



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 24.10.2023

Gz. 63.3/Vo-61.20-  
279988/2023

Telefon 56-3235

| Behandlung   | Gremium                  | Datum      | Status           |
|--------------|--------------------------|------------|------------------|
| Vorberatung  | Bau- und Umweltausschuss | 14.11.2023 | nicht öffentlich |
| Entscheidung | Gemeinderat              | 23.11.2023 | öffentlich       |

Anlagen

- Bebauungsplan 44 C/15 Lageplan und Textteil vom 28.03.2022  
(Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept)
- Wettbewerbs-Siegerentwurf des Büros MVRDV (Verkleinerung Din A3)

Betreff

**Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach "Innovationspark Steinäcker"****- Zustimmung zur weiteren Entwicklung des Bebauungsplans -****I. Antrag**

Der Gemeinderat stimmt der

**Weiterentwicklung 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“ (Preisgericht vom 08./09.03.2023)**

ZU.

**II. Sachverhalt****1. Bisheriges Aufstellungsverfahren**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Aufstellungsbeschluss / Zustimmung zum Konzept<br>44C/15 „Gewerbegebiet Steinäcker“<br>(GR-Drucksache 135A/2020)  | 12.10.2020            |
| frühzeitige Behördenbeteiligung inkl. Nachbarkommunen   | 15.07. bis 17.08.2020 |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | 26.10. bis 26.11.2020 |
| Aufstellungsbeschluss / Zustimmung zum Konzept<br>44C/15 „Innovationspark Steinäcker“<br>(GR-Drucksache 133/2022) | 19.05.2022            |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| erneute frühzeitige Behördenbeteiligung<br>inkl. Nachbarkommunen | 23.05. bis 28.06.2022 |
| erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                   | 14.06. bis 28.06.2022 |
| Behördenbeteiligung  | 27.04. bis 30.05.2023 |

Das bisherige Bebauungsplanverfahren stellte die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Auslobung des unter Ziffer 2. beschriebenen Einladungswettbewerbs dar. Planerische Intention war es, einerseits die städtebaulich wesentlichen Belange (z.B. KI-bezogener Nutzungskatalog, Natur- und Artenschutz, Archäologie, Haupterschließung, etc.) für das Plangebiet vorzubereiten und zu sichern sowie andererseits durch relativ offene, flexible Festsetzungen die Wettbewerbsauslobung möglichst wenig einzuschränken und somit ein möglichst breites Spektrum an innovativen und kreativen Wettbewerbsbeiträgen zu erhalten.

## **2. Einladungswettbewerb und Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes**

Für das Plangebiet wurde am 04.10.2022 durch die IPAI Immobilienmanagement GmbH & Co. KG (vertreten durch die Schwarz Immobilien Service GmbH & Co. KG) ein interdisziplinärer Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, zu dem insgesamt 10 renommierte europäische Architekturbüros eingeladen wurden.

Beim Preisgericht am 08./09.03.2023, zu welchem Vertreter aller Fraktionen und Gruppierungen des Gemeinderats als Preisrichter (ohne Stimmrecht) geladen waren, wurde einstimmig der Entwurf des Büros MVRDV aus Rotterdam, Niederlande zum ersten Preisträger und damit zur Grundlage der weiteren Ausarbeitung und Umsetzung gekürt.

Entsprechend wird derzeit die weitere Ausarbeitung der Fachplanungen vorgenommen. Diese sind für das Plangebiet im Rahmen der Bauleitplanung zusammenzuführen und abzuwägen. Dabei zeichnet sich ab, dass es zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses (z.B. Kreisform, überbaute Grundstücksflächen) sowie der weiteren Ausarbeitung (z.B. Erschließung der Baugrundstücke, Gebäudehöhen, etc.) erforderlich ist, im künftigen Bebauungsplan 44C/15 entsprechend bestimmte Festsetzungen vorzunehmen, die explizit auf die Umsetzung/Weiterentwicklung des Siegerentwurfes abzielen.

## **3. Erfordernis zur konzeptbezogenen Plananpassung**

Da mit dem am 19.05.2022 gefassten Aufstellungsbeschluss 44C/15 „Innovationspark Steinäcker“ und gleichzeitiger Zustimmung zum Konzept (GR-Drucksache 133/2022) ein planerisches Konzept ohne konkretes städtebauliches Leitbild und ohne konkrete städtebauliche Figur zugrunde lag, ist aus Sicht der Verwaltung sowie der beteiligten Projektplaner und -entwickler eine entsprechend am Siegerentwurf ausgerichtete Weiterentwicklung des Bebauungsplanverfahrens sowohl aus Gründen der Rechtssicherheit als auch der städtebaulichen Qualitätssicherung erforderlich.

Beim Gemeinderat – als Souverän der kommunalen Planungshoheit – wird mit Ziffer I. der vorliegenden Drucksache daher beantragt, einer entsprechenden Weiterentwicklung des Bebauungsplans 44C/15 zuzustimmen.

#### **4. Terminalschiene**

Der Zeitansatz für die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens wird gemäß heutigem Kenntnisstand wie folgt eingeschätzt:

Zunächst ist die Erstellung projektbezogener Detailplanungen sowie die darauf aufbauenden Gutachten für die weitere Bebauungsplanung erforderlich. Im Anschluss ist vorgesehen, den Bebauungsplan zum Entwurfsbeschluss in den Gemeinderat einzubringen (voraussichtlich III. Quartal 2024).

Nach erfolgtem Entwurfsbeschluss kann die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die erneute Behördenbeteiligung durchgeführt werden, so dass gegen Ende des Jahres 2024 mit der Beantragung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ gerechnet werden kann.

#### **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

#### **IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Das Vorhaben wurde bereits entsprechend den Leitlinien in der Vorhabenliste veröffentlicht.

Für dieses Vorhaben erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zu den jeweiligen Planständen bereits frühzeitige Bürgerbeteiligungen vom 26.10.2020 bis 26.11.2020 und 14.06.2022 bis 28.06.2022 durchgeführt.

Wenn im Bebauungsplanverfahren der Entwurfsbeschluss erfolgt ist, werden die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 44 Tage lang veröffentlicht.