Stadt Rottenburg am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2020/221

21.09.2020

Federführend: Stadtplanungsamt **Beteiligt:** Wirtschaftsförderung

Tagesordnungspunkt:

Sachstand Gewerbeflächenentwicklung
- Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 12.09.2020

Beratungsfolge:

Gemeinderat	20.10.2020	Kenntnisnahme	öffentlich

Antrag
siehe Anlage 1

Anlagen:

1. Antrag
2. Übersicht unbebaute und untergenutzte Grundstücke Siebenlinden I (Stand: 24.09.2020)
3. Übersicht unbebaute und untergenutzte Grundstücke Siebenlinden II (Stand: 24.09.2020)

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Erster Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Beantwortung

1) *Wie ist der aktuelle Sach- und Planungsstand zum Gewerbegebiet Oberes Feld bezüglich städtebauliches Konzept, Größe des Plangebiets, Bürger*innenbeteiligung, Bürgerentscheid, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans?*

Das geplante Gewerbegebiet „Oberes Feld“ wurde seit 1998 immer wieder im Rahmen von möglichen Gewerbestandorten, die in oder nahe der Kernstadt liegen, untersucht.
So wurde das Areal auch im Rahmen der letzten Gewerbeflächenuntersuchung durch die IMAKOM im Jahr 2017 aufgenommen.
In der vom Gemeinderat am 20.03.2018. beschlossenen Gewerbeflächenstrategie wurde das „Oberen Feld“ in den „Typ II, zentral, flexibel, ausreichend“ eingeordnet. Es erfolgte der Hinweis auf die fehlende Flächenverfügbarkeit, die geringe Größe, einer möglichen Entwicklung mit der angrenzenden Potenzialfläche „Äneshalde“ und der Hinweis auf eventuelle ökologische Risiken.

Das Stadtplanungsamt hat eine Fläche von ca. 17 ha zwischen B 28 und Weggental abgegrenzt, die für eine Entwicklung weiter zu untersuchen wäre. Vorerst sollen städtebauliche Rahmenkriterien wie die Themen Erschließung, Grundstückszuschnitte, innovative Gebäudekonzepte sowie Einbindung in die Landschaft untersucht werden. Hierfür wurde das Büro Citiplan aus Pfullingen beauftragt.

Zum weiteren Vorgehen ist angedacht, dass – falls sich der Gemeinderat dafür ausspricht, ein mögliches Gewerbegebiet Oberes Feld weiterzuverfolgen - mit der o. g. städtebaulichen Idee als Grundlage einen Bürgerentscheid durchzuführen. Erst nach positivem Abschluss des Bürgerentscheids wird ein Bauleitplanverfahren mit paralleler FNP-Änderung eingeleitet.

2) *Wie ist der aktuelle Sach- und Planungsstand zum Gewerbegebiet Flugfeld bezüglich städtebauliches Konzept, Größe des Plangebiets, Bürger*innenbeteiligung, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans?*

Für die Beantwortung kann auf die Vorlage Nr. 2020/205 verwiesen werden. Erst durch die Umwandlung eines Vorranggebietes in ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Regionaler Grünzug erlangt im Regionalplan die Stadt Planungskompetenz über die Fläche und dies auch nur, wenn sie ein interkommunales Gewerbegebiet mit Eutingen entwickelt. Gemeinsame Gespräche mit Eutingen wurden in den letzten Jahren geführt. Das interkommunale Gewerbegebiet könnte nach heutigem Stand eine maximale Ausweitung von ca. 60 ha haben, wobei ca. 40 ha auf Rottenburger Markung liegen. Weitergehende Planungsschritte sind momentan nicht vorgesehen noch terminiert.

3) *Wie ist der aktuelle Sachstand bezüglich der Erfassung untergenutzter Gewerbeflächen in den Gebieten Siebenlinden I + II und bezüglich einer Konzeption, wie die entsprechenden Grundstücke einer intensiveren Nutzung zugeführt werden können?*
a. Wie viele Grundstücke in Siebenlinden I + II würde die Stadtverwaltung als untergenutzt bezeichnen (ungefähre Angabe der Gesamtfläche genügt)?
*b. Wurden mit Grundstückseigentümer*innen bereits Gespräche darüber geführt, ob sie zu einer intensiveren Nutzung ihres Grundstücks bereit sein (z. B. Aufstockung, Grundstücksteilung, Vermietung / Verpachtung eines Grundstücksteils)? Wenn ja, welche Rückmeldungen – insbesondere zu Umsetzungshürden, Problemen, Unterstützungsbedarfen – hat die*

Stadtverwaltung in den Gesprächen erhalten?

Nachfolgend findet sich eine Aufstellung der nicht bebauten bzw. offensichtlich untergenutzten Flächen im Bereich der Gewerbegebiete Siebenlinden I und II (Stand: 24.09.2020):

	Siebenlinden I	**Siebenlinden II**
Gesamtfläche	33,3 ha	27,8 ha
Davon unbebaut	4,4 ha	1,97 ha
Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe	2,3 ha	1,65 ha
Derzeit in der Bebauung	0,5 ha	0,15 ha
offensichtlich untergenutzte Flächen	2,95 ha	1,8 ha

Letztmalig haben wir im Mai 2019 alle Grundstückseigentümer nicht bebauter bzw. offensichtlich untergenutzter Grundstücke angeschrieben und ihnen unsere Unterstützung bei der Entwicklung ihrer Grundstücke angeboten. Ein Großteil der Eigentümer teilte uns daraufhin mit, dass sie ihre unbebauten Flächen als Erweiterungsfläche für ihren bestehenden Gewerbetrieb betrachten und kein Interesse an einer anderweitigen Entwicklung besteht. Teilweise werden diese Fläche als Lager- und Stellflächen für den angrenzenden Betrieb genutzt. Auf drei Grundstücken erfolgt inzwischen eine Bebauung. Eine detaillierte Auflistung finden Sie in der Anlage.

Die Stadt Rottenburg am Neckar erreichen regelmäßig Anfragen von Gewerbetreibenden die auf der Sucht nach Flächen im Bereich der Kernstadt sind. Hier wurden mehrfach schon Kontakte zwischen Eigentümern und Interessenten hergestellt. Im Bereich der Vermietung konnten hierbei auch einige Objekte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier zeigt sich unser Instrument der Leerstandsbörse als zielführend.

Dies gestaltet sich im Bereich der Entwicklung von Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken als deutlich schwieriger. Trotz intensiver Gespräche mit Interessenten, Eigentümern und der Stadtverwaltung konnten hier in einem konkreten Fall keine Fortschritte erzielt werden. Die Umsetzung eines Baugebots gemäß § 176 BauGB wird als rechtlich kritisch angesehen, insbesondere weil aus Gründen der Gleichbehandlung für alle untergenutzten Flächen bzw. alle untergenutzten Grundstücke eines Gebiets ein Baugebot erlassen werden müsste.

Bei Bestandsimmobilien ist das häufigste Hindernis, dass die Gebäudestrukturen nicht zu den Anforderungen des potenziellen Käufers oder Mieters passen. Allgemein besteht bei Grundstücken (bebaut oder nicht bebaut) derzeit nur eine sehr geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und/oder es werden sehr hohe Kaufpreise gefordert.

4) *Wie ist der aktuelle Sach- und Planungsstand zum Anreizprogramm „Innenentwicklung gestalten für Gewerbetreibende“, mit dessen Ausarbeitung der Gemeinderat die Stadtverwaltung im März 2018 beauftragt hat?*

Eine Erweiterung des bestehenden Förderprogramms „Kaufen-Sanieren-Gestalten-Schützen“ um die gezielte Förderung von Baumaßnahmen von Gewerbebetrieben wurde am 29.09.2020 im Gemeinderat beraten. Der Gemeinderat hat entschieden, das Förderprogramm neu zu strukturieren („Kaufen-Sanieren-Gestalten“ nur für Bestandsgebäude

und „Ökologisches Bauen“ für Bestands- und Neubauten) und auf die Ausweitung auf gewerbliche Bauvorhaben zu verzichten.