



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 12.10.2023

Gz. 63.3/gh-10.00.4-  
280843/2023

Telefon 56-3238

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Böckingen	08.11.2023	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	14.11.2023	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	23.11.2023	öffentlich

Anlagen

Anlage 1: Lageplan Grundstück Klingenberger Straße 74 vom 17.10.2023

Anlage 2: Schrägluftbild vom Bestand vom März 2023

Anlage 3: Visualisierung Bauvorhaben Schulerweiterung vom September 2023 (KTH Architekten)

Betreff

**Satzung zur Teilaufhebung der Erhaltungssatzung "Alt-Böckingen" VI  
- Satzungsbeschluss -****I. Antrag****Satzung zur Teilaufhebung der Erhaltungssatzung „Alt-Böckingen“ VI**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 221) und des § 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) hat der Gemeinderat der Stadt Heilbronn am 23.11.2023 die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1****Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung zur Teilaufhebung der Erhaltungssatzung „Alt-Böckingen“ VI umfasst das Flurstück Nr. 9 in Heilbronn-Böckingen. Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 17.10.2023 umgrenzt.

**§ 2****Teilaufhebung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 1 dieser Satzung wird die Erhaltungssatzung Alt-Böckingen gemäß § 172 Abs. 1 BauGB aufgehoben.

### **§ 3** **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in der Stadtzeitung in Kraft.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Klingenberger Straße 74 und hat eine Größe von 783 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan vom 17.10.2023 zu entnehmen.

### **2. Planungserfordernis**

Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Metzgerei, welche den Betrieb jedoch im Jahr 2018 eingestellt hat. Das Gebäude wird derzeit und bis zum Ende dieses Jahres durch obdachlose Menschen bewohnt und durch das Ordnungsamt der Stadt Heilbronn verwaltet.

Es handelt sich hierbei um ein Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert, welches bis Mitte des 20. Jahrhunderts mit mehreren Anbauten/Schuppen im rückwärtigen Bereich erweitert wurde. Umfangreiche Umbaumaßnahmen im Laufe der Zeit haben dazu geführt, dass das Gebäude nicht mehr in seiner ursprünglichen Erscheinung zu sehen ist. Es wirkt eher wie ein unscheinbares Nachkriegsgebäude (s. Foto Anlage 2).

Eine umfassende baukonstruktive und energetische Gebäudesanierung im Sinne der Erhaltungssatzung wäre wirtschaftlich deshalb nicht darstellbar und würde in keinem Verhältnis zu dem dadurch gewonnenen Nutzen stehen. Das Gebäude wird durch die Erhaltungssatzung geschützt, da es zusammen mit den historisch relevanten Gebäuden das Ortsbild von Alt-Böckingen bzw. die Stadtgestalt prägt.

Das Gebäude soll durch einen Erweiterungsbau der benachbarten Grundschule Alt-Böckingen sowie einem Lebensmittelmarkt ersetzt werden. Das öffentliche Interesse an einer Schulerweiterung sowie die Verbesserung der Nahversorgung überwiegt hierbei dem Erhalt des Gebäudes.

Um die Neubebauung zur Schulerweiterung der Grundschule Alt-Böckingen sowie einen neuen Lebensmittelmarkt realisieren zu können, ist der Abbruch des o.g. Gebäudes und somit die Teilaufhebung der Erhaltungssatzung erforderlich.

### **3. Geltendes Planungsrecht**

Neben der Erhaltungssatzung Alt-Böckingen, rechtskräftig seit dem 08.10.2009, gilt folgendes Planungsrecht:

- der Bebauungsplan 29B/7 „Ortskern Böckingen Mitte I“, rechtskräftig seit dem 08.04.1982 (mit Regelungen u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und örtlichen Bauvorschriften)

- und der Bebauungsplan 30A/11 „Alt-Böckingen“, rechtskräftig seit dem 01.07.2010 (zur Regelung von Vergnügungsstätten, Bordellen und Werbeanlagen).

Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereichs, für den der Gemeinderat am 06.07.2017 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen Alt-Böckingen Teil II beschlossen hat.

#### **4. Konzept für das Grundstück der Klingenberger Straße 74**

Die Stadsiedlung Heilbronn plant zusammen mit der Stadt Heilbronn einen Gebäudekomplex zur Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Grundschule Alt-Böckingen sowie einen Lebensmittelmarkt (s. Visualisierung Anlage 3).

Der Neubau umfasst die Schulerweiterung mit Ganztagsbetreuung und Mensa sowie einen Markt mit Anlieferung, Nebenräumen und Parkierung. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst die Flurstücke 9, 10, 10/2, 11 und 4838 (teilweise) in Heilbronn-Böckingen mit einer Größe von insgesamt ca. 4360 m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage der Aufgabenstellung wurde im Jahr 2022 ein europaweiter Planungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Krummlauf Teske Happold aus Heilbronn in Zusammenarbeit mit dem Büro Hink Landschaftsarchitektur aus Schwaigern wurde in der Zwischenzeit konkretisiert und derzeit in einem Bebauungsplan planungsrechtlich gefasst. Parallel zu dieser Drucksache wird in der Gemeinderatsdrucksache 291/2023 die Genehmigung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung beantragt.

Die Erweiterung der Grundschule Alt-Böckingen erlaubt die Aufnahme von weiteren ca. 180 Schülerinnen und Schülern. Der Lebensmittelmarkt im Sockelgeschoss des Komplexes ermöglicht dem bisher in der Schuchmannstraße ansässigen Markt nun nicht nur eine deutlich größere Verkaufsfläche, sondern auch eine großzügige Parkierung.

Der Schulneubau sowie Lebensmittelmarkt fügen sich gut in die bauliche Struktur von Alt-Böckingen ein. Der Rhythmus von straßenbegleitender Bebauung im Wechsel mit freien Flächen zwischen den Gebäuden, insbesondere entlang der Ludwigsburger Straße, bestimmt die städtebauliche Position des Schulneubaus. Dieser ist etwas zurückversetzt von der Straßenkante vorgesehen und lässt dem prägnanten historischen Schulgebäude somit identitätsstiftenden Freiraum.

Das Marktgebäude schiebt sich als Sockelelement unter das neue Schulgebäude und wird so Teil der städtebaulichen Landschaft. Der vorhandene markante Höhenversatz zwischen Ludwigsburger Straße und Klingenberger Straße wird fortgeführt.

Das Bestandsgebäude der Klingenberger Straße 74 muss nun zwingend im Winter 2023/2024 abgerissen werden, um die naturschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzuhalten, damit der Bauantrag zum Schulneubau nach Vollendung des Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2024 gestellt und umgesetzt werden kann.

## **5. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück ist Eigentum der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH.

## **6. Einnahmen und Ausgaben**

Für die Stadt Heilbronn entstehen – mit Ausnahme des Verwaltungsaufwands – durch die Teilaufhebung der Erhaltungssatzung keine Einnahmen oder Ausgaben.

## **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

## **IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

Bei dem Vorgang handelt es sich um kein Vorhaben gemäß dem Leitfaden für die mitgestaltende Bürgerbeteiligung.

Das Baugesetzbuch sieht für die Aufhebung bzw. Teilaufhebung einer Erhaltungssatzung keine Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Von einer informellen Bürgerbeteiligung wird aufgrund der geringen Grundstücksgröße abgesehen.