

**Flurstück 1267, 1263, 1264, 1264/2, Klausenstraße 5/Brackenheimer Straße 14;
Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit 34 Stellplätzen (Tiefgarage), 6 Stellplätze ebenerdig, 2 Müll-
häuser, Spielplatz**

Sachverhalt:

Das Vorhaben mit insgesamt 28 Wohnungen verteilt auf 4 Wohnhäuser befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Entsprechend ist darüber zu entscheiden, ob sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Es gilt der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Klausenstraße (Lageplan zur Änderung von Baulinien „Gebiet Siedlungsweg“)“ aus dem Jahr 1952 bzw. 1955.

Zusätzlich befindet sich das Vorhaben mittlerweile im Geltungsbereich des im Oktober 2025 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern IV“. Es ist daher ebenfalls darüber zu entscheiden, ob das Vorhaben städtebaulich in das bestehende Ortsbild passt und die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt wird.

Die Wohnhäuser A und C sollen abgerückt von der Baulinie errichtet werden. Mit den Gebäuden C und D sowie mit einem Stellplatz wird die Vorgartenfläche am nördlichen Rand des Flst. 1267 überschritten. Der Verlauf des bisher öffentlichen Weges (Flst. 1264) wird teilweise verschoben und liegt dann zum Teil ebenfalls in der Vorgartenfläche.

Aus städtebaulicher Sicht wird die L-Steinmauer mit entlang der Brackenheimer Straße von der Verwaltung kritisch gesehen. Außerdem erscheint die Tiefgaragenausfahrt zur Brackenheimer Straße wegen eingeschränkter Sichtverhältnisse nicht verkehrssicher. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn wird dazu im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens sowohl die Straßenbehörde des LRA HN als auch die des Regierungspräsidiums Stuttgart beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Lageplan, Schnitte, Ansichten

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	18.02.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	19.02.2026