

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-136

Datum: 15.06.2018

Informationsvorlage

Gewerbeflächenregister der Gesamtgemarkung Eberbach

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.07.2018	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Friedrichsdorf		öffentlich
Ortschaftsrat Rockenau		öffentlich
Gemeinderat		öffentlich

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Mit der Informationsvorlage 2017-012 wurde der Gemeinderat sowie die Ortschafts- und Bezirksbeiräte über den Aufbau eines Flächenmanagements für Bauplatzgrundstücke auf der Gesamtgemarkung Eberbach informiert.

Im Rahmen dieser Informationsvorlage wurde von Seiten des Gemeinderates angeregt, ob ein solches Flächenmanagement nicht auch für Gewerbeflächen aufgestellt werden könnte.

Die Verwaltung hat den Vorschlag aufgenommen und würde analog zu dem Flächenmanagement für Bauplatzgrundstücke den Aufbau eines Gewerbeflächenregisters für die Gesamtgemarkung Eberbach anstreben.

Ein solches Register soll aufgrund der Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen (G) im bereits bestandskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn der Erfassung der vorhandenen und freien Gewebeflächen und damit der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale dienen.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegte zentralörtliche Gliederung weist Eberbach als Mittelzentrum in Baden-Württemberg aus. In der Region Rhein-Neckar ist die Stadt als Standort u.a. für naturnahes Wohnen und als touristischer Anziehungspunkt bekannt. Ein wichtiges Standbein darüber hinaus ist und bleibt die Ausweisung als zentraler Gewerbestandort mit einer Vielfalt von ansässigen Gewerbebetrieben.

Bestehende im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiete sind deshalb fit für die Zukunft zu machen. Umsiedlungswünsche und die Möglichkeit von Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sind zu prüfen und durch Verwaltung und Beschlüsse des Gemeinderates zu unterstützen. Die stetige Nachfrage bei der Verwaltung zu möglichen Gewerbeflächen zeigt hierbei besonderen Handlungsbedarf.

Problematisch sieht die Verwaltung hierzu die vorhandenen Flächenpotentiale, wie auch die Möglichkeit künftig neue Flächen in der Planung auszuweisen. Deshalb müssen neue Wege gedacht und auch vollzogen werden. Hierzu kann das im folgenden beschriebene Gewerbeflächenregister dienen.

2. Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn

Der derzeit gültige FNP der vVG Eberbach-Schönbrunn wurde mit Schreiben des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises, Referat Bauleitplanung vom 29.08.2011 genehmigt.

Der FNP erfasst die gewerblich nutzbaren Bestandsflächen (siehe Lageplan Anlage 1). Eine weitere Ausweisung von zu entwickelnden gewerblich nutzbaren Flächen wird aus Sicht der Verwaltung auf der Gesamtmarkung Eberbach als problematisch angesehen. Die topografische Lage lässt die Ausweisung von großflächigen zusammenhängenden Gewerbeflächen nur schwierig zu. Ziel sollte es daher sein, die vorhandenen und teilweise freien Flächen zu optimieren, Abstimmungsgespräche mit den Betroffenen zu führen um Lösungen für gewerbliche Weiterentwicklungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorschlagen zu können.

3. Gewerbeflächenregister

Der Aufbau eines Gewerberegisters sollte als wesentliches Ziel haben, die vorhandenen und bestehenden Flächen künftig optimal ausnutzen zu können. Hierzu wurden die vorhandenen Flächen ermittelt.

Auf der Gesamtmarkung von Eberbach befinden sich nach Ermittlung der Verwaltung insgesamt ca. 68,4 ha gewerbliche Bauflächen. Hiervon sind ca. 55,8 ha bebaut und ca. 12,6 ha für eine Nutzung mögliche Freiflächen. Eine Aufteilung, getrennt nach den einzelnen Standorten ist als Anlage 2 beigefügt.

Das Gewerbeflächenregister soll aus Sicht der Verwaltung eine Übersicht über folgende wichtige Daten liefern.

- Grundstück mit Flst.-Nr.
- Größe
- Eigentümer
- Angaben zum Planungsrecht
- Art des Gewerbebetriebes
- Zahl der Beschäftigten
- Künftige Entwicklungsmöglichkeiten

Diese Zusammenstellung muss wegen zu schützender Daten nichtöffentlich geführt werden.

4. Information der Grundstückseigentümer

Die betroffenen Grundstückseigentümer sollen in einem ersten Schritt über den Aufbau des Gewerbeflächenregisters informiert werden. Im Anschluss sollten Gespräche mit den Unternehmen geführt werden. Bei diesen Gesprächen sollte neben der aktuellen Betriebssituation auch die künftige Entwicklung des Unternehmens und der Standort Eberbach angesprochen werden. Um gemeinsam ein Gewerbeflächenregister entwickeln und aufbauen zu können, gerade im Hinblick auf eine mögliche weitere Ausweisung von Flächen im FNP, soll dabei der Flächenbedarf der Unternehmen abgefragt werden.

5. Weiteres Vorgehen

- Schriftliche Information der betroffenen Grundstückseigentümer zur Interessensabfrage bis Ende 2018.
- Anschließend Information des Gemeinderates

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n

- Anlage 1: Liste der gewerblichen Bauflächen
Anlage 2: Übersichtsplan der gewerblichen Bauflächen