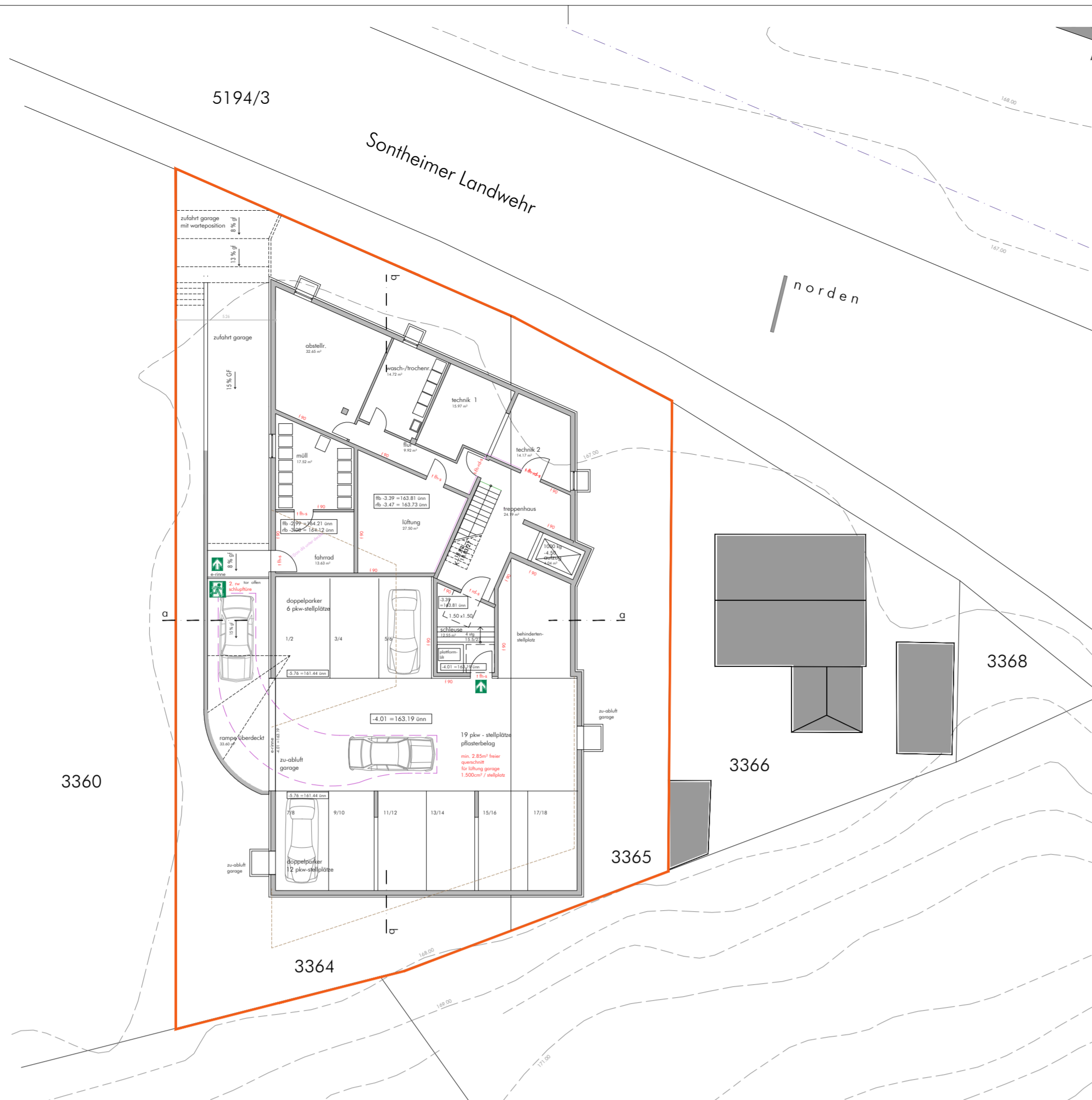




lageplan m 1 : 500



untergeschoss / tiefgarage m 1 : 200



erdgeschoss m 1 : 200



1. obergeschoss m 1 : 200



2. obergeschoss m 1 : 200



3. obergeschoss m 1 : 200



dachansicht / freiflächengestaltungsplan m 1 : 200

legende

- geltungsbereich
- betonpflaster
- rasenpflaster
- ökopflaster
- rasen wildblumenwiese
- retenionsdach dachbegrenzung intensiv
- dachbegrenzung extensiv
- fassadenbegrenzung
- laubbaum bestand
- laubbaum neupflanzung
- stauder/ stauden

Erläuterungstext

Städtebauliche Situation
Das 944 m² große Grundstück liegt südlich an der Sonheimer Landwehr in direkter Nachbarschaft zur Eisenbahnbrücke der abgegangenen Bahnlinie und der Maschinenfabrik BfG.

Nördlich der Sonheimer Landwehr befindet sich mehrere 3-4-geschosige Wohngebäude. Auf dem östlich anschließenden Grundstück sind ein 11-geschosiges Einfamilienhaus, an der südlichen Seite schließt ein Grundstück mit dänischer bebauungsrechtlichen Vorgaben an das Grundstück an. Auf dem westlich anschließenden Grundstück ist ein bis zu 5-geschosiger Gebäudekomplex in Planung, der ein Hotel und Wohnungen aufnehmen wird.

Der zulässige Neubau ist als 4-geschosiger Baukörper mit Tiefgarage geplant. Die U-Form des Gebäudes nimmt Bezug auf den Grundstückslauf. Zudem soll der Neubau in der Höhe zwischen dem projektierten Hotel-Wohnbau und dem bestehenden Wohnhaus Sonheimer Landwehr 18 variiert. Nach Westen wird sich ein begrenzter Innenhof bilden.

Nutzung
Das Gebäude wird von der Altklinik und Wohnstätten GmbH, Therapeutikum Heilbronn genutzt. Diese ist eine Tochtergesellschaft des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Baden-Württemberg.

Im Erdgeschoss ist der öffentliche Dienst untergebracht. Dieser wird ausschließlich von Rehabilitanden des Therapeutikums genutzt. Es werden über den Tag verteilt ca. 50 Patienten erwartet. Öffentlicher Besucherverkehr findet nicht statt.

Im 1. Obergeschoss wird der soziale Dienst der Einrichtung untergebracht. Dort finden Besprechungen, Beratungen und Beratungskontakte statt. Es sind Einzelbüros, Besprechungsräume und ein Konferenzraum geplant. Die maximale Anzahl der Mitarbeiter wird voraussichtlich 18 Personen betragen, teilweise in Teilzeit. Im 2. und 3. Obergeschoss sind 12 Zimmer-Apartments, sowie Küche und Aufenthaltsbereiche geplant. In diesen Apartments sollen junge, psychisch kranke oder auffällige Erwachsene ab 18 Jahre betreut und schrittweise an einen regulären Tagesablauf gewöhnt werden.

Im Untergeschoss sind die Tiefgarage, Müllraum, Technik und Abstellräume vorgesehen.

Erreichung
Der Neubau wird von der Sonheimer Landwehr erschlossen. An der westlichen Grundstücksseite wird eine Ein- und Ausfahrt zur Erreichung der Tiefgarage mit voraussichtlich neun Doppelparkplätzen und einem Behindertenparkplatz geplant. Insgesamt werden damit 19 orientierte PKW-Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden nur von Mitarbeitern des Therapeutikums, der Arztpraxis und dem sozialen Dienst genutzt. Die Bewohner der beiden oberen Geschosse besitzen keine PKW und kommen hauptsächlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß.

Fahrradstellplätze sind im Untergeschoss, unter der Fahrradüberführung an der nordöstlichen Grundstücksseite und im Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen.

Über einen Fußweg gelangt man zum privaten, begrenzten Innenhof. Der barrierefreie Hauptzugang des Gebäudes befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite.

Gestaltung
Das Gebäude mit klassischer Laubfassade erhält eine Fassade in Warmweißem Putzsystemmörtel. Das Erdgeschoss als Sockelgeschoss wird durch eine andere Materialität besonders betont. Dadurch entsteht eine horizontale Gliederung des Baukörpers, die durch die verschiedenen Nutzungen innerhalb abbildbar ist. Die Fassade wird durch eine horizontale Gliederung des Baukörpers, die durch die verschiedenen Nutzungen innerhalb abbildbar ist. Die Fassade wird durch eine horizontale Gliederung des Baukörpers, die durch die verschiedenen Nutzungen innerhalb abbildbar ist.

Gebäudetechnik
Das Gebäude soll mittels einer Sole-Wärmepumpe beheizt werden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss über Durchlauferhitzer, im 2. und 3. Obergeschoss ist eine zentrale Warmwasserbereitung vorgesehen.

Es ist vorgesehen, auf dem begrenzten Dach des Gebäudes Photovoltaikanlagen zu installieren.

Freiflächengestaltung
Erträge der Sonheimer Landwehr werden auf einem Grünstreifen zwei hochstammige Allergiefreie Laubbäume gepflanzt. Die nicht befestigten Flächen um das Gebäude sollen als Wildblumenwiese mit mindestens fünf heimischen Laubbäumen angelegt werden. Im begrenzten Innenhof, der den Wohnbereichen und Sozialen zur Erholung dienen soll, werden Pflanzbereiche als Inselbegrenzung angelegt. In Teilbereichen soll das Gebäude zusätzlich eine bodengebundene Fassadenbegrenzung mit Kletterpflanzen erhalten.

Die befestigten Flächen sollen mit Öko- bzw. Rasenplaster belegt werden. Für die Planung der Außenanlagen wird ein Gartenarchitekt hinzugezogen.

Entwässerung/Regenrückhaltung
Schmutzwasser:
Das Schmutzwasser wird vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss in die Straße bei Entwässerung. Das Untergeschoss liegt unter der Straßenoberfläche und wird mittels einer Hebeanlage ebenfalls in die Straße entwässert.

Regenwasser:
Die Dachfläche mit einer Größe von ca. 410 m² soll als Retentionsdach mit extensiver Begrünung ausgeführt werden. Das Retentionsvolumen wird voraussichtlich ca. 27 t/m³ betragen. Zusätzlich wird eine Zonenanlage mit einer Größe von voraussichtlich 9 m³ eingebaut. Dieses Wasser soll zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden.

Hinweis
Die Darstellungen und die Erläuterung entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung sind wahrscheinlich und werden sich im Feststellungsverfahren des vorbereitenden Bebauungsplans 49A/31 Heilbronn-Sonheim, Sonheimer Landwehr 16 und 16/1 bewegen.

VORHABEN- UND ERSCHESSUNGSPLAN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
49A / 31

Heilbronn-Sontheim
" Sonheimer Landwehr 16 u. 16/1 "

Neubau für das Therapeutikum Heilbronn
Flst.Nr. 3364 u. 3365

Vorhabenträger
Rolf Klink
Mäcker Straße 32
74074 Heilbronn
BENTIA Immobilien GmbH + Co. KG
Dr. Wolfgang Bleichschmitt
Frankfurter Straße 16/2
74072 Heilbronn

Entwurf und Planung
BARTH+PARTNER
4888 AK-STRASSE
804 FAKTO WEBB
WELLS BRACK
D-72372 ESSLINGEN
07141/923846 0
FAX 0711/923846 30
www.barth-architekten.com

Geliefert, den 18.07.2025

gez.
Werner Berth, freier Architekt BDA

gez.
Heilbronn, den
Vermessungs-
und Katasteramt



schnitt a-a m 1 : 200



ansicht von norden m 1 : 200



ansicht von osten m 1 : 200



ansicht von westen m 1 : 200



ansicht von süden m 1 : 200