



Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn Anpassung im Wege der Berichtigung für das Teilgebiet „Bildungscampus West - Baufeld D“ in Heilbronn

Begründung

1. Erfordernis

Der Bebauungsplan 09B/34 Heilbronn „Bildungscampus West Baufeld D“ dient der Aktivierung innerstädtischer Brachflächen, zur Deckung des Bedarfs an Flächen für Forschung und Entwicklung. Bislang unterliegt das Plangebiet mit einer Größe von etwa 0,54 ha keiner baulichen Nutzung und wird überwiegend als Fläche zum Parken genutzt. Diese Brachfläche soll einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden. Ein Großteil des hip- Areal soll einer Erweiterung des Bildungscampus zur Verfügung gestellt werden. Bei Vollaufsiedlung sollen verschiedene Nutzungen wie Wohnmöglichkeiten für Studenten, Forschung, Lehre, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe im Plangebiet Einzug finden. Der Bebauungsplan 09B/34 Heilbronn „Bildungscampus West Baufeld D“ ersetzt die Bebauungspläne 09B/13 und 09B/20 sowie den Baulinienplan 09B/4 in seinem Geltungsbereich. Da der Bebauungsplan 09B/34 Heilbronn „Bildungscampus West – Baufeld D“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist für diesen kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 09B/34 größtenteils gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

2. Voraussetzung

Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Heilbronn nicht beeinträchtigt. Mit der vorliegenden Anpassung des Flächennutzungsplans wird diese bauliche Entwicklung vorbereitet. Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 0,54 ha, wird nördlich durch Parkierungsflächen, im Osten durch den Verlauf der Edisonstraße, im Süden durch Flächen des Wasserschiffahrtsamts und im Westen durch ein Parkhaus eingegrenzt. Das Baufeld D liegt zentral innerhalb des Areals des Heilbronner Innovationspark „hip“.

Das architektonische Konzept für das Baufeld D im Bildungscampus West in Heilbronn sieht einen gestaffelten Baukörper mit drei, vier und sechs Geschossen vor, der sich um einen begrünten Innenhof gruppiert. Es ist vorgesehen im Sinne einer Blockrandbebauung auf den nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen bzw. direkt angrenzend, an durch die Öffentlichkeit nutzbare Freiflächen zu bauen. Entsprechend wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne



Längenbegrenzung festgesetzt. Das Gebäude orientiert sich an den städtebaulichen Achsen des Campus und definiert klare Raumkanten – zur Nord-Süd-Achse, zum Boulevard und zur angrenzenden Klimainsel. Durch die differenzierte Höhenentwicklung zwischen 18,00 m und 26,00 m entsteht eine urban anmutende städtebauliche Dichte, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Der gemeinsame Innenhof schafft eine Verbindung zwischen den Gebäuden, bietet Aufenthaltsqualität und fördert die Vernetzung innerhalb des Campus. Die Freiraumkonzeption ergänzt das architektonische Konzept durch grüne, nutzungsorientierte Zwischenräume, die den Campusgedanken stärken. Der zentral gelegene Innenhof dient als verbindendes Element mit hoher Aufenthaltsqualität. Baumpflanzungen tragen zur ökologischen Aufwertung und Klimaanpassung bei. Die Freiräume fördern Begegnung und Austausch.

Der Bebauungsplan 09B/34 achtet im Rahmen seiner Regelungen jedoch auch darauf, dass in Anbetracht der geplanten Dichte die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Im städtebaulichen Rahmenplan ist ein hoher Anteil an vielfältigen und hochwertigen Freiflächen vorhanden. Im Plangebiet wird dies durch den begrünten Innenhof umgesetzt. Somit werden planerisch keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und die Belange des Artenschutzes, der ohnehin immer unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist, werden durch den Bebauungsplan 09B/34 „Bildungscampus West Baufeld D“ nicht in einem zunehmenden Umfang berührt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird nicht erwartet. Durch geeignete bauliche Maßnahmen können Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen vermieden werden.

3. Darstellung im angepassten Flächennutzungsplan

Für die im Flächennutzungsplan 2003 dargestellte

Sondergebiet und Verkehrsfläche (bestehend)	ca. 0,19 ha ca. 0,35 ha
---	----------------------------

wird nunmehr

Sondergebiet SO „Forschung und Entwicklung“ gem. § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO	ca. 0,54 ha
--	-------------

dargestellt.

gez.
Henschel