

Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“ der Stadt Schwäbisch Hall**Beschluss über die Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stadt Schwäbisch Hall hat mit Schreiben vom 09.02.2023 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, um ein Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung mit 2.010 m² Verkaufsfläche zu verwirklichen. Der Standort befindet sich im Zusammenhang eines städtebaulichen Entwicklungsprojekts in Schwäbisch Hall-Hessental. Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ist das Abweichen von Plansatz 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken, das zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in den dafür vorgesehenen Vorranggebieten vorsieht.

Die Verwaltung unterstützt die Zielabweichung aus mehreren Gründen: Der Standort kann nach den im Zuge der „Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken – Kapitel Einzelhandel“ entwickelten Kriterien als städtebaulich integriert beurteilt werden. Die Festlegung eines Vorranggebiets für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung ist an dieser Stelle vorgesehen. Eine Einhaltung der Ziele der Raumordnung ist somit perspektivisch gegeben. Die städtebauliche Entwicklung in Hessental ist fortgeschritten und erfordert eine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplans „Sonnenrain, Teilbereich 3“ (**Anlage 1**: Stellungnahme der Verwaltung im o.g. Zielabweichungsverfahren).

Da das Zielabweichungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, wurden im Bebauungsplanverfahren „Sonnenrain, Teilbereich 3“ bislang Bedenken vorgetragen (**Anlage 2**: Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren „Sonnenrain, Teilbereich 3“).

Der Planstandort und damit die Lage des Vorhabens kann der Raumnutzungskarte in **Anlage 3** entnommen werden. Die Konzeption des städtebaulichen Entwicklungsvorhabens kann **Anlage 4** entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt der Stellungnahme der Verwaltung zum Zielabweichungsverfahren (**Anlage 1**), das auf Antrag der Stadt Schwäbisch Hall zum Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“ durchgeführt wird, zu.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Verwaltung im Zielabweichungsverfahren auf Antrag der Stadt Schwäbisch Hall zum Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“
- Anlage 2: Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren „Sonnenrain, Teilbereich 3“ vom 19.01.2023
- Anlage 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Teilbereich Schwäbisch Hall
- Anlage 4: Städtebauliches Konzept Sonnenrain Schwäbisch Hall



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21 – Raumordnung,
Baurecht, Denkmalschutz
Postfach 80 07 09
70507 Stuttgart

Verbandsdirektor

Datum: 24.03.2023
Bearbeiter: Hg/Bm
AZ: 3-1-6-13/Schwäbisch Hall
Ihr AZ: RPS21-2434-367/21/21

Stellungnahme im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“ der Stadt Schwäbisch Hall

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Zielabweichungsverfahren. Der Regionalverband Heilbronn-Franken nimmt im Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“ unter Bezugnahme auf die mit Schreiben vom 22.02.2023 zur Verfügung gestellten Unterlagen wie folgt Stellung:

Die Planung sieht ein zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung mit 2.010 m² Verkaufsfläche vor. Die Ziele der Raumordnung sind anzuwenden. Einschlägig sind Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans (LEP) und die Plansätze 3.4.3.2.1 bis 3.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Nach Plansatz 2.4.3.2.3 sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in den dafür vorgesehenen Vorranggebieten zulässig. Der Vorhabenstandort befindet sich jedoch deutlich außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Ein Zielverstoß ist daher festzustellen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken unterstützt die Zielabweichung vom Integrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken. In Schwäbisch Hall Hessental ist ein städtebauliches Entwicklungsprojekt mit verdichtetem Wohnen für ca. 480 Haushalte geplant. In diesem Zuge soll ein Stadtteilzentrum mit Angeboten der Grundversorgung entstehen. Nach unserer Einschätzung ist der Standort mit dem Integrationsgebot aus Plansatz 3.3.7.2 LEP vereinbar. In der „Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Kapitel Einzelhandel“ soll der Standort als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt werden. Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung liegt perspektivisch vor. Auf den Abschluss der

Teilfortschreibung soll vorliegend nicht gewartet werden, da das Baugebiet „Sonnenrain“ derzeit bereits aufgesiedelt wird.

Andere Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen. Ein Gutachten, das die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot prüft, existiert. Das Kongruenzgebot ist deutlich eingehalten; das Beeinträchtigungsverbot ebenfalls.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Mandel



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

HGE Haller Grundstücks- und
Erschließungsgesellschaft mbH
Am Markt 7/8
74523 Schwäbisch Hall

Datum: 19.01.2023
Bearbeiter: Hg/Krä/Ki/Fl
Az.: 7-2-3-2/
Schwäbisch Hall
Ihr Az.: --

Stadt Schwäbisch Hall, Bebauungsplanverfahren „Sonnenrain, Teilbereich 3, Nr. 0319-03“

Stellungnahme zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 30.06.2022 und vom 30.11.2021 zum Bebauungsplan sowie vom 01.06.2022 zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 7D hierbei zu folgender Einschätzung:

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung entgegen. Betroffen ist das Integrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken. Aus diesem Grunde bestehen Bedenken gegen die Planung.

Zur Überwindung des Integrationsgebots halten wir die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für möglich. Verfahrensherrin ist das Regierungspräsidium Stuttgart. Nach unserem Kenntnisstand befindet sich das Verfahren in Abstimmung. Mit Vorliegen des Bescheids über die Zielabweichung können die oben genannten Bedenken als gegenstandslos betrachtet werden.

Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ist nach unserem Kenntnisstand ein Lebensmittelmarkt mit rd. 2.100 m² Verkaufsfläche. Den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im MU2 begrüßen wir. Im SO sind weitere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig. Für das Zielabweichungsverfahren kann es erforderlich sein, die Ansiedlungsmöglichkeiten zu reduzieren, um das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration, die nicht Gegenstand des Verfahrens sein wird, möglichst auszuschließen.

Die Wohnbauflächenbedarfssituation der Stadt Schwäbisch Hall wird nun ausführlicher dargestellt einschließlich der Aktivitäten zur Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale. Der Flächentausch durch Rücknahme der Fläche „Grundwiesen“ in Hessental wird begrüßt. Die Mindest-Bruttowohndichte, die laut Plansatz 2.4.0 als Ziel der Raumordnung für Mittelzentren bei 60 EW/ha liegt, wird in der Teilfläche Urbanes Gebiet erreicht.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Heberling', followed by a long, sweeping horizontal stroke.

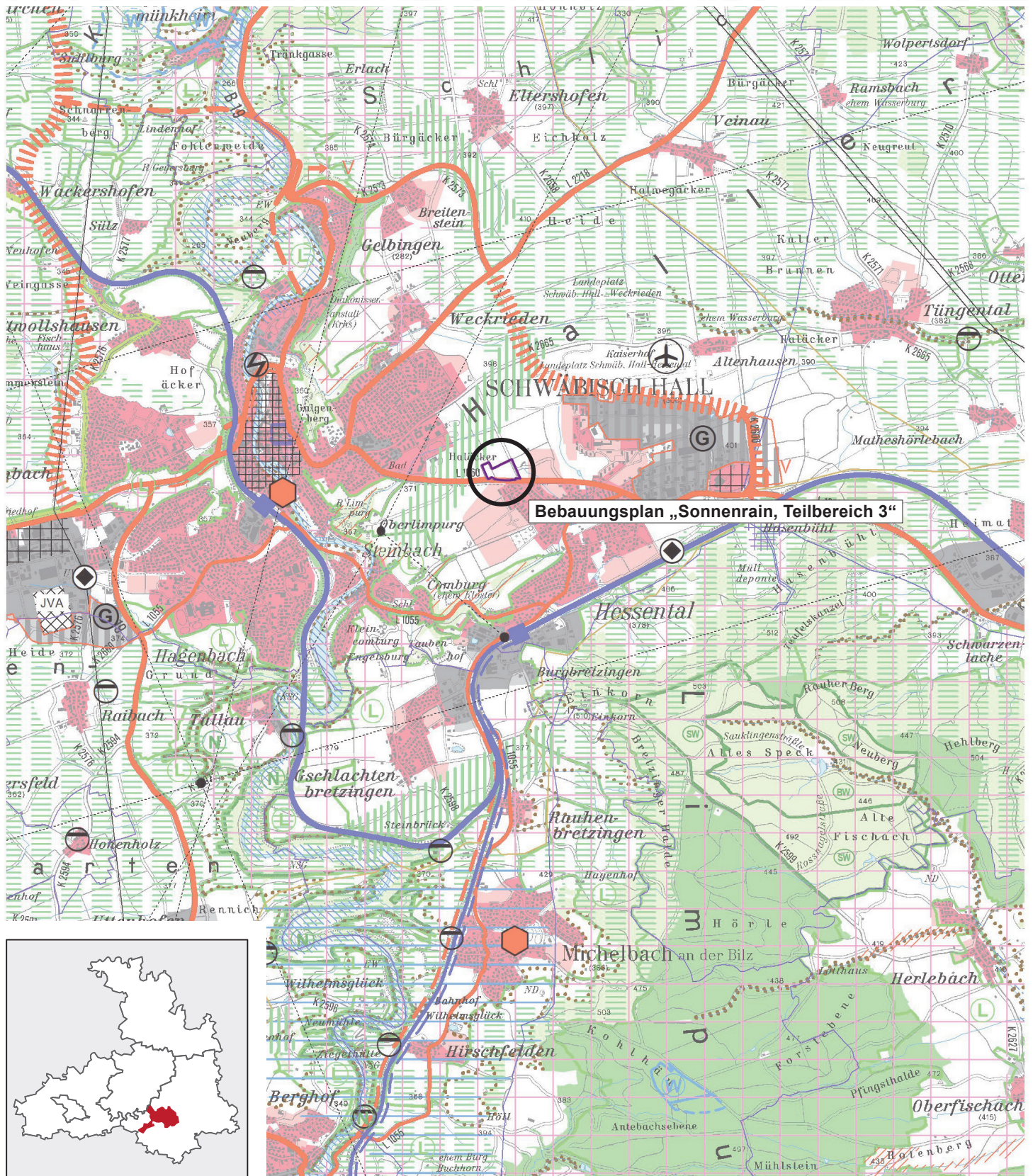
Dr. Martin Heberling

Stadt Schwäbisch Hall**Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“**

Stellungnahme

Stand: 28.02.2023

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet




HGE

Haller Grundstücks- und
Erschließungsgesellschaft mbH

Wohngebiet Sonnenrain, Schwäbisch Hall

Architektur / Stadtplanung:

Thomas Schüler Architekten Stadtplaner
Ackerstraße 19
40233 Düsseldorf

Landschaftsplanung:

faktorgrün Landschaftsarchitekten
Merzhauser Straße 110
79100 Freiburg

Lageplan

Maßstab 1:1000
Planungsstand 10.08.2021