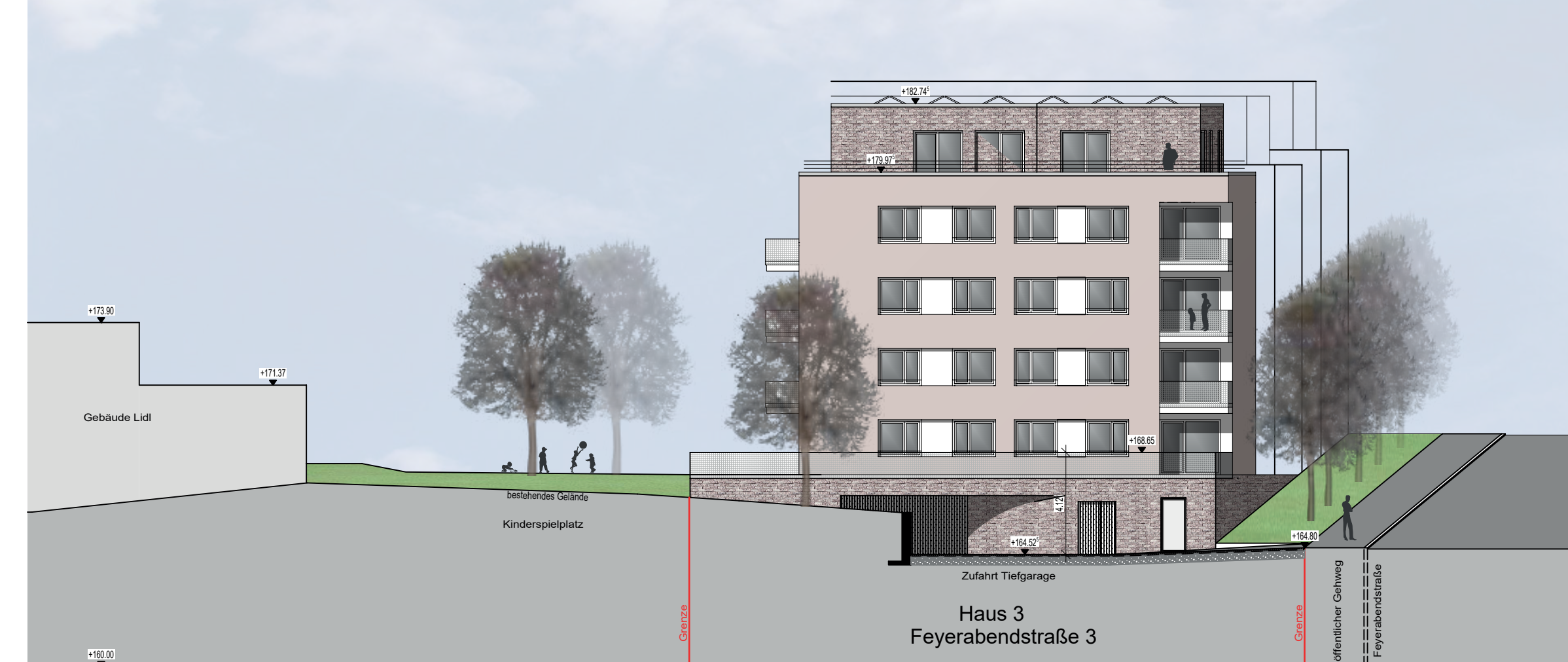




Ansicht von Westen (von Parkplatz Lidl), M 1 : 200



Südsicht Feyerabendstraße 3 (Haus 3), M 1 : 200



Ansicht von Norden, M 1 : 200



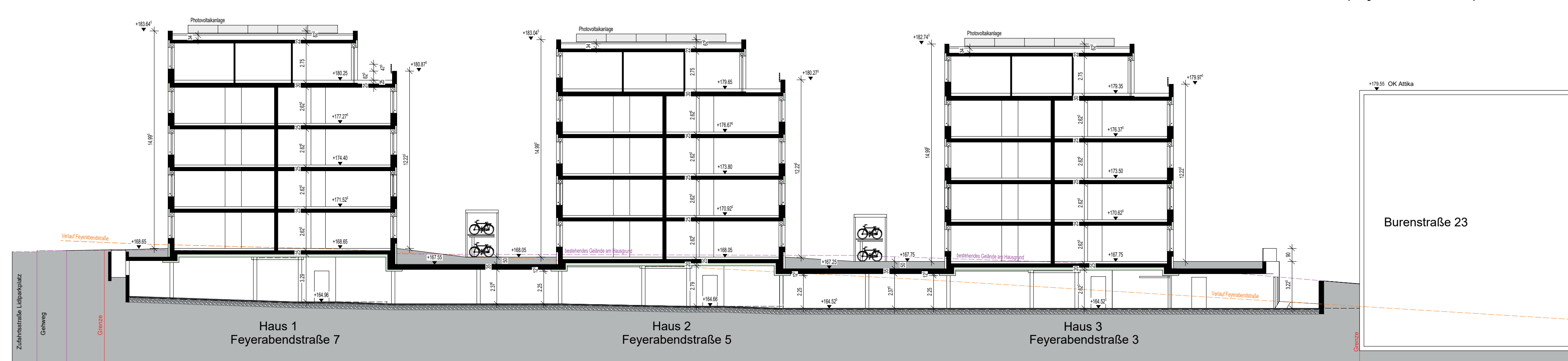
Südsicht Feyerabendstraße 7 (Haus 1), M 1 : 200



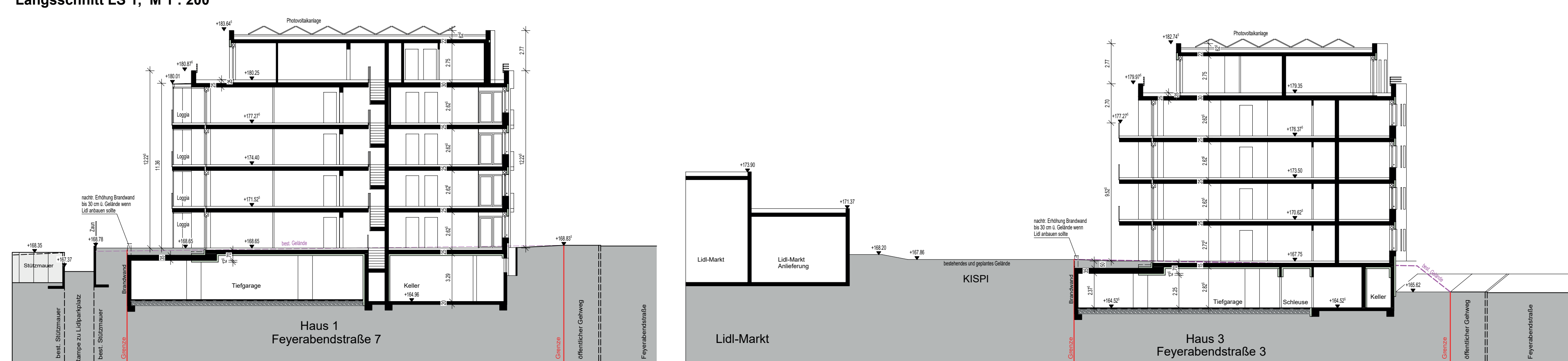
Ansicht von Osten (Feyerabendstraße), M 1 : 200



Lageplan / Dachaufsicht, M 1 : 500

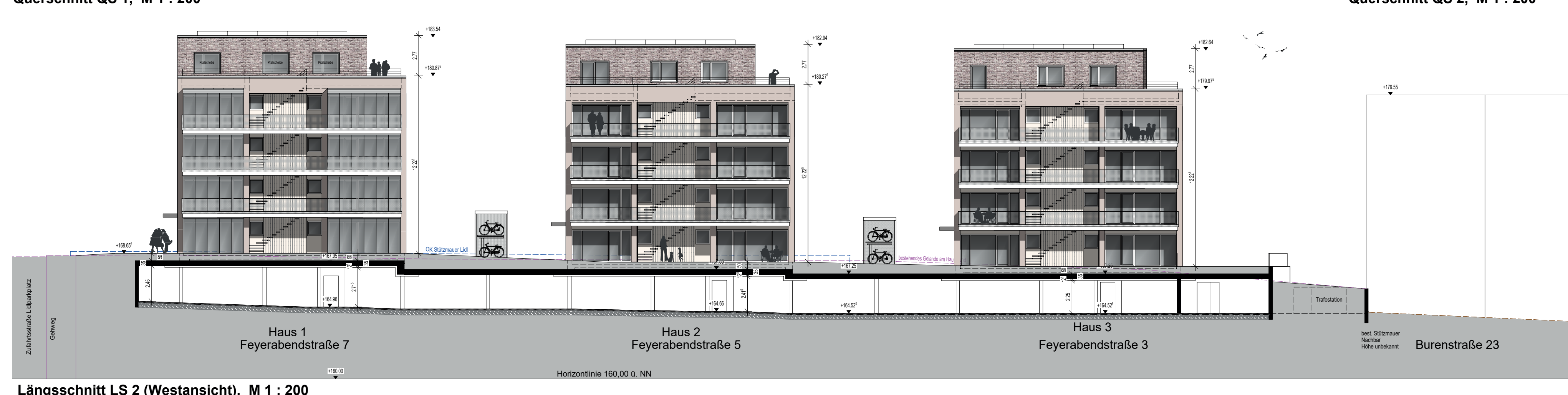


Längsschnitt LS 1, M 1 : 200



Querschnitt QS 1, M 1 : 200

Querschnitt QS 2, M 1 : 200



Längsschnitt LS 2 (Westansicht), M 1 : 200



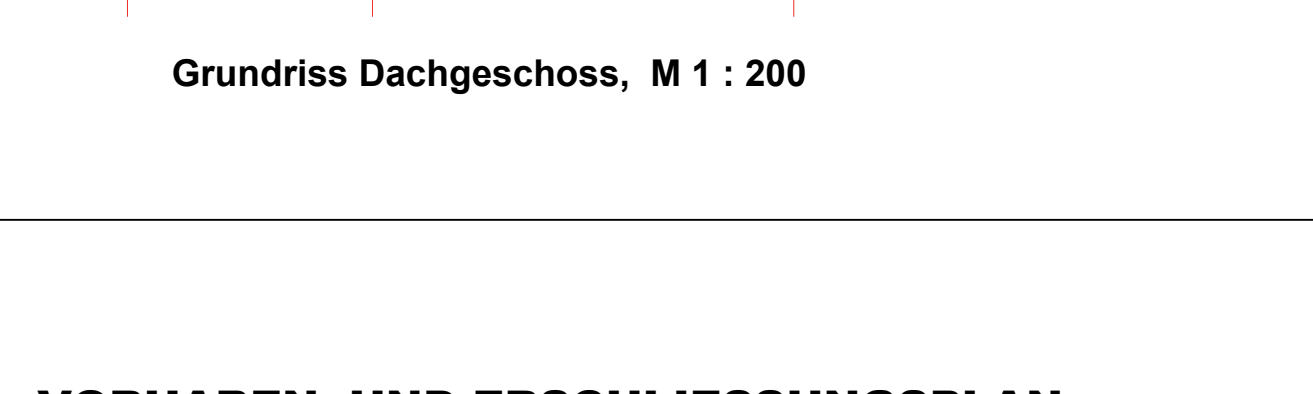
Grundriss Erdgeschoss, M 1 : 200



Grundriss Untergeschoß mit Tiefgarage, M 1 : 200



Grundriss 1. - 3. Obergeschoss, M 1 : 200



Grundriss Dachgeschoss, M 1 : 200

**Architektonische und Städtebauliche Kurzbeschreibung**

**Lage:**  
Das Baugrundstück mit der Parzellennummer 2788/10 hat eine Grundstücksfläche von ca. 2371 m<sup>2</sup> und befindet sich im nordwestlichen Teil des Stadtbereichs der Stadt Heilbronn. Westlich des Baugrundstücks befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit vorgelagerten Parkflächen. Daran angrenzend, im Abstand von ca. 110 m vom Baugrundstück, verläuft die Neckarsulmer Straße (B 27) als eine der wichtigsten Ausfallstraßen aus dem Stadtzentrum. Im Osten, entlang der angrenzenden Feyerabendstraße, befinden sich Wohngebiete. Im Norden grenzt die private Erschließungsstraße für den LIDL-Parkplatz an, auf deren gegenüberliegender Straßenseite sich ein Autohaus befindet. Im Süden, entlang der Burenstraße, befindet sich ein Mischgebiet.

**Städtebauliches Konzept:**  
Vorgeschlagen wird eine Bebauung aus drei Punkthäusern entlang der Feyerabendstraße. Dies erfolgt in Anlehnung an die ebenfalls punktförmige Bebauung entlang der Linkstraße im Nordosten. Dadurch wird das im Osten angrenzende Wohngebiet, hauptsächlich bestehend aus 2-geschossigen Häusern mit Satteldach, zweiseitig durch Punkthäuser gefasst. Geplant ist eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem, dreiseitig zurückversetztem Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss. Die Gebäude erhalten Flachdächer mit extensiv begrünten Dachflächen. Fußläufig erschlossen sind die drei Gebäude von der Feyerabendstraße. Die Hauszugänge befinden sich jeweils auf der Nordseite der Gebäude. Die Baumaßnahme erhält eine gemeinsame Tiefgarage mit 47 Stellplätzen. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich am südlichen Ende des Grundstücks. Auf Grund der nach Süden stark abfallenden Feyerabendstraße ist an dieser Stelle eine fast ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage möglich.

Zwischen den Gebäuden sind unter zwei extensiv begrünten Überdachungen die notwendigen Fahrradstellplätze (92 ST) als Doppelstockparker untergebracht. Diese Überdachungen gewährleisten gleichzeitig den Sichtschutz zu den privaten Gartenflächen.

Der baurechtlich notwendige Kleinkinderspielfeld befindet sich außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks zwischen dem südlichen Punkthaus und des daran im Osten angrenzenden LIDL-Markts. Der Kinderspielfeld liegt an einem Wegesystem, das das Grundstück im Inneren ebenerdig und barrierefrei erschließt.

**Architektur:**  
Die Punkthäuser erhalten jeweils eine zentrale, barrierefreie Erschließung mit Längstreppe und behindertengerechtem Aufzug an der Nordseite der jeweiligen Gebäude. Dieses Treppenhaus erschließt im nördlichen Gebäude (Haus 1) jeweils vier Wohnungen im Normalgeschoss (EG-3 OG). Bei den beiden weiteren Gebäuden (Haus 2 + 3) werden drei Wohnungen im Normalgeschoss erschlossen. Insgesamt sind 46 Wohnungen geplant. Davon erfüllen 29 Wohnungen die Förderrichtlinien für den geförderten Wohnungsbau. Insgesamt 12 Wohnungen sind barrierefrei gem. §35 LBO geplant.

Die notwendigen barrierefreien Wohnungen gem. §35 LBO befinden sich jeweils auf der Nordwestseite der Gebäude im Normalgeschoss und sind als 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Jede Wohnung in den Normalgeschossen erhält einen Balkon. Die Balkontürschwellen sollen barrierefrei ausgebildet werden.

Die Dachgeschosse sind 3-seitig zurückgesetzt und erhalten großzügige Dachterrassen. Die Badezimmer innerhalb der Wohnungen sind größtenteils als Fertig-Nasszellen geplant und sollen bereits im Rohbau eingebracht werden.

Die Rettungsmöglichkeit durch die Feuerwehr erfolgt durch Tragleitaraufstellflächen und Drehleitaraufstellflächen auf der Feyerabendstraße, die zwischen den Balkonen, bzw. bei Haus 1, zwischen den verglasten Loggien angesiedelt ist.

Die 2. Rettungswege der nach Osten orientierten Dachgeschosswohnungen erfolgen über Drehleitern zur Feyerabendstraße. Für die Rettung der nach Westen orientierten Dachgeschosswohnungen wird die Fluchtterasse an der Westfassade bis ins Dachgeschoss hochgeführt. Gem. dem Lärmschutzgutachten erhält das Haus 1 als Schutz vor Gewerbelärm auf der Westseite verglaste Loggien und an Teilen der Nordseite Prallscheiben. Als Schutz gegen Verkehrslärm erhalten alle Häuser entsprechende Schallschutzfenster mit schalldämmten Luftnachströmöffnungen. Für die elektrische Versorgung des Bauvorhabens wird eine Trafostation notwendig. Diese befindet sich in der südwestlichen Grundstücksecke und ist in die Stützmauer der Tiefgarage integriert.

**Materialität:**  
Die Gebäude sind in Massivbauweise geplant. Außenwände sollen mit Gisolitsteinen, d = 42,5 cm ausgeführt werden. Die Decken werden mit Beton-Halbfertigteilelementen ausgeführt. Wo statisch notwendig, werden Wände betoniert. Außenwände werden verputzt, mit teilweise zwischen den Fenstern zurück- und abgesetzten Farbflächen, ausgeführt. Die Außenwände der Dachgeschosse und der sichtbare Gebäudesockel bei Haus 3 erhalten Klinkerriemen als Oberfläche. Die Balkon- und Fluchttreppengeländer sind als Blech-Foto-Geländer (Bleche mit individuell eingelasserten Mustern) geplant. Alternativ sind hierzu auch Füllungen aus Streckmetall denkbar.

**Kenndaten:**  
Grundstücksfläche: ca. 2371 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohlfäche: ca. 3122 m<sup>2</sup>  
Wohnungszahl: 46 Wohneinheiten  
davon förderfähig: 29 Wohneinheiten  
davon barrierefrei: 12 Wohneinheiten  
KFZ-Stellplätze: 47 Stellplätze in der Tiefgarage  
davon 6 Behindertenstellplätze  
92 überdachte Fahrradstellplätze

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**10/24**

**HEILBRONN**

**Westlich Feyerabendstraße**

Bauvorhaben  
**Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage**

Vorbauherr  
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH  
Ulmenstraße 10  
74072 Heilbronn

Stadtplanung Heilbronn  
gez.: Sprenger / Stadtsiedlung HN  
Unterschrift

Entwurf und Planung  
ARS ENDEMANN GmbH  
Hörsbrunnstraße 23  
70374 Stuttgart

ARS ENDEMANN  
gez.: Endemann/ARS Endemann  
Unterschrift

Gefertigt: Stuttgart, den 12.06.2025

**HIN** Heilbronn  
Begl. durch Heilbronn, den Vermessungs- und Katasteramt