

Gemeinde Denkingen
Landkreis Tuttlingen

Vorlage GR/2021/58
Regelungen Verkauf Gewerbeflächen

Gemeinderat

20.04.2021

öffentlich

Wir gehen davon aus, dass wir im Laufe des Jahres das Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebiets Sulzen abschließen können. Derzeit kann noch keine Vereinbarung mit dem Landkreis bezüglich des ökologischen Ausgleichs getroffen werden. Dies hängt maßgeblich vom Projekt Waldwiese ab. Hier wird im April eine Begehung mit der Höheren Forstbehörde stattfinden. Vom Ausgang dieses Termins wird dann die weitere Vorgehensweise abhängen. Eine naturschutzrechtliche Bewertung der Ökopunkte seitens des Büros Große-Scharmman liegt der Unteren Naturschutzbehörde vor. Hier wird dann ein entsprechender Abgleich zwischen Naturschutzbehörde und Gemeinde erforderlich werden.

Wir gehen weiter davon aus, dass wir im Frühjahr 2022 mit der Erschließung der Erweiterung Sulzen beginnen werden. Bereits jetzt schon erreicht uns die eine oder andere Anfrage, allesamt mit einem sehr unverbindlichen Charakter.

Die Gemeinde sollte daher im Vorfeld dieser Erschließung, sowie etwaige Anfragen, klare Regelungen für die Vergabe von Gewerbeflächen erarbeiten. Dabei muss uns bewusst sein, dass die zur Verfügung stehende Fläche nicht unendlich ist, und dass auch die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde an ihre Grenzen kommt. Mit der vorhandenen Fläche sollte daher sorgsam und innovativ umgegangen werden, dabei sind auch die Aspekte des Klimaschutzes und der Umweltverträglichkeit zu beachten. Es ist nicht Ziel die Gewerbeflächen möglichst zügig zu veräußern sondern gewinnbringend im Sinne der nachfolgenden Kriterien.

Für uns stehen daher folgende Kriterien im Vordergrund (Auflistung stellt keine Rangfolge dar, vielmehr sehen wir alle Kriterien gleichrangig an):

1. Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, Innovativ, Einzigartig....
2. Schaffung und Erhalt von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.
3. Steuerkraft in Bezug auf die Gewerbesteuer, Einkommenssteuer.
4. Möglichkeit für einheimische Betriebe sich zu erweitern oder umzusiedeln.

5. Umweltverträglich, Gesundheitsschutz, Klimaschutz
6. Flächenverbrauch, Ressourcen wie Wasserverbrauch, Abwasser usw.

Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, Innovativ

Betriebe mit einem Alleinstellungsmerkmal und einem Anziehungspotential sind gefragt (etwas Besonderes).

Betriebe welche eine Attraktivität für junge Menschen ausüben um junge Familien im Ort zu halten bzw. zum Zuzug in den Ort zu bewegen. Betriebe in Zukunftsbranchen z.B. Elektromobilität; Unternehmen mit einer gewissen Krisenfestigkeit. Ergänzung der vorhandenen Struktur und nicht z.B. weitere Kfz-Werkstätten oder Autohäuser.

Arbeits- und Ausbildungsplätze

Die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze bzw. der Erhalt von diesen Arbeitsplätzen im Ort muss hohe Priorität haben.

Für die Zukunft werden insbesondere qualifizierte Arbeitsplätze sowohl im gewerblichen, produzierenden Bereich wie im Dienstleistungssektor (Facharbeitermangel) wichtig für einen gewerblichen Standort sein.

Ein Abstellplatz für Campingwagen oder ein Lagerplatz für Baumaterial beispielsweise schafft keine Arbeitsplätze im Sinne von nachhaltigen Arbeitsverhältnissen; generiert i.d.R. auch keine nennenswerten Steuereinnahmen und erfordert einen hohen Flächenbedarf.

Steuerkraft

Um die Infrastruktur im Ort erhalten und weiter ausbauen zu können bedarf es solider Einnahmen. Dabei ist das Augenmerk auf eine langfristige Verlässlichkeit der Steuerkraft zu legen.

Erweiterung oder Umsiedlung

Vorhandene Unternehmen müssen sich in Denkingen weiter erweitern können. Es soll weiterhin möglich sein etwa aus dem Ortskern in das Gewerbegebiet umzusiedeln. Gleiches gilt für Unternehmensgründungen aus dem Ort heraus (Garagenfirma).

Umweltverträglichkeit, Gesundheitsschutz, Klimaschutz

Wir wollen saubere Unternehmen von denen keine Gesundheitsgefahr für die Bevölkerung ausgeht und die auch nicht mit einer Belastung der Umwelt einhergehen. Beim Bau sind insbesondere auch die Aspekte des Klimaschutzes und der Umweltverträglichkeit zu beachten.

Flächenverbrauch, Ressourcen wie Wasserverbrauch, Abwasser

Der Flächenverbrauch muss immer im Verhältnis zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zu den Steuereinnahmen stehen. Weiter muss immer das Ziel sein den Verbrauch der versiegelten Flächen zu minimieren. Hier sind ggf. auch entsprechende intelligente Konzepte bei Planung und Bau erforderlich.

Wir müssen ein besonderes Augenmerk auf den Wasserverbrauch sowie die Belastung des Abwassernetzes insbesondere der Pumpanlage Sulzen richten. Betriebe mit einem hohen Wasserverbrauch für Betriebszwecke gehen zulasten der Trinkwasserversorgung. Ein hoher Abwasseranteil überfordert das Pumpwerk Sulzen.

Abwägung

Die einzelnen Punkt können durchaus konträr zueinanderstehen und können ggf. auch in einem gewissen Widerspruch zueinanderstehen. Daher steht ein Ein-Mann-Betrieb zwar im Widerspruch zu der Schaffung von Arbeitsplätzen, kann aber sehr wohl ein steuerstarkes Unternehmen sein oder ein besonderes innovatives Projekt darstellen (z.B. Betriebsgründung, Start-up).

Bei Zielkonflikten muss daher auch geprüft werden, wie diese ggf. minimiert werden können. Die Versiegelung von Flächen kann ggf. durch eine Dachbegrünung oder aber Rasengittersteinen auf Autoabstellflächen zumindest teilweise kompensiert werden. Weiter sind intelligente Formen der Energieversorgung von Photovoltaik, Wärmepumpen bis Geothermie ggf. auch kleinere geschlossene Nahwärmeprojekte gefragt.

Bei dem Faktor Arbeits- und Ausbildungsplätze muss sicher immer eine mittel- bis langfristige Sicht angewandt werden und er muss auch im Verhältnis zum Betrieb selber stehen. Letztendlich geht es dabei auch um die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen, gerade auch für junge Familien.

So müssen am Ende die verschiedenen Faktoren anhand des jeweiligen Antrags gewichtet und bewertet werden.

Von vorneherein ausgeschlossen werden können aber Betriebe, welche den obigen Zielen im großen Maße entgegenstehen.

Beispielhaft:

Betriebe die überwiegend der Lagerung oder dem Abstellen von Fahrzeugen oder Gütern dienen; z.B. Abstellplatz für Campingfahrzeuge im Freien oder in Hallen, auch in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage (hoher Flächenverbrauch, kein Nutzen in Form von Arbeitsplätzen oder Steuereinnahmen)

Flächenphotovoltaikanlagen – Flächenverbrauch wertvoller gewerblicher Flächen; Eine solche Anlage dient zwar der Energiewende und somit dem Klimaschutz, regeneriert jedoch für die Gemeinde z.B. keine Arbeitsplätze. Eine solche Anlage muss auf anderem Gelände z.B. Erdauffüllplatz angelegt werden. Gilt in vergleichbarer Weise auch z.B. für Garagen- oder Stellplatzanlagen.

Auto-Waschanlagen – hoher Wasserverbrauch und zusätzliche Belastungen des Abwassers welches in keinem Verhältnis zum eigentlichen Nutzen steht. Arbeitsplatzangebot gering, Steuereinnahmen fraglich. Weiteres zusätzliches Verkehrsaufkommen mit entsprechender Umweltbelastung.

Lackiererei, Betonwerk usw. sind Betriebe mit einer hohen Immission und/oder Emission mit Auswirkungen auf die Umgebung. Kritisch begutachtet werden müssen sicher auch Bauunternehmen und Landschaftsgartenbetriebe, insbesondere wegen dem sehr hohen Anteil an Lagerkapazitäten sowie Lärm usw.

Dagegen können wir uns Unternehmen z.B. im Bereich Handel und Dienstleistungen gut vorstellen umso die Attraktivität des Standorts Denklingen zu stärken. Hier kommt es oft zu Synergieeffekten, da der Besuch bei einem Handelsunternehmen oft den Besuch weiterer Handelsunternehmen in der Umgebung mit sich bringt. Gerade im Dienstleistungssektor handelt es sich oft auch um Arbeitsplätze mit einer hohen Qualifikation.

Viele große Denkinger Betriebe sind als „Ein-Mann-Betriebe“ oder sogenannte „Garagenfirmen“ gestartet und sind heute, sowohl von der Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätzen wie auch der Steuerkraft, wichtige Denkinger Unternehmen. Bei solchen Neugründungen geht es vornehmlich um das langfristige Unternehmenskonzept. Hier können Ansätze wie Arbeitsplätze oder Steuereinnahmen nicht zum beherrschenden Maß einer Beurteilung herangezogen werden.

Beschlussvorschlag:

Bei der Vergabe von Gewerbeflächen sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

1. Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, Innovativ, Einzigartig....
2. Schaffung und Erhalt von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.
3. Steuerkraft in Bezug auf die Gewerbesteuer, Einkommenssteuer.
4. Möglichkeit für einheimische Betriebe sich zu erweitern oder Umzusiedeln.
5. Umweltverträglich, Gesundheitsschutz, Klimaschutz
6. Flächenverbrauch, Ressourcen wie Wasserverbrauch, Abwasser usw.

Die einzelnen Kriterien sind im Einzelfall zu werten und zu gewichten. Hierbei dienen die in der Vorlage aufgeführten Negativ- und Positivbeispiele als Anhaltspunkte. Zur Entscheidungsfindung hat die Verwaltung dem Gemeinderat in jedem Einzelfall eine Beurteilung anhand der obigen Kriterien vorzulegen.

Anlage/n

- keine -

Wuhrer
Bürgermeister