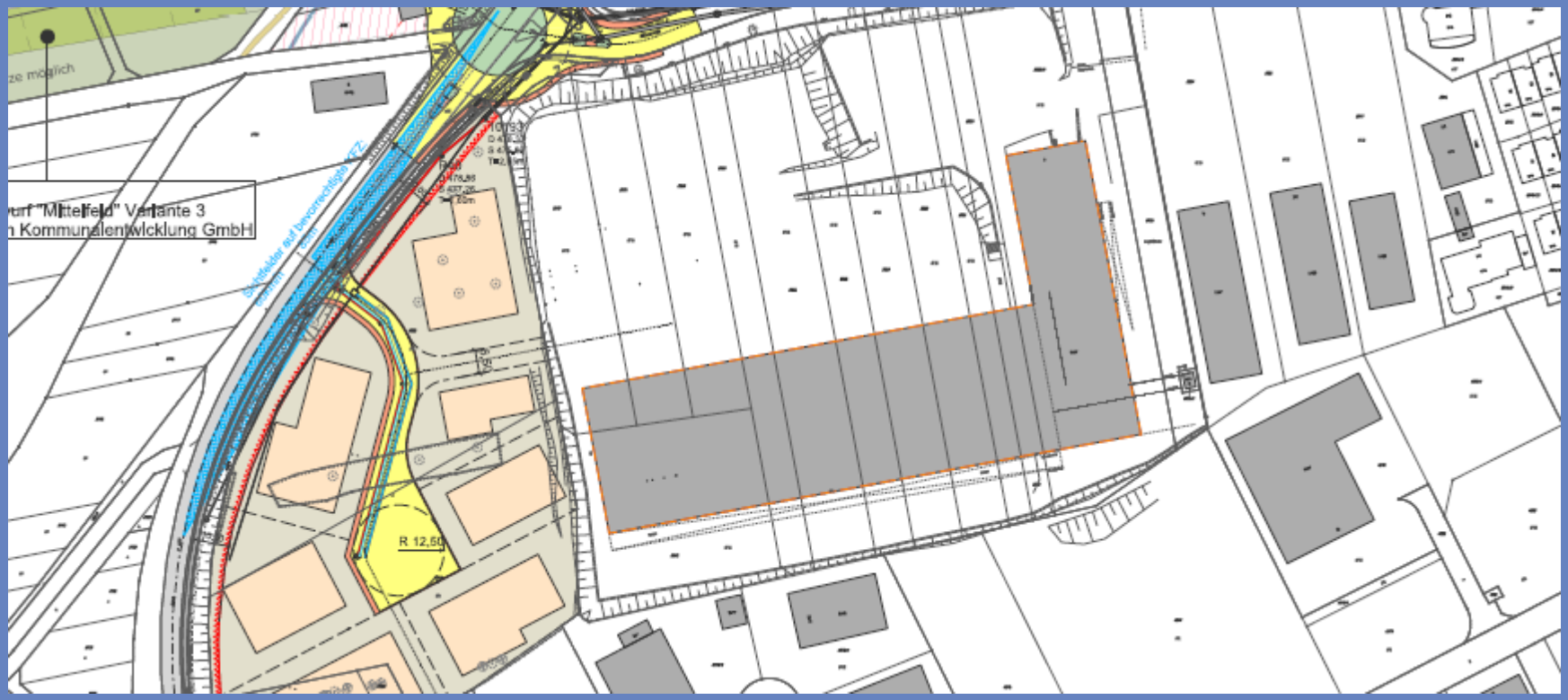
Gemeinde Simmozheim

Empfehlungen zur Gewerbegebietsentwicklung Mönchgraben unter den Aspekten langfristiger Sicherung gewerblicher Nutzung sowie standortgerechter qualitätvoller Entwicklung



Sonja Knapp

Gemeinderat - 22. Februar 2018

die STEG

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben
Problemstellung & Ziele

Zunehmender Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen:

- Verfügbares Neubauland nicht/kaum vorhanden
- Verdrängung gewerblicher Nutzung durch „heimlichen“ Wandel des Gebietscharakters
- Nutzungskonflikte durch veränderte Nutzungsstrukturen – konkurrierende Nutzungen (bspw. Wohnen, Freizeit, Kultureinrichtungen)
- Verdrängung produktiven Gewerbes durch „Pro-Forma-Gewerbebetriebe“

Städtebauliche Missstände:

- Qualität/Erscheinungsbild, Außenwirkung bestehender Gewerbegebiete (bspw. unaufgeräumte Lagerplätze, mangelnde Eingrünung, ungeordneter ruhender Verkehr („Wildparken“)
- Ungeordnete Möblierung (bspw. Werbetafeln, Einfriedungen)
- Mangelnde Gestaltung/Ausprägung öffentlicher Flächen/Räume

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben
Problemstellung & Ziele

Ziele für die vorgesehene Gewerbegebietsentwicklung:

- Langfristige Sicherung der gewerblichen Nutzung
- Nachhaltige Standortsicherung (Erhalt bestehende Betriebe/Dienstleister, Erhalt Gewerbesteuerleistung, langfristig orientierte Neuansiedlungen)
- Steuerung Gebietscharakter - qualitätvolle Entwicklung vor kurzfristigem Gewinn
- Innovationskraft und Zukunftsfähigkeit im Konsens mit standortgerechter Entwicklung
- Bedarfsgerechte Ansiedlungspolitik
- Städtebauliche Qualität als Leitlinie für geordnete private Entwicklung
- Nachhaltige Vermeidung von Nutzungskonflikten (bspw. Lärm)
- Abwägung kommunaler Ziele im Konsens mit Privat-/Investoreninteressen

?! Kommunale Priorität/Zielsetzung:

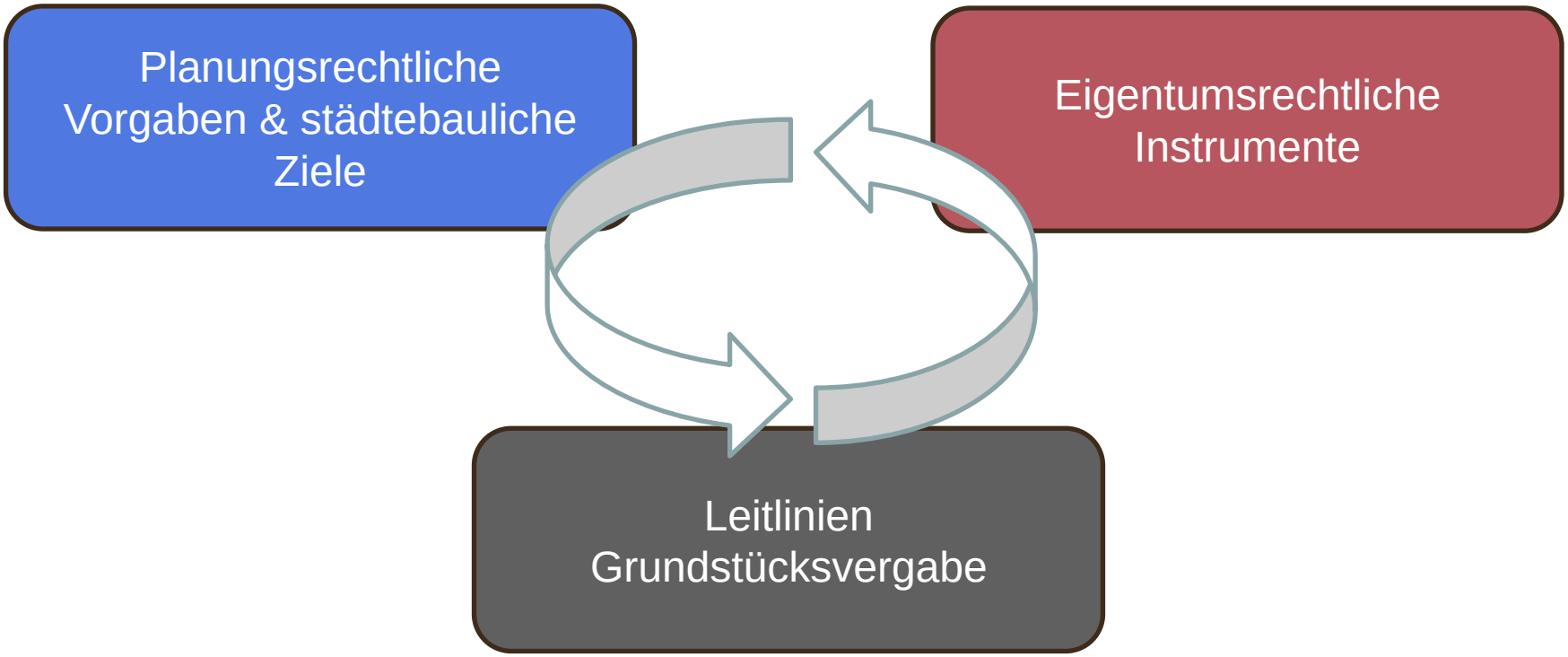
?! Erhalt der gewerblichen Nutzung / Steuerung Gebietscharakter

?! Erhalt Eigentum Fläche / Eigentumsrechtliche Einflussnahme

?! Kurzfristige Liquidation gebundener Mittel

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben
Zielerreichung

Methoden / Instrumente zur Zielerreichung



Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Methoden & Instrumente

Planungsrechtliche Vorgaben & städtebauliche Ziele

Nutzung:
Ausschluss **Betriebswohnungen** (Vermeidung von Nutzungskonflikten und ggf. entstehenden Schutzansprüchen - Lärm)

Nutzung/Ansiedlungsziele:
Gründliche **Zielgruppendiskussion** zur Entwicklung möglichst passender Nutzungsschablonen (Dichte/Gebäudehöhen/Emissionen)

Nutzung/Qualität:
Definition **Gebietscharakter** durch Ausschluss ungewollter Nutzungen, bspw. kirchliche, kulturelle, soziale Einrichtungen

Qualität:
Gestaltung öffentlicher Räume und Freiflächen

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Methoden & Instrumente

Planungsrechtliche Vorgaben & städtebauliche Ziele

Qualität:
Private SP
Geordneter ruhender Verkehr (Festsetzung zum Stellplatznachweis auf privaten Grundstücken)

Öffentliche SP
Ruhender Verkehr im öffentlichen Raum nur innerhalb vorgesehener Flächen / Parkierung

Qualität:
Planerische Vorgaben zu Möblierung wie bspw. Werbetafeln, Einfriedungen (textliche Festsetzung Bplan)

Qualität:
Randeingrünung/Pflanzstreifen in kommunalem Eigentum oder Erstbepflanzung durch Kommune

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Methoden & Instrumente

Eigentumsrechtliche Instrumente

Grundbuchrechtliche Eintragung Rückerwerbsanspruch bei Veräußerung:
- Vereinbarung von Kriterien, die Rückerwerbsanspruch auslösen

Vergabe Grundstücke in Erbpacht:
- Erfordert Vereinbarung zu Pachtzins und Nutzungsdauer
- Langfristige Bindung
- Problematik bei Nutzungswechsel

Grundbuchrechtliche Eintragung Vorkaufsrecht bei Veräußerung
- grundsätzlich möglich unabhängig von Kriterien
- Verkäufer kann vom VK zurücktreten

Entwicklungsgesellschaft/kommunales Immobilieneigentum:
- Langfristige Bindung komm. Mittel
- Starke Einflussnahme auf wirtschaftliche Dynamik

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Methoden & Instrumente

Leitlinien zur Grundstücksvergabe/ Ansiedlungskriterien

Bedeutung für den Standort:

- Synergieeffekte für bereits ansässige Betreibe / Gewerbe
- Wirtschaftliche Auswirkungen für den Standort (Gewerbesteuer, Reduzierung Konjunkturabhängigkeit durch Erweiterung Branchenmix)
- Strahlkraft / Außenwirkung

Bewertung Innovationskraft und Zukunftsfähigkeit:

- Innovation Gewerbe bzw. Angebot
- Wirtschaftliche Aspekte, Nachhaltigkeit des Gewerbes

Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen/Betriebe:

- Wachstum, Verlagerung, Veränderung

Anzahl Arbeitsplätze / Fläche

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Empfehlungen und kritische Hinweise – Bau-/Planungsrecht

Empfehlung:

- Ausschluss von Betriebswohnungen
- Intensive Auseinandersetzung mit Zielgruppen = möglichst passende Gebietscharakterisierung (bspw. Ausschluss aller ausnahmsweise zulässiger Nutzungen)
  - Bewertung bestehender Nachfragesituation (lokale Betriebe, Handwerk)
  - Berücksichtigung Grundstücksverfügbarkeiten (Größen) = Vordefinition möglicher Nutzungen (Handwerksbetriebe, Kleingewerbe, individuelle Produktion / Fertigung)
  - Berücksichtigung sonst. Einschränkungen wie bspw. Lärmkontigentierung (Auswirkung auf zulässige Nutzung, ggf. Beschränkungen)
- Festsetzungen (Plan und/oder Text) zu Lagerhaltung (Ausschluss von offenen Lagerplätzen, bzw. Definition dieser Flächen abgewandt von Sichtbereichen
- Festsetzungen zur Stellplatzregelung (Nachweis aller Mitarbeiter- und Besucherstellplätze auf privatem Grund)
- Festsetzungen zu Werbetafeln und Einfriedungen vorsehen
- Sorgfältige Gestaltung des öffentlichen Raums (Sicherung Qualität durch Gebietscharakter)
- Sicherstellung der Randeingrünung durch Erstbepflanzung durch Kommune

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Empfehlungen und kritische Hinweise – Bau-/Planungsrecht

Kritische Hinweise:

- So viel Regeln wie nötig – nicht wie möglich
- Zu starke Selektion bezüglich zulässiger Nutzungen verhindert ggf. wünschenswerte Ansiedlung – ausreichend Flexibilität bewahren
- Baurechtliche Festsetzungen so fassen, dass sie konsequent umgesetzt werden können (möglichst keine Befreiungen)
- Übernahme Randeingrünung / Pflanzstreifen in kommunales Eigentum verursacht hohe Folgekosten durch Pflegeaufwand – aber dafür langfristige Sicherung qualitativer Bepflanzung

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Empfehlungen und kritische Hinweise - Grundstücksvergabe

Empfehlung:

- **Verkauf mit Grundbucheintrag Rückerwerbsanspruch** für die Gemeinde bei Folgeverkauf der Fläche (zur Sicherstellung langfristiger gewerblicher Grundstücksnutzung) – Kriterien für Eintreten des Rückererwerbanspruchs müssen vereinbart werden, bspw. Art der geplanten Folgenutzung, zeitliche Frist zur Etablierung der Nutzung
- **Verkauf ohne Beschränkung** (zur Sicherung der gewerblichen Nutzung muss die Bauleitplanung ausreichend Leitplanken setzen) – ansiedlungsfreundliche Politik

Eingeschränkt Empfehlenswert - Einzelfallprüfung:

- Erbpachtvergabe: vor Grundstücksverkauf mit Interessenten prüfen, ob Erbpacht für Gewerbebetrieb denkbar/interessant (Nutzung an Pachtnehmer gebunden, Grundstück verbleibt im Eigentum – s.a. kritische Hinweise)

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Empfehlungen und kritische Hinweise - Grundstücksvergabe

Kritische Hinweise:

- (Erb-)Pacht:
  - Langfristige Bindung für beide Vertragspartner
  - Nicht für alle gewerblichen Nutzungen realisierbar
  - Grunderwerb für Betriebsentwicklung oft notwendig
  - Nur Einzelfalllösung, muss in beidseitigem Interesse liegen
  - Regelungen zu Nutzerübergang, Nutzungswechsel, Nutzungsaufgabe müssen getroffen werden – Nutzungsanspruch bewirkt wirtschaftlichen Ersatzanspruch bei vorzeitiger Aufhebung

- Entwicklungsgesellschaft nicht empfehlenswert
  - Rentabilität auf Grund Gebietsgröße fraglich
  - Umsetzbarkeit (Aufwand/Kosten/Risiko) fraglich
  - Langfristige bauliche Fixierung – insb. bei Nutzerwechsel hohes kommunales Eigenrisiko
  - erschwerte Nachnutzung
  - Hoher Entwicklungsaufwand weil intensive Vermarktung erforderlich
  - Starke Einflussnahme auf Gebietsausprägung – starke selektive Ansiedlungspolitik
  - Langfristige Bindung kommunaler Mittel und Personal

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben

Empfehlungen und kritische Hinweise - Ansiedlungspolitik

Empfehlung:

Ansiedlungspolitik:

- Sorgfältige Einzelprüfung des Interessenten
- Bestandssicherung – Befriedung lokaler Bedürfnisse
- Bedeutung für den Standort:
  - Synergieeffekte für Bestand
  - Wirtschaftliche Aspekte aus kommunaler Sicht (Arbeitsplatzzuwachs, Arbeitsplatzsicherung, Gewerbesteuerpotential)
  - Ergänzung bestehender Branchenmix zur Minderung Wirtschaftlicher Risiken
  - Strahlkraft/Innovation
  - Attraktivität – Auswirkung auf Attraktivität als Wohnstandort

Kritische Hinweise:

- Kein starrer Kriterienkatalog als Vergaberichtlinie
- Festsetzung starrer Arbeitsplatzquote/m² verhindert ggf. Ansiedlung attraktiver Neugründungen mit Wachstumspotential

Entwicklung Gewerbegebiet Mönchgraben
Sonstige Handlungsempfehlungen

allgemeine Entwicklungsgrundsätze / Planungsleitlinien

- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Prüfung und Anpassung bestehender angrenzender Bebauungspläne
- Berücksichtigung von Emissionen/Immissionen im Gesamtkontext (bspw. frühzeitige Untersuchungen von Lärmbelastungen bei Änderungen der Nachbarschaften)
- Konsequente Umsetzung der baurechtlichen Rahmenbedingungen

Zielsetzung: langfristiger Erhalt gewerblicher Nutzung auf dafür vorgesehenen Flächen!!!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Ihr Ansprechpartner Sonja Knapp
Sonja.knapp@steg.de
Tel. 0711 / 21068 - 167
Fax 0711 / 21068 - 112

www.steg.de