

Bebauungsplan 34/37 Heilbronn-Böckingen „Östlich Kastanienweg“

Erläuterung zum Konzept

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Heilbronner Stadtteils Böckingen. Es grenzt im Norden an das Gelände der Heinrich-von-Kleist-Realschule, im Süden an die bebauten Grundstücke des Holunderwegs, im Osten an die landwirtschaftlichen Flächen des Gewanns „Vorderer Kreuzgrund“ und im Westen an die einzelnen bebauten Grundstücke des Kastanienwegs. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund des Bevölkerungszuwachses im Verdichtungsraum und des gesetzlich geltenden Anspruchs auf einen Betreuungsplatz muss die Stadt Heilbronn die Zahl der Kinderbetreuungsplätze in einem kurzen Zeitraum erhöhen. Um dieser Pflicht nachzukommen, sollen unter anderem auf freien Grundstücken im Stadtgebiet neue Einrichtungen gebaut werden. Um den dringenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken, wird auf der ausgewählten Fläche des Plangebiets in Kürze eine Kindertagesstätte errichtet.

In der regionalen Schulentwicklungsplanung sind für die Weiterentwicklung der Heinrich-von-Kleist-Realschule zum Ganztagsbetrieb eine Mensa, Aufenthaltsräume für die Schülerinnen und Schüler sowie zusätzliche Schulräume als zukünftige Schulerweiterung geplant. Für diese Nutzungen ist im Plangebiet ein zweiter Baukörper zu errichten. Im Gesamtinvestitionsprogramm „Schulen“ der Stadt Heilbronn sind dafür auch Mittel vorgesehen.

Durch die Zusammenlegung der geplanten Kindertagesstätte, einer Mensa für die Heinrich-von-Kleist-Realschule sowie der Schule selbst mit ihren zusätzlichen Schulräumen wird ein sogenannter Synergieeffekt erzielt. Dieser ist für die weitere Funktionalität des Komplexes von großem Vorteil.

Da das bestehende Planungsrecht die Umsetzung dieser Ziele nicht ermöglicht, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 34/37 Heilbronn-Böckingen „Östlich Kastanienweg“ erforderlich.

3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt an einem von Südwesten nach Nordosten leicht abfallenden Hang. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird der Höhenunterschied zu den bebauten Grundstücken von ca. 1 m durch eine Böschung ausgeglichen. Die geringfügige Hangneigung beträgt im überwiegenden Teil des Plangebiets nur ca. 1 %.

Nördlich grenzt das Plangebiet an das Gelände der Heinrich-von-Kleist-Realschule, auf dem sich das Schulgebäude, Sporteinrichtungen und begrünte Randflächen befinden. Von Westen und Süden wird das Plangebiet von bebauten Grundstücken mit privaten Eigenheimen eingegrenzt. Derzeit wird das Plangebiet durch einen, sich im Eigentum der Stadt befindlichen, asphaltierten Geh- und Fahrweg erschlossen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs besteht aus hochwertigen Ackerflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Gleichzeitig handelt es sich bei diesen Flächen jedoch um eine im Hinblick auf die bestehende Siedlungsstruktur sehr gut integrierte Lage, die sich somit hervorragend für eine Innenentwicklung der gemeinbedarflichen Infrastruktur eignet und folglich die Inanspruchnahme von weiter abgelegenen Außenbereichsflächen minimiert.

3.2. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der aktuelle Flächennutzungsplan eine Grünfläche vorsieht. Im östlichen Randbereich ist eine archäologische Fundstelle gekennzeichnet.

Da der Bebauungsplan 34/37 „Östlich Kastanienweg“ eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt, muss der Flächennutzungsplan für das Plangebiet in einem Parallelverfahren geändert werden.

3.3. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bislang drei verschiedene Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne, teilweise in Verbindung mit der Ortsbausatzung 1939.

Für die überwiegende südliche Teilfläche des Plangebiets setzen die Baulinienpläne 34/10 „Erweiterung Vorderer Kreuzgrund. Frankenbacher Weg“ aus dem Jahr 1958 und 34/11 „Vorderer Kreuzgrund (Grünflächenplan)“ aus dem Jahr 1959 eine Bauverbotsfläche fest. Sie gelten jeweils in Verbindung mit Baustufe IIb der Ortsbausatzung von 1939, die für die Fläche des Plangebiets jedoch aufgrund von Bauverbotsfestsetzungen nicht relevant ist.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans 36/3 „Schule und Gemeindezentrum am Kastanienweg“ aus dem Jahr 1967, der hier ein Baugrundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mittelschule“ festsetzt.

4. Städtebauliche Erläuterung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudes mit Schulmensa und weiteren Schulräumen für die Heinrich-von-Kleist-Schule im westlichen und einer Kindertagesstätte im östlichen Bereich des Plangebiets vor.

Die Planung der Kindertagesstätte ist bereits weit fortgeschritten. Der Neubau sieht eine sechsheftige Kindertagesstätte mit vier Kindergarten-Gruppen à 20 Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren und zwei Krippen-Gruppen à zehn Kinder im Alter von einem bis drei Jahren vor. Es handelt sich dabei um ein zweistöckiges Gebäude mit rund 869 m² Nutzfläche, das vom Stuttgarter Architekturbüro se/arch im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelt wurde.

Die Freiflächengestaltung und Erschließung des Plangebiets wurden in Zusammenarbeit mit dem Stuttgarter Büro Koeber Landschaftsarchitektur entwickelt.

Die neue Kindertagesstätte im Kreuzgrund wird von Westen über den Kastanienweg zwischen der Heinrich-von-Kleist-Schule im Norden und dem privaten Grundstück Kastanienweg 19 im Süden erschlossen. Dafür wird ein sechs Meter breiter Erschließungsweg angelegt, der sich in einen 4,35 Meter breiten Fahr- und einen 1,65 Meter breiten Gehwegbereich aufteilt. Östlich des Grundstücks Kastanienweg 19 befindet sich ein Bereich für eine neue Mensa und weiteren Schulräumen für die Heinrich-von-Kleist-Schule.

Unmittelbar danach mündet der Erschließungsweg in eine kreisförmige Wendeplatte mit einem Mindestdurchmesser von 20,50 Metern. Sie ermöglicht das Wenden eines dreiaxigen Müllfahrzeugs und organisiert gleichzeitig den Hol- und Bringverkehr der Kinder. Die Pkw-Stellplätze für das Personal der Kindertagesstätte und der Mensa (einschließlich eines Behindertenstellplatzes) sowie der Anlieferungsbereich der Mensa werden im westlichen Teil des Plangebiets zwischen dem privaten Grundstück Flst. 1774 und dem Mensagebäude angelegt und an den Erschließungsweg angeschlossen. Da das private Grundstück Flst. 1774 etwa einen Meter höher liegt als der Bereich mit den Stellplätzen, muss an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer errichtet werden.

Über die Wendeplatte lässt sich auch die Anlieferung für die Kindertagesstätte bewerkstelligen. Die Abfallflächen der Kita befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Wendeplatte. Aus der Wegführung von Westen entsteht ein großzügiger Vorplatz mit Sitzmöglichkeiten für die Eltern vor dem Eingang der Kita. Die Wegführung führt weiter nach Osten, wo sie einerseits an den bestehenden Feldweg nach Norden und andererseits an das Wohngebiet nach Süden anschließt. Hier verläuft ein weiterer, noch unbefestigter Feldweg von Ost nach West. Er ermöglicht den Kindern eine zusätzliche autofreie Zuwegung zur Kita aus dem Wohngebiet.

Die Freiflächen der Kita sind im Westen des Neubaus den über dreijährigen Kindern vorbehalten, während die unter Dreijährigen ihren Freiraum im Osten des Neubaus finden. Dies ergibt sich aus der Grundrissorganisation des Gebäudes. Die Freiflächen umfassen Rundwege, die mit verschiedenen Fahrgeräten genutzt werden können und verschiedene Spielangebote umschließen. Sandspielbereiche und altersgerechte Gerätespielbereiche bieten ein abwechslungsreiches

Spielangebot, das durch naturnahe Angebote an der Peripherie ergänzt wird. Aus versicherungstechnischen Gründen muss die Außenfläche der Kita eingezäunt werden.

Im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung sowie die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, bei der es zu einem möglichen Eintrag von Spritzmitteln kommen kann, wird das städtische Flurstück 1754 als Eingrünungs- bzw. Maßnahmenfläche zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in die Planung aufgenommen. Die Bepflanzung dieses Bereichs erfolgt mit Hochstamm-Obstbäumen. Da dieser Bereich die niedrigste Stelle des Plangebiets darstellt, können hier auch Verdunstungsmulden für das Dachregenwasser angelegt werden.

Damit die nord-südlichen Fahrbewegungen der landwirtschaftlichen Maschinen an der westlichen Grenze des Plangebiets ermöglicht werden, wird ein von Anpflanzungen freier Schutzstreifen von 2 m Breite auf dem Flst 1754 entlang der westlichen Plangebietsgrenze angelegt.

Vorläufige Flächenbilanz:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,83 ha	90 %
Öffentliche Verkehrsfläche – Erschließungsweg	ca. 0,09 ha	10 %

Fläche des Plangebiets	ca. 0,92 ha	100 %

5. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 34/37 „Östlich Kastanienweg“ stellt sich als Teil eines größeren zusammenhängenden Freiraums dar. Die Flächen sind nach geltendem Planungsrecht überwiegend als Bauverbotsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan 34/37 wird daher in einem regulären Verfahren aufgestellt, zumal in Folge des neu geschaffenen Planungsrechts vor allem die hochwertigen Ackerflächen des Plangebiets bebaut werden sollen. Folglich ist die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Dieser wird durch das Büro DNP Naturschutzplaner GmbH aus Heilbronn erstellt.

Zu erwarten ist, dass der stark bewachsene Randbereich im Süden des Schulgrundstücks und die ggf. dort lebenden Tierarten durch die neue Bebauung beeinträchtigt werden. Das Büro DNP wurde mit entsprechenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen beauftragt und wird im weiteren Verfahren einen Bericht mit Vorschlägen zu Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen erstellen. Im Anschluss wird der Umweltbericht mögliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sowie Vorschläge zu Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen darlegen. Diese werden im künftigen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

6. Immissionsschutz

Da die Nutzung der geplanten sozialen Einrichtungen zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen kann, wird das Thema Immissionsschutz im Bebauungsplanungsverfahren rechtlich und fachlich bearbeitet. In erster Linie ist mit erhöhten Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen. Diese werden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens behandelt.

7. Aussagen zum Grundbesitz. Bodenordnung

Die Grundstücke Flst. 1800 und 1754 auf denen der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn. Für die Realisierung der Planung werden keine sonstigen privaten Grundstücke in Anspruch genommen. Eine amtliche Umlegung oder ein Tausch ist nicht erforderlich.

8. Ausgaben

Die Kosten für die Umsetzung der Planung werden vollständig von der Stadt Heilbronn getragen.

gez.
Dr.-Ing. Schaufler
Eberbach den 15.10.2025