



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 15.01.2026

Gz. 63.3/Fer63.1-

61.23.11-1/2026-

3/2026

Telefon 56-3795

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.02.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	26.02.2026	öffentlich

Anlagen

Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 13.01.2026

Gestaltungsplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 13.01.2026

Betreff

Bebauungsplan 06A/18 Heilbronn**"Allee 4 / Gymnasiumstraße"****- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -****I. Antrag**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 06A/18 Heilbronn

„Allee 4 / Gymnasiumstraße“

zur Änderung der Ortsbausatzung von 1939, des Baulinienplans 06A/4 und der Bebauungspläne 01A/21 und 01A/29 für die Flurstücke 547 und 547/1

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 13.01.2026 umgrenzt.

2. Dem Gestaltungskonzept mit Plan vom 13.01.2026 wird als Konzept und Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans 06A/18 Heilbronn „Allee 4 / Gymnasiumstraße“ zugestimmt.

II. Sachverhalt

- 1) Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Allee und der Gymnasiumstraße am südöstlichen Rand der Innenstadt. Derzeit befinden sich im Geltungsbereich das alte Kino an der Allee und ein geschotterter Parkplatz zur Gymnasiumstraße.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten von der Allee
- im Nordosten vom Grundstück der Post (Allee 6) und einem Privatgrundstück an der Gymnasiumstraße (Nr. 29)
- im Südosten von der Gymnasiumstraße
- im Südwesten vom Grundstück der Heilbronner Stimme (Allee 2)

Das Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,27 ha.

2) Planungserfordernis

Das bestehende Kinogebäude an der Allee wird seit Jahren nicht mehr für Kinoveranstaltungen genutzt. Sehr sporadisch fanden andere Veranstaltungen statt. Ein Bekleidungsgeschäft wurde im Erdgeschoss bis Ende 2025 betrieben. Das jetzt leerstehende und ungenutzte Gebäude soll abgebrochen und das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im rückwärtigen Bereich des Kinogebäudes befindet sich in Richtung Gymnasiumstraße ein geschotterter, privater Parkplatz. Das Grundstück ist in seiner innenstadtnahen Lage untergenutzt und neben der Neuordnung soll die Baulücke an der Gymnasiumstraße geschlossen werden.

Beide Grundstücke wurden von der Kreissparkasse (KSK) Heilbronn erworben. Hier soll das neue Kundencenter der Kreissparkasse mit Orientierung zur Allee / Innenstadt entstehen. Die städtebauliche Gliederung und die architektonische Gestaltung des neuen Gebäudes wurden über einen Wettbewerb, welcher 2025 durchgeführt wurde, gefunden.

Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Es ist vorgesehen die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben.

3) Vorhandenes Planungsrecht

Im Plangebiet sind die folgenden Bebauungspläne und Satzungen rechtskräftig:

- die Ortsbausatzung von 1939
- Baulinienplan 06A/4 „Änderung an der Allee, Klara- und Wollhausstraße“
- Bebauungsplan 01A/21 „Werbeanlagensatzung“
- Bebauungsplan 01A/29 „Werbeanlagen Altstadt II“

Der Bebauungsplan 06A/18 „Allee 4 / Gymnasiumstraße“ ersetzt die Ortsbausatzung sowie den Baulinienplan 06A/4 in seinem Geltungsbereich. Die Bebauungspläne 01A/21 und 01A/29 gelten weiterhin.

4) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2003 stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche - Kerngebietsorientiert“ nach § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dar.

Die zum Bebauungsplan 06A/18 definierte Nutzung entspricht dieser Festsetzung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5) Wettbewerbsverfahren

Die Kreissparkasse Heilbronn plant in den nächsten Jahren ihren bisherigen Hauptsitz in der Innenstadt von Heilbronn durch Flächen an der Allee zu erweitern und den Standort am Wollhausplatz zu einem lebendigen Quartier - „Sparkassenquartier“ - mit deutlicher Präsenz im Stadtraum zu entwickeln. Es soll ein urbanes Ensemble entstehen, das qualitativ hochwertige Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden sowie attraktive Stadträume bietet.

Dies war Aufgabe in einem Wettbewerbsverfahren 2025. Die Stadt war mit Vertretern in der Jury an diesem Verfahren beteiligt. Im Dezember 2025 hat der Vorhabenträger die Realisierung des ersten Preisträgers beschlossen und diese Arbeit wird der Aufstellung des Bebauungsplans 06A/18 zu Grunde gelegt.

Mit dem Bebauungsplan 06A/18 wird die Grundlage für den erster Bauabschnitt, dem Kundencenter an der Allee gelegt.

6) Städtebauliches Gesamtkonzept

Mit dem neuen Kundencenter an der Allee spannt sich die Nutzung der Kreissparkasse vom Wollhausplatz, über den Max-Beermann-Platz bis zur Allee.

Die Setzung der Baukörper und ihrer Höhenentwicklung zielt auf die Ausbildung einer starken städtebaulichen Verknüpfung ab. Dabei definieren Hochpunkte die wesentlichen Zugänge im Quartier und bespielen die am jeweiligen Ort ausgebildeten Stadträume.

Die räumliche Verknüpfung des Kundencenters an der Allee und dem heutigen Verwaltungsbereich erfolgt über eine Transformation des Max-Beermann-Platzes zu einem großzügigen Stadtraum, der zukünftig überleitet in den Hauptzugangsbereich für Veranstaltungen.

Von der Allee gelangt man fußläufig über den Synagogenweg zum Max-Beermann-Platz bis zum Klimagarten, welcher den inneren Kern des dann transformierten Verwaltungsbereichs bildet.

Der Raum entlang des Synagogenweges wird aufgeweitet und durch die zweigeschossige Fassadenbegrünung aufgewertet. Auf dem Weg zum Max-Beermann-Platz entsteht ein kleiner Hof, der als „Hof der Erinnerung“ mit einer dreidimensionalen Rauminstallation gestaltet wird. Ein Baum mit kleinem Wasserbecken schafft einen Ort der Ruhe mitten in der Stadt.

Weitere Erläuterungen erfolgen im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

7) Städtebauliches Konzept Kundencenter

Das Kundencenter erstreckt sich von der Allee bis zur Gymnasiumstraße als ein Gebäude, welches sich in drei Baukörper gliedert. Dem zweigeschossigen Sockelgeschoss mit Dachgarten, dem Hochpunkt an der Allee und dem Baukörper an der Gymnasiumstraße.

An der Allee 4 springt das Sockelgeschoss des Kundencenter zurück und bildet mit der Raumkante des Turmgebäudes der Heilbronner Stimme einen kleinen Vorplatz als Zugang zum Kundencenter. Ab dem dritten Geschoss kommt der Hochpunkt näher zur Allee und orientiert sich in der Höhe an der Höhenentwicklung des Nachbargebäudes. Das Sockelgeschoss reagiert auf die Höhenentwicklung des nordöstlichen Postgebäudes.

Die Gebäudekubatur zur Gymnasiumstraße nimmt Bezug auf die dort vorhandene kleinteilige Bebauung. Zum Ensemble der Heilbronner Stimme hin entwickelt sich der Baukörper um zwei Geschosse in die Höhe und schafft so einen gestuften Übergang.

8) Nutzung und Erschließung

Die Umsetzung der Organisation von öffentlichen und privaten Bereichen aus dem Raumprogramm erfolgt sowohl horizontal als auch vertikal. Den öffentlichsten Bereich bildet die Kundenhalle des Kundencenters und ist im Erdgeschoss zur Allee orientiert. Zur Allee liegt damit der neue öffentliche Zugang.

Im weiteren Verlauf zur Gymnasiumstraße nimmt die öffentliche Zugänglichkeit ab und endet im Bereich eines kleinen Gedenkplatzes am Synagogenweg – „Hof der Erinnerung“.

In den einzelnen Baukörpern folgen die Verwaltungsbereiche mit geringem Publikumsverkehr in den Folgegeschossen. Am Hochpunkt an der Allee befindet sich der Meetingbereiche mit Dachterrasse und Blick über die Stadt.

Der Eingang für Mitarbeitende erfolgt über den Max-Beermann-Platz. Von diesem erfolgt auch die Einfahrt in eine kleine Tiefgarage mit 47 Stellplätzen, die vorrangig dem Parken von Kunden dient.

9) Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nrn. 547 und 547/1 befinden sich Eigentum des Vorhabenträgers.

10) Städtebaulicher Vertrag

Es erfolgt die Übernahme der Verfahrenskosten gemäß „Kostenerstattung im Rahmen von Bauleitplanverfahren“ (GR-Beschluss vom 18.11.2021). Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

11) Einnahmen und Ausgaben

Es sind keine weiteren Einnahmen und Ausgaben neben der Kostenerstattung im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu erwarten.

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 für eine freiwillige mitgestaltende 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.

Für den Neubau muss ein leerstehendes Gebäude abgerissen und in sehr geringem Umfang klimatisch unbedeutende Grünbereiche (Rasen, Buschwerk) entfernt werden.

Durch Nutzung einer bereits versiegelten Fläche im Innenbereich und einer höheren baulichen Ausnutzung, werden keine neuen Flächen versiegelt.

Der geplante Neubau wird mit einem hohen Energiestandard, Fassaden- und Dachbegrünung und einem Regenwasserkonzept Aspekte der Nachhaltigkeit erfüllen. Zudem entsteht eine kleine Ruheoase mit einem Baum und Wasserbecken.