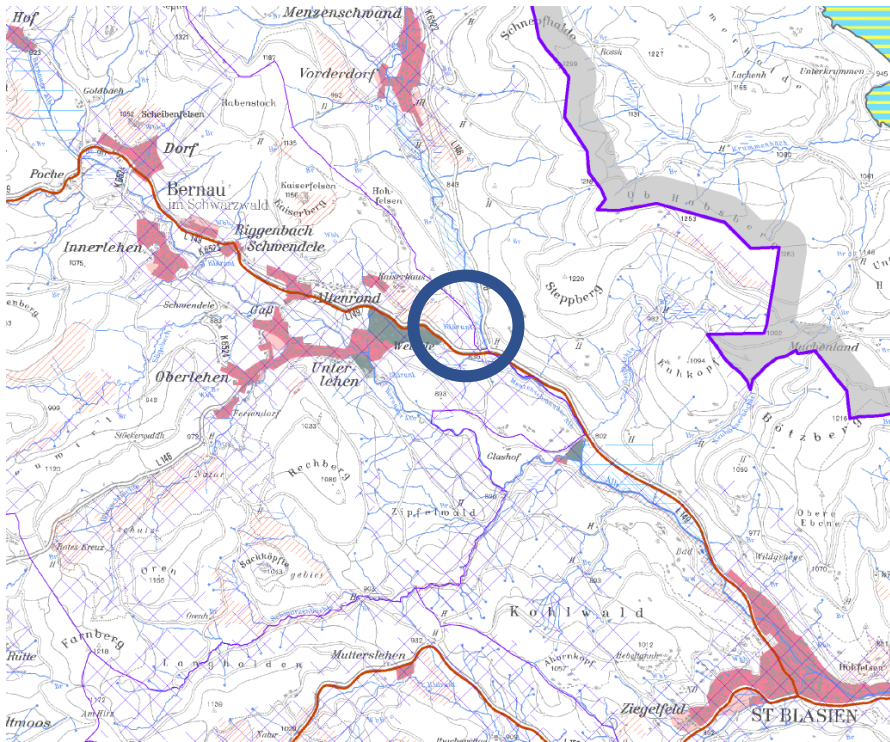




Alternativenprüfung und Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen in der Gemeinde Bernau der Stadt St. Blasien

Die Stadt St. Blasien ist nach dem Regionalplan Hochrhein – Bodensee aus dem Jahr 2000 als Unterzentrum im Landkreis Waldshut auszubauen. Gem. 2.6.3 des Regionalplans ist die Stadt St. Blasien als gewerblich-industrieller Standort außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. Die Gemeinde Bernau ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft.

Die Gemeinde Bernau plant gemeinsam mit der Stadt St. Blasien ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Dies soll im Gewann Ankenbühl an der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Bernau und der Stadt St. Blasien im Gebiet „Menzenschwander Brücke“ platziert werden.

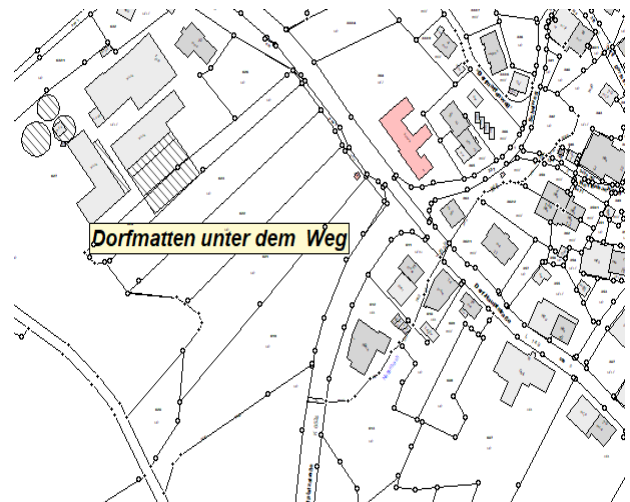
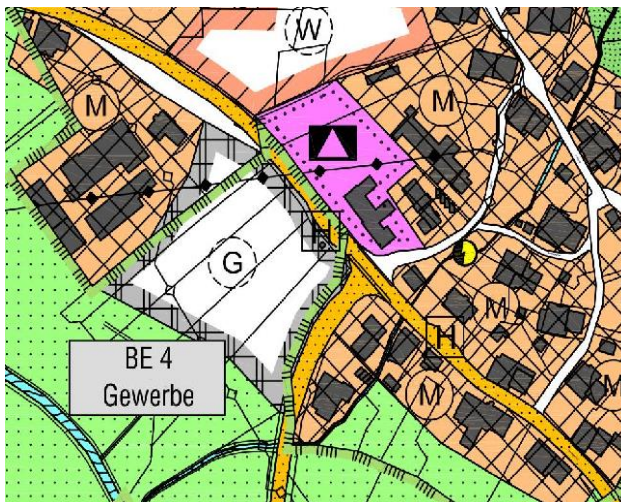


Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die möglichen Alternativen auf der Gemarkung Bernau und St. Blasien auf und begründen gleichzeitig, warum diese im Vergleich zur interkommunalen Projektfläche zur Ausweisung eines Gewerbegebiets ausscheiden.

I. Alternativflächen der Gemeinde Bernau

1. Alternative → Ortsteil Dorf, bestehende Möglichkeit gem. FNP

Im Ortsteil Dorf, im Bereich der Flst.Nr. 619, 620, 621 und 622 ist vor Jahrzehnten eine Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden.



Die Lage ist nach heutigen Erkenntnissen jedoch nicht mehr geeignet. Vor allen Dingen ist die Fläche für eine zukunftssträchtige Gewerbeentwicklung deutlich zu klein. Sie beträgt lediglich ca. 15.000 m².

Außerdem befindet sich gegenüberliegend eine Gemeinbedarfsfläche. Bebaut ist diese mit der Grundschule der Gemeinde Bernau. Der Schul- und Pausenhof ist direkt gegenüber der Planfläche. Schon allein im Sinne der Schulkinder kann eine Gewerbeentwicklung hier nicht befürwortet werden.

Im umliegenden Mischgebiet befindet sich inzwischen hauptsächlich Wohnbebauung. Vermutlich wurde die Gewerbefläche vor Jahrzehnten in diesem Bereich ausgewiesen, da in damaliger Zeit eine große Möbelschreinerei in der Nähe war (oberhalb des Schulgebäudes). Nach dem Großbrand im Jahr 2000 wurde die Schreinerei jedoch nicht mehr aufgebaut. Mittlerweile befindet sich Wohnbebauung auf dem Gelände.

Die Planflächen sind zudem als Futterwiesen für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wertvoll.

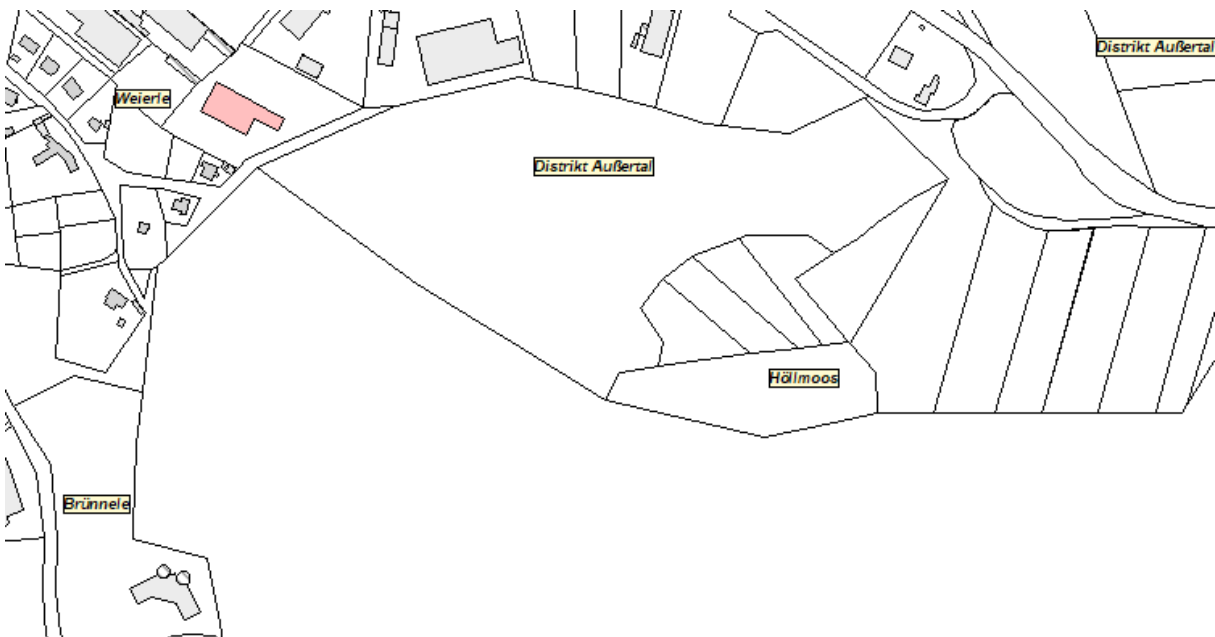
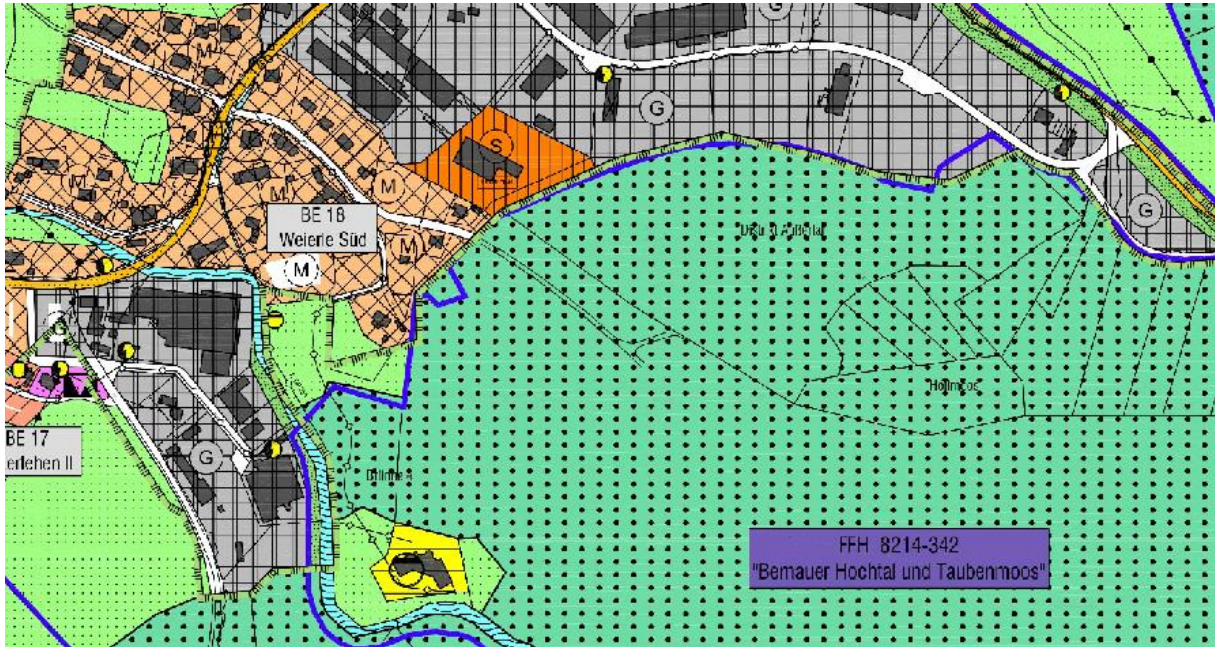
Unweit des Geländes in südlicher Richtung, befindet sich zudem das Sport- und Freizeitzentrum der Gemeinde, welches auch Camping und Wohnmobilstellplätze umfasst. Mit diesen touristischen Aktivitäten passt ein Gewerbegebiet ebenfalls nicht mehr zusammen.

Die damals hier zur Gewerbeentwicklung ausgewiesene Fläche kann somit in keiner Weise mehr für eine solche Entwicklung empfohlen werden. Die Entwicklung im Umfeld hat diese Planung völlig überholt. Sollte es notwendig sein, könnte diese Gewerbefläche im Tausch gegen das beantragte interkommunale Gewerbegebiet sogar aus dem FNP herausgenommen werden.

Weitere bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen sind auf der Gemarkung Bernau nicht vorhanden.

2. Alternative → Südl. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Weierle

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Weierle bestünde die naheliegendste Erweiterungsmöglichkeit in der südlich gelegenen Waldfläche.

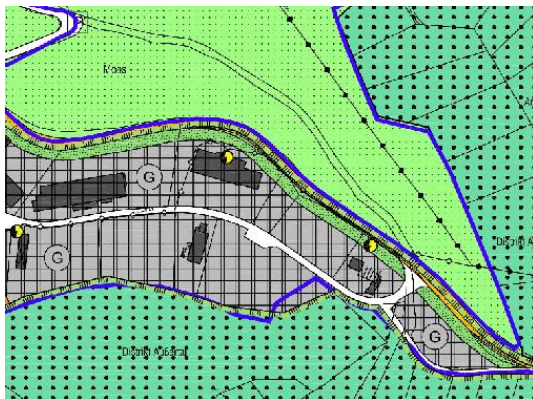


In diesem Bereich wurde jedoch schon im Jahr 1996 ein Gutachten erstellt. Aus diesem geht hervor, dass sich der Standort im geschützten Moorbereich befindet. Im Vergleich zu 1996 haben Naturschutzbelange noch erheblich an Bedeutung gewonnen. Das aktuelle Kartenmaterial der LUBW zeigt hier ein Waldbiotop. Eine Bebauung, wiewohl für die Gemeinde Bernau eine naheliegende und durchaus wünschenswerte Option, kommt daher nicht in Frage.

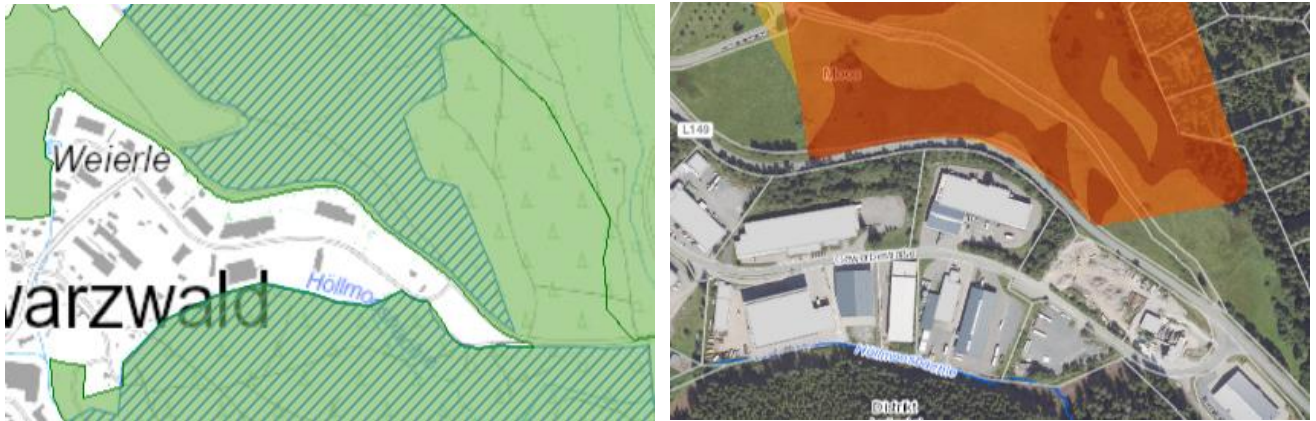


3. Alternative → Nördl. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets über die L 149 hinaus

Eine weitere mögliche Erweiterungsfläche liegt gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet, nordwestlich der L 149.



Jedoch befindet sich diese Fläche direkt am Ortseingang auf der unbelasteten Talseite. Durch die, im Gegensatz zum bestehenden Gewerbegebiet, welches sich einige Meter unterhalb der Straße hinter Bäumen und Sträuchern verbirgt, höhere Lage würden das Ortsbild bzw. die Zufahrt in unseren Kurort optisch erheblich beeinträchtigt werden.



Durch dieses Alternativgebiet führt weiterhin der Premiumwanderweg „Hochtalsteig“, also ein vor wenigen Jahren offiziell zertifizierter Wanderweg, der in den Sommermonaten von einer großen Zahl an Wanderern und Kurgästen begangen wird. Der Hochtalsteig ist ein Highlight unseres Tourismusortes und sollte auf keinen Fall beeinträchtigt werden.

Die Fläche liegt außerdem im FFH-Gebiet. Sie hat eine hohe Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des Erhalts der Artenvielfalt. Es handelt sich um ein artenreiches Weidfeld, welches im Fokus mehrerer Schutzkartierungen steht.

Der Managementplan für das FFH-Gebiet 8114-311 „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ weist in der Bestands- und Zielkarte 2.1.6 als Bestands- und Erhaltungsziele sowie als Entwicklungsziel für diesen Bereich einen artenreichen Borstgrasrasen aus. Allein dessen naturschutzfachliche Wertigkeit und Bedeutung ist immens. Des Weiteren ist die Fläche als Offenlandbiotop kartiert.

Die Fläche wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb als Weidefläche genutzt und dient diesem Betrieb somit als wirtschaftliche Grundlage, während sie vom selben in ihrer Artenvielfalt durch Weidetierhaltung in ihrem Pflanzenreichtum erhalten wird.

II. Alternativflächen der Stadt St. Blasien

Auf der Gemarkung der Stadt St. Blasien sind seit langem weder im Bereich des Flächennutzungsplans noch angrenzend an bestehende gewerbliche Flächen potentiell bebaubare Flächen vorhanden. In St. Blasien ist derzeit lediglich ein gewerblich nutzbares Grundstück vorhanden. Dieses Grundstück steht in privatem Eigentum. Die Stadt hat sich in der Vergangenheit bemüht, das Grundstück einer Nutzung zuzuführen. Der Eigentümer war bislang jedoch nicht mitwirkungsbereit. Weder der vorhandene Bedarf an zusätzlichen

gewerblichen Flächen noch der Bedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen kann kurz und mittelfristig in St. Blasien gedeckt werden. Um für die Nahversorgung zusätzliche Flächen bereit stellen zu können, sah sich die Stadt zuletzt gezwungen, das bestehende Feuerwehrhaus zu verlegen und an anderer Stelle einen Neubau zu errichten. In diesem Rahmen wurden potentiell nutzbare Flächen geprüft. Diese aktuelle Prüfung ergab, dass lediglich ein schwierig zu bebauendes Grundstück zur Verfügung stand um die Verlagerung überhaupt ermöglichen zu können. Die Rahmenbedingungen hatten deshalb einen entsprechend kostenintensiven Neubau zur Folge.

Festzustellen ist, dass aufgrund der vorhandenen Restriktionen die Neuausweisung gewerblicher Flächen in beiden Kommunen nur durch Inanspruchnahme konfliktbehafteter Flächen möglich sein wird. Weder mittel- noch langfristig stehen alternative Flächen für eine gewerbliche Nutzung in St. Blasien und Bernau zur Verfügung. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet kann aus heutiger Sicht nur am angestrebten Standort „Menzenschwander Brücke“ realisiert werden. Auch dieser Standort ist insbesondere durch umweltrechtliche Belange konfliktbehaftet. Im Vergleich zu den Alternativen, die in St. Blasien nicht existieren und in Bernau vorstehend abgeprüft wurden, ist dies der einzig verbliebene Handlungsansatz.

III. Nachfrage nach Gewerbebauland - Unternehmensbefragung

Bei der Stadt St. Blasien und der Gemeinde Bernau liegen seit Jahren Nachfragen nach Gewerbebauplätzen von örtlichen und überörtlichen Unternehmen aus verschiedensten Branchen vor. Regelmäßig kann dieser Bedarf nicht befriedigt werden. Erfahrungsgemäß planen Unternehmen betriebliche Erweiterungen vergleichsweise kurzfristig mit einem Zeithorizont von ca. 2-5 Jahren. Insofern ist die gewerbliche Nachfrage von vielen wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Um explizit den aktuellen und insbesondere den örtlichen Bedarf zu erheben, wurde eine Fragebogenaktion in St. Blasien und Bernau durchgeführt. Die Gewerbetreibenden wurden dabei lediglich durch Bekanntmachungen in den Amtsblättern sowie entsprechende Pressemitteilungen auf die anstehende Befragung aufmerksam gemacht.

Bis Mai 2023 haben sich insgesamt 23 Gewerbetreibende an der Befragung beteiligt. 8 Unternehmen sind in St. Blasien und 15 Unternehmen sind in Bernau ansässig. Es ist davon auszugehen, dass sich vermehrt örtliche Unternehmen an der Befragung beteiligt haben, die einen konkreten Flächenbedarf haben.

Auf die Frage nach der Art des Betriebes wurden folgende Angaben gemacht: Handwerk/Produktionsgewerbe (ohne Verkauf) rd. 40%, Handwerk/Produktionsgewerbe (mit Verkauf am Produktionsstandort) rd. 17%, Handel/Einzelhandel/Großhandel/Ladengeschäft rd. 9%, produzierendes Gewerbe rd. 9% sowie reine Lagerfläche rd. 4%. Insgesamt sind somit rd. 66% der befragten Unternehmen den Bereichen Handwerk und Produktion zugehörig. Dies lässt vermuten, dass durch die Erweiterung des gewerblichen Flächenangebots entsprechend zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können und der Wirtschaftsstandort nachhaltig gestärkt werden wird.

Insgesamt beschäftigen die Unternehmen nach eigenen Angaben derzeit 528 Mitarbeitende in Vollzeit, 66 Mitarbeitende in Teilzeit sowie 46 Auszubildende. Nach den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wies der GVV St. Blasien zum Jahr 2022 insgesamt 4.138 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus. In St. Blasien und Bernau waren im selben Zeitraum 2.298 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Somit haben sich Unternehmen an der Befragung beteiligt, in denen rd. 23% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den beiden Kommunen tätig sind.

18 Betriebe beabsichtigen ihre Betriebe zu erweitern oder einen neuen Standort zu gründen. Von diesen 18 Betrieben gaben 15 Unternehmen an, dass sie vorrangig Flächen in St. Blasien (3 Betriebe) bzw. Bernau (12 Betriebe) suchen. Lediglich 2 Betriebe gaben an, dass ein Standort außerhalb der beiden Kommunen gesucht wird. 1 Unternehmen hat diese Frage nicht beantwortet. Die örtliche Nähe der zusätzlichen gewerblichen Flächen zum bisherigen Standort scheint für die Unternehmen von ausschlaggebender Bedeutung zu sein. Sofern die Kommunen diese Nachfrage nicht bedienen können, besteht die Gefahr, dass die Unternehmen abwandern und ihren Standort insgesamt an einen anderen Ort verlagern müssen.

Die Frage nach dem Umfang der benötigten Grundstücke ergab einen Gesamtflächenbedarf von 12,15ha. Die Spannweite der Grundstücksgrößen belief sich dabei zwischen 500m² und 5 ha. Die meisten Nennungen lagen in eine Bandbreite von 5.000m² bis 10.000m² von Unternehmen aus dem Handwerk und Produktionsgewerbe.

Insgesamt rechnen die befragten Unternehmen mit zusätzlichen 142 Mitarbeitenden in Vollzeit, 21 Mitarbeitenden in Teilzeit sowie 21 Auszubildende an den neuen Standorten.

Auf die Frage nach wichtigen Standortfaktoren wurde mehrheitlich der Breitbandausbau, sowie insbesondere Kriterien für eine störungsfreie Produktion, wie z.B. Schichtarbeit, Zulässigkeit von (Lärm-)Emissionen, sowie eine gute Verkehrsanbindung und genannt. Da sich die bisherigen Unternehmensstandorte der Befragten oftmals in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen befinden, sind Einschränkungen im laufenden Betrieb und Konflikte vorhanden. Durch das angestrebte interkommunale Gewerbegebiet und eine Verlagerung derzeit konfliktbehafteter Betriebe könnte gleichzeitig der Wohn- und Tourismusstandort sowie der Wirtschaftsstandort nachhaltig gestärkt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in St. Blasien und Bernau aktuell ein kurz- bis mittelfristiger **örtlicher Bedarf von mindestens rd. 12 ha Gewerbeflächen**, vorwiegend für produzierendes Gewerbe, vorhanden ist. Der überörtliche Bedarf, zu dessen Deckung die Stadt St. Blasien verpflichtet ist, ist hierbei ausdrücklich noch nicht erfasst.

IV. Weiteres Vorgehen

- Prüfung und Umsetzung der Organisationsform zur interkommunalen Zusammenarbeit
- Abstimmung Rahmenbedingungen zur Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung
- Konkrete und verbindliche Einbeziehung der privaten Grundstückseigentümer
- In Abstimmung vertiefende Untersuchungen (Natur- und Artenschutz, Vogelschutzgebiet, ggf. FFH Verträglichkeitsprüfung, etc.)
- Einbeziehung der Öffentlichkeit
- Bedarfsgerechte Planung des Gewerbestandorts unter Berücksichtigung der Bedarfe der Bestandsbetriebe
- Untersuchung der Wirtschaftlichkeit
- Beschlüsse der kommunalen Gremien zur Zweckverbandsatzung und den weiteren Planungsschritten für die Gebietsentwicklung