



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 11.03.2026

Gz. 63.1-61.23.12-
3/2024-47/2024-
256802/2025

Telefon 56-3795

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	12.05.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	21.05.2026	öffentlich

Bezug: GR-Drucksache 179/2025 (Entwurfsbeschluss am 28.07.2025)

Anlagen

- Lageplan zum Bebauungsplan vom 11.03.2026
- Begründung zum Bebauungsplan vom 11.06.2025
- Gestaltungsplan vom 11.06.2025
- Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.03.2026
- Flächennutzungsplan-Ausschnitt vom 10.10.2025
- Begründung zum Flächennutzungsplan vom 10.10.2025

Betreff

Bebauungsplan 09B/34 Heilbronn "Bildungscampus West - Baufeld D"**- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

1. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht des Planungs- und Baurechtsamtes vom 11.03.2026 zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 09B/34 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld D“ abgegeben wurden, wird zugestimmt.
2. Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches 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), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. BW 2025 Nr. 25), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), werden der

Bebauungsplan 09B/34 Heilbronn

„Bildungscampus West – Baufeld D“

zur Änderung der Bebauungspläne 09B/13, 09B/20 und des Baulinienplans 09B/4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

für die Flurstücke 1522/13 (teilw.), 1655 (teilw.), 1658/3 (teilw.), 1658/6 (teilw.), 1658/7 (teilw.)

und die örtlichen Bauvorschriften

als

Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 11.03.2026 mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gelten:

- die Begründung vom 11.06.2025
- der Gestaltungsplan vom 11.06.2025
- die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine & Jud vom 28.04.2025
- die lufthygienische Untersuchung des Büros Rau vom 19.12.2024
- die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Zieger-Machauer vom 31.05.2023
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von April 2025 des Planungsbüros Institut für Umweltstudien (IUS)

3. Die Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Bildungscampus West – Baufeld D“ im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Baugesetzbuch wird zur Kenntnis genommen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 10.10.2025. Es gilt die Begründung vom 10.10.2025.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im bisher als Heilbronner Innovationspark (hip) bekannten Areal, begrenzt durch die Fügerstraße im Norden und die Edisonstraße im Westen. Östlich und südlich grenzen derzeit noch gewerblich genutzte Flächen sowie Parkierungsflächen an. Das Areal umfasst eine Fläche von 0,54 ha.

2. Planerfordernis / Öffentliches Interesse

Heilbronn zeichnet sich seit Jahren durch eine ausgeprägte städtebauliche Innenentwicklung aus. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Stadt als Verdichtungsraum jenen Siedlungsbereichen zugeordnet, in denen verstärkte Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus stattzufinden hat. Auch der Bebauungsplan 09B/34 Heilbronn „Bildungscampus West“

dient der Aktivierung brachliegender Entwicklungspotenziale in der Innenstadt zur Deckung des Bedarfs an Flächen für Forschung und Entwicklung.

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner baulichen Nutzung und wird bisher als überwiegend wassergebundene und teilweise asphaltierte Fläche zum Parken von den umliegenden gewerblichen Betrieben genutzt. Diese innerstädtische Brachfläche soll einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der geplanten Neuordnung und Umsiedelung des Heilbronner Innovationspark hip auf Grundlage einer übergeordneten Rahmenkonzeption ist die sukzessive Schaffung von Planungsrecht für Teilbereiche des Areals vorgesehen. Erhebliche Teile des hip sollen einer Erweiterung des Heilbronner Bildungscampus zu Verfügung gestellt werden, so dass dort bei Vollausiedlung ein Mix aus studentischem Wohnen, Forschung, Lehre, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe anzutreffen ist. Den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen 09B/13 aus dem Jahr 2003 und 09B/20 aus dem Jahr 2014 lagen gänzlich andere Voraussetzungen bezüglich der vorgesehenen Nutzungen und Kubaturen zugrunde.

Zur Realisierung der Maßnahme ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/34 erforderlich.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 09B/34 gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege einer Berichtigung, die als rein redaktioneller Vorgang ohne Umweltprüfung, Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung sowie ohne Genehmigung erfolgt. Der entsprechende Auszug aus dem Flächennutzungsplan und die Begründung sind digital als Anlage beigefügt.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Beim Bebauungsplan 09B/34 Heilbronn „Bildungscampus West“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der der Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs dient. Da auch die sonstigen Voraussetzungen vorliegen, wird er gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

5. Städtebauliche Erläuterungen

5.1 Übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien

Der Heilbronner Bildungscampus ist in den vergangenen Jahren nördlich der Mannheimer Straße entstanden und wurde zwischenzeitlich auch westlich der Bahnlinie in Richtung Europaplatz und Weipertstraße ergänzt. Nun soll der Bildungscampus weiter in Richtung Westen zwischen Weipertstraße im Osten und Fügerstraße im Norden erweitert werden.

Das Plangebiet ist eingebettet in den Heilbronner Innovationspark hip. Im Jahr 2022 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel, die bestehenden Areale Bildungscampus Ost, Mitte und Nord nach Westen auf das bisherige hip-Areal zu erweitern. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung ist somit kein Solitär, sondern der erste Teil eines 8,4 Hektar großen Quartiers, das eigenständig ist und zugleich durch Nutzungen, Brücken und Straßen mit seiner Umgebung verknüpft wird.

Ziel ist es, auf acht Baufeldern ein weitestgehend verkehrsberuhigtes Areal zu schaffen, in dem insgesamt ca. 1.200 PKW-Parkplätze und Zufahrten hauptsächlich unterirdisch angelegt und zudem ca. 1.650 Fahrradstellplätze geschaffen werden. Auf einer Gesamtbruttogeschossfläche von rund 110.000 bis 140.000 m² sollen neben universitären Einrichtungen auch Wohn-, Büro-, Handels- und Gastronomiebereiche entstehen. Auch Freizeitflächen, Spielplätze, eine Kita und großzügige Grünanlagen für die städtische Naherholung sind vorgesehen. Der Campus wird als klimafreundlicher, urbaner Raum entwickelt, der eine enge Verbindung zur Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen herstellen soll.

5.2 Nutzungskonzept

Das gesamte Gebäude verfügt über eine Bruttogeschossfläche von ca. 10.300 m². Davon befinden sich 4.740 m² oberirdisch und 5.560 m² unterirdisch. Das Gebäude integriert unterschiedliche Nutzungen: Auf die drei Untergeschosse verteilt befinden sich eine Energiezentrale, Stellplätze, Lager- und Logistikflächen und Technikräume. Im Erdgeschoss befinden sich Nutzungen wie ein Café, ein Showroom und Räumlichkeiten für Workshops. Die oberen Geschosse dienen Büro- oder Bildungszwecken. Auf dem mittleren dreigeschossigen Teil des Gebäudes ist eine Dachterrasse geplant, die dem Aufenthalt und der Begegnung dienen sollen.

6. Natur- und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (vgl. Abschnitt 3.4 der Begründung). Dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. In diesem Sinne wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, in der neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch die umliegenden Flächen des hip-Areals untersucht wurden. Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden diese hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) - untersucht. Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans als maßgeblichen Faktor für die weitere Planung.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 09B/34 keine artenschutzrechtliche relevanten Vogel- oder Fledermausarten gefunden.

Im Plangebiet sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind hier nicht erforderlich.

7. Redaktionelle Änderungen von Lageplan und Begründung

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des Baugesetzbuchs mussten die Rechtsgrundlagen des Lageplans vom 11.06.2025, der dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2025 zugrunde lag, geändert werden. Der Lageplan erhält ein neues Datum. Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.

8. Bisheriges Aufstellungsverfahren und Beteiligung der Behörden

Am 23.01.2025 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/34 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld D“ (DS 008/2025).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.05. bis zum 06.06.2025, mit Verlängerung bis zum 10.06.2025 statt.

Mit der Drucksache 179/2025 wurde dem Entwurf des Bebauungsplans 09B/34 „Bildungscampus West – Baufeld D“ zur öffentlichen Auslegung am 28.07.2025 zugestimmt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der o.g. GR-Drucksache wiedergegeben und behandelt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Unterlagen vom 11.08.2025 bis zum 23.09.2025 beteiligt. Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit in besagtem Zeitraum ein. Auf den beiliegenden Bericht zur Behandlung der Stellungnahme vom 11.03.2026 wird verwiesen.

Mit der vorliegenden Drucksache wird der Satzungsbeschluss beantragt.

9. Eigentumsverhältnisse

Von den fünf, jeweils mit einem Teilstück im Geltungsbereich liegenden Flurstücken, befinden sich drei als öffentliche Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt (Fl.-St. 1522/13, 1658/3 und 1658/7 - Edisonstraße) und werden zukünftig noch an den Investor veräußert. Die Übertragung der Teilflächen wird in einem gesonderten liegenschaftlichen Vertrag mit dem jeweiligen Erwerber geregelt. Die restlichen, mit einem Teilstück im Geltungsbereich liegenden, Grundstücke, (Fl.-St. 1655, 1658/6) befinden sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Die Zugänglichkeit der privaten Verkehrsflächen ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

10. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Überplanung derzeitiger öffentlicher Verkehrsflächen sind die Grundstücke neu zu ordnen. Es werden Einnahmen durch den Verkauf der entsprechenden Flächen erzielt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein Projekt im Sinne der „Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung“, da es sich um kein raum- oder entwicklungsbedeutsames Vorhaben handelt.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Positive Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Stadtklima

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten nahezu vollständig versiegelt. Dort stehende Gewerbegebäude wurden um die Jahrtausendwende abgerissen. Seitdem dient die Fläche als befestigter Parkplatz für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Dem gegenüber steht die vorgesehene Nutzung als Standort für Forschung und Entwicklung in Form eines Gebäudes mit begrünter Fassade, begrünten Dächern als Teil eines Quartiers, welches sämtliches anfallendes Regenwasser zur Bewässerung dieser Grünflächen verwendet oder dieses speichert und bei Bedarf verzögert an die Vegetation weitergibt.

Im Bebauungsplan sind folgende Punkte aufzuzählen, die das Stadtklima positiv beeinflussen:

- Festsetzung einer Zisterne für Bewässerungs- und Brauchwassernutzungszwecke
- Begrünung von Dächern und Dachterrassen
- Pflanzgebote

Angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand als planierte Parkplatzfläche keinen ökologischen Mehrwert aufweist, ist eine Verschlechterung des Stadtklimas durch den Neubau nicht zu erwarten.

Globaler Klimaschutz

Der Bau des geplanten Gebäudes ist mit einem Ausstoß von Klimagasen verbunden, deren Auswirkungen durch folgende Maßnahmen langfristig ausgeglichen oder abgemildert werden sollen:

- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet zur Stromversorgung (Energiezentrale mit Eisspeicher etc., aufgeständerte Photovoltaikpaneele auf den Dächern)
- Gebäude mit hohem Energiestandard
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen