

15. April 2019, 06:07 Uhr

15. April 2019, 06:07 Uhr Update: 15. April 2019, 06:17 Uhr

## Siebenstöckiger Neubau entsteht an der Allee

**Heilbronn** Gegenüber dem Heilbronner Theater ist der Bau von 47 Wohnungen geplant. Der Gemeinderat stimmte jetzt dem Bebauungsplan zu, kritisierte aber die Fassadengestaltung.

Von Joachim Friedl



An der Ecke Weinsberger Straße/Allee in Heilbronn baut die Böhringer Creativbau GmbH ein siebengeschossiges Gebäude mit 47 Eigentumswohnungen und Büros sowie einer Tiefgarage.



Auf dem Gelände der Videothek entsteht ein Neubau mit Wohnungen. Die benachbarte Tankstelle hat Bestandsschutz. Stadträte sehen ihre Zukunft aber an einem anderen Standort.  
Foto: Dennis Mugler

Derzeit ist die knapp 1300 Quadratmeter große Fläche in der nördlichen Innenstadt mit einer Videothek und einer Halle bebaut. Die beiden Gebäude sind wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig und sollen abgebrochen werden.

### Öffentlichkeit kann sich jetzt einbringen

Der Gemeinderat stimmte in seiner letzten Sitzung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Allee 82" einstimmig zu. Der Beschluss war notwendig, da nach bestehendem Baurecht das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Einher geht mit der Ratsentscheidung eine mehrwöchige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Im Erdgeschoss des Neubaus, das ein Flachdach mit Begrünung erhält, sind ein großer Gemeinschaftsraum, das Foyer mit Zugang zu den einzelnen Wohnungen, Technikräume sowie Fahrrad- und 13 Pkw-Abstellplätze geplant. Im ersten bis dritten Obergeschoss befinden sich jeweils zehn Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Sieben weitere Wohnungen mit Ein- bis Dreizimmerwohnungen sind in der vierten und fünften Etage angesiedelt.

### 20 Prozent der Wohnungen sind sozial gefördert

Im Dachgeschoss liegen drei Penthouse-Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und umlaufender Dachterrasse. Zehn Wohnungen, so die Zusage der Böhringer Creativbau GmbH, sind öffentlich gefördert. Dies entspricht einer Quote von 20 Prozent, womit die Vorgabe der Stadt erfüllt wird.



Die erforderlichen 49 Stellplätze werden wie folgt untergebracht: 30 Auto-Parkplätze in einer Tiefgarage, im Erdgeschoss des Gebäudes und sechs Plätze im Freien. Die Erschließung der Parkplätze erfolgt über die Weinsberger Straße nach dem Prinzip "rechts rein, rechts raus". Die Tiefgarageneinfahrt ist in die Ostseite des Gebäudes integriert.

### Grenzwerte werden überschritten - Passiver Schallschutz ist vorgeschrieben

Aufgrund des starken Verkehrs auf der Allee und in der Weinsberger Straße werden die Lärmgrenzwerte gemäß eines Gutachtens "sowohl tags, als auch nachts überschritten" - im ungünstigsten Fall bis zu 21 Dezibel. Mit zum Teil mehr als 50 Mikrogramm liegen die Messungen für Stickstoffdioxid über dem Grenzwert von 40 Mikrogramm je Kubikmeter Luft.

Im Bebauungsplan wurden deshalb entsprechende Vorgaben wie passiver Schallschutz und die Erarbeitung eines Luftreinhalteplans definiert. Die Grenzwerte für Feinstaub und Benzol werden im Bereich der angrenzenden Shell-Tankstelle mit etwa 170 Fahrzeugen täglich eingehalten.

### Kritik an der Fassadengestaltung

Von einem "repräsentativen Bau" sprach in der Gemeinderatssitzung CDU-Stadtrat Klaus Hackert. Die sieben Stockwerke seien zwar markant, "aber an dieser Stelle vertretbar". Nicht zufrieden ist Hackert mit der Optik des Neubaus: "Die Fassade könnte etwas mehr Schönheit vertragen."

"Der Entwurf ist ein Glücksfall", lobte Gerd Kempf das Bauprojekt. Der SPD-Stadtrat kann sich sogar noch eine höhere Bauweise vorstellen, "um die Torsituation beim Theater noch stärker zu betonen". "Längst überfällig" ist für FWV-Stadtrat Heiner Dörner die

Neugestaltung dieser innerstädtischen Ecke

wir Cookies setzen. **OK** [Mehr erfahren](#)

Dass geförderter Wohnraum entsteht, hält Grünen-Stadtrat Alexander Habermeier für gut. Die Gebäudehöhe ist für ihn "verträglich", die Fassade aber "könnte besser sein". Von einer "enormen Bereicherung" sprach FDP-Stadtrat Gottfried Friz. Auch er hätte gegen eine Etage mehr "nichts einzuwenden".