



Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt
Stadtplanung FNP

Datum 17.03.2022
Gz. 63.3/kar-61.22-
88954/2022
Telefon 56-3282

Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Heilbronn „Innovationspark Steinäcker“

Begründung

1. Geltungsbereich

Die Stadt Heilbronn entwickelt gemeinsam mit dem Konsortium Innovationspark KI Baden-Württemberg / Heilbronn im Gebiet Steinäcker, östlich des Industrieparks Böllinger Höfe einen Innovationspark zur Forschung und Entwicklung von KI-basierten Produkten, Anwendungen und Dienstleistungen. Zur Sicherung dieses Ziels erlässt die Stadt Heilbronn eine Vorkaufsrechtssatzung für die nicht-städtischen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs:

Teilbereich A

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)

Teilbereich B

1944, 5891

2. Anlass

Der Standort 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. Der KI-Innovationspark soll dem Ökosystem-Gedanken folgend, auf exzellente Art und Weise national und international etablierte Unternehmen, Start-ups, Forschungsakteure, Fachkräfte und Talente anziehen. Durch Aufbau und Bereitstellung modernster Flächen und Infrastrukturen soll ein innovativer Raum für KI-Innovationen „Made in Baden-Württemberg“ entstehen. Durch den Innovationspark soll Baden-Württemberg nachhaltig als Standort für KI-Wertschöpfung gestärkt werden und nationale sowie internationale Strahlkraft im Bereich der künstlichen Intelligenz erhalten.

Mit der Ansiedlung des KI-Innovationsparks in den Steinäckern wird der Wirtschaftsstandort Heilbronn zukunftsgerichtet aufgestellt und neue, hochwertige Arbeitsplätze geschaffen. Die Landesregierung geht davon aus, dass die Umsetzung des Innovationsparks in den nächsten Jahren einen starken konjunkturellen Impuls auslösen wird.

Der Heilbronner KI-Innovationspark wird durch eine öffentlich/private Partnerschaft, einem Konsortium, welches sich aus der Stadt Heilbronn, der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, der KI Management GmbH & Co. KG sowie der Dieter Schwarz Stiftung zusammensetzt, entwickelt.

3. Lage und aktueller Bestand

Die Flächen der Vorkaufsrechtssatzung befinden sich im unbeplanten Außenbereich (gem. § 35 BauGB) und werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt auf einer Hochebene zwischen dem Wächtelesgraben und dem Neckarprallhang; der Industriepark Böllinger Höfe und das Industriegebiet Neckarau schließen sich westlich bzw. östlich an.

Die Ansiedlung des KI-Innovationsparks im Gebiet Steinäcker wird für den Stadtteil Neckargartach und die gesamte Stadt Heilbronn einen immensen Mehrwert mit sich bringen.

4. Städtebauliche und freiräumliche Planung

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. Hierzu wird der in Aufstellung befindliche 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 Teilbereich A der Vorkaufsrechtssatzung „Innovationspark Steinäcker“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“. Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine klare übergeordnete Erschließungsstruktur und die Aufteilung von Grundstücken in bedarfsgerechte Cluster. Im Plangebiet sollen zwei Sondergebiete ausgewiesen wer-

den, die von zwei Grünachsen gegliedert werden: Das Sondergebiet „SO1“ im zentralen und nord-westlichen 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. Für die angestrebte Ausbildung von Kompetenzzentren wird die Zuteilung von bedarfsgerecht großen und zusammenhängenden Baugrundstücken erforderlich. Die Flächen im Innovationspark Steinäcker sollen aufgrund der Bauflächenknappheit für hochwertige gewerbliche Nutzungen sowie Forschungseinrichtungen reserviert werden. Die vorliegende Vorkaufsrechtssatzung dient der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

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 den beiden 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. Damit das Freiraumkonzept umgesetzt werden kann, wird der Zugriff auf Flächen, die derzeit noch im Privateigentum sind, notwendig.

Die beiden Flurstücke Nr. 1944, 5891 (Teilbereich B) befinden sich in einer Tallage und sind für Maßnahmen der Niederschlagswasser-Retention vorgesehen. Am Wächtelesgraben (Flst.Nr. 1944) werden mehrere durch einen Entwässerungsgraben verbundene Verdunstungsmulden geplant. Nördlich des Innovationsparks ist ein zentrales Rückhaltebecken vorgesehen. Die Einbeziehung des privaten Flst.Nr. 5891 wird aus topografischen Gründen notwendig, um enorme Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken würden. Die Retentionsflächen sind Teil eines umfassenden Entwässerungskonzepts für den Innovationspark Steinäcker. Ziel ist die Anpassung an Starkniederschlagsereignisse, eine ökologische Behandlung von Niederschlagswasser sowie die Begünstigung positiver Effekte auf den Wasserhaushalt.

5. Besondere Flächeneignung

Nach einem landesweiten Wettbewerbsverfahren hat die Landesregierung entschieden, den Innovationspark Künstliche Intelligenz (KI) Baden-Württemberg in Heilbronn im Gebiet Steinäcker zu realisieren. Außer den Flächen in den Steinäckern 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 Flächenbe-

darfs 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 für eine entsprechende Flächenausweisung unter den Gesichtspunkten Umweltauswirkungen und Flächenverbrauch keine bessere Variante zur vorliegenden Planung vorhanden.

Im Hinblick auf die Verkehrsanbindung und die Lage im Ortsgefüge eignen sich die Flächen im Gebiet Steinäcker im besonderen Maß für die Ansiedlung eines Innovationsparks mit dem Schwerpunkt Künstliche Intelligenz, der auch Strahlkraft über das Land Baden-Württemberg hinaus entwickeln kann. Die Entwicklung auf der „grünen Wiese“ ermöglicht für das Themenfeld KI perfekt zugeschnittene Lösungen für den Städtebau und die Infrastruktur. Möglichkeiten für eine Erweiterung über den Kernbereich hinaus sind vor Ort gegeben und sichern so die langfristigen Entwicklungschancen. Mit der Vorkaufsrechtssatzung wird diesem Ziel Rechnung getragen. Des Weiteren entsteht durch die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Industriepark Böllinger Höfe und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen die Möglichkeit zur Implementierung von KI in Produktionsprozessen bestehender Betriebe. So werden Synergien zwischen Forschung, Entwicklung und Produktion nachhaltig gestärkt: Forschende können ihre Entwicklungen im Realbetrieb erproben und Produktions- und Landwirtschaftsbetriebe erlangen einen Vorsprung bei der technologischen Weiterentwicklung.

6. Zielsetzung

Mit der Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den gesamten Planbereich beabsichtigt die Stadt Heilbronn, durch den Grunderwerb von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet Steinäcker sicherzustellen und die Flächenverfügbarkeiten im Planungsgebiet zu maximieren, um einer nicht der Planung entsprechenden Entwicklung gegenzusteuern. Die Vorkaufssatzung soll auch dazu beitragen, dass im Innovationspark keine Baulücken entstehen oder sich gar verfestigen können. Weiterhin sollen Grundstücksspekulationen verhindert und eine geordnete Realisierung gesichert werden. Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur erfolgreichen Realisierung des landesweit bedeutsamen KI-Innovationspark beitragen.

gez.
Dr. Böhmer