

Sitzungsvorlage Nr. RV-040/2021

Regionalversammlung

am 28.07.2021



Verband Region
Stuttgart

zur Beschlussfassung

13.07.2021

- Öffentliche Sitzung -

0055-Ö-RV-040/2021

Zu Tagesordnungspunkt 4

Ausweisung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes auf Gemarkung Mundelsheim - Einleitung des Verfahrens

I. Sachvortrag:

1. Anlass

Ausgangslage in der Region Stuttgart

In der Region Stuttgart besteht ein anhaltender Mangel an zeitnah zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen. Die Gremien des Verbands Region Stuttgart haben sich mit dieser Thematik bereits mehrfach auseinandergesetzt. Zuletzt stellt ein im Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung gegebener Bericht die aktuelle Marktentwicklung dar. Insbesondere vor dem Hintergrund des anstehenden Transformationsprozesses der Automobilindustrie vom Verbrennungsmotor hin zu alternativen Antriebsformen, ist die Bereitstellung entsprechender Flächenpotentiale eine der dringendsten Aufgaben einer nachhaltigen Regionalentwicklung.

Vorrangig sind dabei bereits erschlossene bzw. versiegelte Flächen einer entsprechenden Nachnutzung zuzuführen. Allerdings sind solche Flächen – insbesondere für größere und störungsintensive Vorhaben – in der Region Stuttgart kaum vorhanden. Sie befinden sich zudem regelmäßig in Privateigentum und sind damit für eine aktive Standortpolitik nur sehr bedingt verwendungsfähig, so dass die Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen erforderlich ist. Um diese Entwicklung dabei auch auf besonders geeignete und mit relativ geringen Eingriffen in Freiraumfunktionen verbundene Standorte zu lenken, werden im Regionalplan „Regionale Gewerbeschwerpunkte“ ausgewiesen. Diese zeichnen sich in der Regel durch eine verkehrsgünstige Lage und eine umfassende Umweltprüfung aus und waren im Rahmen des Planungsverfahrens Gegenstand von Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beratung in kommunalen Gremien. Damit besteht eine sehr eingehende überörtliche und überfachliche Abstimmung.

Durch die Beschlussfassung in der Regionalversammlung und die Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium haben diese Planaussagen eine weitreichende demokratische Legitimation und entfalten als Ziele der Regionalplanung auch eine verbindliche Wirkung gegenüber den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung. Die weitere Entwicklung mit Bauleitplanung, Bodenordnung und Bereitstellung der Infrastruktur bleibt dabei in der Verantwortung der Gemeinden.

VRS/SDNet 2021.2 - TKF0000

Mit den Anträgen der Fraktionen zum Verbandshaushalt 2021 wurde ein Haushaltsantrag zur Ausweisung eines solchen regionalen Gewerbeschwerpunktes auf Gemarkung Mundelsheim an der Anschlussstelle Mundelsheim der A 81 gestellt. Im Rahmen der Haushaltsverabschiedung am 09.12.2020 hat die Regionalversammlung die Geschäftsstelle beauftragt, die Sachlage und insbesondere das Interesse der beteiligten Gemeinden zu klären und die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Regionalplanes vorzubereiten.

Da der geplante Regionale Gewerbeschwerpunkt in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem interkommunalen Gewerbegebiet „Ottmarsheimer Höhe“ steht, soll eine enge Abstimmung zwischen den beiden Standorten erfolgen. Dazu wurden von den Mitgliedern des entsprechenden Zweckverbands (den zum Landkreis Ludwigsburg gehörenden Kommunen Besigheim, Gemmrigheim, Hessigheim, Mundelsheim und Walheim sowie der zum Landkreis Heilbronn gehörenden Gemeinde Neckarwestheim) Grundsatzbeschlüsse zu einem gemeinsamen Gewerbegebiet auf Gemarkung Mundelsheim (Gewann „Benzäcker“) gefasst. Als Zielsetzung dieser interkommunalen Zusammenarbeit wurde die Stärkung des Wirtschaftsstandortes und damit verbunden die Schaffung von Arbeitsplätzen formuliert. Durch einen koordinierten Betrieb beider Gewerbegebiete könnte zudem auch ein qualitativ abgestimmtes Gewerbeflächenangebot geschaffen werden, indem kleinteilige Nutzungen im (noch verfügbaren) Bereich des Gewerbegebietes „Ottmarsheimer Höhe“ realisiert werden, während Vorhaben mit größerem Flächenbedarf am geplanten neuen Standort untergebracht werden. Die genannten Gemeinden haben mit einem „Letter of Intent“ (vom 30.11.2020) ihre Bereitschaft bekundet ein solches Gewerbegebiet gemeinsam zu entwickeln und daher auf „kleinteilige Ansiedlungen“ zu verzichten und dabei um Unterstützung gebeten.

Einer solchen Planung steht ein im Regionalplan ausgewiesener Regionaler Grünzug als verbindliches Ziel der Raumordnung entgegen. Eine Entwicklung kommt damit nur nach entsprechender Änderung des Regionalplanes in Betracht. Im Zuge einer solchen Änderung zur Festlegung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes im Bereich „Benzäcker“ kann zudem der im Regionalplan ausgewiesene Regionale Gewerbeschwerpunkt „Ottmarsheimer Höhe“ an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. Dieser soll aufgrund bestehender Restriktionen (u.a. Erschließung, bestehende Leitungstrasse, Einhaltung von Waldabständen) nicht wie vorgesehen nach Osten erweitert werden.

Eine entsprechende Rücknahme im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist im Rahmen der laufenden FNP-Fortschreibung vorgesehen. Dementsprechend kann in diesem Bereich die bisherige Ausweisung im Regionalplan „Regionaler Gewerbeschwerpunkt“ in „Regionaler Grünzug“ geändert werden. Die Neuausweisung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes könnte damit teilweise durch die Aufgabe regionalplanerisch abgestimmter und im FNP dargestellter Siedlungserweiterungsflächen kompensiert werden.

Die Änderung des Regionalplanes kann nur in einem formalen Verfahren und unter Beachtung der entsprechenden Beteiligungserfordernisse erfolgen. Aufgrund der Lage des Standortes ist im Rahmen dieses Verfahrens insbesondere auch eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) zur vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand und eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium als Oberste Landesplanungsbehörde notwendig (Plansatz 3.1.9 Z LEP).

2. Gewerbeschwerpunkte an der Bundesautobahn A 81

In den 2015 festgelegten Regionalen Gewerbeschwerpunkten entlang der Bundesautobahn A 81 zeichnet sich eine bauliche Entwicklung nur vereinzelt ab bzw. bleibt eine solche mit Unwägbarkeiten behaftet. Trotz eines umfassenden planerischen Angebotes stehen damit größere, auch für industrielle Zwecke geeignete Flächen, die potenziellen Investoren mit einer belastbaren Nutzungsperspektive angeboten werden könnten, nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes im Norden dieses Teilraumes könnte diese Situation verbessert werden. Zudem weisen die Gemeinden des Zweckverbandes darauf hin, dass im interkommunalen Gewerbegebiet „Ottmarsheimer Höhe“ mittelfristig keine Einwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen. Damit fehlen insbesondere Optionen für Vorhaben mit größerem Flächenbedarf.

3. Möglicher Standort „Benzäcker“ auf Gemarkung Mundelsheim

Der mögliche Regionale Gewerbeschwerpunkt im Bereich „Benzäcker“ umfasst rund 20 Hektar und liegt nördlich der Landesstraße L 1115 zwischen dem Parkplatz westlich der Anschlussstelle A 81 Mundelsheim und der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle. Das Gebiet kann von der A 81 ortsdurchfahrtfrei erreicht werden und ist damit sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Ein Konflikt mit bestehenden oder geplanten Wohngebieten ist nicht gegeben (vgl. Anlage 1). Der Regionalplan legt für den Bereich „Benzäcker“ einen Regionalen Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fest. Zwingende fachrechtliche Ausschlussgründe, die der Festlegung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes entgegenstehen, sind derzeit nicht erkennbar.

Bei der Ausweisung von Gewerbeschwerpunkten im Bereich der A 81 im Jahre 2013 war das Gebiet „Benzäcker“ bereits Gegenstand des Verfahrens zur Standortsuche und wurde als gut geeignet bewertet. Dabei wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Keine Betroffenheit flächenhafter naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Gebietsfestlegungen (z.B. Lage im NSG, LSG, WSG Zone I und II, ÜSG) mit Ausschlusscharakter
- Angemessene Flächengröße zur Konzentration der gewerblichen Entwicklung der teilnehmenden Kommunen
- Nutzung der besonderen Lagegunst und möglichst geringe Fahrzeit an Straßennetz für großräumigen und überregionalen Verkehr der A 81
- Möglichst ortsdurchfahrtfreie Erschließung zur Vermeidung von störenden Verkehrswirkungen
- Geeigneter Abstand zu bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten, damit maßgebliche Vorgaben zum Immissionsschutz eingehalten werden können
- Beachtung siedlungsstruktureller Aspekte (landesplanerische Vorgaben)
- Topografie: Geländeneigung kleiner 5 %
- Steigung auf Zufahrtstrecke soll kleiner 8 % sein
- Schwerlasttauglichkeit der Brücken der Zufahrtstrecken
- Umsetzung soll interkommunal erfolgen, angestrebt wird die Konzentrierung der gewerblichen Eigenentwicklung an diesem Standort

Im Rahmen der Standortsuche im Bereich der A 81 wurde aufgrund der Konstellation im Zweckverband „Ottmarsheimer Höhe“ und der damals noch angestrebten Erweiterung dieses interkommunalen Gewerbegebietes nach Osten der Standort nicht weiterverfolgt. Zwischenzeitlich befinden sich im Gewerbegebiet auf der „Ottmarsheimer Höhe“ nur noch kleinteilige Entwicklungsmöglichkeiten. Größere zusammenhängende gewerbliche Bauflächen im Osten des Gebietes sind nicht mehr vorgesehen. Für den interkommunalen Betrieb eines Gewerbegebietes „Benzäcker“ auf Gemarkung Mundelsheim soll neben dem bestehenden Zweckverband „Industriegebiet Besigheim“ ein neuer Zweckverband „Gewerbe- und Industriepark Mundelsheim“ gegründet werden. Dieser verfügt allerdings über die gleichen Mitgliedsgemeinden und kann deswegen an etablierte Kooperationsstrukturen anschließen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Besigheim (mit weitgehend identischen Mitgliedsgemeinden) schreibt derzeit den Flächennutzungsplan fort. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Verband Region Stuttgart am 10.07.2019 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben (vgl. Vorlage PLA 348/2019). In diesem Zusammenhang ergaben sich keine Innenentwicklungspotenziale, die sich qualitativ bzw. quantitativ als Standort für eine großflächige Gewerbegebietsentwicklung eignen würden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der gewerblichen Baufläche „Benzäcker“ geplant. Im Zuge dessen soll außerdem die Herausnahme der verbleibenden gewerblichen Flächenreserven auf der „Ottmarsheimer Höhe“ geklärt werden. Die rechtsverbindliche Darstellung der geplanten gewerblichen Baufläche „Benzäcker“ im FNP kann allerdings erst nach einer entsprechend in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanes erfolgen.

4. Umweltbelange

Bestandteil des Verfahrens zur Änderung des Regionalplanes ist die Durchführung der Strategischen Umweltprüfung (SUP). Damit werden die potenziellen Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt analysiert und bewertet, um eine vollständige Erfassung der schutzwürdigen Belange zu gewährleisten. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargelegt. Die Inhalte stellen einen wichtigen Beitrag zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange im Abwägungsprozesses zur Regionalplanänderung dar.

Nach Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgt dazu die Beteiligung der durch die Planung potenziell berührten öffentlichen Stellen am Scoping, das dazu dient, den Untersuchungsumfang sowie die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung festzulegen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Erstellung des umfassenden Umweltberichts.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können zunächst Eckpunkte zur Freiraumsituation beschrieben, sowie eine erste Einschätzung der Bewertung der Schutzgüter getroffen werden. Eine entsprechende Vertiefung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans (2009) legt die zu prüfende Fläche als Regionalen Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Landschaftsentwicklung fest. Naturschutzfachliche, flächenhafte Ausschlussgründe, die der Festlegung eines neuen Gewerbeschwerpunktes erkennbar entgegenstehen, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Bei dem westlich der Anschlussstelle zur A 81 in Mundelsheim gelegenen Bereich handelt es sich größtenteils um landwirtschaftliche Ackerflächen, mit einem kleinen Anteil an Obstbau. Es besteht eine Vorbelastung der Flächen durch Lärm- und Schadstoffemissionen von der östlich am Gebiet vorbeiführenden A 81 sowie der südlich angrenzenden L 1115.

Im Rahmen einer ersten Betrachtung der Umweltbelange lässt sich folgende Einschätzung treffen:

- Formale Schutzgebiete: Der Untersuchungsraum ist im Süden, Osten und Norden umgeben von einem Wasserschutzgebiet (WSG Zone II/III), im Norden und Osten von einem Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche wird jedoch nicht überlagert.
- Biotopverbund: Für den regionalen Biotopverbund wurden die betroffenen Flächen als weniger bedeutsam bewertet. Der Landesbiotopverbund weist einen Korridor als Suchraum für den „Biotopverbund trocken“ aus, der im südlichen Bereich von Südwest in östliche Richtung durch den Untersuchungsraum führt. In einigem Abstand zum Untersuchungsraum verläuft südlich von Mundelsheim laut Generalwildwegeplan ein Wildtierkorridor nationaler Bedeutung in Ost-West-Ausrichtung¹.
- Boden / Bodennutzung / Fläche: Die Bodengüte ist zu einem größeren Teil sehr hoch, zu einem kleineren Teil hoch bewertet. Die Flächen haben gemäß Flurbilanz als Vorrangflur Stufe I eine sehr hohe Bedeutung für die Landwirtschaft.
- Grundwasser / Fließgewässer: Der Untersuchungsraum weist eine eher geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate auf und ist als gefährdeter Grundwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie ausgewiesen. Es kommen keine Fließgewässer im Untersuchungsraum vor.
- Klima: Die Flächen sind laut Klimaatlas Region Stuttgart als Freiland-Klimatop mit Kaltluftproduktion und einem Kaltluftabfluss von Nordost nach Südwest dargestellt. Insgesamt handelt es sich um Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität.
- Erholung: Der Betrachtungsraum ist überwiegend ackerbaulich genutzt, das angrenzende Umfeld im Westen, Norden und Osten ist sehr strukturreich mit Weinbau, Streuobst und Waldgebieten. Ein Wanderweg kreuzt das Gebiet. Es besteht eine Vorbelastung durch Lärm.
- Kulturdenkmale: Im Untersuchungsbereich kommen keine regionalbedeutsamen Kulturdenkmale vor.

Die obigen Einschätzungen beziehen sich auf die Ausweisung des potenziellen Gewerbeschwerpunktes „Benzäcker“. Regionalplanerische Anpassungen im Bereich „Ottmarsheimer Höhe“ sind dabei noch nicht Gegenstand der Voreinschätzung.

¹ Die im GWP ausgewiesenen Wildtierkorridore zeigen die teilweise letzten verbliebenen Möglichkeiten eines großräumigen Verbundes in der bereits weiträumig stark fragmentierten Kulturlandschaft Baden-Württembergs sowie zu den benachbarten Nationen und Bundesländern auf. Sie sollen für mobile heimische Säugerarten mit terrestrischer Lebensweise und einem Lebensraumschwerpunkt im Wald eine Ausbreitung, Wiederbesiedlung oder aber Anpassungen an sich verlagernde Lebensräume durch den Klimawandel ermöglichen.

5. Vorberatung im Planungsausschuss und weiteres Vorgehen

Der Planungsausschuss hat in nichtöffentlicher Sitzung am 05.05.2021 eine mögliche Änderung des Regionalplanes im Bereich des geplanten Regionalen Gewerbeschwerpunktes „Benzäcker“ und in einem Teilbereich des bestehenden Regionalen Gewerbeschwerpunktes „Ottmarsheimer Höhe“ vorberaten und empfiehlt der Regionalversammlung die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens.

Nach der Einleitung des Verfahrens durch die Regionalversammlung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG), noch vor der Erarbeitung eines konkreten Planentwurfs, die frühzeitige Unterrichtung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sowie der Öffentlichkeit über die beabsichtigte Änderung des Regionalplans. Die öffentlichen Stellen erhalten dabei Gelegenheit, über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu informieren, die für die Planänderung bedeutsam sein können. Hierbei handelt es sich noch nicht um das eigentliche Beteiligungsverfahren.

Parallel zu dieser frühzeitigen Unterrichtung erfolgt das Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungsrahmens (Untersuchungsraum und Untersuchungstiefe) unter Beteiligung der potenziell berührten öffentlichen Stellen, d.h. der für Umweltbelange zuständigen Fachbehörden, der anerkannten Umwelt- bzw. Naturschutzverbände, die Belegenheitsgemeinden und die von der Planung ggf. berührten Gemeinden.

Unter Berücksichtigung der Informationen aus der frühzeitigen Unterrichtung und dem Scopingverfahren erarbeitet die Geschäftsstelle den Planentwurf zur Änderung des Regionalplans mit Textteil und Darstellung in der Raumnutzungskarte sowie den Umweltbericht. Auf Basis dieser Unterlagen erfolgt, nach Vorberatung im Planungsausschuss, ggf. der Offenlagebeschluss durch die Regionalversammlung. Daran anschließend erfolgt das eigentliche Beteiligungsverfahren gemäß § 9 Abs. 2 ROG bzw. § 12 Abs. 2 und 3 Landesplanungsgesetz (LplG) einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die abschließende Bewertung der im Rahmen des Verfahrens geäußerten Anregungen erfolgt durch die Regionalversammlung nach Vorberatung im Planungsausschuss. Abgeschlossen wird das Verfahren ggfs. mit dem Satzungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans durch die Regionalversammlung. Die Änderung des Regionalplans wird anschließend dem zuständigen Ministerium zur Genehmigung vorgelegt.

II. Beschlussvorschlag:

Die Geschäftsstelle wird beauftragt, für das Verfahren zur Änderung des Regionalplanes 2009 im Bereich des geplanten Regionalen Gewerbeschwerpunktes „Benzäcker“ und in einem Teilbereich des bestehenden Regionalen Gewerbeschwerpunktes „Ottmarsheimer Höhe“ (beide Bereiche auf Gemarkung Mundelsheim) die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) durchzuführen und einen entsprechenden Änderungsentwurf einschließlich Strategischer Umweltprüfung zu erarbeiten.

Anlage(n):

- 1 Raumnutzungskarte (Ausschnitt)