



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 07.01.2026

Gz. 63.1-61.23.40-
2/2023-42/2023-
453171/2025

Telefon 56-2717

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

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache Nr. 226/2025 (Zustimmung zum Entwurf, GR am 23.10.2025)

Anlagen:

- Lageplan vom 07.01.2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.07.2025
- Begründung vom 21.07.2025
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom November 2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2024
- Schalltechnische Untersuchung vom 02.06.2025

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 49A/31 Heilbronn-Sontheim
"Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1"
- Satzungsbeschluss -

I. Antrag

Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. BW 2025 Nr. 25), in Verbindung mit dem § 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), werden der

vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/31 Heilbronn-Sontheim

„Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“

zur Änderung des Bebauungsplans 49A/22 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

für die Flurstücke 3364 und 3365

und die örtlichen Bauvorschriften

als

Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, vom 07.01.2026 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Barth+Partner, Esslingen, vom 18.07.2025.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- die Begründung vom 21.07.2025
- die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom November 2023
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2024 und
- die schalltechnische Untersuchung vom 02.06.2025.

II. Sachverhalt

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Sontheim, direkt an der Straße Sontheimer Landwehr. Es wird im Süden durch eine inzwischen begrünte ehemalige Bahntrasse und daran anschließend gewerblich genutzte Strukturen, im Osten durch Wohnbebauung und im nördlichen Bereich durch die Straße Sontheimer Landwehr begrenzt. Im Westen schließt sich das aktuell brachliegende Flurstück Nr. 3360 an, auf welchem ein Neubauvorhaben für ein Hotel inklusive Wohnungen geplant ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 940 m² und umfasst die Flurstücke 3364 und 3365.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadt Heilbronn liegt ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Flurstücken 3364 und 3365 im Stadtteil Sontheim vor. Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung ist geplant, auf der innerörtlichen Fläche ein viergeschossiges Gebäude für das Therapeutikum Heilbronn zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben verstößt gegen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 49A/22 Heilbronn-Sontheim „Östlich Kreuzäckerstraße“. Das bestehende Planungsrecht setzt u.a. eine Mischgebietsnutzung, eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 fest.

Die Planung der Vorhabenträger ist damit nicht zulässig und erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/31 Heilbronn-Sontheim „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“.

3. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist gegenwärtig mit einem zweigeschossigen Wohngebäude sowie zwei Garagen bebaut. Das Gebäude steht seit Februar 2024 leer. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um den ehemaligen Hausgarten mit vereinzeltem Gehölz- und Baumbestand.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt in diesem Bereich gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan widerspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

5. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 49A/22 „Östlich Kreuzackerstraße“, rechtsverbindlich seit dem 07.09.2000, der in diesem Bereich ein Mischgebiet (MI) festsetzt.

Die Regelungen zur Bebaubarkeit sind in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2, einer Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen, einer maximalen Traufhöhe und der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Das bislang geltende Planungsrecht wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich ersetzt.

6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung handelt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/31 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auch alle weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB werden erfüllt.

7. Städtebauliche Erläuterung

Der geplante Neubau ist als 4-geschossiger Baukörper mit Tiefgarage konzipiert. Die U-Form des Gebäudes nimmt Bezug auf den Grundstücksverlauf. Zudem soll der Neubau in der Höhe zwischen dem projektierten Neubau auf dem westlich anschließenden Nachbargrundstück und dem niedrigeren östlichen Wohnhaus vermitteln. Nach Westen wird sich ein begrünter Innenhof öffnen.

Das geplante Gebäude wird von der Arbeits- und Wohnstätten GmbH, Therapeutikum Heilbronn genutzt. Im Erdgeschoss ist eine Arztpraxis geplant, die ausschließlich von Rehabilitanden des Therapeutikums genutzt wird. Im 1. Obergeschoss wird

der soziale Dienst der Einrichtung untergebracht. Dort sollen Besprechungen, Beratungen und Bürotätigkeiten stattfinden. Im 2. und 3. Obergeschoss sind 1-Zimmer-Apartments sowie Küche und Aufenthaltsbereiche geplant. Diese Räumlichkeiten werden ausschließlich für die medizinische und berufliche Rehabilitation junger Menschen mit psychischen Erkrankungen (RPK) als zeitlich befristete Maßnahme genutzt. Im Untergeschoss sind eine Tiefgarage, ein Müllraum, Technik- und Abstellräume vorgesehen.

Die Flachdächer und die Tiefgarage werden extensiv beziehungsweise intensiv begrünt. Die Fassade erhält in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung.

Der Neubau wird von der Sontheimer Landwehr erschlossen. An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine Ein- und Ausfahrt zur Erschließung der Tiefgarage mit voraussichtlich neun Doppelparkern und einem Behindertenstellplatz geplant. Insgesamt werden damit 19 unterirdische PKW-Stellplätze 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 Fahrradüberdachung an der nordöstlichen Grundstücksecke und am Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen.

Über einen Fußweg gelangt man zum privaten, begrünten Innenhof. Der barrierefreie Hauptzugang des Gebäudes befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksecke. Entlang der Sontheimer Landwehr werden auf einem Grünstreifen zwei hochstämmige Alleebäume gepflanzt. Die nicht befestigten Flächen um das Gebäude sollen als Wildblumenwiese mit mindestens sechs heimischen Laubbäumen angelegt werden. Im begrünten Innenhof, der den Mitarbeitenden und Bewohnern zum Aufenthalt dienen soll, werden Pflanzbeete als Insektengärten angelegt. In Teilbereichen wird das Gebäude zusätzlich eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit Kletterhilfe erhalten. Die befestigten Flächen sollen mit Öko- bzw. Rasenpflaster belegt werden.

8. Natur und Landschaft, Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Trotzdem enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen.

Unabhängig davon sind Artenschutzbelange zu beachten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden daher das Plangebiet und der umgebende Wirkraum hinsichtlich des Vorkommens und der Habitateignung für planungsrelevante Arten untersucht.

Aufgrund geeigneter Habitatstrukturen konnte ein Vorkommen sowohl der Mauereidechse als auch der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Klärung der Anwesenheit von Eidechsen im Plangebiet durchgeführt. Bei keiner der insgesamt sechs Begehungen konnte ein Individuum einer Eidechsen- oder anderen Reptilienart aufgefunden werden. Die

vorhandenen Biotopstrukturen werden von dieser Artengruppe nicht als Lebensraum genutzt. Verbotstatbestände werden im Hinblick auf Reptilienarten nicht erfüllt, es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Unter Beachtung der gesetzlichen Frist gemäß § 39 (5) 2 BNatSchG beim Abbruch der Gebäude und beim Roden der Gehölze können Tierverluste bzw. Tötungen fluchtunfähiger Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) von Vögeln vermieden werden. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud die Schallimmissionen ermittelt, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken und von ihm ausgehen (Schalltechnische Untersuchung, 02.06.2025).

Die vorgeschlagenen Formulierungen für Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz vor Straßenverkehrsimmissionen sind die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Ebenfalls zum Schutz vor Straßenverkehrsimmissionen sind an der Nord-, Ost- und Westfassade des Gebäudes in den zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Zum Schutz vor Schallimmissionen durch den Parkierungsverkehr ist die Rampe der Tiefgarage zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Tiefgaragenzufahrt auf 10 km/h (nachts) zu beschränken.

10. Stadtklima

Die Festsetzung eines Flachdachs ermöglicht die Kombination von extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Dadurch wird eine klimaneutrale Energieerzeugung ermöglicht und gleichzeitig die Verringerung des Wasserabflusses durch die Pufferwirkung der Dachbegrünung begünstigt.

Das festgesetzte Pflanzgebot trägt ebenfalls dazu bei, die Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung und Verringerung des Wasserabflusses zu begünstigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Das entspricht der Regelung des aktuell geltenden Bebauungsplans 49 A/22 „Östlich Kreuzäckerstraße“. Das bedeutet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine höhere Versiegelung gegenüber dem geltenden Planungsrecht zulässt, und dass keine zusätzliche Beeinträchtigung des Niederschlagswasserabflusses droht.

11. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Einnahmen und Ausgaben / Verträge

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen der Stadt Kosten für Planungsleistungen oder deren Vergabe und Betreuung, für Plangrundlagen, Gutachten etc. Diese werden den Vorhabenträgern vollständig bzw. gemäß der Kostenerstattung für Leistungen des Planungs- und Baurechtsamtes vom 18.11.2021 in Rechnung gestellt.

Zwischen der Stadt Heilbronn und den Vorhabenträgern wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, dem der Gemeinderat am 23.10.2025 zugestimmt hatte. Darin verpflichten sich die Vertragsparteien zur Projektentwicklung und zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

13. Verfahrensablauf / Bisheriges Verfahren

Der Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 05.05.2023 gestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn beschloss am 21.12.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und stimmte dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom Büro Barth+Partner aus Esslingen als Konzept und Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/31 zu.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.04.2025 bis 16.05.2025 (verlängert bis 03.06.2025) beteiligt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden in einem Bericht zur Behördenbeteiligung im Rahmen der GR-Drucksache zur Zustimmung zum Entwurf wiedergegeben und behandelt.

Der Gemeinderat stimmte am 23.10.2025 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwurf zur Veröffentlichung zu.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 03.11.2025 bis 16.12.2025. Dabei wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben.

Da sich somit kein inhaltlicher Änderungsbedarf am vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt, wird mit der vorliegenden GR-Drucksache der Satzungsbeschluss beantragt.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Änderung des Baugesetzbuchs wurde eine entsprechende Änderung der Verfahrensvermerke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund dieser redaktionellen (nicht inhaltlichen) Änderung erhält der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49A/31 Heilbronn-Sontheim „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“ ein neues Datum 07.01.2026.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung handelt, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist. Das wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Wohl der Einwohnerschaft wird nicht nachhaltig berührt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach den geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Für das Vorhaben und die damit einhergehende Nachverdichtung im Innenbereich werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan städtebauliche Vorgaben verbindlich gemacht. Dabei werden Maßnahmen zur Klimaanpassung sowie zur Bepflanzung / Begrünung festgesetzt, die bei einer Bebauung nach dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gegolten haben.