

SITZUNGSVORLAGE

Gemeinderat am 16. September 2019 öffentlich

- I. **Fachamt:** Büro des Bürgermeisters
Az.: 022.31
- II. **Betreff:**
Gewerbeflächenentwicklung in Süßen
- **Entwicklung der Interkommunalen Gebiete "Lautertal" und "Auen"**
- **Haushalt des Zweckverbands "Gewerbepark Lautertal"**
- **Beauftragung der Vertreter der Verbandsversammlung IKG Auen zur Verbandsversammlung am 23.09.2019**

Beratungsfolge: GR 22.07.2019, VV IKZ Lautertal 30.07.2010

- III. **Stand der Angelegenheit:**

Grundlagen

Der passende Standort ist für alle Unternehmen, egal ob Produktionsbetrieb, Dienstleistungsunternehmen oder Handwerk, ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Die richtige Lage und eine zeitgemäße Ausstattung tragen zur Wettbewerbsfähigkeit bei. Dabei müssen die Standorte ständig den neuen Anforderungen angepasst werden, genauso, wie sich Unternehmen ständig neuen Anforderungen anpassen müssen. Ein Zuwachs an Mitarbeitern oder Produktionskapazitäten kann zusätzlichen Flächenbedarf mit sich bringen. Neue Technologien und verbesserte Arbeitsabläufe können bauliche Änderungen nach sich ziehen. Nachhaltigkeit und Effizienz werden beim Bau und Betrieb von Gebäuden immer wichtiger. Die Konkurrenz um Fachkräfte wird auch noch in den nächsten Jahren anhalten, deswegen müssen Standorte ein attraktives Arbeitsumfeld bieten. Alle diese Anforderungen lassen sich zum Teil in den vorhandenen Gebäuden und Flächen umsetzen, es sind aber auch grundlegende Strukturänderungen oder Standortwechsel bei Unternehmen notwendig.

Gemeinsam mit den Organisationen der Wirtschaft schaffen die Kommunen wichtige Rahmenbedingungen für zukunftsfähige Standorte. Dabei gilt aber auch, dass in Verdichtungsräumen hohe Grundstückspreise, Flächen für Wohnen und Verkehr sowie die Notwendigkeit wertvolle Erholungs- und Naturräume zu erhalten, neuen Gewerbegebieten enge Grenzen setzen. Gerade hier sind zukunftssträchtige Strategien gefragt, um Unternehmen genügend Raum für Wachstum und Innovation zu bieten.

Nach einem Thesenpapier der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur zukunftsfähigen Gewerbeflächenentwicklung bestehen bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen folgende Zielkonflikte:

Zielkonflikte	
Notwendigkeit zur Schaffung neuer, zukunftsfähiger Arbeitsplätze	Vermeidung des Flächenverbrauchs
Mancherorts Überangebote an gewerblichen Bauflächen	Diese erfüllen häufig nicht die Anforderungen der Unternehmen
Konzentration von Gewerbe und Infrastruktur in gut erschlossenen Verdichtungsräumen ist sinnvoll	Ansiedlung von Arbeitsplätzen in strukturschwachen Gebieten ist wünschenswert
Verkehrsgünstige Lage von Gewerbegebieten wird gefordert	Häufig fehlt an diesen Standorten die Anbindung an die Siedlungsstruktur
Flexibles Eingehen auf die Bedürfnisse der Unternehmen ist unverzichtbar	Gemeinden können dadurch in die Abhängigkeit von Investoren kommen. Folge: Einschränkung der kommunalen Planungs- und Gestaltungsfreiheit
Die einzelne Gemeinde hat ein legitimes Interesse an Gewerbeansiedlungen	Ein überzogener Standortwettbewerb schwächt den kommunalen Handlungsspielraum
Für kurzfristige Gewerbeansiedlungen wird die Vorbereitung erschlossener Gewerbeflächen durch Angebotsplanung angestrebt	Nicht in jedem Fall kann damit den Bedürfnissen potenzieller Investoren Rechnung getragen werden
Die kostengünstige Entwicklung von Gewerbeflächen ist erforderlich	Die Gefahr erheblicher gestalterischer Defizite besteht dadurch

Viele dieser Zielkonflikte können durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten angegangen und gelöst werden. Vor allem wenn sich mehr als zwei Kommunen zusammenschließen.

Ein interkommunales Gewerbegebiet (IKG) bietet Kommunen und Unternehmen einige Vorteile. Durch die Notwendigkeit, natürliche Ressourcen weitgehend zu schonen, um die Lebensqualität zu erhalten, ist ein IKG im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme vorteilhafter als mehrere einzelne Gewerbegebiete. Ein IKG bietet für die beteiligten Kommunen die Chance, kostenintensive Fehlentwicklungen im Außenbereich zu vermeiden und die kommunale Konkurrenzsituation bei der Vermarktung von Gewerbeflächen zu beenden. Ein weiterer Vorteil ist eine Kostenreduktion durch gemeinsame Planung, Grunderwerb, Erschließung und Finanzierung. Bei ei-

nem IKG können die beteiligten Kommunen gemeinsam eine zukunftsorientierte und überörtlich agierende Gewerbeflächenpolitik betreiben, welche auf die Regionalentwicklung abgestimmt ist. Ein gut entwickeltes Standortangebot wäre durchaus ein Wettbewerbsvorteil. Ein IKG wirkt ferner der Zersiedelung entgegen und ermöglicht eine höhere Standortqualität durch Synergieeffekte (z.B. gemeinsam nutzbare Parkplätze und Zufahrtsmöglichkeiten).

Aus Sicht der Unternehmen bietet ein klares und kluges Standortprofil eines IKG verlässliche Grundlagen für mittel- bis langfristige Investitionsentscheidungen. Außerdem kann ein IKG die Ansiedlung innovativer und neuer Wirtschaftszweige fördern. Die verkehrsgünstige Lage der geplanten IKG wäre ein weiterer Standortvorteil für Unternehmen bei der Akquise neuer Mitarbeiter.

Moderne Gewerbegebiete werden dabei sicher nicht auf einmal erschlossen. Grundsätzlich ist eine Erschließung in mehreren Abschnitten wichtig, um auf die jeweiligen Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe einzugehen. Flexibilität und effizientes Handeln der Verbandsverwaltung ist dabei von größter Wichtigkeit. Trotzdem sollte in den Rahmenplanungen und Bauleitplanungen ein Konzept für das Gesamte Gebiet vorgesehen werden.

Weitere Impulse zur Entwicklung von Gewerbeflächen und zur Entwicklung und dem Management interkommunaler Gewerbeflächen können den Anlagen 1 - 3 entnommen werden.

Zur Entwicklung des IKG Auen und des Gewerbeparks Lautertal

Bereits seit dem Jahr 2009 verhandelt die Stadtverwaltung intensiv mit der Nachbargemeinde Gingen über das interkommunale Gewerbegebiet (IKG) Auen. Dies geschah vor allem im Zuge der Planung der Querspange zur Erschließung der Nahversorgungsmärkte und Einzelhandelsbetriebe an der Bühlstraße. Im Zuge dieser Verhandlungen wurde beschlossen, das zwischen Querspange und B466 neu liegende Areal als gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinde Gingen und der Stadt Süßen zu entwickeln. In den Verträgen wurde das klare Bekenntnis zur Entwicklung des gemeinsamen Gebiets aufgenommen und von beiden Gemeinderäten beschlossen. Bereits bei einer gemeinsamen Sitzung der Gemeinderäte in Gingen wurde von einer mittelfristigen Entwicklung des IKG Auen ab dem Jahr 2018 gesprochen.

Im Jahr 2010 wurden die Gespräche zu dem im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ausgewiesenen Gewerbeschwerpunkt Lautertal (GPL) zwischen den Bürgermeistern der vier beteiligten Kommunen Donzdorf, Gingen, Lauterstein und Süßen aufgenommen. Die Ausweisung des GPL im Lautertal erfolgte aufgrund seiner guten verkehrlichen und raumplanerischen Lage am Kreuzungspunkt der Entwicklungsachsen Filstal und Lautertal. Grundlage der gemeinsamen Gespräche war die Aussage der Planungsabteilung des Verbands Region Stuttgart, dass Gewerbeschwerpunkte in Zukunft möglichst nur noch als interkommunale Gebiete ausgewiesen werden sollten und dass damit auch eine gemeinsame Vermarktung und Betreuung der Gewerbegebiete/ -flächen in den beteiligten Kommunen möglich ist.

Folgende Grundlagen für die gemeinsame Entwicklung wurden bei den Gesprächen festgelegt:

- Mit dem Entstehen der Zweckverbände IKG und GPL sollen in Zukunft im Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Gewerbeflächen interkommunal vermarktet und organisiert werden.
- Zwei Zweckverbände:
 - GPL: Donzdorf, Gingen, Lauterstein und Süßen und
 - IKG: Gingen und Süßen
 - sollen dabei in ihren jeweiligen Gebieten die konzeptionelle Entwicklung und planerische Gestaltung übernehmen. Beide Zweckverbände sind im umfassenden Sinn für die Gewerbeansiedlung in den jeweiligen Gebieten zuständig, wobei festgelegt wird, dass Gewerbebetriebe kleiner als 1 ha - 1,5 ha Flächenbedarf tendenziell im IKG und größere Gewerbebetriebe im GPL anzusiedeln sind.
- Über eine gemeinsame Organisation, z.B. einen Gewerbeflächenpool, GmbH, einen beauftragten Zweckverband oder ähnliches sollen diese Flächen gemeinsam vermarktet und entwickelt werden. Die beauftragte Organisation soll die Vermarktung bei verlagerungs-, vergrößerungs-, und ansiedlungswilligen Betrieben übernehmen. Mitglied sollen alle Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands sein. Den Verbandsgemeinden bleibt es überlassen, auch eigene Gewerbeflächen zur gemeinsamen Vermarktung mit einzubringen. Für Gespräche zur Aufnahme neuer Mitglieder sind IKG und GPL offen.

Nachdem der Flächennutzungsplan 2035 in die Fertigstellungsphase geht, ist es wichtig, aus den Ergebnissen der Flächennutzungsplanung für beide Gebiete die notwendigen Voruntersuchungen und dann die städtebaulichen Rahmenplanungen einzuleiten. Aus diesen muss dann die Bebauungsplanung erfolgen. Daneben müssen aus den Vorschlägen zur Vermarktung und Ansiedlung die konkreten Kriterien entwickelt werden, nach denen sowohl die Vermarktung als auch Ansiedlung von Unternehmen erfolgen kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist es für die weitere Sicherung der Unternehmensstandorte im Mittleren Fils- und Lautertal wichtig, dass die beiden interkommunalen Gewerbegebiete gemeinsam weiterverfolgt und auch umgesetzt werden. Erstmals seit Jahrzehnten bietet sich auf einer gemeinsamen Grundlage eine gemeinsame und nicht konkurrierende Entwicklung an. Nach langen Jahren der Diskrepanzen unter den Gemeinden des GVV ist es ab dem Jahr 2010 gelungen, eine gemeinsame Linie der Entwicklung bei den Verwaltungen zu finden. Diese Chance sollte genutzt werden, um eine gemeinsame Linie zur zukünftigen Entwicklung zu finden.

Zum Haushalt des Gewerbeparks Lautertal:

Auf die entsprechenden Vorlagen zum Gemeinderat am 22.07.2019 (SV-99/2019) und Verbandsversammlung Gewerbepark Lautertal am 30.07.2019 (GPL 8-2019) wird verwiesen.

Nachdem bei der Verbandsversammlung des Gewerbeparks Lautertal keine Mehrheit für den Haushaltsplanentwurf 2019 zustande kam, weil die Vertreter der Stadt Süßen in der Verbandsversammlung beauftragt waren, nicht zuzustimmen, wurden die Fraktionsvorsitzenden der Süßener Gemeinderatsfraktionen abgefragt, wo und wie Änderungswünsche im bestehenden Entwurf gesehen werden. Diese sind im Anschluss dargestellt:

- Die großen Erschließungskosten bereits im Jahr 2020 werden kritisch gesehen. Hauptkostenverursacher 2020 sollte die städtebauliche Planung des Gebiets und die daraus resultierende Bebauungsplanung sein (zuzüglich Kosten für Verkehrsplanung, Artenschutz, Lärm etc.) sein. Daraus müssten die ersten Erschließungen in der mittelfristigen Finanzplanung ab 2021 ff resultieren, wobei man sich über die Art der Erschließung grundlegend unterhalten sollte.
- Eine Zustimmung ist nur denkbar, wenn im Text und in den Zahlen im Haushaltsplan klar wird, dass die gesamte bis 2035 überplanbare Gewerbegebietsfläche halbiert wird und der Beginn einer Erschließung und die Umsetzungszeit wesentlich verlängert werden. Wenn der Prozess transparent, fundiert und demokratisch ablaufen soll, mit konsequent nachhaltigen und ökologischen Kriterien, dann müssen wir uns die entsprechende Zeit nehmen, die eine solche ausführliche Diskussion erfordert. Um wirklich neue, innovative und umweltverträgliche Konzepte zu entwickeln, sehen wir daher eine notwendige Planungszeit von mind. 2 Jahren, sodass erste Erschließungsmaßnahmen kaum vor 2022 denkbar sind.
- Für den Passus "Stand und Ausblick des Gewerbeparks Lautertal" schlagen wir folgende Änderungen vor:
 - "Der Gewerbepark Lautertal befindet sich in der Anfangsphase der Realisierung und Entwicklung. Bisher wurde die Fläche des zukünftigen Gewerbegebiets archäologisch untersucht und ein Angebot für eine Rahmenplanung eingeholt. Für 2019 ist außerdem der Beschluss des Flächennutzungsplans geplant. Die Verbandsgemeinden nehmen die kritischen Stellungnahmen von Behörden und Umweltverbänden zum Flächenverbrauch des Gewerbeparks ernst und reduzieren die insgesamt zu entwickelnde Gewerbefläche auf 15 ha. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind ökologische Kriterien besonders zu gewichten und umzusetzen. Der Bebauungsplan muss modernsten Standards eines nachhaltig entwickelten Gewerbegebiets, insbesondere was die Verkehrsplanung, die Energieversorgung und die Gestaltung der Betriebsstätten anbetrifft, standhalten. Vor diesem Hintergrund ist mit dem Grunderwerb und der Erschließung nicht vor 2022 zu rechnen. Der Verkauf erster Gewerbeflächen könnte Ende 2022 erfolgen. Im Finanzplanungszeitraum bis 2023 sollen max. 7,5 ha Fläche erworben und erschlossen werden."

- Die Passagen "Erläuterungen zum Finanzhaushalt/Auszahlungen", "Investitionskredite", "Kassenkredite" und "Finanzplanung 2019 bis 2022" wären entsprechend anzupassen und die Ansätze für Kreditaufnahmen auf insgesamt 1,0 Mio. zu reduzieren, da weniger Flächen aufgekauft werden.
- Im Passus "Finanzplanung 2019 bis 2022" müsste es heißen:
 - (...) Im Finanzplanungszeitraum 2020 - 2022 bis einschließlich 2023 sollen max. 7,5 ha Fläche erworben, erschlossen und verkauft werden. Für den Grunderwerb und erste Erschließungsmaßnahmen ist zunächst ein Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. € aufzunehmen.
- Die HH-Ansätze im Haushaltsplan 2019 wären entsprechend zu kürzen und auf die Folgejahre zu verschieben.

Zu diesen einzelnen Änderungswünschen wird die Verwaltung in der Sitzung mündlich Stellung nehmen.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Haushaltsplan des Zweckverbands Gewerbepark Lautertal unter folgenden Maßgaben zuzustimmen:

- Die Investitionen zur Erschließung des Gewerbepark Lautertal sind um jeweils 1 Jahr zu verschieben und
- 2020 sind vordringlich die Mittel zur städtebaulichen Entwicklung und Entwicklung des Bebauungsplans einzustellen

Im Zuge der im Jahr 2019/2020 anstehenden Vorüberlegungen zu den städtebaulichen Rahmenplanung müssen außerdem frühzeitig die Rahmenbedingungen der Vermarktung, Ansiedlungskriterien und die Grundlagen der Bebauungsplanung im Verwaltungsrat vorbesprochen und dann in den beteiligten Gremien rückgespiegelt werden, damit die Planungen zielgerichtet weiterverfolgt werden können.

Beauftragung der Vertreter der Stadt Süßen in der Verbandsversammlung des IKG Auen am 23.09.2019

Zum Sachverhalt wird auf die Vorlage 47/2019 (Anlage 4) der Gemeinde Gingen zum Erlass einer Vorkaufrechtssatzung des IKG Auen verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, die Vorkaufrechtssatzung für das Gebiet des IKG Auen zu erlassen. Eine entsprechende Satzung wurde für das Gebiet des Gewerbeparks Lautertal ebenfalls erlassen, um die Flächen im Verkaufsfall erwerben zu können. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die Vertreter in der Verbandsversammlung mit Zustimmung zu beauftragen.

IV. **Finanzierung/Folgekosten:**

Für die Anschubfinanzierung des GP Lautertal sind im Haushaltsplan 2019 der Stadt Süßen 73.500 € als Umlage bereitgestellt. Bisherige Vorplanungen für das IKG Auen wurden im Zuge der allgemeinen Planung zwischen der Gemeinde Gingen und der Stadt Süßen jeweils hälftig abgerechnet. Dauerhaft müssen sich beide Zweckverbände selbstständig finanzieren.

V. **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Entwicklung der Gebiete IKG Auen und Gewerbepark Lautertal weiterhin positiv zu begleiten. An der Entwicklung der beiden Gebiete wird festgehalten, die städtebaulichen Rahmenplanungen und die Bebauungsplanung sollen insgesamt mit den im Flächennutzungsplan 2035 ausgewiesenen Flächen erfolgen. Beide Gebiete sollen aber im angemessenen Rahmen und nach Bedarf in einzelnen Abschnitten entwickelt werden.

Der Gemeinderat beauftragt die Vertreter der Verbandsversammlung des Gewerbepark Lautertal dem Haushaltsplan 2019 unter folgender Maßgabe zuzustimmen:

- Die Investitionen zur Erschließung des Gewerbepark Lautertal sind um jeweils 1 Jahr zu verschieben und
- 2020 sind vordringlich die Mittel zur städtebaulichen Entwicklung und Entwicklung des Bebauungsplans einzustellen

Die Vertreter der Stadt Süßen in der Verbandsversammlung des IKG Auen werden beauftragt, der Vorkaufrechtssatzung für das IKG Auen zuzustimmen.

VI. **Sichtvermerke:**

Marc Kersting
Bürgermeister

VII. **Anlagen:**

1. Leitfaden Anforderungen an das Gewerbe- und Industriegebiet der Zukunft
2. ILS - trends
3. Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln
4. Vorlage 47/2019 - Erlass einer Vorkaufrechtssatzung