



Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt
Stadtplanung FNP

Datum 23.03.2022
Gz. 63.3/kar-61.21-
211688/2021
Telefon 56-3282

Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn Fortschreibung für das Teilgebiet „Steinäcker“ in Heilbronn-Neckargartach

Erläuterung zum Konzept

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich zur teilräumlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtteil Neckargartach, östlich des Industrieparks Böllinger Höfe, auf einer Hochebene zwischen dem Wächtelesgraben und dem Neckarprallhang. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Fläche für die Landwirtschaft
im Osten: Landschaftsschutzgebiet
im Süden: Fläche für die Landwirtschaft
im Westen: Fläche für die Landwirtschaft, im Anschluss Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich umfasst ebenfalls die Trassenführung der geplanten Nordumfahrung Frankentbach/Neckargartach. Die Darstellung wird auf die im Planfeststellungsverfahren festgelegte Trassenführung angepasst.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn

gewerbliche Baufläche (geplant) 23 ha genehmigt

dargestellt.

Nachrichtlich dargestellt sind ein Aussolungsgebiet sowie archäologische Fundstellen.

3. Aktueller Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich (gem. § 35 BauGB) und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind mit Ausnahme der asphaltierten Feldwege unversiegelt.

4. Planungsziel

Der Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Innovationsparks zur Forschung und Entwicklung von KI-basierten Produkten, Anwendungen und Dienstleistungen.

Da der Bebauungsplan 44C/15 von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5. Übergeordnete Planungen, Rahmenpläne und sonstigen Vorgaben

5.1. Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken (verbindlich seit dem 03.07.2006) sind die Flächen im Änderungsbereich als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet) festgelegt. Die geplante Sondergebietsausweisung des Bebauungsplans 44C/15 ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit dem Schwerpunkt Künstliche Intelligenz. Die im Plangebiet ebenfalls zulässigen nicht-gewerblichen, wissenschafts-, und entwicklungsorientierten Einrichtungen dienen auch der Kommerzialisierung von KI-basierten Produkten, Anwendungen und Dienstleistungen. Insofern entsteht durch die vorliegende Planung kein Zielkonflikt.

Im südwestlichen Teilbereich ist eine Grünstreifen als Ziel der Raumordnung festgelegt, die teilweise von einer geplanten Trasse für den Straßenverkehr, die ebenfalls ein Ziel der Raumordnung ist, überlagert wird. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung der Trassenführung entsprechend der regionalplanerischen Festlegung angepasst und ist somit zielerfüllend. Die geringfügige Überplanung der nicht flurstücksscharf abgegrenzten Grünstreifen stellt keine Beeinträchtigung der siedlungsgliedernden Wirkung dar; vielmehr wird die Grünstreifen durch die Gebietsausweisung in der Bauleitplanung ausgeformt.

6. Konzeption

Der Bebauungsplan 44C/15 setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KI-Innovationspark“ fest. In diesem Sondergebiet sollen entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Gewerbebetriebe und Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Künstliche Intelligenz (KI), insbesondere zur Qualifizierung, Forschung und Kommerzialisierung von KI-basierten Produkten, Anwendungen und Dienstleistungen sowie Betriebe und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets angesiedelt werden. Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 22 ha.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die noch zu bauende Nordumfahrung Frankentbach/Neckargartach, die parallel durch ein Planfeststellungsverfahren vorbereitet wird.

7. Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nach Durchführung des Bundesfachplanungsverfahrens alternativen Trassenkorridors für das Vorhaben Nr. 3 Bundesbedarfsplanungsgesetz (BBPlG) „Höchstspannungsleitung Brunsbüttel-Großgartach“ (SuedLink) für den beschleunigten Netzausbau zur Stromübertragung im Zuge der beschlossenen Energiewende. Der von der Bundesfachplanung festgelegte Vorzugstrassenkorridor im Raum Bad Friedrichshall/Heilbronn verläuft im Salzbergwerk in einer Tiefe von ca. 200 m.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 und der damit verbundenen Baugebietsausweisung wird der trassierbare Bereich des alternativen Trassenkorridors eingeschränkt. Jedoch verbleibt ausreichend Passageraum, die Höchstspannungsleitung als Erdkabel in diesem Bereich zu verlegen, falls die Trassenführung im festgelegten Vorzugstrassenkorridor doch nicht realisiert werden kann.

8. Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird ein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Im weiteren Verfahren werden die betroffenen Belange von Natur und Landschaft und die sonstigen Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erhoben und bewertet. Das Ergebnis wird in einem Umweltbericht dargestellt; die Begründung wird dann entsprechend ergänzt. Belange des Artenschutzes werden ebenfalls im weiteren Verfahren behandelt.

Schutzgebiete sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

9. Alternativen

Nach einem landesweiten Wettbewerbsverfahren hat die Landesregierung entschieden, den Innovationspark Künstliche Intelligenz (KI) Baden-Württemberg in Heilbronn zu realisieren. Außer den Flächen im Gewann Steinäcker stehen der Stadt Heilbronn keine ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen zur Ansiedlung des Innovationsparks zur Verfügung. Die noch verfügbaren (städtischen) Grundstücke liegen verstreut im Stadtgebiet und sind hinsichtlich des Flächenbedarfs grundsätzlich zu klein und zum Teil auch aufgrund ihres Zuschnittes und/oder der topographischen Gegebenheiten nicht geeignet. Da im Stadtgebiet auch keine großen Konversionsflächen mehr vorhanden sind, ist eine entsprechende Flächenausweisung nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen möglich. Bei allen prinzipiell in Frage kommenden Standorten im Stadtgebiet sind dabei landwirtschaftliche Flächen der Vorrangstufe 1 nach der Flurbilanz betroffen.

Insgesamt sind daher unter den Gesichtspunkten Umweltauswirkungen und Flächenverbrauch keine besseren Varianten zur vorliegenden Planung vorhanden. Die Ansiedlung des Innovationsparks Künstliche Intelligenz im Gewann Steinäcker stellt die vorzugswürdige Alternative dar.

10. Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich wird nunmehr

Sonderbaufläche (geplant)	ca. 22 ha
Zweckbestimmung: Innovationspark öffentliche Grünfläche	ca. 2 ha

dargestellt.

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ grenzt die Trassenführung der geplanten Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach an, die durch eine Planfeststellung parallel beplant wird. Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Trassenführung wird nicht weiterverfolgt. Damit das Gesamtverkehrssystem erkennbar wird, geht der Änderungsbereich über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 44C/15 hinaus und stellt die geänderten Trassenführung der Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach dar.

Die Flächen im Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen bilanziert. Durch die Neudarstellung des Flächennutzungsplans werden entsprechend des Ansiedlungsziels nun Sonderbauflächen dargestellt. Da in dem künftigen KI-Innovationspark neben Einrichtungen für Forschung, Entwicklung und Wissenschaft auch gewerbliche Nutzungen zur Kommerzialisierung von KI-basierten Produkten, Anwendungen und Dienstleistungen zulässig sein sollen, werden die Sonderbauflächen des Innovationsparks Steinäcker zu 50% dem gewerblichen Bauflächenbedarf hinzugerechnet.

Die geplante Umwidmung der Bauflächen ist bedarfsgerecht und wird in der Flächenbilanz bei der Gesamtfortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt. Eine detaillierte Darstellung ist in der Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung (Plausibilitätsprüfung) vom 10.12.2021 enthalten.

gez.

Dr. Böhmer