

SITZUNGSVORLAGE

Für die Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2022 öffentlich

- I. Betreff:**
Gewerbeflächenentwicklung in Süßen:
- Weiteres Vorgehen
- Vorbereitung der nächsten Verbandsversammlung des Zweckverbands "Gewerbegebiet Auen", hier: **Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans**

- II. Beratungsfolge:**
GR 18.07.2022

Bezug zur Sitzung:

GR 25.04.2022 GR 09.02.2022 GR 15.06.2021 GR 20.04.2021
GR 08.03.2021

- III. Stand der Angelegenheit:**

Mit Datum vom 3. Juli 2022 ging bei der Stadtverwaltung Süßen ein überfraktioneller Antrag von sieben Gemeinderatsmitgliedern auf Durchführung eines Bürgerentscheids gemäß § 21 (1) der Gemeindeordnung Baden-Württemberg ein. Der Antrag liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage bei, darüber soll zuerst entschieden werden.

Der Gemeinderat der Stadt Süßen hat sich zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 25.04.2022 mit der möglichen Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebietes (IKG) Auen befasst. Es wurden die Ergebnisse aus den vier Terminen des Runden Tisches vorgestellt sowie die fachlichen Inputs präsentiert. Der Runde Tisch zum IKG Auen wurde initiiert, um einen transparenten und partizipativen Prozess zu ermöglichen.

In der anschließenden Einwohnerversammlung am 18.05.2022 wurden die Beiträge aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 25.04.2022 vorgestellt. Außerdem haben die Vertreter der Gemeinderatsfraktionen und die Interessenvertreter aus dem Runden Tisch die Möglichkeit erhalten, ihre Positionen darzulegen.

Bereits bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25.04.2022 wurde vorgetragen, dass eine Entscheidung über das weitere Vorgehen beim IKG Auen im Anschluss an die Einwohnerversammlung vom Gemeinderat getroffen werden müsse. Dieser Punkt ist nun erreicht.

Im gesamten Gemeinderat ist kein einheitliches Meinungsbild erkennbar. Einerseits wurde von Teilen des Gremiums dargelegt, dass das interkommunale Gewerbegebiet mit der Nachbargemeinde Gingen an der Fils benötigt würde und

daher weiterverfolgt werden müsste. Andererseits zeichnet sich von Teilen des Gemeinderates eine eher ablehnende Haltung ab. Insbesondere der aktuelle Bedarf würde eine Inanspruchnahme von Naturflächen nicht rechtfertigen, dieser könnte auch im Bestand befriedigt werden. Seitens der Verwaltung wurde dargelegt, das Gebiet zu unterstützen und zu befürworten. Auch die Einwohnerversammlung hat keine weiteren Erkenntnisse gebracht, um eine einvernehmliche Entscheidung herbeizuführen zu können.

Die Verwaltung sieht den Stand der Beratungen so, dass belegt durch die Gutachten der imakomm AKADEMIE und des Büros mquadrat, der kurzfristige Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Süßen im Bestand abdeckbar ist bzw. bestehende Potenziale mobilisiert werden können. Beim kurzfristigen Bedarf wird dabei von ca. 3 Jahren bis Ende 2025 gesprochen.

Der darüberhinausgehende Bedarf ist aus heutiger Sicht nicht eindeutig belegbar, jedoch aufgrund der Rückschau und der erstellten Prognosen ungefähr abschätzbar. Dabei spielt es keine Rolle, ob die prognostizierten Zahlen exakt eintreten werden oder nicht. Nachvollziehbar ist jedoch, dass dieser mittelfristige Bedarf (nach 2025) nur durch Inanspruchnahme weiterer Freiflächen abdeckbar ist.

Die Alternativenprüfung hat gezeigt, dass aufgrund der raum- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen eine vergleichbare und realisierbare Fläche zum IKG Auen nicht existiert. Die beiden Flächenpotenziale Postweg und Stiegelwiesen wären zwar aufgrund vielfältiger Kriterien für eine Gewerbenutzung geeignet, doch scheitern diese an der Ausweisung einer regionalen Grünzäsur. Dieses Hindernis ist aus heutiger Sicht nicht überwindbar, sofern Alternativen (IKG Auen) vorliegen und diese bereits planungsrechtlich vorbereitet sind (Darstellung im Flächennutzungsplan).

Daher muss festgehalten werden, dass die einzige mobilisierbare und zusammenhängende Außenbereichsfläche für eine Gewerbeentwicklung im Bereich IKG Auen liegt. Bei einer Entscheidung für die Außenbereichsentwicklung kommt also lediglich diese Fläche in Betracht.

Für die Verwaltung ist es nachvollziehbar, dass die Konsequenzen bei einem positiven Beschluss für das Gebiet IKG Auen noch nicht umfänglich abschätzbar sind. Hierfür fehlt es an belastbarem Abwägungsmaterial. Dieses Material in den Bereichen Wirtschaftlichkeit, Zeitplan, Grundstückswerte, Ausgleichsmaßnahmen, Nutzerdefinition, etc. wird in der Regel im Laufe des Planungsprozesses ermittelt und fließt in die Entscheidungen der Gremien ein. Diese Angaben liegen aber überwiegend im jetzigen Stadium noch nicht vor.

Die Verwaltung schlägt daher vor, einen Teil dieser entscheidungsrelevanten Kriterien aufarbeiten zu lassen, um dem Gemeinderat eine Unterstützung für eine Entscheidung zu bieten.

Bei einer Baugebietsentwicklung und dem hierfür erforderlichen Bebauungsplanverfahren sind zahlreiche Fachämter anzuhören. Diese Beteiligung erfolgt in der Regel im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung sollte eine Planungsabsicht in Form von Städtebaulichen Konzepten, einen Vorentwurf eines Bebauungsplans und textlichen Erläuterungen enthalten. Von diesem Stand ist die Stadt Süßen bzw. der Zweckverband noch entfernt.

In Abstimmung des mit der Planung beauftragten Büros mquadrat gibt es für die besondere Herausforderung der aktuellen kommunalpolitischen Lage aber auch eine andere Möglichkeit. Auf der Grundlage der bisher vorliegenden Unterlagen, wie Gutachten, Planungsabsichten sowie der weiteren Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan kann ein sogenanntes **Scoping-Verfahren** durchgeführt werden. Dieses Scoping-Verfahren hat den Zweck, die für die Umweltprüfung relevanten Daten und Informationen zu ermitteln und mit den betroffenen Fachämtern abzustimmen.

Als Ergebnis kann die Erkenntnis erwartet werden, die Herausforderungen für Umwelt, Klima und Natur bewerten zu können. Darauf aufbauend wären Maßnahmen abzuleiten, die bei einer Fortführung des Projektes berücksichtigt werden müssen. Alternativ kann dieses Scoping-Verfahren aber auch dazu führen, dass das Projekt aufgrund der Erkenntnisse nicht weiterverfolgt werden soll. Der Gemeinderat würde über die Ergebnisse informiert, damit die weiteren Entscheidungen getroffen werden können.

Eine weitere Grundlage für eine Entscheidung des Gemeinderats ist die **Wirtschaftlichkeit**. Auch diese Überprüfung erfolgt in der Regel parallel zum Projektfortschritt und verdichtet sich in der Genauigkeit mit zunehmender Konkretisierung. Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem Scoping-Verfahren und der Kenntnis der Auswirkungen der Planung können jedoch in abgeschwächter Genauigkeit Prognosen erstellt werden. Auf der Grundlage verschiedener Entwicklungsszenarien können die Auswirkungen für die Stadt Süßen und den Zweckverband ermittelt werden.

Die Szenarien werden unter Annahme verschiedener einflussnehmender Faktoren erstellt. Diese Faktoren sind beispielsweise (nicht abschließend):

- Abschnittsbildung
- Grundstückswerte
- Zeitstrahl
- Wärme- und Energieversorgung zentral
- Ausnutzung des Gebiets
- etc.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kann vom Büro mquadrat durchgeführt werden, der Auftrag ist im Zusammenhang mit dem gesamten städtebaulichen Planungsauftrag bereits erteilt worden. Es erfolgt hierbei lediglich eine vorzeitige Bearbeitung der Aufgabe.

Nach Vorliegen der Ergebnisse des Scoping-Verfahrens und der Wirtschaftlichkeit erfolgt eine Vorstellung im Gemeinderat, um die entsprechenden Beschlüsse auf den Weg bringen zu können. Aus heutiger Sicht wird dies der Scheideweg des Projekts IKG Auen sein. Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat daher vor, diesen Weg zu gehen, um für die anstehenden Entscheidungen gut vorbereitet zu sein.

Aus der Einwohnerversammlung am 18.05.2022 war kein verlässliches Meinungsbild aus der Bevölkerung ablesbar, einzelne Stimmen reflektieren nicht den Querschnitt der Süßener Bevölkerung. Aus den Reihen der Fraktionen wurde die Möglichkeit eines Bürgerentscheids genannt. Die Verwaltung sieht zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Veranlassung, einen Bürgerentscheid aktiv

anzugehen. Zunächst sollte der Gemeinderat seiner Aufgabe und seinem Recht nachkommen, eine kommunalpolitische Entscheidung zu treffen.

Ein Bürgerentscheid kann aber auch von der Bürgerschaft beantragt werden (Bürgerbegehren). Dieses kann sich im Bebauungsplanverfahren nur auf den Aufstellungsbeschluss beziehen, bei weiteren Beschlüssen ist das Bürgerbegehren nicht mehr möglich.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Bürgerbegehren gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans angestrengt wird. Daher möchte die Verwaltung der Bürgerschaft diese Möglichkeit aktuell nicht nehmen oder erst zu spät anbieten. Insofern wäre der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zielführend.

Der Verwaltung ist bewusst, dass mit diesem Beschluss scheinbar Grundsatzentscheidungen getroffen werden. Doch bedeutet der Beschluss noch nicht, dass das Verfahren zum Abschluss kommen muss bzw. die Umsetzung des Gebiets in der Örtlichkeit erfolgt. Darauf möchte die Verwaltung explizit hinweisen, um dem Eindruck eines schleichenden Prozesses mit Eigendynamik entgegenzutreten.

Im Hinblick auf die Diskussionen in der Nachbargemeinde Gingen an der Fils wäre dieser Aufstellungsbeschluss auch ein Signal der konstruktiven Überprüfung des gemeinsamen Gebiets.

Die Fläche des IKG Auen ist die letzte zur Verfügung stehende Fläche auf Süßener Gemarkung für eine Neuentwicklung. Insofern ist aus Sicht der Verwaltung ein behutsamer Umgang damit zwingend erforderlich. Dies beinhaltet u.a. hohe Anforderungskriterien (Nachhaltigkeit, ressourcenschonende Materialien, zukunftsfähiges Geschäftsmodell, ...) an potenzielle Interessenten. Mit der Entwicklung des ehemaligen GIBBS-Areals können aus Sicht der Verwaltung positive Synergieeffekte zum IKG Auen entstehen, auf die hingearbeitet werden soll.

Wenn das IKG Auen weiterentwickelt wird, muss aus den o.g. Gründen eine parallele Entwicklung des Gebiets „Unter der Steingrube“ seitens der Gemeinde Gingen an der Fils ausgeschlossen werden.

Der Vorschlag der Verwaltung ist, die Mitglieder des Zweckverbands IKG Auen zu beauftragen, in der nächsten Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Auen“ der Aufstellung eines Bebauungsplans zuzustimmen.

Die weiteren Schritte wären demzufolge die Durchführung des Scoping-Verfahrens, anschließend die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und die Herbeiführung eines Aufstellungsbeschlusses in der Verbandsversammlung.

IV. Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, einen Bürgerentscheid nach § 21 (1) der Gemeindeordnung Baden-Württemberg durchzuführen, der die weitere Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets (IKG) Auen zum Inhalt hat.
2. Die Verwaltung und das Büro mquadrat werden beauftragt, ein Scoping-Verfahren für das IKG Auen vorzubereiten und durchzuführen.

3. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Scoping-Verfahrens wird eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Berücksichtigung von Entwicklungsszenarien erstellt.
4. Die Ergebnisse aus den Punkten 1. und 2 werden dem Gemeinderat vorgestellt und zur Diskussion gebracht.
5. Falls eine Parallelentwicklung des Gebietes „Unter der Steingrube“ durch die Gemeinde Gingen an der Fils vorangetrieben werden sollte, wird die Entwicklung des IKG Auen unverzüglich eingestellt.
6. Die Vertreter der Stadt Süßen in der Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Auen“ werden beauftragt und ermächtigt, der Aufstellung eines Bebauungsplans für das IKG Auen zuzustimmen

V. Sichtvermerke:

Kersting, Marc
Bürgermeister

Starke, Alexander
Wirtschaftsförderer

VI. Anlagen:

- Antrag auf Durchführung eines Bürgerentscheids vom 03.07.2022