

Übersicht über die derzeit vorhandenen Gewerbegebiete

Derzeit sind folgende Gewerbeflächen in der Gesamtstadt vorhanden:

Kernstadt

Das Gewerbegebiet „Siebenlinden I“ mit 38,7 ha in der Kernstadt verfügt noch über einige Baulücken, von denen aber keine in städtischem Eigentum sind. Ebenso verhält es sich mit den Flächen im 31,4 ha großen Gewerbegebiet „Siebenlinden II“ in der Kernstadt. Im 5,4 ha großen Gewerbegebiet „Siebenlinden III“ sind keine Baulücken mehr vorhanden.

Im Gewerbepark „Dätzweg“ mit rd. 8 ha wurde mit dem Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg“ die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen. Die Umsetzung war immer an die Ansiedlung eines Elektromarktes geknüpft. Das Konzept konnte bis heute nicht umgesetzt werden. Bis auf das Atriumgebäude, das als Provisorium für die Unterbringung des Kinderhorts dient, und das Hochhaus, in dem zurzeit Flüchtlinge untergebracht sind, wurde das Areal komplett abgeräumt. Im östlichen Teil wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dätzweg“ durch den Bebauungsplan „Mischgebiet Dätzweg“ für die Ausweisung von Wohnnutzungen und Gewerbe überlagert.

Im Gewerbegebiet „Ziegelhütte, Abschnitt II“ gibt es im östlichen Teil noch unbebaute Flächen mit einer Größe von ca. 0,4 ha, von denen die Hälfte der Stadt gehört. Diese Flächen werden übergangsweise für die Unterbringungen der Parkplätze für das Provisorium der Berufsschule genutzt.

Am „Hammerwasen“ befindet sich neben der Textilfärberei das Freibad, ein Hotel Garni sowie das Wohngebäude für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen. Zudem gibt es mehrere Wohngebäude sowie gewerbliche Gebäude, die von den Stadtwerken oder einem Zimmertheater genutzt werden. Das Gebiet liegt zudem im Überschwemmungsbereich des Neckars. Es stellt keine nennenswerte Reservefläche für eine gewerbliche Nutzung dar und ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Bad Niedernau

Die Ortschaft verfügt über keine planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen. Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des Bahnhofes eine kleine Fläche (0,4 ha) als Gewerbefläche im Bestand dargestellt. Bebaut ist diese Fläche durch ein Mehrfamilienhaus und eine ehemalige Produktionshalle, die zu Veranstaltungszwecken umgenutzt wurde. Westlich angrenzend ist eine Sonderbaufläche im Bestand ausgewiesen, auf der eine privat genutzte Reithalle, ein Schuppen sowie die Pferdeklarinik untergebracht sind. Es handelt sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich, die Genehmigungsgrundlage ist §35 Baugesetzbuch, was einer baulichen Entwicklung neben der Überschwemmungsfläche des Neckars deutliche Grenzen setzt. Die Erschließung der Flächen ist ausschließlich privatrechtlich gesichert, die öffentliche Straße erschließt lediglich den Bahnhof. Zudem besteht eine Tonnagebeschränkung auf der Brücke zur Bahnallee.

Baisingen

Mit dem Bebauungsplan „Ahnengärten“ wurde die Erweiterung der örtlich ansässigen Brauerei „Teufel“ um 0,8 ha ermöglicht. Die Gewerbefläche umfasst nun insgesamt 1,2 ha.

Rückmeldung Baisingen: Deshalb ist im Ergebnis festzuhalten, dass aktuell keine Gewerbeflächen für Gewerbetreibende zu entwickeln und mangels Planungsvoraussetzungen auch nicht entwickelt werden können.

Sollte jedoch die angedachte interkommunale Gewerbeansiedlung auf dem Flugplatzgelände realisiert werden können, sollten in diesem Zusammenhang natürlich auch Flächen für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe vorgesehen werden.

Bieringen

Der Bebauungsplan „Rosen und Lange Wiesen“ umfasst ca. 1,2 ha Gewerbeflächen, die allerdings gänzlich im Überflutungsbereich eines HQ-100 des Neckars liegen. Im Gebiet gibt es zwei Schreinereien „Truffner“, einen Altbestand an Gewerbebauten und Wohnhäusern, das Bürgerhaus „Buse“, das Jugendhaus sowie diverse sportliche Anlagen.

Dettingen

Die Fläche am „Alten Sportplatz“ wurde als Mischgebiet entwickelt. Das einzige Gewerbegebiet „Gassenäcker“ umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha. Im Flächennutzungsplan ist die geplante Gewerbefläche „Unterer Bühl“ mit einer Größe von ca. 1,3 ha vorgesehen. Etwa 1/3 der Fläche liegt im Überschwemmungsbereich (HQ-100) des Katzenbaches.

Rückmeldung Dettingen: Nach Diskussion hat das Gremium darüber Einigung erzielt, in Dettingen Gewerbeflächen mit einer Größe von bis zu 3 ha zu entwickeln, damit bei Bedarf Interessenten bedient werden können bzw. eine Ansiedlung forciert werden kann. Einen geeigneten Standort hierfür sollen die städtischen Fachämter prüfen.

Mit Ausnahme des vorgenannten Zimmereibetriebes sind der örtlichen Verwaltungsstelle aktuell keine konkreten Anfragen zu Gewerbeansiedlungen bekannt. In Dettingen ansässige Handwerksbetriebsinhaber sind mangels Flächen teilweise in andere Gemeinden / Ortschaften ausgesiedelt.

Eckenweiler

Die Ortschaft hat kein Gewerbegebiet.

Ergenzingen

Neben der Kernstadt befinden sich die Gewerbeflächen insbesondere in der größten Ortschaft Ergenzingen. Im „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ stehen heute nur noch im nördlichen Bereich eine größere Fläche mit rd. 2 ha und untergeordnete Flächen im Südteil (insgesamt ca. 2 ha) zur Verfügung. Der Bebauungsplan wurde bereits viermal geändert und einmal erweitert. Nach Absprache mit dem Ortschaftsrat steht die untergeordnete Fläche im Süden für kleinere Betriebe und für Dienstleistungen zur Verfügung. Die bereits durch die Firmen Bitzer, Dachser und Ensinger gezogenen Optionen im eigentlichen Gewerbepark sollen in naher Zukunft entwickelt werden. Mit der 1. Erweiterung des Gewerbeparks wurde die Firma „Bergfreunde“ angesiedelt. Auch diese hat sich eine Optionsfläche gesichert.

Derzeit wird die 2. Erweiterung des Gewerbeparks vorbereitet (Vorbereitung der Erweiterung ElringKlinger sowie Ansiedlungswunsch eines großen Mittelständlers mit ca. 10 ha). In einer Klausurtagung des Ortschaftsrats wurde auf den erforderlichen Abstimmungsbedarf mit der Bürgerschaft und insbesondere den betroffenen Landwirten hingewiesen.

Im Gewerbegebiet „Höllsteig“ in Ergenzingen gibt es derzeit noch zwei freie Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig - Erweiterung“ liegen. Dieser Bebauungsplan wurde vor ca. 15 Jahren für die damals im Raum stehende Erweiterung der Firma Dräxlmaier aufgestellt. Bereits damals wurde darüber diskutiert, diese Fläche langfristig nach Norden in Richtung Gewerbepark zu entwickeln und mit dem Gewerbepark über einen Kreisverkehr zu verknüpfen.

Allerdings ist diese Teilfläche im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Durch einen Interessenten für die beiden letzten Grundstücke erfolgte der Anstoß, den Flächennutzungsplan zu ändern und das Baugebiet in Richtung Osten und Norden zu erweitern. Nach Absprache mit dem Ortschaftsrat stehen diese Flächen für kleinere Betriebe, insbesondere für Handwerker zur Verfügung.

Frommenhausen

Die Ortschaft hat kein Gewerbegebiet.

Hailfingen

Die Gewerbegebiet Etwiesen I+II hat eine Größe von knapp 20 ha. Im Gewerbegebiet „Etwiesen II“ (insgesamt ca. 13 ha) in Hailfingen läuft momentan die Bebauungsplanänderung zur Erschließung der Restflächen. Der alte Bebauungsplan sah dort größere Flächen vor, die durch eine Stichstraße erschlossen werden sollten. Nachdem vor allem aus dem örtlichen Handwerk kleinere Flächen nachgefragt werden, wurde das Erschließungskonzept zu einer Ringschließung verändert. Das Bebauungsplanverfahren wird in 2017 abgeschlossen; die ersten Grundstücke werden bereits bebaut.

Hemmendorf

Die Ortschaft hat derzeit kein Gewerbegebiet. Im Flächennutzungsplan ist die geplante Gewerbe-fläche „Mühlweg“ mit einer Größe von knapp 1 ha vorgesehen. Nachdem dafür örtliche Interessenten vorhanden sind, prüft die Ortschaftsverwaltung derzeit den Grunderwerb.

Kiebingen

Die Ortschaft verfügt über das Gewerbegebiet „Allmandäcker“ mit knapp 1,6 ha, dort sind noch Bauflächen verfügbar. Allerdings liegen diesbezüglich mehrere Anfragen vor, sodass auch diese Flächen bald aufgebraucht sein könnten. Weitere Flächen sind im Flächennutzungsplan als bestehende Gewerbeflächen dargestellt. Diese sind allesamt dem Außenbereich zuzuordnen und wurden oder werden zu Gewerbe-zwecken genutzt (Gewann Äule, nordwestlich des Gewerbegebiets; das ehemalige Brillenwerk südlich der Bahntrasse und das Queck-Gelände westlich der Kläranlage).

Obernau

Einziges Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ist das Areal der Firma „Löwensprudel“ mit ca. 1,7 ha (standortgebundener Betrieb im Außenbereich).

Oberndorf

Das Gewerbegebiet „Leimengrübelle“ (ca. 6,4 ha) in Oberndorf wird kontinuierlich aufgesiedelt. Allerdings scheinen die Grundstücke im südwestlichen Teilbereich für die nachfragenden kleineren Handwerksbetriebe zu tief zu sein. Deshalb ist die Erschließungssituation zu überprüfen.

Schwalldorf

Die Ortschaft hat kein Gewerbegebiet.

Seebronn

Das Gewerbegebiet „Wasenäcker“ in Seebronn wurde bereits erweitert („Wasenäcker-Erweiterung“) und umfasst insgesamt ca. 8,7 ha. Die im letzten Jahr gebaute Erschließungsstraße hatte zur Folge, dass bis auf eine größere Teilfläche alle Baugrundstücke vergeben werden konnten. Diese Fläche ist ca. 1,4 ha groß; dafür interessiert sich ein bereits im Gebiet niedergelassener Betrieb. Ein Konzept für die Nutzung soll im Februar 2017 vorgelegt werden.

Zwischen der Ortschaft und dem Gewerbegebiet „Wasenäcker“ befindet sich eine ca. 1,1 ha große Fläche, die im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt ist. Diese befindet sich aber noch in Privateigentum und muss planerisch entwickelt werden.

Weiler

Es gibt eine kleine, gewerblich genutzte Fläche an der Römerstraße mit 0,2 ha. Im Flächennutzungsplan ist eine geplante gewerbliche Baufläche („Süd“) mit 0,6 ha vorgesehen.

Wendelsheim

Östlich der Kreisstraße gibt es im Baugebiet „Straßen- und Gassäcker“ eine kleine Gewerbeansiedlung mit ca. 1,5 ha.

Das Gewerbegebiet „Wiesenäcker“ in Wendelsheim konnte wegen der vorhandenen Kleinparzellierung nicht zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Ein entsprechendes Umlegungsverfahren wurde bereits 2012 erfolglos beendet. Der Ortschaftsrat diskutiert derzeit darüber, dieses Gewerbegebiet in ein Wohn- und Mischgebiet umzuwandeln und stattdessen das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet „Spitzäcker“ mit ca. 3,3 ha an der Kreuzung von L 371 und K 6938 zu entwickeln.

Wurmlingen

Das Gewerbegebiet „Pfäffinger Straße“ wurde bereits einmal erweitert und umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Im Flächennutzungsplan sind nördlich und östlich davon noch geplante Gewerbebauflächen („Bühlen“ ca. 1,2 ha) vorgesehen. Ob diese tatsächlich entwickelt werden können ist eher fraglich, da es sich um Auffüllflächen handelt und auch der aufgelassene Steinbruch unmittelbar angrenzt.