



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 20.03.2026

Gz. 63.1-61.46-2/2008-

1/2026-

108054/2026

Telefon 56-3236

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	21.04.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	30.04.2026	öffentlich

Anlagen

Anlage 01a Satzungstext vom 19.03.2026

Anlage 01b Lageplan vom 19.03.2026

Anlage 02a Neubaukonzept ohne 2. BA 15.01.2026

Anlage 02b Neubaukonzept mit 2. BA 09.01.2026

Anlage 03 Stadtberatung Aedis 09.12.2025

Anlage 04 Baumbestand Januar/Februar 2026

Betreff

**Satzung zur Teilaufhebung der Erhaltungssatzung „Alt-Böckingen“ VII  
- Satzungsbeschluss -**

**I. Antrag****1. Satzung zur Teilaufhebung der Erhaltungssatzung „Alt-Böckingen“ VII**

Auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) 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), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) 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 in seiner Sitzung am 30.04.2026 folgende Satzung beschlossen:

**Satzung zur Teilaufhebung der Erhaltungssatzung „Alt-Böckingen“ VII  
für das Flurstück Nr. 6678 in Heilbronn Böckingen.**

Es gilt der Satzungstext vom 19.03.2026 mit dem Lageplan vom 19.03.2026.

**2. Städtebaulicher Vertrag**

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der evangelischen Kirchengemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Absicherung des vorgelegten Neubaukonzepts abzuschließen.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teil von Alt-Böckingen und umfasst das Flurstück 6678 (mit einer Größe von 583 m<sup>2</sup>).

Darauf befindet sich ein von der Straße abgerücktes historisches Fachwerkhaus (eingeschossig mit Satteldach), das zusammen mit den zwei 80 bis 100 Jahre alten Linden davor ein erhaltenswertes ortsbildprägendes Ensemble darstellt. Das Gebäude wurde bisher vor allem durch Jugendgruppen wie den Pfadfindern genutzt.

### **2. Planungsrecht**

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

- die Ortsbausatzung 1939 Baustufe IIa „Wohnen mit Gewerbebetrieben“ (mit Regelungen u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise),
- der Stadtbauplan 30A/S1 von 1915 (mit den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen)
- und der Bebauungsplan 30A/11, 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 I beschlossen hat.

### **3. Planungserfordernis**

Die evangelische Kirchengemeinde möchte ihr Gelände in der Ludwigsburger Straße, Kappelstraße und Klingenberger Straße zugunsten des Neubaus einer Diakoniestation sowie eines Kindergartens neu ordnen. Im Zusammenhang damit soll neben dem neueren Gebäudebestand auch das historische Fachwerkhaus abgebrochen und der alte Baumbestand davor gerodet werden.

Das Grundstück Klingenberger Straße 128/1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Alt-Böckingen.

Die Erhaltungssatzung umfasst einen Großteil des historischen Ortskerns von Alt-Böckingen und dient der Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudebestands, der überwiegend aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert stammt und der vor allem durch Fassaden mit Ziegelsichtmauerwerk, Fachwerk und Sandsteinelementen geprägt wird.

Bei der Klingenberger Straße 128/1 handelt es sich um ein erhaltenswertes Gebäude, das um 1901 errichtet und mit seiner Fachwerkfassade mit Ziegelsichtmauerwerk zusammen mit

den zwei alten Linden das Ortsbild prägt und daher unter den Schutz der Erhaltungssatzung fällt.

Die Erhaltenswürdigkeit wurde in einem Bericht durch das Büro Aedis bestätigt, der der Drucksache als Anlage beigefügt wurde (vgl. Anlage 03). Das Büro Aedis berät die Stadt bei der Einschätzung der Erhaltenswürdigkeit, des Zustands und des Sanierungsbedarfs historischer Gebäude und hat auf Grundlage einer Ortsbesichtigung im Dezember 2025 eine Einschätzung zum Gebäude abgegeben. Demnach handelt es sich um ein erhaltenswertes Gebäude, das keine erkennbaren Schäden aufweist.

Um das Fachwerkhaus abbrechen und das Vorhaben der Kirche mit besonderer Bedeutung für den Stadtteil umsetzen zu können, ist die Teilaufhebung der Erhaltungssatzung für das betreffende Grundstück erforderlich.

#### **4. Alter Baumbestand**

Im Zusammenhang mit dem Abbruch des Fachwerkhauses müssten auch zwei alte Linden gerodet werden.

Die alten, symmetrisch vor dem Fachwerkhaus angeordneten Bäume bilden zusammen mit dem Gebäude eine Einheit und haben somit eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Bei den Linden handelt es sich auch nach Ansicht des Grünflächenamts um einen besonders erhaltenswerten Baumbestand. Hier die wesentlichen Eckpunkte der Einschätzung auf Grundlage einer Ortsbesichtigung vom 20.01. und 05.02.2026 (vgl. Anlage 04):

- Es handelt sich vermutlich um die Lindenart Krimlinde (Kreuzung), die auch heute noch als klimaresilient gilt.
- Die hoch aufgeasteten Linden sind ca. 20 Meter hoch.
- Die Höhe der Bäume wird aus der Perspektive der Straße bzw. des Gehwegs nochmals durch den deutlichen Höhenunterschied von mind. 2,5 m betont.
- Das Alter der Bäume kann mit 80-100 Jahren geschätzt werden.
- Aus der Infrarotbefliegung aus dem Jahr 2024 geht deutlich die Klimawirksamkeit der Bäume hervor.
- Der Zustand der Bäume kann als Alterungsphase mit guter Prognose bezeichnet werden.

Darüber hinaus sind zumindest bei einem der beiden Linden etliche Baumhöhlen vorhanden, die als Habitat für Vögel und Fledermäuse dienen können. Diese sind zwar laut dem eingereichten Gutachten kein absoluter Hinderungsgrund für eine Rodung, zeigen aber die ökologische Wertigkeit auf.

#### **5. Neubaukonzept**

Das Neubaukonzept wurde durch das Architekturbüro Weinreich im Auftrag der evangelischen Kirchengemeinde erstellt.

Der bestehende zweizügige Petrus-Kindergarten in der Kappelstraße 45 sowie das Gemeindezentrum in der Ludwigsburger Straße 123/125 sollen abgebrochen und durch den Neubau eines größeren Kindergartens an der Ecke Ludwigsburger Straße - Kappelstraße sowie einer Diakoniestation mit Tiefgarage südlich davon ersetzt werden (vgl. Anlage 01a). Die Diakonie hat es eilig, weil bisherige Stellplatzstandorte für Dienstfahrzeuge zum Einsatz in der häuslichen Pflege in Kürze nicht mehr zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben möchte die evangelische Kirchengemeinde auch das Fachwerkhaus Klingenger Straße 128/1 abbrechen sowie den alten Baumbestand roden, um hier die geplante Tiefgarage mit Zufahrt von der Klingenger Straße realisieren zu können. Diese soll im ersten Bauabschnitt eine Dachbegrünung erhalten und vorerst Teil des Freibereichs der Diakonie werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf der Tiefgarage zu einem späteren Zeitpunkt einen Erweiterungsbau für die Diakonie für eine Kurzzeitpflege realisieren zu können, falls zukünftig ein Bedarf dafür besteht. Das Büro Weinreich hat für den möglichen zweiten Bauabschnitt bereits erste Überlegungen angestellt (vgl. Anlage 01b). Die Tiefgarage soll statisch so ausgelegt werden, dass darauf zu einem späteren Zeitpunkt ein Erweiterungsbau realisiert werden kann.

Die neuen Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach geplant und fügen sich bezüglich Kubatur und Dachform in die historische Umgebung ein, auch wenn sie aufgrund ihrer besonderen Nutzung etwas größer als die benachbarten Wohnhäuser sind. Der mögliche Erweiterungsbau an der Klingenger Straße hat durch den Geländesprung von ca. 3 m optisch ein Geschoss mehr, da der Kellerbereich straßenseitig sichtbar ist.

Die Gebäude fassen einen grünen Innenhof ein, der als Freibereich für den Kindergarten und für die Diakonie genutzt werden soll. Dabei können zwei Bestandsbäume integriert werden und es sind - als Kompensation für die anderen Rodungen – Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Der Abbruch wurde bereits intensiv im Bezirksbeirat und Bau- und Umweltausschuss im März 2026 vorbesprochen und diskutiert. Hierbei wurden nach einer Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile einer Teilaufhebung bzw. eines Abbruchs besonders die folgenden Gründe betont:

- Das Vorhaben der evangelischen Kirchengemeinde hat eine besondere Bedeutung für den Stadtteil: Die Neuordnung des zentralen Bereichs dient mit zwei sozialen Einrichtungen im Bereich der Pflege und der Kinderbetreuung dem Wohl der Allgemeinheit und stärkt die Versorgung im Stadtteil.
- Aufgrund des engen Budgets sind die Kosten des Vorhabens von besonderer Bedeutung. Bei einem Abbruch des Fachwerkhauses kann die Tiefgarage besonders kompakt und wirtschaftlich realisiert werden. Zudem ist keine Zwischenlösung für den Kindergarten während der Bauzeit erforderlich. Der bestehende Kindergarten kann so lange in Betrieb bleiben, bis der neue Kindergarten fertiggestellt ist.

- Die Zufahrt von der Klingenberger Straße wird bevorzugt, weil weniger Verkehr als z.B. an der Kappelstraße erwartet wird und weniger Konflikte mit dem Betrieb des Kindergartens (und den „Elterntaxis“) entstehen.
- Die Grundstücke von Kindergarten und Diakonie sind ohne Verflechtungen klar getrennt.
- Ein möglicher Erweiterungsbau für die Tagespflege könnte direkt neben dem ersten Bauabschnitt der Diakonie realisiert werden.

## **6. Eigentumsverhältnisse, städtebaulicher Vertrag**

Die o.g. Grundstücke sind im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde.

Mit der Kirchengemeinde wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem das vorgelegte Neubaukonzept sowie eine Mitsprache bei der weiteren Planung abgesichert werden soll. Neben dem bisher vorgelegten Konzept vom Büro Weinreich beinhaltet dies insbesondere den Erhalt zweier Bestandsbäume und die weitere Abstimmung der Freiflächen- und Gebäudegestaltung.

## **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Da der Kindergartenneubau von der Stadt bezuschusst wird, kommen Kosteneinsparungen beim Bau indirekt auch der Stadt zu Gute.

## **IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

Es handelt sich hierbei um kein Vorhaben gemäß den Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung.

Das Baugesetzbuch sieht für die Aufhebung bzw. Teilaufhebung einer Erhaltungssatzung keine Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

## **V. Klimarelevante Auswirkungen**

Negative Auswirkungen auf das Klima.

### Begründung:

Durch einen Gebäudeabbruch und Ersatzneubau ist der Energiebedarf höher als bei einer Sanierung. Die zu rodenden alten Bäume binden CO<sub>2</sub> und haben eine hohe stadtklimatische Wirkung, die bei einer Neupflanzung erst nach Jahrzehnten wieder erreicht wird.