



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 07A/40 „Rollwagstraße 8-14 “

Heilbronn

H

Begründung

N

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Planungserfordernis	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	4
5	Städtebauliche Erläuterungen / Erläuterung des Vorhabens	4
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	5
7	Erschließung	7
8	Verschattungsstudie	8
9	Natur, Landschaft und Artenschutz	9
10	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	11
11	Denkmalschutz	11
12	Örtliche Bauvorschriften	11
13	Eigentumsverhältnisse	12
14	Einnahmen und Ausgaben, Verträge.....	12
15	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	12

2 Planungserfordernis

Als Oberzentrum der Region Heilbronn-Franken liegt die Stadt Heilbronn am Schnittpunkt zweier Landesentwicklungsachsen. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Stadt als Verdichtungsraum jenen Siedlungsbereichen zugeordnet, in denen verstärkte Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus stattzufinden hat. In den vergangenen Jahren wurden daher vermehrt Entwicklungspotenziale im innerstädtischen Bereich aktiviert. Auch der Bebauungsplan 07A/40 Heilbronn „Rollwagstraße 8-14“ dient der Ausnutzung von Entwicklungspotenzialen in der Innenstadt.

Der Bebauungsplan 07A/40 umfasst das neue Gebäude für das Landgericht.

Die südöstlich des Vorhabens bestehenden Einrichtungen des Landgerichts sind in Bezug auf Qualität und Alter der Gebäude nicht mehr ausreichend und geeignet, um die juristischen Prozesse den heutigen/gestiegenen Anforderungen entsprechend durchzuführen. Das neue Ersatzgebäude des Landgerichts wird mehr Platz bieten, um den spezifischen Bedürfnissen jedes einzelnen Gerichtsverfahrens u.a. in Bezug auf Sensibilität, Dauer, technische Anforderungen und Anzahl der beteiligten Personen gerecht zu werden. Neben mehr Flexibilität und Platz wird das neue Gebäude durch moderne Ausstattung und Technik ein Höchstmaß an Sicherheit in den Gerichtsverfahren erreichen.

Der Geltungsbereich umfasst heute untergenutzte Flächen, die in Bezug auf Größe, Lage zum Innenstadtbereich und im Zusammenhang mit ähnlichen öffentlichen Nutzungen/Aktivitäten im Bereich als geeignet angesehen werden, um ein neues, modernes Ersatzgebäude für das Landgericht zu schaffen. Das Konzept erfüllt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung auch durch die maximale Nutzung von vorhandenen Flächen im Stadtzentrum.

Mit den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Festsetzungen kann das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden. Zur Realisierung der Maßnahme ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans 07A/40 erforderlich. Durch den Bebauungsplan 07A/40 werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne 07A/S1 und 07A/25 sowie der Ortbausatzung 1939 aufgehoben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich an der Rollwagstraße am südwestlichen Rand der Innenstadt. Derzeit befinden sich im Geltungsbereich das Familien- und Insolvenzgericht (Amtsgericht Heilbronn) sowie das Staatliche Schulamt Heilbronn.

Das Gebiet wird begrenzt im Norden von der Rollwagstraße, im Osten von öffentlichen Verwaltungsgebäuden (Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, Polizeiposten Heilbronn-Innenstadt), im Süden von Wohnbauten und im Westen von der Bergstraße mit Wohnbauten.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,63 ha und umfasst die Flurstücke 819/1 (teilw.), 820 (teilw.).

4 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

4.1 Bestand und Nutzungen

Der Ersatzneubau ist an der nördlichen Grundstücksgrenze platziert. Die auf dem Gelände sich befindenden zwei Bestandsgebäude werden zugunsten des Neubaus abgerissen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2003 stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude nach § 11 BauNVO dar. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 07A/40 definierten Nutzungen entsprechen dieser Festsetzung. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich gilt derzeit folgendes Planungsrecht:

- die Ortbausatzung von 1939
- Bebauungsplan Stadtbauplan 07A/S1 „Wollhaus“
- Bebauungsplan 07A/25 „Südstadt“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 07A/40 „Rollwagstraße 8–14“ ersetzt die Ortbausatzung sowie die Bebauungspläne 07A/S1 und 07A/25 in seinem Geltungsbereich.

5 Städtebauliche Erläuterungen / Erläuterung des Vorhabens

5.1 Standortwahl

Aufgrund des Eigentums am Grundstück an der Rollwagstraße und bestehender vergleichbarer öffentlicher Nutzungen in der weiteren Umgebung entschied sich der Vorhabenträger für diesen Standort. Der Standort entwickelt gleichzeitig untergenutzte Flächen in der Nähe des Stadtzentrums, die den Bedürfnissen der vorgeschlagenen Nutzung entsprechen.

Alternative Standorte standen für den Vorhabenträger nicht zur Verfügung.

5.2 Aussagen zur Konzeption

In einem Wettbewerbsverfahren 2023 wurde das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept ausgewählt. Die Stadt war als Gast an diesem Verfahren beteiligt und das Ergebnis wurde dem Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18. Juli 2023 bekanntgegeben.

Das geplante Gebäude fügt sich in die Umgebung ein und steht im Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Nutzungen. Der Entwurf ist so konzipiert, dass zum einen die Privatsphäre und zum anderen die Sicherheitsstandards garantiert sind, ohne dass die optimale Funktion des öffentlichen Gebäudes eingeschränkt wird.

Vorgesehen ist ein kubischer Baukörper mit einer rechteckigen Grundform, der in das leicht abfallende Gelände eingepasst ist. Auf dem ca. 6.300 m² großen Planungsgebiet soll ein rechteckiges, 4-geschossiges Flachdachgebäude mit Innenhof realisiert werden.

Das Dach des Gebäudes wird mit einer Photovoltaikanlage und einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt. Die Parkierung der Mitarbeiter erfolgt größtenteils innerhalb der bereits bestehenden Tiefgarage des östlich angrenzenden Behördenzentrums. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Besucher sind auf der südlich an den Gebäudekomplex angrenzenden oberirdischen Stellplatzfläche vorgesehen.

6 Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung definiert sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros „Birk Heilmeyer und Frenzel“ vom 08.08.2025.

Vorgesehen ist der Neubau eines Verwaltungs- und Sitzungssaalgebäudes mit integriertem Schulungsbereich. Die neuen Räumlichkeiten dienen ausschließlich gerichtlichen Nutzungen sowie Ausbildungszwecken. Eine anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 07A/40 „Rollwagstraße 8-14“ definiert das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Aufzugsschächte, Fluchttreppenhäuser, Geländer oder ähnliches überschritten werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundfläche wird analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Büros „Birk Heilmeyer und Frenzel“ vom 08.08.2025 mit Baugrenzen festgesetzt.

Damit wird eine Umsetzung des geplanten Vorhabens analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes gewährleistet.

Um eine optimierte Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies betrifft insbesondere Anlagen wie Zisternen, Fahrradabstellplätze, Lüftungsanlagen und Mülleinhausungen, die für eine nachhaltige und alltagsgerechte Nutzung erforderlich sind.

6.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen entsprechen den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Dies begründet sich einerseits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2025, dessen Umsetzung gewährleistet werden soll, andererseits durch die im Umfeld vorhandene Baustruktur.

6.5 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

6.5.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Die Zulässigkeit von Stellplatzflächen und Carports auf nahezu dem gesamten Areal, ermöglicht eine hohe Flexibilität bei deren Anordnung. Dies erleichtert eine bedarfsge- rechte Nutzung und Anpassung der Parkierungsflächen.

6.5.2 Carports

Gemäß § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württem- berg (KlimaG BW) sind offene Parkplätze ab einer Anzahl von 35 Stellplätzen mit einer Photovoltaikanlage zu überdachen. Hierzu ist die Errichtung von Carports als Träger- medium erforderlich. Auf diese Weise wird ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung erneu- erbarer Energien und zum Klimaschutz geleistet.

Um zu verhindern, dass die Carports mit Photovoltaikanlagen übermäßig in Erschei- nung treten, wird die Höhe auf 4,30 m über OK Gelände begrenzt.

6.5.3 Einfahrtsbereiche

Durch die Vorgabe, dass Zu- und Abfahrten nur innerhalb der zeichnerisch festgesetz- ten Einfahrtsbereiche zulässig sind, wird eine verkehrssichere Erschließung gewähr- leistet. Diese Regelung verhindert ungeplante Ein- und Ausfahrten, die den Verkehrs- fluss stören oder Gefahrenpunkte für Fußgänger und Radfahrer schaffen könnten. Zu- dem trägt sie zur geordneten Erschließung und besseren Nutzbarkeit der Stellplatzflä- chen bei.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die extensive Begrünung von Dachflächen mit einer Vegetationstragschicht von min- destens 15 cm dient mehreren ökologischen und städtebaulichen Zielen:

- Regenwasserrückhaltung und -verzögerung: Begrünte Dächer speichern einen erheblichen Teil des Niederschlagswassers und geben es zeitverzögert ab. Dies entlastet die Kanalisation und reduziert die Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen.
- Verbesserung des Mikroklimas: Durch Verdunstungskühlung und Verschattung tragen Gründächer zur Abkühlung der Umgebungstemperatur bei und mildern die Auswirkungen urbaner Wärmeinseln.
- Förderung der Biodiversität: Extensive Dachbegrünungen bieten Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten und tragen zur Vernetzung von Bioto- pen im urbanen Raum bei.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen mit einem Mindest- volumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche verfolgt folgende Ziele:

- Entlastung der Kanalisation: Durch die Zwischenspeicherung von Regenwasser wird die Menge des sofort abfließenden Wassers reduziert, was die Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen entlastet.

Es wird ausschließlich der 2-jährige Bemessungsregen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Zudem wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt.

- Nutzung als Brauchwasser: Das gesammelte Regenwasser kann für die Gartenbewässerung und andere Zwecke genutzt werden, wodurch der Verbrauch von Trinkwasser gesenkt wird.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt von Norden über die Rollwagstraße. Dort befindet sich die Zufahrt zu der bereits bestehenden Tiefgarage, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Mitarbeiter dient. Der ruhende Verkehr der Besucher wird auf dem südlich an den geplanten Neubau angrenzenden Stellplatz untergebracht, der von Westen über die Bergstraße erschlossen wird.

Darüber hinaus befindet sich im Westen von der Bergstraße kommend eine Zufahrt in das Untergeschoss des Neubaus.

Für die Anlieferung von Materialien sieht die Planung eine Anlieferungszone in der westlich des Plangebiets verlaufenden Bergstraße vor.

Die Parkierungsflächen werden zu den Tagzeiten (nach TA Lärm von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) genutzt und sind außerhalb dieser Zeiten geschlossen.

Der Haupteingang in das Gebäude befindet sich im Norden an der Rollwagstraße. Der Eingang zum und der Ausgang aus dem Gebäude sind so konzipiert und gestaltet, dass die Privatsphäre und die Sicherheit des Gebäudes selbst sowie der Nutzer gewährleistet sind.

Die Ermittlung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Basis der Verwaltungsvorschrift „Stellplätze“ des Landes Baden-Württemberg.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Baumaßnahme ist im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Rollwagstraße vernachlässigbar.

Die Rollwagstraße ist fußläufig über durchgängige Gehwege beidseitig erschlossen und in das innerstädtische Wegenetz eingebunden. Für den Radverkehr ist die Straße grundsätzlich befahrbar, im Bereich der Zufahrten aus Richtung Wollhaus besteht jedoch Optimierungsbedarf hinsichtlich einer radgerechten Ausgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Die nächstgelegenen Haltestellen „Rathaus“ und „Harmonie“ der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42 sowie mehrerer Buslinien (u. a. 101, 631, 641, 642, 651) sind jeweils in etwa 6–7 Gehminuten erreichbar. Damit ist das Vorhabengrundstück sowohl für Besucher als auch für Beschäftigte auch ohne Pkw komfortabel erreichbar.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

8 Verschattungsstudie

Durch die geplante Bebauung verändern sich die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse im Plangebiet. Die Auswirkungen der neuen Gebäudekubatur auf die Besonnung und Verschattung der Nachbarbebauung wurden unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie der Eigentumsrechte Dritter (Art. 14 GG) untersucht. Diese Bewertung erfolgte im Rahmen einer Verschattungsstudie des Büros Ökoplana vom 28.02.2025.

Ergebnisse der Verschattungsstudie

Die Simulationsrechnung für den Stichtag 21. März (gemäß DIN EN 17037) ergab, dass in den Wohnungen im Bereich Rollwagstraße 6 und Bergstraße 2–8 zusätzliche Verschattungen auftreten. An den Ostfassaden der Wohnhäuser Rollwagstraße 6 (Erdgeschoss) und Bergstraße 4 (Souterrain) kommt es stellenweise zu einer Unterschreitung der empfohlenen Besonnungsrichtwerte.

Da die DIN EN 17037 keine verbindlichen Mindestwerte vorschreibt, sondern lediglich empfohlene Werte zur Besonnungsdauer formuliert (VGH Hessen, Beschl. vom 03.01.2023 – 3 B 518/22), und die nach LBO Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, sind die festgestellten Einbußen an Besonnungsdauer im südlichen Kernstadtgebiet hinzunehmen.

Die Studie zeigt zudem, dass an einem mittleren Wintertag (1. Februar) im Bereich der Götzenturmstraße erhebliche planungsbedingte Einbußen an winterlicher Besonnung auftreten. An der Südfassade des Gebäudes Götzenturmstraße 33 beträgt die relative Abnahme der Besonnungsdauer im Erdgeschoss an den südorientierten Fenstern etwa 60–70 %. Nach Realisierung des Vorhabens „Rollwagstraße 8–14“ bleibt jedoch eine ortstypische Besonnungsdauer von ca. 1,5–2,0 Stunden erhalten.

Bewertung der Verschattungssituation

Die Verschattungskriterien unterscheiden nicht zwischen locker bebauten Stadtbereichen und verdichteten Innenstadtlagen. Die bislang aufgelockerte Baustruktur im Planungsgebiet ist für die Heilbronner Innenstadtlage eher untypisch. Zudem weist die traditionelle Bauweise Heilbronn mit Hinterhöfen und engen Gebäudeabständen häufig eine eingeschränkte Winterbesonnung auf. Dies zeigt sich auch an der bestehenden Besonnungssituation im Bereich Götzenturmstraße 42–44, wo am 1. Februar südexponierte Balkone lediglich 0,5–1,5 Stunden besonnt werden.

Die notwendigen Abstandsflächen zwischen dem Neubau und der Bebauung in der Götzenturmstraße werden nicht überschritten. Trotz verminderter Winterbesonnung wird die resultierende Besonnungssituation als hinnehmbar eingestuft.

Zumutbarkeit der Besonnungsveränderung

Folgende Aspekte tragen zur Bewertung bei, dass die veränderte Besonnung – trotz ihrer Auswirkungen – als vertretbar angesehen wird:

- Das Bauvorhaben erzeugt keine „erschlagende“ oder „erdrückende“ Wirkung auf die Gebäude Götzenturmstraße 33/35, Rollwagstraße 6 und Bergstraße 4, da es sich an der für die Heilbronner Innenstadt typischen Bebauungsstruktur orientiert.
- Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dient als Indikator für die Zumutbarkeit der Verschattung, da diese Abstände eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleisten

sollen (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 10.04.2021 – 8 S 949/19 –, juris Rn. 140; Bayerischer VGH, Beschl. v. 12.02.2020 – 15 CS 20.45 –, juris Rn. 23).

Die bauordnungsrechtliche Prüfung ergab, dass alle Abstandsflächen eingehalten sind. Es gibt keine Überschneidungen zwischen dem Neubau und der bestehenden Bebauung in der Götzenturmstraße 33/35, Rollwagstraße 6 und Bergstraße 4.

9 Natur, Landschaft und Artenschutz

9.1 Allgemeine Aussagen zur Situation

Die auf dem Areal bestehenden Gebäude werden zurückgebaut. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Neubau eines Gebäudes für das Landgericht als Ersatz für den bestehenden Bau vorgesehen. Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in vorhandene Bausubstanz, Grünflächen mit Gehölzbeständen sowie in teilweise versiegelte Wege- und Stellplatzflächen.

9.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Februar 2024 hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen und Lebensräume, artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten untersucht (vgl. PLANBAR GÜTHLER GmbH 2024). Basierend auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Lebensräume von besonders und streng geschützten Tierarten eingegriffen wird. Dabei ist insbesondere für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse eine Betroffenheit anzunehmen.

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen konkret bewerten und ggfs. erforderliche Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen planen zu können, werden die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse daher explizit erfasst. Deshalb erfolgten zwischen April und August 2024 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 17 Vogelarten. Davon wurden fünf als Brutvögel eingestuft, vier weitere Arten als potenzielle Brutvögel.

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurden drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten in Gebäuden und Habitatbäumen. Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Die Prüfung zeigt, dass sowohl Nistplätze verschiedener frei- und gebäudebrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzel- und Tagesquartiere von Fledermäusen entfallen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt.

Die im vorliegenden Gutachten (Kapitel 5.1 und 5.2) dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Aufgrund der im Osten und Süden hinzugekommenen Flächen erfolgte im Frühjahr/Sommer 2025 eine ergänzende Prüfung für die Tiergruppe Fledermäuse. Weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen ergaben sich hieraus nicht.

9.3 Gewässerschutz

Es ist eine ordnungsgemäße Niederschlags-/Abwasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. In den Baugenehmigungsunterlagen ist darzustellen, ob und inwieweit Grundwasser betroffen ist.

9.4 Luftschadstoffe

Mit einer Verschlechterung der Luftschadstoffsituation durch das Bauvorhaben ist nicht zu rechnen, da die zusätzlichen Verkehre, die durch die Tiefgarage und die zusätzlichen Außenparkplätze entstehen, im Vergleich zur Vorbelastung marginal und nicht messbar sind.

9.5 Klimatische Auswirkungen

Für den Neubau müssen vier Gebäude abgerissen werden. Zudem ist es baubedingt erforderlich einen Teil der Bestandsbäume zu fällen. Entfallende Bäume sind im Außenanlagenplan (Anlage 3 zum Durchführungsvertrag) gekennzeichnet. Der Erhalt der Götterbäume an der Bergstraße wurde zudem intensiv geprüft. Aufgrund der Eingriffe im Wurzel- und Kronenbereich in Verbindung mit der heute kritischen Beurteilung und dem Handelsverbot von Götterbäumen wurde zugunsten einer Neupflanzung mit geeigneten Arten abgewogen.

Die entfallenden Bäume werden durch Neuanpflanzungen klimaresilienter Arten kompensiert. Dabei wird auf eine standortgerechte Auswahl geachtet, die nicht nur eine hohe Anpassungsfähigkeit an zunehmende Trockenperioden aufweist, sondern auch einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leistet.

Durch die 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, einer PV-Anlage, einer Dachbegrünung und einem Regenwassermanagement in Form einer Zisterne Aspekte der Nachhaltigkeit und Klimaanpassung erfüllen. Die Dach- und Fassadenbegrünung trägt dabei zusätzlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Staubbindung und zur Minderung sommerlicher Hitzeinseln bei.

9.6 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde stark bombardiert.

Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern muss gerechnet werden.

Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

9.7 **Altlasten**

Der Geltungsbereich wird im Altlastenkataster als Flächen-00869-000, Flächentyp „Altstandort“ mit der Bezeichnung „Chemikaliengroßhandel Haakh, Rollwagstraße 10-14, Heilbronn“ geführt.

Mit belastetem Aushubmaterial, das nicht frei verwendbar ist, muss gerechnet werden.

10 **Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines durch amtliche Überschwemmungs- oder Risikogebiete gekennzeichneten Bereichs gemäß §§ 78 ff. WHG.

Im Sinne der Vorsorge gegen Starkregengefahren wurden Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung vorgesehen. Ziel ist es, Starkregenereignisse durch eine dezentrale Zisternenanlage, die eine Speicherung von Regenwasser ermöglicht, sowie durch begrünte Dachflächen, die Regenwasser oberflächennah verdunsten lassen, verträglich abzufedern.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz vor Überflutungen sowie der langfristigen Entlastung der Kanalisation.

11 **Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der denkmalrelevanten Objekte „Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz oder frühmittelalterliches Gräberfeld (Listen-Nr. 30, ADAB-Id. 113147537) und „Neolithische Siedlung“ (Listen-Nr. 31, ADAB-Id. 113147651). Im Bebauungsplan wurde hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen, einschließlich des generellen Verweises auf § 20 DSchG hinsichtlich des Fundes von Kulturdenkmalen.

Eine erste Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege hat bereits stattgefunden. Sondierungsarbeiten sind für Frühjahr/Sommer 2026 vorgesehen.

12 **Örtliche Bauvorschriften**

12.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

12.1.1 Dachform Hauptgebäude

In Anlehnung an das östlich angrenzende Behördenzentrum wird die Dachform des Hauptdachs in Form eines Flachdachs festgesetzt. Dies soll eine moderne, klare Architektursprache fördern.

12.1.2 Dachform Carports

Um eine möglichst effiziente Energiegewinnung sicherzustellen, dürfen Carports als Träger von Photovoltaikanlagen mit einem flachgeneigten Pultdach errichtet werden. Die maximale Neigung wird auf 10° begrenzt. Die geringe Dachneigung stellt sicher, dass sich die Carports optisch zurückhaltend in das Gesamtbild einfügen und keine störenden Baukörper entstehen.

12.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Festsetzungen gewährleisten eine funktionale und maßvolle Integration von Werbeanlagen, indem sie einerseits eine geordnete Platzierung betriebsbezogener Werbung ermöglichen, andererseits jedoch störende und verkehrsgefährdende Werbeformen ausschließen. Dies trägt zur Erhaltung eines ansprechenden Stadtbildes und einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

12.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Festsetzung stellt sicher, dass nicht überbaute Flächen und Freiräume im Plangebiet gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Dies dient sowohl der Erhöhung der Aufenthaltsqualität als auch der Förderung lokaler Klimaverhältnisse und der Artenvielfalt.

13 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

14 Einnahmen und Ausgaben, Verträge

14.1 Einnahmen und Ausgaben

Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine Verwaltungseinrichtung der ordentlichen Gerichtsbarkeit handelt, erfolgt die Übernahme der Planungskosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 07/40 Heilbronn „Rollwagstraße 8-14“ durch die Stadt Heilbronn.

Die Umsetzung des Bauvorhabens ist für die Stadt Heilbronn kostenneutral.

14.2 Durchführungsvertrag / Kostenübernahme

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag mit Datum 22.08.2025 abgeschlossen, in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Planungs- und Verwaltungskosten werden gegenüber dem öffentlichen Vorhabenträger nicht erhoben.

15 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a Baugesetzbuch in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergeben sich durch folgende Merkmale:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²

- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 07A/40 „Rollwagstraße 8-14“ erfüllt diese Voraussetzungen und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 07A/40 „Rollwagstraße 8-14“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist für diesen kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

gez.

Henschel

Amtsleiter