

**Zielabweichungsverfahren auf Antrag der Stadt Heilbronn,
Bebauungsplan 09B/33 „Bildungscampus West“****Beschluss über die Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stadt Heilbronn hat mit Schreiben vom 19.02.2025 beim Regierungspräsidium Stuttgart einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Der Regionalverband wurde mit Schreiben vom 10.03.2025 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.04.2025 gebeten. Die Verbandsverwaltung sieht die Voraussetzungen für eine Zielabweichung nach drei Jahren der Vorbereitung nunmehr als erfüllt und hat eine entsprechende Stellungnahme verfasst (siehe **Anlage 1** zur Vorlage).

Hintergrund der Zielabweichung

Der Bebauungsplan 09B/33 „Bildungscampus West“ steht im Kontext einer städtebaulichen Entwicklung, die über die im Zielabweichungsverfahren gegenständliche Einzelhandelsnutzung hinaus geht. So sind neben universitären Einrichtungen, die als Erweiterung des östlich gelegenen Bildungscampus Heilbronn konzipiert sind, Wohneinheiten für Studierende und Beschäftigte vorgesehen sowie eine Kindertagesstätte. Der öffentliche Raum ist im Wesentlichen autofrei konzipiert, ein Boulevard verbindet das bestehende Campusgelände mit dem Neckar.



Quelle: GMA-Gutachten vom 28.11.2024, S. 5; pesch partner / Topotek 1

Durch die Aufwertung des Neckarufers und der Verbesserung der Zugänglichkeit zum Fluss, die städtebauliche Neuordnung eines gestalterisch und ökologisch bisher benachteiligten Quartiers und die Erweiterung des Bildungscampus einschließlich der Schaffung von Wohnraum geht von der Planung ein erheblicher städtebaulicher Entwicklungsimpuls an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt und dem in Entwicklung befindlichen Stadtteil Neckarbogen aus.

Durch die städtebauliche Umgestaltung müssen der bestehende Elektronikfachmarkt und weitere Einzelhandelsnutzungen umgesiedelt werden. Da hierfür ein Bebauungsplan erforderlich ist, der ein zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt nach Plansatz 3.3.7 LEP bzw. 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken (→ 2.4.3.2.1 (1) Teilfortschreibung Einzelhandel) zulässt, und der Standort weder nach dem Masterplan Innenstadt der Stadt Heilbronn noch nach dem Regionalplan ein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist, ist ein Zielverstoß gegen die Plansätze 3.3.7.2 Satz 2 LEP und 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken (→ 2.4.3.2.6 (2) Teilfortschreibung Einzelhandel) festzustellen. Ein Zielabweichungsverfahren zur Überwindung des Integrationsgebots ist erforderlich. Raumordnungsrechtlich zulässig sind 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Sinn und Zweck der Regel ist der Schutz der Innenstädte vor Konkurrenzstandorten.

Vorliegend soll eine bestehende Einzelhandelsnutzung im Umfang 6.200 m² Verkaufsfläche umgesiedelt werden und am neuen Standort mit 7.000 m² Verkaufsfläche neu gebaut werden. Da nicht-zentrenrelevante Sortimente nach der Teilfortschreibung Einzelhandel keiner raumordnerischen Steuerung unterliegen und somit an diesem Standort grundsätzlich zulässig sind, sind für die raumordnungsrechtliche Beurteilung die zentrenrelevanten Sortimente maßgeblich. Diese werden, nach einem langen Abstimmungsprozess, nunmehr von einem Bestand von 4.500 m² Verkaufsfläche ausgehend, um 200 m² auf ca. 4.300 m² Verkaufsfläche reduziert. Da durch die Planung somit lediglich ein Umzug und in diesem Zuge eine Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen wird, stellt die Planung aus der Sicht der Verbandsverwaltung de facto eine Bestandsüberplanung dar, die hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente eine leichte Verbesserung beinhaltet. Zudem wird die planungsrechtlich bislang zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 16.000 m² auf die o.g. 4.300 m² reduziert. Die Verwaltung hält die Voraussetzungen für eine Zielabweichung deshalb für erfüllt.

Gegenstand der Zielabweichung

Die Planung umfasst die Umsiedlung einer bestehenden Einzelhandelsnutzung. In der untenstehenden Tabelle sind die bestehenden Verkaufsflächen und die geplanten Verkaufsflächen (VK) dargestellt.

Im Bebauungsplan 09B/33 „Bildungscampus West“ wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 7.000 m² Verkaufsfläche festgesetzt und das zentrenrelevante Sortiment wird auf 4.300 m² Verkaufsfläche begrenzt. Eine Gliederung der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente erfolgt: Heimtextilien (600 m²), Sport (500 m²), Elektroartikel (3.000 m²).

	VK – Bestand		VK – Planung	
	Gesamt-VK	davon zentrenrelevant	Gesamt-VK	davon zentrenrelevant
Elektronik-fachmarkt	4.250	3.530	3.720	2.958
Bettenwaren-fachgeschäft	750	450	1.000	600
Outdoor-Bekleidung	450	450	440	440
Raum-ausstattung	750	70	640	60
Kleinflächige Nutzung	-	-	120	120
Nicht-zentren-relevanter Einzelhandel	-	-	920	92
Gesamt	6.200	4.500	6.840	4.270

Quelle: GMA-Gutachten vom 28.11.2024, eigene Zusammenstellung

Die raumordnungsrechtliche Beurteilung

Ein Ziel der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung ist der Schutz und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion von Innenstädten. Hierfür werden außerhalb der Innenstädte Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten eingeschränkt. Außerhalb der Innenstädte sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. Die Innenstädte sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Die Lage innerhalb der Stadt Heilbronn kann der Raumnutzungskarte entnommen werden (siehe **Anlage 2** zur Vorlage). Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (schwarze Schraffur). Außerhalb des Vorranggebiets stehen Bebauungspläne, die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche festsetzen, im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Ein Zielverstoß ist festzustellen.

Eine Zielabweichung für Bebauungspläne, die bestehende Einzelhandelsnutzungen überplanen, ist insbesondere dann zu bejahen, wenn hinsichtlich der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung eine Verbesserung erzielt wird. Dies ist vorliegend der Fall.

Zwar waren die Bemühungen der Stadt Heilbronn, die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Zuge der städtebaulichen Neuordnung an einen Innenstadtstandort zu verlagern, aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen und der daraus resultierenden starken Verhandlungsposition ihrer Inhaber nicht erfolgreich (GMA-Gutachten, S. 19), jedoch wird sich die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an einem Standort außerhalb der Innenstadt sowohl hinsichtlich des bauplanungsrechtlich Zulässigen als auch hinsichtlich des tatsächlich Vorhandenen reduzieren.

Das bestehende Bauplanungsrecht wird hinsichtlich zulässiger Verkaufsfläche erheblich reduziert. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen sind auf zwei Sondergebiete verteilt, die jeweils 8.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbestimmungen zulassen. Bauplanungsrechtlich wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um 11.700 m² reduziert.

Da Bauleitpläne aufgrund von § 1 Abs. 4 BauGB ohnehin an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, kann die Reduzierung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für sich genommen keine Zielabweichung begründen. Deshalb ist der baurechtlich genehmigte Bestand für die Beurteilung maßgeblich. Hierbei war festzustellen, dass 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind. Die nun vorgenommene Festsetzung von maximal 4.300 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bedeutet eine Verringerung der tatsächlich vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an einem Standort außerhalb der Innenstadt.

Die Verbandverwaltung beurteilt den Bebauungsplan 0B9/33 „Bildungscampus West“ daher vielweniger als einen Bebauungsplan, der den Zielen der Raumordnung entgegensteht, sondern vielmehr als einen Bebauungsplan, der zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung beiträgt.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt der Stellungnahme der Verwaltung vom 20.03.2025 im Zielabweichungsverfahren auf Antrag der Stadt Heilbronn, Bebauungsplan 09B/33 „Bildungscampus West“, zu.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Verbandverwaltung vom 20.03.2025 im Zielabweichungsverfahren auf Antrag der Stadt Heilbronn, Bebauungsplan „Bildungscampus West“
- Anlage 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte Teilbereich Heilbronn



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Ruppmannstraße 21
70565 Stuttgart

20.03.2025
Hg
AZ: 3-1-6-16
Ihr Az.: RPS21-2434-239/7/7

Stellungnahme zum Bebauungsplan OB9/33 „Bildungscampus West“ im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Zielabweichungsverfahren. Wir beziehen uns auf die mit Schreiben vom 10.03.2025 zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Die Planung sieht im Zuge einer städtebaulichen Neugestaltung des Quartiers einen Umzug von Einzelhandelsnutzungen um wenige 100 Meter vor. Die zuvor gemachten Versuche der Stadt Heilbronn, die Einzelhandelsnutzungen an einen Innenstadtstandort umzusiedeln, sind aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen und der daraus resultierenden starken Verhandlungsposition ihrer Inhaber erfolglos geblieben.

Die Planung stellt de facto eine Bestandsüberplanung dar. Dabei reduziert die Planung die bauplanungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und begrenzt diese auf den baurechtlich genehmigten Bestand bzw. reduziert sie im Zuge der städtebaulichen Umgestaltung sogar leicht.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken beurteilt den Bebauungsplan OB9/33 „Bildungscampus West“ daher vielweniger als einen Bebauungsplan, der den Zielen der Raumordnung entgegensteht, sondern vielmehr als einen Bebauungsplan, der zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung beiträgt.

Eine Abweichung von Plansatz 3.3.7.2 LEP in Verbindung mit Plansatz 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken (→ 2.4.3.2.6 (2) Teilfortschreibung Einzelhandel) halten wir vor diesem Hintergrund für vertretbar. Die Planung ist durch die Begrenzung und Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente als zielerfüllend zu verstehen, weshalb sie mit den Grundzügen der Raumordnungsplanung vereinbar ist.

Das Entstehen neuer Konflikte bzw. das Wiederaufbrechen bereits gelöster Konflikte durch Präzedenzwirkung ist nicht zu erwarten. Im Gegenteil: es ist mit Blick auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wünschenswert, wenn die Begrenzung und Reduzierung von Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bei Bestandsüberplanungen von Nutzungen, die den Zielen der Raumordnung entgegenstehen, im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung erfolgt.

Wesentliche nachteilige Raum- und Umweltwirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Gegenüber der bestehenden Nutzung verändert sich nichts. Das Vorhaben ist deshalb auch als raumverträglich einzustufen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken unterstützt die Zielabweichung für den Bebauungsplan OB9/33 „Bildungscampus West“.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Heberling

Stadt Heilbronn**Zielabweichungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 09B/33 „Bildungscampus West“**

Beteiligung

Stand: 10.03.2025

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 Abgrenzung Plangebiet

 entfällt
