



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 30.03.2022

Gz. 63.3/kar-10.00.4-
89593/2022

Telefon 56-3282

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Neckargartach	27.04.2022	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.05.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich

Bezug

Aufstellungsbeschluss vom 12.10.2020 (DS 135A/2020)

Anlagen

Flächennutzungsplan

- Erläuterung zum Konzept vom 23.03.2022
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 23.03.2022
- Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung (Plausibilitätsprüfung) vom 10.12.2021

Bebauungsplan

- Lageplan/Planzeichnung (Entwurf) vom 28.03.2022
- Textliche Festsetzungen zum Lageplan vom 28.03.2022
- Begründung (Entwurf) vom 28.03.2022
- Abwägungsbericht zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 28.03.2022

Betreff

**Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet "Steinäcker"**

- **Zustimmung zum Konzept -**

Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach "Innovationspark Steinäcker"

- **Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -**

I. Antrag**1.**

Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gemäß dem beiliegenden Bericht des Planungsbüros Künster Architektur und Stadtplanung, Reutlingen vom 28.03.2022 wird zugestimmt.

2.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach

„Gewerbegebiet Steinäcker“

vom 12.10.2020 wird aufgehoben.

3.

Dem Konzept zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Steinäcker vom 23.03.2022 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die weitere Bearbeitung zugestimmt.

4.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach

„Innovationspark Steinäcker“

zur Änderung des Bebauungsplans 44C/2

für die Flurstücke Nr. 1800/1 (Feldweg, teilw. Innerhalb), 1807 (teilw. innerhalb), 1808 (teilw. innerhalb), 1809, 1810, 1811, 1812, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1821/1 (Feldweg), 1828, 1828/1 (Feldweg), 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1845, 1845/1 (Feldweg, teilw. Innerhalb), 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1860/1 (Feldweg, teilw. Innerhalb), 1865 (teilw. Innerhalb), 1870, 1871, 1872, 1873, 1875, 1876, 1876/1 (Feldweg), 1877, 1878, 1879, 1881, 1882, 1883, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1900/1 (Feldweg), 1902, 1902/1 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1904, 1905, 1906, 1908, 1909, 1910, 1910/1 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1918/1 (Feldweg), 1920, 1920/1, 1921, 1922, 1923, 1924, 1926, 1926/1 (Feldweg), 1927, 1928, 1929, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1949, 1949/1 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1950, 1950/1 (Feldweg), 1950/2 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1951, 1952, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1959/1 (Feldweg), 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967 (teilw. innerhalb), 1968/1 (teilw. innerhalb), 1971 (teilw. innerhalb), 1971/3 (teilw. innerhalb), 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1979/1, 1981 (teilw. innerhalb), 1982 (teilw. innerhalb), 1983 (teilw. innerhalb), 1984 (teilw. innerhalb), 1985 (teilw. innerhalb), 1986 (teilw. innerhalb), 1987 (teilw. innerhalb), 1988 (teilw. innerhalb), 1989 (teilw. innerhalb), 1990 (teilw. innerhalb), 1990/1, 1991 (teilw. innerhalb), 1991/1, 1992, 2079 (teilw. innerhalb), 2080, 2081, 2184 (Feldweg, teilw. innerhalb), 5892 (teilw. innerhalb) der Gemarkung Heilbronn-Neckargartach

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Konzept des Planungsbüros Künstler Architektur und Stadtplanung, Reutlingen vom 28.03.2022 umgrenzt.

5.

Dem Konzept bestehend aus den Vorentwürfen zum Lageplan sowie der Begründung für den „Innovationspark Steinäcker“ des Planungsbüros Künstler Architektur und Stadtplanung,

Reutlingen vom 28.03.2022 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.

6.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen durchgeführt.

II. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 12.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Gewerbegebiet Steinäcker“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan-Entwurf sah jedoch die Neuausweisung eines Gewerbe-/Industriegebiets im Gebiet Steinäcker vor. Dieser Aufstellungsbeschluss wird nun aufgehoben und ersetzt.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Heilbronn die Zusage für eine Landesförderung zum Aufbau eines KI-Innovationsparks im Gebiet Steinäcker erhalten. Aufgrund der geänderten Ansiedlungsanforderungen musste das städtebauliche Konzept substanziell überarbeitet werden; das bisherige städtebauliche Konzept, das eine industriell-gewerbliche Nutzung vorsah, wird dem Bebauungsplan nicht mehr zugrunde gelegt. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Flächen östlich des historischen Römerwegs erweitert, umso langfristig Entwicklungsperspektiven für den KI-Innovationspark zu sichern.

Der Bebauungsplan 44C/15 wird nun unter dem Titel „Innovationspark Steinäcker“ neu aufgestellt. Entsprechend des Ansiedlungsziels werden nun Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „KI-Innovationspark“ festgesetzt.

1. Planungserfordernis

Die Stadt Heilbronn hat nach einem landesweiten Standortwettbewerb die Zusage für eine Förderung des Landes Baden-Württemberg zum Aufbau eines Innovationsparks zur Forschung und Entwicklung von Künstlicher Intelligenz (KI) im Gebiet Steinäcker erhalten. Mit der Ansiedlung des KI-Innovationsparks in den Steinäckern wird der Wirtschaftsstandort Heilbronn zukunftsgerecht aufstellt und neue, hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des landesweit bedeutsamen KI-Innovationsparks. Hierfür ist die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Sonderbaufläche erforderlich. Darüber hinaus soll der vorliegende Bebauungsplan die innere Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung des Innovationsparks planungsrechtlich absichern.

2. Geltungsbereich und bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 44C/15 liegt nordwestlich der Heilbronner Innenstadt auf der Markung Neckargartach. Östlich des Plangebiets befindet sich das Industriegebiet Neckarau und westlich der Industriepark Böllinger Höfe. Das Plangebiet befindet sich auf einer Hochebene zwischen dem Wächtelesgraben und dem Neckarprallhang.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind komplett unbebaut. Untergeordnet dienen die Flächen auch der Freizeitnutzung.

3. Vorgeschaltete Planungen

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (2006)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung (Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen) festgelegt. Dieser Entwicklungsschwerpunkt ist gebietsscharf ausgewiesen.

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.

Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn (2003)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die gewerbliche Entwicklung im Gewann Steinäcker wurden 23 ha im Flächennutzungsplan 1982 genehmigt.

Da der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im geänderten Flächennutzungsplan wird für den Änderungsbereich nunmehr geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Innovationspark und öffentliche Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus wird die Darstellung der Trassenführung der Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach auf die im Planfeststellungsverfahren festgelegte Trassenführung angepasst.

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.

4. Geltendes Planungsrecht

Im äußersten nördlichen Bereich des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan 44C/2 „Böllinger Höfe I“, der in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft festsetzt; die weiteren Flächen im Plangebiet stellen Außenbereich i.S. von § 35 BauGB dar.

5. Erläuterungen zur Konzeption

Stadtplanung/Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Innovationsparks geschaffen und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

Hierzu wird der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KI-Innovationspark“ festsetzen. In diesem Sondergebiet sollen entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierte 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.

Um die künftige Entwicklung des KI-Innovationsparks aufzuzeigen, wird auf Grundlage eines internationalen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet.

Der Bebauungsplans 44C/15 ermöglicht eine klare übergeordnete Erschließungsstruktur und die Aufteilung von Grundstücken in bedarfsgerechte Cluster. Im Plangebiet sollen zwei Sondergebiete ausgewiesen werden, die von zwei Grünachsen gegliedert werden: Das Sondergebiet „SO1“ im zentralen und nordwestlichen Geltungsbereich soll den Nukleus des KI-Innovationspark bilden. In diesem Bereich sollen sich alle für den Betrieb des Innovationsparks notwendigen sowie zentrale Einrichtungen, wie Besucher-, Schulungs- und Konferenzzentren, Messe- und Ausstellungshallen, Existenzgründungszentren, Rechenzentren und Mobilitätshubs konzentrieren, sodass auch Synergieeffekte generiert werden können. Die Flächen der Sondergebiete „SO2-5“ am südlichen und östlichen Rand dienen der langfristigen Sicherung der Entwicklungspotenziale sowie der Ansiedlung größerer Einzelansiedlungen von Unternehmen und Forschungsinstituten mit dem Schwerpunkt Künstliche Intelligenz.

Bei der Errichtung des Innovationsparks sollen insbesondere auch die Themen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Herausforderungen in besonderem Maße berücksichtigt werden. So soll ein parkartiger Campus entstehen, der den vor Ort Beschäftigten ein attraktives und lebenswertes Arbeitsumfeld bietet. Das Konzept des Innovationsparks basiert auf Vernetzung und Kooperation; dementsprechend müssen die Freiräume als Kommunikationsorte gestaltet werden. Dem Vernetzungsgedanken folgend, werden auch die Aspekte der räumlichen Nähe, Bildung von Clustern und bauliche Dichte relevant.

Freiraum/Grünordnung

Das Gebiet Steinäcker verfügt über eine Vielzahl bedeutsamer Landschaftselemente, weshalb der Einbettung des KI-Innovationsparks in die bestehende Landschaft eine zentrale Rolle zugeschrieben wird: Durch umfangreiche Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird das

Gebiet landschaftlich in die Umgebung eingebunden. Mit zwei Grünachsen werden die Landschaftselemente außerhalb des Gebiets in das Quartier geholt. Insbesondere entlang der historischen Römerstraße wird durch die landschaftliche Aufwertung die Verbindung zwischen dem Neckargartacher Ortskern und dem Landschaftsschutzgebiet „Böllinger Bach“ gestärkt. Insgesamt wird durch die begleitende Freiraumentwicklung im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld der bereits vorhandene Naherholungswert aufgewertet. Die geplante Freiraumgestaltung sowie alle Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden den Eingriff in Natur, Landschaft und Boden mildern und als Ausgleichsfläche bilanziert.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Innovationsparks werden beidseitig mit intensivem Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen gestaltet. Dabei sollen die Kreuzungsbereiche mit großkronigen Laubbäumen hervorgehoben werden.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets Steinäcker soll über die Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach erfolgen, die über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren planungsrechtlich vorbereitet wird. Der erste Bauabschnitt wird die Buchener Straße mit der Alexander-Baumann-Straße verbinden und wird südlich des Plangebiets verlaufen. Langfristig soll die Nordumfahrung den Lückenschluss zwischen der B 39 und L 1100 (Neckartalstraße) herstellen.

Für das künftige Gewerbegebiet ist ein Anschluss an der Nordumfahrung vorgesehen. Ein nördlicher Verkehrsanschluss kann aufgrund der bereits ausgereizten Leistungsfähigkeit der Wannäckerstraße nicht erfolgen. Die innere Erschließung wird im aktuell vorliegenden Lageplan als Erschließungsstraße mit zwei Umlenkungspunkten und Wendepunkte dargestellt. Das finale Erschließungssystem wird erst durch einen städtebaulichen Wettbewerb projiziert. Um eine einfache Orientierung zu ermöglichen, erscheint eine Ringstraßenerschließung vorteilhaft. Des Weiteren ist auch dem Verkehrsaufkommen des Schwerlastverkehrs angemessene Rechnung zu tragen.

PKW-Stellplätze sollen nur in Quartiersgaragen und in privaten Parkdecks zur Verfügung gestellt werden. Geh- und Radwege sind auf beiden Straßenseiten vorgesehen. Für die Anbindung an den ÖPNV werden Bushaltestellen an mindestens zwei Standorten im Innovationspark vorgeschlagen, um die fußläufigen Distanzen möglichst gering zu halten. Entlang der historischen Römerstraße verläuft ein Hauptradweg.

6. Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet ist unbebaut und unversiegelt. An den Randbereichen befinden sich mehrere geschützte Biotope. Die im Plangebiet befindlichen Laub- und Obstbäume müssen bei der Realisierung der Planung voraussichtlich gefällt werden. Im Eingrünungsgürtel um den Innovationspark sind jedoch Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Für den Bebauungsplan sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts vorgesehen. Hierbei werden die Eingriffe in Natur- und Landschaft bewertet und Vorschläge zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs gemacht. Darüber hinaus

wird geprüft, ob und wie weit Belange des Artenschutzes und des Klimaschutzes berührt werden. Hierfür wurden entsprechende Gutachten beauftragt.

7. Lärm-Immissionsschutz

Durch die Neuausweisung des KI-Innovationsparks Steinäcker müssen die Lärmimmissionen für die umliegenden Siedlungsbereiche in Neckargartach und Obereisesheim untersucht werden. Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt und ggf. Maßnahmen zur Minimierung der Lärmbelastung entwickelt.

8. Alternativenprüfung

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.

9. Bauleitplanverfahren

Der Gemeinderat beschloss am 12.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 „Gewerbegebiet Steinäcker“ und stimmte dem Konzept des Bebauungsplans als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu (GR-Drucksache 135A/2020).

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planung betroffenen Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 gehört. Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen, die im Rahmen dieser Anhörung vorgebracht wurden, wurden im Abwägungsbericht zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 28.03.2022 behandelt. Die abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen wurden durch geeignete Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt, soweit dies grundsätzlich möglich war.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.10.2020 bis zum 26.11.2020 durch eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Während dieses Zeitraums sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf eingegangen.

10. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind im Plangebiet Maßnahmen zur Bodenordnung (amtliches Umlegungsverfahren) notwendig.

Ca. zwei Drittel der Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn, die restlichen Flächen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Lediglich einer der privaten Grundeigentümer ist Haupterwerbslandwirt.

11. Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 sind Ausgaben und Einnahmen für die Stadt zu erwarten: Die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Kosten für die innere Erschließung sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren noch ermittelt werden. Durch Grundstücksveräußerungen kann die Stadt Einnahmen erzielen.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Nach Beschlussfassung wird das Vorhaben entsprechend der Leitlinien veröffentlicht. Für dieses Vorhaben wird die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt werden.