



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 30.07.2025

Gz. 63.3-61.22.12-
1/2025-16/2025-
261216/2025

Telefon 56-3795

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	16.09.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	25.09.2025	öffentlich

Anlagen

Lageplan zum Bebauungsplan 09B/37 Heilbronn "Bildungscampus West - Baufeld K" vom 31.07.2025

Gestaltungsplan vom 31.07.2025

Betreff

Bebauungsplan 09B/37 Heilbronn

"Bildungscampus West - Baufeld K"

-Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept-

I. Antrag

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/37 Heilbronn

„Bildungscampus West – Baufeld K“

zur Änderung der Bebauungspläne 09B/13 und 09B/20 für die Flurstücke 1522/5, 1523 (teilw.), 1657 (teilw.) wird beschlossen. Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 31.07.2025 umgrenzt.

2. Dem Gestaltungsplan vom 31.07.2025 wird als Konzept und Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans 09B/37 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld K“ zugestimmt.

II. Sachverhalt

1. Planungserfordernis

Als Oberzentrum der Region Heilbronn-Franken liegt die Stadt Heilbronn am Schnittpunkt zweier Landesentwicklungsachsen. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Stadt als Verdichtungsraum jenen Siedlungsbereichen zugeordnet, in denen verstärkte Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus stattzufinden hat. In den vergangenen Jahren wurden daher vermehrt Entwicklungspotenziale im innerstädtischen Bereich aktiviert. Auch der Bebauungsplan 09B/37 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld K“

dient der Aktivierung brachliegender Entwicklungspotenziale in der Innenstadt zur Deckung des Bedarfs an Flächen für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (F&E) sowie entsprechenden Wohnungsangeboten.

Das Plangebiet war im östlichen Bereich mehrere Jahre mit einer temporären Sporthalle genutzt. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich zurück gebaut. Aktuell dient die Fläche keiner baulichen Nutzung und wird als Lager für Baumaterialien und Baufahrzeuge zwischengenutzt. Der westliche Bereich des Plangebiets dient als wassergebundener Schotterparkplatz für angrenzende Betriebe und Dienstleistungen. Zudem befinden sich schmale Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich des Plangebiets. Diese innerstädtische Brachfläche soll einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der geplanten Neuordnung und Aufsiedlung des Heilbronner Innovationspark hip auf Grundlage eines 2022 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs ist die sukzessive Schaffung von Planungsrecht für Teilbereiche des Areals vorgesehen. Erhebliche Teile des hip werden einer Erweiterung des Heilbronner Bildungscampus zur Verfügung gestellt, so dass dort bei Vollaufsiedlung ein Mix aus studentischem Wohnen, Forschung, Lehre, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe anzutreffen ist. Dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 09B/13 aus dem Jahr 2002 lagen gänzlich andere Voraussetzungen bezüglich der vorgesehenen Nutzungen und Kubaturen zugrunde.

Zur Realisierung der Maßnahme ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/37 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld K“ erforderlich.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Im Plangebiet sind zwei Bebauungspläne rechtskräftig:

Der Bebauungsplan 09B/13 „Südlich Fügerstraße“ vom 28.05.2003 setzt Baugrenzen und maximale Gebäudehöhen fest und definiert die Art der baulichen Nutzung. Große Teile des Plangebiets sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Weitere Teile des Plangebiets sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese decken sich vereinzelt mit der heutigen Lage der Straßenflächen (Edisonstraße). Des Weiteren werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen.

Der Bebauungsplan 09B/20 „Füger- / Weipertstraße“ vom 24.12.2014 trifft für den Geltungsbereich weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz, deren Inhalte in den Bebauungsplan 09B/37 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld K“ übernommen werden. Zudem setzt der Bebauungsplan weitere Verkehrsflächen im Bereich des Plangebiets fest, wobei ein Teil der Gewerbeflächen des Bebauungsplans 09B/13 überplant wurden.

Der Bebauungsplan 09B/37 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld K“ wird für den Geltungsbereich ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO sowie öffentliche Verkehrsflächen festsetzen und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne 09B/13 und 09B/20.

3. Lage des Geltungsbereichs

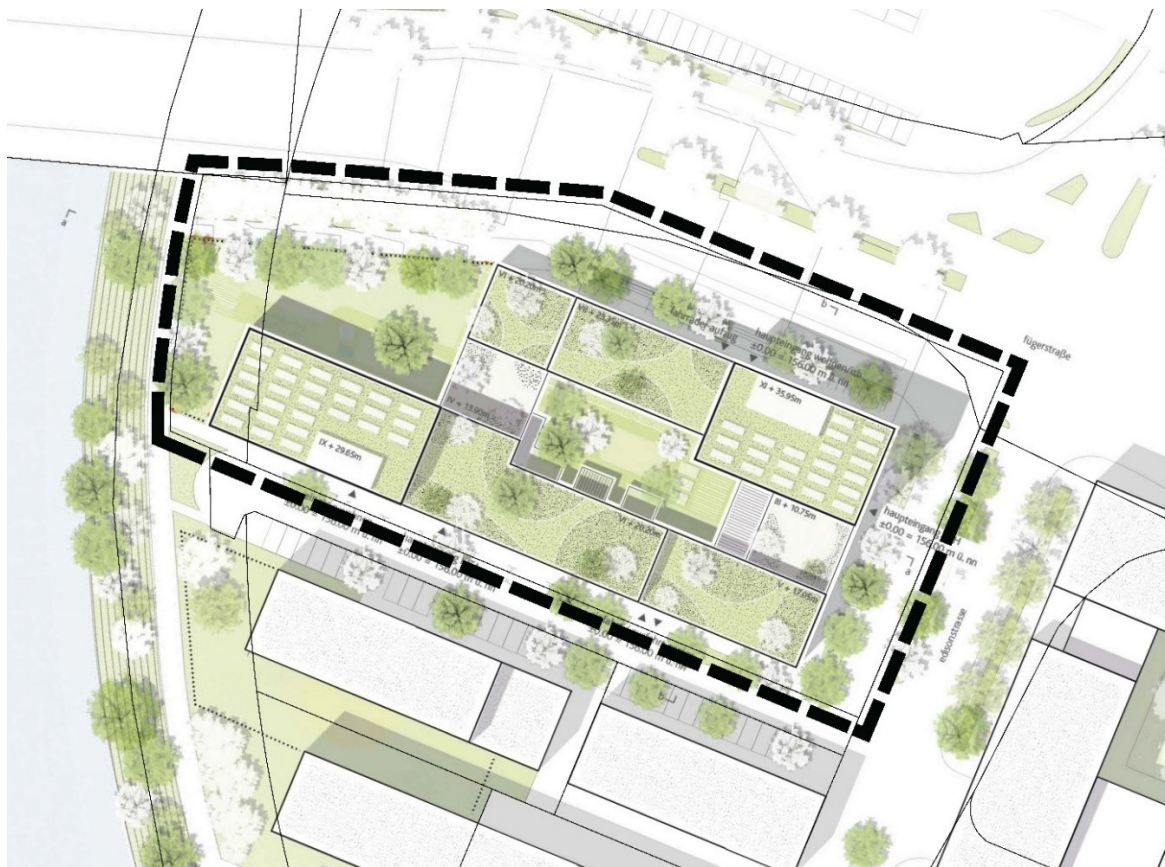
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 09B/37 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld K“ liegt im Nordwesten des hip-Areals und hat eine Fläche von ca. 0,7 ha. Er grenzt im Norden an die Fügerstraße und die Auffahrt zur Karl-Nägele-Brücke, im Osten und Süden an die Edisonstraße und im Westen an Grünflächen entlang des Neckars mit Neckaruferweg.

4. Städtebauliches und architektonisches Konzept

Das städtebauliche und architektonische Konzept für das Baufeld K sieht die Errichtung eines gestaffelten Baukörpers mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vor. Gestalterisch handelt es sich um zwei Gebäuderiegel, die gegenläufig gestaffelt höher werden, mit einer Anzahl von fünf bis elf Vollgeschossen. Dabei heben sich zwei Hochpunkte an den gegenüberliegenden Ecken im Osten und Westen des Baufelds mit neun und elf Geschossen besonders hervor. Zwischen den Gebäuderiegeln sind niedrigere Verbindungsteile mit drei bis vier Geschossen geplant, sodass in der Mitte ein grüner Innenhof entsteht.

Die Anordnung und Kubatur des Baukörpers folgen dem Leitgedanken eines offenen und aufgelockerten Campus. Dabei bildet der Baukörper eine klare Raumkante in Richtung Fügerstraße im Norden, nimmt die Zeilenstruktur der südlichen Bestandsbebauung auf und ist in Richtung Westen zum Neckar hin offener gestaltet.

Im Rahmen der Sitzung wird das Vorhaben anhand weiterer erläuternder Folien vorgestellt.



5. Nutzung

Das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 09B/37 dient in den oberirdischen Geschossen überwiegend dem studentischen Wohnen. Das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss werden von einer privaten Kindertagesstätte und der Erzieherakademie Heilbronn (EAH) genutzt, wobei die Kindertagesstätte den westlichen Teil bezieht. Ein Teil des zweiten Obergeschosses wird im östlichen Teil von der gemeinnützigen Organisation „Initiative Zukunftsbildung“ (IZB) genutzt.

In den drei Untergeschossen ist hauptsächlich eine Tiefgarage mit Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für Fahrräder inklusive Lastenfahrräder vorgesehen. Zudem sind Flächen für Technik, Energie, Lager und Wasser-Management untergebracht.

Die Rahmenplanung für den Bildungscampus West sieht eine gezielte Nutzung sämtlicher Dachflächen vor. Diese werden entweder mit einer Kombination aus Photovoltaik-Modulen und biodiversitätsfördernden Gründächern oder als Dachterrassen gestaltet, um eine optimale Flächennutzung zu gewährleisten. Dies trägt nicht nur zur Energiegewinnung bei, sondern fördert auch den ökologischen Ausgleich, die städtische Artenvielfalt und die Rückhaltung von Regenwasser. Im Baufeld K werden die Dachflächen als begrünte Dachterrassen genutzt, die beiden Hochpunkte haben eine Kombination aus extensivem Gründach und aufgeständerten Photovoltaik-Modulen.

Die Fassadenflächen werden einen hohen Anteil an Fassadenbegrünung haben.

Nicht bebaute Flächen werden als Hof- und Freiflächen genutzt. Die begrünten Freiflächen im Baufeld K haben einen privaten bis halbprivaten Charakter und dienen den unterschiedlichen Nutzergruppen des Baufelds.

6. Erschließung

Ausgehend von der Fügerstraße und der Edisonstraße ist die zentrale Zufahrt zum Bildungscampus vorgesehen. Die Erschließung des Baufeld K für den MIV erfolgt über die südlich gelegene Edisonstraße. Hier liegt die Zu- und Abfahrt zu den drei Untergeschossen der Tiefgarage. Das Baufeld K ist über das dritte Untergeschoss mit den anderen Baufeldern des Bildungscampus verbunden.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt an drei Seiten. Im Süden befindet sich der Haupteingang der Kindertagesstätte sowie ein Eingang für die Wohnungen. Im Osten liegt der Haupteingang der Erzieherakademie Heilbronn (EAH) und im Norden der Haupteingang zu weiteren Wohnungen sowie der gemeinnützigen Organisation „Initiative Zukunftsbildung“ (IZB).

Die Erschließung für Fahrräder erfolgt im Norden des Baukörpers, zudem sind im Norden und Osten des Baukörpers Fahrradstellplätze angeordnet.

7. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 1522/5, welches vollständig im Plangebiet liegt umfasst 6.093 m². Davon wurde eine Teilfläche mit 4.039 m² von der Stadt an den Investor veräußert. Die restliche Fläche des Flurstücks Nr. 1522/5 bleibt im Besitz der Stadt.

Das Flurstück Nr. 1523 liegt teilweise im Plangebiet. Eine Teilfläche von 404 m² wurde von der Stadt an den Investor veräußert und liegt im Plangebiet. Die restliche Fläche des Flurstücks Nr. 1523 bleibt im Besitz der Stadt.

Das Flurstück Nr. 1657 befindet sich im Eigentum der Stadt.

Die Grundstücksveräußerungen entsprechen der Umsetzung des Gestaltungsplans.

8. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Überplanung derzeitiger öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen sind die Grundstücke neu zu ordnen. Es wurden Einnahmen durch den Verkauf der entsprechenden Flächen erzielt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein Projekt im Sinne der Leitlinien zur Bürgerbeteiligung, da es sich um kein raum- oder entwicklungsbedeutsames Vorhaben handelt.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Aufgrund des hohen Anteils erneuerbarer Energien und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig eine Reduktion der Treibhausgasemissionen einhergehen.