

**Neckarsulm**

**Sanierungsgebiet „Viktorshöhe“  
Vorbereitende Untersuchungen**



# Stadt Neckarsulm

## Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

### „Viktorshöhe“

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Auftraggeber:</b>        | <b>Stadt Neckarsulm</b><br>Amt für Stadtentwicklung und Baurecht<br>Marktstraße 18<br>74172 Neckarsulm   |
| <b>Auftragnehmer:</b>       | <b>Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH</b><br>Hohenzollernstraße 14<br>71638 Ludwigsburg<br>☎ 07141 16-757333   |
| <b>Bearbeitung:</b>         | Julia Model<br>(Projektleiterin)<br>Yan Tanevski<br>(Projektleiter)  |
| <b>Bearbeitungszeitraum</b> | August 2025 bis März 2026  |
| <b>Gender-Hinweis</b>       | Zur besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter. |

# INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>VORBEMERKUNGEN</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1       | Anlass und Aufgabenstellung  | 1         |
| 1.2       | Untersuchungsverfahren   | 2         |
| <b>2.</b> | <b>DIE STADT NECKARSULM UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>                    | <b>3</b>  |
| 2.1       | Lage im Raum   | 3         |
| 2.2       | Übergeordnete Planungen  | 4         |
| 2.2.1     | Landesentwicklungsplan / Regionalplan                                      | 4         |
| 2.2.2     | Flächennutzungsplan  | 4         |
| 2.2.3     | Bebauungsplanung   | 5         |
| 2.2.4     | Integriertes Stadtentwicklungskonzept und sektorale Planungen              | 5         |
| 2.2.5     | Klimaschutzkonzept   | 6         |
| 2.2.6     | DGNB-Pre-Check   | 7         |
| 2.2.7     | Energetische Potenziale  | 8         |
| 2.3       | Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik                                     | 15        |
| <b>3.</b> | <b>BESTANDSAUFNAHME</b>  | <b>18</b> |
| 3.1       | Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse                                     | 18        |
| 3.2       | Bevölkerung  | 21        |
| 3.3       | Erneuerbare Energien und Wärmeplanung                                      | 22        |
| 3.4       | Bausubstanz  | 24        |
| 3.4.1     | Zustand der Gebäude  | 25        |
| 3.4.2     | Denkmalschutz  | 27        |
| 3.5       | Nutzung  | 29        |
| 3.5.1     | Infrastrukturelle Nutzung  | 29        |
| 3.5.2     | Nutzungsstruktur der Grundstücke   | 30        |
| 3.5.3     | Nutzung der Gebäude  | 31        |
| <b>4.</b> | <b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>   | <b>33</b> |
| 4.1       | Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung                             | 33        |
| 4.2       | Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern                     | 35        |
| 4.2.1     | Allgemeines, Auswertungsquote  | 35        |
| 4.2.2     | Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld               | 35        |
| 4.2.3     | Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards                             | 37        |
| 4.2.4     | Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf                                 | 38        |
| 4.2.5     | Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft                      | 39        |
| <b>5.</b> | <b>ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER<br/>ÖFFENTLICHER BELANGE</b> | <b>41</b> |
| <b>6.</b> | <b>BESTANDSANALYSE</b>   | <b>47</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 6.1        | Defizite in der Siedlungsstruktur   | 47        |
| 6.2        | Substanzmängel  | 47        |
| 6.3        | Wohnungsbedarf  | 49        |
| 6.4        | Vorbelastungen des Quartiers und Gestaltqualität  | 49        |
| 6.5        | Defizite im öffentlichen Raum   | 50        |
| 6.6        | Verkehr & Mobilität   | 50        |
| 6.7        | Soziale und kulturelle Infrastruktur  | 51        |
| 6.8        | Klimaschutzpotentiale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung | 52        |
| <b>7.</b>  | <b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>                      | <b>56</b> |
| 7.1        | Entwicklungs- und Sanierungsziele   | 57        |
| <b>8.</b>  | <b>MAßNAHMENPROGRAMM</b>  | <b>59</b> |
| 8.1        | Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)   | 59        |
| 8.1.1      | Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken  | 59        |
| 8.1.2      | Umzug von Bewohnern und Betrieben   | 59        |
| 8.1.3      | Freilegung von Grundstücksflächen   | 59        |
| 8.1.4      | Änderung von Erschließungsanlagen   | 59        |
| 8.2        | Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)  | 60        |
| 8.2.1      | Modernisierung und Instandsetzung   | 60        |
| 8.2.2      | Neubebauung und Ersatzbauten  | 60        |
| 8.2.3      | Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen                             | 60        |
| <b>9.</b>  | <b>SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b>   | <b>61</b> |
| <b>10.</b> | <b>EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>                                | <b>63</b> |
| 10.1       | Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes  | 63        |
| 10.2       | Durchführungsfrist  | 66        |
| 10.3       | Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren                           | 67        |
| <b>11.</b> | <b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>  | <b>73</b> |
| <b>12.</b> | <b>EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF</b>   | <b>75</b> |
| <b>13.</b> | <b>ANLAGEN</b>  | <b>76</b> |

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch in 2023 auf Landesebene ..... | 9  |
| Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse .....                                     | 18 |
| Tabelle 3: Altersstruktur.....  | 21 |
| Tabelle 4: Zustand der Gebäude.....   | 25 |
| Tabelle 5: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet.....                   | 31 |
| Tabelle 6: Gebäudenutzung .....   | 31 |
| Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes .....                                      | 36 |
| Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet.....  | 36 |
| Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier.....  | 37 |
| Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter.....  | 38 |
| Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft .....   | 39 |
| Tabelle 12: Geplante Maßnahmen.....   | 40 |
| Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....  | 56 |

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

|   |    |
|---|----|
| Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....                              | 17 |
| Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....                             | 20 |
| Plan 3: Gebäudezustand .....  | 26 |
| Plan 4: Nutzung .....   | 32 |
| Plan 5: Mängel und Konflikte.....   | 55 |
| Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ..... | 58 |
| Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....                   | 65 |

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage im Raum .....  | 3  |
| Abbildung 2: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 aus dem Jahr 2006 .....         | 4  |
| Abbildung 3: Entwicklung der Bruttostromerzeugung aus erneuerbaren Energien .....                  | 8  |
| Abbildung 4: Potential installierbare PV-Leistung auf Dächern.....                                 | 11 |
| Abbildung 5: Regionale Planhinweiskarte Freiflächen-Photovoltaik, Stand 08/2022.....               | 12 |
| Abbildung 6: Potentiale oberflächennaher Geothermie .....  | 13 |
| Abbildung 7: Entwicklung des Wärmebedarfs und Deckungsgrad der Wärmepotenziale .....               | 13 |
| Abbildung 8: Potenziale der Wärmeerzeugung.....  | 14 |
| Abbildung 9: Potenziale der Stromerzeugung.....  | 14 |
| Abbildung 10: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune .....                           | 16 |
| Abbildung 11: Demografische Entwicklung Stadt Neckarsulm .....                                     | 22 |
| Abbildung 12: Erweiterung geplantes Wärmenetz der Stadtwerke.....                                  | 23 |
| Abbildung 13: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet .....                          | 24 |
| Abbildung 14: Wärmelandkarte des Gebiets.....  | 27 |
| Abbildung 15: Erhaltenswerte Gebäude (Orange) .....  | 28 |
| Abbildung 16: Objekte der archäologischen Denkmalpflege im Gebiet.....                             | 29 |
| Abbildung 17: Modernisierungsbedürftiges Haus der Vereine.....                                     | 30 |
| Abbildung 18: Modernisierungsbedürftige Hezenberghalle .....                                       | 30 |
| Abbildung 19 und 20: Bürgerinformationsabend .....   | 33 |
| Abbildung 21: Anregungen zum Themenfeld Öffentlicher Raum & Aufenthaltsqualität .....              | 33 |
| Abbildung 22: Anregungen zum Themenfeld Infrastruktur, Mobilität und Erreichbarkeit.....           | 34 |
| Abbildung 23: Anregungen zu Umwelt und Energie .....   | 34 |
| Abbildung 24: Anregungen zum Themenfeld Bauen und Wohnen .....                                     | 34 |
| Abbildung 25: Gewerbe in der Erzbergstraße .....   | 47 |
| Abbildung 26: Schlechte Querungssituation an der Ecke Erzbergstraße / Friedrich-Ebert-Straße ..... | 47 |
| Abbildung 27: Modernisierungsbedürftiges Reihenhaus der 1920er Jahre .....                         | 48 |
| Abbildung 28: Modernisierungsbedürftige Doppelhäuser in der Friedrich-Ebert-Straße .....           | 48 |
| Abbildung 29: Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln in der Friedrich-Ebert-Straße .....          | 48 |
| Abbildung 30: Haus in der Steinachstraße .....   | 48 |
| Abbildung 31: Spielplatz Lusienklinge, Hezenbergstraße .....                                       | 50 |
| Abbildung 32: Autofreie Nebenwege im Quartier .....  | 50 |

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 33: Hoher Versiegelungsgrad in der Friedrich-Ebert-Straße..... | 51 |
| Abbildung 34: Hohe versiegelte Fläche.....                               | 51 |
| Abbildung 35: Haus der Vereine in der .....                              | 52 |
| Abbildung 36: Evangelisches Gemeindehaus in der Damaschkestraße .....    | 52 |
| Abbildung 37: Starkregengefahrenkarte Fließgeschwindigkeit .....         | 53 |
| Abbildung 38: Starkregengefahrenkarte Überflutungstiefe .....            | 54 |

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Neckarsulm stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB). Zudem hat sie ein integriertes Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2015 und 2016 erarbeitet (*Stadtentwicklung Neckarsulm 2030: Perspektiven, Ziele und Projekte*), das durch nachfolgende jüngere sektorale Konzepte teilweise aktualisiert wurde:

- Stadtklimaanalyse für die Stadt Neckarsulm aus dem Jahr 2023,
- Klimafolgenanpassungskonzept Neckarsulm aus dem Jahr 2024 sowie
- das Grün- und Freiflächenkonzept Neckarsulm aus dem Jahr 2024.

Diese unterschiedlichen Planwerke und Konzepte weisen auf die Notwendigkeit zur Umsetzung eines Maßnahmenbündels im Untersuchungsgebiet hin. Akut verstärkt wird dieser Bedarf dadurch, dass im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung mit Abschluss im Jahr 2023 sich als relevante energetische Maßnahme im Quartier das „Klimaquartier Viktorshöhe“ angeschlossen hat. Hierunter wird die Schaffung eines Nahwärmenetzes rund um die Hermann-Greiner-Realschule verstanden. Ergänzend hierzu plant die Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG ihre Quartiersbestände, insbesondere rund um die Hermann-Greiner-Realschule, voraussichtlich in den kommenden Jahren umfassend zu modernisieren oder nach Bedarf durch Neubauten zu ersetzen, da die Bestände aus den 1920er und 1930er Jahren einen hohen energetischen Nachholbedarf aufweisen.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Neckarsulm die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Viktorshöhe“ zu erarbeiten.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

## 1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung ermittelt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten. Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

| Datum / Zeitraum   | Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen  |
|--------------------|---|
| 21.05.2025         | Aufnahme des Gebiets „Viktorshöhe“ in das Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP)                    |
| 24.07.2025         | Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB   |
| 31.07.2025         | Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen                 |
| 22.08 – 30.09.2025 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  |
| 08 – 09/2025       | Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet   |
| 09.10.2025         | 1. Schlüsselgespräch mit öffentlichen Akteuren  |
| 27.10.2025         | 2. Schlüsselgespräch mit Nicolas Härdtner, Geschäftsführer der im Quartier ansässigen Härdtner Backstube GmbH |
| 17.11.2025         | 3. Schlüsselgespräch mit der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm I Heilbronn eG                                |
| 11/2025            | Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)  |
| 19.01.2026         | Bürgerinformationsabend   |
| 02 – 03/2026       | Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts                                   |
| 30.04.2026         | Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats  |

## 2. Die Stadt Neckarsulm und das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage im Raum

Bei der Stadt Neckarsulm handelt es sich um eine Große Kreisstadt im Landkreis Heilbronn im Norden des Bundeslandes Baden-Württemberg. Die Stadt grenzt im Süden unmittelbar an die Stadt Heilbronn, im Osten an die Gemeinden Erlenbach und Weinsberg, im Norden an die Stadt Neuenstadt am Kocher sowie im Westen an die Gemeinde Untereisesheim. Durch diese Lage ist Neckarsulm eng in den Verdichtungsraum Heilbronn eingebunden.

Verkehrlich ist die Stadt Neckarsulm über verschiedene übergeordnete Verkehrsachsen gut erschlossen. Entlang der westlichen Gemarkungsgrenze verläuft die Autobahn A6 mit Anbindungen in Richtung Mannheim und Nürnberg. Zudem bestehen Anbindungen an das regionale und überregionale Straßennetz über mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, die Neckarsulm mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Der Bahnhof Neckarsulm gewährleistet darüber hinaus eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr. Ergänzend dazu stellen zahlreiche Buslinien die innerstädtische Erschließung sowie die Anbindung an das Umland sicher.

Die Stadt Neckarsulm ist Bestandteil eines polyzentrisch geprägten Städtensystems innerhalb der Region Heilbronn-Franken. Heilbronn übernimmt dabei die Funktion eines Oberzentrums, während Neckarsulm als Mittelzentrum wichtige Versorgungs-, Arbeits- und Wohnfunktionen für das nähere Umland erfüllt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Oberzentrum Heilbronn kommt Neckarsulm eine bedeutende Rolle als Wirtschafts- und Arbeitsstandort innerhalb der Region zu.

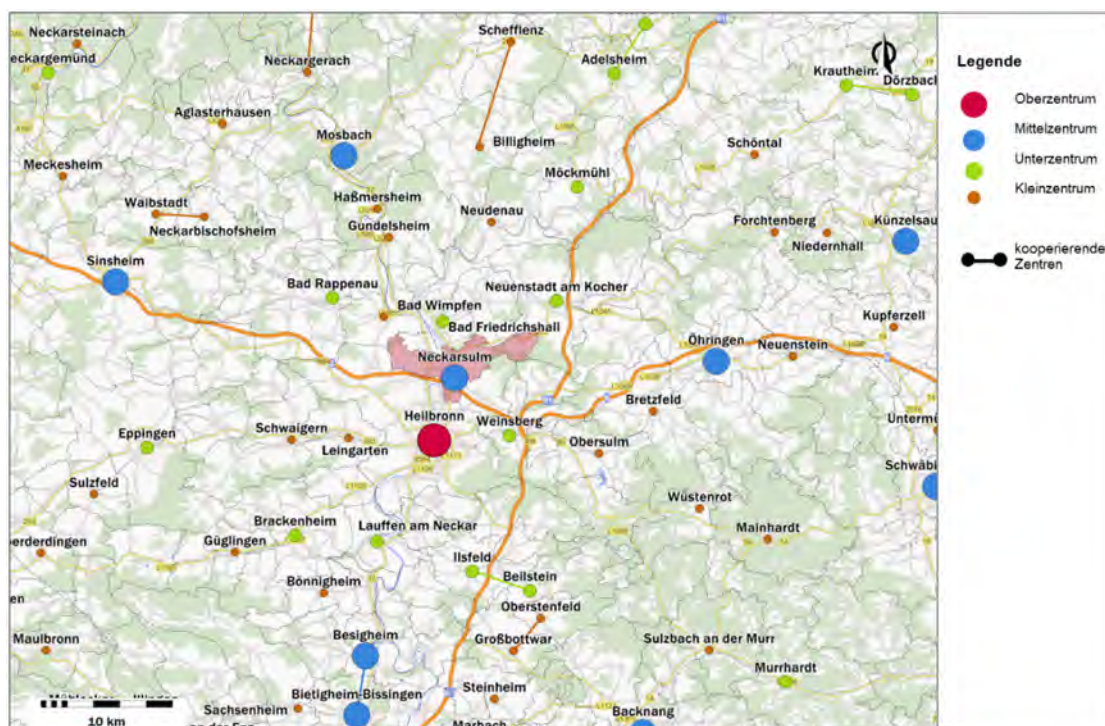


Abbildung 1: Lage im Raum

(Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, Datengrundlage GMA 2024)

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Neckarsulm ist im Regionalplan aus dem Jahr 2006 als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Heilbronn und dem Mittelzentrum Mosbach. Sie gehört zum Verdichtungsraum Heilbronn. Mit Heilbronn verbindet sie ein durchgehend bebautes Gebiet. Zudem zeichnet sich die Stadt durch die Lage um den Neckar aus. Der Fluss Sulm durchquert das Stadtgebiet nördlich der Altstadt zusätzlich von Südost nach Nordwest.

Neckarsulm ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Region Heilbronn-Franken von Baden-Württemberg als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Heilbronn-Würzburg.

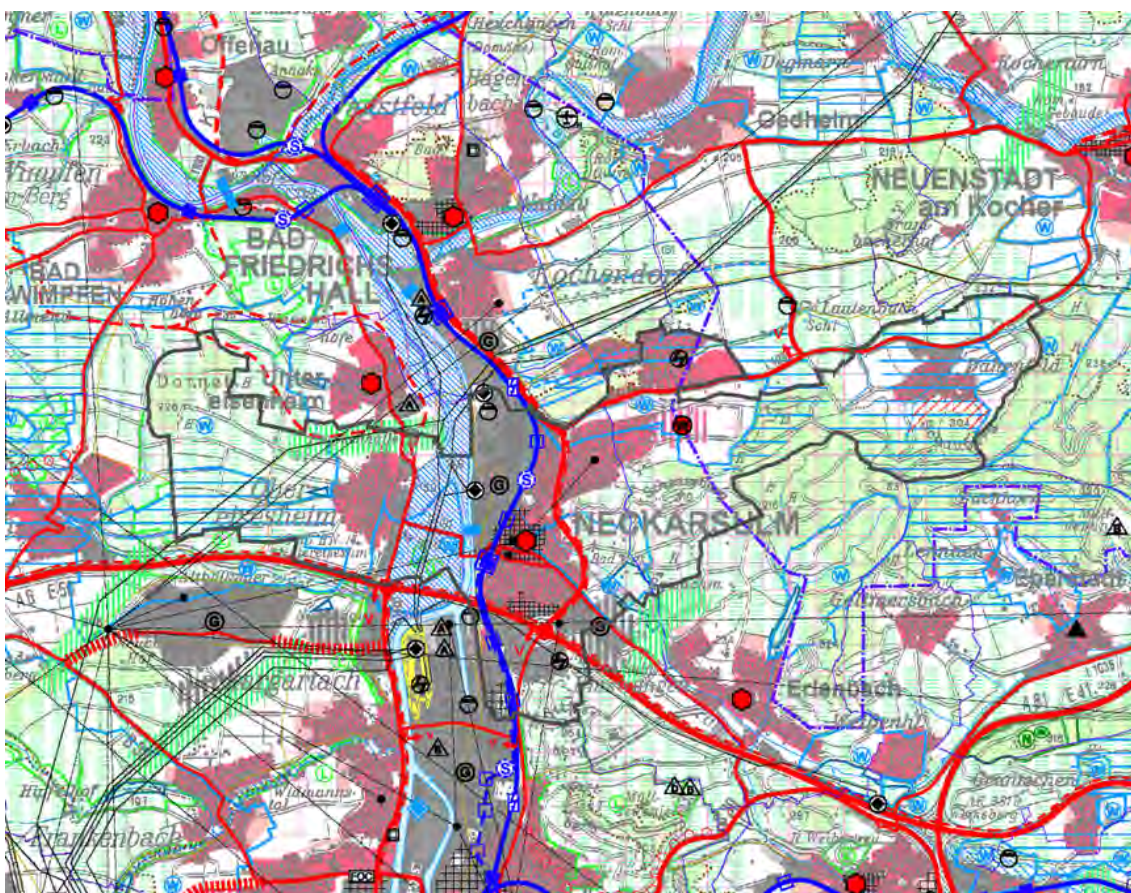


Abbildung 2: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 aus dem Jahr 2006  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Viktorshöhe“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsulm der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm, Erlenbach und Unteresesheim überwiegend als Wohngebiet und ein kleiner Teil des Untersuchungsgebietes als Mischgebiet festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für das Gebiet betreffen Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten und Kirche. Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zu Denkmälern und Bodendenkmälern (vgl. hierzu auch die Stellungnahme Träger öffentlicher Belange).

### 2.2.3 Bebauungsplanung

Für das Untersuchungsgebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Viktorshöhe" in seiner 3. Änderung, Plan Nr. 08.03/3, und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO maßgeblich. Er ist durch Bekanntmachung vom 03.09.2012 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt als Nutzung überwiegend allgemeines Wohngebiet für das Untersuchungsgebiet fest. Entlang der Bahnlinie im Westen und entlang der Bundesstraße und der Neuenstädter Straße im Osten des Gebiets sind Mischgebiete festgesetzt.

Bedingt durch die Entstehung des Quartiers als genossenschaftliche Wohnsiedlung und die damit einhergehende gestalterisch homogene Struktur des Plangebiets werden durch die örtlichen Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt. Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich dabei auf die im Rahmen einer Bestandsaufnahme als prägend ermittelten Gestaltungsmerkmale und machen insbesondere Vorgaben zu Dachgestaltung, Gliederung und Kubatur der Gebäude. Ziel der gesamten gestalterischen Festsetzungen ist eine Fortentwicklung des Quartiers, die historischen Formen Rechnung trägt und zugleich die erforderliche Flexibilität bietet, um zeitgemäße Wohnansprüche zu befriedigen. Zudem enthält die Satzung angesichts der Lage der Mischgebiete an den Stadteingängen eine spezifische Regelung zur Gestaltung von Werbeanlagen.

### 2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und sektorale Planungen

Das Untersuchungsgebiet „Viktorshöhe“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes *Stadtentwicklung Neckarsulm 2030: Perspektiven, Ziele und Projekte* aus dem Jahr 2016. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen. Als ein wesentliches Handlungsziel wurde damals festgelegt, die Vorreiterrolle bei Energieeffizienz, erneuerbaren Energien und kommunalem Klimaschutz weiter ausbauen zu wollen. Im Rahmen der Konzepterstellung fanden neben einer Klausurtagung des Gemeinderats auch offene Planungswerkstätten und zusätzliche Beteiligungsformate für Jugendliche und Menschen mit Migrationshintergrund statt.

Auch weitere, jüngere sektorale Planungen auf gesamtstädtischer Ebene, wie die Stadtklimaanalyse für die Stadt Neckarsulm aus dem Jahr 2023, das Klimafolgenanpassungskonzept Neckarsulm aus dem Jahr 2024 sowie das Grün- und Freiflächenkonzept Neckarsulm ebenfalls aus dem Jahr 2024, wurden für vorliegende Analyse herangezogen. Aus dem Grün- und Freiflächenkonzept geht als Leitidee ein „Grünes Band für Neckarsulm“ hervor, das aus einem vernetzten Grünraum durch die gesamte Stadt hindurch gebildet wird. Das Untersuchungsgebiet wird entlang der Gottlob-Banzhaf-Straße und der Steinachstraße vom Grünen Band durchquert und stellt das Verbindungsglied zwischen einerseits der Innenstadt und andererseits den östlichen Stadtteilen Neuberg, Amorbach und Dahenfeld dar. Der Bedarf nach der Optimierung des stadtteilverbindenden Wegenetzes ging auch bereits aus dem Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr

2016 hervor und wird durch die Handlungsfelder des Klimafolgenanpassungskonzepts unterstrichen. Die im Rahmen des geplanten Sanierungsgebiets vorgesehenen Maßnahmen entsprechen den Planungen des Grün- und Freiflächenkonzepts vollumfänglich.

### 2.2.5 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Neckarsulm bildet die strategische Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Zwischen 2020 und 2021 wurde es als umfassender Handlungsrahmen erarbeitet, um Klimaschutz als zentrale Querschnittsaufgabe in allen kommunalen Bereichen zu verankern. Darin wird der Ist-Zustand hinsichtlich Energieverbrauch, Energieerzeugung und Treibhausgasemissionen untersucht.

Durch Bestandsaufnahmen und mehrere Analysen, entstand ein Maßnahmenkatalog mit 46 Einzelmaßnahmen. Dieser Katalog wurde im Februar 2022 ein erstes Mal fortgeschrieben und deckt verschiedene Handlungsfelder ab, darunter:

- Wirtschaft und Klimaschutz in Einklang
- Autoarme (Einpendler-) Stadt
- Erneuerbare Energien und regionale Kooperationen
- Gebäude & Landschaft: Klimafreundlich und angepasst
- Jugendliche Stadt
- Klimafreundlich konsumieren leicht gemacht
- Klimaneutrale Verwaltung

Ergänzend legt das Konzept großen Wert auf Bildungsarbeit, Jugendbeteiligung und nachhaltigen Konsum, um die gesamte Stadtgesellschaft in den Transformationsprozess einzubeziehen. Seit 2022 wird die Umsetzung des Konzeptes durch ein Klimaschutzmanagement koordiniert, das den Fortschritt überwacht, Maßnahmen anpasst und die Öffentlichkeit einbindet.

Ziel des Klimaschutzkonzeptes ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Neckarsulm langfristig deutlich zu reduzieren, Energie effizienter zu nutzen und gleichzeitig ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Entwicklung zu verbinden. Im Konzept werden folgende Ziele mit Bezug zur Stadterneuerung definiert:

- Gebäudebestand und Quartiersentwicklung: besonderer Wert wird auf die energetische Sanierung bestehender Gebäude und klimafreundlichere Quartiere gelegt. Dazu gehören Maßnahmen wie die Einführung von energetischen Standards in der Bauleitplanung, die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung in Bestandsgebieten sowie die Förderung von Solarwärmeprojekten und Nahwärmenetzen.
- Anpassung an den Klimawandel: Die Stadt bezweckt mehr Begrünung und Entsiegelung zu erreichen. Ziel ist es, das Stadtklima zu verbessern, Hitzebelastungen zu reduzieren und die Lebensqualität im öffentlichen Raum zu verbessern.
- Mobilität und Stadtgestaltung: Die Reduzierung des Autoverkehrs, der Ausbau des ÖPNVs sowie die Förderung des Rad- und Fußverkehrs werden angestrebt.

Diese Maßnahmen sollen zur Emissionsminderung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen.

Mit der Fortschreibung definierte die Stadt Neckarsulm Ziele, die auf eine klimafreundliche Stadterneuerung zielen. Es entsteht ein ganzheitlicher Ansatz, der ökologische, soziale und städtebauliche Aspekte miteinander verbindet.

#### 2.2.6 DGNB-Pre-Check

Parallel zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde – aufgrund der ambitionierten Klimaschutzziele der Stadt Neckarsulm – ein sogenannter Pre-Check für die DGNB-Zertifizierung durchgeführt. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ermöglicht seit 2025 im Rahmen einer Pilotphase die Zertifizierung von Bestandsquartieren, die besondere Erfolge bei der energetischen und städtebaulichen Sanierung erzielen.

Mit der Zertifizierung als anerkanntes und unabhängiges Qualitätssiegel können Kommunen auf ein bestehendes System mit einem umfassenden Kriterienkatalog für ganzheitliche Nachhaltigkeit zurückgreifen. Damit werden Kriterien und Prozesse bereitgestellt, mit denen der Mehrwert und die Nachhaltigkeit der Sanierung systematisch gefördert und messbar werden.

Durch den Zertifizierungsprozess werden gezielt Maßnahmen angestoßen, die zu einer weiteren Verbesserung der Lebensqualität in den Sanierungsgebieten beitragen sowie das Erreichen der Klimaziele und die langfristige Werthaltigkeit städtebaulicher Investitionen unterstützen. Wesentliche Ziele bestehen darin, Treibhausgase und Flächeninanspruchnahmen zu reduzieren, biologische Vielfalt zu erhalten, Risiken (z. B. durch Umweltgefahren) zu minimieren, nachhaltige Mobilität und Infrastruktur zu fördern, hochwertige Freiräume zu schaffen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und frühzeitige Beteiligung zu sichern.

Der durchgeführte Pre-Check dient dazu zu prüfen, ob eine Zertifizierung grundsätzlich erreichbar ist, welche zusätzlichen Zielsetzungen hierfür erforderlich wären und einzuschätzen, wie groß der Aufwand einer Zertifizierung wäre.

Zu Beginn wurde ein Auftakt-Workshop mit Mitarbeitenden der Stadtverwaltung durchgeführt, in dem die Systematik und Vorgehensweise erläutert wurde. Darauf aufbauend fanden interdisziplinär besetzte Experteninterviews zu den Themen

- Klimaschutz, Energie, Wärmeplanung,
- blaue und grüne Infrastruktur,
- kommunaler Hoch- und Tiefbau,
- Städtebau sowie
- Sanierung/Beteiligung

statt.

Die Bewertung erfolgte auf Basis dieser Interviews. Dabei wurde sowohl der voraussichtliche Erfüllungsgrad als auch der notwendige Aufwand zur Zielerreichung diskutiert.

Ob der Gemeinderat die DGNB-Zertifizierung für das Sanierungsgebiet wünscht, ist zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Sanierungsdurchführung zu entscheiden.

Grundsätzlich halten die meisten eingebundenen Fachexperten die Differenzierung der Ziele sowie die Möglichkeit einer objektiven Messung für sinnvoll und würden eine Zertifizierung begrüßen. In den in Kapitel 7 aufgeführten Sanierungszielen wurden bereits Ergänzungen aufgenommen, die sich aus den Erkenntnissen des Pre-Checks ergeben haben.

### 2.2.7 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

#### 2.2.7.1 Bundesebene

Auf Bundesebene ist die Arbeitsgruppe AGEE-Stat ein wichtiges Fachgremium zur statistischen Erfassung des Zuwachses erneuerbarer Energien. Betrachtet man die Entwicklung der letzten Jahre, so wird deutlich, dass insbesondere der Anteil an Windenergie und Photovoltaik eine beträchtliche Steigerung erfahren hat. Für 2024 geht man beispielsweise von einem Anteil der erneuerbaren Energien an der Bruttostromerzeugung von insgesamt 284,0 Terawattstunden (TWh) aus. Hiervon entfallen 26,1 % auf Solar- und sogar 48,9 % auf Windenergie auf See und an Land. In den letzten zehn Jahren konnten fast alle regenerativen Energiesektoren an Bedeutung gewinnen: Während die Wasserkraft sich nur leicht steigern konnte und Biomasse „nur“ fast verdoppelte, verdreifachte sich der erzeugte Strom durch Photovoltaik nahezu. Nominal stieg die Stromerzeugung am stärksten aus der Windenergie von 80,6 auf 138,9 TWh.

**Entwicklung der Bruttostromerzeugung aus erneuerbaren Energien in Deutschland**

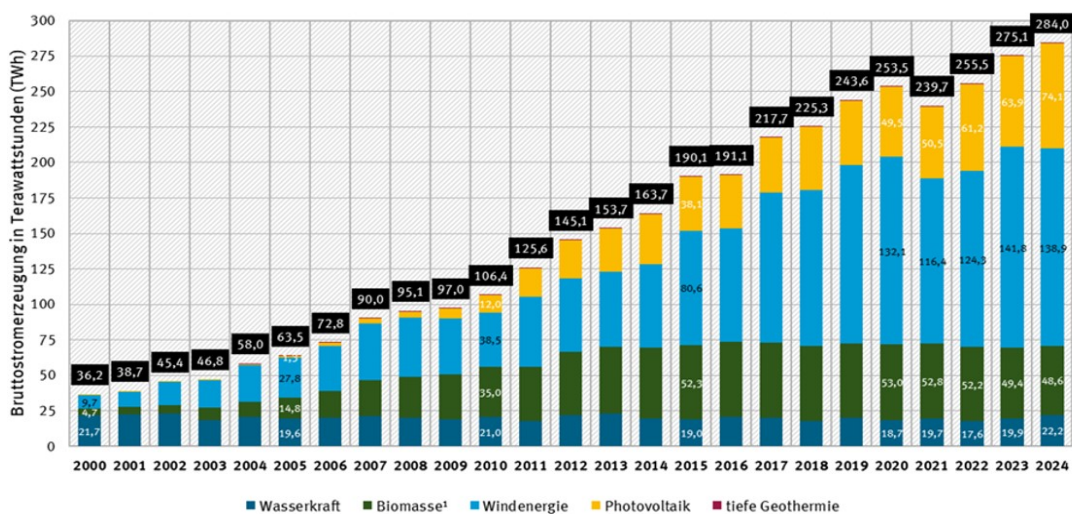


Abbildung 3: Entwicklung der Bruttostromerzeugung aus erneuerbaren Energien  
(Quelle: [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/372/dokumente/erneuerbare-energien-in-deutschland-2024\\_diagramme.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/372/dokumente/erneuerbare-energien-in-deutschland-2024_diagramme.pdf), S. 15)

### 2.2.7.2 Landesebene

Auf Landesebene konnte der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch im Jahr 2023 gesteigert werden auf 48,4 Milliarden TWh, was 18,0 % des Gesamtenergieverbrauchs entspricht. Dies bedeutet immer noch eine Vervielfachung des Anteils in 20 Jahren. Der im Verhältnis niedrigere Anteil am Gesamtverbrauch erklärt sich vor allem durch die naturbedingt geringere Rolle der Windenergie. Dafür spielt Baden-Württemberg im Photovoltaik-Bereich seinen Vorteil bei der Zahl an jährlichen Sonnenstunden aus. So befinden sich rund 4,7 Millionen m<sup>2</sup> der insgesamt 22,4 Millionen m<sup>2</sup> der in Deutschland installierten solarthermischen Kollektorflächen in Baden-Württemberg.

Tabelle 1: Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch in 2023 auf Landesebene

| Energietyp    | Absolut<br>(in Mill. kWh) | in %           |
|---------------|---------------------------|----------------|
| Wasser        | 4.493                     | 23,0 %         |
| Wind          | 3.888                     | 19,9 %         |
| Photovoltaik  | 6.463                     | 33,1 %         |
| Biomasse      | 4.458                     | 22,9 %         |
| Sonstige      | 206                       | 1,1 %          |
| <b>Gesamt</b> | <b>19.508</b>             | <b>100,0 %</b> |

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Energie/ErzeugVerwend/EN-BS-moS.jsp>, Stand 2024)

### 2.2.7.3 Potenziale erneuerbarer Energien im Stadtgebiet Neckarsulm

Im Stadtgebiet Neckarsulm bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien, die zur Erreichung der kommunalen Klimaschutzziele und zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen können. Aufbauend auf den Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung werden im Folgenden die wesentlichen Potenziale verschiedener Energiequellen auf städtischer Ebene dargestellt. Ziel ist es, die vorhandenen Ressourcen systematisch zu bewerten und Perspektiven für eine nachhaltige Energieversorgung der Stadt Neckarsulm aufzuzeigen.

#### Wasserkraft

Eine Möglichkeit mittels erneuerbarer Energien den Bedarf an Energie im Untersuchungsgebiet zu decken, ergibt sich über Wasserkraft. Aktuell wird dies im Stadtgebiet Neckarsulms noch nicht genutzt. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung für Neckarsulm, die im Oktober 2023 abgeschlossen wurde, wird als bedeutsames Potenzial für Wasserkraft das Schleusenstauwehr an der Brückenstraße ausgewiesen. Es wurde ein Maximalpotenzial von etwa 75.000 MWh pro Jahr errechnet (vgl. Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 88). Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes ist Eigentümerin des Wehres und müsste die Nutzung der Wasserkraft in rechtlicher Hinsicht prüfen.

## Wind

Für das Stadtgebiet von Neckarsulm existieren aktuell keine regionalplanerisch erfassten und bewerteten Eignungs- bzw. Windvorranggebiete. Auf der Gemarkung Neckarsulm 2 sind zwei Vorranggebiete geplant, die in der Teilfortschreibung „Windenergie II“ des Regionalplans Heilbronn-Franken enthalten sind. Die Teilfortschreibung befindet sich aktuell noch im Aufstellungsverfahren, soll aber im Sommer 2026 beschlossen werden.

In beiden geplanten Vorranggebieten sind auch bereits konkrete Windenergieprojekte geplant: westlich von Obereisesheim plant die ZEAG zwei Windenergieanlagen im städtischen Dornet-Wald und zwischen Neckarsulm/Dahenfeld und Erlenbach plant die Enerkraft gemarkungsübergreifend vier Windenergieanlagen im Mönchswald (davon eine Windenergieanlage auf der Gemarkung Neckarsulm). Für beide Projekte laufen bereits immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren. Es wird mit insgesamt drei Windenergieanlagen auf der Gesamtmarkung von Neckarsulm ausgegangen.

## Abwärmenutzung aus der Industrie

Der kommunale Wärmeplanungsbericht weist aus, dass aus den Prozessen der großen Gewerbebetriebe in Neckarsulm mit hoher Wahrscheinlichkeit ein nutzbares Abwärmepotenzial besteht. Um das Potenzial für Abwärmenutzung zu ermitteln, wurden im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung Gespräche mit verschiedenen Industrieunternehmen und Kraftwerksbetreibern im Stadtgebiet sowie im direkten Umkreis der Stadt Neckarsulm geführt. Das Ergebnis der Gespräche war, dass eventuell vorhandene Abwärmepotenziale durch die Unternehmen selbst genutzt werden oder in Zukunft genutzt werden sollen (vgl. Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 87). Daher besteht zur externen Nutzung kein weiteres Abwärmepotenzial.

## Flusswassernutzung zur Wärmegegewinnung

Es bestehen durch die großen Wassermengen im Neckar große Potenziale, aus Flusswasser Wärme zu gewinnen, die längerfristig einen Beitrag zur Speisung von Wärmenetzen leisten können. Würde man es schaffen, ein Volumen am Neckarwehr von 4 m Höhe, 80 m Länge und 1 m Breite aus dem Neckar über Großwärmetauscher zu leiten und so den Fluss um 1°K auszukühlen, könnte damit eine Kühlungsenergie von ca. 11.740 MWh pro Jahr erzeugt werden. Durch Wärmepumpe würde die Wärme anschließend in ein Wärmenetz gespeist werden können und dort knapp 20 % der heutigen Versorgungsmengen durch Wärmenetze regenerativ ersetzen (vgl. Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 87).

Indes bleibt zu beachten, dass der Neckar ein Fluss mit zahlreichen Anrainern ist und Flusswasser nur bis zu einem bestimmten Auskühlungsgrad genutzt werden kann. So ist bekannt, dass einige Kommunen flussaufwärts von Neckarsulm an ähnlichen Projekten arbeiten. Um eine „Unterkühlung“ zu vermeiden, müsste mit Anrainern flussaufwärts eine energetische Wassernutzung koordiniert und abgestimmt werden, da der Neckar bei Übernutzung ansonsten im Winter vermehrt Eisgang aufweisen würde.

Das Potenzial am Fluss Sulm ist klein und kann lediglich bei der Versorgung eines größeren Gebäudes behilflich sein.

### Abwärmenutzung aus Abwasserkanälen

Äquivalent zur Flusswassernutzung besteht auch die Möglichkeit, das Abwasser in Neckarsulm zu nutzen und die Wärme zu entziehen. Aus technischen Gründen können nur bestimmte, gerade verlaufende Kanalnetzabschnitte mit einer Mindestdurchflussmenge genutzt werden, da der Wärmetauscher gerade Strecken zum Einbau verlangt. Dieses Potenzial könnte bspw. den Rücklauf des existierenden Wärmenetzes temperaturgraduell unterstützen. Im Wärmeplanungsbericht wird ein überschlägiges Potenzial von ca. 10.500 MWh pro Jahr benannt und darauf verwiesen, dass eine nähere Betrachtung bspw. im Rahmen einer Potenzialstudie zur Abwasserwärmenutzung zur Verifizierung notwendig sei (vgl. Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 87).

### Solarpotenzial

Das Solarpotenzial ist in eine Nutzung zur Gewinnung von Strom und eine Nutzung zur Wärmegewinnung zu unterscheiden. Bei der Stromgewinnung werden Photovoltaikpaneele installiert und zur Wärmeezeugung kommen solarthermische Kollektoren zum Einsatz. Bisher schlossen sich beide Nutzungsformen gegenseitig aus, denn eine dafür vorgesehene Fläche kann nur einmal genutzt werden. In jüngerer Zeit werden nun sogenannte PVT-Kollektoren angeboten, die eine strom- und wärmeseitige Nutzung zulassen. Diese sind bislang allerdings noch sehr kostenintensiv. Im Ergebnis besteht für Solarthermie aufgrund der Flächenkonkurrenz mit Photovoltaik und der besseren Wirtschaftlichkeit letzterer kein realistisches Nutzungspotenzial.

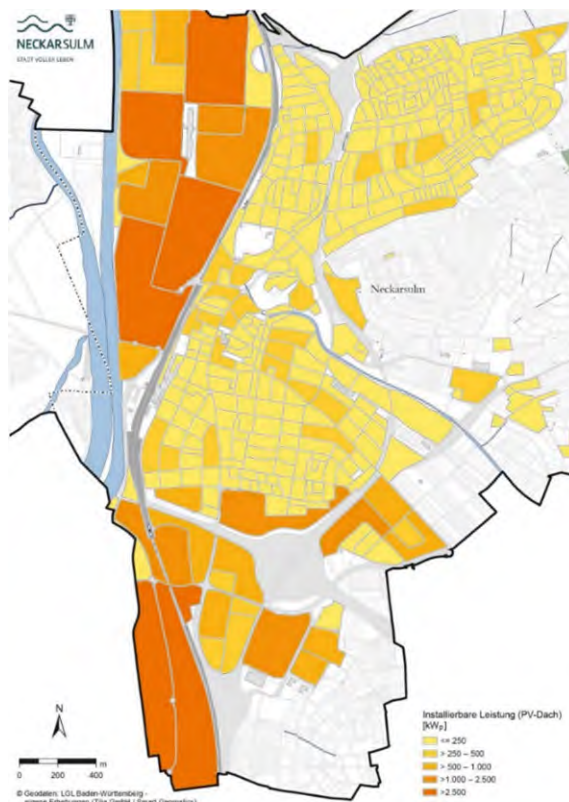


Abbildung 4: Potential installierbare PV-Leistung auf Dächern  
(Quelle: Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 77)

Die Potentialanalyse hat ermittelt, dass die großen Solardachpotenziale auf wenige größere Gebäude insbesondere von Industrie und Gewerbe verteilt sind. Dies lässt sich auch auf der nachfolgenden Karte ablesen, wo die Gewerbe- und Industrieflächen im Westen und im Süden besonders hohe PV-Potential aufweisen.

Eine weitere Karte zeigt das grundsätzliche Potential für Freiflächenphotovoltaik auf.

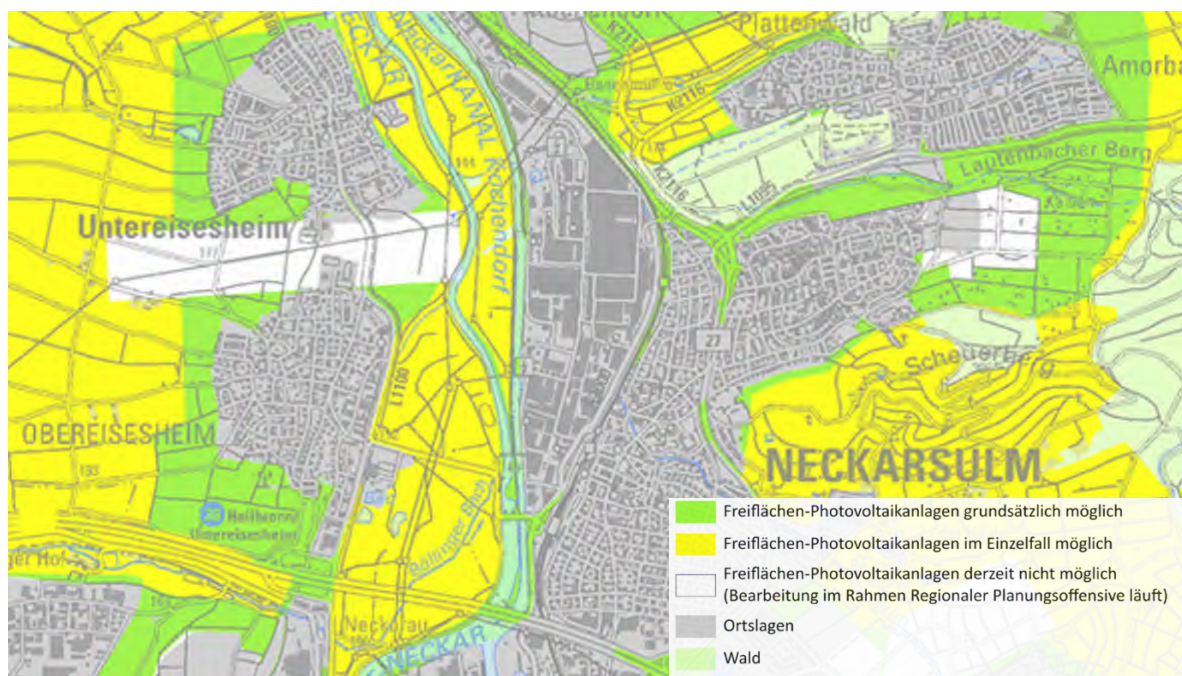


Abbildung 5: Regionale Planhinweiskarte Freiflächen-Photovoltaik, Stand 08/2022  
(Quelle: Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände Baden-Württemberg)

Das rechnerische erneuerbare Strompotential aus Dachflächenphotovoltaik summiert sich insgesamt auf über 120.000 MWh pro Jahr. Das rechnerische erneuerbare Strompotential aus Freiflächenphotovoltaik summiert sich insgesamt auf über 80.000 MWh pro Jahr. Das Strompotential von Dachflächen im geplanten Sanierungsgebiet liegt nicht vor.

### Oberflächennahe Geothermie

Dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom Regierungspräsidium Freiburg zufolge sind Erdwärmekollektoren nur in der Flussaue südlich der Brückenstraße sowie im Verlauf des Hängelbaches grundsätzlich ausgeschlossen. In allen anderen bebauten Gebieten ist diese Form der oberflächennahen Geothermie unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die geothermische Effizienz der Kollektoren wäre in der nördlichen Neckaraue direkt östlich von Obereisesheim und im Verlauf des Sulmtales mit  $> 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$  besonders gut und deswegen vorrangig dort zu nutzen. Beide Gebiete befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets. Dennoch gibt es Teilbereiche des Untersuchungsgebiets, die für eine effiziente Nutzung oberflächennaher Geothermie vermutlich nutzbar sind, vgl. hierzu Abbildung 6.

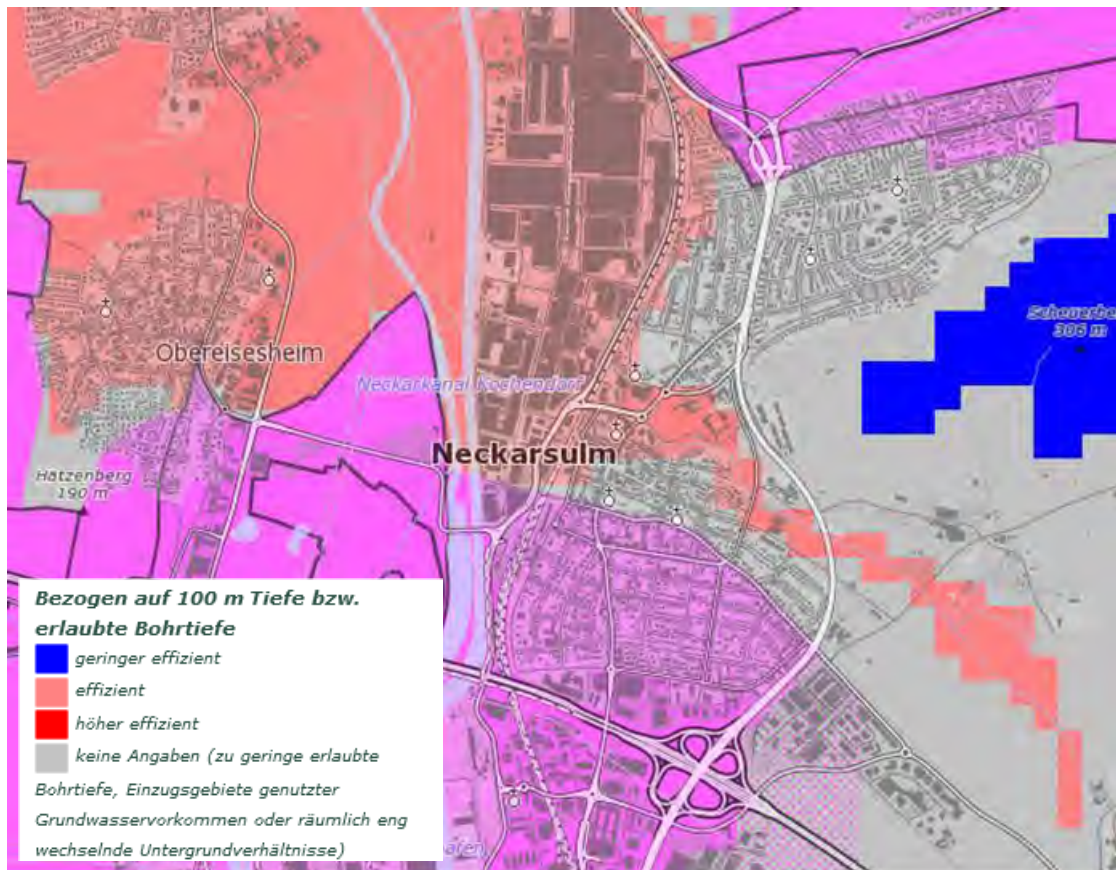


Abbildung 6: Potentiale oberflächennaher Geothermie  
(Quelle: Endbericht kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 61)

Zusammenfassung der erneuerbaren Energiepotentiale

Während Wärmebedarfe in Neckarsulm von aktuell 257.000 MWh auf gut 158.000 MWh durch Effizienzanstrengungen sinken können, beträgt das gesamte Wärmepotenzial erneuerbarer Energien mehr als 540.000 MWh. Das Verhältnis von Dargebot und Bedarf beträgt etwa den Faktor 3,4.

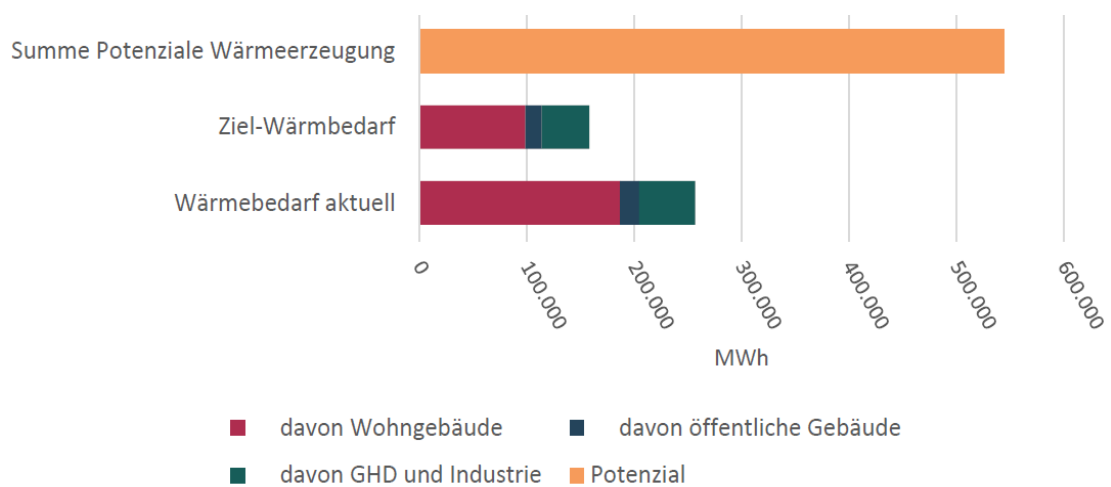


Abbildung 7: Entwicklung des Wärmebedarfs und Deckungsgrad der Wärmepotentiale  
(Quelle: Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 89)

Für die Transformation des Wärmenetzes bietet die ganzjährig nutzbare Erdwärme über Erdsonden und Erdkollektoren bedeutende Potenziale, besonders entlang der Sulm und am nördlichen Rand von Obereisesheim. Diese Potenziale sollten zusammen mit Wärmepumpen genutzt werden. Bei der Wärmeerzeugung durch Solarthermie ist Vorsicht geboten, da sie im Sommer am meisten Wärme erzeugt, wenn sie am wenigsten gebraucht wird. Deshalb könnte Solarthermie vor allem dazu dienen, im Sommer teurere Wärmeerzeugungsarten wie Wärmepumpen zu ersetzen.

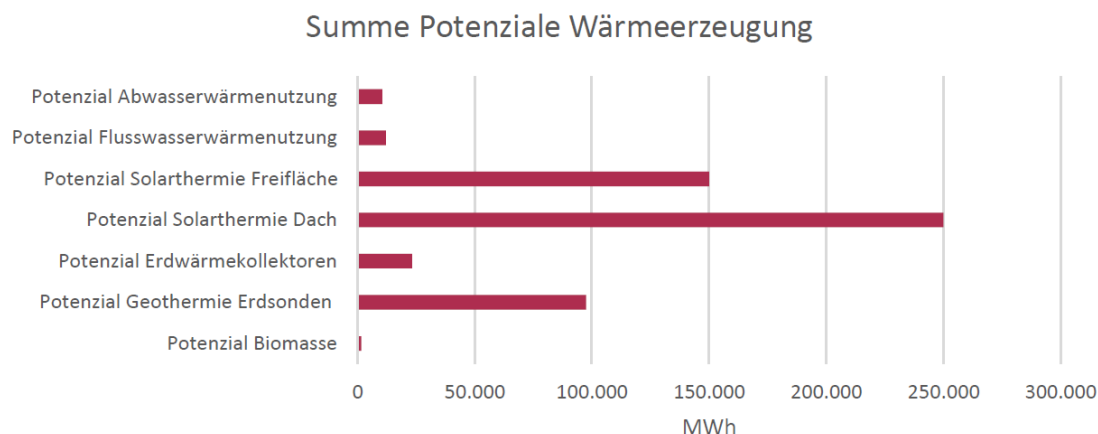


Abbildung 8: Potenziale der Wärmeerzeugung  
(Quelle: Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 89)

Wegen des langsamen Tempos der Gebäudesanierung – und damit einer verlangsamten Energieeffizienzverbesserung im Gebäudesektor – müssen die vorhandenen Wärmeerzeugungspotenziale intensiver genutzt werden, um die Klimaneutralität schneller zu erreichen.

Die Potenziale zur Stromerzeugung in Neckarsulm sind demgegenüber begrenzter, während durch den verstärkten Einsatz von Wärmepumpen und zunehmender E-Mobilität der Strombedarf erheblich steigen wird. Insgesamt ist bei Nutzung aller Potenziale von jährlich etwa 357.000 MWh auszugehen. Allein bei der Substitution bestehender Heizungsanlagen durch große und kleine Wärmepumpen lässt sich ein zusätzlicher Strombedarf von etwa 37.000 MWh abschätzen. Ein Beitrag des geplanten Sanierungsgebiets zur Stromerzeugung könnte – Stand heute – ausschließlich in PV-Anlagen auf Dachflächen liegen.

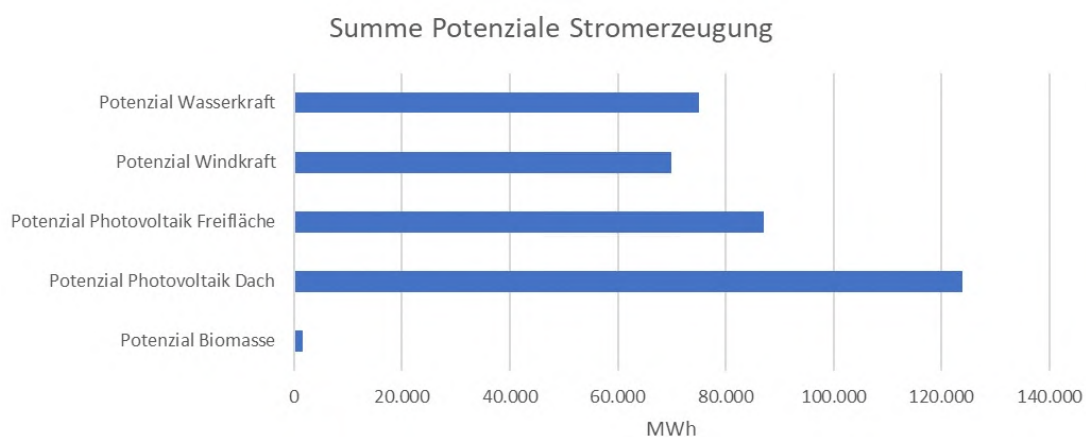


Abbildung 9: Potenziale der Stromerzeugung  
(Quelle: Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm, S. 90)

## 2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Neckarsulm am 27.07.2025. Dieser Beschluss wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des zusammenhängenden Siedlungskörpers von Neckarsulm nördlich der Kernstadt. Er wird im Norden durch den Elsternweg, im Westen durch die industrielle Nutzung der Audi AG, der Bahnlinie Heilbronn-Mannheim sowie die K2000, und im Osten durch die B 27 bzw. die Kochendorfer Straße begrenzt. In diesem Bereich der Stadt war in jüngerer Vergangenheit kein Sanierungsgebiet festgesetzt. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im Abgrenzungsplan weitestgehend parzellenscharf dargestellt (siehe Plan 1). Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 19 ha.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die im Bereich nördlich des Alten Friedhofs – Quartier Hezenbergstraße, Steinachstraße, Christian-Rieker-Straße, Viktor-Brunner-Straße – auf die 1920er Jahre zurückgeht. Diese ursprünglich genossenschaftlich errichtete Arbeitersiedlung Viktorshöhe besteht teilweise aus Einzelhäusern, überwiegend aber aus kleinen Doppel- und Reihenhäusern auf schmalen aber tiefen Grundstücken und weist eine höhere bauliche Dichte auf. Die ursprünglichen Doppel- und Reihenhausbauwerke in diesem Bereich weisen Nettowohnflächen zwischen 75 und 110 m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der zusammenhängenden Erbauung dieses Gebietsteils finden sich ausgeprägte städtebauliche Gestaltmerkmale wie einheitliche Dachformen (Sattel-/Walm-/Krüppelwalmdächer) und -neigungen (45° oder höher), durchgängige Traufhöhen, ablesbare Raumbildungen und übereinstimmende Baude tails wie Eingangsbereiche, Gesimse, Fensterformate und -leibungen.

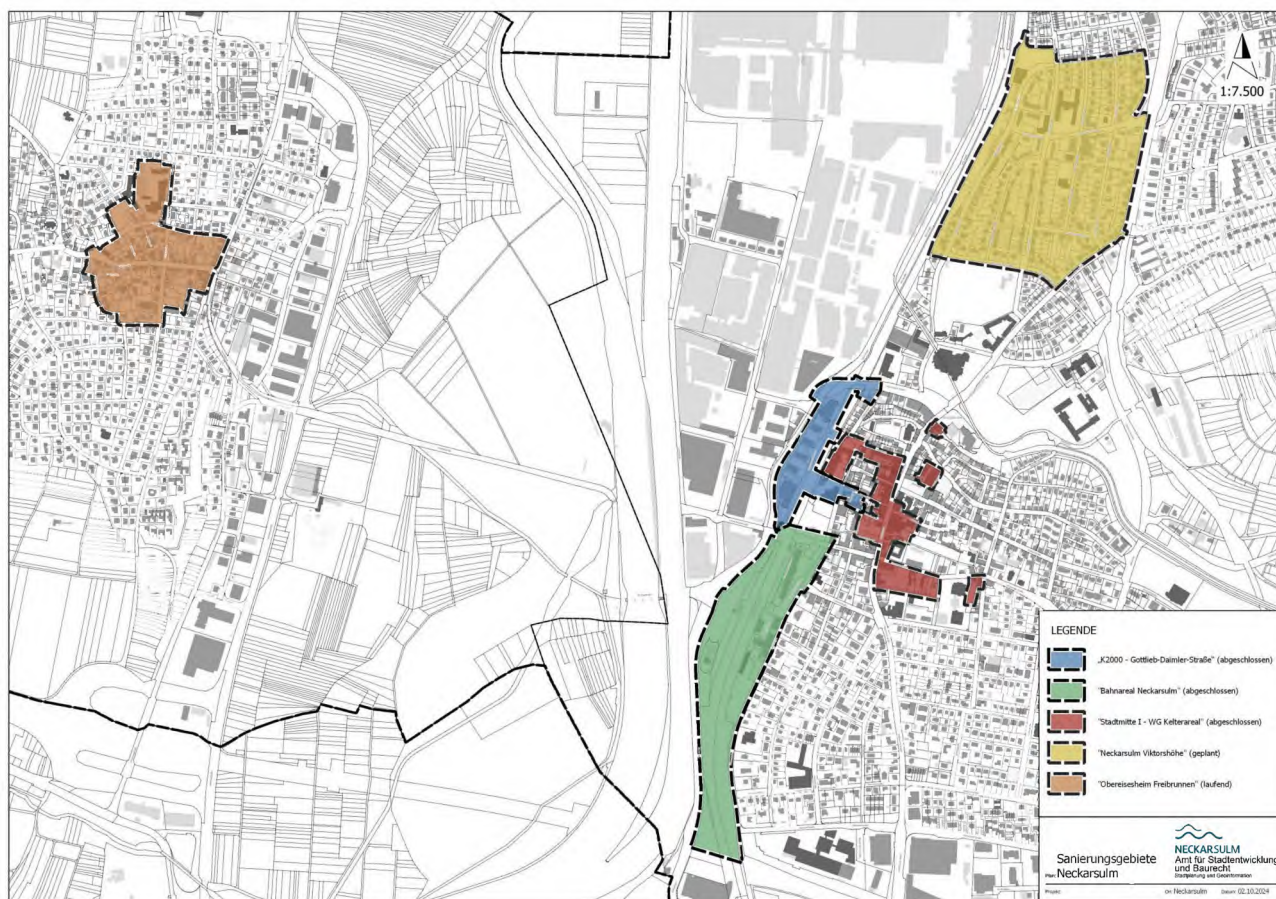



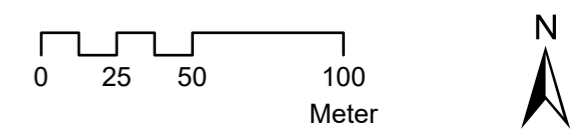
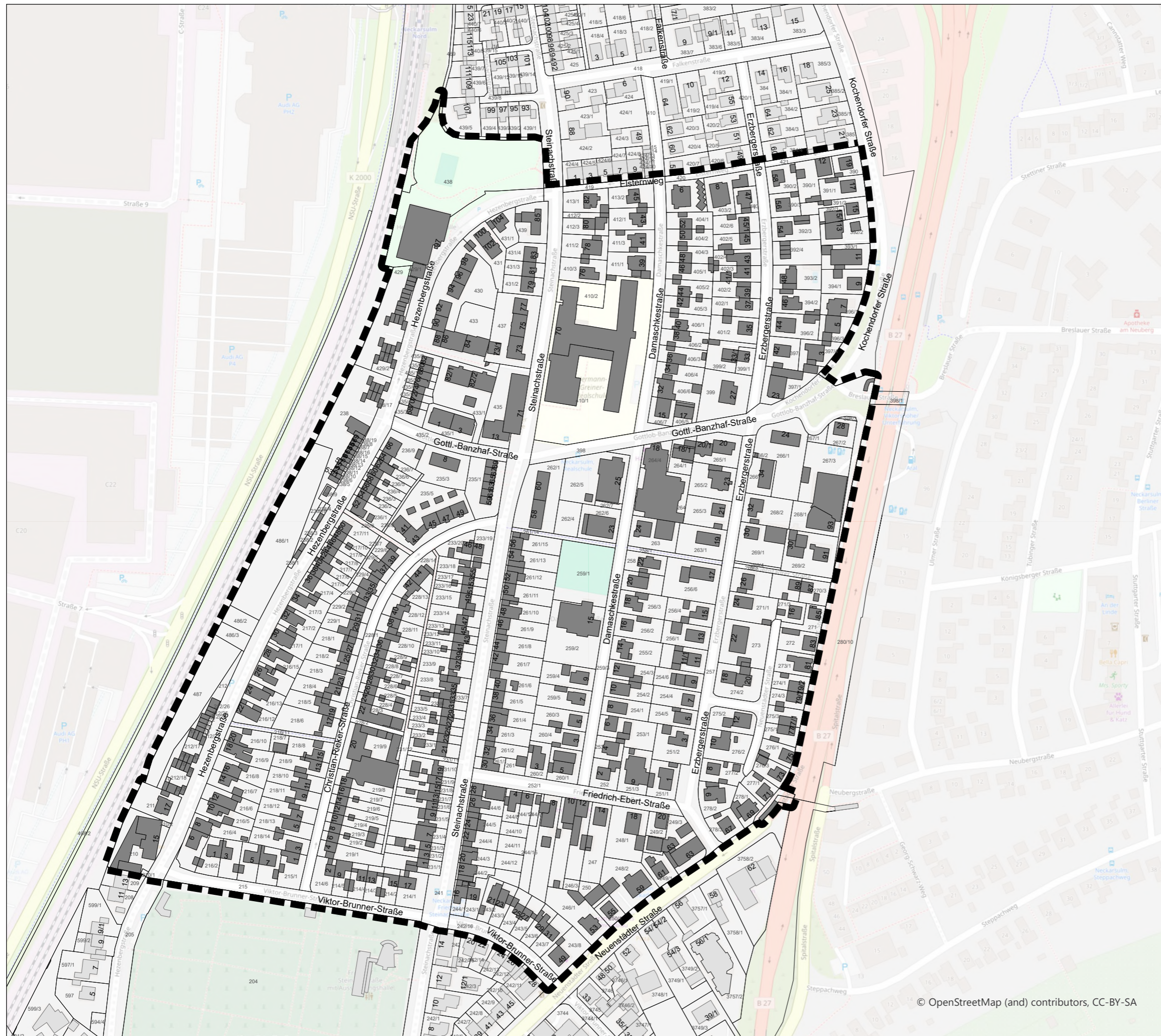
Abbildung 10: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune  
Gelb dargestellt: geplantes Sanierungsgebiet „Viktorshöhe“  
(Quelle: Stadt Neckarsulm, 2024)

# Stadt Neckarsulm

## Vorbereitende Untersuchungen "Viktorshöhe"

### Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung  
(19,3 ha)



1:2.500  
Februar 2026

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

 **wüstenrot**  
Haus- und Städtebau

### 3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehenden Unterlagen und prüfbaren Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

#### 3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen. Im Eigentum der Kommune befinden sich 29 Grundstücke mit insgesamt rund 35.673 m<sup>2</sup>. Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 2.062 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet. Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Bund / Land / Kreis) beträgt ca. 17 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

| Grundstücke / Eigentümer   | Anzahl Flurstücke | Anzahl in %  | Fläche in m <sup>2</sup> | Fläche in %  |
|--|-------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| Verkehrsflächen  | 29                | 7,0          | 33.875,1                 | 17,6         |
| davon...   |                   |              |                          |              |
| <i>im Eigentum Kommune</i>   | 27                | 6,5          | 33.611,4                 | 17,4         |
| <i>im Eigentum Bund / Bahn</i>   | 2                 | 0,5          | 263,7                    | 0,2          |
| <i>in Privateigentum</i>   | 0                 | 0,0          | 0,0                      | 0,0          |
| Öffentliche Aufgabenträger und Kirche                                  | 24                | 5,8          | 28.784,3                 | 14,9         |
| Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke                              | 359               | 87,2         | 130.112,2                | 67,5         |
| davon ...  |                   |              |                          |              |
| <i>im Eigentum der Kommune</i>   | 2                 | 0,5          | 2.062,2                  | 1,1          |
| <i>in Privateigentum</i>   | 343               | 83,3         | 116.198,4                | 60,3         |
| <i>im Eigentum der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG</i> | 14                | 3,4          | 13.113,3                 | 6,1          |
| <b>Gesamt</b>  | <b>412</b>        | <b>100,0</b> | <b>192.771,6</b>         | <b>100,0</b> |

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2026)


Auffallend hoch ist der Anteil der Flurstücke in privatem Eigentum (343 Flurstücke = 83,3 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.







Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

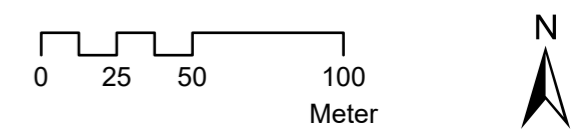
# Stadt Neckarsulm

## Vorbereitende Untersuchungen "Viktorshöhe"

### Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

 Gebietsabgrenzung  
(19,3 ha)

-  Privat
-  Heimstättengemeinschaft  
Neckarsulm/Heilbronn eG
-  Kommune
-  Bund
-  Kirche
-  Bahn

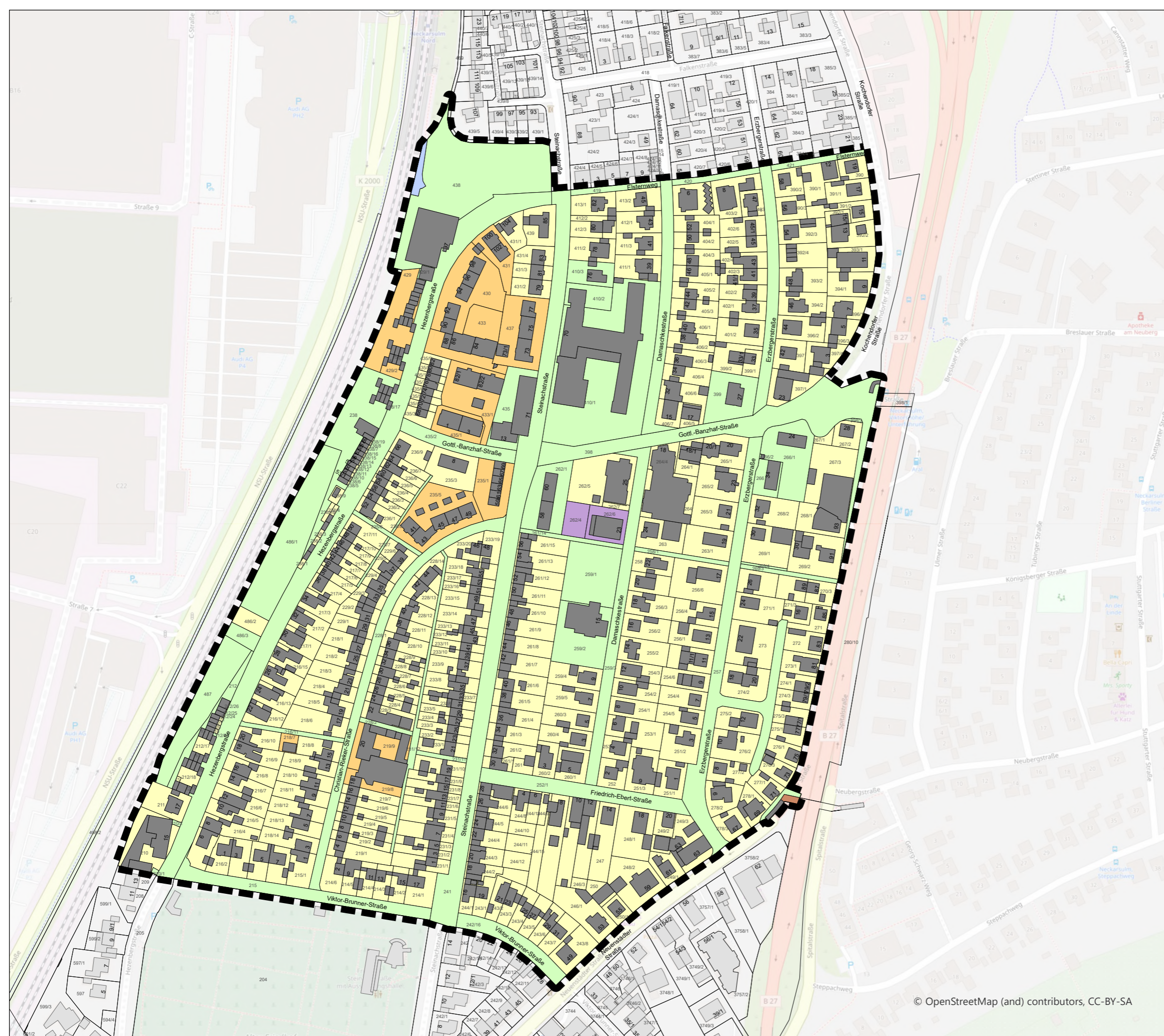


1:2.500

Februar 2026

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

 **wüstenrot**  
Haus- und Städtebau



## 3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Altersstruktur

| Alter           | Kreis Heilbronn<br>Gesamt / % | Stadt Neckarsulm<br>Gesamt / % | Gebiet Viktorshöhe*<br>Gesamt / % |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 0 bis 14 Jahre  | 54.788 / 15,41                | 3.853 / 14,56                  | 0 / 0,00                          |
| 15 bis 17 Jahre | 10.379 / 2,91                 | 783 / 2,95                     | 1 / 0,86                          |
| 18 bis 24 Jahre | 23.954 / 6,73                 | 1.874 / 7,08                   | 0 / 0,00                          |
| 25 bis 39 Jahre | 66.724 / 18,76                | 5.045 / 19,06                  | 16 / 13,79                        |
| 40 bis 64 Jahre | 123.726 / 34,80               | 9.089 / 34,35                  | 53 / 45,68                        |
| über 65 Jahre   | 75.929 / 21,35                | 5.813 / 21,97                  | 46 / 39,65                        |
| <b>Gesamt</b>   | <b>355.500 / 100</b>          | <b>26.457 / 100</b>            | <b>116 / 100</b>                  |

(Quelle: Statistisches Landesamt, Auswertung WHS; \* Zum Gebiet Viktorshöhe lagen nur Daten zur Altersstruktur der Grundstückseigentümer vor, die somit nicht repräsentativ sind.)

Beim Vergleich der Altersstrukturen im Landkreis Heilbronn und der Stadt Neckarsulm zeigt sich ein nahezu identisches Bild. Ein großer Teil der Bevölkerung gehört den älteren Altersgruppen an. Den Eindrücken der interviewten Experten und Verwaltung zufolge ist davon auszugehen, dass sich das Untersuchungsgebiet zunehmend in einem Wandel befindet, der zur Folge hat, dass jüngere Haushalte mit Kindern in das Quartier hinzuziehen, während die Bestandsbevölkerung zunehmend altert.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2023 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohnern (mit Wanderung) sowie für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2045 erstellt. Für Neckarsulm wurde ohne Wanderung eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (26.323 Einwohner in 2024 und 24.840 Einwohner in 2045).

Auch der Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung beinhaltet eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Neckarsulm. Im Demografiebericht wird für die Stadt Neckarsulm eine steigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) der Bertelsmann Stiftung; Verwendung der Daten aufgrund der Genehmigung der Bertelsmannstiftung vom 29.04.2020). Die in den Demografieberichten zu Grunde gelegten Prognosedaten wurden auf dem Datenbestand 2017 berechnet und im Laufe der Jahre aktualisiert.

Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für den Landkreis und die Kommunen über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Neckarsulm unter Berücksichtigung von

Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich ohne Wanderung eine fallende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Neckarsulm bis 2045. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2021 lässt sich ableiten, dass die Stadt Neckarsulm Anstrengungen unternehmen muss, um ihren aktuellen Einwohnerstand zu halten.

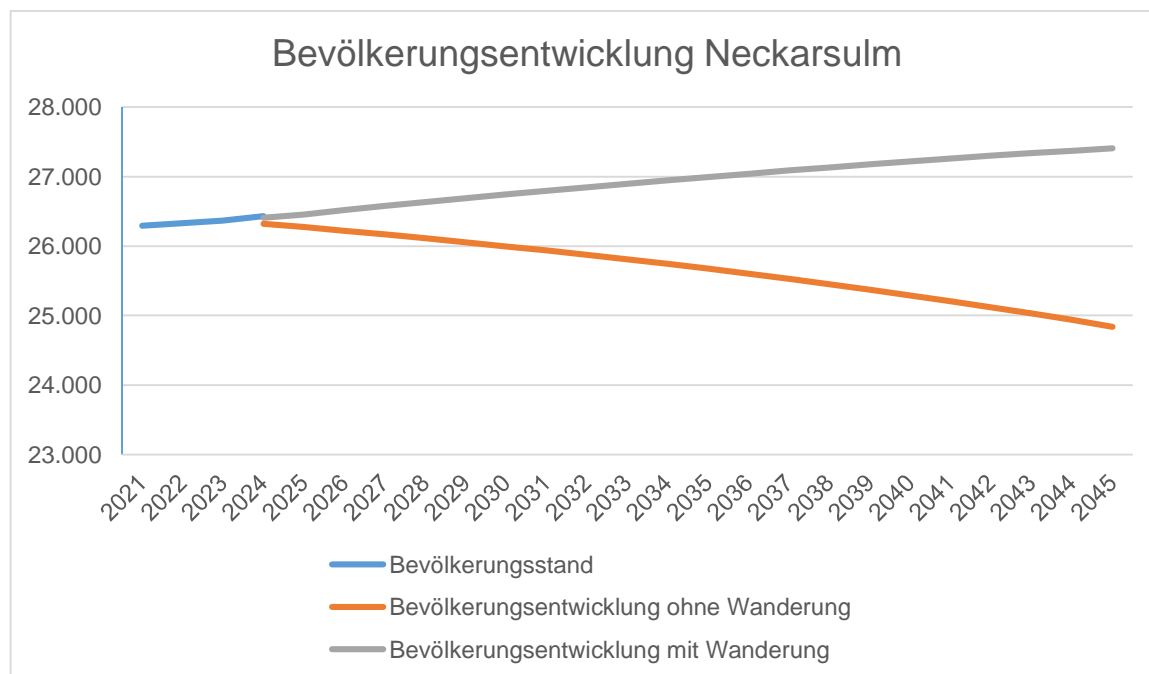


Abbildung 11: Demografische Entwicklung Stadt Neckarsulm  
(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2026)

### 3.3 Erneuerbare Energien und Wärmeplanung

Eine zukunftsfähige Energiepolitik auf Stadtebene muss Umwelt- und Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit sowie Versorgungssicherheit gleichermaßen verfolgen. Erneuerbare Energien leisten hierzu einen erheblichen Beitrag. Zukunftsfähig ist deshalb nur eine Energieversorgung aus Wind-, Solar-, Wasser-, Bioenergie und Geothermie. Ihr Potenzial ist bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Auf Kapitel 2.2.7 wird hierbei verwiesen.

Wie in Kapitel 2.2.5 beschrieben, verfügt die Stadt bereits seit 2020/21 über ein Klimaschutzkonzept. Ein wichtiger Bestandteil des Klimaschutzkonzepts von Neckarsulm ist die kommunale Wärmeplanung, die im Jahr 2023 abgeschlossen wurde. Sie bildet die Grundlage, um die Wärmeversorgung schrittweise von fossilen auf erneuerbare und klimafreundliche Energiequellen umzustellen. Erschließbare bedeutende Wärmepotentiale wurden bereits in Kapitel 2.2.7 dargestellt. Ziel ist es, die Wärmeversorgung langfristig auf erneuerbare Energien und intelligente Lastensteuerung umzustellen und damit einen zentralen Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität zu leisten. Hierzu ist der Ausbau des bestehenden Hauptwärmenetzes und die Erstellung weiterer kommunaler Wärmenetze von zentraler Bedeutung. Aus der kommunalen Wärmeplanung ist als eine von fünf Startermaßnahmen ein Nahwärmenetz im Gebiet um die Herrmann-Greiner-Realschule hervorgegangen. Zwischenzeitlich ist davon auszugehen, dass das Gebiet Viktorshöhe an das Hauptwärmenetz angeschlossen werden kann.



Abbildung 12: Erweiterung geplantes Wärmenetz der Stadtwerke

(Quelle: Endbericht Kommunale Wärmeplanung Neckarsulm mit textlichen Anpassungen)

Die größten energetischen Potenziale im Untersuchungsgebiet bestehen in der umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes, der Schaffung eines Nahwärmenetzes mit Heizzentrale sowie dem Ausbau der Dachflächenphotovoltaik. Die teilweise festgestellten substanziellen Mängel und bestehenden Sanierungsbedarfe an Gebäuden gehen mit der Chance einher, den Bestand auch hinsichtlich der Energieeffizienz an die neusten Standards anzupassen.

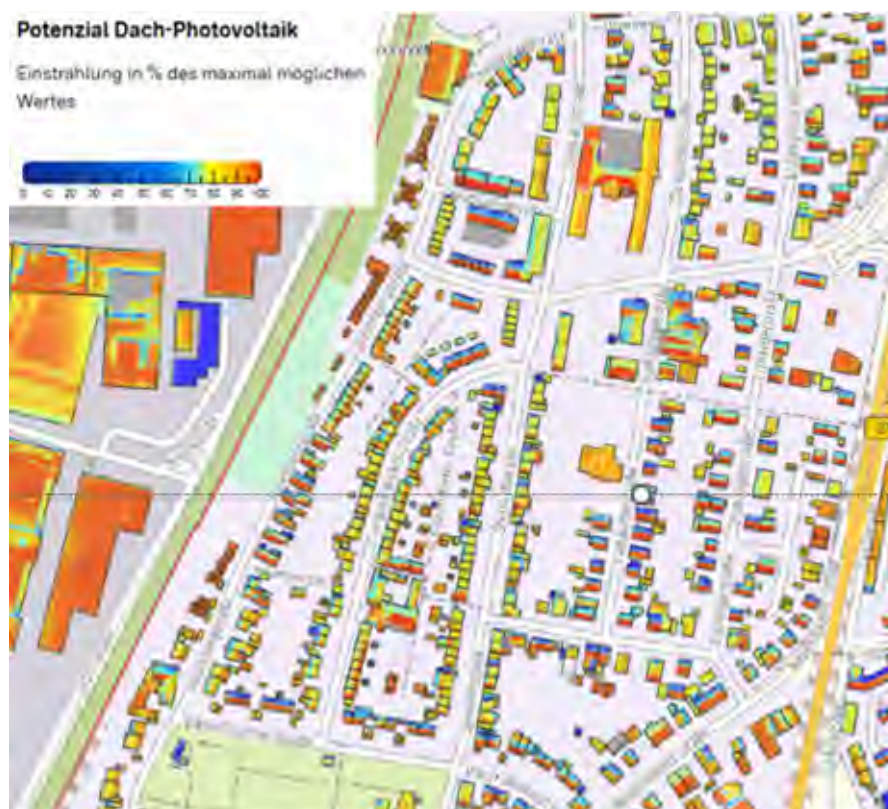


Abbildung 13: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/gebaeude/karten?activeLayer=solarkataster>)

Abbildung 13 zeigt das Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Laut der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) eignen sich die Dachflächen im Untersuchungsgebiet überwiegend gut für den Einsatz von Photovoltaikanlagen, auch wenn einige Dachflächen vergleichsweise klein sind. Soweit die PV-Anlagen mit gestalterischen Anforderungen an das Ortsbild vereinbar sind, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung – allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung – unterstützt werden.

Da im Untersuchungsgebiet an einigen Stellen eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes vorgesehen ist, bietet sich in diesem Rahmen die Möglichkeit, weitere nachhaltige Mobilitätsformen in die Planungen einzubeziehen. In Betracht könnten beispielsweise weitere Stellplätze für das bestehende Car-Sharing-Angebot und Ladestationen für E-Bikes.

### 3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

### 3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 506 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 4: Zustand der Gebäude

| Gebäudezustand   | Anzahl absolut | Anzahl in %  |
|--|----------------|--------------|
| Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln                         | 86             | 17,0         |
| Gebäude mit Modernisierungsbedarf                                | 215            | 42,5         |
| Gebäude mit substanziellen Mängeln                               | 21             | 4,1          |
| nicht bewertet / nicht einsehbar<br>(inkl. Garagen und Schuppen) | 184            | 36,4         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>506</b>     | <b>100,0</b> |






(Quelle: WHS-Erhebungen, 2026)

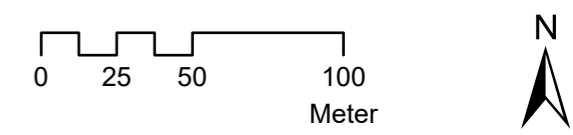
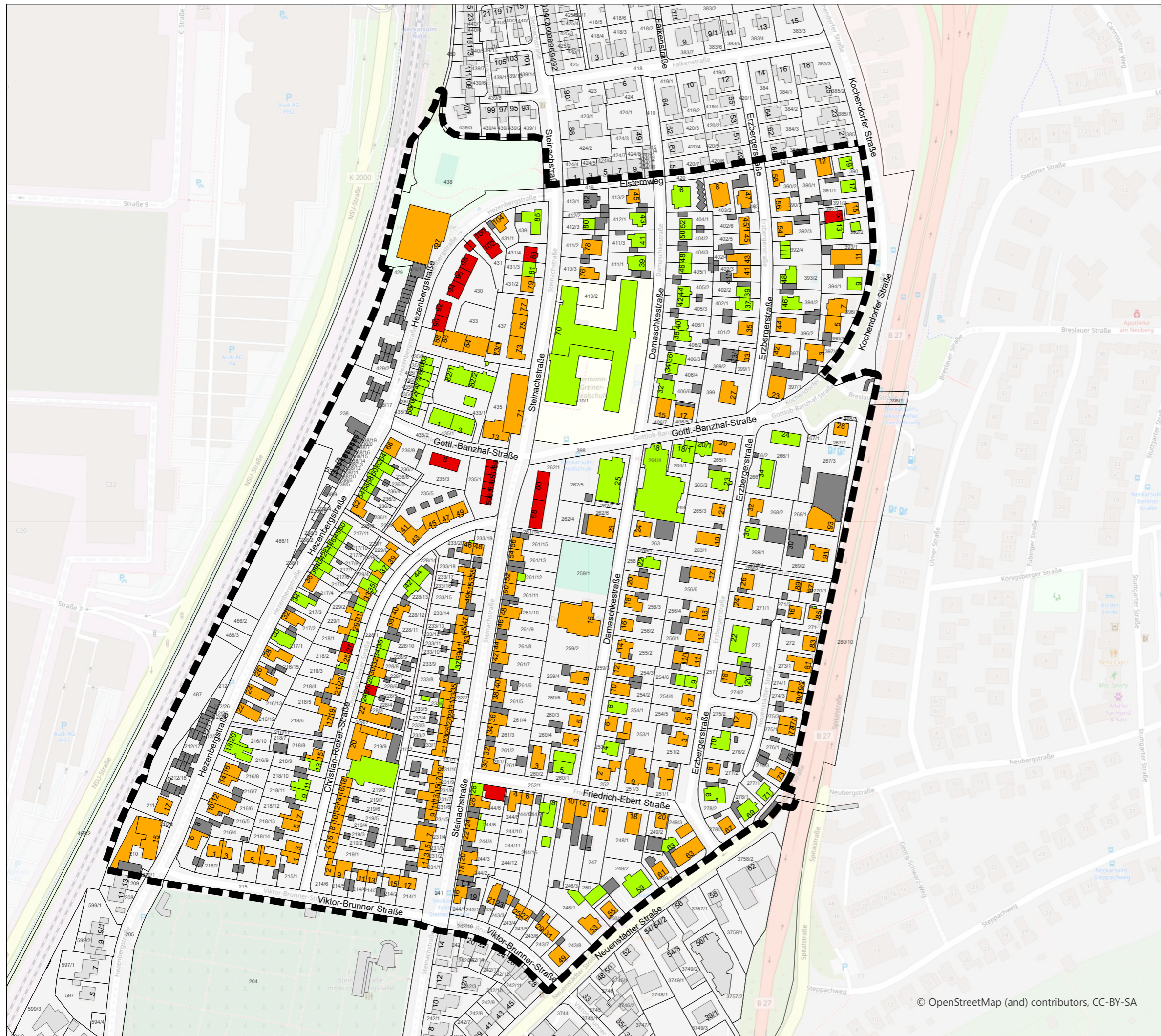
Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen. Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden der Kategorien „Gebäude mit Modernisierungsbedarf“ und „Gebäude mit substanziellen Mängeln“ umfasst insgesamt 50 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen und Modernisierungen. Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.

# Stadt Neckarsulm

## Vorbereitende Untersuchungen "Viktorshöhe"

### Gebäudezustand

-  Gebietsabgrenzung (19,3 ha)
-  Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
-  Gebäude mit Modernisierungsbedarf
-  Gebäude mit substantziellen Mängeln
-  Nicht bewertet / nicht einsehbar



1:2.500  
Februar 2026

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

 **wüstenrot**  
Haus- und Städtebau



- **Steinachstr. 59, 61, 63, 65, 67, 69:**  
Reihenhauszeile, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Hauseingangs-  
paare mit Klebdach, Fensterläden, um 1930.
- **Steinachstraße 71:**  
Ehem. Ledigenheim, dreigeschossiger Hauptbau mit Satteldach  
und mittigem Zwerchhaus, verputzt, geschwungene Giebel in expressionisti-  
scher Formensprache, zweigeschossiger Nebenbau mit Walmdach, 1920er  
Jahre.

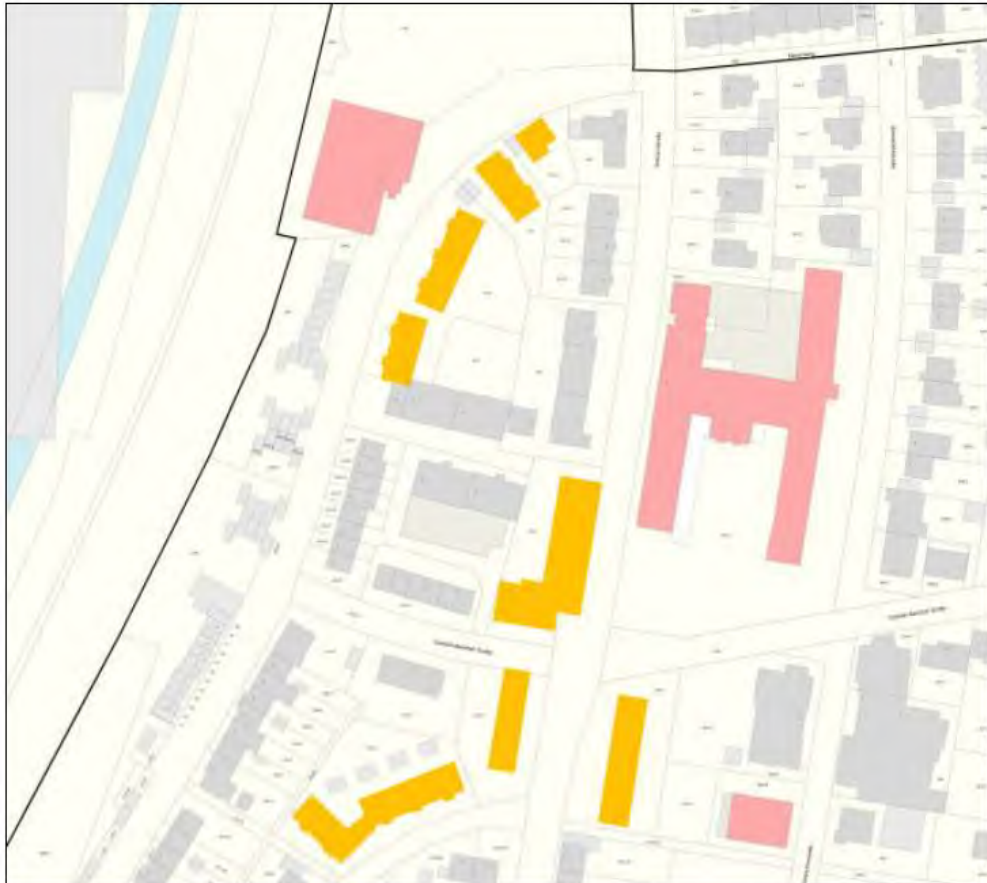


Abbildung 15: Erhaltenswerte Gebäude (Orange)  
(Quelle: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 23.09.2025)

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in Abbildung 16 dargestellt und umfassen

- „Römische Siedlungsreste“; KD § 2 DSchG
- „NS-zeitliche Neckar-Enz-Stellung“; Prüffall



Abbildung 16: Objekte der archäologischen Denkmalpflege im Gebiet  
(Quelle: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 23.09.2025)

Weitere Einzelheiten sind der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zu entnehmen (siehe Anlagen, Kapitel 13).

## 3.5 Nutzung

### 3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige infrastrukturelle Nutzung geprägt. Neben Wohnnutzungen finden sich im Gebiet zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne der Städtebauförderrichtlinie, die der sozialen, kulturellen und sportlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Dazu zählen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, soziale Angebote sowie Einrichtungen für Vereine und bürgerschaftliches Engagement. Die soziale Infrastruktur unterstützt den Alltag von Familien, Jugendlichen und älteren Bewohnerinnen und Bewohnern und stärkt damit die Wohnqualität im Quartier.

Zentrale Bildungseinrichtungen wie die Hermann-Greiner-Realschule sowie die Kindertagesstätte in der Damaschkestraße gewährleisten eine wohnortnahe Versorgung. Ergänzt wird dies durch mehrere Betreuungs- und Jugendeinrichtungen, darunter das Evangelische Gemeindehaus, das als Haus der Begegnung dient und die CVJM-Jugendtreffen beherbergt und Jugendlichen ab 13 Jahren einen offenen und sicheren Treffpunkt bietet.

Besonders hervorzuheben ist das Haus der Vereine (vgl. Abbildung 17), das einen wichtigen Standort für das Vereinswesen und das bürgerschaftliche Engagement in Neckarsulm darstellt. Es fungiert als zentraler Treffpunkt für ehrenamtliche Strukturen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Infrastruktur.

Wichtige Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen, wie die Sporthalle in der Hezenbergstraße, die Hezenberghalle, (vgl. Abbildung 18) übernehmen eine bedeutende Funktion für den Schul- und Freizeitsport und stärken durch sportliche Aktivitäten und soziale Begegnungen das Gemeinschaftsgefühl im Gebiet. Die Grünflächen bieten insbesondere Kindern mit ihren Spielflächen Erholungsraum und Raum für nachbarschaftliche Begegnungen, könnten jedoch intensiver und diverser genutzt werden, um unterschiedliche Nutzergruppen davon profitieren zu lassen.



Abbildung 17: Modernisierungsbedürftiges Haus der Vereine  
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 18: Modernisierungsbedürftige Hezenberghalle  
(Quelle: WHS, 2025)

Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsgebiets erfolgt über das örtliche Straßennetz sowie über Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs. Dadurch ist eine Anbindung an die Innenstadt von Neckarsulm sowie an angrenzende Stadtteile gewährleistet.

Zusammen bilden diese Einrichtungen ein eng vernetztes Versorgungs- und Begegnungssystem, das Bildung, Betreuung, Gemeinschaftsleben und Wohnqualität im Viertel nachhaltig stärkt. Das Plangebiet „Viktorshöhe“ ist somit ausreichend mit verschiedenen sozialen Einrichtungen versorgt – von Schulen bis hin zu Angeboten der Jugendarbeit.

Darüber hinaus wird das Quartier stark von der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG (Heimstättengemeinschaft eG) geprägt, die durch Modernisierung, Ersatzneubauten und Aufwertungen im halböffentlichen Raum zur städtebaulichen und sozialen Entwicklung beitragen möchte.

### 3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von ihrer Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Wohngebiet festgesetzt. Zusätzliche Bebauungspotentiale sind kaum vorhanden und liegen eher in Dachausbauten oder Erweiterungsbauten, soweit dies der Bebauungsplan zulässt. Wenige Grundstücke sind untergenutzt durch Garagenbauten. Die Garagenbauten im westlichen Teil des Gebiets werden von der Stadtverwaltung als nicht geeignet für Wohnnutzung eingeordnet.

Tabelle 5: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet

| Flächennutzung                   | Anzahl<br>absolut in m <sup>2</sup> | Anzahl<br>in % |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| Grünanlagen                      | 6.492,3                             | 15,7           |
| Verkehrsflächen (Straßen / Wege) | 33.711,1                            | 81,9           |
| davon ...                        |                                     |                |
| <i>reiner Fußweg</i>             | 2.636,2                             | 6,4            |
| Sonstiges (Siedlungsfläche)      | 961,1                               | 2,4            |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>41.164,5</b>                     | <b>100,0</b>   |

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, 2026)

### 3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 6: Gebäudenutzung

| Gebäudenutzung                          | Anzahl<br>absolut | Anzahl<br>in % |
|---|-------------------|----------------|
| Wohngebäude                             | 306               | 40,9           |
| Wohn- und Geschäftsgebäude              | 12                | 1,6            |
| Geschäfts- / Betriebsgebäude            | 19                | 2,5            |
| Gebäude mit öffentlicher Nutzung        | 8                 | 1,1            |
| Garagen / sonstige Nebengebäude         | 404               | 53,9           |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>749</b>        | <b>100,0</b>   |
| Davon Leerstand / untergenutzte Gebäude | 5                 | 0,7            |








(Quelle: ALKIS®, WHS-Auswertung, 2026)

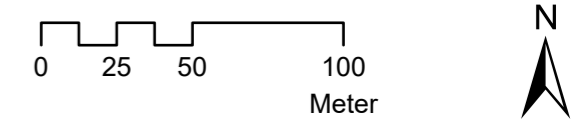
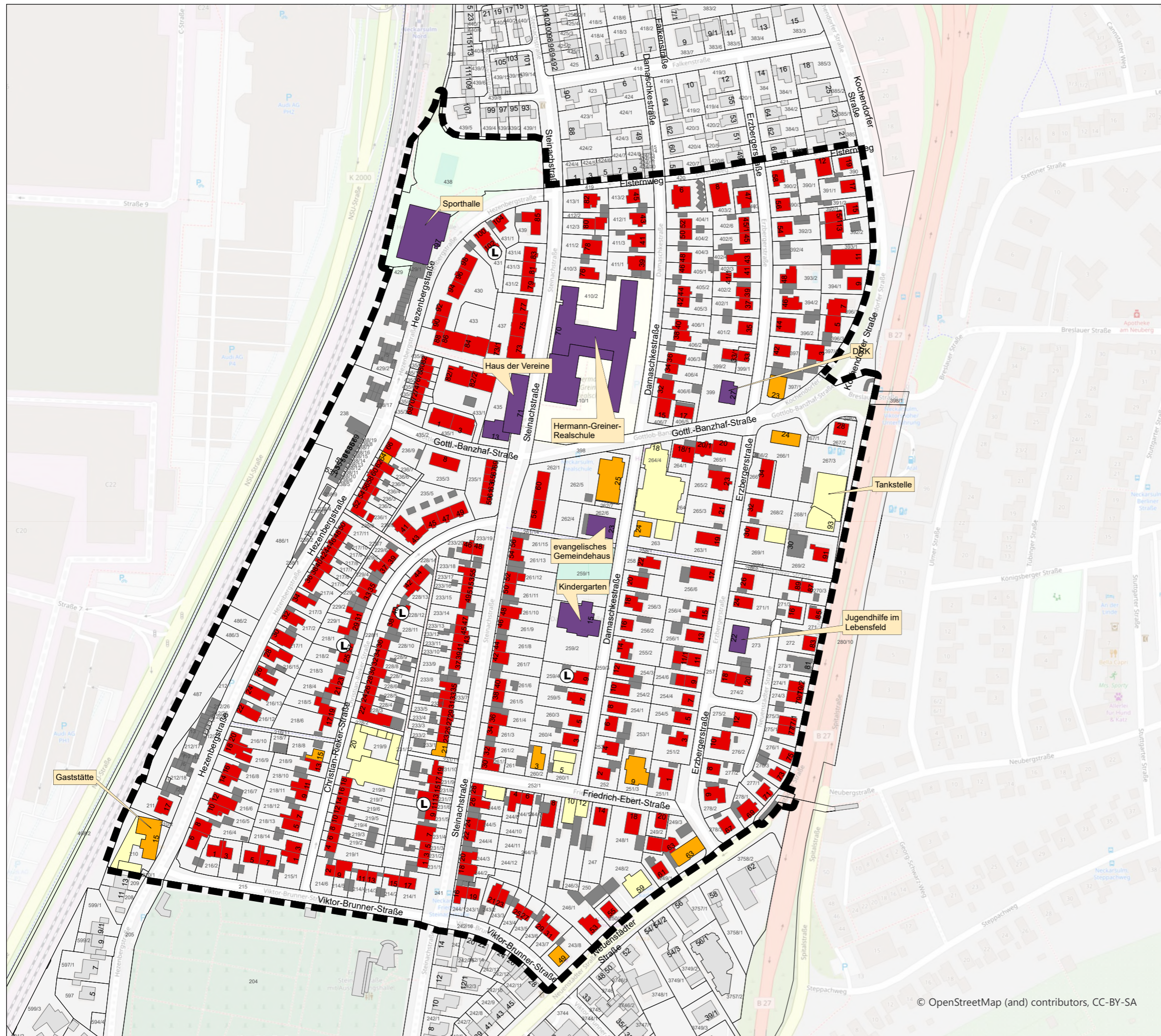
Am sehr hohen Anteil an Wohngebäuden lässt sich der Charakter des Wohngebiets ablesen. Die Gebäude, die nicht der reinen Wohnnutzung dienen, konzentrieren sich insbesondere entlang der Bundesstraße im Osten des Gebiets. Die Leerstände sind vorwiegend auf bauliche Mängel oder geplante Grundstücksverkäufe und Gebäudeabriss zurückzuführen und überwiegend vorübergehender Art. Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist in Plan 4 kartiert.

# Stadt Neckarsulm

## Vorbereitende Untersuchungen "Viktorshöhe"


### Nutzung

-  Gebietsabgrenzung (19,3 ha)
-  Wohngebäude
-  Wohn- und Geschäftsgebäude
-  Geschäfts-/Betriebsgebäude
-  Gebäude mit öffentlicher Nutzung / Soziale Einrichtung
-  Garagen / sonstige Nebengebäude
-  Leerstand



1:2.500  
Februar 2026

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

 **wüstenrot**  
Haus- und Städtebau

## 4. Bürgerbeteiligung

### 4.1 Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung

Für den 19.01.2026 lud die Stadt Neckarsulm zu einem Bürgerinformationsabend in die städtische Musikschule ein. Ziel der Veranstaltung war, die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebiets und die damit einhergehenden Chancen und Pflichten zu informieren. Der Einladung waren etwa 95 interessierte Personen gefolgt.



Abbildung 19 und 20: Bürgerinformationsabend  
(Quelle: WHS, 2025)

Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Denninger, dem Abteilungsleiter Stadtplanung. Anschließend führten die Mitarbeitenden der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Veranstaltung. Zu Beginn wurden Ziele und Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Zeitplan vorgestellt und der aktuelle Bearbeitungsstand erläutert. Daraufhin haben die Projektleiter der WHS die Fördermöglichkeiten für private Eigentümerinnen und Eigentümer anhand von Beispielen dargestellt. Im Anschluss wurden auf die weiteren Schritte sowie Rechte und Pflichten der Betroffenen im Sanierungsgebiet hingewiesen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Abends war die aktive Bürgerbeteiligung. Die Anwesenden hatten die Möglichkeit über ein Onlinetool, eigene Anregungen und Vorschläge für Maßnahmen einzubringen. Die Beiträge der Bürgerinnen und Bürger lieferten wertvolle Impulse für die weiteren Planungen und sind ein zentraler Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen.

Die nachfolgenden Abbildungen fassen die eingereichten Anregungen zusammen.

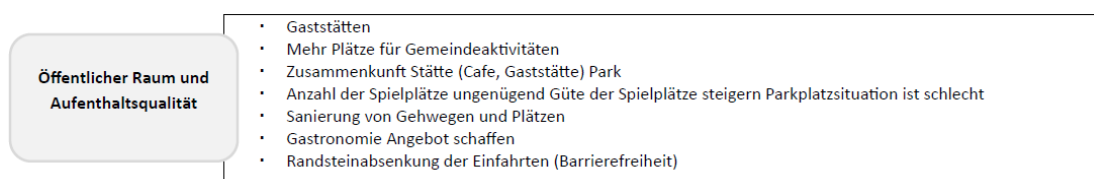


Abbildung 21: Anregungen zum Themenfeld Öffentlicher Raum & Aufenthaltsqualität

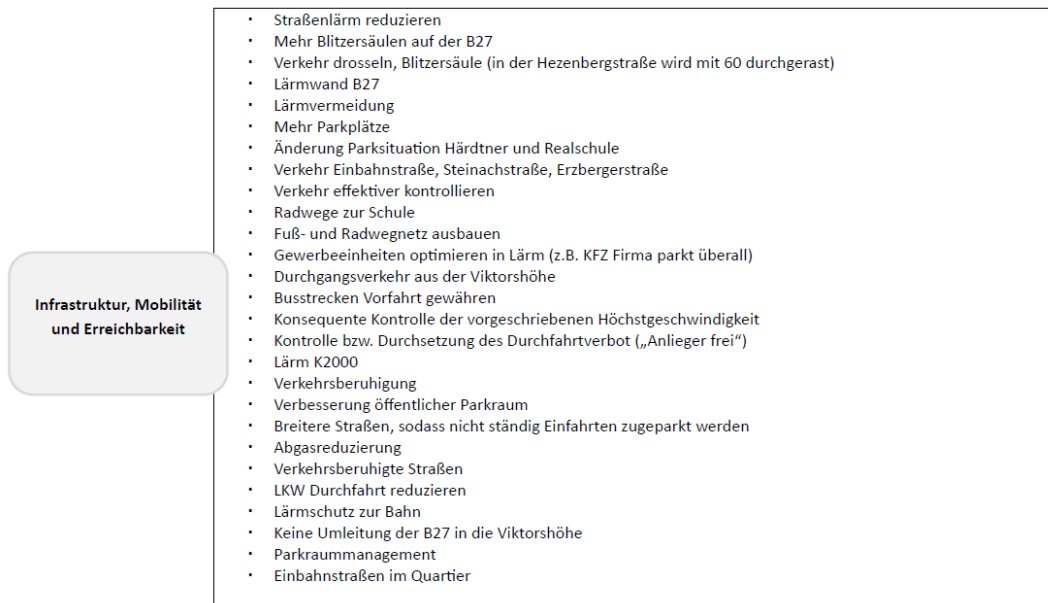


Abbildung 22: Anregungen zum Themenfeld Infrastruktur, Mobilität und Erreichbarkeit

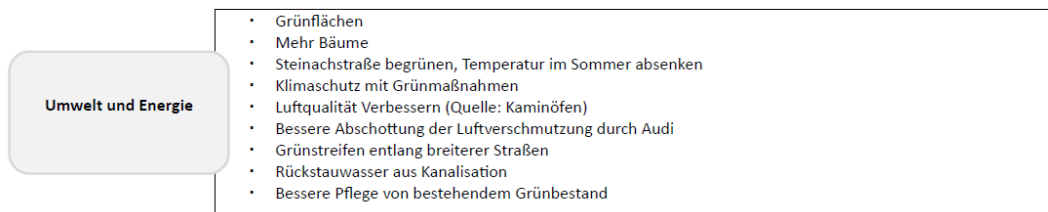


Abbildung 23: Anregungen zu Umwelt und Energie

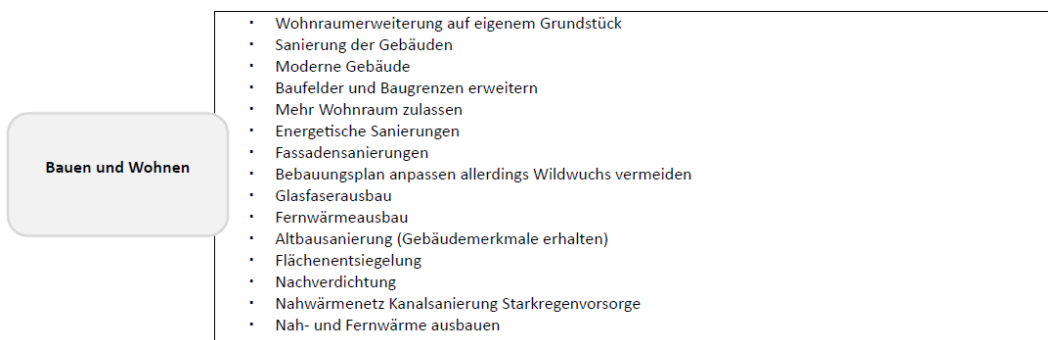


Abbildung 24: Anregungen zum Themenfeld Bauen und Wohnen  
(Quelle: WHS, 2026)

Die Beteiligungsergebnisse zeigen einen deutlichen Schwerpunkt in den Themenfeldern Infrastruktur, Mobilität und Erreichbarkeit sowie Bauen und Wohnen. Auch das Themenfeld Umwelt und Energie erhält große Beachtung. Insgesamt ist festzuhalten, dass sich viele Betroffene insbesondere Verbesserungen in der verkehrlichen Situation, der Wohn- und Bausubstanz sowie der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhoffen.

Im Anschluss an die Vorstellung des Sanierungsprogramms und der Sanierungsmöglichkeiten nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen bei den Vertretern der Stadt, Vertretern der Stadtwerke Neckarsulm und Regionalwerke Neckar-Kocher sowie bei den Projektleitern der WHS zu geben.

## 4.2 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

### 4.2.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Stadtverwaltung wurden im November und Dezember 2025 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen sehr guten Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Im Sanierungsgebiet wurden ca. 400 Fragebögen per Hauswurfschreiben verteilt. Zudem erhielten 106 Eigentümer, die außerhalb des Gebiets wohnen, den Fragebogen postalisch. Insgesamt gab es 140 Rückläufer, was ca. einem Drittel entspricht. Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Viktorshöhe“ wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

### 4.2.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 36 % der Befragten bejaht (Basis: 137 Beantwortungen der Fragestellung).

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

| Beeinträchtigung durch ...<br>(Mehrfachnennungen waren möglich) | Nennungen<br>absolut | Nennungen<br>in % |
|---|----------------------|-------------------|
| Erschütterungen   | 7                    | 5,1               |
| Geruch / Rauchgase  | 10                   | 7,3               |
| Lärm (Verkehr)  | 38                   | 27,7              |
| Verschmutzung   | 14                   | 10,2              |
| Vandalismus   | 3                    | 2,2               |
| Überschwemmung  | 1                    | 0,7               |
| Luftverschmutzung   | 11                   | 8,0               |
| Sonstiges   | 20                   | 14,6              |
| <b>Gesamt</b><br>Basis: 50 Fragebögen                           | <b>104</b>           |                   |

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 41,6 % aller Antworten als störender Faktor angegeben, welcher sich in Form von erhöhtem Lärm und mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche ausprägt. Im Rahmen der Sanierungszielsetzung sind daher Maßnahmen zur Linderung der Beeinträchtigungen zu eruieren. Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus der Parksituation, dem Audi-Schichtwechsel, der Bundesstraße 27 und der Bahnstrecke verwiesen.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

| Gründe für Störungen<br>(Mehrfachnennungen waren möglich) | Nennungen<br>absolut | Nennungen<br>in % |
|---|----------------------|-------------------|
| Fehlende öffentliche Stellplätze                          | 46                   | 33,6              |
| Fehlende private Stellplätze                              | 29                   | 21,2              |
| Fehlende Grünflächen                                      | 30                   | 22,0              |
| Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung               | 33                   | 24,1              |
| Schlechte Bausubstanz                                     | 14                   | 10,2              |
| Negatives Image im Umfeld                                 | 9                    | 6,6               |
| Unattraktive Nachbarschaft                                | 15                   | 11,0              |
| Schlechte digitale Internetverbindung                     | 26                   | 19,0              |
| Sonstiges   | 18                   | 13,1              |
| <b>Gesamt</b><br>Basis: 137 Fragebögen                    | <b>220</b>           |                   |

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen (72 %) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (73 %). Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Ortskern mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen. Zu den am häufigsten genannten Störfaktoren gelten fehlende öffentliche Stellplätze (33,6 %) und eine unattraktive Straßen- und Freiraumgestaltung (24,1 %). Dem ruhenden Verkehr sollte daher ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden. In 19 % der rückläufigen Fragebögen äußerten die Befragten zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

| Beabsichtigter Umzug   | Nennungen absolut | Nennungen in % |
|--|-------------------|----------------|
| Keine Umzugsabsichten  | 76                | 77,6           |
| Umzugsabsichten insgesamt  | 6                 | 5,1            |
| Aus beruflichen Gründen  | -                 | -              |
| Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt | -                 | -              |
| Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt            | 1                 | 16,7           |
| Aus sonstigen Gründen  | 5                 | 83,3           |
| <b>Gesamt</b>  | <b>6</b>          | <b>100,0</b>   |

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen.

#### 4.2.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Ein erster Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet, ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter

| Jahr der Erbauung       | Nennungen absolut | Nennungen in % |
|-------------------------|-------------------|----------------|
| Vor 1920                | 9                 | 10,1           |
| 1920er und 1930er Jahre | 45                | 50,6           |
| 1940er und 1950er Jahre | 17                | 19,1           |
| 1960er Jahre bis 1985   | 9                 | 10,1           |
| Zwischen 1985 und 2006  | 7                 | 7,9            |
| Ab 2006                 | 2                 | 2,2            |
| <b>Gesamt</b>           | <b>89</b>         | <b>100,0</b>   |

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus Zeiträumen der 1930er Jahre, der 1920er Jahre und vor 1920. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (GEG 2020 §87 Abs. 1). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 28,4 % der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. 31,6 % der Befragten beantworten diese Frage nicht. Die vorhandenen Energieausweise weisen gute Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

#### 4.2.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 31,6 % bis 48,4 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in 47,4 % der Fälle als gut eingeschätzt. 48 der Eigentümer (50,5 %) schätzten ihren Gebäudezustand als mittel oder schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Viktorshöhe“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

#### 4.2.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft

| Mitwirkung    | Nennungen<br>absolut | Nennungen<br>in % |
|---------------|----------------------|-------------------|
| Ja            | 39                   | 41,0              |
| Bedingt       | 21                   | 22,1              |
| Nein          | 30                   | 31,6              |
| Keine Angabe  | 5                    | 5,3               |
| <b>Gesamt</b> | <b>95</b>            | <b>100,0</b>      |

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 12: Geplante Maßnahmen

| Geplante Maßnahmen<br>(Mehrfachnennungen waren möglich) | Nennungen<br>absolut | Nennungen<br>in % |
|---|----------------------|-------------------|
| Umfassende Modernisierung                               | 7                    | 7,4               |
| Teilsanierung   | 8                    | 8,4               |
| Energetische Verbesserung (Heizung,<br>Wärmedämmung)    | 40                   | 42,1              |
| Maßnahmen zum Klimaschutz                               | 27                   | 28,4              |
| Barrierefreier / altersgerechter Umbau                  | 15                   | 15,8              |
| Umnutzung von Wohnen in Gewerbe                         | -                    | -                 |
| Umnutzung von Gewerbe in Wohnen                         | -                    | -                 |
| Bau von Garagen, Stellplätzen                           | 10                   | 10,5              |
| Veräußerung des Grundstücks an Dritte                   | 4                    | 4,2               |
| Übergabe von Grundstück an Kinder                       | 14                   | 14,7              |
| Abbruch Gebäude ohne Neubau                             | 1                    | 1,1               |
| Abbruch Gebäude mit Neubau                              | 1                    | 1,1               |
| Sonstiges   | 6                    | 6,3               |
| <b>Gesamt</b><br>Basis: 60 Fragebögen                   | 133                  |                   |

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

## 5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 22.08.2025 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den etwa 40 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

| Lfd. Nr. | Öffentlicher Aufgabenträger | Antwort vom | Keine Bedenken | Stellungnahmen / Anregungen  | Abwägungsvorschlag WHS      |
|----------|-----------------------------|-------------|----------------|--|-----------------------------|
| 1        | Netze BW                    | 02.09.2025  | X              | Falls neue Stromversorgungsanlagen/-leitungen gebaut werden, werden diese Baumaßnahmen in der Regel separat mit der Stadt Neckarsulm abgestimmt. Bei Baumaßnahmen, die unseren Anlagen- und Leitungsbestand tangieren, wird um Abstimmung gebeten. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 2        | Syna GmbH                   | 25.08.2025  | X              | Weiterleitung an Planung Bammental. Keine weitere Äußerung.  | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 3        | Stadt Bad Friedrichshall    | 10.09.2025  | X              | Keine Bedenken.  | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 4        | Stadtverwaltung Bad Wimpfen | 03.09.2025  | X              | Keine Bedenken.  | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 5        | BSV Württemberg             |             | X              | Keine Bedenken.  | Wird zur Kenntnis genommen. |

|    |                                       |            |   |   |  |
|----|---------------------------------------|------------|---|---|--|
| 6  | Bundesnetzagentur                     | 01.09.2025 | X | Die Bundesnetzagentur gibt im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 7  | Eisenbahn-Bundesamt                   | 27.08.2025 | X | Im Untersuchungsgebiet sind keine eigenen Planungen bekannt. Falls noch nicht veranlasst, bitte ich auch um die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com, sowie die der Albtalverkehrsgesellschaft AVG in Karlsruhe.<br><br>Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 8  | Gemeinde Er-lenbach                   | 05.09.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 9  | Fernstraßen Bundesamt                 | 23.09.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 10 | Funktreiberauskunft Bundesnetzagentur | 25.08.2025 | X | Weiterleitung des Schreibens. Keine weitere Äußerung.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 11 | Gemeinde Oedheim                      | 10.09.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 12 | Handwerkskammer Heilbronn             | 03.09.2025 | X | Von Seiten der Handwerkskammer werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es sollten aber bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen die Belange der unter Umständen   | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |

|    |   |            |   |   |  |
|----|---|------------|---|---|--|
|    |   |            |   | betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.  |  |
| 13 | IHK   | 05.09.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 14 | Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 16.09.2025 | X | Siehe Anlage (Kapitel 13).  | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 15 | Stadtverwaltung Neuenstadt am Kocher          | 25.08.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 16 | Südwestdeutsche Salzwerke AG                  | 10.09.2025 | X | <p>Das Vorhabensgebiet grenzt an das Grubengebäude des Bergwerkes Kochendorf. Das Vorhabensgebiet grenzt an ein, im Grubengebäude des Bergwerkes Heilbronn, geplantes untertägliches Abbaugelände für Steinsalz. Das geplante Abbaugelände befindet sich in der Genehmigungsphase.</p> <p>Bergbauliche Einflüsse sind Senkungen. Diese werden alle 4 Jahre messtechnisch überwacht. Jährliche Senkungen sind wenige Millimeter. Sprengungen können an der Tagesoberfläche als Sprengeräusche und Sprengerschütterungen wahrgenommen werden. Sprengerschütterungen werden messtechnisch überwacht.</p> | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 17 | Terranets BW                                  | 10.09.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 18 | Transnet BW                                   | 26.08.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 19 | Gemeinde Untereisesheim                       | 26.08.2025 | X | Keine Bedenken.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |

|    |   |            |   |  |  |
|----|---|------------|---|--|--|
| 20 | Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung  | 25.08.2025 | X | Keine Bedenken.  | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 21 | Deutsche Bahn AG                        | 15.09.2025 | X | Siehe Anlage (Kapitel 13).   | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 22 | Landesforstverwaltung Baden-Württemberg | 17.09.2025 | X | <p>Im Geltungsbereich des Vorhabens Vorbereitende Untersuchungen in Neckarsulm „Viktorshöhe“ liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z.B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/ -fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Verfahren nicht berührt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen Waldflächen betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p>                         | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 23 | Vodafone West GmbH                      | 22.09.2025 | X | Keine Bedenken. Bei Änderung / Umverlegung des Bestandnetzes wird um Kontaktaufnahme gebeten.  | Wird zur Kenntnis genommen.  |
| 24 | Deutsche Telekom Technik GmbH           | 22.09.2025 | X | <p>Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.</p> <p>Aus dem beigefügten Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Bei zukünftigen Neuverlegungen / Bestandserweiterungen ist die Telekom im Rahmen der Wegesicherung auf geplante Änderungen an den Verkehrswegen hinzuweisen, damit diese in der Planung berücksichtigt werden können.</p> <p>Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den</p> | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |

|    |                                   |            |   |   |  |
|----|-----------------------------------|------------|---|---|--|
|    |                                   |            |   | <p>Ersatz dieser TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.</p> <p>Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.</p> |  |
| 25 | Landesamt für Denkmalpflege       | 23.09.2025 | X | Anlage (Kapitel 13).  | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 26 | Regionalverband Heilbronn-Franken | 24.09.2025 | X | Anlage (Kapitel 13).  | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 27 | Deutsche Post AG                  | 19.09.2025 | X | Wir beabsichtigen die Aufstellung von ein bis zwei Automaten zur Nahversorgung mit Postdienstleistungen. Vgl. DHL-Packstation oder Poststation (u.a. anbieteroffene Lösung). Dieses Vorhaben sichert die fußläufige Nahversorgung und reduziert den Individuallieferverkehr. Die geplanten Automationslösungen berücksichtigen die TA-Lärm.   | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 28 | Landratsamt Heilbronn             | 30.09.2025 | X | Siehe Anhang. Es wurden Hinweise für das weitere Verfahren erteilt.   | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
| 29 | Regierungspräsidium Stuttgart     | 02.10.2025 | X | Siehe Anhang. Relevanz insbesondere zum Thema Hochwasserschutz.   | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |

|    |                       |            |  |   |  |
|----|-----------------------|------------|--|---|--|
| 30 | DB AG – DB Immobilien | 05.12.2025 |  | Innerhalb des Sanierungsgebiets "Viktorshöhe" liegt eine planfestgestellte Fläche der DB InfraGO AG (Flurstück 438/1), welche der Planungshoheit der Kommune entzogen ist. Diese Fläche wird nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. Um Herausnahme der Fläche wird gebeten. Siehe Anlage (Kapitel 13). | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. |
|----|-----------------------|------------|--|---|--|

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Bei einzelnen Bauvorhaben und Maßnahmen sind die Belange erneut vertieft zu prüfen. Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Siehe auch Anlagen (Kapitel 13).

## 6. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

### 6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet „Viktorshöhe“ zeigen sich verschiedene Defizite in der Siedlungsstruktur, die sich insbesondere auf die Alterung des Gebäudebestandes zurückführen lassen. Viele Gebäude stammen aus den 1920er und 1930er Jahren oder der Nachkriegszeit und weisen einen deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität und dem Instandsetzungsbedarf der Fassaden.

Nutzungskonflikte ergeben sich vor allem an den Übergangsbereichen zwischen Wohnen und Gewerbe. Hier führen Betriebe oder Mischgebäude mit handwerklicher oder gewerblicher Nutzung zu Lärm- und Verkehrsbelastungen, die die Wohnqualität beeinträchtigen. Hervorzuheben ist hierbei die Bäckerei Härdtner in der Damaschkestraße, die zu einem hohen Parkdruck durch Beschäftigte führt. In den dicht bebauten Bereichen im Nordwesten des Quartiers besteht zudem ein Defizit an Stellplätzen. In der Folge führt der hohe Parkierungsdruck im öffentlichen Raum zu Konfliktsituationen zwischen Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen.



Abbildung 25: Gewerbe in der Erzbergstraße  
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 26: Schlechte Querungssituation an der Ecke Erzbergstraße / Friedrich-Ebert-Straße  
(Quelle: WHS, 2025)

### 6.2 Substanzmängel

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf und mit substanziellen Mängeln im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Besonders auffällig ist der schlechte Gebäudezustand im nördlichen Bereich der Arbeitersiedlung im Baublock Gottlob-Banzhaf-Straße / Steinachstraße / Hezenbergstraße sowie im nördlichen Bereich der Christian-Rieker-Straße am Übergang zu Steinachstraße und Gottlob-Banzhaf-Straße. Die Gebäude zeigen durch die Alterungsprozesse, unzureichende Instandhaltung und Instandsetzung sowie die veraltete Bausubstanz starke Mängel auf. Insgesamt verdeutlichen die Gebäude im Untersuchungsgebiet deutlichen Sanierungsbedarf – insbesondere bei den Gebäuden aus den 1920er und 1930er Jahren im Bereich der ehemaligen Arbeitersiedlung.



Abbildung 27: Modernisierungsbedürftiges Reihenhause der 1920er Jahre  
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 28: Modernisierungsbedürftige Doppelhäuser in der Friedrich-Ebert-Straße  
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 29: Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln in der Friedrich-Ebert-Straße  
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 30: Haus in der Steinachstraße  
(Quelle: WHS, 2025)

### 6.3 Wohnungsbedarf

Neckarsulm ist in den letzten Jahren stark gewachsen – gerade aufgrund der guten Arbeitsplatzversorgung und der guten Infrastruktur und -anbindung. In der Folge ist der Bedarf an Wohnraum gestiegen. Da zugleich nur begrenzt neue Bauflächen zur Verfügung stehen, setzt Neckarsulm verstärkt auf Nachverdichtung und kleine Neubauprojekte innerhalb bestehender Wohngebiete. Das Untersuchungsgebiet „Viktorshöhe“ ist auch aufgrund seiner ruhigen und stadtnahen Anbindung ein beliebtes Wohngebiet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass im Bereich „Viktorshöhe“ weiterhin ein deutlicher Wohnungsbedarf besteht und zusätzliche Wohneinheiten nachgefragt werden.

Im Rahmen der Bestandsanalysen zeigt sich, dass in der Viktorshöhe nur ein geringer Umfang an Leerständen vorhanden ist und dieser zumeist auf Sanierungsarbeiten oder Grundstücksverkäufe zurückzuführen ist. Dies deutet darauf hin, dass die meisten Wohnungen bewohnt sind. Aufgrund der Gebäudestruktur und des überwiegend gewachsenen Wohnungsbestands ist davon auszugehen, dass nur eingeschränkte Potenziale zur Schaffung neuer Wohnungen innerhalb der bestehenden Gebäude vorhanden sind. Somit besteht im Untersuchungsgebiet ein anhaltender Wohnungsbedarf, der nur teilweise durch den vorhandenen Bestand gedeckt werden kann. Ergänzende Neubauprojekte sowie gezielte Nachverdichtungen sind daher notwendig, um die zukünftige Nachfrage zu bedienen und eine ausgewogene Wohnraumversorgung sicherzustellen.

### 6.4 Vorbelastungen des Quartiers und Gestaltqualität

Das Quartier ist in unterschiedlicher Intensität einer Vorbelastung durch Lärm ausgesetzt. Folgende wesentlichen Emissionsquellen sind dabei auszumachen:

- Schienenverkehrslärm von der Bahnlinie im Westen,
- Verkehrslärm, vornehmlich von der K2000 im Westen und der B 27 im Osten sowie
- Gewerbelärm von dem Areal der Audi AG im Westen.

Aktuell wird der Ausbau der B 27 auf einen 4-streifigen Straßenquerschnitt mit zusätzlichen Seitenstreifen durch das Regierungspräsidium Stuttgart geplant. Die B 27 verbindet den Neckar-Odenwaldkreis und den nordöstlichen Landkreis Heilbronn mit den Zentren Heilbronn und Neckarsulm sowie der Bundesautobahn A 6. Die Planung befindet sich im Vorplanungsstadium.

Gestaltungsprobleme im größeren Maßstab resultieren im Untersuchungsgebiet schwerpunktmäßig aus Substanzmängeln. Diese sind auf dauerhaftes Zurückbleiben hinter dem Modernisierungsstandard zurückzuführen. Ihnen kann überwiegend mit Modernisierungen begegnet werden. Die städtebauliche Gestaltung weist demgegenüber keine herausgehobenen Mängel auf. Lediglich der hohen städtebaulichen Dichte im Quartier Hezenbergstraße, Gottlob-Banzhaf-Straße, Steinachstraße sollte durch Freiraumplanung und Entsiegelung begegnet werden.

## 6.5 Defizite im öffentlichen Raum

Das Untersuchungsgebiet weist einen Mangel an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen auf: es gibt lediglich die Grünfläche Luisenklinge rund um den Bahnhof Neckarsulm-Nord und einen Bolzplatz nördlich der Kita Damaschkestraße. Der alte Friedhof Neckarsulm, der im Süden an das Gebiet angrenzt, sorgt für Entlastung. Dort ist die Verbesserung der Zugänglichkeit von Norden aktuell bereits in Umsetzung durch die Stadt. Dennoch ist dadurch der Bedarf groß, die vorhandenen Flächen effizient zu nutzen. Ein öffentlicher Platzcharakter mit hoher Aufenthaltsqualität und als Orte der Begegnung fehlt. Zudem fehlen im Quartier Beschattungs- und Begrünungselemente, sowohl auf dem Bolzplatz als auch entlang der Straßenräume. Die geringe Begrünung im Untersuchungsgebiet trägt zu einer erhöhten Hitzeanfälligkeit im Sommer bei und erhöht die Gefahr durch Starkregenereignisse. Die vielen autofreien Nebenwege sind demgegenüber eine besondere Qualität des Charakters, auch wenn sie aktuell noch vollversiegelt sind.



Abbildung 31: Spielplatz Luisenklinge, Hezenbergstraße  
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 32: Autofreie Nebenwege im Quartier  
(Quelle: WHS, 2024)

## 6.6 Verkehr & Mobilität

Die Straßenräume im Untersuchungsgebiet dienen quantitativ wie qualitativ überwiegend dem fließenden und ruhenden Verkehr. Die befahrensten Straßen im Untersuchungsgebiet sind die Gottlob-Banzhaf-Straße, die Erzbergerstraße und die Neuenstädter Straße.

Durch den hohen Parkierungsdruck und in der Folge fehlparkenden PKWs ist das Überqueren von Straßenkreuzungsbereichen für Personengruppen wie Kinder, ältere Menschen und beeinträchtigte Gruppen teils gefährlich aufgrund der mangelnden Einsehbarkeit des Straßenraums aus Fußgängerperspektive – genauso wie andersherum aus Perspektive der PKW-Fahrenden.

Der Versiegelungsgrad der Straßenräume ist durchweg hoch – insbesondere, wo, wie an der Hezenbergstraße, nicht nur entlang der Straße, sondern auch quer zur Straße öffentliche Parkplätze angeordnet sind. Positiv zu bewerten ist die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, die in weiten Teilen des Gebiets gilt, sowie die Einbahnstraßenregelung im Bereich der Christian-Rieker-Straße und dem nördlichen Teil der Hezenbergstraße um die Hezenberghalle herum. Diese Regelung könnte ermöglichen, den versiegelten Bereich des Straßenraums deutlich zu reduzieren.



Abbildung 33: Hoher Versiegelungsgrad in der Friedrich-Ebert-Straße  
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 34: Hohe versiegelte Fläche  
(Quelle: WHS, 2025)

## 6.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinie, wobei Einrichtungen zur sozialen und kulturellen Betreuung der Bürgerschaft berücksichtigt sind. Das Gebiet verfügt über eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, die den Alltag von Familien, Jugendlichen und älteren Bewohnerinnen und Bewohnern unterstützt.

Im Quartier befinden sich zentrale Bildungseinrichtungen, darunter die Hermann-Greiner-Realschule, die eine wohnortnahe schulische Versorgung sicherstellt. Ergänzt wird diese durch mehrere Betreuungs- und Jugendeinrichtungen, wie das Evangelische Gemeindehaus. Es dient als zentrales Haus der Begegnung und beherbergt ebenfalls die CVJM-Jugendtreffen, den „BAFF-Treff“, der regelmäßig stattfindet und Jugendlichen ab 13 Jahren einen offenen Treffpunkt anbietet.

Wichtige Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen, wie die Sporthalle und das Haus der Vereine, bilden bedeutende Treffpunkte für sportliche Aktivitäten, Vereinsleben und soziale Begegnung. Sie stärken damit das Gemeinschaftsgefühl im Gebiet. Das Quartier wird außerdem stark von der Wohnungsgenossenschaft Heimstättengemeinschaft Neckarsulm I Heilbronn eG geprägt, die voraussichtlich durch Modernisierung ihrer Bestände sowie teilweiser Ersatzneubauten zur städtebaulichen Entwicklung beitragen möchte.

Die genannten Einrichtungen bilden im Zusammenhang ein eng vernetztes Versorgungs- und Begegnungssystem, das Bildung, Betreuung, Gemeinschaftsleben und Wohnqualität im Viertel nachhaltig stärkt. Das Plangebiet „Viktorshöhe“ ist somit ausreichend mit sozialer Infrastruktur versorgt.



Abbildung 35: Haus der Vereine in der Steinachstraße  
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 36: Evangelisches Gemeindehaus in der Damaschkestraße  
(Quelle: WHS, 2025)

## 6.8 Klimaschutzpotentiale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung

Im Untersuchungsgebiet Viktorshöhe bestehen vielfältige Potenziale zur Stärkung des Klimaschutzes sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Insbesondere der Gebäudebestand bietet Ansatzpunkte für energetische Modernisierungen, etwa durch die Verbesserung der Gebäudehüllen und den Anschluss möglichst zahlreicher Haushalte an das zu bauende Nahwärmenetz auf Basis regenerativer Energien. Dort, wo Leitungen für das Nahwärmenetz im öffentlichen Straßenraum verbaut werden, soll die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen im Straßenraum geprüft werden. Bei der Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer wird darauf zu achten sein, dass im Rahmen von umfassenden Gebäudemodernisierungsmaßnahmen Photovoltaikanlagen installiert werden – teils basierend auf der Rechtspflicht, die für Neubauten sowie grundlegende Dachsanierungen gilt, sofern es sich nicht um stark verschattete oder ungünstig ausgerichtete Dächer handelt. Ergänzend können bei Neubau- und Ersatzbaumaßnahmen hohe energetische Standards umgesetzt werden. Auch die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente Systeme trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei.

Gleichzeitig ist das Gebiet zunehmend von klimawandelbedingten Extremereignissen betroffen. Insbesondere Starkregenereignisse stellen ein relevantes Risiko dar. In Teilbereichen des Untersuchungsgebiets kann es infolge unzureichender Versickerungs- und Retentionsflächen zu überfluteten Straßen kommen (Unterführung B 27 und Ecke Hezenbergstraße / Gottlob-Banzhaf-Straße). Versiegelte Flächen verstärken diese Problematik und schränken die natürliche Regenwasserversickerung zusätzlich ein.



**Legende:**

**Überflutungsausdehnung**

- selten
- außergewöhnlich
- extrem

**Fließgeschwindigkeiten und -richtung**





- > 0,2 - 0,5 m/s
- > 0,5 - 2,0 m/s
- > 2,0 m/s
- | | | | Fließrichtung

**Sonstige**

- Gewässer oberirdisch
- Gewässer verdolt
- HWGK-Gewässer
- Gemeindegrenzen
- Gebäude

Abbildung 37: Starkregengefahrenkarte Fließgeschwindigkeit  
(Quelle: LUBW)

**Legende:****Überflutungstiefen**

|   |               |
|---|---------------|
|  | 3 - 10 cm     |
|  | > 10 - 50 cm  |
|  | > 50 - 100 cm |
|  | > 100 cm      |

**Sonstige**






|   |                      |
|---|----------------------|
|  | Gewässer oberirdisch |
|  | Gewässer verdolt     |
|  | HWGK-Gewässer        |
|  | Gemeindegrenzen      |
|  | Gebäude              |

Abbildung 38: Starkregengefahrenkarte Überflutungstiefe  
(Quelle: LUBW)








Darüber hinaus führt die bauliche Verdichtung in Verbindung mit einem vergleichsweise geringen Anteil an beschattenden Grünstrukturen zu Überhitzung im Sommer. Fehlende Verschattung und geringe Durchgrünung beeinträchtigen sowohl das Mikroklima als auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

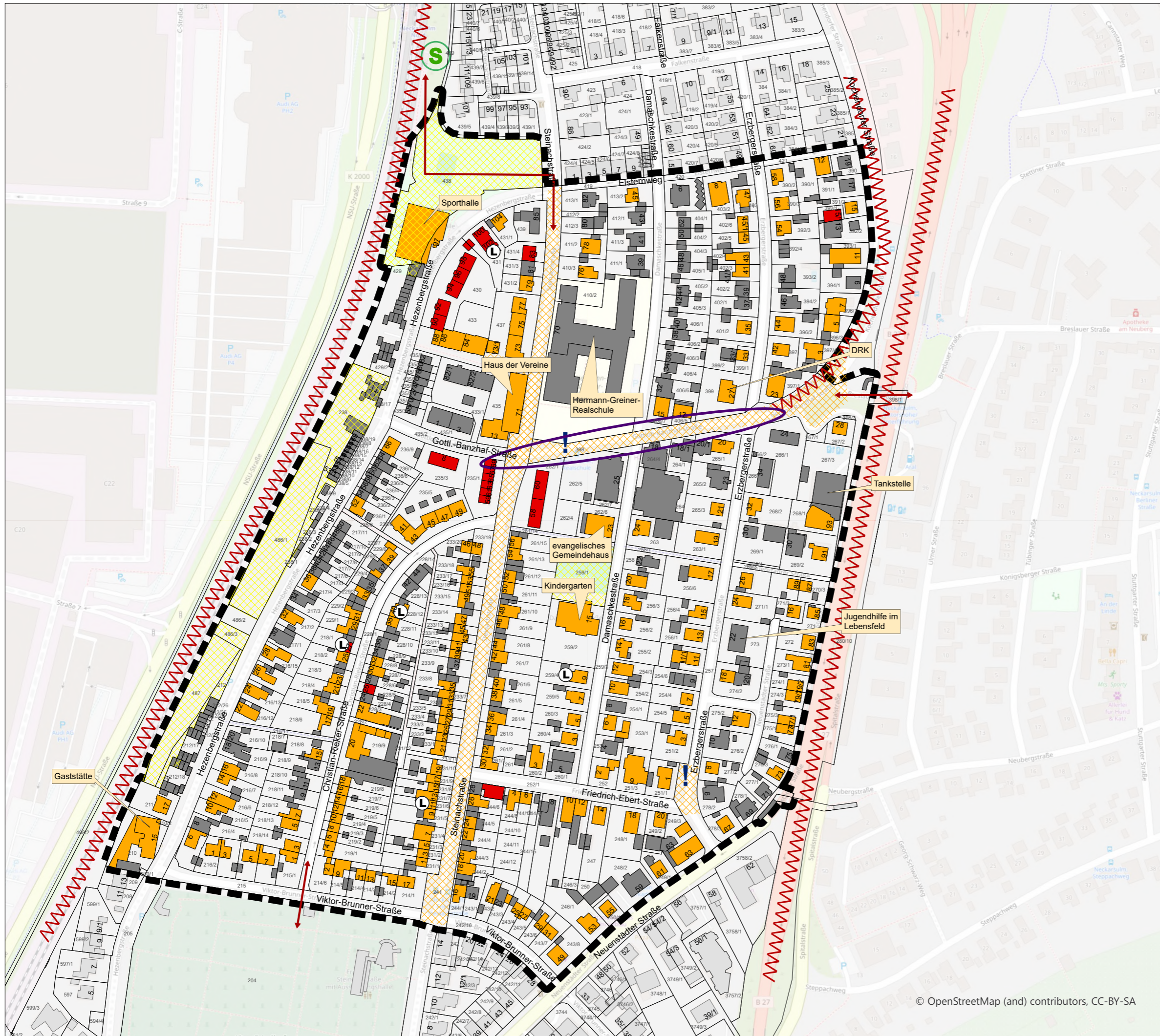
Vor diesem Hintergrund besteht ein erhöhter Bedarf an Maßnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere durch die Reduzierung versiegelter Flächen, die Stärkung dezentraler Regenwasserbewirtschaftung, zum Beispiel durch Mulden-Rigolen-Systeme und Versickerungsflächen, sowie durch gezielte Begrünung der Grünflächen, Straßenräume und Plätze. Dach- und Fassadenbegrünung können sowohl zur Regenrückhaltung als auch zur Minderung von Hitzeeffekten beitragen.

# Stadt Neckarsulm

## Vorbereitende Untersuchungen "Viktorshöhe"

### Mängel und Konflikte

-  Gebietsabgrenzung (19,3 ha)
-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Gebäude mit substantziellen Mängeln
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im Straßenraum
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
-  Fehlende Aufenthaltsqualität in Quartiersmitte
-  Lärm- und Abgasemissionen
-  Fehlende Beziehung / Wegeverbindung
-  Konflikt zwischen Verkehr & Fußgänger
-  Leerstand



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

1:2.500

Februar 2026

 **wüstenrot**  
Haus- und Städtebau

## 7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse bei der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen u. a. mit der Stadt Neckarsulm, der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm | Heilbronn eG und den Stadtwerken Neckarsulm unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf der Auswertung der Bestandsaufnahme bzw. der Konfliktanalyse und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände. Auch überörtliche Planungen finden Niederschlag im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept. Das Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Neckarsulm durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des überwiegenden Wohnumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert. Die Zielstellungen und Lösungsansätze sind während der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Bürgerinnen und Bürgern in Beteiligungsverfahren zu diskutieren und weiterzuentwickeln.

Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

| Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...                                     | Anzahl der WE absolut |
|---|-----------------------|
| Neubau geschaffen werden sollen   | 53                    |
| Umnutzung geschaffen werden sollen  | 0                     |
| Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen | 2                     |
| Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen    | 30                    |
| <b>Gesamt</b>   | <b>85</b>             |

## 7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte und Prioritäten – und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe und somit ein Beitrag zur angestrebten **klimaneutralen Kommunalverwaltung** Neckarsulms bis 2035,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, Stärkung der **Fuß- und Radwegeverbindungen**, **Minderung** negativer **Klimaauswirkungen** in Folge von Erhitzung versiegelter Flächen durch Förderung von Stadtgrün im öffentlichen Raum, Entsiegelung von Flächen und Starkregenprävention (Trennkanalisation)
- Schaffung von Wohnraum durch Aufstockungen und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien
- Sicherung und Erhalt städtebaulich erhaltenswerter Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, darunter insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen,
- Schaffung einer regenerativen Wärmeversorgung durch Erweiterung des Nahwärmenetzes in städtischem Eigentum.

Die Sanierungsziele sind in das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, das im nachfolgenden Plan dargestellt ist, mit eingeflossen.

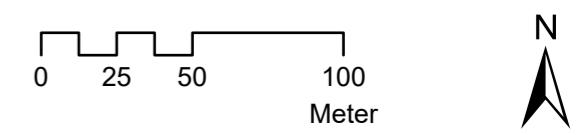
# Stadt Neckarsulm

## Vorbereitende Untersuchungen "Viktorshöhe"

### Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs- konzept



-  Gebietsabgrenzung (19,3 ha)
-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
-  Klimamaßnahmen / Entsiegelung
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Begrünte Quartiersmitte mit Aufenthaltsqualität
-  Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
-  Grünes Band Neckarsulm
-  Herstellung einer Beziehung/ Wegeverbindung
-  Begrünte Fußwegeverbindungen
-  Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung



1:2.500

Februar 2026

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

## 8. Maßnahmenprogramm

### 8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Als Ordnungsmaßnahmen sind bislang Flächenentsiegelungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken vorgesehen. Ihre Förderfähigkeit zu 100 % konnte bereits mit dem Regierungspräsidium abgestimmt werden. In der Erzbergerstraße 27 soll von Seiten der Stadt gemeinsam mit dem angrenzenden privaten Eigentümer eine Entsigelungsmaßnahme umgesetzt werden, bei der eine kleine Grünwiese mit Baum entsteht; der Eigentümer beteiligt sich an den Kosten, die insgesamt rund 80.000 € betragen.

#### 8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist bisher eine Neuordnung der Grundstücke weder geplant noch ersichtlich. Somit entfallen auch vorbereitende Grunderwerbe.

#### 8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen könnten den Umzug von Bewohnern erfordern.

#### 8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Für den Bau einer Heizzentrale für das Nahwärmenetz könnte die Freilegung eines Grundstücks erforderlich werden. Da sich die Planungen hierzu in der vorbereitenden Phase befinden, ist im Verlauf der Sanierungsdurchführung zu präzisieren, welche Auswirkungen aus der Freilegung hervorgehen und wie diesen zu begegnen ist.

#### 8.1.4 Änderung von Erschließungsanlagen

Die Schaffung des Nahwärmenetzes wird zu Bauarbeiten in den Straßenräumen führen, da die Leitungen unter der Asphaltdecke verlegt werden und nicht unter den Gehwegen. Im Rahmen der Neuanlage der Straßenoberfläche nach Verlegung der Leitungen soll die Entwässerung beispielsweise durch ein Querneigungsprofil verbessert werden. Zudem soll zur Klimaanpassung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßenräumen die Einbeziehung der Parkierungs- und Gehwegflächen in den Maßnahmenumfang stattfinden. Die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten ist dabei zu berücksichtigen. Car-Sharing-Angebote können dem Parkierungsdruck entgegenwirken, weitere Maßnahmen und Regelungen sind zu untersuchen.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Kochendorfer Straße einen deutlichen Sanierungsbedarf aufweist und daher in Teilen in das Sanierungsgebiet einbezogen werden sollte. Trotz früherer Arbeiten zur Rissesanierung treten weiterhin Schäden an der Fahrbahndecke auf, sodass eine grundhafte Erneuerung erforderlich ist. Vorgesehen ist der Einbau einer neuen Asphalttragschicht sowie einer Asphaltdeckschicht, um die Leistungsfähigkeit und Dauerhaftigkeit der Straße langfristig zu sichern.

## 8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

### 8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instandgesetzt werden. Insgesamt ist dabei der städtebaulich gebotene Zustand entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutlicher Modernisierungsbedarf festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie der Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

### 8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen könnten mehrere Ersatzneubauten entstehen. Nachverdichtungspotentiale für Wohnraum befinden sich noch in Prüfung.

### 8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist zu prüfen, ob Modernisierungsbedarf bei der Kindertagesstätte Damaschkestraße besteht.

## 9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht. Zum jetzigen Stand der Planung für das Sanierungsgebiet sind keinerlei Verlagerungen von Gewerbebetrieben vorgesehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Fall Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

## 10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

### 10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen, vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 19 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Förderrahmen von 1.500.000,00 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Viktorshöhe“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden, Lärmsanierung), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sollten ergänzend zur Städtebauförderung weitere Förderprogramme geprüft werden. Dazu zählen insbesondere die Denkmalförderung, verschiedene KfW-Programme, Fördermöglichkeiten im Bereich Schallschutz sowie die BEG-Förderung für die energetische Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.


Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Ausschlaggebend sind nachfolgende Gründe:

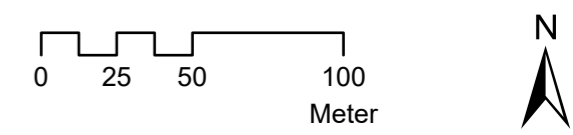
- Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien hat darum gebeten, ihre planfestgestellte Fläche (Flurstück 438/1) aus dem Sanierungsgebiet herauszunehmen.
- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die Kochendorfer Straße Sanierungsbedarf aufweist und teilweise in die Sanierung einbezogen werden soll.

# Stadt Neckarsulm

## Vorbereitende Untersuchungen "Viktorshöhe"

### Abgrenzungsvorschlag

 Gebietsabgrenzung  
(ca. 19,7 ha)



1:2.500  
Februar 2026

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

 **wüstenrot**  
Haus- und Städtebau

## 10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 21.05.2025, der Bewilligungszeitraum endet am 30.04.2034.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 30.12.2041 festgelegt werden. Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

## 10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

### Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet. Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

### „Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

### **„Vereinfachtes“ Verfahren**

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

### **Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte,
- Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung im Bereich der Heimstätte eG,
- Maßnahmen zum Klimaschutz und Anpassung der vorhandenen Strukturen an den Klimawandel und
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen sowie leerstehenden Immobilien zur Schaffung von Wohnraum sowie durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes mittels Gestaltung, Erhalt und Qualifizierung multifunktionaler Grün- und Freiräume unter besonderer Berücksichtigung der Aufenthaltsqualität.

Festzuhalten ist, dass die Stadt neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss.

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der Heimstättengemeinschaft eG liegen im Quartier entlang der Hezenbergstraße, der Christian-Rieker-Straße, der Gottlob-Banzhaf-Straße sowie der Steinachstraße. Vorgesehen sind je nach Bauabschnitt energetische Sanierungen sowie der Abbruch und Neubau einzelner Gebäude, wobei sich mögliche Neubauten städtebaulich an der Bestandsbebauung orientieren sollen. Aufgrund der aktuell bekannten Planungsstände und Rahmenbedingungen für das Untersuchungsgebiet – weder Neuordnungen, noch geplante Grunderwerbe – können sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in innerörtlichen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindende städtebauliche Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

**Insgesamt wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Viktorshöhe“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.** Sollten sich die Planungen ändern, sich größere Neuordnungen ergeben bzw. die umfassende Schaffung von neuem Baurecht notwendig sein, ist zu prüfen, ob ein Wechsel des Sanierungsverfahrens in Zukunft notwendig wird, um die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches zu ermöglichen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten. Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z. B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist. Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z. B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Viktorshöhe“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden. Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zuviel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

**Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen. Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung zu gegebener Zeit in dieser Form zu beschließen.**

#### Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm in seiner Sitzung am 30.04.2026 folgende

## **S a t z u n g**

### **über die förmliche Festlegung**

### **des „Sanierungsgebietes Viktorshöhe“ in Neckarsulm**

#### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 19,74 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Viktorshöhe“. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Sanierungsgebiet Viktorshöhe“ vom 30.04.2026 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

#### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt finden Anwendung.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Neckarsulm, den xx.xx.xxxx

## 11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 € / m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Neckarsulm wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 5.000.000,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Neckarsulm neben dem 40%igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1.500.000,00 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

| <b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>  | <b>TEUR</b><br>– einzeln – | <b>TEUR</b><br>– gesamt – |
|--|----------------------------|---------------------------|
| 1. Vorbereitende Untersuchungen  |                            | 20                        |
| 2. Weitere Vorbereitung der Sanierung  |                            | 30                        |
| 3. Grunderwerbe  |                            | 0                         |
| 4. Ordnungsmaßnahmen   |                            | 3.015                     |
| Abriss und Neubau verschiedener Mehrfamilienhäuser; private und öffentliche Entsiegelungsmaßnahmen | 3.015                      |                           |
| 5. Baumaßnahmen  |                            | 1.635                     |
| Modernisierungsmaßnahmen privat & kommunal   | 1.635                      |                           |
| 6. Sonstige Maßnahmen  |                            | 0                         |
| 7. Sanierungsträger  |                            | 300                       |
| <b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>  |                            | <b>5.000</b>              |

| <b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b> | <b>TEUR</b><br>– einzeln – | <b>TEUR</b><br>– gesamt – |
|---|----------------------------|---------------------------|
| Grundstückserlöse / Wertansätze         |                            | 0                         |
| <i>Ausgleichsbeträge</i>                |                            | 0                         |
| Sonstige Einnahmen                      |                            | 0                         |

| <b>III. Förderrahmen</b>                        |  |              |
|---|--|--------------|
| (Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen) |  | <b>1.500</b> |

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

## 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Viktorshöhe“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Neckarsulm, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

## 13. Anlagen

1. Stellungnahme Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
2. Stellungnahme Deutsche Bahn AG
3. Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege
4. Stellungnahme Regionalverband Heilbronn-Franken
5. Stellungnahme Landratsamt Heilbronn
6. Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart
7. Stellungnahme DB AG – DB Immobilien

**per E-Mail**

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg  
jutta.reinhardt@wuestenrot.de,  
yan.tanevski@wuestenrot.de

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum

Name: Mirsada Gehring-Krso  
Telefon: 0761 208-3047  
E-Mail: [Mirsada.Gehring-Krso@rpf.bwl.de](mailto:Mirsada.Gehring-Krso@rpf.bwl.de)

Geschäftszeichen: RPF9-4700-121/92/2  
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 16.09.2025

**Projekt-Nr.: 11774: Vorbereitende Untersuchungen in Neckarsulm  
"Viktorshöhe";  
hier: Behördenbeteiligung nach § 139 BauGB i. V. m. §§ 4, 4a BauGB**

Ihr Schreiben vom 22.08.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

## **1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

### **1.1. Geologie**

Im Plangebiet liegen neben einer Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lössführende Fließerde", "Löss" und "Frankenbach-Schotter" auch anthropogene Ablagerungen wie Aufschüttungen und Auffüllungen auf. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" und "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

## 1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

## 1.3. Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der [Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000](#) (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

## 2. **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

### 2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes

sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.2. Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) ([LGRB-Kartenviewer](#)) und [LGRBwissen](#) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

## 2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

## 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

## 3. **Landesbergdirektion**

### 3.1. Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Sanierungsgebiet innerhalb der unbestritten und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigungen „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“ und „Hasenmühler Grubenfeld II“ liegt. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigungen, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigen, ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole fand im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes bisher nicht statt.

#### *Althohlräume:*

Nach den im LGRB vorliegenden Unterlagen befinden sich in der nordwestlichen Ecke und an der westlichen Grenze (Flst.-Nr. 486/3) des geplanten Sanierungsgebiets unterirdische Bunkeranlagen (Neckarbunkeranlagen). Aussagen über den Zustand der unterirdischen Anlagen können keine getroffen werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten unterirdischen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion.

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

## **Allgemeine Hinweise**

### Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

### Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel: [9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Deutsche Bahn AG - DB Immobilien  
Gutschstraße 6 | 76137 Karlsruhe

Wüstenrot Haus-und Städtebau GmbH  
z.H.: Frau Jutta Reinhardt  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsbug

jutta.reinhardt@wuestenrot.de

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
KTE – WSP Baurecht  
Gutschstraße 6  
76137 Karlsruhe

dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TÖB-BW-25-216663

15.09.2025

Ihr Zeichen: ohne  
Ihr Schreiben vom: 22.08.2025

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet "Viktorshöhe" des Gemeinderats Neckarsulm**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

In einem Teilbereich des Untersuchungsbereiches ist ein Grundstück (Flst.-Nr.: 438/1) der DB festgehalten. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Über den vorgenannten Punkt hinaus werden durch die o.g. Untersuchungen die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)



Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

i.V.

i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

## Landesamt für Denkmalpflege

Name: Fabian Just  
Telefon: 0721 926-4809  
E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)  
Geschäftszeichen: RPS83-1-255-14/907/3  
(bei Antwort bitte angeben)  
  
Datum: 23.09.2025

## Stadt Neckarsulm, Landkreis Heilbronn

### Hier: Vorbereitende Untersuchungen in Neckarsulm „Viktorshöhe“, Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB i. V. m. §§ 4, 4 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum betreffts genannten Vorhabengebiet in Neckarsulm.

Das geplante Sanierungsgebiet „Viktorshöhe“ liegt nördlich der Neckarsulmer Innenstadt, reicht vom Alten Friedhof im Süden bis zum Elsternweg im Norden, von der Bahntrasse im Westen bis zur Neuenstädter Straße (B27) im Osten und umfasst damit die wesentlichen Teile des jungen Stadtquartiers Viktorshöhe.

Das heute flächendeckend bebaute Areal war noch im 19. Jahrhundert frei von Bebauung und wurde vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Erst unter der 1917 gegründeten *Heimstättengenossenschaft* wurde das Gelände der Viktorshöhe sukzessive erschlossen und mit sozialorientierten Mietwohnungen und Eigenheimen bebaut, die vornehmlich der örtlichen Arbeiterschaft zugutekommen sollten.

Noch vor dem Ersten Weltkrieg litt Neckarsulm als Industriestadt stark unter Wohnungsnot. Insbesondere war der Markt an Kleinwohnungen sehr dürftig. Die noch zu Kriegszeiten ins Leben

gerufene Heimstättengenossenschaft wurde daher sowohl von der Stadtverwaltung als auch von der Neckarsulmer Fahrzeugwerke AG (NSU) unterstützt und von letzter u. a. mit Baugrund auf der Viktorshöhe bedacht.

Bereits 1919 konnte die Genossenschaft mit dem Bau von Doppelwohnhäusern u. a. an der unteren Hezenbergstraße beginnen. In den frühen 1920er Jahren entstanden neben weiteren Doppelhäusern auch die Reihenhäuser an der Hezenberg-, Steinach- und Christian-Rieker-Straße. Ein weiterer Siedlungsausbau erfolgte erst wieder nach der Weltwirtschaftskrise um die Mitte der 1930er Jahre unter der nun umbenannten *Kreisheimstättengenossenschaft*. Während des Zweiten Weltkriegs kamen die Bautätigkeiten zum Erliegen, wurden nach dem Krieg jedoch bereits 1948 wiederaufgenommen.

Die einst typenhaften Doppelhäuser auf der Viktorshöhe sind heute größtenteils stark überformt oder bereits durch Neubauten ersetzt und zeigen damit nur noch wenig vom einst einheitlichen Straßenbild der Siedlung. Lediglich die Reihenhäuser im Nordwesten des Untersuchungsbereichs veranschaulichen aufgrund ihres vergleichsweise geschlossenen Überlieferungsgrads noch sehr eindrücklich die frühen Ausbauphasen der Siedlung in den 1920er sowie 1930er Jahren. Diese als **erhaltenswert** benannten Gebäude (siehe nachfolgende Auflistung) sollten bei den vorgesehenen Sanierungsbestrebungen umsichtig berücksichtigt werden, um durch den Erhalt dieser prägenden Bausteine das historische Ortsbild sowie die dadurch veranschaulichte Siedlungsgeschichte in Neckarsulm-Viktorshöhe auch für künftige Generationen zu bewahren. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteristische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbaren Materialitäten sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk.



**Christian-Rieker-Str. 41-49, Hezenbergstr. 90-92, Hezenbergstr. 94-98, Hezenbergstr. 100-102, Hezenbergstr. 104:**  
Reihenhauszeilen, zweigeschossige Putzbauten mit Satteldach, Hauseingänge in risalitartigen Fassadenvorsprüngen, teils Fensterläden, 1920er Jahre.



**Steinachstr. 58-60:**

Hauszeile, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, betonte Erschließungsachsen, 1930er Jahre.



**Steinachstr. 61-69:**

Reihenhauszeile, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Hauseingangspaare mit Klebdach, Fensterläden, um 1930.

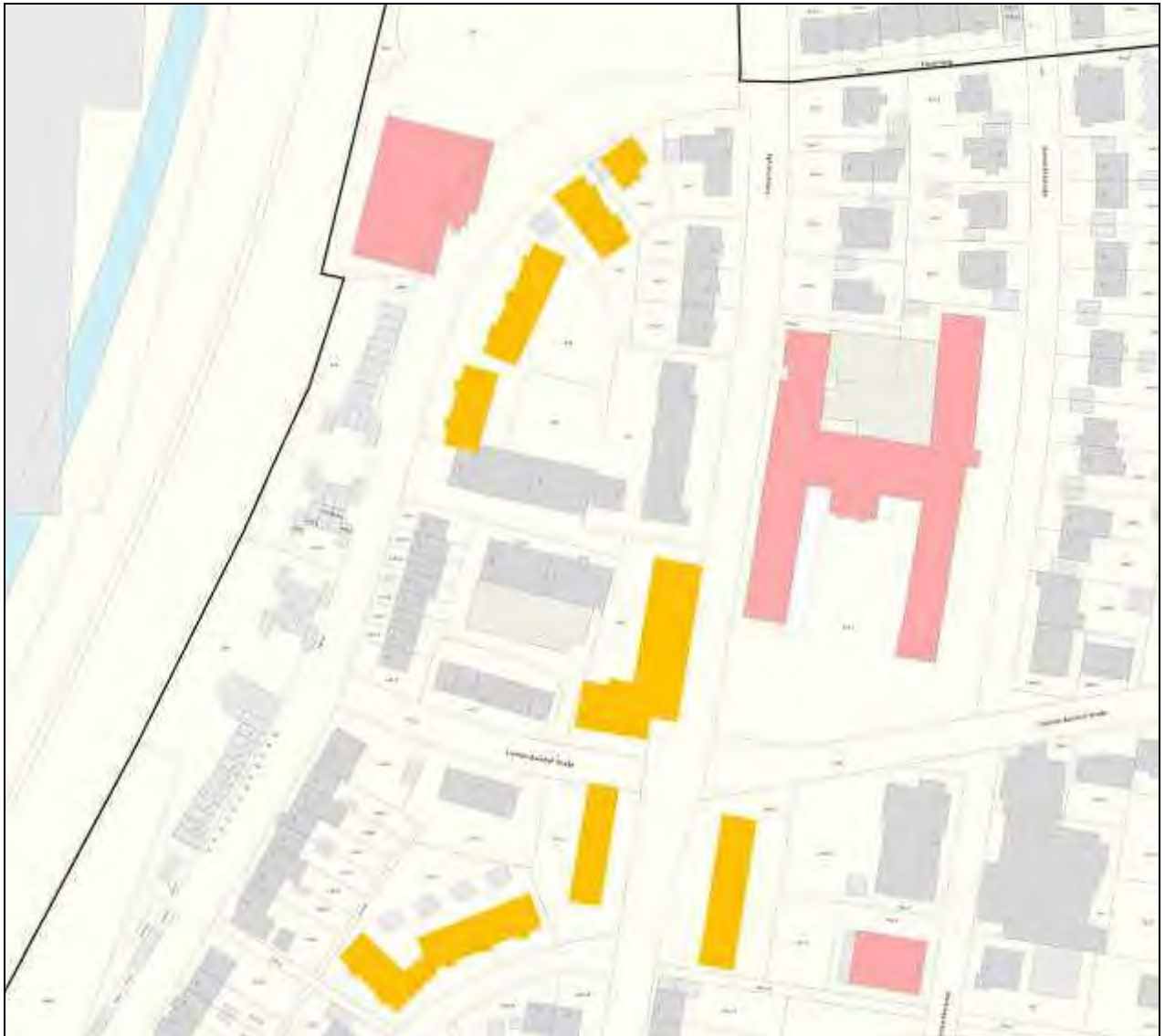


**Steinachstraße 71:**

Ehem. Ledigenheim, dreigeschossiger Hauptbau mit Satteldach und mittigem Zwerchhaus, verputzt, geschwungene Giebel in expressionistischer Formensprache, zweigeschossiger Nebenbau mit Walmdach, 1920er Jahre.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** auf der folgenden Seite fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Neckarsulm-Viktorshöhe erhalten bleiben.



Relevanter Ausschnitt des denkmalpflegerischen Wertepfandes zum Vorhabensgebiet „Viktorshöhe“, Darstellung der o. g. erhaltenswerten Gebäude in Orange.

## Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt.

- „Römische Siedlungsreste“ (Listen-Nr. 11, ADAB-Id. 96997934); KD § 2 DSchG
- „NS-zeitliche Neckar-Enz-Stellung“ (Listen-Nr. 3M, ADAB-Id. 110846030); Prüffall

Wir verweisen auf die beigefügte Kartierung.



Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: [ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de)

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Just

(Städtebauliche Denkmalpflege)

Zeynep Sagol

(Archäologische Denkmalpflege)

Nachrichtlich:

Stadt Neckarsulm, Amt für Stadtentw. & Baurecht ([ralf.haupt@neckarsulm.de](mailto:ralf.haupt@neckarsulm.de))

RPS, Referat 22 ([martin.schelberg@rps.bwl.de](mailto:martin.schelberg@rps.bwl.de), [gerd.hofmann@rps.bwl.de](mailto:gerd.hofmann@rps.bwl.de))

### **Datenschutzhinweise**

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, erhalten Sie im Internet unter:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>

oder postalisch auf Anfrage.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 14  
71630 Ludwigsburg

Datum: 24.09.2025  
Bearbeiter: St/FI  
Az.: 7-2-5  
Ihr Az.:

**Stadt Neckarsulm, Vorbereitende Untersuchungen „Viktorshöhe“**  
Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Stadt Neckarsulm liegt im Verdichtungsraum und nach Plansatz 2.4.0 ist eine Mindestbruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar als Ziel der Raumordnung festgelegt. Diese ist somit bei Planungen in Neckarsulm mindestens einzuhalten.

Laut den Ergebnissen der Regionalen Klimaanalyse weist das Untersuchungsgebiet teilweise eine hohe thermische Betroffenheit auf. Diese ergibt sich aus der Zusammenschau der thermischen Belastung Intensität und Häufigkeit der Wärmebelastung am Tag und in der Nacht sowie der Empfindlichkeit, die neben der Einwohnerdichte auch ggf. vorhandene besonders hitzeempfindliche Nutzungen (z.B. Kliniken / Seniorenheime) berücksichtigt. Um die Hitzebelastung zu minimieren, sollte eine Bebauung / bauliche Verdichtung in diesem Bereich einhergehen mit Klimaanpassungsmaßnahmen, also der Schaffung von Wasser- / Grünflächen oder Dach- / Fassadenbegrünung. Aus diesem Grund begrüßen wir, dass die Verbesserung des Stadtklimas und die Schaffung von Grün- und Freiräumen Sanierungsziele darstellen.

Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich, wir bitten jedoch, uns die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zukommen zu lassen.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Elena Schmitt

Elena Schmitt

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Neckarsulm  
Marktstraße 18  
74172 Neckarsulm

**Bauen und Umwelt**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn  
Herr Suna

Telefon 07131 994-7668  
Fax 07131 994-83-7668  
E-Mail Emir.Suna@landratsamt-heilbronn.de

Zimmer K403  
Unser Zeichen 2025- 100063- BL  
Datum 30.09.2025

**Vorhaben: Vorbereitende Untersuchung im Gebiet "Viktorshöhe"**  
**Ort: Neckarsulm**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

**Natur- und Artenschutz**

Die im Anschreiben formulierten Ziele, insbesondere Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien, Sanierungs- Umbau- und Abrissarbeiten, sowie ganzheitliche ökologische Erneuerungen und multifunktionalen Grün- und Freiräumen können die Belange des Naturschutzes berühren. Angekündigt wurden im Planteil des „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“, welches den Planunterlagen für die Voruntersuchung beigelegt wurde, umfassende bauliche und energetische Gebäudesanierungen von über hundert Häusern; bei etwa einem Dutzend weiteren Häusern wird die Notwendigkeit eines Abrisses geprüft. Eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm und Abgasemission entlang der Straßen in B 27-Nähe und ein Neu- und Ausbau der Gottlob-Banzhaf- und Steinachstraße und Entwicklung eines „Grünen Bands in Neckarsulm“, welches in Nordsüd-Richtung auf den Friedhof mit dem Altbaumbestand zuführt, werden angekündigt. Für ein Grundstück (Gottlob-Banzhaf-Straße 23) werden Entsiegelungen geplant.

Größere und häufig auch zusammenliegende Gärten mit und ohne Baumbestand liegen im Entwicklungsgebiet; sie führen zusammen mit den Einzelbäumen zu der vorhandenen Durchgrünung und Auflockerung des bebauten Gebiets. Entlang der Westgrenze des Gebiets sind zudem durchgehende Grünstrukturen vorhanden, die zur Bahnlinie vermitteln, und für die Verbindung von Lebensräumen bestimmter Tierarten eine Rolle spielen können (Ausbreitungsachse für Kleintiere, Leitstruktur für Fledermäuse, Bedeutung für die Vogelwelt usw.).

Besucheranschrift und Sprechzeiten:  
Kaiserstr. 1  
74072 Heilbronn  
Buslinien 1, 10, 12, 60 Rathaus  
Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo. - Fr. 9:00 – 12:00 Uhr  
Mi. 13:30 – 15:30 Uhr  
und nach Vereinbarung  
[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25  
Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

Aus dem Bereich des Naturschutzes ist somit der Rechtsbereich des Artenschutzes von Belang, der im Innen- wie im Außenbereich anzuwenden ist und nicht abgewogen werden kann.

Durch eine Neuauflage des Bebauungsplans könnten eventuell Möglichkeiten geschaffen werden, das Gebiet mehr und in anderer Weise zu bebauen. Ob eine Bebauung bzw. Nachverdichtung im Bereich aktueller Grünflächen und Gärten und eine Fällung von Bäumen geplant ist, wird mit dem vorgelegten Entwicklungskonzept noch nicht ausgeführt; die Prüfung von Abriss- und Sanierung von Bestandsgebäuden wird jedoch flurstückbezogen angekündigt. Bei solchen Maßnahmen ist eine Betroffenheit des Artenschutzes nicht auszuschließen. Vor der Durchführung von Umbau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten muss durch eine geeignete Untersuchung sichergestellt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände (i.S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgelöst werden.

Aus Naturschutzsicht bitten wir grundsätzlich zu prüfen, ob noch vorhandene, begrünte Freiflächen und Gärten nachverdichtet werden sollen, da sie für das Ortsklima und die Wohnqualität häufig von essentieller Bedeutung sind. In Zeiten der Klimaerwärmung kommt einer ausreichenden Durchgrünung bebauter Gebiete und dem Erhalt von Kaltluftschneisen eine wichtige Bedeutung zu. Die Erforderlichkeit zu bewerten obliegt zwar dem Ermessen der Kommune, doch wir möchten darauf hinweisen, dass die Durchgrünung von Baugebieten für die Artenvielfalt und auch für die Menschen im Gebiet essentiell ist. Aus der vorgelegten Konzeption ist zu entnehmen, dass Grün- und Freiräume auch aus Sicht der Gemeinde gefördert werden sollen. Durch fundierte Erhebungen kann gesichert werden, dass wertvolle Bereiche und solche mit Entwicklungspotential, z.B. für eine blütenreiche Ausgestaltung, erhalten werden. Welche Tiere im Gebiet gefördert werden können, ist der Kommune durch die Auswertung von Zielartenkonzeptionen und Artenschutzkonzepten zumeist bereits bekannt.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist darüber hinaus zu prüfen, ob sich in zusammenhängend bewachsenen innerörtlichen Gebieten, z. B. im Bereich der Grünstrukturen entlang der Bahnlinie, geschützte Biotope neu entwickelt haben können. Der Biotopschutz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Ebenfalls sollte geprüft werden, ob Teile des Gebiets unter die Definition „Außenbereich im Innenbereich fallen“.

Ergebnisse dieser Prüfung sind künftigen Planunterlagen der Bauleitplanung beizulegen. Auch kann eine beeinträchtigende, nachteilige Auswirkung von außen auf erhaltene Biotope von Relevanz sein, was im Fall des Vorliegens geschützter Biotopflächen mit zu prüfen ist.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass sich mit einem künftigen Bebauungsplan die Chance bietet:

- Leistungsfähige Gehölzpflanzungen zur Verbesserung der Durchgrünung (bevorzugt im Eigentum der Gemeinde anzulegen, da Eingrünungen im privaten Eigentum oft nur zögerlich umgesetzt werden und dadurch einen hohen Überwachungsaufwand für Festsetzungen durch die Gemeinde ergeben). Wir weisen darauf hin, dass neue Bepflanzungen mit Gehölzen sollten jedoch nicht zu Lasten von vorhandenen Lebensstätten oder Nahrungsflächen von Vogelarten

und Eidechsen erfolgen, dies ist z.B. der Fall, wenn blütenreiches Grünland bepflanzt werden soll. Bei Abwägungs-Konflikten kann jederzeit eine Beratung der Naturschutzbehörde in Anspruch genommen werden.

- Durch die Festsetzung einer Verwendung von gebietseigenem Saatgut und gebietstypischen Gehölzen im Bereich von Grünanlagen und Freiflächen den Biotopverbund und das Vorhandensein bedrohter Arten auch im Siedlungsbereich zu fördern.
- Durch den Verzicht von Glaselementen und Glasflächen (z.B. bei Buswartehäuschen) den Vogelschlag zu minimieren.
- Durch die Schonung und Ergänzung des vorhandenen, gewachsenen Baumbestands (z.B. über Pflanzbindungen) eine leistungsfähige Verschönerung des Wohnumfelds der Siedlung zu gewährleisten.
- Neue Wegeverbindungen, Nebenflächen und Plätze so gering wie möglich zu versiegeln, evtl. zu entsiegeln und zumindest in extensiv genutzten Teilbereichen grüne Fugen vorzusehen.
- Die Lage von neuen Versiegelungen, Gebäuden und Nebenanlagen wie Schuppen etc. zu steuern, um ökologisch bedeutsame Bereiche innerörtlich zu erhalten. Lebensstätten von Fledermäusen, Eidechsen und Fassadenbewohnern, wie z.B. der Mehlschwalbe und weiteren gefährdeten Gebäudebewohnern kommt eine wichtige Bedeutung zu.

### Artenschutz

In unbebauten Bereichen wie Gärten und Grünanlagen reicht die Bebaubarkeit des Grundstücks durch Festsetzungen aus, um eine Prüfung erforderlich werden zu lassen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht gilt:

1. Die Flurstücke von denen man weiß, dass sie zeitnah bebaut werden, sind mittels einer projektbezogenen fachgutachterlichen Habitatpotenzial-Analyse bereits auf Bebauungsplanebene genauer zu betrachten. Besonders interessant sind z.B. potentielle Lebensstätten europäischer Vogelarten, der Fledermäuse, Eidechsen und Amphibien. Gärten, Fassaden, Dächer von Abriss- und Sanierungsgebäuden, Innenräume von Scheunen und Schuppen, Gehölze (Hecken und Einzelbäume, insbesondere mit Baumhöhlen, Totholzanteilen und mit Lebensstätten für streng geschützten und Rote—Liste- Arten, z.B. auch aus der Gruppe der geschützten Insekten und ASP-Arten) sowie Gartenteiche können eine Rolle spielen.

Das Ergebnis der Habitatpotenzial-Analyse, die bestenfalls zur Aktivitätszeit der potentiell betroffenen Tierarten stattfindet sollte, um aussagekräftig zu sein und Befunde zu ermöglichen, entscheidet darüber, ob artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten können. Sollten diese nicht auszuschließen sein, muss das betroffene Grundstück/Gebäude mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genauer untersucht werden und ggf. sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, für betroffene, geschützte Tierarten zu formulieren und vor Baubeginn umzusetzen. Um die häufig sehr versteckt lebenden Fledermäuse im Gebiet zu orten, deren Sommer- und Winterlebensräume eine Rolle spielen können und die auf Grund

der Nähe zum Altbaumbestand zu erwarten sind, empfiehlt sich eine nächtliche Flugkontrolle. Eine Kontaktaufnahme mit dem NABU oder der AG Fledermausschutz wäre in diesem Zusammenhang hilfreich, um dortige Kenntnisse und nächtliche Überprüfungen bei Baum- und Gebäudepotential abzustimmen.

2. Bei den Flächen bei denen unklar ist, wann derlei Eingriffe in Zukunft erfolgen werden, wird aus Sicht des Naturschutzes mitgetragen, dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf die Ebene der Baugenehmigung abgeschichtet wird. Diese Abschichtung des Artenschutzes auf die Baugenehmigungsebene ist nur dann zulässig, wenn keine konkreten Abrisse von Bestandsgebäuden oder Bauvorhaben bekannt sind und im Zuge zukünftiger Vorhaben projektbezogene artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen sind. Bei jeglichen, auch baurechtlich genehmigungsfreien Abriss- und/oder Baumaßnahmen ist dann rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten eine projektbezogene Habitatpotenzial-Analyse bzw. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Dies gilt insbesondere für europäische Vogelarten, Reptilien und Fledermäuse aber auch Totholzkäfer und Amphibien. Mit den Bauantragsunterlagen ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung zwingend einzureichen, die über das Bauamt der Stadt Neckarsulm der Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen ist. Diese Vorgehensweise ist im Bebauungsplan bereits in den Textlichen Festsetzungen anzukündigen (und im Übrigen schon jetzt gültig, wenn Häuser abgerissen oder grundsaniert werden).

#### Aus naturschutzrechtlicher Sicht ergehen folgende Hinweise:

- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen“ (§ 23 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Bodenschutz: Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)
- Vorgaben für Bepflanzungen: Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als „Blumenwiese“ anzusäen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Materialien: Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:  
[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf)
- Wasserdurchlässige Beläge: Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern.
- Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).
- Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BBodSchG). Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung

und Bodenverbesserung zu verwenden (§ 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

### **Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz**

Im Plangebiet sind keine Gewässer bekannt.

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegt für das Plangebiet keine Hochwassergefahr vor. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.

Für die Stadt Neckarsulm liegen Starkregengefahrenkarten vor. Die Erkenntnisse des Starkregenrisikomanagements (Risikoanalyse und Handlungskonzept) der Stadt Neckarsulm sind bei Sanierung und zukünftiger Neubebauung zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### **Grundwasser/Altlasten/Boden**

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

#### Grundwasser und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Auf die allgemeinen gesetzlichen Regelungen zum Grundwasser und Bodenschutz wird hingewiesen.

#### Altlasten

Zum Plangebiet gibt es Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke 397/1, 269/1, 248/2 und 249/3 sind für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auf Beweisniveau BN1 mit Handlungsbedarf OU – Orientierende Untersuchung bewertet (Flächen-Nr. 00606-000, 00559-000, 00612-000 und 00627-000). Für diese Flächen wird vor Nutzungsänderung aufgrund der historischen Nutzung zur Durchführung einer Orientierenden Untersuchung durch ein Fachbüro geraten.

Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke 267/3 und 268/1 sind für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auf Beweisniveau BN1 mit Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz bewertet (Flächen-Nr. 00572-000). Sollten im Zuge von Aushubmaßnahmen erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen werden, ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) sowie den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Landratsamt ist umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

## **Abwasser**

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereits in diesem frühen Stadium der Planung die abwassertechnische Erschließung der Flächen geprüft werden sollte. Dies spart Zeit und Geld. Hierbei ist insbesondere zu klären wie der Zustand der Kanalisation und der Sonderbauwerke (Regenüberlaufbecken, ...) ist. Sind die vorhandenen Kapazitäten noch ausreichend? Gibt es bauliche Mängel? So können anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abgeschätzt werden.

Auch die Niederschlagswasserbeseitigung kann bereits in groben Zügen ermittelt werden. Ist eine Regenwasserbehandlung oder Rückhaltung notwendig oder nicht. Bei der Erschließung und auch Nachverdichtung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Wobei die Rückhaltung des Regenwasser am Ort des Anfalls immer zu bevorzugen ist. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden. Können Flächen wieder entsiegelt werden? Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. Hieraus ergibt sich unter anderem die Forderung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.

## **Straßen und Verkehr**

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind keine Anbauabstände zu prüfen.

Straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten werden von der Stadt Neckarsulm in eigener Zuständigkeit geprüft.

## **ÖPNV**

Durch das Untersuchungsgebiet verläuft auf der Steinachstraße und der Gottlob-Banzhaf-Straße eine überörtliche Radwegeverbindung. Diese erschließt im Süden die Ortsmitte Neckarsulm, im Westen den Standort Audi bzw. die Radschnellverbindung RS3 und Richtung Norden den Ortsteil Amorbach, sowie in Bad Friedrichshall das Gebiet Obere Fundel bzw. die Plattenwald Klinik.

Beim Ausbau und der Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums ist darauf zu achten den Sicherheitsabstand zum Radverkehr bei Längsparkständen in beide Richtungen einzuhalten.

Freundliche Grüße

Gez. Emir Suna

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Herr Yan Tanevski  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
[Yan.tanevski@wuestenrot.de](mailto:Yan.tanevski@wuestenrot.de)

## Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Name: Viktoria Hildebrand  
Telefon: 0711 904-12103  
E-Mail: [referat21@rps.bwl.de](mailto:referat21@rps.bwl.de)  
Geschäftszeichen: RPS21-2434-237/26/5  
(bei Antwort bitte angeben)  
Datum: 02.10.2025

## Vorbereitende Untersuchung im Gebiet "Viktorshöhe" der Stadt Neckarsulm

**Hier: Verfahren nach § 141 BauGB, Beteiligung gemäß § 139 Abs. 2 i.V.m.  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 22.08.2025**

Sehr geehrte Herr Tanevski,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 5 – Umwelt – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

### **I. Raumordnung**

Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Allgemein weisen wir jedoch auf Folgendes hin:

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und auch auf den Regionalplan Heilbronn Franken 2020 (RegP HnF) zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs. 1 S.1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Insbesondere sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Wir verweisen deswegen auf PS 2.4.0 Absatz 5 (Z) RegP HnF. Hiernach sind zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre beim Wohnungsbau in Mittelzentren 60 Einwohner je Hektar als Mindest-Bruttowohndichte festgelegt. Diese festgelegte Bruttowohndichte ist bei nachfolgenden Planungen einzuhalten.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem starkregengefährdeten Bereich mit regelmäßigen Überflutungstiefen von 50 cm. Die Gottlob-Banzhaf-Straße mündet in westlicher Richtung in einen von Starkregen stark betroffenen Bereich mit einer Überflutungstiefe von 2 m. Daher weisen wir an dieser Stelle auf die Notwendigkeit hin, die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 zu beachten. Sie ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und setzt für den Hochwasserschutz Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. In deren Anlage, [dem Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz](#), finden sich u.a. die zu berücksichtigenden Festlegungen:

Ziff.1.1 (Z) BRPHVAnl.: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts

*eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

*Ziff. I.2.1 (Z) BRPHVAnl: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

*Ziff. II.1.1 (G) BRPHVAnl:* „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“

Wir empfehlen daher eine Auseinandersetzung der Planung mit diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## **II. Umwelt**

### Industrie:

Wir nehmen als zuständige Behörde für die Störfallbelange des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) Stellung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine vorbereitende Untersuchung zur Sanierung im Gebiet „Viktorshöhe“ in Neckarsulm. Zukünftig soll eine Nachverdichtung des Gebiets erfolgen wodurch die Anzahl der Einwohner in diesem Gebiet perspektivisch ansteigen wird.

Nach § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen, aber auch bei Einzelbauvorhaben dafür Sorge zu tragen, dass zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (bspw. Wohn-

gebiete) auf einer Seite und einem Betriebsbereich auf der anderen Seite, angemessene Abstände eingehalten werden, um schädliche Umwelteinwirkungen sowie die von Störfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Im Rahmen der Untersuchung ist die Verträglichkeit zwischen einem Schutzobjekt und dem Störfallbetrieb im Sinne des § 50 BImSchG zu beurteilen. Der Betriebsbereich der Audi AG enthält mehrere sicherheitsrelevante Teilbereiche (SRB), in welchem u.a. mit Erdölerzeugnissen (entzündbare Flüssigkeiten und Gase) sowie mit akut toxischen Stoffen umgegangen wird.

Bezüglich der Umsetzung der Anforderungen des § 50 BImSchG können für die gehandhabten Stoffe die sogenannten Achtungsabstände aus dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 herangezogen werden. Das Gebiet „Viktorshöhe“ befindet sich aktuell außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches.

Dennoch besteht die Möglichkeit, dass zukünftig durch Umgestaltung im Betriebsablauf der Audi AG Veränderungen bei den Lagermengen oder den gehandhabten Stoffen einhergehen.

Nach aktueller Datenlage bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung:

Desirée Kovacs, ☎ 0711/904-15941, ✉ [desiree.kovacs@rps.bwl.de](mailto:desiree.kovacs@rps.bwl.de)

### **III. Anmerkung**

Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung 8 – nimmt mit gesondertem Schreiben direkt Stellung.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

#### **Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)**

Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler:

☎ Tel.: 0711-904-10031 und 0711-904-10029, ✉ [StEWK@rps.bwl.de](mailto:StEWK@rps.bwl.de)

**Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)**

Herr Raimund Butscher,

☎ Tel.: 0711/904-12420, ✉ [Raimund.Butscher@rps.bwl.de](mailto:Raimund.Butscher@rps.bwl.de)

**Abt. 3 – Landwirtschaft**

Frau Cornelia Kästle,

☎ Tel.: 0711/904-13207, ✉ [Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de](mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de)

**Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen**

Herr Karsten Grothe,

☎ Tel.: 0711/904-14242, ✉ [Referat\\_42\\_SG\\_4\\_Technische\\_Strassenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de)

**Abt. 8 – Denkmalpflege**

Herr Lucas Bilitsch,

☎ 0711/904-45170, ✉ [ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de)

**IV. Hinweis**

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Viktoria Hildebrand

### **Datenschutzhinweise**

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, sowie zu den einzelnen Verwaltungsleistungen erhalten Sie im Internet unter:

[21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)

[21-08: Raumordnungskataster \(AROK\) \(pdf, 508 KB\)](#)

oder postalisch auf Anfrage.



DB AG - DB Immobilien  
Gutschstr. 6 | 76137 Karlsruhe

Wüstenrot Haus- und Städtebau  
GmbH  
Städtebau SB2  
Frau Julia Model  
71630 Ludwigsburg

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R 041  
Gutschstr. 6  
76137 Karlsruhe  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Allgemeine Mail-Adresse:  
[dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com](mailto:dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com)

Per Mail an: [julia.model@wuestenrot.de](mailto:julia.model@wuestenrot.de)

Aktenzeichen: **TÖB-BW-25-222520**

05.12.2025

Ihr Zeichen: / Ihr Datum: Schreiben vom 10.11.2025

**Vorbereitende Untersuchungen in Neckarsulm - Sanierungsgebiet "Viktoriashöhe";  
Hier Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter und Einladung zur  
Bürgerinformationsveranstaltung**

Sehr geehrte Frau Model,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Viktoriashöhe“ in Neckarsulm.

**Hinweis zur Beteiligungsadresse**

Ihr Schreiben vom 10.11.2025 haben Sie irrtümlicherweise an die DB Netz Aktiengesellschaft, Adam-Riese-Str. 11-13, 60327 Frankfurt a. M. gesandt, von wo wir es zuständigkeithalber erst am 18.11.2025 erhalten haben. Da jedoch die DB AG, DB Immobilien, Standort Karlsruhe allein zuständige Eingangsstelle der Deutschen Bahn für Beteiligungen an baurechtlichen und bauplanungsrechtlichen Verfahren im Bundesland Baden-Württemberg ist, möchten wir Sie bitten, zukünftig zur Vermeidung von Verzögerungen, sämtliche Anfragen direkt an die folgende Adresse zu senden: DB AG, DB Immobilien, Baurecht I, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe; E-Mail: [dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com](mailto:dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com).

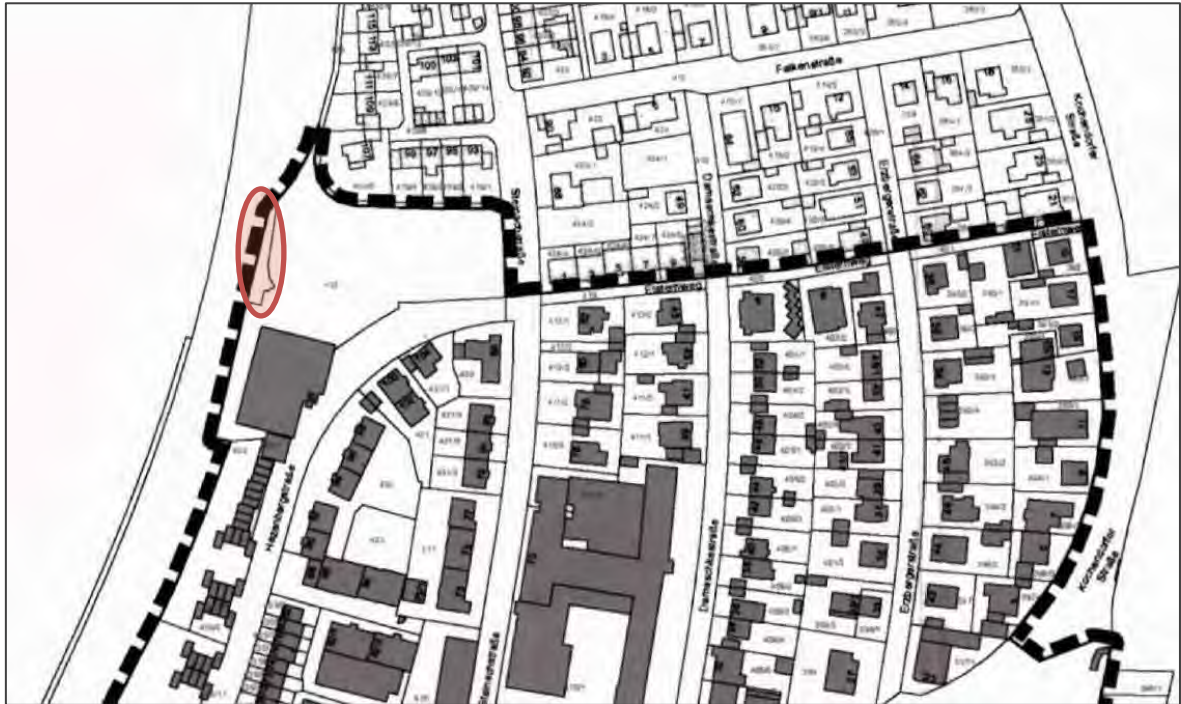
Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler  
Vorstand: Evelyn Palla (Vorsitz), Karin Dohm, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Bernhard Osburg, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler, Harmen van Zijderveld



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)



Innerhalb des Sanierungsgebiet "Viktoriashöhe" liegt auch eine planfestgestellte Fläche der DB InfraGO AG Flurstück 438/1, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen ist. Diese Fläche wird nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt.



Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Fläche in das Sanierungsgebiet (§ 136 BauGB) widersprechen wir hiermit und bitten um Herausnahme der o. g. DB Fläche, Flurstück 438/1 aus dem Sanierungsgebiet bzw. Untersuchungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen  
DB AG - DB Immobilien

i.V.

i.A.

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.