



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 11.11.2024
Gz. 63.3/Vo-61.22.30-
333920/2024
Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Neckargartach	04.12.2024	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.12.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	16.12.2024	öffentlich

Anlagen

Bezug: GR-Drucksache 160/2024 (Entwurfsbeschluss am 04.07.2024)

Anlagen:

- Lageplan vom 06.11.2024
- Textteil vom 06.11.2024
- Begründung vom 06.11.2024
- Umweltbericht vom 06.11.2024
- Bericht zur erneuten Behördenbeteiligung vom 06.11.2024
- Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 44C/15 vom 11.11.2024
- Zusammenfassende Erklärung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 11.11.2024

Betreff

- 1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn,
Fortschreibung für das Teilgebiet "Steinäcker Neckargartach"
- Feststellungsbeschluss -**
- 2. Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach
"Innovationspark Steinäcker"
- Satzungsbeschluss -**

I. Antrag

1. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht vom 06.11.2024 des Büros Künster, Reutlingen zu den Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ und das Bebauungsplanverfahren 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ wird zugestimmt.
2. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ wird abschließend festgestellt.
Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 27.09.2022. Es gilt die Begründung vom 24.05.2024 mit Umweltbericht vom 24.05.2024.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), 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 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)

und die örtlichen Bauvorschriften als

Satzung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Büros Künster, Reutlingen vom 06.11.2024 mit seinem Textteil vom 06.11.2024, seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gelten:

- die Begründung des Büros Künster Architektur und Stadtplanung, Reutlingen, 06.11.2024
- mit Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, 06.11.2024
- die faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, 24.05.2024

- die artenschutzrechtliche Risikoanalyse zu geplanten Hochpunkten des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, 24.05.2024
 - das umweltfachliche Gutachten zur Ermittlung der möglichen klimatischen Auswirkungen des BPlans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach des Ingenieurbüros Rau, Heilbronn, 02.05.2024
 - die Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – Emissionskontingentierung –, Büro W&W Bauphysik, Leutenbach, 08.05.2024
 - die Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – Schallimmissionen Straßenverkehr und Gewerbe –, Büro W&W Bauphysik, Leutenbach, 08.05.2024
 - das baugeologische Gutachten, Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart, 20.05.2022
 - Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung, BIT Ingenieure, Öhringen, 22.04.2024
 - die Entwässerungskonzeption für die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung und -behandlung, BIOPLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Sinsheim, 08.05.2024
4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ vom 11.11.2024 und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn – Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ vom 11.11.2024 werden zur Kenntnis genommen.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 29,71 ha.

2. Planungserfordernis

Die Stadt Heilbronn hat nach einem landesweiten Standortwettbewerb im Verbund mit einem Konsortium aus regionalen und internationalen Firmen und Instituten 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 (sog. „IPAI“) im Neckargartacher Gewann Steinäcker wird der Wirtschaftsstandort Heilbronn zukunftsgerecht aufstellt und neue, hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ ist erforderlich, um entsprechendes Planungsrecht für die Ansiedlung des überregional bedeutsamen KI-Innovationsparks zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierzu neben der baulichen Nutzung, inneren Erschließung und landschaftlichen Einbindung des Plangebiets insbesondere auch Aspekte einer zeitgemäßen, auf nachhaltige Entwicklung ausgelegten Gebietsentwicklung planungsrechtlich absichern.

Unter diesen Prämissen wurde für den Innovationspark ein interdisziplinärer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus welchem im März 2023 der Entwurf des Büros MVRDV aus Rotterdam, Niederlande einstimmig zum ersten Preisträger gekürt wurde. Mit der GR-Drucksache 320/2023 vom 24.10.2023 hat der Gemeinderat zugestimmt, diesen Siegerentwurf als Grundlage der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans 44C/15 heranzuziehen und in seiner Sitzung am 04.07.2024 den Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen (GR-Drucksache 160/2024).

3. Flächennutzungsplan

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 nunmehr geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Innovationspark“ sowie 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 im 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 im Rahmen der erstmaligen Überplanung der Fläche durch den vorliegenden Bebauungsplan zu 50% dem gewerblichen Bauflächenbedarf angerechnet.

4. Städtebauliche Erläuterungen

Stadtplanung/Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ werden unter Berücksichtigung des Siegerentwurfs aus den städtebaulichen Wettbewerb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Innovationsparks geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Die Projektentwicklung zur koordinierten Erschließung und Aufsiedlung des Gebietes wird über das im Standortwettbewerb des Landes erfolgreiche „IPAI“-Konsortium unter Federführung der Stadt Heilbronn sowie der Schwarz Immobilien Service GmbH & Co (SIS) erfolgen.

Der Bebauungsplans 44C/15 ermöglicht eine klare Erschließungsstruktur und die künftige Aufteilung von Grundstücken in bedarfsgerechte Cluster. Hierzu setzt der Bebauungsplan Sondergebiete mit der grundsätzlichen Zweckbestimmung „KI-Innovationspark“ fest. In diesen Sondergebieten 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.

Im Plangebiet werden die Sondergebiete „SO1 – SO5“ differenziert, die im Wesentlichen von zwei Grünachsen sowie einer markanten kreisförmigen Verkehrsfläche (sog. „Loop“) gegliedert werden: Im Sondergebiet „SO1“ sollen sich viele für den Betrieb des Innovationsparks essentielle sowie zentrale Einrichtungen, wie Besucher-, Schulungs- und Konferenzzentren, Messe- und Ausstellungshallen, Existenzgründungszentren, Rechenzentren und Mobilitätshubs konzentrieren. Dieser zentral im Geltungsbereich gelegene Bereich wird somit den Nukleus des KI-Innovationspark bilden und wird in dieser Funktion auch Synergieeffekte für das Gesamtgebiet bzw. die KI-Entwicklung in Heilbronn generieren. Mit dem Sondergebiet „SO1.1.“ wird in diesem Kernbereich zudem eine Sonderfläche für zentrale Mobilitätseinrichtungen sowie Einzelhandel definiert. Weiter befinden sich die Flächen der Sondergebiete „SO3“ und „SO5“ innerhalb des „Loops“ und dienen in Ergänzung des zentralen Bereichs der Ansiedlung weiterer Unternehmen und Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Künstlicher Intelligenz. Der gleichen Nutzungsfunktion dient das Sondergebiet „SO2“, welches sich in seiner Lage jedoch am Gebietseingang zur Nordumfahrung und somit außerhalb des „Loops“ befindet.

Ebenso außerhalb des „Loops“ befinden sich die Bereiche des Sondergebiets „SO4“. Grundsätzlich sind hier wesentlich extensivere Bebauungsoptionen gegeben, da für diese Bereiche keine hochbauliche Ausprägung, sondern die Etablierung von ergänzenden „Testfeldern“ sowie Neben- und Freizeitnutzungen, insbesondere im Hinblick auf eine landwirtschafts- und gartenbaulich orientierte Ausprägung mit KI-Bezug angestrebt wird.

Bei der Errichtung des Innovationsparks „IPAI“ 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 sollen die Freiräume als Kommunikationsorte gestaltet werden. Diesem Vernetzungsgedanken folgend, werden auch die Aspekte Bildung von Clustern, räumliche Nähe und bauliche Dichte relevant.

Freiraum/Grünordnung

Das Gebiet in und um die Steinäcker verfügt über eine Vielzahl bedeutsamer Landschaftselemente, weshalb der Einbettung des KI-Innovationsparks in die bestehende Landschaft eine zentrale Rolle zugeschrieben wird. Insbesondere mit zwei ausgeprägten Grünachsen werden die Landschaftselemente außerhalb des Gebiets in das Quartier geholt. Durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet wird eine landschaftliche Einbindung in die Umgebung sowie eine konsequente, hochwertige Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Die Verbindung im Bereich der historischen Römerstraße wird erhalten und durch die landschaftliche Aufwertung die Verknüpfung 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 deutlich aufgewertet. Weiter tragen die geplante Freiraumgestaltung und Pflanzvorschriften dazu bei, den Eingriff in Natur, Landschaft und Boden und damit den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu minimieren.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Innovationsparks Steinäcker erfolgt über die Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach, die südlich des Plangebiets verläuft und derzeit planungsrechtlich über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren vorbereitet wird. Der erste Bauabschnitt der Nordumfahrung wird die Landesstraße 1100 (Neckartalstraße) über die Verlängerung der Buchener Straße mit der Alexander-Baumann-Straße (Industriepark Böllinger Höfe) verbinden und dabei einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz sicherstellen. Langfristig wird die Nordumfahrung eine direkte Ortsverbindungsstraße zwischen der B 39 und L 1100 darstellen und die Stadteile Frankenbach und Neckargartach verkehrlich entlasten.

Für die innere Erschließung werden die oberirdischen Flächen des Innovationsparks als nahezu autofreies Campusgelände gestaltet, wobei grundsätzlich die öffentlich-rechtlichen Erschließungsfunktionen sowie Belange des Rettungswesens gesichert bleiben. Hierzu werden die Zufahrten und Parkplätze insbesondere auf einen zentralen Mobility-Hub als Gebietszugang ausgerichtet und im Weiteren eine koordinierte Gebietsaufsiedlung mit intelligentem unterirdischem Logistiksystem erfolgen.

Der motorisierte Verkehr im Plangebiet wird über einen zentralen Knotenpunkt organisiert, welcher am Gebietseingang den von der Nordumfahrung kommenden Zufahrtsverkehr verteilt. Vom Knotenpunkt zweigen die Verbindungen zum Mobility-Hub (Anlieferung Logistik über Lichthof/UG sowie Andienung ÖPNV) ab. Weiter binden die Planstraßen „A“ und „B“ zur planungsrechtlich notwendigen Erschließung aller Baugebietsflächen an. Mit der Straße „C“ ist eine weitere Erschließungsstraße berücksichtigt, welche die Erreichbarkeit der Baugrundstücke im Bereich „SO3“ sichert. PKW-Stellplätze müssen grundsätzlich in Quartiersgaragen bzw. in privaten Parkdecks zur Verfügung gestellt werden.

Der Fuß- und Radverkehr im Quartier wird durch die Freiraumstruktur sowie die Minimierung des motorisierten Verkehrs gefördert, so dass gute Voraussetzungen für eine engmaschige Vernetzung geh- und radfreundlicher Verbindungen im Gebiet bestehen. Darüber hinaus muss der Innovationspark aber auch direkt und dauerhaft an das übergeordnete Radwegesystem angeschlossen werden. Entlang der historischen Römerstraße verläuft bereits der städtische Hauptradweg von Heilbronn nach Biberach (Route Nord), dessen Einbindung im Rahmen der Freiraumplanung vorgesehen ist. Weitere Anbindungen, insbesondere ein attraktiver Anschluss ins Neckartal an den geplanten Radschnellweg RS 3 zwischen Bad Wimpfen und Heilbronn sind in Planung.

Die Anbindung an den ÖPNV soll über attraktive Busverbindungen mit Haltestelle am Mobility-Hub erfolgen. Fußläufige Distanzen in zentrale Quartiersbereiche werden somit möglichst geringgehalten. Im Rahmen der langfristigen Projektentwicklung sind auch weitere visionäre Ansätze (z.B. schienen- bzw. seilgebundene Systeme) denkbar. Die Machbarkeit hierzu ist aber jeweils näher zu untersuchen, da solche Systeme nur in Übereinstimmung mit übergeordneten Rahmenbedingungen (z.B. großräumige Netzfähigkeit, technisch Marktreife, Flexibilität, etc.) und insbesondere auch der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit implementiert werden können.

5. Bisheriges Aufstellungsverfahren

12.10.2020	Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept Bebauungsplan 44C/15 „Gewerbegebiet Steinäcker“ (GR-Drucksache 135A/2020)
15.07.2020 bis 17.08.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB. Abwägung am 19.05.2022 (GR-Drucksache 133/2022)
26.10.2020 bis 26.11.2020	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen
19.05.2022	Satzungsbeschluss zur Vorkaufsrechtssatzung „Innovationspark Steinäcker“ (GR-Drucksache 130/2022) Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses sowie Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept der FNP-Fortschreibung und des Bebauungsplans 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ (GR-Drucksache 133/2022)
23.05.2022 bis 28.06.2022	erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB. Abwägung am 04.07.2024 (GR-Drucksache 160/2024)
14.06.2022 bis 28.06.2022	erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Abwägung am 04.07.2024 (GR-Drucksache 160/2024)
27.04.2023 bis 30.05.2023	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB. Abwägung mit vorliegender Drucksache (Bericht vom 24.05.2024)
23.11.2023	Zustimmung zur weiteren Entwicklung des Bebauungsplans 44C/15 auf Grundlage des Siegerentwurfes (1. Preis: Büro MVRDV aus Rotterdam, NL) aus dem Einladungswettbewerb „Innovation Park Artificial Intelligence – Heilbronn, Hauptstandort Steinäcker“ (GR-Drucksache 320/2023)

- 04.07.2024 Entwurfsbeschluss zur FNP-Fortschreibung Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ sowie zum Bebauungsplan 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“
einschließlich geringfügiger Anpassung des Geltungsbereichs und Beschluss zu planexternen Ausgleichsmaßnahmen (GR-Drucksache 160/2024)
- 30.07.2024 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
bis Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2
30.08.2024 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB.
Abwägung mit vorliegender Drucksache (Bericht vom 06.11.2024)
- 15.07.2024 Öffentlichkeitsbeteiligung (Veröffentlichung) nach § 3 Abs.2 BauGB
bis Es sind keine Stellungnahme zum Planvorhaben eingegangen.
27.08.2024

- Umwandlungsantrag Streuobstbestand nach § 33 a NatSchG

Gültig seit Juli 2024 liegt eine Aktualisierung der naturschutzrechtlichen Einordnung von Streuobstbeständen entsprechend der „Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG“ zur einheitlichen Anwendung der Prüfung von Umwandlungsgenehmigungen nach § 33a NatSchG vor. Demnach sind die beiden Streuobstbaumreihen (siehe z.B. Karte 2 des UB vom 06.11.2024) im Plangebiet als zusammenhängend zu betrachten und überschreiten damit den Schwellenwert von 1.500 m², so dass sie in Gänze gesetzlich geschützt sind. Ein entsprechender Umwandlungsantrag wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt und im zeitlichen Vorgriff zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 44C/15 erfolgen (vgl. Ziffer 1. im Bericht zur erneuten Behördenbeteiligung vom 06.11.2024).

- Redaktionelle Anpassungen

- Insbesondere aufgrund der o.g. Schutzanforderungen an den Streuobstbestand wurde der Umweltbericht redaktionell auf den aktuellen Sachstand fortgeschrieben.
- Die Baurechtsbehörde hat um die Ergänzung des Hinweises C.4 „Bauvorlagen“ gebeten. Der Hinweis wurde deshalb wie folgt ergänzt (kursiv):
Mit dem Antrag auf Genehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzlisten einzureichen, der die grünordnerischen Maßnahmen aufzeichnet.
Ein ausgearbeitetes Konzept zur Vermeidung von Vogelschlag bzw. zur Vermeidung der Lichtattraktion durch nächtliche Beleuchtung ist von einem qualifizierten tierökologischen Fachbüro vorzulegen.
- Unter Ziffer C.2 und C.8 „Baugrund und Boden“ ist die redaktionelle Berichtigung der Bezeichnung in *Arbeitsblattreihe DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser* erfolgt.
- allgemeine redaktionelle Anpassungen (z.B. Datum, Begrifflichkeiten, Rechtschreibkorrektur) wurden vorgenommen.

- Mit vorliegender GR-Drucksache wird der Satzungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ und zum Bebauungsplan 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ beantragt, da nach Veröffentlichung keine planungsrechtlichen Änderungen gegenüber den am 04.07.2024 beschlossenen Entwürfen erforderlich sind.

Aufgrund der o.g. redaktionellen Änderungen bekommt der Lageplan, Textteil und die Begründung zum Bebauungsplan 44C/15 sowie der Umweltbericht jeweils das neue Datum vom 06.11.2024.

6. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

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

Rund 25,4 ha und damit ca. 86 % des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn. Die restlichen Flächen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen.

7. Einnahmen und Ausgaben, Verträge

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 sind Ausgaben und Einnahmen für die Stadt zu erwarten:

Durch Grundstücksveräußerungen kann die Stadt Einnahmen erzielen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt. Zudem werden von städtischer Seite zunächst die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereit- und hergestellt und über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan wieder refinanziert.

Darüberhinausgehende Kosten für die Planung und Herstellung der inneren Gebieterschließung liegen zunächst bei der Projektentwicklung der IPAI Immobilienmanagement GmbH & Co. KG. Mit weiterem Projektfortschritt ist vorgesehen, wesentliche Punkte zur Gebietsaufsiedlung sowie zum Bau und Betrieb öffentlicher Flächen in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Kosten können erst im weiteren Projektverlauf ermittelt werden.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelte sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Das Vorhaben ist abgeschlossen. Der Steckbrief wird daher von der Vorhabenliste genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach den Vorschriften des Baugesetzbuches stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum 26.10.2020 bis 26.11.2020 durchgeführt und mit geändertem Planungskonzept zum Innovationspark künstliche Intelligenz nochmals vom 14.06.2022 bis 28.06.2022 wiederholt.

Auf Grundlage des Entwurfsbeschlusses vom 04.07.2024 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung der Planunterlagen im Zeitraum vom 15.07.2024 bis 27.08.2024 stattgefunden.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Wenngleich durch die Ansiedlung des Innovationsparks zunächst Primäreffekte wie Verkehr und Bautätigkeiten indiziert werden, ist hinsichtlich der zukunftsorientierten KI-Zweckbestimmung des Plangebiets von mittelbaren und nachhaltig positiven Auswirkungen auf das Klima auszugehen. So wird für Heilbronn mit der Entwicklung des sog. IPAI ein nach heutigen Kenntnissen langfristiger, vorbildlicher und klimaschonender Städtebau mit überregionaler Bedeutung in die Wege geleitet, welcher im Plangebiet auf vielfältige Weise die Belange der Klimaschonung und -anpassung berücksichtigt sowie dem übergeordneten Ziel einer klimaschützenden/-neutralen Wirtschaftsentwicklung Rechnung trägt.