

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	24.01.2022			
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	22.02.2022			

Betreff:

Bebauungsplan "Vetterstraße Nord", Gemarkung Mühlacker

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Vetterstraße Nord", Gemarkung Mühlacker gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan vom 08.10.2021 (Anlage 1).
2. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit aufgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs gem. Anlage 2 durchzuführen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans (Lageplan vom 22.12.2021)
2. Städtebaulicher Entwurf vom 09.12.2021
3. 2022-01-31 MÜ Grundstück Option_4.3.2 Grundriss + Schnitte

Sachdarstellung

a) Anlass

Im Juli dieses Jahres hat die Firma Eurofins Agrosience Services (im Folgenden „Eurofins“) eine ca. 10.000 m² große Gewerbefläche in Bahnhofsnähe angefragt. Das Unternehmen führt Labortests für Agrarchemie durch. Viele seiner hochqualifizierten Mitarbeiter kommen vorzugsweise mit dem Zug zur Arbeit, weshalb ein Standort in Bahnhofsnähe ein zwingendes Kriterium darstellt. Gleiches gilt für einen spätestmöglichen Beginn der Hochbauarbeiten im Frühjahr 2023.

Die Verwaltung hat zunächst geprüft, inwieweit das Unternehmen innerhalb des in Überplanung befindlichen Ziegeleigeländes unterkommen könnte. Die Rahmenbedingungen seitens des Unternehmens (Anfahrbarkeit mit LKW, Gebäudekubaturen, Sicherheitsbedürfnisse, hinreichende Entfernung zur Bahnstromleitung) wie auch seitens des geplanten Wohngebiets (architektonischer Anspruch, Gebäudehöhen und -kubaturen, Flächenlayout) zeigten aber, dass diese Option nicht ohne Schaden für das Wohngebiet weiterentwickelt werden kann.

Die Verwaltung hat daraufhin auf Basis der mit SV 083/2021 vorgestellten potenziellen Gewerbeflächen alternative Standorte geprüft. Unter diesen kommt unter den Gesichtspunkten kurzfristiger Realisierbarkeit und Bahnhofsnähe nur die Fläche nördlich des Gewerbegebiets in der Vetterstraße zur Realisierung in Frage.

Das geplante Vorhaben wurde am 12.10.2021 mit Sitzungsvorlage 235/2021 in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt. Hierbei war die Frage aufgekommen, ob der Regionalverband Nord-schwarzwald dem dort erforderlichen Eingriff in den Regionalen Grünzug zustimmen würde:

b) Regionalplanerische Vorabstimmung

Die Fläche wird von einem Regionalen Grünzug überlagert, der – wie an vielen Stellen in der Stadt – bis unmittelbar an die Siedlungsflächen heranreicht. Allerdings lässt der Regionalplan in der Regel aufgrund Planungsmaßstabs von M 1:50.000 und der damit verbundenen zeichnerischen Unschärfe einen sog. Ausformungsspielraum von ca. 50 m zu. Dieser Spielraum wurde von der Rechtsprechung entwickelt auf Basis der in Zeiten analoger Planerstellung bereits zeichnerisch bedingten Ungenauigkeit eines Plans im Maßstab 1:50.000 (50 m = 1 mm). Soweit dieser Ausformungsspielraum nicht überschritten wird ist deshalb im Regelfall ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich, es genügt hier die einfache Zustimmung des Regionalverbands ohne ein formelles Verfahren.

Die überplante Fläche liegt innerhalb dieses Ausformungsspielraums. Der Regionalverband hat deshalb – und wegen der zugrundeliegenden Zielsetzung einer Ansiedlung hochqualifizierten Gewerbes in Bahnhofsnähe – signalisiert, dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüberzustehen und dem Planungsausschuss empfehlen zu wollen, dem Projekt zuzustimmen.

Den Architekten des Unternehmens wurde aufgegeben zu prüfen, ob eine Realisierung des Projekts innerhalb des Ausformungsspielraums möglich sei, um ein Zielabweichungsverfahren als drittes formelles Verfahren neben Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung zu vermeiden. Das von Eurofins beauftragte Planungsbüro Aukett + Heese hat daraufhin einen städtebaulichen Entwurf eingereicht (s. Anlage 2), der aus Sicht der Verwaltung die Anforderungen grundsätzlich erfüllt.

Da für die Zustimmung des Regionalverbands der dortige Planungsausschuss zuständig ist und dieser am 09.02.2021 tagt, hat die Verwaltung die Anfrage bereits im Vorgriff auf die UTA-Sitzung an den Regionalverband geschickt, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden. Sollte sich der UTA gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aussprechen kann die Anfrage noch vor der Planungsausschuss-Sitzung zurückgezogen werden.

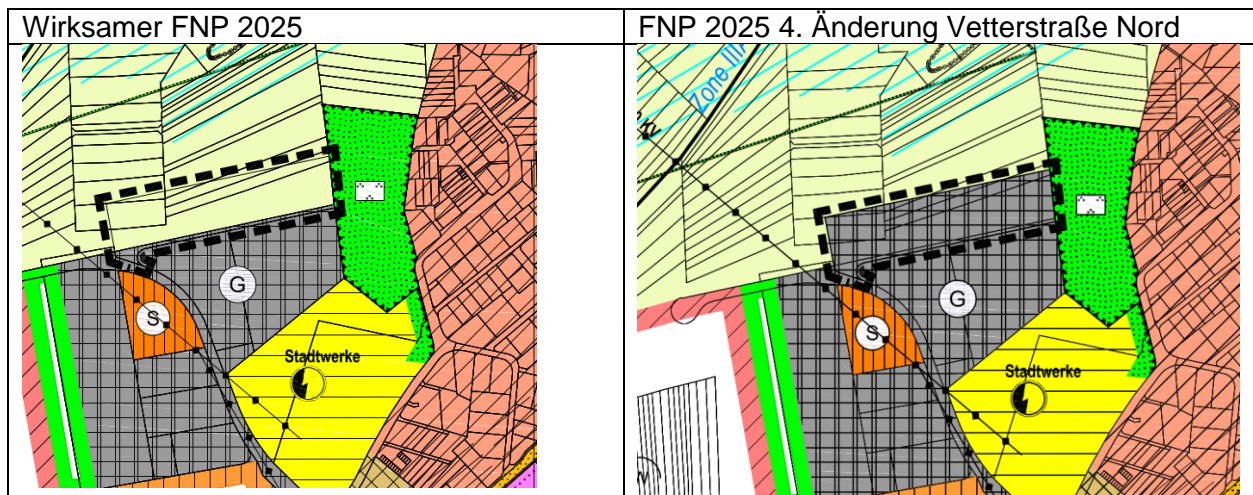
c) Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Vetterstraße Nord“ im Bereich nördlich des Aldi-Marktes und der sog. Mammuthalle und damit die Bereitstellung einer Gewerbefläche für das Unternehmen Eurofins.

d) Verfahrensart

Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren aufzustellen. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §§ 13a oder b BauGB liegen nicht vor.

Da der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, muss auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch geändert werden.



e) Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.000 m². Es befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Die Abgrenzung ergibt sich im Detail aus Anlage 1.

f) Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption (Anlage 2) sieht neben einem Firmengrundstück für das Unternehmen Eurofins eine Stichstraße mit Wendehammer vor, die auch die bestehende und von der Firma Craiss genutzte Halle erschließt.

g) Erschließung

Die bestehende Mammut-Halle auf dem Flst. 2136/57 wird von LKW von Westen kommend über das Flst. 2136/60 angedient. Dieses Grundstück war in der Vergangenheit im Eigentum der Südwest Immobilien GmbH, also des Alteigentümers der Ziegelei. Es ist im Bebauungsplan „Ziegelei“ (1981) als Geh- oder Feldweg festgesetzt, also planungsrechtlich für den tatsächlichen Nutzungszweck nicht gesichert. Allerdings wurde die Genehmigung für diese Umfahrung im Zuge der seinerzeitigen Genehmigung der Halle erteilt.

Das Flst. 2136/60 ist lt. Grundbuch kein Wegegrundstück und war bis 2017 auch nicht in öffentlichem Eigentum, sondern im Eigentum der Südwest Immobilien GmbH, des Alteigentümers der Ziegelei. Die Nutzung durch den Eigentümer der Mammuthalle war aber durch Pachtvertrag privatrechtlich vereinbart.

Mit Verkauf der Ziegelei-Fläche durch Südwest Immobilien ist das Flst. 2136/60 ebenso wie die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ins Eigentum der Stadt gekommen. Die Pachtzahlungen werden seither an die Stadt geleistet.

Die baulich vorhandene, aber planungsrechtlich nicht gesicherte Fläche ist ca. 5,25 m breit inklusive beidseitiger Bordsteine. Die reine Fahrbahnbreite beträgt ca. 4,70m, ist also für einen gewerblichen Begegnungsverkehr nicht geeignet, sondern nur für den Einrichtungsverkehr von der Halle zur Vetterstraße ausgelegt. Es bestehen leichte bauliche Mängel der Asphaltdecke.

Im hinteren Bereich, d.h. unmittelbar nördlich der Mammuthalle, erfährt die Umfahrung eine Aufweitung und wird auch als Lieferhof genutzt. Das dort an der Halle angebrachte Vordach ragt im Luftraum in das Flst. 2136/60 hinein. Hinsichtlich der konkreten Straßenführung wird dieser Bereich detailliert zu untersuchen sein. Ggf. ist hier eine Anpassung der Straßenführung zum Erhalt der betrieblich nicht unbedeutenden Hoffläche erforderlich.

h) Refinanzierung aus Erschließungsbeiträgen

Mangels eigentumsrechtlicher, planerischer und baulicher Voraussetzungen ist eine Herstellung des Flst. 2136/60 als öffentliche Straße nie erfolgt. Mit einem Ausbau für Begegnungsverkehr und einer Wendeanlage stellt die Stichstraße mit einer Länge von rd. 270 m eine selbständige Erschließungsanlage dar. Nach endgültiger Herstellung der im Bebauungsplan „Vetterstraße Nord“ neu festzusetzenden Erschließungsanlage als selbständige Stichstraße zur Vetterstraße sind von den Anliegergrundstücken im Bestandsgebiet und im neuen Gewerbegebiet Erschließungsbeiträge zu erheben.

i) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beschließen und auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs gem. Anlage 2 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

D a u n e r

bisheriges Verfahren

12.10.2021 UTA 235/2021 nö Interessensbekundung Fa. Eurofins
möglicher Standort nördlich Aldi/Mammuthalle

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	ja	Stichwort:	Flächenversiegelung