



## Ortsränder anstatt zentrales Gewerbegebiet?

*Verwaltung fordert klare Beschlüsse für Gewerbeentwicklung*

Im Rahmen der Anhörung zur Fortschreibung des Regionalplans wurden alle Städte und Kommunen in den drei Landkreisen Sigmaringen, Ravensburg und Bodenseekreis aufgefordert, eine Stellungnahme zur Entwurfsplanung für die räumliche Entwicklung der Region Bodensee-Oberschwaben für die nächsten 15-20 Jahre abzugeben. Insgesamt sind von der Fortschreibung des Regionalplans 87 Städte und Kommunen betroffen. Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23. 02. 2021 hat der Gemeinderat seine Stellungnahme zur Entwurfsplanung formuliert und mehrheitlich beschlossen. Inhaltlich seien hier die Beschlüsse zusammengefasst:

### Beschlussfassung des Gemeinderates

Grundsätzlich bekannte man sich zum Gewerbegebiet Neufrach. Nicht gewünscht war jedoch eine ausschließliche Zentralisierung der künftigen gewerblichen Entwicklung. Demzufolge soll auch der regionale Grünzug zugunsten einer weiteren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit nicht zurückgenommen werden. Ebenfalls hatten sich Stimmen im Gemeinderat abgewandt vom Status „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“. Gewerbliche Entwicklung solle lediglich für plausibilisierten lokalen Bedarf umgesetzt werden. An welchem Ort dies in Salem geschehen sollte, wurde offen gelassen.

### Auswirkungen des Beschlusses

Im Ergebnis spricht sich der Gemeinderat mehrheitlich gegen die Rücknahme des regionalen Grünzugs zwischen Neufrach und Buggensegel aus. Das heißt, eine Weiterentwicklung des zentralen Gewerbegebiets, wie ursprünglich geplant, wird von der Mehrheit des Gemeinderates nicht mehr weiterverfolgt. Der lokale Bedarf an weiteren Gewerbeflächen muss folglich in Zukunft in den Ortsteilen und an den Ortsrändern ausgewiesen und erschlossen werden.



*Die Infrastruktur ist vorhanden, die Bahnunterführung sorgt für beste Verkehrsanbindung – und alles Gewerbe wäre in Salem zentral an einem Ort gebündelt. Dafür müsste ein Grünzug im Regionalplan zurückgenommen werden. Ansonsten droht gewerbliche Dezentralisierung.*

### Prüfung möglicher Standorte

Aufgrund der vorliegenden Beschlusslage hat die CDU-Fraktion darum gebeten, potentielle und infrage kommende Gewerbeflächen in den Ortsteilen und an den Ortsrändern zu erheben und auf eine mögliche Umsetzbarkeit zu überprüfen. Diesem Auftrag wurde nachgekommen. Entsprechend wurden nun die sogenannten „weißen Flecken“ an den Ortsrändern ermittelt, welche sich nach Auffassung einzelner Gemeinderäte für eine gewerbliche Bebauung anbieten. Es sei hier jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Kürze der Zeit weder die Abgabebereitschaft noch eine planungsrechtliche Überprüfung (Anbindegebot) einzelner Standorte seitens der Verwaltung bisher vorgenommen werden konnte. Unter Berücksichtigung der sogenannten „weißen Flecken“ sind nachfolgende Grundstücke in der engeren Auswahl für eine künftige gewerbliche Entwicklung in den Ortsteilen:

1. Ortseingang Neufrach
2. Ortseingang Mimmenhausen
3. Ortsausfahrt Mimmenhausen
4. Ortseinfahrt Stefansfeld
5. Ortseinfahrt Weildorf
6. Ortseinfahrt Beuren
7. Ortsausfahrt Beuren

### Stellungnahme und Bewertung

„Die Abkehr des Gemeinderates von der bisherigen Zentralisierung der Gewerbebetriebe an einem Standort zurück in die Teilorte ist für uns weder schlüssig noch nachvollziehbar“, zeigt sich Salems Bürgermeister Manfred Härle besorgt über dieses Szenario. Seit dem Gemeindegemeinschaftsabschluss und nunmehr seit 50 Jahren verfolgt die Gemeinde zielorientiert und mit einem klaren Kurs das zentrale Gewerbegebiet Neufrach, „südlich der Bahnlinie“. Ein Meilenstein in dieser Entwicklung war zweifelsohne der Bau und die Realisierung der Bahnunterführung mit zwei neuen



*Dagegen werden nun die Ortsränder in Augenschein genommen. Eine zu prüfende Möglichkeit wäre am Ortseingang von Neufrach ...*



*... auch die Fläche vom Hardtwald her auf der Gemarkung Steinebol vor Weildorf wird im Rahmen der Standortalternativen geprüft.*

Kreisverkehren, die ausschließlich und allein die Verbesserung der Verkehrsanbindung und die Attraktivitätssteigerung des zentralen Gewerbegebiets zum Ziel hatte.

„Sowohl aus unserer Sicht als auch aus Sicht der Gewerbetreibenden hat sich das Gewerbegebiet Neufrach in den zurückliegenden Jahren hervorragend entwickelt und die Zentralisierung von Handwerks- und Gewerbebetrieben an einem Standort als richtig und zukunftsweisend bestätigt“, betont Manfred Härle. Positiv und im Interesse der Gemeinde sei auch die Realisierung und Umsetzung von weiteren Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie die Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens zu bewerten, das sich in den zurückliegenden Jahren nahezu verdreifacht hat.

„Entgegen der Positionierung mancher Gemeinderatsmitglieder halten wir es nach wie vor für den richtigen und erstrebenswerten Weg, wenn örtliche Handwerksbetriebe wie zum Beispiel der Holzhandelsbetrieb Spießmacher, die Zimmererei und Schreinerei Schitterle, der Bad-, Heizungs- und Sanitärbetrieb Hofer, das Unternehmen SalemFenster oder das Postvertellerzentrum aus reinen Wohngebieten in das zentrale Gewerbegebiet verlagert werden können“, ist Härle überzeugt.

#### Konsequenz der Dezentralisierung

Setzt man sich einmal mit der Konsequenz der Forderungen nach dezentraler Gewerbeansiedlung an Salems Ortsrändern auseinander, ist das Abstimmungsergebnis einzelner Gemeinderäte weder schlüssig noch nachvollziehbar. Umso weniger noch vor dem Hintergrund, als dass man sich vor fünf Jahren für die Erweiterung des zentralen Gewerbegebiets und den Ankauf von angrenzenden Baugrundstücken für insgesamt 1,72 Millionen Euro ausgesprochen hat.

Stets im Bewusstsein war bereits zum damaligen Zeitpunkt, dass für eine weitere Entwicklung des zentralen Gewerbegebiets die Rücknahme des regionalen Grünzuges unumgänglich ist. Diesen Punkt hat der Gemeinderat im Rahmen seiner Kaufentscheidung ausführlich diskutiert. Zudem wurde auf ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag bewusst verzichtet. Die Beschlussfassung erfolgte mit 17 zu 3 Stimmen.

„Schleierhaft ist für uns, wie wir der Bevölkerung diesen Richtungswechsel unter Berücksichtigung des künftigen Flächenverbrauchs



Am „Langen Weg“ zwischen Mimmenhausen und Stefansfeld wird ebenfalls eine mögliche Gewerbeansiedlung geprüft.

erklären wollen“, zeigt sich Manfred Härle besorgt. Tatsächlich wird sich der Erschließungsaufwand und der Flächenverbrauch, verteilt auf mehrere Standorte, deutlich erhöhen, da sich die Bebauung an den Ortsrändern städtebaulich der Umgebungsbebauung anzupassen hat und Gebäudekörper mit 14 Metern Höhe und nicht mehr ins Ortsbild passen. „Zudem können wir uns nach wie vor nicht vorstellen, dass von der Bürgerschaft eine Bebauung, vergleichbar mit der Firma Innosystem oder der Firma Seeger, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung mitgetragen und gewollt wird“, äußert sich Manfred Härle.

#### Quo vadis Gewerbeentwicklung?

„Aufgrund all dieser Argumente vertreten wir in der Verwaltung nach wie vor die Position, dass an der Zentralisierung und Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Neufrach festgehalten werden sollte“, möchte Härle noch einmal betonen. Ein weiteres stichhaltiges Argument ist zudem der direkte Anschluss des Gewerbegebietes an den ÖPNV und an die



Auch „Hinter den Gärten“ im Salemer Ortsteil Beuren wird als Option betrachtet, die es, wie alle anderen, noch zu überprüfen gilt.

Bodensee Gürtelbahn, die zeitnah elektrifiziert und weiter ausgebaut werden soll. Aufgeräumt werden soll zudem mit der Interpretation einzelner Gemeinderäte und Gruppierungen, wonach ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe automatisch zu einer Ansiedlung von ortsfremden Betrieben führt. Die Festlegung eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe im Regionalplan besagt lediglich, dass diese Fläche vorrangig für eine gewerbliche Nutzung freizuhalten ist und einer anderen Verwendung (z.B. Wohnen, großflächiger Möbelmarkt) nicht zugeführt werden darf. Unabhängig davon obliegt es ausschließlich und allein der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat über die Ausweisung, Erschließung und Vergabe von Gewerbegrundstücken zu entscheiden.

Wie soll es nun weitergehen? Einerseits mit den rechtlichen Vorgaben des Anbindegebots und der Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft. Und wäre andererseits dadurch nicht die Möglichkeit für eine zukunftsfähige Lösung versperrt? Jetzt braucht die Verwaltung eine klare und rechtlich verlässliche Beschlusslage!



Ob am Biegenöschle in Mimmenhausen der geeignete Standort wäre, um regionales Gewerbe anzusiedeln, zeigt sich nach rechtlicher Prüfung.



Ebenso könnte das Gewann „Längenried“ am Ortseingang von Beuren das Potential für Gewerbeentwicklung besitzen.