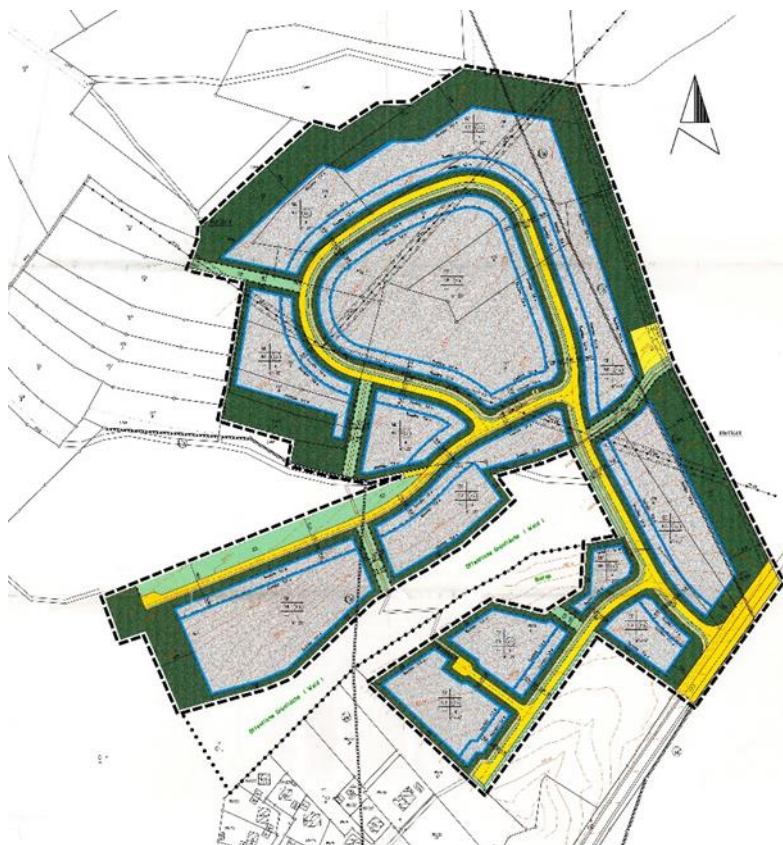


Begründung Bauflächenbedarf zum Bebauungsplan „Nasse Hecken“ und zur 16. Änderung des FNP 2000

St. Georgen im Schwarzwald, mit 13.197 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 59,85 km², ist Unterzentrum und demnach gemäß Plansatz 2.3 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg als Siedlungsbereich festgelegt. Zudem liegt St. Georgen an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen/ Haslach/Kinzigtal, wozu es im Planziel 2.6.4 des Landesentwicklungsplans heißt, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen stattfinden soll.

Die Stadt St. Georgen verfolgt das Prinzip, dass Gewerbeflächen nur dann entwickelt werden, wenn Sie im Eigentum der Stadt St. Georgen liegen. Daher hat sie 1998 die Grundlage für eine Gewerbegebietsausweisung im Bereich Hagenmoos/Engele mit dem Bebauungsplan „Hagenmoos/Engele“ geschaffen.



Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans

Im Flächennutzungsplan 2000 (FNP 2000; genehmigt am 14.04.1998) wurde diese Fläche als einzige zusammenhängende Gewerbegebietsausweisung ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 10 ha Baufläche, 6 ha Grünfläche und 1,8 ha Straßen und Versorgungsfläche. In den kommenden Jahren bis 2009 wurde der Bebauungsplan mehrmals durch kleine

Änderungen den Entwicklungen angepasst. Mit dem Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde 2009 ein neues Erschließungssystem verankert, mit welchem zusätzliche Gewerbeflächen auf flächensparende Weise geschaffen wurden. Der Ortsteil Peterzell trägt den Schwerpunkt der Ausweisung von Gewerbeflächen für St. Georgen. Die ökonomische Erschließungsstruktur ermöglicht gegenüber der ringförmigen Erschließung eine verbesserte Zugänglichkeit und Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen. Die Grundfläche des Geltungsbereichs wurde von bislang ca. 18 ha auf knapp 22 ha erweitert, wodurch sich die gewerblichen Bauflächen mit 14 ha erhöhen, der Flächenverbrauch für Grün- und Verkehrsflächen bleiben gegenüber der ursprünglichen Fassung fast identisch. Für diese 5. Änderung wurde eine Waldumwandlung von ca. 2,76 ha genehmigt. Verschiedene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden in einem Umweltbericht beschrieben und umgesetzt. Die 5. Änderung wurde am 14.03.2012 rechtskräftig. Im Parallelverfahren erfolgte die 11. FNP-Änderung.



5. Änderung „Hagenmoos/Engele“



Dokumentierter Ist-Zustand 2023

Die im Jahr 2017 durchgeführte 6. Änderung des Bebauungsplans hat die Grundstücke im Norden des Planungsgebiets betroffen. Die bereits ansässige Firma Schunk plante eine umfangreiche Erweiterung und legte die nach LBO erforderlichen Stellplätze in den ehemaligen Grünstreifen. Daher wurde der Grünstreifen in gewerbliche Baufläche geändert. Die 7. Änderung und damit verbunden die 15. FNP-Änderung wurden notwendig, da sich die Firma Gerland produktionsbedingt am bestehenden Standort erweitern will. Die sehr auf Automation und individuelle Arbeitsabläufe angewiesene Produktion kann nur an Ort und Stelle, in einem zusammenhängenden Werksgebäude, erweitert werden, eine Auslagerung kam zudem auch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen nicht in Frage. Optimale Betriebsabläufe sind heutzutage unabdingbar, um kosten- und marktgerecht produzieren zu können. Diese Bebauungsplanänderung erfolgte im Süden des Gewerbegebiets und wurde am 06.07.2022 rechtskräftig. Mit erteilter Baugenehmigung konnte im August 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

2017/2018 begannen Grundstücksverhandlungen zum Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen, die eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden ermöglichen. Bereits im Jahr 2008 hatten wir zur späteren Gewerbegebietserweiterung rd. 23 Hektar Fläche mittels

Tauschvertrag vom Land Baden-Württemberg (Staatsforstverwaltung) erworben. Das Land unterstützte uns somit schon damals bei der Erweiterung des Gewerbegebietes.

Die angekündigte 8. Änderung des Bebauungsplans würde eine Erweiterung der Gewerbefläche nach Norden um ca. 10,8 ha und nach Westen um ca. 6,5 ha ergeben. Mit diesem umfassenden Vorschlag (100%-Vorschlag) vom Oktober 2018 ist die Stadt St. Georgen in die Behördenanhörung gegangen. Hierbei wären insgesamt 12,4 ha Wald umzuwandeln gewesen.



Planung zur 8. Änderung vom 31.10.2018

Die Erweiterung bis zum Engleweg mit einem kompletten Ringschluss der Erschließungsstraßen wäre die absolute Zukunftsvision. Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen würden als Gewerbeflächen ausgewiesen wie auch die angrenzenden Waldflächen, denn an

keiner anderen Stelle in St. Georgen sind ebene Flächen vorhanden, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Die Infrastruktur ist zum Großteil vorhanden und müsste nur mit wenig Aufwand ergänzt werden. Der Stadt St. Georgen war zu diesem Zeitpunkt schon klar, dass eine Verwirklichung nur schwer möglich ist, dennoch muss eine Stadt als Unterzentrum und traditioneller Wirtschaftsstandort ihre Entwicklung vorantreiben und bestehenden Unternehmen Expansionsmöglichkeiten bieten. Von daher wäre eine gewisse Vorratshaltung an Gewerbeflächen im Rahmen unserer Planungshoheit absolut notwendig. Wenn erst bei einem konkreten Bedarf mit einem Verfahren begonnen wird, ist es aufgrund der langen Zeitdauer keinem Unternehmen zu vermitteln, dass es möglicherweise zwei bis drei Jahre auf den Baubeginn warten muss. Im Falle von Schunk kann man von Glück reden, dass sie erst 2025 mit der Herstellung ihrer neuen Produktlinie für die E-Mobilität beginnen müssen. Bedingt durch das lange Verfahren wird das schon jetzt sehr knapp, weil auch noch Erschließungsarbeiten anstehen.

Im Behördengespräch kamen dann noch die Hinweise auf ein Waldbiotop, die Rentierflechte und die ursprünglich vorgesehene Waldumwandlung, die dazu geführt haben, dass die Größe des Gewerbegebietes nochmals überdacht wurde. Der Gedanke, mit einer umfangreichen Variante einzusteigen, wurde im Bewusstsein auf die dann noch längere Verfahrensdauer verworfen, selbst wenn die kleine Lösung für uns alles andere als den von uns gewünschten Idealzustand darstellt.

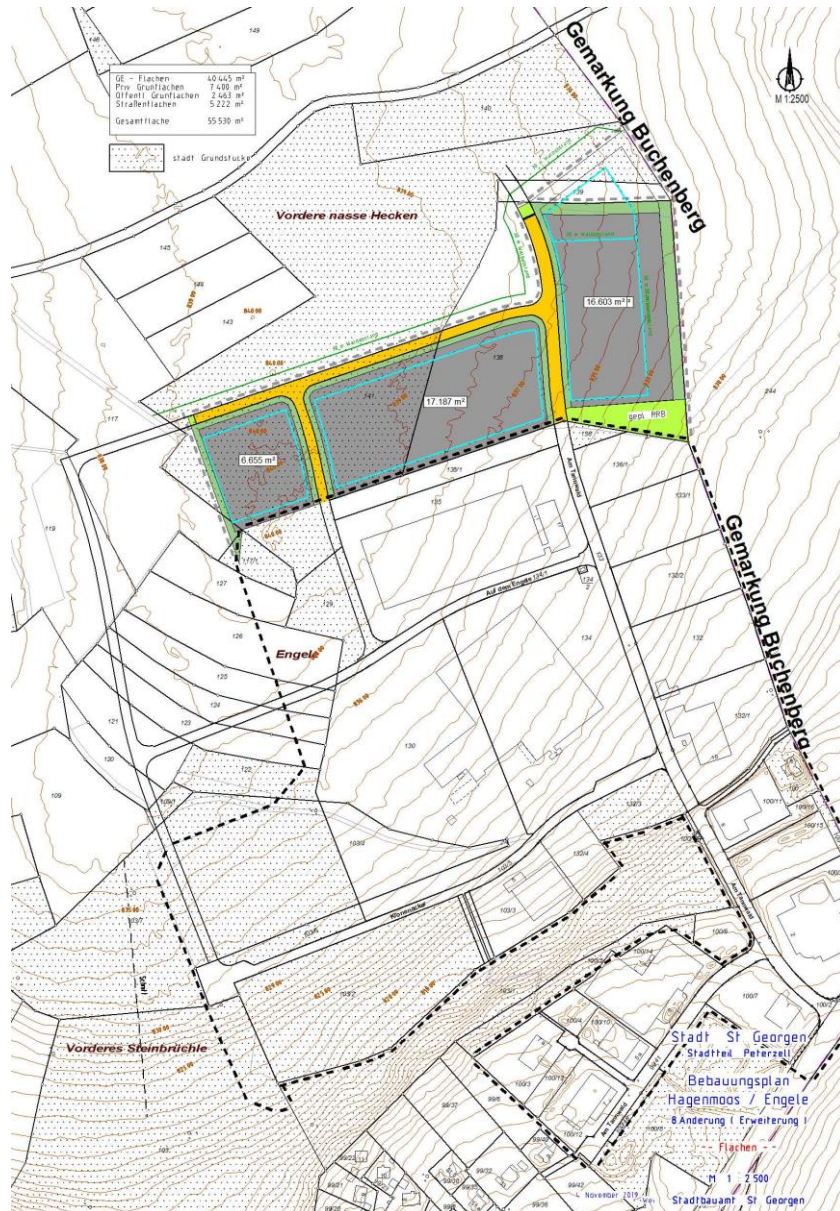
Alternativ kam im Ergebnis dann eine verkleinerte Variante im Februar 2019 mit einer Erweiterungsfläche von 7 ha nach Norden und knapp 3 ha nach Süd-Westen ins Gespräch.



Planung zur 8. Änderung vom 08.02.2019

Die Empfehlung, die Fläche im Norden zu reduzieren, um das Waldbiotop nicht zu beeinträchtigen, wurde berücksichtigt.

Im November 2019 gab es nur noch eine Erweiterung nach Norden mit 4 ha, davon 2,6 ha Waldinanspruchnahme.

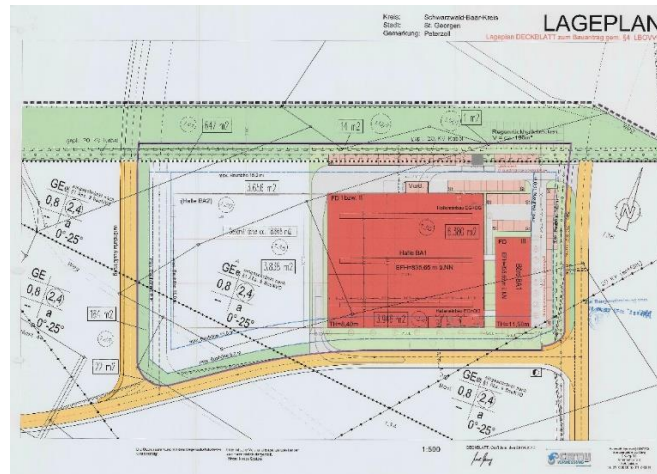


Planung zur 8. Änderung vom 04.11.2019

Bis zu diesem Moment war noch kein Planungsbüro beauftragt, dies erfolgte erst im Februar 2022. Mit der Beauftragung des Planungsbüros „Planwerkstatt am Bodensee“ wurde auch die Bezeichnung des Bebauungsplans von „Hagenmoos/Engel, 8. Änderung und Erweiterung“ in „Nasse Hecken“ geändert.

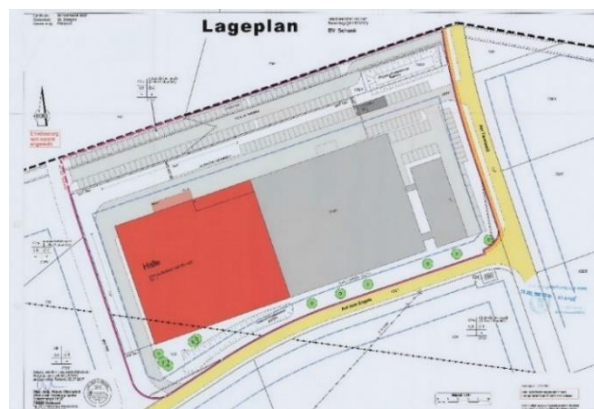
Zu diesem Zeitpunkt war bereits klar, dass die Firma Schunk Electronic Solution GmbH ihren Betriebsstandort in St. Georgen, Am Tannwald 17, bis 2025 um das Doppelte erweitern muss. Entsprechende Strategiegespräche waren von der Firmenspitze mit Herrn Bürgermeister Rieger und später mit dem Gemeinderat geführt worden.

Zur Historie der Fa. Schunk: Mit der Baugenehmigung vom 30.04.2012 erhielt die Firma GAS Automation, die sich bereits 2006 im Gewerbegebiet niedergelassen hat und zwischenzeitlich von Schunk übernommen wurde, die Genehmigung für den Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude auf dem nördlichsten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engel, 5. Änderung“. Die Produktionshalle hat eine Grundfläche von 4.300 m², das Verwaltungsgebäude mit insgesamt 3 Geschossen eine Nutzfläche von 660 m².



Lageplan zur Baugenehmigung 2012

Geplant war dies als Arbeitsstätte für 65-70 Mitarbeiter. 80 Stellplätze mussten hergestellt werden. Diese waren verteilt auf dem Grundstück Richtung Norden zum Grünstreifen hin. 2013 firmierte dann die GAS-Automation GmbH, St. Georgen, zu Schunk Electronic Solutions GmbH. Schunk Electronic Solutions GmbH ist Technologieführer in den Bereichen Nutzentrenner und Lineardirektantriebe und ermöglicht mit rasanten, hochpräzisen Nutzentrennmaschinen in der Elektronikindustrie eine besonders wirtschaftliche Montage von Leiterplatten. St. Georgen ist zwar nur ein Standort unter vielen, da Schunk weltweit in über 50 Ländern agiert. Allerdings ist der Standort derjenige, der bei Schunk das stärkste Wachstum verzeichnet. (Quelle: [GAS-Automation firmiert jetzt als Schunk Electronic Solutions \(vogel.de\)](https://www.vogel.de)) Dann folgte 2017/2018 der 2. Bauabschnitt mit dem Neubau einer Produktionshalle als Erweiterung am Bestandsgebäude. Mit nochmals ca. 4.400 m² Nutzfläche wurde der Bestand fast verdoppelt. Für die insgesamt 100 geforderten Stellplätze wurde die 6. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engel“ vollzogen, um den ausgewiesenen Grünstreifen in Gewerbefläche umzuwandern.



Lageplan zur Baugenehmigung 2018

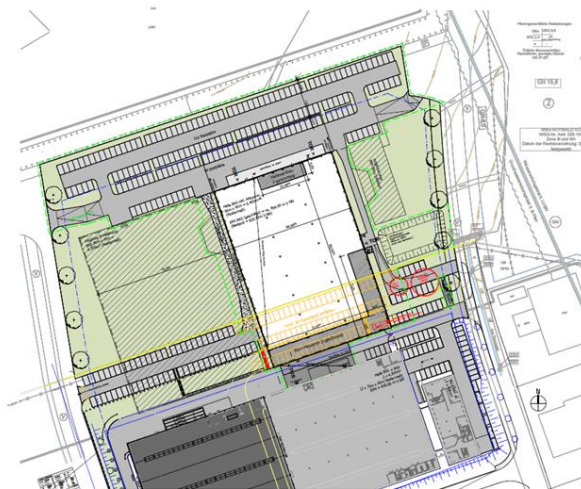
Derzeit hat die Schunk Gruppe neun Produktionsstandorte weltweit mit 3.500 Mitarbeitenden und 34 eigenen Ländergesellschaften sowie Vertriebspartnern in über 50 Länder. (Quelle: [Standorte \(schunk.com\)](https://www.schunk.com)) Die Schunk Electronic Solutions GmbH nutzt als Teil der Schunk Gruppe diese Vertriebsgesellschaften der gesamten Gruppe.



Dokumentation Ist-Zustand 2023

Für die in 2024/2025 geplante Erweiterung des Standorts St. Georgen kommt für die Unternehmensleitung eine Erweiterung nach Norden in einem nächsten Bauabschnitt um ca. 6.500 m² in Frage. Mit der Erweiterung nach Norden werden die bereits vorhandenen Logistikabläufe und Verkehrsflächen genutzt. Eine Duplizierung dieser Flächen und eine damit verbundene erhöhte Versiegelung kann durch diese Vorgehensweise vermieden werden. Ein flächeneffizientes Baukonzept bei der Erweiterung der Bestandsgebäude nutzt mehrere wirtschaftliche und logistische Synergieeffekte, die bei einer zweiten Produktionsstätte auf einer anderen Fläche (die mangels eigener Grundstücke ohnehin nicht vorhanden wären) nicht erreichbar wären.

Die Vermeidung von neuen Versiegelungen steht dann einem erhöhten CO²-Verbrauch durch unwirtschaftliche Fahrzeugbewegungen gegenüber. Auf Dauer ist ein zweiter Standort logistisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten.



Entwurfskonzept für den 3. BA

Aus den genannten Gründen kommt für die Firma Schunk kein Alternativstandort in Frage. Eine Alternativprüfung für die Firma Schunk konnte von Seiten der Verwaltung nicht weiter vorgenommen werden, weil im gesamten Gemarkungsbereich keine freien Grundstücke zur Verfügung stehen. Es bietet sich deshalb als einzige Möglichkeit an, ein bereits durch die gewerbliche Nutzung betroffenes Gebiet weiter auszubauen, zumal die Nachteile für angrenzende Wohnbebauung gegen Null läuft. Im Süden befindet sich die Wohnbebauung westlich des bereits erschlossenen Gewerbegebiets. Mit einer Erweiterung nach Norden werden keine zusätzlichen Wohnstandorte in Ihrer Entwicklung und dem Ruhebedürfnis gestört.

Eine alternative Erweiterung des kleinen Gewerbegebietes auf der Seebauernhöhe in St. Georgen scheidet mangels Flächenverfügbarkeit aus. Die angrenzenden Flächen liegen im Privateigentum. Zudem könnte hier die naheliegende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes der Ausweisung von Gewerbeflächen entgegenstehen. Wie schon erwähnt, ist es der Verwaltung bei der Entwicklung von Gewerbeflächen wichtig, diese entsprechend zu steuern. Dies geht nur, wenn sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Weitere eben gelegene Flächen liegen in St. Georgen noch im Bereich der Industriestraße entlang der Brigach. Doch dort befinden sich schon viele Gewerbebetriebe, die sich die Flächen teilen bzw. optioniert haben. Im Bereich der Brigachau lassen sich aus Hochwasserschutzgründen ohnehin keine größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen ausweisen. So kann die Erweiterung dieser Flächen nicht als ernsthafte Alternative in Betracht gezogen werden.

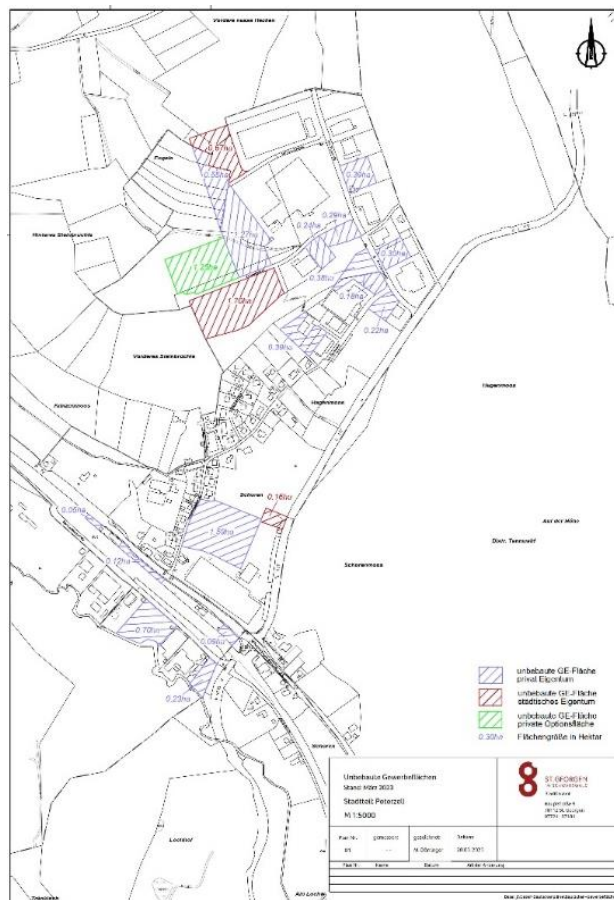
Da die Erweiterung der Firma Schunk alternativlos ist und somit ein Eingriff in den Wald mit sich bringt, ist es zu vertreten, die westlich angrenzende Waldflächen in der Nutzung mit einzuschließen und die notwendigen Gewerbeflächen an diesem Standort zu realisieren, zumal bestehende Erschließungskonzepte fortgeführt werden. Eigens dafür fand schließlich auch der Flächentausch mit der Staatsforstverwaltung statt. Für das Unterzentrum und den traditionellen Wirtschaftsstandort St. Georgen mit dem Schwerpunkt auf Gewerbeausweisungen ist es ferner unabdingbar, in überschaubarem Maße erschlossene Gewerbeflächen auf Vorrat vorzuhalten, um den Bedarf kurzfristig zu decken.

Bei den bisher eingegangenen Anfragen für Neuansiedlungen spielt die Grundstücksgröße eine ausschlaggebende Rolle, wie auch die verkehrstechnische Anbindung. (Ansiedlungssuche wurde Frau Becker vor Ort bereits erläutert).

Für andere Standorte, außerhalb der bereits bebauten Gebiete, müsste in jedem Ortsteil von St. Georgen, wie auch für die Stadt selbst, Wald oder landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Die Topographie von St. Georgen erschwert eine Gewerbeentwicklung zusätzlich. Die hohen Kosten für Hangabgrabungen, -sicherungen und die Entsorgungskosten beeinflussen den Wettbewerb bei der Attraktivität von Gewerbebeständen.

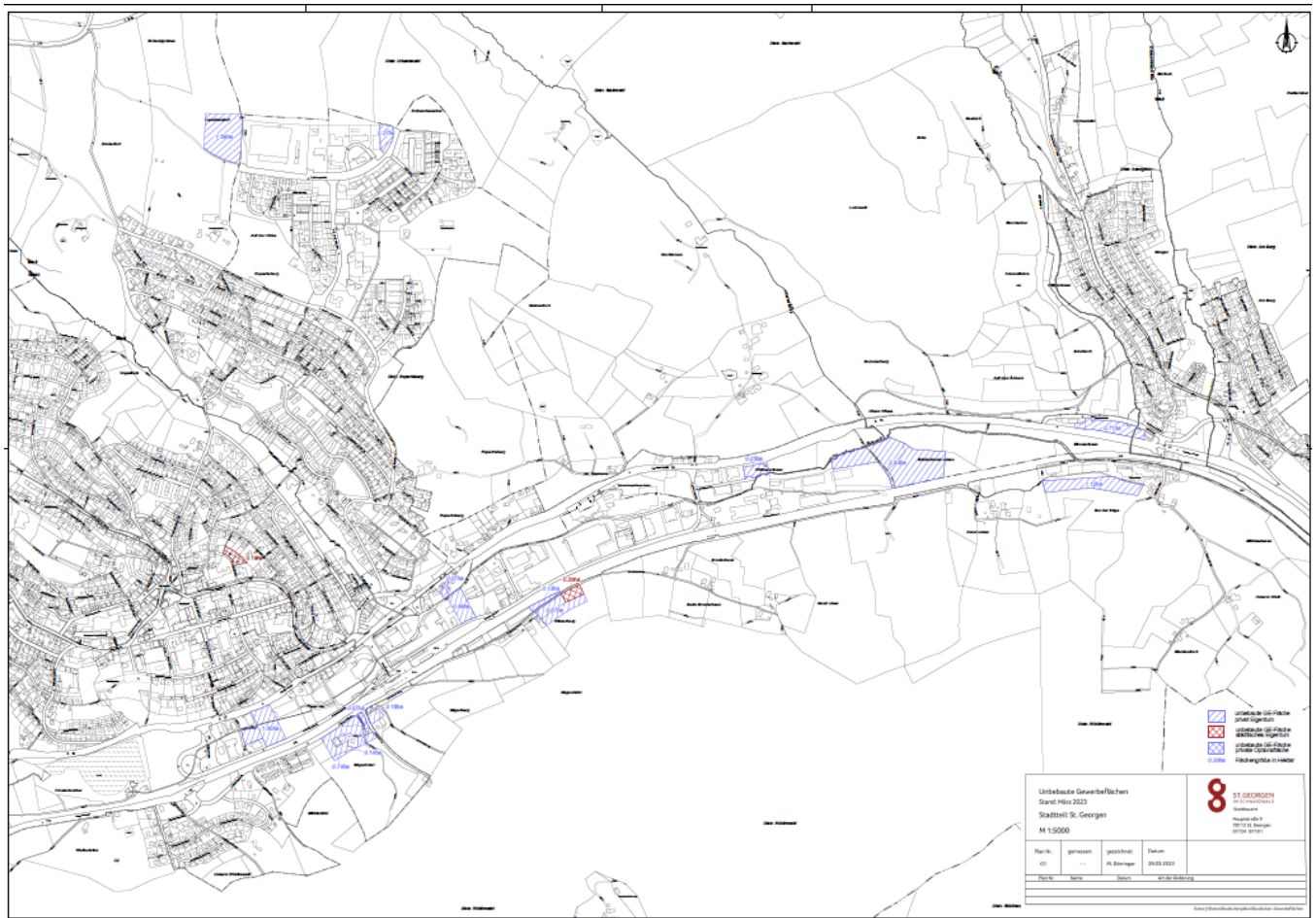
Und eine Stadt wie St. Georgen lebt von der Ansiedlung und vor allem vom Erhalt des vorhandenen produzierenden Gewerbes. Tankstellen, Speditionen und Warenlager generieren kaum Gewerbesteuererinnahmen. Deshalb gehen wir mit unseren Flächen sehr sparsam um und entwickeln nur, wenn entsprechende hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze gehalten oder generiert werden.

Derzeit stehen uns in Peterzell drei Gewerbeflächen von 1,7 ha (steiles, unattraktives Grundstück) und 0,16 ha für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen zu Verfügung. Alle anderen unbebauten Gewerbeflächen befinden sich im Privateigentum und sind größtenteils Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe. Die eigentums- und besitzrechtliche Verfügbarkeit sowie die baurechtliche und faktische Nutzbarkeit der Flächen sind ein bestimmender Faktor der Gewerbeflächenentwicklung. Lediglich 7 % der unbebauten Gewerbeflächen befinden sich in öffentlicher Hand. Als Gewerbeflächenpotenziale wurden Innenentwicklungspotenziale, vor allem Baulücken (unbebaute Flächen) sowie Außenentwicklungspotenziale (FNP-Reserveflächen im noch nicht überplanten Außenbereich) auf Gemeindeebene erfasst.



Baulückenplan Peterzell

In St. Georgen (Stadtgebiet) sieht die Situation ähnlich aus. Nur zwei Flächen von je 0,2 ha stehen im Eigentum der Stadt. Die Fläche in der Stadtmitte (genutzt als Parkplatzfläche mit ca. 900 m²) steht als Mischgebietsfläche (BPlan Westliche Bahnhofstraße-Weidenbächlestraße, 1. Änderung) nur nichtstörenden Gewerbebetrieben zur Verfügung. Bei der zweiten Fläche im Bereich Brudermoos handelt es sich um eine Fläche, die im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen ist (FNP-Reservefläche). Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht. Die Fläche beurteilt sich nach § 35 BauGB, was eine Bebaubarkeit stark einschränkt.



Baulückenplan St. Georgen

In den letzten Jahren hat die Stadt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei Gewerbeflächen intensiv vorangetrieben. So wurde aus der ehemaligen Heinemann-Brache mitten in der Innenstadt ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für den Lebensmittler Edeka entwickelt. Diese Entwicklung wurde auch bei der Heinemann-Brache in der Industriestraße für LIDL erreicht. Weitere solcher Nachnutzungen fanden auf den Grundstücken „Altes Krankenhaus“ am August-Springer-Weg, auf der Industriebrache „Autohaus Bäsch“ an der Alten Landstraße, dem Gewerbestandort „Haller-Areal“ und für das ehemalige Fabrikgebäude „Tobias Baeuerle“ in der Bahnhofstraße statt. Auch das ca. 2,5 ha große „Grässlin-Areal“ (ehemalige Brache) an der Villinger Straße in St. Georgen-Peterzell konnte durch die Initiative der Stadt durch die Fa. Wahl neu bebaut und 250 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der neuzeitliche Ankauf des Firmengeländes „A. Maier“ in der Gewerbehallestraße durch die Stadt St. Georgen erfolgte vor dem Hintergrund, die Entwicklung nach der ca. zweijährigen Auslagerung der Verwaltung gezielt steuern zu können. Am zweiten ehemaligen „Grässlin-Areal“ an der Bundesstraße in St. Georgen sind wir bereits mit Projektentwicklern im Gespräch. Wir tun also was wir können, um den Flächenverbrauch so gering als möglich zu halten.

Weitere Brachflächen in größerem Umfang stehen in St. Georgen nicht mehr zu Disposition. Mit der Innenentwicklung sind wir zum jetzigen Zeitpunkt auf Stand Null. Für Gewerbeansiedlungen bleibt nur die Ausweisung neuer Flächen und hierfür eignet sich der Standort Hagenmoos/Engele am besten.

St. Georgen, den 13.11.2023

Michael Rieger
Bürgermeister