter soll als Tempo 50 vom Sonnenbrunnen bis zum Gebietsanschluss ausgebildet werden. Die Straße sollte einen innerstädtischen Charakter erhalten.

#### C 4.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird ein flächeneffizientes und verkehrsberuhigtes Erschließungskonzept erwartet. Das Straßennetz sollte in Sammelstraßen mit Tempo 30, welche je nach Funktion auch für den Busverkehr ausgelegt sein müssen, sowie in verkehrsberuhigte Wohnwege differenziert werden. Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit für die Müllabfuhr werden Schleifenstraßen anstelle langer Stichwege bevorzugt. Bei Sackgassen sind die Wenderadien für 3-achsige Müllfahrzeuge vorzusehen oder es sind im Einfahrtsbereich der Stichstraße Abstellflächen für Müllcontainer einzuplanen. Grundsätzlich sind über Straßenquerschnitte Aussagen zu treffen. Die Rettungswege sind zu berücksichtigen.

Bei der Planung von Straßen im Mischprinzip sind die Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen zu berücksichtigen.

Die Erschließung der bestehenden Wohngebäude innerhalb bzw. am Rand des Plangebiets muss weiterhin gesichert bleiben (Friedrichstraße 79, 79/1, 85 und 87, Im Haselter 75 und Längelterstraße 6). Außerdem ist die Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Gartengrundstücke sicherzustellen.

#### C 4.3 Parkierung

Der gewünschte Charakter des Baugebiets und die Freiraumqualität sollen so wenig wie möglich durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Trotz des hohen Parkdrucks durch das Berufsschulzentrum, ist das Parken auf öffentlichen Flächen zu minimieren, insbesondere in Straßenräumen mit angestrebter höherer Aufenthaltsqualität. Aufgabe ist es ein Parkierungskonzept für das neue Baugebiet, sowohl für Bewohner als auch für Gäste zu erarbeiten. Der Stellplatzschlüssel ist entsprechend der LBO BW bzw. der VwV-Stellplätze zu ermitteln. Die gewünschte Parkstandbreite bei einer Senkrechtaufstellung beträgt mind. 2,5 m.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder für öffentliche Nutzungen o.ä. sind entsprechend der LBO BW auszuweisen.

#### C 4.4 Mobilitätspunkt

Grundsätzlich und zur maximalen Vermeidung des Individualverkehrs hat die Einrichtung von Mobilitätspunkten große Bedeutung. So sollen ein oder mehrere Mobilitätspunkte mit Bike- und Carsharingangeboten, mit abschließbaren Fahrradabstellplätzen sowie mit idealen Anknüpfungspunkten zu anderen Verkehrsmitteln (ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz) und zu Dienstleistungsangeboten etabliert werden. Ein entsprechendes Konzept ist in der Planung aufzuzeigen.

#### C 4.5 ÖPNV

Im Plangebiet ist die Anbindung an die vorhandene Stadtbahnlinie zu stärken und zu optimieren, dies insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Die Wegeverbindungen hierzu sind so kurz wie möglich auszubilden und sind attraktiv zu gestalten, damit sie angenommen und genutzt werden.

Der Busverkehr, der bisher entlang der Friedrich- und der Längelterstraße geführt wird, soll zukünftig eine neue Route entlang der Erschließung Längelter und der neuen Sammelstraße bis zur Längelterstraße erhalten. Zusätzlich zur bestehenden Haltestelle am Berufsschulzentrum (Erhalt) sind ein bis zwei weitere Haltestelle zur Anbindung des westlichen Plangebiets an den ÖPNV vorzusehen. Dabei ist die Erreichbarkeitsschwelle von 300m zu beachten.

#### C 4.6 Fuß- und Radverkehr

Gewünscht wird eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Erschließung des neuen Wohngebiets mit schnellen Wegen zur S-Bahn, zu wichtigen Versorgungseinrichtungen, zu Schulen/Kindergärten und den vorhandenen Radwegeverbindungen im Verlauf der Heckenstraße/Im Haselter.

Die Fuß- und Radwegeverbindung zur S-Bahnhaltestelle soll optimiert werden. Ggf. kann hier ein Fuß- und Radweg als Abkürzung zur S-Bahn im Nordosten des Berufsschulgrundstücks erstellt werden. In Ergänzung dazu möchte die Stadt Heilbronn auf der Südseite der Haltestelle zusätzliche überdachte Bike & Ride-Plätze schaffen.

Der Fußweg von der ehemaligen Fritz-Ulrich-Schule zur Heckenstraße bzw. zum Ziegeleipark soll stufenfrei umgebaut werden. Topografiebedingt wird wohl eine Neuanlage eine Neigung > 6 % aufweisen.

Eine Herabstufung bzw. ein Umbau des mittleren/östlichen Teils der Längelterstraße als Fuß- und Radwegeverbindung von der Haseltersiedlung nach Alt-Böckingen wird gewünscht.

Zu beachten ist auch der künftige, sichere Schulweg der Kinder aus dem Baugebiet „Längelter“ zur Grundschule in Alt-Böckingen, Ludwigsburgerstraße 75 sowie die Einbindung des neu zu planenden Kindergartens und der bestehenden Kindergärten in das Fuß- und Radwegenetz. Dabei ist insbesondere auf sichere und attraktive Wegeführungen zu achten.

Das vorhandene Wegenetz, bestehend aus Straßen, Fuß- und Radwegen sowie Feldwegen, soll in das neue Erschließungskonzept eingebunden werden. Ein attraktives Spazierwegenetz z.B. als Ringerschließung am Rand des Plangebiets durch einen Ortsrandweg aus neuen und bestehenden Wegen um das Baugebiet „Längelter“ ist wünschenswert.

#### C 4.7. Barrierefreiheit

Die gestaltete Umwelt sollte für alle Menschen barrierefrei auffindbar, zugänglich und nutzbar sein. Mit dieser Forderung des Behindertengleichstellungsgesetzes wird das Ziel verfolgt, allen Menschen die gleichen Chancen auf eine selbst bestimmte Lebensführung einzuräumen.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft ist eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Gebäude. Im Plangebiet soll demnach, insbesondere bei den Schwerpunkten Parkierung, Mobilitätspunkte, ÖPNV und Fuß- und Radverkehr, die Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Auch sollen Lösungsvorschläge für die Barrierefreiheit im direkten Wohnumfeld aufgezeigt werden. Ausnahmen von der maximalen Neigung von 6 % können in sehr steilen Lagen des Baugebiets (in topographisch bedingten Situationen) Berücksichtigung finden. Planungsziele und Lösungsvorschläge sind in der Planung aufzuzeigen und unter Ziff. A 11.3 darzustellen.

### **C 5. Umweltbelange**

Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen die Eingriffe in die Schutzgüter durch die Planung minimiert und zumindest in Teilen innerhalb oder am Rand des Baugebiets ausgeglichen werden.

#### C 5.1 Energetisches Konzept und Klimaschutz

Beim städtebaulichen Konzept sind die Aspekte Verkehrsvermeidung, Stärkung kurzer Wege und des Umweltverbunds, effiziente Bebauungsstruktur, Nutzung erneuerbarer Energien und Stadtklima zu berücksichtigen und es sind Vorschläge für ein dezentrales Wärmeversorgungskonzept darzustellen. Die Gebietsstruktur soll die lokalen Kaltluftabflusshauptrichtungen in der Nord-Süd- bzw. der Nordwest-Südost-Achse berücksichtigen, sofern dies mit den sonstigen Zielrichtungen des Entwurfes, u.a. Dichte, Gestaltung etc., vereinbar ist. Von besonderer Bedeutung ist ein Kaltluftkorridor im Bereich der geforderten Grünverbindung. Ein weiterer Kaltluftkorridor in südlicher Verlängerung der Leibnizstraße, als beispielsweise Grünfläche oder als Straßenzug o.ä., wird gewünscht.

Zudem sind Maßnahmen gegen die sommerliche Aufheizung wie Begrünung, Bäume, Gründächer u.dgl.m. vorzuschlagen.

### C 5.2 Artenschutz

Nach einer ersten, groben Voreinschätzung sind bezüglich des Artenschutzes folgende Ziele für das Plangebiet relevant:

- Im Gebiet sind im Verlauf der neuen Grünverbindung zur Verbindung der Jagdhabitate Leitstrukturen, an denen sich jagende Fledermäuse orientieren können, einzuplanen (z.B. in Form von Baumreihen oder Hecken).
- Im Gebiet oder in Randlage sind Mauereidechsenhabitate einzuplanen (ca. 2.400 m<sup>2</sup> vegetationsarmes Grünland mit 3 Refugien).
- Darüber hinaus sollte am südwestlichen Gebietsrand eine Streuobstwiese geplant werden, die als kombinierte Maßnahme für verschiedene Arten (u.a. Vögel und Eidechsen, s.o.) dienen kann.

Weitere Artenschutzmaßnahmen sind wegen der Störepfindlichkeit der Arten innerhalb des projektierten Baubereichs bzw. im sonstigen Teil des Plangebiets nur begrenzt möglich. Der überwiegende Teil der Artenschutzmaßnahmen muss voraussichtlich extern an anderer Stelle umgesetzt werden.

### C 5.3 Immissionsschutz

Es ist darzulegen, wie mit den in Kapitel B 4.7.5 benannten Immissionen, insbesondere der B 293, der Bahnlinie, der Schießanlage und des Bolzplatzes, planerisch umgegangen wird.

In den schalltechnischen Untersuchungen (Anlage D16) werden mögliche Maßnahmen aufgeführt.

### C 5.4 Wassermanagement

Der Umgang mit Niederschlagswasser soll sich in der Gestaltung des neuen Baugebiets wiederfinden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll prioritär im Baugebiet zurückgehalten und verdunstet werden, beispielsweise durch Dachbegrünung, Verdunstungsmulden, Teiche o.ä. Insgesamt ist im öffentlichen Raum ein Volumen von ca. 1.500 m<sup>3</sup> für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorzuhalten und in der Wettbewerbsleistung Ziff. A 11.2 schematisch/piktografisch darzustellen.

Die Minimierung der Bodenversiegelung, u.a. durch Planung einer flächensparenden Erschließung, ist grundsätzlich vorzusehen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (nahezu undurchlässiger Lößlehm) kaum möglich.

Zur Drosselung des Regenwasserabflusses kann ein Teil des Retentionsvolumens von 1.500 m<sup>3</sup> in der Senke unmittelbar nördlich der Heckenstraße bzw. des Bruhwegs ein Regenrückhaltebecken mit (Not)ablauf in den Mischwasser-

kanal der Heckenstraße angelegt werden (Bestandteil des Planungsaufgabe des Wettbewerbs):

- Im Bereich der Flst. 4444, 4445 und ggf. 4443
- möglichst nicht tiefer als 2 m
- Naturnahe Ausgestaltung, möglichst nicht zu steile Böschungen
- Einlauf von Norden, ggf. über offenen Graben vom Plangebiet
- Wartungsweg zur Sohle erforderlich (Schotterrasen)

Grundsätzlich soll das gesamte Plangebiet im Trennsystem entwässert werden; topografiebedingt zum Teil nach Norden/Süden (Längelterstraße = Wasserscheide).

Die Machbarkeit der Entwässerung des Bereichs nördlich der Längelterstraße wird derzeit gutachterlich untersucht. Dabei wird u.a. folgendes geprüft (nicht Bestandteil der Planungsaufgabe):

- Ausbau des Wolfsgrabens als Vorfluter mit Anschluss an den Neckar
- Entwässerung des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal der B 293
- Entwässerung des Regenwassers in den ausgebauten Wolfsgraben

#### C 5.5 Gashochdruckleitung

Möglichst Minimierung des Eingriffs in die Gashochdruckleitung, die entlang der Leibniz-, Längelterstraße und des südlich anschließenden Wegs (Flst. 3584) verläuft (Anlage D20).

## Teil D - Wettbewerbsunterlagen

- D 1. Auslobungstext Teil A, B und C  
(Allgemeine Wettbewerbsbedingungen, Beschreibung des Plangebiet, Aufgabenstellung)
- D 2. Aktueller Stadtplan
- D 3. Luftbild
- D 4. Übersichtsplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets
- D 5. Gelände- und Gebäudehöhen (inkl. Viewer)
- D 6. Lageplangrundlage / Kataster mit Höhenlinien (Format vwx, dxf, dwg, pdf)
- D 7. Ausschnitt aus dem Regionalplan
- D 8. Auszug aus dem Landschaftsplan (Kurzsteckbrief)
- D 9. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- D 10. Bebauungspläne
- D 11. Rahmenplan Alt-Böckingen
- D 12. Analysepläne und Zielplan Plangebiet
- D 13. Planung des Bahn bogens Böckingen Süd
- D 14. Planung Verkehrsführung Sonnenbrunnen
- D 15. Klimagutachten - Klimatologische Planungsempfehlungen zum Vorhaben „Längelter“ in Heilbronn, 2018
- D 16. Schalltechnische Untersuchung, 2017
- D 17. Wasserwirtschaftliche Untersuchung, 2017
- D 18. Erschließungsplanung „Längelter“
- D 19. Radverkehrsplan / Radroutenkonzept
- D 20. Leitungspläne
- D 21. Baumstandorte (Bäume mit Stammumfang über 30 cm)
- D 22. Historische Karten und Luftbilder
- D 23. Fotos Plangebiet
- D 24. Berechnungsformblatt städtebauliche Kennwerte und Stellplatznachweis (excel, pdf)
- D 25. Formblatt Verfassererklärung (word, pdf)
- D 26. Massenmodell Gips M 1:1.000

Da die Unterlagen teilweise urheberrechtlich geschützt sind, darf die Nutzung nur zum vorliegenden Zweck, Bearbeitung des Wettbewerbs „Baugebiet Längelter“, erfolgen.