

Dezernat IV  
**Planungs- und Baurechtsamt**Datum **13.10.2025**  
Gz. 63.3/PL/FER  
Telefon 3795

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	18.11.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	27.11.2025	öffentlich

## Anlagen

1. Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 13.10.2025
2. Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen „Westlich Bahnhofsvorstadt“ der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vom September 2024
3. Abwägungstabelle der Träger öffentlicher Belange vom September 2024 (Auszug Ergebnisbericht Seiten 33 – 39)

## Betreff

**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Westlich Bahnhofsvorstadt II“**  
- **Satzungsbeschluss** -

**I. Antrag**

1. Der Gemeinderat hebt den Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Westlich Bahnhofsvorstadt“ vom 11.11.2024, DS 255/2024, auf.
2. Der Gemeinderat nimmt den beiliegenden Bericht der vorbereitenden Untersuchungen „Westlich Bahnhofsvorplatz“ der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vom September 2024 zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat stimmt den Sanierungszielen und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Vorbereitenden Untersuchungen vom September 2024, Seite 48 - 53) zu.
4. Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vom September 2024 zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 in Verbindung mit 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
5. Der Gemeinderat beschließt eine voraussichtliche Sanierungsdauer von 12 Jahren, beginnend mit dem Inkrafttreten dieser Satzung. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heilbronn verlängert werden.

## 6.

**Satzung über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebietes  
„Westlich Bahnhofsvorstadt II“**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), hat der Gemeinderat der Stadt Heilbronn am 27.11.2025 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

In Heilbronn wird der im Lageplan vom 13.10.2025 abgegrenzte Bereich Westlich der Bahnhofsvorstadt förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Die Sanierungssatzung umfasst die Flurstücke Nr. 1059 (teilw.), 1091, 1092/2, 1092/3, 1092/4, 1092/5, 1092/6, 1092/7, 1093/1, 1096/1, 1096/2, 1100, 1101, 1101/1, 1101/2, 1101/3, 1101/4, 1102/1, 1102/2, 1102/3, 1102/4, 1102/5 und 1105 (teilw.).

**§ 2**

**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis § 156a BauGB finden Anwendung.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 Absatz 1 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in der Stadtzeitung in Kraft.

## II. Sachverhalt

### 1. Aufhebung des Sanierungsgebietes „Westlich Bahnhofsvorstadt“

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) hat im Rahmen des Förderantrags festgestellt, dass es im digitalen Archiv des Ministeriums bereits ein Sanierungsgebiet in Heilbronn mit dem Namen „Westlich Bahnhofsvorstadt“ gibt. Die gleiche Bezeichnung führt zu Irritationen im digitalen Archiv und es können auch zukünftig Verwechslungen nicht ausgeschlossen werden.

Mit der Umbenennung des Sanierungsgebietes wird der Bitte des Ministeriums Rechnung getragen. Dafür ist es notwendig den bereits erfolgten Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Westlich Bahnhofsvorstadt“ aufzuheben und den Beschluss mit einem neuen Namen erneut zu fassen.

Inhaltlich gibt es keine Änderungen zur erfolgten Beschlussfassung der DS 255/2024.

## 2. Vorbereitende Untersuchungen (VU) / Entwicklungskonzept

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH aus Ludwigsburg wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung die vorbereitende Untersuchung für den Bereich Westlich Bahnhofsvorstadt im Zeitraum April bis September 2024 durchzuführen.

Auf Grundlage von Ortsbesichtigungen, der Auswertung von bestehenden Daten zum Gebiet und die vom §137 BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wurden die spezifischen Eigenarten, positive Aspekte aber auch Nutzungskonflikte und städtebaulichen Missstände des Gebiets aufgezeigt.

Aus den festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missständen ergeben sich Handlungsschwerpunkte, die die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes begründen (Festsetzung Sanierungsgebiet).

Die aus diesen Untersuchungen abgeleiteten Maßnahmen und Entwicklungsziele sind in die *Stadtkonzeption Heilbronn 2030* eingebettet und berücksichtigen die übergeordneten, für die Stadtentwicklung insgesamt vorgegebenen Strategie- und Handlungsfelder.

## 3. Bürgerbeteiligung an den Vorbereitenden Untersuchungen

Am 18.06.2024 fand ein Bürgerinformationsabend im Technischen Rathaus statt. Hierzu wurden alle Eigentümer, Mieter und Pächter im Gebiet postalisch eingeladen. In der Veranstaltung wurden die Ziele und Inhalte sowie der Zeitplan zu den Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt und erläutert.

Über Fragebögen wurden verschiedene Aspekte abgefragt und es gingen verschiedene Hinweise und Anregungen ein. Die Aufstellung und Auswertung finden sich im Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung auf den Seiten 24 – 31.

## 4. Abwägung zur Behörden- und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fand eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Dabei haben sich 32 Behörden und Träger öffentlicher Belange geäußert.

Der Umgang mit den Stellungnahmen ist im Endbericht auf den Seiten 33 – 39 in einer Tabelle als Abwägungsvorschlag zusammengefasst. Die Tabelle wurde extrahiert und ist als Anlage 3 dieser Drucksache beigelegt.

Den Abwägungsvorschlägen muss der Gemeinderat durch Beschluss separat zustimmen. Dies wurde in der DS 255/20024 als eigenständiger Beschlusspunkt versäumt und wird jetzt nachgeholt.

#### 5. Entwicklungs- und Sanierungsziele

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung wurden folgenden Sanierungsziele formuliert (Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung, Seite 49):

1. Zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Gebiets als Knotenpunkt des Öffentlichen Nahverkehrs sowie stadtgestalterische und funktionale Aufwertung des direkten Zugangs zum Bahnhof von Westen her, wodurch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz verbessert werden kann.
2. Neuentwicklung durch lagegerechtere Nutzung von leer werdenden Gebäuden und untergenutzten Flächen zu einem multifunktionalen und lebendigen Standort.
3. Entwicklung des Potenzials im Gebiet durch die Nähe zu innerstädtischen Aktivitäten / Nutzungen und bedeutsamen Bereichen wie Neckarbogen und Bildungscampus, sowie vorhandenen kulturellen und schulischen Einrichtungen im Süden des Gebiets.
4. Qualitätsvolle und nutzungsgerechte Aufwertung des Umfeldes von Wohnquartieren sowie Handels- und Geschäftslagen und Umgestaltung von Straßen zu stadträumlichen Entwicklungsachsen mit sicheren, barrierefreien und attraktiven Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten auch für den Fuß- und Radverkehr.
5. Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Quartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf – insbesondere in Gebieten mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen.
6. Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung, durch energetische Gebäudesanierung / Verbesserung des Wärmeschutzes und Energiebedarfs und, soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude(teile) und städtebaulich angepasste Neubebauung.
7. Umfassende Begrünung des Gebietes als wichtige Klimapufferfläche für die Innenstadt, um einer weiteren Überwärmung durch die angrenzenden „Hitzeinseln“ (Bahngleisanlagen und Wende- und Abstellanlage der AVG) entgegenzuwirken (Grünverbindungen / Klimaanpassungsmaßnahmen) sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes.

## 6. Städtebauliches Entwicklungskonzept (Massnahmenprogramm)

Ausgehend von den vorgenannten übergeordneten Entwicklungs- und Sanierungszielen wurden folgende Maßnahmen abgeleitet (Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung, Seiten 52/53):

- Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben ist möglich
- Freilegung von Grundstücksflächen durch den Abbruch einzelner Gebäude
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie auch von Parkierungsbauwerken
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Neubebauung und Ersatzbauten
- Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

## 7. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 3 ha und wird umgrenzt durch den nördlichen Teil der Weststraße, den westlichen Teil der Frankfurter Straße, die Theresienstraße und den westlichen Teil der Bahnhofstraße.

Das Sanierungsgebiet ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 13.10.2025 dargestellt. (Anlage 1)

## 8. Wahl des Sanierungsverfahrens

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 Sanierungskonzepts getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist 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.

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zur Einschätzung, dass die „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhofsvorstadt“ erforderlich sind. Es wird daher das klassische Sanierungsverfahren empfohlen und gewählt.

Die ausführliche Begründung findet sich im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen, Seiten 59 bis 63.

Der Antrag auf Aufnahme in das Förderungsprogramm soll im Dezember 2025 eingereicht werden.

### 9. Sanierungsdauer

Ebenfalls als eigener Beschluss des Gemeinderates ist die Sanierungsdauer festzulegen. Im Endbericht wird eine Dauer von 12 Jahren vorgeschlagen. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Stadt Heilbronn auf maximal 15 Jahre verlängert werden.

Dies wurde in der DS 255/20024 als eigenständiger Beschlusspunkt versäumt und wird jetzt nachgeholt.

### III. Finanzwirtschaft

Es wurde eine vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt (Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung, Seite 65).

Insgesamt ergibt sich für die Durchführung der Sanierung, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 4,69 Mio.€. Davon trägt die Stadt Heilbronn nach den Förderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg 40% als Eigenanteil. Dieser beläuft sich somit auf 1,87 Mio.€.

Im Haushaltsplan 2025/2026 sind die Planungsansätze für den Grunderwerb mit Abbruch eingestellt. Entsprechende Zuschüsse für diese Teilmaßnahmen wurden ebenfalls eingeplant.

Buchhalterische Abwicklung / betroffene Buchungsobjekte

Wo sind die Mittel veranschlagt?

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag (EUR)
23	I51105126150 San. Westlich Bahnhofstr., Grunderwerb	78210100	2025	3.388.000
	I51105126620 San. Westlich Bahnhofstr., Ordnungsmaßnahmen	78720000	2025	870.000
<b>SUMME</b>				<b>4.258.000</b>

Wo sind die Zuschüsse veranschlagt?

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag (EUR)
23	I51101126900 San. Westlich Bahnhofstraße, Zuschuss	68110000	2025	2.552.800
<b>SUMME</b>				<b>2.552.800</b>

#### IV. Bürgerbeteiligung

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Für diese Vorhaben wurde eine gesetzlich formelle Bürgerinformationsveranstaltung nach §137 BauGB sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit analog zu § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

##### Begründung:

Die vorgesehenen Sanierungsziele umfassen unter anderem die Neuentwicklung von leer werdenden Gebäuden und untergenutzten Flächen, Modernisierung privater Gebäude durch energetische Gebäudesanierung / Verbesserung des Wärmeschutzes und Reduzierung des Energiebedarfs.

Geplant ist die umfassende Begrünung des Gebietes als wichtige Klimapufferfläche für die Innenstadt, um einer weiteren Überwärmung durch die angrenzenden „Hitzeinseln“ (Bahngleisanlagen und Wende- und Abstellanlage der AVG) entgegenzuwirken.

Diese Maßnahmen werden zu einer erheblichen Verbesserung führen. Die konkrete Benennung von CO<sub>2</sub>-Minderungszahlen ist momentan nicht möglich.