

Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.07.2022

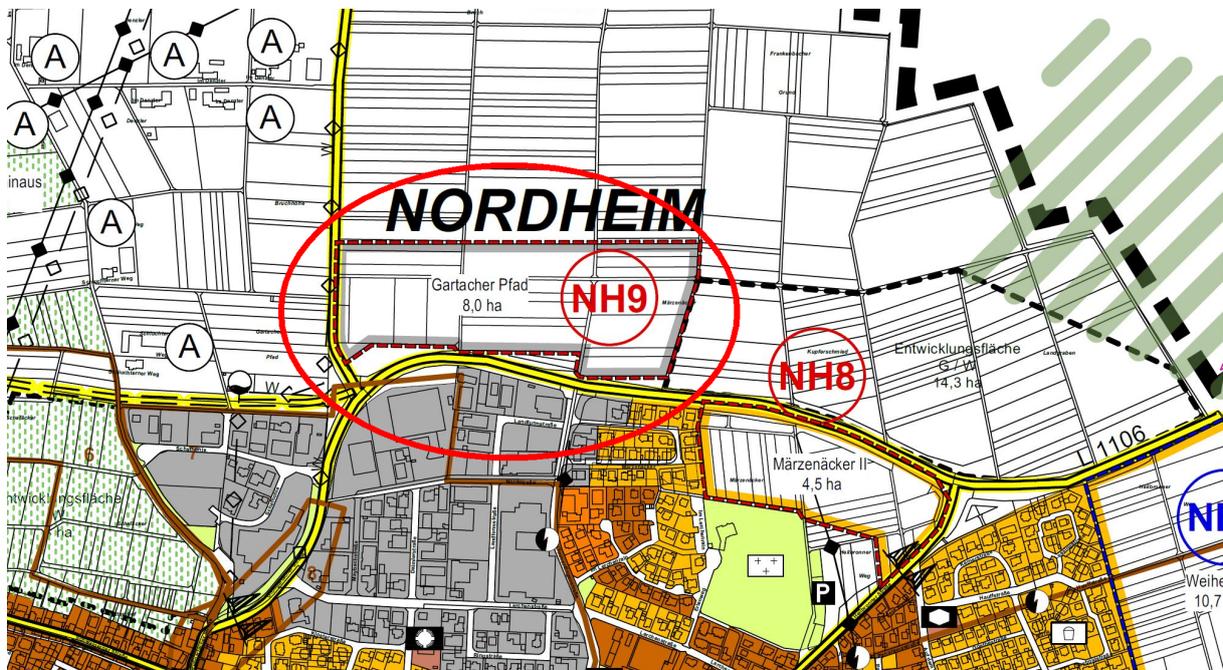
Sitzung des Verwaltungsausschusses am 20.07.2022

Sitzung des Gemeinderats am 25.07.2022

öffentlich

**Sitzungsvorlage 75/2022****Mögliches künftiges Gewerbegebiet Breitenbaum;  
Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen**Sachverhalt:

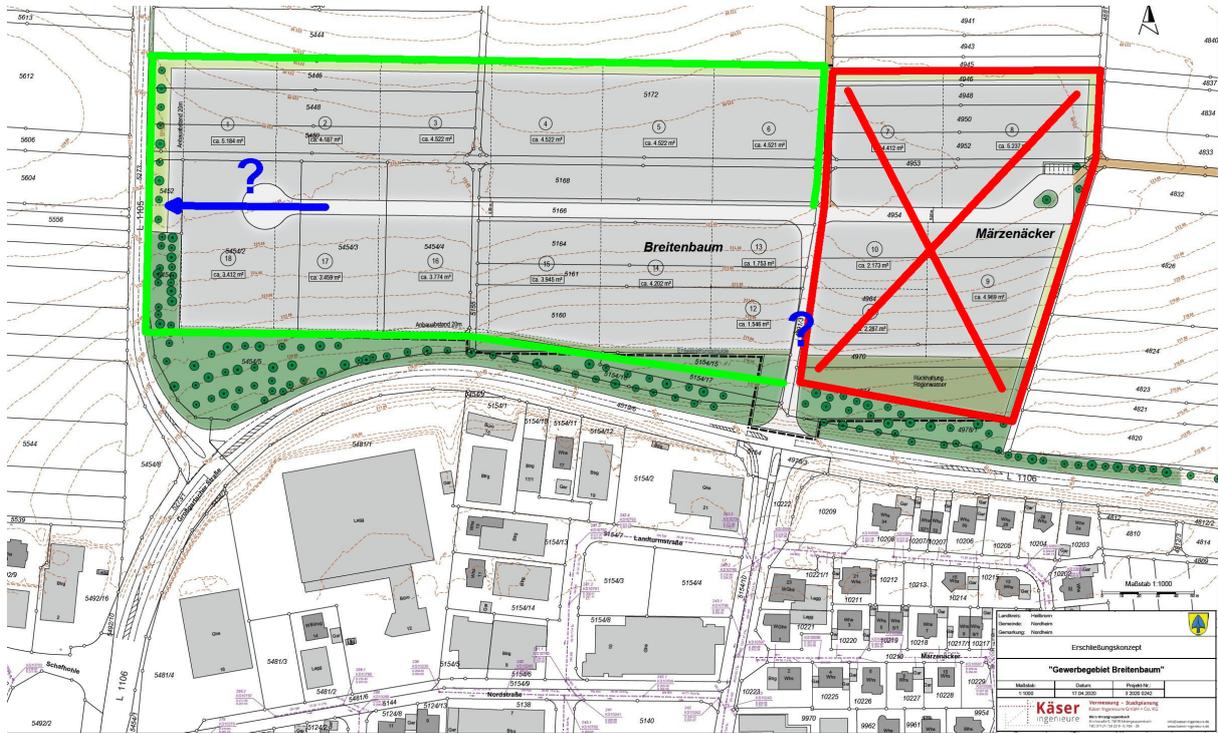
Auf der Grundlage entsprechender Bedarfsanmeldung örtlicher Gewerbebetriebe wurde im aktuell geltenden Flächennutzungsplan ein Bereich von ca. 8 ha als künftig mögliche Gewerbefläche festgesetzt.



In den zurückliegenden Monaten war die Gemeindeverwaltung in intensivem Austausch mit den Eigentümern der privaten Grundstücksflächen in diesem Bereich. Kernfrage war: Haben die Eigentümer Interesse, an der Entwicklung von Gewerbegebietsfläche teilzunehmen. Grundlage der Entwicklung wäre ein Verkauf der Flächen an die Gemeinde gewesen. Den Eigentümern wurde das Angebot gemacht, nach für alle gleichen Grundsätzen an einem anzustrebenden Überschuss aus diesem Projekt teilzuhaben.

Auf der Grundlage geschätzter Kosten und prognostizierter Einnahmen konnte den Eigentümern ein Erlös von 48 EUR/m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt werden, der sich bis zum Verkauf des letzten Gewerbebauplatzes aus heutiger Sicht als durchaus vorstellbar zeigt.

Aus den Rückmeldungen der Grundstückseigentümer ergibt sich das in nachstehender Grafik dargestellte Ergebnis.



Die Entwicklung von Gewerbegebietsfläche im grün markierten Bereich ist möglich; im rot markierten Bereich ist entsprechend der Entscheidung einzelner Eigentümer derzeit insgesamt keine Entwicklung möglich.

Die Verwaltung schlägt dementsprechend vor, die Entwicklung des Bereiches weiter zu verfolgen, in welchem die Eigentümer Mitwirkungsbereitschaft bekundet haben.

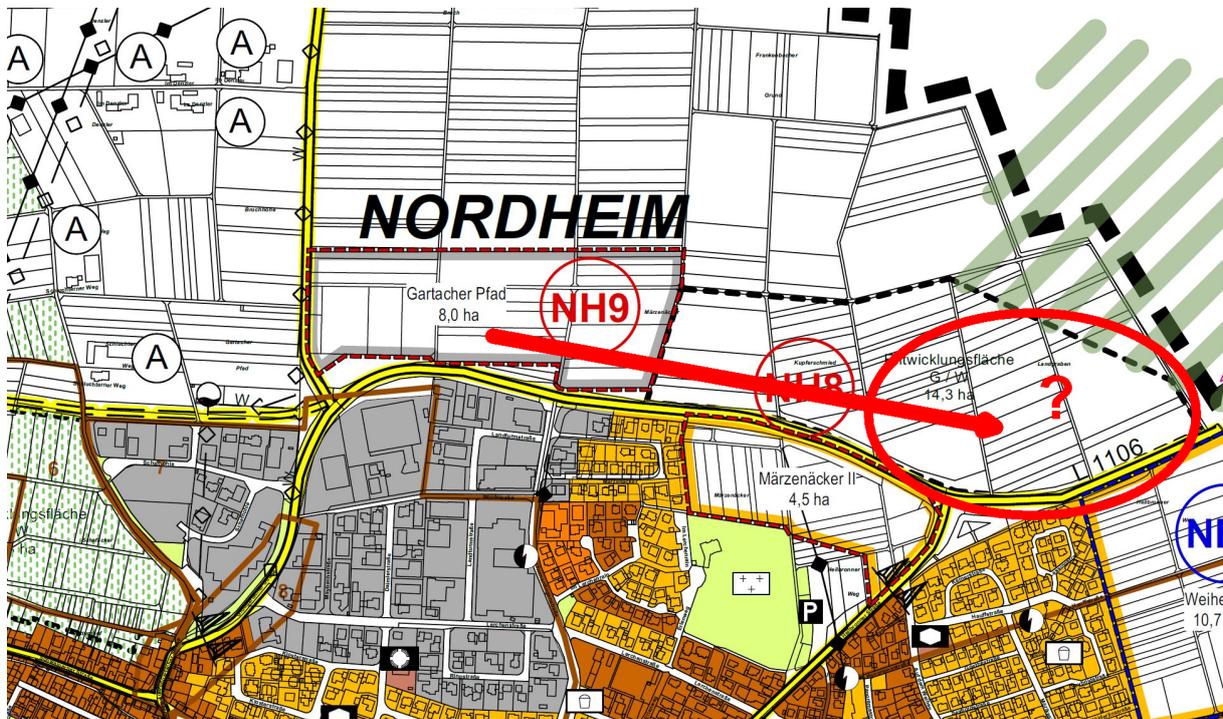
Derzeit ist davon auszugehen, dass die im aktuellen Planungskonzept vorgesehene Erschließung über eine Verlängerung der Klimmerdingenstraße nicht möglich ist. Eine scheinbar naheliegende Verschwenkung dieser Erschließungsstraße nach links ist nach aktuellem Kenntnisstand aus gleich mehreren Gründen nicht möglich. Untersuchungen und Berechnungen zu dieser Variante A laufen zwar noch, aber es ist von diesem Ergebnis (nicht möglich) auszugehen.

Als Variante B wird geprüft, ob die Zufahrt zum neuen Gewerbegebiet anders gestaltet werden kann. Angesichts aller Bedingungen (insbesondere vorhandenes Straßennetz und Topographie) scheint eine Anbindung von der L 1105 (Landesstraße Nordheim-Leingarten) in Frage zu kommen. Ob und unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist, klärt die Verwaltung derzeit mit den zuständigen Behörden.

Für den Fall, dass auch diese (oder eine ähnliche) Variante B nicht möglich ist, kann ein neues Gewerbegebiet an der bisher vorgesehenen Stelle derzeit nicht realisiert werden.

Sollte dieser Fall eintreten, schlägt die Verwaltung angesichts des bestehenden Bedarfs vor, eine andere geeignete Fläche zu suchen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes anzustreben, das wäre dann eine Variante C.

In Frage für so eine Lösung kommt aus Sicht der Verwaltung insbesondere der Bereich Landgraben, der im Grunde nahezu gleiche Voraussetzungen wie die bisher vorgesehene Fläche im Breitenbaum aufweist.



Ob eine Erschließung dieses Bereiches eher über einen Ausbau der Kreuzung Heilbronner Straße mit der L 1106 erfolgen sollte oder eher über eine Zufahrt gegenüber der künftig geplanten Zufahrt zum Wohnbaugebiet Weihen III, das wäre wiederum mit den hier zu beteiligenden Behörden zu klären.

Parallel dazu wäre mit den privaten Grundstückseigentümern im dortigen Bereich zu klären, ob diese am Verfahren zur Ausweisung von Gewerbeflächen nach bekannter Vorgehensweise teilnehmen würden.

Wenn ja, würde die oben beschriebene Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Wenn nein, wäre gemeinsam mit Planungsbüro und Regionalverband sowie den weiter zu beteiligenden Behörden zu klären, ob und an welcher anderen Stelle der Gemeinde Gewerbefläche entwickelt werden kann.

Wird eine solche alternative Fläche nicht gefunden, gibt es zunächst keine neue Gewerbefläche in unserer Gemeinde.

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Lösungen zu suchen, die eine Erschließung des Teiles des Gewerbegebietes Breitenbaum ermöglichen, in welchem die Eigentümer ihre Teilnahmebereitschaft an dieser Entwicklung bekundet haben.

Erweist sich die Entwicklung des Gewerbegebietes Breitenbaum insgesamt als derzeit nicht möglich, wird die Verwaltung beauftragt, nach alternativen Gewerbestandorten zu suchen und den Antrag auf entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.