

Dezernat IV  
**Planungs- und Baurechtsamt**Datum 24.05.2024  
Gz. 63.3/Vo-61.20-  
124161/2024  
Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Neckargartach	12.06.2024	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	18.06.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	04.07.2024	öffentlich

## Bezug

DS 133/2022 (Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept vom 19.05.2022)

DS 320/2023 (Zustimmung zur weiteren Entwicklung des Bebauungsplans vom 23.11.2023)

## Anlagen

- Flächennutzungsplanausschnitt vom 27.09.2022
- Fortschreibung Flächennutzungsplan Begründung vom 24.05.2024
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan vom 24.05.2024
- Flächennutzungsplan: Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung und -bilanzierung vom 10.12.2021/24.05.2024
- Lageplan zum Bebauungsplan vom 24.05.2024
- Textteil zum Bebauungsplan vom 24.05.2024
- Begründung vom 24.05.2024
- Umweltbericht vom 24.05.2024
- Bericht zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 24.05.2024
- Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.05.2024
- Bericht zur Behördenbeteiligung vom 24.05.2024
- Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 24.05.2024
- Artenschutzrechtliche Risikoanalyse zu geplanten Hochpunkten vom 24.05.2024
- Baugeologisches Gutachten vom 20.05.2022
- Entwässerungskonzeption für die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung und -behandlung vom 08.05.2024
- Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung vom 22.04.2024
- Umweltfachliches Gutachten zur Ermittlung der möglichen klimatischen Auswirkungen vom 02.05.2024
- Untersuchung der Schallimmissionen - Emissionskontingentierung vom 08.05.2024
- Untersuchung der Schallimmissionen - Straßenverkehr und Gewerbe vom 08.05.2024
- Übersichtslagepläne (Karten 1 - 7) plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen vom 07.05.2024

## Betreff

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

## I. Antrag

1. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht vom 24.05.2024 des Büros Künstler, Reutlingen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ und das Bebauungsplanverfahren 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ wird zugestimmt.
2. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht vom 24.05.2024 des Büros Künstler, Reutlingen zu den Stellungnahmen aus der 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.
3. Den Abwägungsvorschlägen aus dem beiliegenden Bericht vom 24.05.2024 des Büros Künstler, Reutlingen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ und das Bebauungsplanverfahren 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ wird zugestimmt.
4. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ nach dem Flächennutzungsplanausschnitt vom 27.09.2022 wird als Entwurf zur Veröffentlichung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 24.05.2024 mit Umweltbericht des Büros Planbar Gühler aus Ludwigsburg vom 24.05.2024.

5. Der Gemeinderat stimmt der unter Ziffer II.9 beschriebenen geringfügigen Anpassung des Geltungsbereichs im Bereich der Flurstücke Nr. 1918/1 und Nr. 2184 zur zweckmäßigen Bildung von Grundstücken im Rahmen der Baulandumlegung zu.
6. 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).

wird als

### **Entwurf zur Veröffentlichung**

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Büros Künstler, Reutlingen vom 24.05.2024 mit seinem Textteil vom 24.05.2024, seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Für den Bebauungsplan gelten:

- die Begründung des Büros Künstler Architektur und Stadtplanung, Reutlingen, 24.05.2024
  - mit Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan des Büros Planbar Gühler GmbH, Ludwigsburg, 24.05.2024
  - die faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Planbar Gühler GmbH, Ludwigsburg, 24.05.2024
  - die artenschutzrechtliche Risikoanalyse zu geplanten Hochpunkten des Büros Planbar Gühler 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 baugelogeologische 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
7. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird durch die Veröffentlichung der Unterlagen für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt.

8. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung folgender planexterner Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken (Anlegen und dauerhafter Maßnahmenerhalt gemäß Kapitel 4.4 des Umweltberichts vom 24.05.2024) und stimmt zur Deckung der vollständigen Eingriffskompensation (ca. 2.845.334 Ökopunkte) für das Plangebiet BP 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ einer Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto im Umfang von ca. 2.368.475 Ökopunkten zu (gemäß Kapitel 11 des Umweltberichts vom 24.05.2024).

Die Lage der Ausgleichs- und Ökokontomaßnahmen im Stadtgebiet ist im Übersichtslageplan (Karte 1 – 7) des Büros Planbar Güthler vom 07.05.2024 dargestellt.

#### Gemarkung Biberach

- Erstpflege von Feldhecken auf Flurstück 656 (tw.), Gesamtfläche ca. 2.344 m<sup>2</sup>.
- Abbuchung von 11 Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto.

#### Gemarkung Böckingen, Flur Klingenberg

- Erstpflege von Feldhecken auf Flurstück 731, Gesamtfläche ca. 2.484 m<sup>2</sup>.

#### Gemarkung Frankenbach

- Anlage von Blühbrachen für Offenlandbrüter auf den Flurstücken 4406 und 4407 (tw.) (FCS-Maßnahme Rebhuhn bzw. CEF-Maßnahme Feldlerche), Gesamtfläche ca. 2.526 m<sup>2</sup>.

#### Gemarkung Heilbronn

- Abbuchung von 6 Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto.

#### Gemarkung Horkheim

- Horkheimer Insel: Umwandlung ca. 5 ha Acker zu Wiese im Überschwemmungsbereich HQ10 (ca. 407.875 Ökopunkte)
- Abbuchung von 4 Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto.

#### Gemarkung Kirchhausen

- Anlage von Blühbrachen für Offenlandbrüter auf den Flurstücken 824, 883 (tw.), 8259 (tw.) als FCS-Maßnahme für Rebhuhn bzw. CEF-Maßnahme Feldlerche, Gesamtfläche ca. 13.279 m<sup>2</sup>.
- Abbuchung von 16 Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto.

#### Gemarkung Neckargartach

- Anlage eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen auf Flurstück 2490/9 (FCS-Maßnahme Zauneidechse), Gesamtfläche ca. 2.900 m<sup>2</sup>
- Erstpflege von Streuobstwiesen auf den Flurstücken 5885/1 (tw.) und 5885/2 (tw.), Gesamtfläche ca. 856 m<sup>2</sup> zzgl. der Installation von drei für den Wendehals geeigneten Vogelnisthilfen
- Anlage von Streuobst auf Flurstück 5892 (tw.), Gesamtfläche ca. 1.354 m<sup>2</sup>
- Anlage von Feldgehölz/Feldhecke auf Flurstück 5444 (tw.), Gesamtfläche ca. 1.080 m<sup>2</sup>
- Installation von Vogelnisthilfen auf Flst. 6608,
  - 3 x Fluglochweite 30 x 45 mm,
  - 6 x Fluglochweite 32 mm,
  - 3 x Fluglochweite 25 mm
- Abbuchung von 21 Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto.

## **II. Sachverhalt**

### **1. 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. Im Zuge dessen ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Sonderbaufläche erforderlich. 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 mittlerweile 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 44C715 heranzuziehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ sichert somit insbesondere das Ziel, die städtebauliche Ordnung und planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Plangebiet unter Berücksichtigung des o.g. Siegerentwurfs zu gewährleisten.

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

Die Flächen im Plangebiet wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind komplett unbebaut. Untergeordnet dienen die Flächen auch der Freizeitnutzung. Mittlerweile wurden im Gelände vorbereitende Untersuchungen zur Archäologie sowie zum Artenschutz durchgeführt.

### **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 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 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. 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. 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 damit 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 übergeordnete 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 hierzu 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. Prinzipiell ist dieser als Kreisverkehr konzipiert, wenngleich die tatsächliche Ausführung / Gliederung der Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt wird. 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.

## **6. Natur und Landschaft, Artenschutz und Klimaschutz**

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerfläche, mit relativ großflächigen Bewirtschaftungseinheiten. Zwischenzeitlich wurden in Vorbereitung auf die Gebietsentwicklung zudem umfangreiche archäologischen Sondierungs- und Rettungsgrabungen durchgeführt. Folglich ist das Gebiet unbebaut und unversiegelt. An den Randbereichen befinden sich mehrere geschützte Biotope. Im Gebietsinneren stehen vereinzelt Laub- bzw. Obstbäume, die bei der Realisierung voraussichtlich gefällt werden müssen.

Die geplante Umsetzung des Innovationsparks wird hinsichtlich der Bepflanzung und Biodiversität eine Aufwertung für das Plangebiet mit sich bringen. Hingegen sind durch die Bebauung und Versiegelung deutliche Eingriffe für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **6.1 Umweltbericht / Eingriff - Ausgleich**

Der Umweltbericht (UB) beinhaltet die Umweltprüfung und stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar, dessen Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Zur vorliegenden Planung wurde durch das Büro Planbar Güthler, Ludwigsburg der Umweltbericht vom 24.05.2024 erarbeitet.

Im Rahmen des UB wurden die vorhandenen Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bewertet und hinsichtlich der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die artenschutzrechtlichen Belange, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben (siehe Ziffer 6.2).

Im UB werden Empfehlungen für Festsetzungen gegeben, die zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen beitragen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Berücksichtigung dieser Planoptimierungen durchgeführt und hat dabei ein Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden bzw. Grundwasser (ca. 2.932.062 Ökopunkte) sowie eine ökologische Aufwertung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Überschuss ca. 86.728 Ökopunkte) ermittelt. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann schutzgutübergreifend erfolgen, so dass Ausgleichsbedarf und Überschuss miteinander verrechnet wurden. Für die Planung zum Innovationspark Steinacker ergibt sich somit ein naturschutzrechtliches Defizit von ca. 2.845.334 Ökopunkten.

In Folge sind zur Realisierung des Innovationsparks umfangreiche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Soweit diese Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Zusammenhang als vorgezogener Ausgleich (sog. FCS- bzw. CEF-Maßnahmen) erfolgen müssen, wurden hierzu entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt und bereits mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen. Diese Maßnahmen sind unter Kapitel 4 des UB näher beschrieben. Dies kann jedoch nur einen Bruchteil des naturschutzrechtlichen Defizits ausgleichen, weshalb der Kompensationsumfang hauptsächlich über die Abbuchung von Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto gedeckt werden muss (ca. 2.368.475 Ökopunkte). Diese Maßnahmen sind unter Kapitel 11 des UB aufgeführt.

Hierzu ist die öffentlich-rechtliche Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, was unter Ziffer I.8 der vorliegenden Drucksache beantragt wird und durch Beschluss des Gemeinderates erfolgen soll.

In den Bebauungsplan 44C/15 wurde unter Ziffer A.14 eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung aufgenommen, welche eine Refinanzierung gemäß Kostenerstattungssatzung ermöglicht. Hierzu werden die Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Darüber hinaus sieht der Umweltbericht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Maßnahmen zur Überwachung und Kontrolle vor, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. entgegenzuwirken.

## 6.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde durch das Büro Planbar Güthler für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld eine faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, zuletzt aktualisiert am 24.05.2024, durchgeführt. Ergänzend wurde die artenschutzrechtliche Risikoanalyse vom 24.05.2024 erstellt, um für die geplante Errichtung von Hochpunkten im Plangebiet mögliche artenschutzrechtliche Konflikte überschlägig abschätzen zu können.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ wird für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die in den vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 31 Vogelarten. Davon sind 16 Arten als Brutvögel und 11 weitere Arten als potenzielle Brutvögel einzustufen.

Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter und Höhlenbäume für Höhlenbrüter sowie Acker- und Grünlandflächen für bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche und Rebhuhn). Neben verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. der Einhaltung von Schonzeiten ist auch ein vorgezogener Ausgleich (sog. CEF-Maßnahmen) entfallender Brutplätze durch Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter und die Aufwertung von Heckenstrukturen für die Goldammer notwendig. Zudem ist eine Nachpflanzung entfallender Habitatbäume zur langfristigen Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten notwendig. Für die bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn sind außerdem Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anlage von Buntbrachen bzw. Blühstreifen erforderlich. Da die Ersatzmaßnahme für das Rebhuhn nicht im räumlich funktionalen Zusammenhang umgesetzt werden kann, wurde bei der Höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart eine Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatSchG beantragt (sog. FCS-Maßnahmen), die am 17.01.2024 erteilt wurde.

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurden zwei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse lediglich ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten. Eine Nutzung vorhandener Höhlenbäume kann aufgrund der artspezifischen Ansprüche baumhöhlenbewohnender Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Fledermausfauna außerhalb des Geltungsbereichs durch Lichtimmissionen indirekt beeinträchtigt wird. Daher ergibt sich die grundsätzliche Notwendigkeit einer fledermausfreundlichen Beleuchtung.

Im Rahmen der Reptilienerfassung wurden im Untersuchungsgebiet vier Individuen der Zauneidechse nachgewiesen, so dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form der Neuanlage eines dauerhaften Ersatzlebensraums notwendig sind, für die eine Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatSchG beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt (FCS-Maßnahme) und am 17.01.2024 erteilt wurde.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Hochpunkten im Plangebiet ergeben sich zudem ggf. objektspezifisch artenschutzrechtliche Konflikte. Darunter fällt vor allem ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Individuen der Tiergruppe Vögel sowie eine Lichtattraktion von Zugvögeln und Insekten durch nächtliche Beleuchtung. Zudem ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen im näheren Umfeld zum Geltungsbereich in Folge der Ausleuchtung von Habitaten und der räumlichen Verschiebung des Insektenvorkommens durch Anziehung der nachtaktiven Insekten denkbar.

Grundsätzliche Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zum Vogelkollisionsschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Da für geplante Hochpunkte jedoch noch keine konkreten eingriffsspezifischen Bedingungen und Ausprägungen feststehen, lassen sich auch noch keine abschließenden Aussagen zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG treffen. Für Genehmigungsverfahren muss daher jeweils vorhabenbezogen auf Grundlage einer konkreten Planung (genaue Lage, räumliche Verteilung, prozentualer Anteil der Fläche, Fassadengestaltung und Ausgestaltung der geplanten Beleuchtung) ein fachspezifisches Konzept zur Vermeidung von Vogelschlag bzw. zur Vermeidung der Lichtattraktion durch nächtliche Beleuchtung sowie zur Minimierung der Auswirkungen durch Licht auf die Tiergruppe Fledermäuse (insbesondere lichtempfindliche Arten) ausgearbeitet werden.

## **7. Immissionsschutz**

Für die Neuausweisung des KI-Innovationsparks Steinäcker müssen die Lärmimmissionen für die umliegenden Siedlungsbereiche in Neckargartach und Obereisesheim untersucht sowie die Rahmenbedingungen zum Schutz der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen sichergestellt werden. Durch das Büro W&W Bauphysik GbR aus Leutenbach wurden für den vorliegenden Planstand daher die folgenden Untersuchungen zu Schallimmissionen durchgeführt:

- Emissionskontingentierung vom 08.05.2024
- Straßenverkehr und Gewerbe vom 08.05.2024

## 7.1 Emissionskontingentierung (Schutz bestehender Nachbarschaft)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Emissionskontingentierung wurde die Flächenverträglichkeit der im Bebauungsplan „Innovationspark Steinäcker“ vorgesehenen gewerblich nutzbaren Teilflächen mit der bestehenden Nachbarschaft (geltendes Planungsrecht) überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die zulässigen Emissionen in erster Linie nachts gegenüber den Kennwerten gemäß der DIN 18005 eingeschränkt werden müssen. Dagegen können tags gegenüber der DIN 18005 erhöhte Kennwerte zugelassen werden.

Daher wurden mittels Richtungssektoren Emissionskontingente festgelegt, die im Gebiet eine zweckmäßige Gewerbenutzung ermöglichen und die umliegenden Bestandsbereiche vor unzulässigen Lärmimmissionen schützen. Durch die Möglichkeit von Zusatzkontingenten in verschiedenen Richtungssektoren ist für künftige Betriebe – insbesondere in östliche und westliche Richtung – eine deutlich höhere Schallabstrahlung möglich.

Mit der Kontingentierung wird damit sichergestellt, dass an den einzelnen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und somit dem sog. Irrelevanzkriterium nach TA Lärm entsprochen wird.

Gemäß Gutachten wird auch eine allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben, deren Beurteilungspegel in seinem Einwirkungsbereich mindestens 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (nach TA Lärm) liegt, für möglich gehalten (sog. Relevanzgrenze). Da im Plangebiet jedoch sehr viele Einzelbauvorhaben entstehen können, wird diese Option im Rahmen der Abwägung planungsrechtlich ausgeschlossen. Ansonsten könnte u.U. der Immissionsrichtwert der TA Lärm an dem maßgeblichen Immissionsort mit einer Vielzahl von Vorhaben allein durch das Plangebiet ausgeschöpft werden. Dies würde die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Innovationsparks unnötig einzuschränken, da die festgesetzten Emissionskontingentierungen für sich bereits eine rechtskonforme Gebietsaufsiedlung sicherstellen.

## 7.2 Lärmquellen Straßenverkehr und Gewerbe

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zu Straßenverkehr und Gewerbe wurden die Schallimmissionen aus den umliegenden gewerblich genutzten Bereichen sowie des Straßenverkehrs rechnerisch untersucht und für unterschiedliche Immissionshöhen von 5 m bis 55 m bewertet.

Anhand der durchgeführten Untersuchungen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- In Bezug auf den Straßenverkehr ergeben sich tags und nachts jeweils die höchsten Beurteilungspegel im Süden (Nordumfahrung) sowie an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die Beurteilungspegel tags liegen in großen Teilen des Plangebietes unter dem Orientierungswert tags von 65 dB(A) für ein Gewerbegebiet gemäß DIN 18005-1. Der Orientierungswert nachts von 55 dB(A) für ein Gewerbegebiet wird in erster Linie in der südlichen Hälfte des Plangebietes eingehalten. Je höher die Immissionshöhen, desto eher wird auch der Orientierungswert nachts im gesamten Plangebiet überschritten.
- Für die Schallimmissionen aus den gewerblich genutzten Bereichen liegen die Beurteilungspegel tags im gesamten Plangebiet unter dem Orientierungswert tags für ein Gewerbegebiet gemäß DIN 18005-1 von 65 dB(A). Darüber hinaus wird bis auf einen schmalen Bereich an der östlichen Gebietsgrenze der Orientierungswert tags für ein Mischgebiet in Höhe von 60 dB(A) unterschritten.  
Im Beurteilungszeitraum nachts sind nahezu die gleichen Pegel wie tagsüber zu erwarten, da für die berücksichtigten gewerblich genutzten Bereiche überwiegend die gleichen

Emissionskennwerte tags und nachts angesetzt wurden. Damit liegen die im Plangebiet ermittelten Beurteilungspegel nachts deutlich über den Orientierungswerten nachts für ein Gewerbegebiet [50 dB(A)] bzw. für ein Mischgebiet [45 dB(A)].

Aus den Berechnungen wurden im Ergebnis die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für den Tag- und Nachtzeitraum abgeleitet. Da im Plangebiet für Beschäftigte u.a. Betriebswohnungen und temporäre „Wohnnutzungen“ in Beherbergungseinrichtungen vorgesehen sind, sind insbesondere auch die Anforderungen an den Schutz von Aufenthaltsräumen im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

### **7.3 Maßgeblicher Außenlärmpegel / Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ resultieren aus der energetischen Addition der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr und die gewerblich genutzten Bereiche.

Unabhängig von den Orientierungswerten in der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sind – aufgrund der Schutzwürdigkeit von Aufenthaltsräumen – passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu erfolgt die Festlegung von maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109-1 als Grundlage zur Bemessung des Schallschutzes der Außenbauteile (passiver Lärmschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ müssen die Außenbauteile der Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis V bzw. VI gemäß der DIN 4109-1 einhalten. Im Bebauungsplan wird der maßgebliche Außenlärmpegel von 75 dB(A) bis 80 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereich VI) festgesetzt. Dieser Festsetzung wird die ungehinderte Schallausbreitung ohne Bebauung im Plangebiet für eine Immissionshöhe von 55 m über Gelände zugrunde gelegt.

Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 nachzuweisen. Dabei können abweichend von dem festgesetzten Lärmpegelbereich geringere bauliche Anforderungen entsprechend DIN 4109-1 ausreichend sein, wenn der Nachweis über eine geringere Lärmbelastung des Bauvorhabens erbracht wird.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und/oder schutzbedürftige Übernachtungsräume sind im Rahmen der Gebäudeplanung vorrangig so anzuordnen, dass sie zu lärmabgewandten Seiten orientiert werden (z.B. Innenhöfe). Erforderlichenfalls ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Doppelfassaden, Prallscheiben) sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm (0,5 m vor den offenbaren Bauteilen von schutzbedürftigen Räumen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet in Bezug auf die Schallimmissionen der nach der TA Lärm zu beurteilenden Geräuschquellen eingehalten werden.

Bei der Umsetzung der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen muss eine ausreichende Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume – auch bei geschlossenen Fassaden – sichergestellt werden.

Für schutzbedürftige Nutzungen, wie Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

oder Büronutzungen, müssen neben passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, ggf. auch Freibereiche gegenüber den Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr und gewerblichen Anlagen ausreichend geschützt werden. Für diese Nutzungen stehen nach Erkenntnis der schalltechnischen Untersuchung innerhalb der Sondergebiete ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung. Im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren wird somit einzelfallbezogen sichergestellt, dass solche schutzbedürftigen Nutzungen an geeigneten Stellen, ggf. mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen, untergebracht werden können.

## **8. Klima**

### **Meteorologisches Klima**

Da der Bereich des Plangebiets nach der Gesamtstädtischen Klimaanalyse Heilbronn (2016) dem Freilandklimatopbereich zuzuordnen ist und neben der allgemeinen klimatischen Wohlfahrtswirkung strahlungsnahe bodennahe Kaltluftflüsse aufweist, ist durch die geplante Bebauung des Plangebiets unter Umständen mit klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen in angrenzenden Wohngebieten/Gewerbegebieten zu rechnen.

Unabhängig davon ist auch die Aufsiedlung so zu gestalten, dass möglichst gute kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Plangebiets, insbesondere unter Berücksichtigung einer „Verschärfung“ der klimatischen Verhältnisse infolge der Klimaänderung, geschaffen werden. Im Rahmen eines umweltfachlichen Gutachtens vom 02.05.2024 des Ingenieurbüros Rau aus Heilbronn wurden daher die o.g. Themenbereiche untersucht sowie entsprechende Planungsempfehlungen abgeleitet.

Zunächst wurde bereits in Untersuchungen von 2021/2022 die großräumigen klimatischen Aspekte zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen des B-Plans 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“, hinsichtlich Betroffenheit regionaler und kleinräumig lokaler thermischer Ausgleichssysteme sowie eventueller Auswirkungen auf die Durchlüftung geprüft.

Dabei konnte festgestellt werden, dass keine negativen klimatischen Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche in der nächstgelegenen oder weiteren Umgebung zu erwarten sind.

Darüber hinaus wurde mit der Weiterverfolgung des wettbewerblichen Siegerentwurfs die klimatischen und der lufthygienischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung hinsichtlich Durchlüftung, Verschattung / Sonnenscheindauer und Globalstrahlung beurteilt. Dabei zeigt sich, dass mit der Gebietsaufsiedlung aufgrund der geplanten städtebaulichen Struktur (Gebäudestellung, Dichte und Höhe) insbesondere die Durchlüftungs- und Ver-/Beschattungssituation in bestimmten Gebiets- bzw. Gebäudebereichen zu beachten ist. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung ändern sich im Plangebiet neben dem bodennahen Windfeld zudem auch die Klimaparameter Lufttemperatur, Oberflächentemperatur und Verdunstung.

Durch entsprechende Gebäudeanordnung und -stellung, effektive Begrünungsmaßnahmen sowie Bereitstellung und Optimierung von Verdunstungsflächen können die möglichen negativen Auswirkungen auf die genannten Klimaparameter so minimiert werden, dass eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets sichergestellt und das Plangebiet im Sinne der Klimaanpassung „robust“ für die Zukunft aufgestellt wird. Daraus ergeben sich architektonische, landschaftsplanerische und technische Empfehlungen für den Planentwurf, deren wesentliche Ziele sind:

- Schutz der Gebäude gegen Aufheizung;
- Schutz der Außenbereiche gegen Überwärmung;
- Effiziente Ventilation;
- Immissionsschutz;
- Niederschlagsmanagement.

Hierzu sind im Gutachten, unter der Annahme, dass an der Anordnung und an den Kubaturen der Gebäude keine (wesentlichen) Änderungen vorgenommen werden können, grundsätzliche Empfehlungen aufgeführt, die sich auf die klimatisch-lufthygienische Optimierung des Plangebietes selbst konzentrieren. Themen wie Begrünung, Durchlüftung, Entsiegelung wurden hierzu zusammenfassend in einer Karte dargestellt und geben damit Planungshinweise für die Projektentwicklung und Gebietsaufsiedlung. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass die genannten Punkte jeweils mit weiteren städtebaulichen Belangen (Städtebau/Architektur, Infrastrukturen/Erschließung, Freiraumgestaltung,...) abzuwägen und oftmals in Verbindung mit objektspezifischen Rahmenbedingungen stehen.

### **Energetischer Klimaschutz**

Um der dynamischen Entwicklung im Bereich der künstlichen Intelligenz sowie der Neuansiedlung und Weiterentwicklung entsprechender Unternehmen im Plangebiet angemessen Rechnung zu tragen, werden im Geltungsbereich die Festsetzungen auch im Hinblick auf Anlagen und Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung so weit wie möglich offengehalten. Gebietsspezifische Entwicklungskonzepte (z.B. Wärme, Strom, ...) werden im Rahmen der weiteren Projektentwicklung initialisiert und sind unter o.g. Gesichtspunkten zu konkretisieren.

Die frühzeitige Festlegung von konkreten Versorgungsflächen oder die Vorgabe von bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen zur Energieerzeugung im Bebauungsplan würden dieser flexiblen Erschließungskonzeption entgegenstehen und wären daher nicht zweckdienlich.

### **9. Bisheriges Aufstellungsverfahren und geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches**

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 (Bericht vom 28.03.2022)
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            erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB.  
bis  
28.06.2022            Abwägung mit vorliegender Drucksache (Bericht vom 24.05.2024)
- 14.06.2022            erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.  
bis  
28.06.2022            Abwägung mit vorliegender Drucksache (Bericht vom 24.05.2024)
- 27.04.2023            Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
bis  
30.05.2023            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)

- Im Zuge der Umlegungsvorbereitungen wurde im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan 44C/15 vom 24.05.2024 der Geltungsbereich geringfügig angepasst. Um die Bildung von Zwickel- bzw. Kleinstgrundstücken zu vermeiden und einen optimierten Katasteranschluss an den Umgebungsbestand zu erreichen, wurden zwei geringfügige Teilflächen in den Geltungsbereich einbezogen:
  - im nördlichen Plangebiet ca. 3 m<sup>2</sup> des Flst. 2184 (Übergang „Römerweg“ Planung / Bestand), um eine „gezackte“ Grenze zum verbleibenden Grundstück zu vermeiden.
  - im westlichen Plangebiet eine Restfläche des Flst. 1918/1 von ca. 6 m<sup>2</sup>, die ansonsten außerhalb der Umlegung als Kleinstgrundstück verblieben wäre.Eine entsprechende Anpassung wird mit vorliegender GR-Drucksache unter Ziffer I.5 beantragt.

- Mit vorliegender GR-Drucksache wird der Entwurfsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Steinäcker Neckargartach“ und zum Bebauungsplan 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ sowie die öffentlich-rechtliche Sicherung der für die Gebietsentwicklung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beantragt. Nach erfolgten Beschlussfassungen durch den Gemeinderat wird als nächster Verfahrensschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die Offenlegung der Planunterlagen über einen Zeitraum von 44 Tagen sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **10. 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; Grundeigentum von Haupterwerbslandwirten ist dabei nicht betroffen.

### **11. 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, die jedoch über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan wieder refinanziert werden.

Darüberhinausgehende Kosten für die Planung und Herstellung der inneren Gebietserschließung 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 handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Das Vorhaben ist in der Vorhabenliste der Stadt veröffentlicht und wird nach Beschlussfassung entsprechend aktualisiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt.

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 mit vorliegenden Drucksache beantragten Entwurfsbeschlusses wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden. Hierzu werden die Planunterlagen für einen Zeitraum von 44 Tagen veröffentlicht.

## V. Klimarelevante Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Klima.

### Begründung:

Wenngleich durch die Aufsiedlung 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.

Zu nennen sind hier beispielsweise:

- Der zur Umsetzung gewählte städtebaulich Siegerentwurf geht weit über die reine Gebäudeplanung für die öffentliche und wirtschaftliche Nutzung hinaus. Gebäude mit optimierter Konstruktionsweise, recycelten oder biobasierten Materialien und On-Site Energiegewinnung reduzieren darüber hinaus betriebsbedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Mit dem Bebauungsplan werden konsequent das „Schwammstadtprinzip“ sowie eine „blau-grüne Infrastruktur“ in öffentlichen und privaten Bereichen umgesetzt.
- Die Begrünung der Dachflächen, die Pflanzung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern, die zentralisierte Verdichtung in Verbindung mit einer begrenzten Versiegelung außerhalb der „Kreisflächen“, die Energiegewinnung durch integrierte PV-Nutzung in Dach- und Fassaden sowie die Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpen und ggf. weiteren nachhaltigen Energiemix-Strukturen (z.B. Nutzung von Abwärme, Fernwärme, Kollektoren- und Speichersystemen) führen zu einer deutlichen Verringerung des klimarelevanten Eingriffs.
- Die klimatologische Betrachtung zum Bebauungsplan gibt Aussagen zur Gebietsdurchlüftung (Grüne Korridore) sowie Hitzevermeidung vor, die sich als übergreifendes Thema in Architektur, Freiraum- und Infrastrukturplanung widerspiegeln.
- Das Plangebiet ist autoarm und oberirdisch nahezu autofrei konzipiert. In Kombination mit zentralem Mobility-Hub und intelligenter Mikromobilität bleibt der öffentliche Raum Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.
- Die Zweckbestimmung der baulichen Nutzung als „KI-Park“ trägt in seiner überregionalen Cluster-Wirkung maßgeblich zu Innovationsmöglichkeiten für digitale Produktentwicklungen und damit Lösungen und Chancen für ein „klimaverträgliches Wirtschaftswachstum“ bei.