

## Sitzungsvorlage

Nr. 105/2013

**Federführung:** Planung und Bauservice

**Verfasser/in:** Michael Herre

**Mitwirkende:** Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung  
Geschäftsstelle Möhringen  
Referat des Oberbürgermeisters  
Tiefbau  
Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und  
Tourismus

Sitzung am Gremium

11.06.2013 Ortschaftsrat Möhringen

Öffentlich

13.06.2013 Technischer Ausschuss

Öffentlich

24.06.2013 Gemeinderat

Öffentlich

### Gewerbegebietsentwicklung Gänsäcker

#### - Grundsatzbeschluss

#### Anlagen:

1. Übersichtsplan Testentwurf Schmid, Treiber, Partner
2. Protokoll Unternehmerforum
3. Protokoll Bürgerversammlung
4. Fragenkatalog CDU Möhringen

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat spricht sich im Grundsatz für die gewerbliche Entwicklung von Gänsäcker aus.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Testentwurfs des Büros Schmid Treiber Partner weitere Überlegungen für eine Abrundung des Gewerbegebiets Gänsäckers auszuarbeiten, die als Grundlage für eine

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dienen können.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Workshops mit den Ortschaftsräten ein innerörtliches Entwicklungskonzept für den Stadtteil Möhringen zur Umsetzung im Rahmen der ELR-Förderung zu erarbeiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage der Studie des Landschaftsplanungsbüros Senner ein Landschaftsentwicklungskonzept für den Stadtteil Möhringen zu erarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zu einer Senkung des Verkehrsaufkommens in Möhringen, vor allem mit Blick auf die K 5944, zu erarbeiten.

**Finanzielle Auswirkungen**

ja

nein

**Sachverhalt:**

Nach wie vor besteht in Tuttlingen großer Bedarf an Gewerbeflächen. Dies unterstreichen auch Erhebungen der IHK vom Frühjahr 2013, nachdem die gewerbliche Entwicklung in Tuttlingen überdurchschnittlich dynamisch, die Versorgung mit Gewerbeflächen aber weit unterdurchschnittlich ist. Die Frage, wo auf Tuttlinger Gemarkung neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden können, wurde daher in den letzten Jahren mehrfach untersucht.

**Konzeptionelle Landschaftsentwicklung (2007)**

Das Büro Schmid, Treiber, Partner hat 2007 die gesamte Gemarkungsfläche auf potentielle Gewerbeflächen untersucht. Dabei hatten sich die Flächen mit einer besonderen Eignung herauskristallisiert (siehe Vorlage 221/2008). Dazu gehörte auch die Entwicklungsfläche Gänsäcker. Im Gegensatz zu früheren Planungen

wurde allerdings vom Büro Schmid, Treiber, Partner eine reduzierte Flächenabgrenzung vorgeschlagen, die von der Verwaltung beauftragt wurde.

Für diese Fläche wurde ein städtebaulicher Testentwurf erstellt (siehe Anlage 1). Der Testentwurf wurde als Bestandteil in den Masterplan 2025 aufgenommen.

### Masterplan 2025

Im Masterplan 2025 sind die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt ausführlich dargestellt. Im Rahmen der Grundlagenenerhebung wurden auch zahlreiche Unternehmensgespräche geführt, mit dem Ergebnis, dass bei anhaltend positiver Wirtschaftsentwicklung voraussichtlich mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Flächenbedarf entstehen wird.

Zur Befriedigung dieser Nachfrage wird neben der Ausnutzung der Potentiale im Bereich der Innenentwicklung (Seiten 94 und 95) und der interkommunalen Zusammenarbeit (Seiten 96 und 97) auch eine moderate Außenentwicklung in Gänsäcker (Seiten 98 bis 101) vorgeschlagen.

Entsprechend dem Untersuchungsergebnis von Schmid, Treiber, Partner bietet sich für diese Entwicklung vorrangig der Standort Gänsäcker an. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der Sensibilität des Landschaftsraumes sollen diese Flächen hochwertigen und innovativen Betrieben vorbehalten werden. Dabei kommt der Einbindung der Betriebe in das landschaftliche Umfeld eine besondere Bedeutung zu.

Als städtebauliches Leitbild für die Gewerbegebietsentwicklung Gänsäcker wird der Begriff „Arrondierung Innovationspark“ geprägt (Seiten 100 und 101).

### Unternehmerforum Gänsäcker

Am 25. Februar 2013 wurde in den Räumlichkeiten der Firma Binder in Gänsäcker ein Unternehmerforum mit ca. 80 Teilnehmern durchgeführt (siehe Anlage 2).

Dabei machte der Vertreter der IHK Schwarzwald Baar Heuberg die besondere Dynamik der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Tuttlingen deutlich. Demgegenüber ist die Zufriedenheit der Unternehmer mit dem Flächenangebot und der Flächenverfügbarkeit eher unterdurchschnittlich

Ebenso meldeten sich verschiedene Unternehmer zu Wort und stellten die Dynamik der Firmenentwicklung und des zunehmenden Flächenbedarfs aus ihrer persönlichen Sicht dar.

### Bürgerversammlung im Stadtteil Möhringen

Am 04. März 2013 wurde im Stadtteil Möhringen eine Bürgerversammlung zum Thema Gewerbegebietsentwicklung Gänsäcker durchgeführt, die mit einer Teilnehmerzahl von ca. 500 Personen auf eine ungewöhnlich große Resonanz stieß. Die insgesamt sehr sachlichen Wortbeiträge spiegelten die geteilte Meinung der Möhringer zu diesem Thema wieder. Sowohl die Gegner als auch die Befürworter des Projektes brachten ihre Argumente vor (siehe Anlage 3).

Es zeichnete sich ab, dass in Möhringen im Zusammenhang mit einer möglichen Gewerbeflächenentwicklung in Gänsäcker in erster Linie eine Lösung der Verkehrsbelastung auf dem Esslinger Sträßle und im Ortskern sowie eine Stärkung der Ortskernentwicklung zur Erhaltung und Verbesserung des Infrastrukturangebotes erwartet werden.

Demgegenüber wurden die im Eingliederungsvertrag von 1972 dargestellten Schwerpunkte Landschafts- und Tourismusentwicklung eher nachrangig bewertet.

### Weitere Aspekte zur Ortsentwicklung Möhringen - Workshop mit dem Ortschaftsrat

Zur weiteren Ortentwicklung Möhringens wurden während der Klausur des Ortschaftsrates am 10.06.2011 mehrere Ansatzpunkte definiert, die kurz- bis langfristig angegangen werden sollten, um die bestehenden und drohenden städtebaulichen Mängel zu beseitigen.

Von hoher Priorität ist die Sicherung der medizinischen Grundversorgung. Hierfür wurde vorgeschlagen, die Marktgasse 24 in ein Ärztehaus mit angeschlossener Physiotherapiepraxis umzunutzen beziehungsweise zu erweitern.

Große innerörtliche Potenziale bietet die bereits im Besitz der städtischen Wohnbau befindliche Freifläche in der Marktgasse. Eine konkrete Nutzung der Fläche ist noch festzulegen. Die bisherige Planung zum Bau von Reihenhäusern auf dem Areal wurde zu Gunsten der innerörtlichen Entwicklung und Aufwertung der Bestandsgebäude in Frage gestellt.

Innerörtliche Aufwertungspotentiale im Bestand bieten die Bereiche in der Anton-Braun-Straße sowie entlang der Winkelgasse und Mittleren Gasse. Durch Modernisierungen sowie Abbruch- und Neubaumaßnahmen kann wesentlich zur Neugestaltung dieser Areale beigetragen werden. Zudem wurde für den Bereich der Winkelgasse eine Neuordnung der Straßenführung und die Schaffung von Stellplätzen vorgeschlagen.

Zur Förderung der Maßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung können Mittel des ELR (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum) oder der Städtebauförderung beantragt werden.

#### Fragenkatalog der CDU Möhringen

Die CDU-Fraktion des Ortschaftsrates Möhringen hat der Verwaltung einen Fragenkatalog zur K 5944 (Eßlinger Sträßle) vorgelegt. Die Antworten der Verwaltung sind in Anlage 4 dargestellt.

Die Vorlage wurde mit den beteiligten Fachbereichen /Einrichtungen abgestimmt.

Leiter/in Planung und Bauservice

Michael Herre

Willi Kamm, Bürgermeister

Herwig Klingenstein, Ortsvorsteher

Emil Buschle, Erster Bürgermeister

Tuttlingen,

Michael Beck, Oberbürgermeister