

Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat
Am: 12.07.2018

Betreff:

Gewerbegebiet Südwest - Entwicklungsperspektive und nächste Schritte

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage 1: Gebietssteckbrief GE Südwest

Anlage 2: Erster städtebaulicher Rahmenentwurf der Abteilung Stadtplanung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zum GE Südwest aufzunehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Entwicklung des Gewerbegebiets externe Unterstützung im Sinne einer Projektsteuerung zu suchen und im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel zu beauftragen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.07.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2018	51.00.00.00.00.00	Stadtentwicklung, städtebauliche Planung

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
4291000	Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen ("Planungsetat")		-	50.000,00

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

1. Ausgangslage

Das Gewerbegebiet Südwest stellt im aktuell noch gültigen FNP 2010 wie auch in der Fassung des Flächennutzungsplans 2030 die einzige großflächige Gewerbeentwicklungsfläche dar. Die Flächengröße von rund 15 ha bietet Raum für die Ansiedlung von großflächigeren Gewerbebetrieben.

Vorgaben des Regionalplan's

Der Regionalplan sieht für diese Fläche ein „Schwerpunkt für Industrie und Logistik“ vor. Dies schränkt die Möglichkeiten der Flächenentwicklung wesentlich ein. Deshalb wurden zunächst auf Arbeitsebene Gespräche mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) geführt, um auszuloten, welche Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung bestehen. Diese Gespräche müssen im weiteren Fortgang der Flächenentwicklung, sobald sich die Planung etwas konkretisiert hat, weitergeführt werden.

2. Planungsrechtliches Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2006 ist nicht mehr geeignet, um ein Verfahren nach den heutigen gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Deshalb ist ein neues Bebauungsplanverfahren einzuleiten, im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Dieses sollte nach Auffassung der Verwaltung jedoch erst eingeleitet werden, wenn die Planungen und vor allem die Gebietsabgrenzung konkretisierter sind.

Im Bebauungsplanverfahren sind folgende Themenpunkte zu bewältigen:

Artenschutz:

Es müssen Lösungen für die auf der Fläche vorhandenen geschützten Arten gefunden werden.

Solitude-Allee:

Die Solitude-Allee ist als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz im Sinne des § 2 DSchG. Dementsprechend ist mit dem geplanten Gewerbegebiet ein entsprechender Abstand einzuhalten.

Entwässerung:

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand stellt die Entwässerung des Regenwassers eine weitere planerischer Herausforderung dar.

Verkehr:

Im weiteren planerischen Prozess muss daher nach einer Lösung gesucht werden, um den neu hinzukommenden Verkehr für die Westrandstraße und die Einmündung auf die B27a verträglich zu gestalten.

Lärm:

Durch die zu erwartende Mehrbelastung der B27a verändern sich auch die Lärmwerte, die in erster Linie in den Wohngebieten Stammheim's ankommen. Hierfür und für den durch die das Gewerbegebiet selbst entstehenden Lärm müssen Lösungen gefunden werden.

Schnellbahntrasse:

Im nördlichen Bereich der geplanten Abgrenzung des GE Südwest befindet sich ein Teil des Tunnels der Bahntrasse Stuttgart-Mannheim. Dieser ist nicht ohne weiteres überbaubar, es sind gewisse Lasten einzuhalten. Im Weiteren Verfahren muss daher geklärt werden, ob und bis zu welchem Umfang eine Überbauung des Tunnelbauwerks möglich ist.

Stromtrasse:

Die Abgrenzung des GE Südwest wird durch eine 110kV-Stromleitung durchschnitten. Im weiteren Verfahren muss daher geklärt werden, wie die relativ große Fläche unter der Stromtrasse genutzt werden kann.

Bodenordnung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss auch eine Lösung für die Bodenordnung gefunden werden. Derzeit ist nur rund ein Drittel der Fläche des geplanten GE Südwest im Eigentum der Stadt Kornwestheim.

3. Erste Städtebauliche Konzeption und ungefähre Planungskosten

Die Abteilung Stadtplanung hat anhand der Problemstellungen den ersten städtebaulichen Rahmenentwurf für das GE Südwest, der dem Gebietssteckbrief aus der FNP-Fortschreibung zu Grunde lag, weiterentwickelt.

Der Entwurf kennzeichnet sich durch eine das Gebiet umfassende Eingrünung. Diese soll auch dem Schutzbedürfnis der Solitude-Allee Rechnung tragen. Aus der Erfahrung der übrigen Gewerbegebiete sollte dieser ein öffentlicher Grünstreifen sein, um auch die dauerhafte Pflege zu gewährleisten.

Im Entwurf sind vier Baufelder mit insgesamt ca. 10ha Baufläche vorgesehen. Der Bereich der Schnellbahn-Trasse wurde zunächst ausgespart, hier könnten ggf. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Im Südosten des Gebiets wurde nach erster grober Einschätzung des Eigenbetrieb Stadtentwässerung ein RÜB mit ca. 0,8 ha eingeplant. Der Abstand zur Solitude-Allee wurde auf ca. 100m reduziert in der Annahme einer Lösungsfindung mit dem Denkmalschutz.

Die Erschließung des Gewerbegebiets soll durch eine Ringstraße erfolgen, die zwei Anschlüsse an die Westrandstraße aufweist. Dabei ist wichtig, dass kein direkter Anschluss der privaten Gewerbegrundstücke zur Westrandstraße geplant wird, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern. Diese grobe Verkehrsplanung geht dabei von relativ großen Baugrundstücken aus, sodass auch die Erschließungsflächen relativ klein gehalten werden können.

Anhand der zu bewältigenden städtebaulichen Probleme kann man erkennen, dass das Bebauungsplanverfahren und die Entwicklung des GE Südwest mit einigem Aufwand verbunden ist. Dementsprechend hoch ist auch der finanzielle Aufwand für das Bebauungsplanverfahren. Die Verwaltung geht auf Grundlage einer ersten groben Schätzung für die Jahre 2018 und 2019 von jeweils 50.000 € an Planungskosten aus. Diese setzen sich in erster Linie aus der Erstellung von Fachgutachten und -planungen zusammen.

4. Projektsteuerung und -unterstützung

In diesem Zusammenhang muss auch darüber nachgedacht werden, ob aufgrund der Komplexität der planerischen Aufgaben, der eher eng gesteckten Zeitschiene sowie den übrigen Aufgaben der Verwaltung ein Projektsteuerer hinzugezogen wird.

So gibt es verschiedene Unternehmen, die Unterstützung bei der Koordination der Planungsprozesse, beim Grunderwerb und der Bodenordnung, bei Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie der Erschließung anbieten. Neben der zeitlichen Beschleunigung und der Schonung von knappen Personalressourcen sieht die Verwaltung hierin insbesondere im Hinblick auf die Bodenordnung (Grunderwerb und mögliches Umlegungsverfahren) eine Notwendigkeit.

Die Verwaltung hält aufgrund der Größe und Komplexität der planerischen wie auch finanziellen Aufgaben des GE Südwest die Unterstützung durch eine externe Projektsteuerung für zwingend erforderlich. Im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmitteln aus dem Planungsetat soll daher ein geeignetes Unternehmen gefunden und beauftragt werden, die Verwaltung bei der Entwicklung des Gewerbegebiets zu unterstützen.

5. Interkommunale Zusammenarbeit

Das GE Südwest liegt nach dem erfolgten Markungstausch direkt an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Stuttgart. Die südlich angrenzenden Flächen eignen sich in ähnlicher Weise zu einer gewerblichen Entwicklung. Daher liegt es auf der Hand, über eine interkommunale Zusammenarbeit mit dem Ziel eines interkommunalen Gewerbegebiets nachzudenken.

Erste Gespräche haben bereits stattgefunden. Im weiteren Fortgang der Entwicklung des Gewerbegebiets werden diese fortgesetzt. Die Stadt Kornwestheim ist für eine gemeinsame Entwicklung mit der Stadt Stuttgart ausdrücklich offen.

6. Grober Zeitplan

Die Verwaltung beabsichtigt, nach der Sommerpause mit der Entwicklung des GE Südwest zu beginnen. Dies vorausgesetzt könnte ein möglicher Zeitplan wie folgt aussehen:

- Erste Fachplanungen (Artenschutz, Entwässerung, Erschließung etc.) Ende 2018, Anfang 2019
- Beginn des Bebauungsplanverfahrens ab dem 2. Halbjahr 2019
- Nach Konkretisierung des Bebauungsplans ggf. Beginn eines Umlegungsverfahrens zum Ende des Jahres 2019

Somit wäre der früheste mögliche Beginn der Erschließungsarbeiten im Jahr 2021 zu sehen.

Der FB 7 plant vor dem Hintergrund der finanziellen Situation der Stadt jedoch den Grunderwerb im Zeitraum 2018 bis 2022 wie folgt:

EUR 1.500.000 (2018)
EUR 2.000.000 (2019)
EUR 2.000.000 (2020)
EUR 2.000.000 (2021)
EUR 1.000.000 (2022)

Somit stehen erst ab dem Jahr 2023 die Flächen zur Verfügung. Ggf. besteht die Möglichkeit, die Fläche abschnittsweise zu entwickeln und somit eine frühere Flächenverfügbarkeit zu ermöglichen. Dies muss jedoch vor dem Hintergrund der Entwässerungssituation, der Grundstücksverhältnisse und der weiteren planerischen Rahmenbedingung noch geklärt werden und kann somit erst nach Beginn der ersten Fachplanungen geklärt werden.

7. Anzusiedelndes Gewerbe

Klar dürfte sein, dass eine Entwicklung des Gewerbegebiets Südwest nur dann im Sinne der Stadt Kornwestheim ist, wenn sich hier Betriebe ansiedeln, die einen nachhaltigen Mehrwert für die Stadt bieten. Ausschlaggebende Kriterien können die Anzahl der Arbeitsplätze, die zu erwartende Gewerbesteuer, die Werthaltigkeit der Arbeitsplätze sowie mögliche Synergien zwischen bestehenden Kornwestheimer Gewerbebetrieben sein.

Die Verwaltung hält es jedoch für den falschen Weg, schon vor den ersten Entwicklungsschritten eine Vorfestlegung zu treffen, welche Art von Betrieben sich hier ansiedeln sollen. Vielmehr erscheint es zielführend, die Rahmenbedingungen der Ansiedlung unter anderem unter verkehrlichen Aspekten, den Lärmimmissionen oder den Vorgaben des Verband Region Stuttgart zu klären und erst dann über mögliche Ansiedlungen zu sprechen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen zum GE Südwest aufzunehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Entwicklung des Gewerbegebiets externe Unterstützung im Sinne einer Projektsteuerung zu suchen und im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel zu beauftragen.