



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 11.03.2026

Gz. 63.1-61.23.11-  
1/2023-18/2023-  
60308/2026

Telefon 56-3795

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

Bezug Zustimmung zum Entwurf – GR 23.10.2025 / DS 255/2025

Anlagen

- Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 10.02.2026
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 10.02.2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Birk Heilmeyer und Frenzel vom 08.08.2025
- Bericht zur Behördenbeteiligung vom 11.03.2026

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 07A/40 Heilbronn "Rollwagstraße 8-14"**  
**- Satzungsbeschluss -**

**I. Antrag**

1. Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 11.03.2026 zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. 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 07A/40 Heilbronn

**Rollwagstraße 8-14**

zur Änderung des Bebauungsplans 07A/25, des Stadtbauplans 07A/S1 und der Ortsbausatzung 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

für die Flurstücke 819/1 (teilw.), 820 (teilw.)

und die örtlichen Bauvorschriften

als

### **Satzungen**

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 10.02.2026 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Birk Heilmeyer und Frenzel aus Stuttgart vom 08.08.2025.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- die Begründung vom 10.02.2026,
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Planbar Gütler vom 15.08.2025
- die Verschattungsstudie des Büros Ökoplana vom 28.02.2025

## **II. Sachverhalt**

### **1. 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan 07A/40 „Rollwagstraße 8-14“ dient der Aktivierung brachliegender Entwicklungspotenziale in der Innenstadt.

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

Die 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 Nut-

zungen/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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 07A/40 erforderlich. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 07A/40 werden die Festsetzungen des Stadtbauplans 07A/S1, des Bebauungsplans 07A/25 sowie der Ortbausatzung 1939 aufgehoben.

## 2. Flächennutzungsplan

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

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich gilt derzeit folgendes Planungsrecht:

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

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

### 3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 07A/40 Heilbronn „Rollwagstraße 8-14“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der der Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs dient. Da auch die sonstigen Voraussetzungen eingehalten sind, wird er gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 07A/40 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist für diesen kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlich.

#### 4. Aussagen zur Konzeption

In einem Wettbewerbsverfahren 2023 wurde das dem vorhabenbezogenen 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 m<sup>2</sup> großen Planungsgebiet soll ein rechteckiges, 4-geschossiges Flachdachgebäude mit Innenhof realisiert werden.

Das Dach des Gebäudes wird mit einer Photovoltaikanlage und einer Dachbegrünung ausgeführt. Eine Tiefgarage steht im östlich angrenzenden Behördenzentrum zur Verfügung.

#### 5. Natur und Landschaft / 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 zwei 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.

Durch die Erweiterung des Untersuchungsgebiets nach Osten und Süden kommen weitere, von den genannten Tiergruppen potenziell nutzbaren Habitatstrukturen dazu. Daher fand innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Frühjahr/Sommer 2025 erneut eine Untersuchung der Tiergruppe Fledermäuse sowie der Habitatstrukturen und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten statt. Im Rahmen der Untersuchung wurden keine relevanten zusätzlichen Tiergruppen identifiziert, die über die bisherigen CEF-Maßnahmen hinausgehende Handlungen erfordern würden (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Planbar Gühler vom 15.08.2025).

## 6. 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 Staubbinderung und zur Minderung sommerlicher Hitzeinseln bei.

## 7. Redaktionelle Änderungen von Lageplan, Textteil und Begründung

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 07A/40 Heilbronn „Rollwagstraße 8-14“ gibt es geringfügige Änderungen resultierend aus eingegangenen Anregungen, die keine grundsätzlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. Diese wurden

über redaktionelle Änderungen aufgenommen und der Bebauungsplan entsprechend angepasst. Dies sind im Einzelnen:

Im Textteil wurde unter 5.3 die Änderung entsprechend der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe übernommen. Bei 5.9 wurde die Holzart Douglasie entsprechend der Stellungnahme des Grünflächenamts übernommen.

Bei den Hinweisen wurde der Hinweis für die Kampfmittelbeseitigung angepasst.

Die Begründung wurde unter 6.6 entsprechend der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe angepasst. Diese bezieht sich auf die Änderung im Textteil unter 5.3.

Bei 9.6 wurde der Inhalt zu Kampfmittel entsprechend der Änderung des Hinweises im Textteil angepasst.

Die Flurstücke im Geltungsbereich wurden während dem Bebauungsplanverfahren zu einem großen Flurstück zusammengelegt, dadurch sind mehrere Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern entfallen. Entsprechend wurde die Plangrundlage des Bebauungsplans im Lageplan ausgetauscht.

In der Zwischenzeit wurde das Baugesetzbuch geändert, entsprechend wurden auch die Rechtsgrundlagen beim Verfahrensteil angepasst.

Der Lageplan erhielt auf Grund der Anpassungen ein neues Datum.

## 8. Bisheriges Aufstellungsverfahren und Beteiligung der Behörden

Am 25.04.2024 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 07A/40 Heilbronn „Rollwagstraße 8-14“.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 22.04.2025 bis zum 23.05.2025 statt und wurde bis zum 06.06.2025 verlängert.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 03.11. bis 02.12.2025 statt und wurde bis zum 17.12.2025 verlängert.

Auf den beiliegenden Bericht zur Behördenbeteiligung vom 11.03.2026 wird verwiesen. Alle Änderungen, die sich aus der Beteiligung ergeben haben, können diesem entnommen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 03.11. bis 16.12.2025 durch die Veröffentlichung der Unterlagen für die Dauer von 44 Tagen statt. Hierbei gingen jedoch keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Mit vorliegender Drucksache wird der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 07A/40 Heilbronn „Rollwagstraße 8-14“ beantragt.

## 9. Eigentumsverhältnisse

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

## 10. Einnahmen und Ausgaben

Nach § 3 der Kostenerstattung für Planungsleistungen vom 18.11.2021 ist der Vorhabenträger von der Kostenerstattung befreit.

Das Bauvorhaben ist für die Stadt Heilbronn kostenneutral.

### **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 freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung“, da es sich um kein raum- oder entwicklungsbedeutsames Vorhaben handelt.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt.

### **V. Klimarelevante Auswirkungen**

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

#### Begründung:

Stadtklima

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten durch diverse Verwaltungsgebäude und ein Wohngebäude sowie durch Parkierungsflächen nahezu vollständig versiegelt. Dem gegenüber steht der vorgesehene Neubau Form eines Verwaltungsgebäudes mit begrünten Dächern und Innenhöfen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Punkte aufzuzählen, die das Stadtklima positiv beeinflussen:

- Festsetzung einer Zisterne für Bewässerungs- und Brauchwassernutzungszwecke
- Dachbegrünung

Angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand keinen ökologischen Mehrwert aufweist ist eine Verschlechterung des Stadtklimas durch den Neubau nicht zu erwarten.

## Globaler Klimaschutz

Der Bau des geplanten Gebäudes ist mit einem Ausstoß von Klimagasen verbunden, deren Auswirkungen durch folgende Maßnahmen langfristig ausgeglichen oder abgemildert werden sollen:

- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet zur Stromversorgung (aufgeständerte Photovoltaikpaneele auf den Dächern sowie über Parkierungsflächen
- Gebäude mit hohem Energiestandard
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen