



Stadt Heilbronn  
Planungs- und Baurechtsamt  
Stadtplanung FNP

Datum 24.05.2024  
Gz. rb-61.15.12-312000/2023  
Telefon 56-2708

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

Begründung mit Umweltbericht

### **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)	23,4 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 2020 (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

Im Gewann Steinäcker, östlich des Industrieparks Böllinger Höfe und nördlich der Ortschaft Neckargartach soll der Innovationspark KI ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan 44C/15 setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KI-Innovationspark“ fest. 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 in geringem Umfang Betriebe und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets angesiedelt werden. Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 23,4 ha.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die noch zu bauende Nordumfahrung Frankenbach/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. Immissionsschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans wurden Fachgutachten zu den Schallimmissionen erarbeitet, um die auf den Änderungsbereich einwirkenden Lärmimmissionen zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen festzusetzen.

## 9. Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird ein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft und die sonstigen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung erhoben und bewertet. Das Ergebnis wird in dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt, der als Anlage zur Begründung bei der Abwägung berücksichtigt wird.

Die Schutzgüter Boden/Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft werden im Gebiet Steinacker voraussichtlich in folgender Weise beeinträchtigt:

- Verlust aller Bodenfunktionen von überwiegend hochwertigen Böden der Flurbilanz I.
- Erhöhung der Flächeninanspruchnahme im Raum westlich des Neckars und südlich der A 6.
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate in einem Gebiet von mittlerer Bedeutung.
- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten, insbesondere der Feldlerche sowie Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse.
- Verlust von Streuobstbeständen mit besonderer Bedeutung als Biotop und Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten.
- Verlust von weiteren Biotopen mit überwiegend geringer, teils mittlerer bis hoher Bedeutung
- Inanspruchnahme von Flächen, die auf Grund ihrer Lage zwischen Kernflächen des landesweiten Biotopverbundes als Kernraum eingestuft sind.
- Verlust von unbelasteten Kaltluftproduktionsflächen: Geringe oder keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Entwicklung eines bioklimatisch belasteten Siedlungsraums.
- Überprägung der natürlichen Topographie und Verlust der gewachsenen Kulturlandschaft.
- Verlust von siedlungsnahen Erholungsräumen.
- Entstehung zusätzlicher Lärmbelastungen.
- Überbauung von Flächen mit Bedeutung als Kulturgut.

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die menschliche Gesundheit und Kulturgüter zu vermeiden und zu minimieren, können folgende Maßnahmenvorschläge im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden:

- Dachbegrünung
- Übererdung von baulichen Anlagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf gering belasteten Flächen
- Vermeidung von großflächigen, ebenerdigen Parkplätzen

- Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasser-Rückhaltung
- Maßnahmen zum Schutz vor Lärm im Plangebiet sowie in betroffenen umliegenden Baugebieten
- Entwicklung der Grünflächen als Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und hohem Maß an naturnahen Biotopstrukturen
- Begrünung von Straßenräumen
- Eingrünung und Durchgrünung der Sonderbauflächen
- Maßnahmen zum Schutz von Tieren wie Vorgaben zur Beleuchtung im Außenraum und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen
- Archäologische Sondagen und anschließende Rettungsgrabungen bei entsprechenden Ergebnissen der Sondage

Die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen können durch Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden. Nach Umsetzung der Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 10. 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. Zudem ist diese Fläche im geltenden Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 11. Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich wird nunmehr

Sonderbaufläche (geplant)	ca. 23,4 ha
Zweckbestimmung: Innovationspark öffentliche Grünfläche	ca. 5,8 ha

dargestellt.

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ grenzt die Trasse der geplanten Nordumfahrung Frankenbach/Neckargartach an, deren Umsetzung durch eine Planfeststellung parallel vorbereitet 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 geänderte 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.

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.

## 12. Bauflächenbedarfsnachweis

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. Demnach sind im Rahmen des Parallelverfahrens Steinäcker von den ca. 23,4 ha Sondergebiet ca. 11,7 ha als gewerbliche Baufläche anzurechnen. Die ausführliche Berechnung ist der Plausibilitätsprüfung vom 10.12.2021 mit Korrektur vom 24.05.2024 zu entnehmen.

G - FB <sub>rel</sub>	relativer Gewerbebauflächenbedarf	70,51 ha
G - F <sub>pot</sub>	Gewerbebauflächenpotenziale	45,94 ha
G - FB <sub>abs</sub>	absoluter Gewerbebauflächenbedarf	24,57 ha

Die 11,7 ha für das Parallelverfahren Steinäcker sind in den Gewerbebauflächenpotenzialen bereits enthalten und müssen deshalb nicht erneut einberechnet werden. Im Flächennutzungsplan waren zuvor 23 ha Gewerbebaufläche dargestellt. Die Differenz von 11,3 ha verbleibt im absoluten Gewerbebauflächenbedarf von 24,57 ha.

gez. i.V. Schoch