



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 20.10.2025

Gz. 63.3-61.22.20-  
3/2024-44/2024-  
182363/2025

Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	18.11.2025	nicht öffentlich
	Bezirksbeirat Böckingen	19.11.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	27.11.2025	öffentlich

## Anlagen

- Flächennutzungsplanausschnitt vom 06.06.2025
- Erläuterung zum Konzept des Flächennutzungsplans vom 06.06.2025
- Gestaltungsplan vom 15.10.2025 des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach
- Erläuterung zum Konzept vom 15.10.2025 des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach
- Bericht zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.10.2025

## Betreff

- 1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn, Fortschreibung für das Teilgebiet "Östlich Kastanienweg" - Zustimmung zum Konzept**
- 2. Bebauungsplan 34/37 Heilbronn - Böckingen "Östlich Kastanienweg" - Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -**

**I. Antrag**

1. Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 15.10.2025 zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
2. Dem Konzept zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „**Östlich Kastanienweg**“ vom 06.06.2025 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung zugestimmt.

Es gilt die Erläuterung zum Konzept des Flächennutzungsplans vom 06.06.2025.

3. Die Aufstellung des Bebauungsplans 34/37 Heilbronn – Böckingen

**„Östlich Kastanienweg“**

zur Änderung der Baulinienpläne 34/10, 34/11, des Bebauungsplans 36/3 sowie der Ortsbausatzung 1939

für die Flurstücke 1754 und 1800 (teilweise)

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Konzept des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler aus Eberbach vom 15.10.2025 umgrenzt.

4. Dem Konzept des Bebauungsplans 34/37 Heilbronn – Böckingen „Östlich Kastanienweg“ vom 15.10.2025 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und für die weitere Bearbeitung zugestimmt.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet für die Dauer von 14 Tagen durchgeführt.

## **II. Sachverhalt**

### **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 sowie zusätzliche Schulräume als zukünftige Schulerweiterung geplant. 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.

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 asphaltierten Geh- und Fahrweg erschlossen, der sich im Eigentum der Stadt befindet. 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 gemeinbedarftlichen Infrastruktur eignet und folglich die Inanspruchnahme von weiter abgelegenen Außenbereichsflächen minimiert (siehe auch Kapitel V.).

### 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 sechsgruppige Kindertagesstätte mit vier Kindergarten-Gruppen mit jeweils 20 Kindern im Alter von drei bis sechs Jahren und zwei Krippen-Gruppen zu je zehn Kindern im Alter von einem bis drei Jahren vor. Es handelt sich dabei um ein zweistöckiges Gebäude mit rund 870 m<sup>2</sup> 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. 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, die das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ermöglicht und gleichzeitig den Hol- und Bringverkehr der Kinder organisiert. 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.

Über die Wendeplatte lässt sich auch die Anlieferung für die Kindertagesstätte bewerkstelligen. Aus der Wegeführung von Westen entsteht ein großzügiger Vorplatz mit Sitzmöglichkeiten für die Eltern vor dem Eingang der Kita. Nach Osten fortgesetzt schließt diese Erschließungsfläche an den bestehenden Feldweg nach Norden und das Wohngebiet nach Süden an. Hier verläuft ein weiterer, noch unbefestigter Feldweg von Ost nach West, der den Kindern eine zusätzliche autofreie Zuwegung zur Kita aus dem Wohngebiet ermöglicht.

Die Freiflächen der Kita sind im Westen des Neubaus den über dreijährigen Kindern vorbehalten, während die unterdreijährigen Kinder diese im Osten des Neubaus finden. 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 auch zu einem möglichen Eintrag von Spritzmitteln kommen kann, wird das städtische Flurstück 1754 als Puffer und 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 Dachregengwasser angelegt werden.

Für die erforderlichen Bewegungsbreite der landwirtschaftlichen Maschinen 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 in einem regulären Verfahren aufgestellt, 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 Gutachterbüro 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, zumal in Folge des neu geschaffenen Planungsrechts vor allem die hochwertigen Ackerflächen des Plangebiets bebaut werden sollen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im künftigen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

## **6. Immissionsschutz**

Das Thema Immissionsschutz wird im Bebauungsplanverfahren rechtlich und fachlich durch ein Gutachten bearbeitet. In erster Linie ist mit erhöhten Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.

## **7. Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet 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 Planung und deren Umsetzung werden vollständig von der Stadt Heilbronn getragen.

## **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

## **IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung / kein wichtiges Vorhaben handelt, das unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Planunterlagen werden im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss und die Zustimmung zum Konzept gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet für die Dauer von 14 Tagen frühzeitig veröffentlicht.

Im Verlauf des Verfahrens wird dann nach dem Entwurfsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine weitere Veröffentlichung der Planunterlagen (i.d.R. für die Dauer von 44 Tagen) erfolgen.

## **V. Klimarelevante Auswirkungen**

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

### Begründung:

Das Vorhaben ist hinsichtlich des lokalen Klimas durch die Bebauung bislang unbebauter Flächen eher negativ zu werten, aufgrund der „Ausgleichswirkung“ durch die Anlage von umfangreichen und hochwertigen Freiflächen sind hier jedoch keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus trägt der konkrete Standort durch seine integrierte Lage zum benachbarten Schulzentrum und dem fußläufig erreichbaren Wohnumfeld zu Synergieeffekten und kurzen Wegen bei, so dass die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte in einer deutlich isolierteren Lage vermieden werden kann. Somit bietet der Standort hinsichtlich energetischem Klimaschutz sehr gute Voraussetzungen.