



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 05.06.2025
Gz. 63.1-61.23.40-
1/2023-1/2025-
180664/2025

Telefon 56-3069

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Sontheim	08.07.2025	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	15.07.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	28.07.2025	öffentlich

Bezug

GR-Drucksache 005/2024
(Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/29 Heilbronn-Sontheim „Sontheimer Landwehr 10-14“)

Anlagen

Durchführungsvertrag vom 09.08.2023 / 06.12.2023
Nachvertrag vom 05.06.2025 zum Durchführungsvertrag

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim
„Sontheimer Landwehr 10-14“
- Nachvertrag zum Durchführungsvertrag -**

I. Antrag

Dem Abschluss des beigefügten Nachvertrags zum Durchführungsvertrag vom 09.08.2023 / 06.12.2023, der von der Wohnpark Sontheim Projekt GmbH als Vorhabenträgerin am 05.06.2025 unterzeichnet wurde, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, den beigefügten Nachvertrag mit der Vorhabenträgerin abzuschließen.

II. Sachverhalt

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 49A/29 Heilbronn-Sontheim „Sontheimer Landwehr 10-14“

Die Vorhabenträgerin beantragte am 14.12.2020 die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das von ihr geplante und bereits mit der Stadt Heilbronn vorabgestimmte Bauvorhaben „Neubau Hotel und Wohnungen sowie dazugehörige Tiefgarage“ in der Sontheimer Landwehr (Flst. Nr. 3360).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde daraufhin im beschleunigten Verfahren aufgestellt und trat am 07.02.2024 in Kraft.

Gemäß § 12 BauGB war zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser wurde am 09.08.2023 von der Vorhabenträgerin und am 06.12.2023 von der Stadt Heilbronn unterzeichnet.

2. Bauantrag (BGV24/0438)

Gemäß § 4 des Durchführungsvertrags stimmte die Vorhabenträgerin die Bauvorlagen vor Einreichung des Bauantrags mit dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn ab. Am 03.10.2024 wurde für das Bauvorhaben der Bauantrag eingereicht. Die Baugenehmigung für den Bau eines Hotel- und Wohngebäudes mit 146 Zimmern und 29 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 103 Pkw-Stellplätzen wurde am 12.02.2025 erteilt.

3. Änderungen am Konzept

Im April 2025 nahm die Vorhabenträgerin Kontakt mit dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn auf und stellte folgende Änderungen am Konzept vor:

a) Hotel

Die Vorhabenträgerin stand während des Bebauungsplanverfahrens und auch während des Bauantragsverfahrens mit mehreren Hotelbetreibern in Kontakt und entschied sich letztlich für das Hotelformat „MOXY by Marriot“. Die Entscheidung für den Betreiber fiel vor dem Hintergrund des jungen und erschwinglichen Formats als Ergänzung zum zwischenzeitlich in Heilbronn bestehenden Beherbergungsangebot.

Das MOXY-Format zeichnet sich durch kompaktere Zimmer zu günstigeren Konditionen und Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss zum Treffen und Arbeiten aus.

Aufgrund dieser Umplanung können bei unveränderter Kubatur des Gebäudes statt 146 Zimmer bis zu 157 Zimmer untergebracht werden. Mit der Vorlage der Baugenehmigung wurden die Verhandlungen mit dem zukünftigen Hotelbetreiber „MOXY by Marriot“ finalisiert.

Des Weiteren wurde für das Hotel in Zusammenarbeit mit „SDGiveBack“¹ ein Konzept entwickelt, welches Buchenden die Möglichkeit bietet, mit der Auswahl eines Spendenbeitrags für ausgewählte soziale Umwelt- und Entwicklungsprojekte als Teil der Hotelbuchung einen „sozialen Fußabdruck“ zu hinterlassen.

b) Wohnen

Im Durchführungsvertrag verpflichtete sich die Vorhabenträgerin, mindestens 20 % der geplanten Gesamtwohnfläche nach den Bedingungen des sozial geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Die Planung der 29 Wohneinheiten wurde nach mehreren Beratungs-/Abstimmungsgesprächen finalisiert. Schlussendlich konnten alle Wohneinheiten (100 %) förderfähig gestaltet werden.

Der Förderantrag wurde am 19.05.2025 bei der Wohnraumförderungsstelle der Stadt Heilbronn eingereicht. Im Förderantrag wurde eine Bindungsdauer von 40 Jahren erklärt, was deutlich über die Regelung des Nachvertrags (§ 8 Ziff. 1 –

¹ www.sdgiveback.com

mindestens 25 Jahre) hinausgeht. Zudem ist eine Mietabsenkung von 40 % im Förderantrag angegeben, was ebenfalls mehr ist als im Nachvertrag (§ 8 Ziff. 3 – mindestens 33 %) vereinbart wurde. Der Förderantrag beläuft sich auf 100 % der Gesamtwohnfläche und damit deutlich mehr als bisher im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Vorhabenträgerin sieht vor, 80 % des geförderten Wohnraums in erster Linie für Menschen aus dem sozialen Bereich (z.B. pädagogische Berufe, Pflege- und Gesundheitsberufe, psychosoziale und beratende Berufe, Behindertenhilfe und Inklusion) vorzuhalten. Weitere 20 % des geförderten Wohnraums sind für Mitarbeitende des Hotels vorgesehen.

Im Nachvertrag zum Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Anteil der geförderten Wohnfläche an den Förderbescheid angepasst werden kann. D.h., bei einer geringeren Förderzusage der L-Bank wird entsprechend weniger Wohnraumfläche sozial gefördert hergestellt. Die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag vom 09.08.2023 / 06.12.2023, mindestens 20 % der geplanten Wohnfläche nach den Bedingungen des sozial geförderten Wohnungsbaus herzustellen, bleibt hierbei bestehen.

c) Parken / Tiefgarage

Bislang wurde die Tiefgarage mit 31 Pkw-Stellplätzen für die Wohneinheiten und 72 Pkw-Stellplätzen für das Hotel geplant. Die vergleichsweise hohe Anzahl an Pkw-Stellplätzen für das Hotel resultierte aus dem Jahr 2021, als in Heilbronn mehrere Hotelprojekte gleichzeitig, aber teilweise nur sehr schleppend entwickelt wurden. Die Stellplätze waren als Doppelparker vorgesehen, was einen erheblichen bautechnischen Mehraufwand (tiefere Gründung, Auswirkungen auf das Grundwasser) bewirkte und erhebliche Mehrkosten bedeutete. Zusätzlich waren zwei Taxi-Stellplätze und zwei Motorradstellplätze vorgesehen.

Aktuell sind für die 29 Wohneinheiten im Untergeschoss des Gebäudes 29 Pkw-Stellplätze (davon zwei barrierefrei) geplant. Für das Hotel mit max. 157 Zimmern sind gemäß der in Heilbronn üblichen Berechnungsgrundlage (VwV Stellplätze: 1 Pkw-Stellplatz je 4 Zimmer) und der Berücksichtigung des ÖPNV-Bonus (Nachweis von 60 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze) 24 Pkw-Stellplätze erforderlich. Des Weiteren sind zwei Taxi-Stellplätze und zwei Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge geplant.

In Summe sind dies mind. 57 Pkw-Stellplätze, die im Untergeschoss unterzubringen sind. Hierbei kann auf die Doppelparker und den damit verbundenen bautechnischen Mehraufwand verzichtet werden.

Die Reduzierung wird aus städtebaulicher Sicht mitgetragen, weil damit der für Hotels in Heilbronn üblicherweise angesetzte Stellplatzschlüssel als Mittelwert der landesweit geltenden VwV Stellplätze (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze) umgesetzt wird.

Die nachfolgende Gegenüberstellung verdeutlicht die Reduzierung der Pkw-Stellplätze.

	vBP 49A/29 u. Baugenehmigung vom 12.02.2025	Konzept Juni 2025
Pkw-Stellplätze Hotel	72	mind. 24
Pkw-Stellplätze Wohnen	31	29
<i>Pkw-Stellplätze Hotel + Wohnen ges.</i>	103	<i>mind. 53</i>
Pkw-Stellplätze Taxi	2	2
Pkw-Stellplätze Car-Sharing	-	2
<i>Pkw-Stellplätze ges.</i>	105	<i>mind. 57</i>
Fahrrad-Stellplätze Hotel	36	36
Fahrrad-Stellplätze Wohnen	58	58
<i>Fahrrad-Stellplätze ges.</i>	94	94
<i>Motorrad-Stellplätze ges.</i>	2	4

Die konkrete Umplanung der Tiefgarage wird aktuell zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Heilbronn abgestimmt.

4. Städtebauliche Beurteilung

Die Änderungen 3. a) - c) sind im Rahmen des geltenden Planungsrechts bzw. auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, auch wenn sie im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht dargestellt sind.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind jedoch Regelungen / Aussagen zum Vorhaben enthalten, die aufgrund der gewünschten Änderungen neu gefasst werden müssen. Im Nachvertrag zum Durchführungsvertrag sind die entsprechenden Regelungen nun aktualisiert und werden Grundlage für die weitere Projektentwicklung.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich bei dem Nachvertrag zum Durchführungsvertrag um Teilaspekte eines Vorhabens von einem privaten Träger, für welches bereits Planungsrecht geschaffen und eine

Baugenehmigung erteilt wurde. Diese Teilaspekte sind keine städtischen Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Die Entscheidung hat formalen Charakter.