



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 09.04.2026

Gz. 63.1-61.23.10-
1/2026-3/2026-
143270/2026

Telefon 56-2707

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	12.05.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	21.05.2026	öffentlich

Anlagen

Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 17.04.2026

Vorhaben- und Erschließungsplan der Wilhelmsbau AG vom 30.03.2026

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 08B/37 Heilbronn
"Frankfurter Straße 25"****- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -****I. Antrag**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 08B/37 Heilbronn

„Frankfurter Straße 25“

zur Änderung der Ortsbausatzung von 1939 und des Baulinienplans 08B/S1 für das Flurstück 1291

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 17.04.2026 umgrenzt.

2. Dem Gestaltungskonzept gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans der Wilhelmsbau AG vom 30.03.2026 wird als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans 08B/37 zugestimmt.

II. Sachverhalt

- 1) Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich in der Bahnhofsvorstadt unmittelbar an der Westseite des Kaiser-Friedrich-Platzes. Derzeit befindet sich im Geltungsbereich ein leerstehendes mehrgeschossiges Wohngebäude aus den 1960er-Jahren mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschossbereich und einer Tiefgarage.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Frankfurter Straße
- im Osten durch den Kaiser-Friedrich-Platz
- im Süden durch das Flurstück 1218/1 (Olgastraße 34)
- im Westen durch die Flurstücke 1240/3 und 1245 (Frankfurter Straße 33/1 und 33/2).

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

2) Planungserfordernis

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude aus den späten 1960er-Jahren bebaut. Das Gebäude weist umfangreiche bauliche und technische Mängel auf. Zunächst war durch den Eigentümer, die Wilhelmsbau AG Stuttgart geplant, das Gebäude im Bestand umfänglich zu sanieren und sowohl technisch als auch energetisch auf einen zeitgemäßen und modernen Stand zu bringen. In diesem Zuge sollten auch die Grundrisse optimiert und der Bestand entsprechend der aktuellen Nachfrage weiterentwickelt werden.

Es wurden drei Ausführungsvarianten betrachtet:

- Sanierung des Bestands ohne Optimierung / Weiterentwicklung der Wohnungsgrundrisse
- Weiterentwicklung und Sanierung des Bestands (Optimierung der Wohnungsgrundrisse, Anbau zusätzliche Balkone)
- Weiterentwicklung, Sanierung und Aufstockung des Bestands.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass eine Sanierung ohne eine vollständige Entkernung des Gebäudes nicht möglich ist, da nahezu alle technischen Anlagen, Leitungen und wesentliche Bauteile erneuert werden müssten. Außerdem wurden Mängel in Bezug auf die Güte verbauter Materialien (z.B. Beton) festgestellt.

Ein solch tiefgreifender Eingriff würde daher umfangreiche Anpassungen an geltende Vorschriften mit sich bringen. Daher stellt der Abriss des Gebäudes und eine Neubebauung die sinnvollste Lösung dar.

Nach der Entscheidung über Abriss und Neubebauung wurde ab Mai 2024 mit der Entmietung des Gebäudes begonnen. Über die Notwendigkeit der Maßnahme wurden die Bewohner umfassend informiert. Die Entmietung erfolgte sozialverträglich über einen längeren Zeitraum und ohne rechtliche Auseinandersetzungen. Für alle Bewohner konnten unter Einbindung der Stadtsiedlung adäquater Ersatzwohnraum gefunden werden. Teil des Entmietungskonzepts war auch ein auskömmlicher Umzugszuschuss.

Das Gebäude steht aktuell leer.

Vorgesehen ist die Neubebauung mit einem bis zu sechs Vollgeschosse zählenden Gebäude mit einer Tiefgarage.

Das bestehende Planungsrecht lässt in der Baustufe IIa der Ortsbausatzung im Bereich der Frankfurter Straße maximal eine viergeschossige Bebauung zu. Das Bauvorhaben ist auf Basis des bestehenden Planungsrechts daher nicht genehmigungsfähig, die Aufstellung eines Bebauungsplans ist 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 08B/S1 „Südlich Roßkampfsstraße“
- Bebauungsplan 08B/29 „Bereich Kaiser-Wilhelm-Platz“ zur Regelung von Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan 08B/37 ersetzt die Ortsbausatzung sowie den Baulinienplan 08B/S1 in seinem Geltungsbereich. Der Bebauungsplan 08B/29 gilt weiterhin.

4) Flächennutzungsplan

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

Die im Bebauungsplan 08B/37 definierte Nutzung entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5) Städtebauliches / gestalterisches Konzept

Das geplante Gebäude bildet die westliche Raumkante des Kaiser-Friedrich-Platz und fasst den Platzraum räumlich, wie das Bestandgebäude derzeit schon. Das Vorhaben entwickelt sich über einer Tiefgarage als ein u-förmiges Gebäude, das nach Westen zum Blockinnenbereich einen abgeschirmten Innenhof ausbildet. Die Gebäudehöhe staffelt sich ab der Frankfurter Straße, beginnend mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, entlang der Olgastraße auf 6 Geschosse und im südlichen Schenkel des U bis auf 4 Geschosse in den Blockinnenbereich ab.

Bei der städtebaulichen Einbindung des Gebäudes wurde auch berücksichtigt, dass auf dem südlich angrenzenden, bislang mit niedrigen Gewerbehallen bebauten Grundstück, perspektivisch auch eine entsprechende bauliche Entwicklung möglich bleibt und die seit Jahrzehnten andauernde städtebaulich unbefriedigende Situation bereinigt werden kann.

Das Gebäude nimmt die Raumkanten der vorhandenen Straßenzüge auf. Über einer Sockelzone, die im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße mit der Olgastraße transpa-

rent und einladend offen gestaltet ist, sind die Regelgeschosse in einer zurückhaltenen Materialität vorgesehen. Die helle Gebäudehaut wird durch die dunkleren, in der Tiefe leicht schwingenden Brüstungselemente der Balkonzone kontrastiert, ohne dass das Gebäude hierdurch unruhig wirkt. Abgeschlossen wird das Flachdachgebäude durch den farblich abgesetzten Bereich der obersten Geschosse.

Das Gebäude ist selbstbewusst in seiner Gestaltung, vermittelt jedoch durch seinen Gestus sehr gut zwischen dem südlich vorhandenen Seniorenwohnheimkomplex und den kleineren Bauvolumina der unmittelbaren Umgebung.

Die Dachfläche sind begrünt geplant und mit Photovoltaikelementen ausgestattet, mit Ausnahme der begehb- bzw. bespielbaren Dachflächen im südlichen Gebäudebereich.

Vorhandene Bäume im Randbereich des Grundstücks sollen möglichst erhalten werden. Ein zu erstellender Freiflächenplan wird die Gestaltung und die Bepflanzung der Außenbereiche konkretisieren.

Das Gebäude trägt zur Aufwertung des Umfelds und zur weiteren Belebung des Kaiser-Friedrich-Platz bei, der sich in den vergangenen Jahren in der Bahnhofsvorstadt zu einem beliebten Treffpunkt mit einem vielfältigen Angebot und Aktivitäten entwickelt hat.

6) Nutzung und Erschließung

Vorgesehen ist ein Apartmenthaus für temporäres Wohnen mit dem Nutzungsschwerpunkt studentisches Wohnen / Wohnheim. Betrieben werden soll das Wohnheim durch die Fa. iLive, die in Heilbronn bereits mehrere Gebäudeeinheiten betreibt (Studentenwohnheim PaulA in der Paulinenstraße und das Studentenwohnheim Urban Living in der Schmollerstraße im Bereich des Südbahnhof).

Das Wohnheim soll insgesamt ca. 230 möblierte Wohneinheiten für Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger aber auch Lehrende und Fachkräfte anbieten. Vorgesehen sind 102 Apartments ohne Balkon oder Terrasse mit ca. 18 bis 23 qm Wohnfläche, 121 Apartments mit Balkon oder Terrasse und ca. 20 qm (vereinzelt auch ca. 25 qm) Wohnfläche sowie 7 Sonderapartments (ohne Balkon) mit ca. 31 qm Wohnfläche.

Ergänzt werden diese durch Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss in der Größenordnung von ca. 240 qm, die im Eckbereich Frankfurter Straße / Olgastraße angeordnet sind (Lounge, Koch- und Essbereich und Fitness). Dazu kommt ein Waschsalon im Untergeschoss des Gebäudes.

Auf dem Flachdach im südlichen Gebäudebereich sind zusätzliche Freizeit- und Sportflächen vorgesehen, u.a. ein Kleinspielfeld für Badminton o.ä. Dieser Bereich wird durch die Hausverwaltung in den Nacht- bzw. Ruhezeiten abgeschlossen, so dass in diesen Zeiten keine Nutzung erfolgen und somit die Störung des Wohnumfelds ausgeschlossen werden kann.

Im Innenhof befinden sich weitere gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen.

Das Angebot von möblierten Single-Apartments mit Sharingmöglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht individuelles, unabhängiges Wohnen und stellt gleichzeitig die Bedingungen für ein gemeinschaftliches Leben zur Verfügung. Mit unkomplizierten Begegnungsorten und weiteren Kommunikationsangeboten kann ein gutes Miteinander ermöglicht und u.a. auch einer Vereinsamung gegengesteuert werden.

Für das Gebäude wird ein Objektmanager eingesetzt, der als Anlaufstelle für die Bewohner ständig vor Ort erreichbar ist. Die Verwaltung pflegt die Hausgemeinschaft außerdem durch das Angebot gemeinschaftlicher Events.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen und 42 Stellplätzen für Fahrräder, deren Zufahrt von der Frankfurter Straße aus vorgesehen ist. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Zuwegung in den Innenhof angeordnet, über den auch die weiteren 192 überdachte Fahrradabstellplätze erreicht werden können.

Die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof bzw. zu den Haltestellen von Stadtbahn und Stadtbussen beträgt ca. 1,3 Kilometer oder knapp 5 Gehminuten.

7) Geförderter Wohnraum

Das oben beschriebene Wohn- und Betriebskonzept mit möblierten kleinen Apartments und einem temporären Nutzerkreis lässt sich nicht mit den Förderbedingungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes zur Deckung bringen. Auch ist der Nachweis und die Kontrolle der Vergabe an die berechtigte Personengruppe mit einem sehr hohen und kaum zu leistenden Aufwand verbunden.

Das Betreiberkonzept mit einem wohnheimvergleichbaren Wohnraumangebot, Gemeinschaftsflächen und den zusätzlichen Angeboten im gemeinschaftlichen und sozialen Bereich sind aus Sicht der Verwaltung ein Beleg für den hohen Anspruch des Betreibers an das Vorhaben.

Auf die Forderung zum Nachweis eines Anteils an förderfähigem Wohnraum wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

Um eine abgestimmte Vorgehensweise auch für weitere vergleichbare Projekte sicherzustellen, wird die Verwaltung noch vor der Sommerpause den gemeinderätlichen Gremien eine Drucksache zum Thema temporäres Wohnen und Mikrowohnen und den Umgang mit der Forderung nach einem Anteil an förderfähigem Wohnraum zur Abstimmung vorlegen.

8) Gutachten

Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens werden eine Verschattungsstudie sowie ein Schallgutachten erstellt. Außerdem werden erforderliche Aussagen zu Belangen des Natur- und Artenschutzes eingeholt.

9) Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 1291 befindet sich Eigentum des Vorhabenträgers.

10) Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt beantragt und sich zur Tragung der Kosten hierfür bereit erklärt. Es erfolgt die Übernahme der Verfahrenskosten gemäß „Kostenerstattung im Rahmen von Bauleitplanverfahren“ (GR-Beschluss vom 18.11.2021). Hierzu wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

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.

Begründung:

Für den Neubau muss ein leerstehendes Gebäude abgerissen und in einem geringem Umfang Grünbereiche (Rasen, Buschwerk und Bäume) 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 und Dachbegrünung Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit erfüllen.