

Informations- und Dialogveranstaltung  
zum

# BÜRGERENTSCHEID

Gewerbeflächenentwicklung  
in Mühlacker

9. November 2016

# Herzlich willkommen!

## Tagesordnung

19:00	Begrüßung und Einführung	<i>Oberbürgermeister Frank Schneider</i>
19:05	Ablauf und Ziel der Veranstaltung	<i>Ute Kinn, Moderatorin</i>
19:10	Informationen zum Thema	<i>Armin Dauner, Planungs- und Baurechtsamt</i>
19:40	Verständnisfragen und Aussprache	<i>Ute Kinn, Moderatorin</i>
21:30	voraussichtliches Ende der Veranstaltung	

Zwei Positionen – beide sind richtig:

Fläche ist  
nicht  
vermehrbar

keine Fläche =  
Abwanderung  
von Betrieben

„Soll in den nächsten 15 Jahren im  
Flächennutzungsplan eine zusammenhängende  
Entwicklungsfläche zur Erschließung von ca. 25  
Hektar Industrie- und Gewerbefläche  
ausgewiesen werden?“

JA

NEIN

Soll ...

- in den nächsten 15 Jahren
- im Flächennutzungsplan
- eine zusammenhängende Entwicklungsfläche
- zur Erschließung
- von ca. 25 Hektar
- Industrie- und Gewerbefläche
- ausgewiesen

... werden?“

Was ist ein Flächennutzungsplan?

Was heißt ausweisen?

Wann wird erschlossen?

## § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch:

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Flächennutzungsplan

Flächendarstellung  
= Innenwirkung

Bebauungsplan

Planrecht  
= Außenwirkung

Umlegung

= Eigentums-  
wirkung

Erschließung

= Verlust  
landw. Fläche

Hochbau

= Versiegelung  
Grundstück

5-7 Jahre

4-5 Jahre

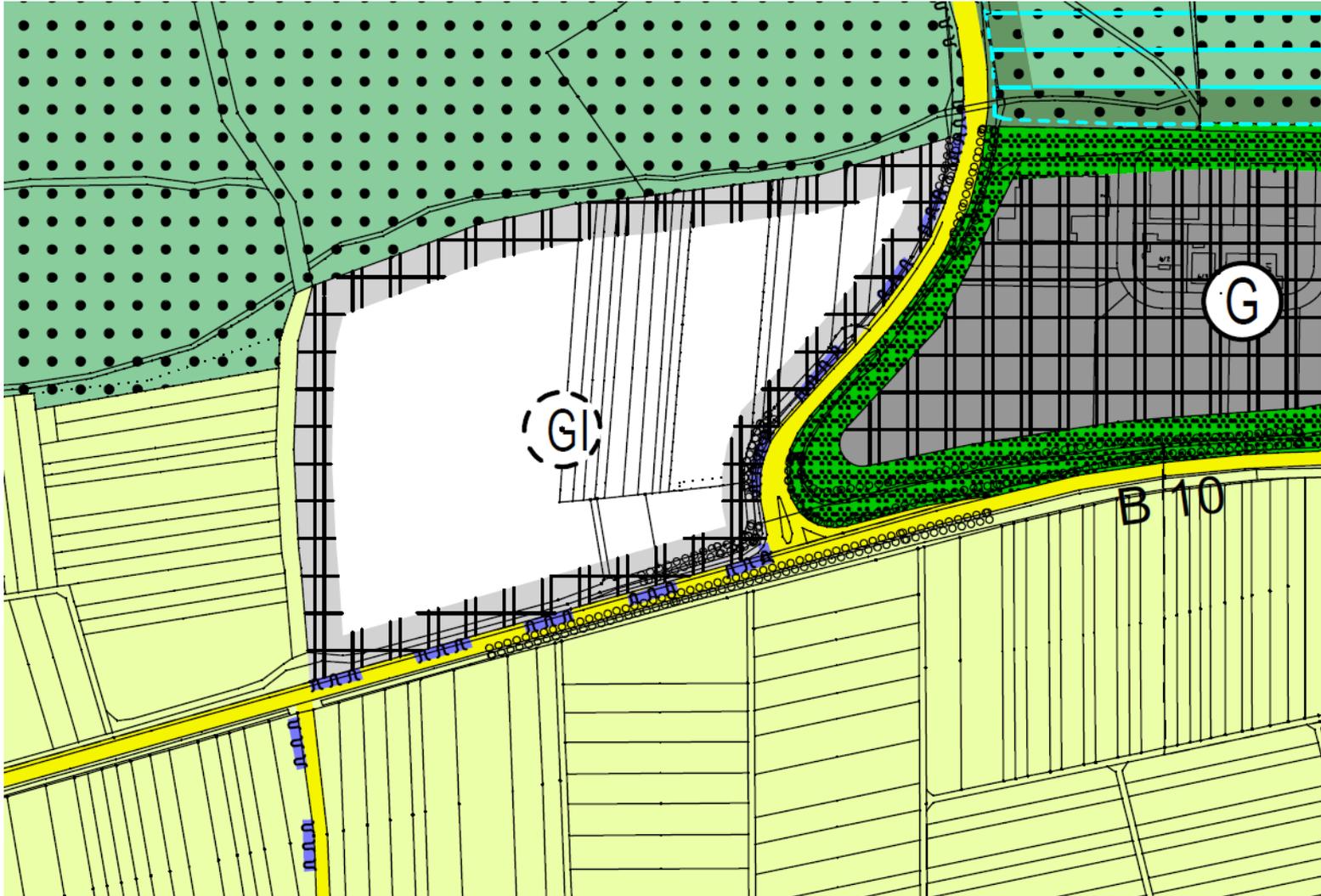
3 Jahre

2 Jahre

1 Jahr

## Flächennutzungsplan – Ausweisung - Erschließung

Im Flächennutzungsplan ausweisen:

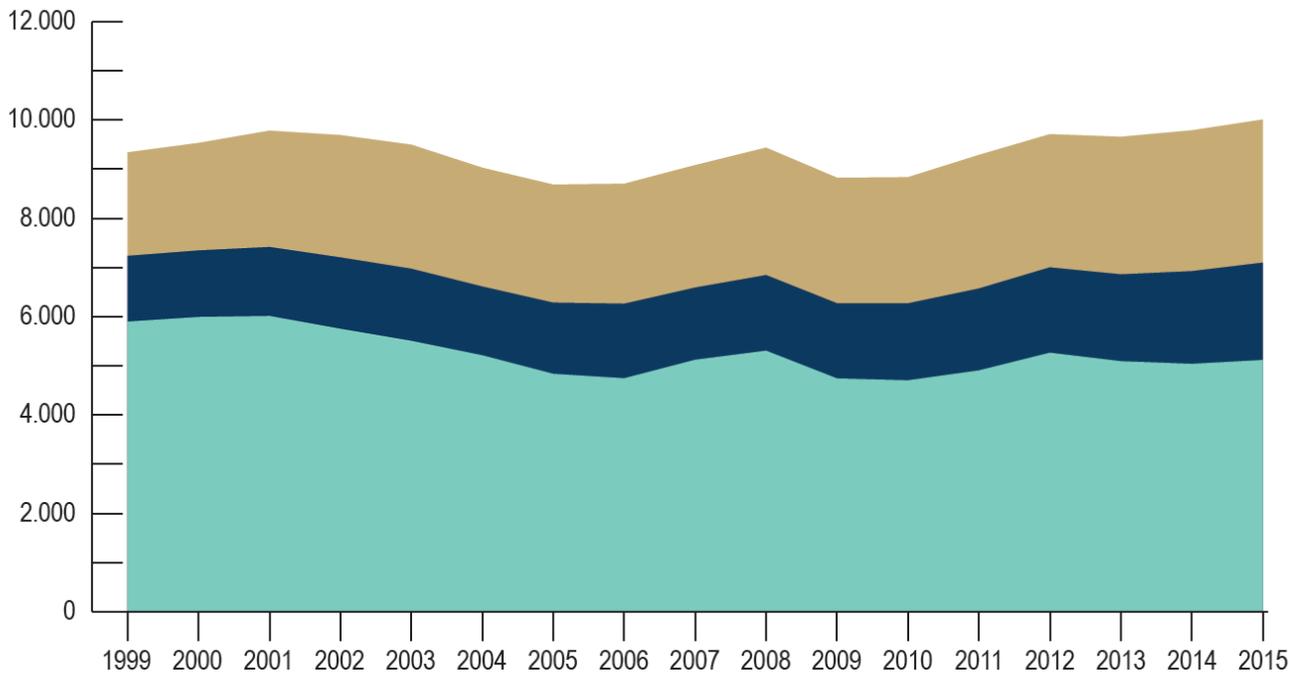


# Warum Industrie und Gewerbe?

## Warum Industrie und Gewerbe?

# a) Arbeitsplätze

in Mühlacker > 50% im produzierenden Gewerbe



zzgl. Dienstleister:  
Ingenieurbüros  
Bauunternehmen  
Banken+Versicherungen  
Personaldienstleistungen  
Reinigung  
Entsorgung

...

 Dienstleistungen

 Handel, Verkehr,  
Gastgewerbe

 Produzierendes  
Gewerbe

## Warum Industrie und Gewerbe?

---

### b) Versorgung

z.B. in den Waldäckern

- 2x Zimmerei
- 2x Schlosserei
- Sanitär/Heizung
- Werkzeug-, Fahrzeug- + Maschinenverleih
- Verlag
- Lebensmittel
- Küchenstudio

## Warum Industrie und Gewerbe?

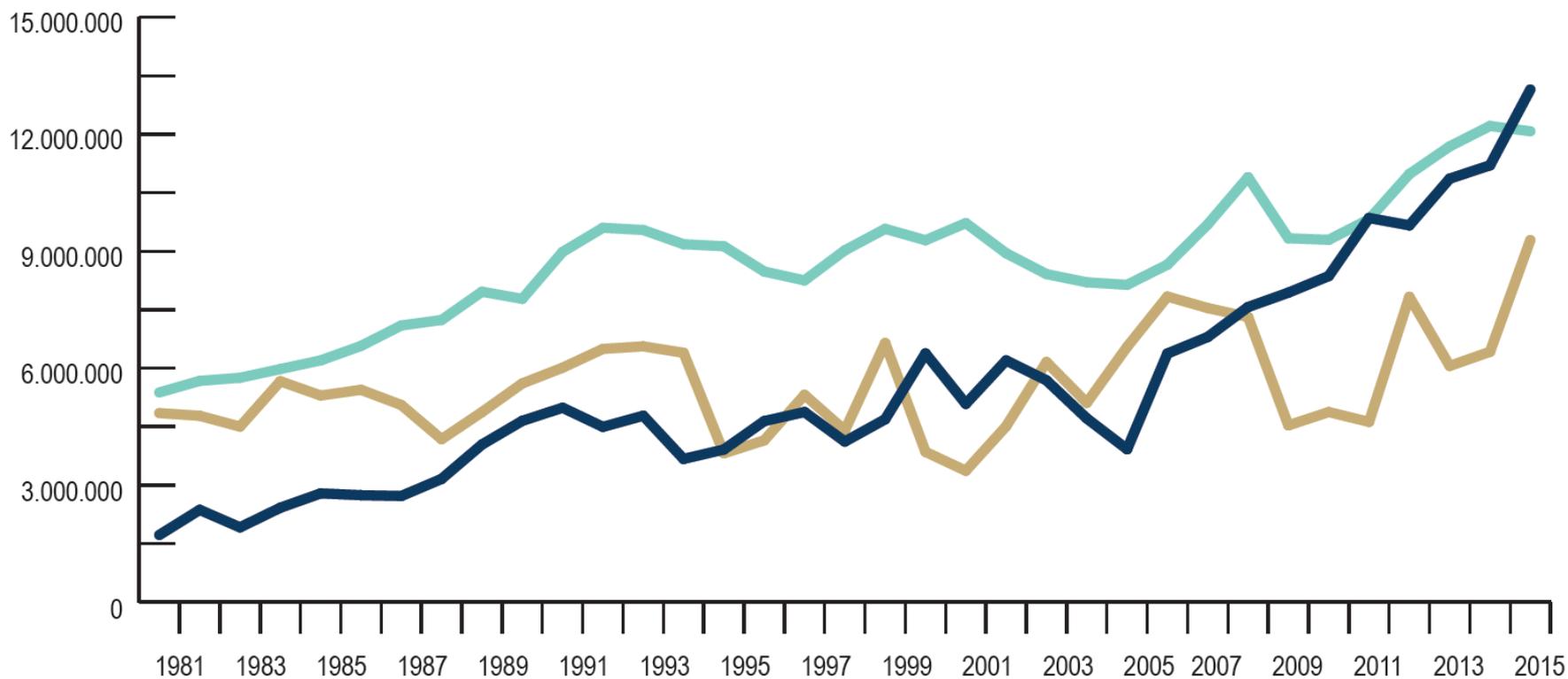
### c) Einnahmen aus Gewerbesteuer

Konjunkturrell schwankend, dennoch hoher Beitrag zum Haushalt:

Schlüsselzuweisungen	13,1 Mio. €
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	12,1 Mio. €
Gewerbesteuer	9,3 Mio. €

eigene Gestaltungsmöglichkeiten (Hebesatz)

## Warum Industrie und Gewerbe?



Stadt Mühlacker: Gemeindeanteil an der Einkommensteuer, Gewerbesteueraufkommen 1981 – 2015

 Gewerbesteuer     Schlüsselzuweisungen     Einkommensteuer

## Alternative Wohnentwicklung?

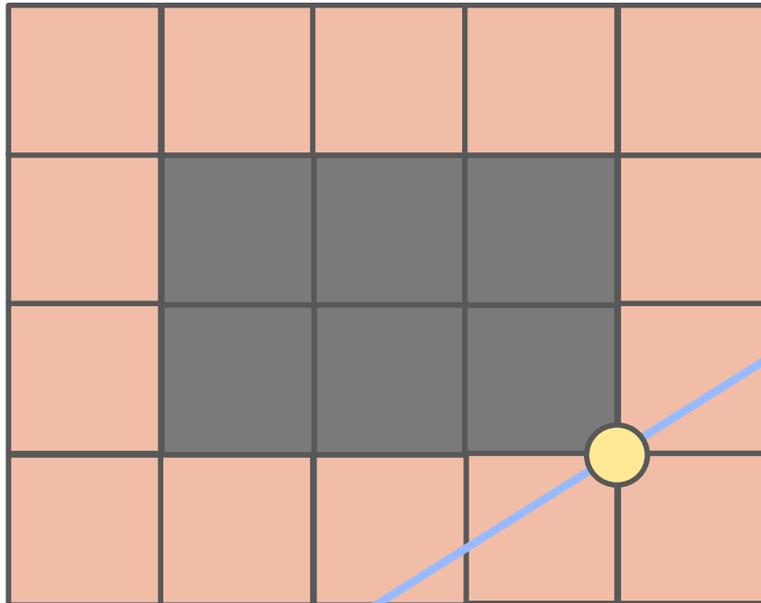
	Fläche in ha	Einnahmen in €	Flächen- produktivität	Faktor
Wohnen	357 ha	12,1 Mio. €	33.900 €/ha	1
Gewerbe	135 ha	9,3 Mio. €	68.900 €/ha	2

Hinzu kommt:

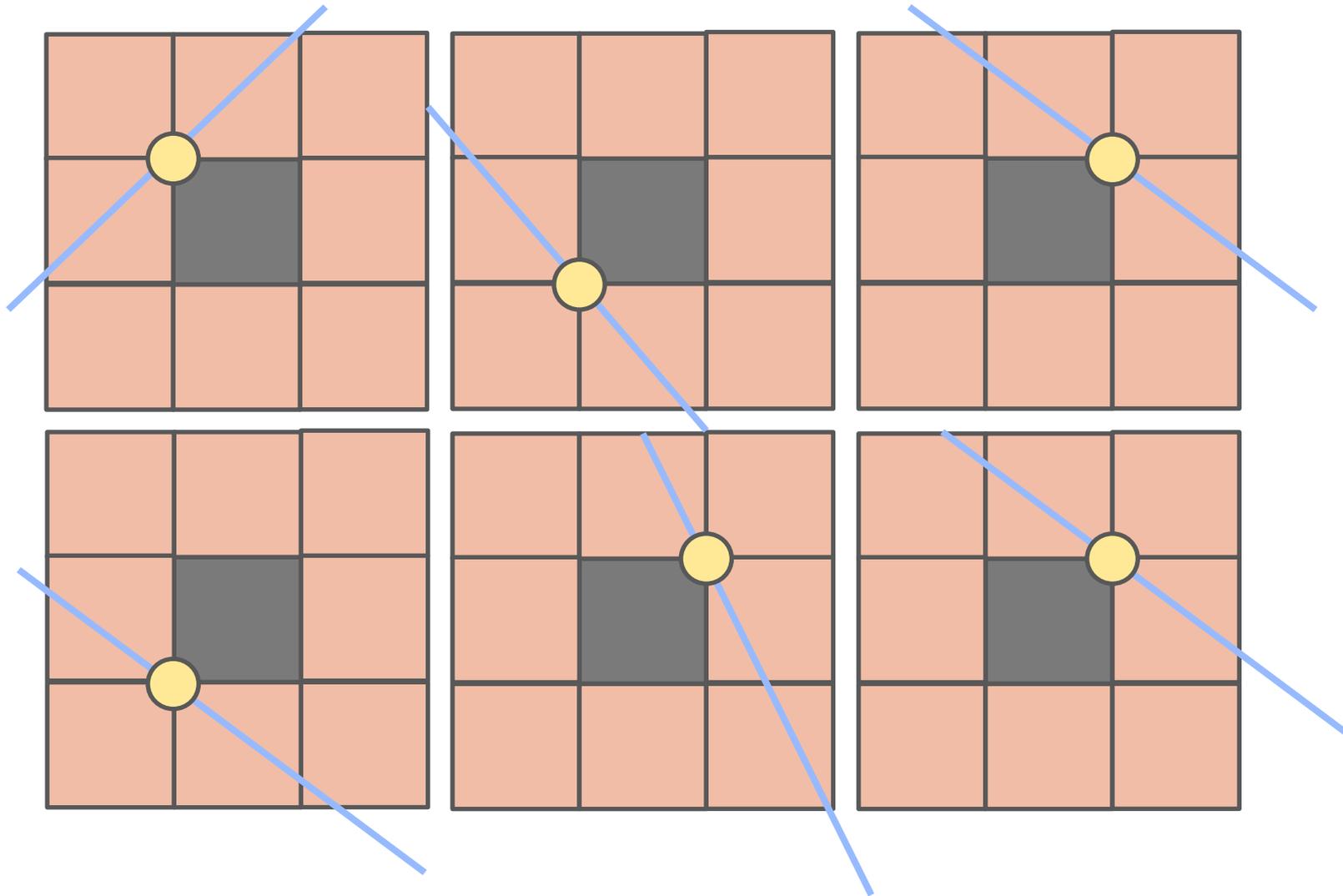
Die Wohnbauflächen müssen ebenfalls erst gefüllt werden .

Warum zusammenhängend?

## Warum zusammenhängend?



## Warum zusammenhängend?



# Warum 25 Hektar?

Was ist ein Hektar?

## Maßeinheiten für Siedlungsflächenbedarf

### a) inoffiziell: das Fußballfeld

national: 45-90 m x 90-120 m = 4.050 m<sup>2</sup> - 10.800 m<sup>2</sup>

international: 64-75 m x 100-110 m = 6.400 m<sup>2</sup> - 8.250 m<sup>2</sup>

Bundesliga: 68 m x 105 m = 7.140 m<sup>2</sup>

### b) eindeutiger und besser zu rechnen: der Hektar

100 m x 100 m = 10.000 m<sup>2</sup>

<b>Gesamtgemarkung</b>	<b>5.432 ha</b>	<b>100%</b>
------------------------	-----------------	-------------

*Statistisches Landesamt, Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Mühlacker, Stand 2015*

<b>Gesamtgemarkung</b>	<b>5.432 ha</b>	<b>100%</b>
<b>davon Landwirtschaft</b>	<b>2.610 ha</b>	<b>48,1 %</b>

*Statistisches Landesamt, Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Mühlacker, Stand 2015*

<b>Gesamtgemarkung</b>	<b>5.432 ha</b>	<b>100%</b>
<b>davon Landwirtschaft</b>	2.610 ha	48,1 %
<b>davon Wald</b>	1.589 ha	29,3 %

*Statistisches Landesamt, Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Mühlacker, Stand 2015*

<b>Gesamtgemarkung</b>	<b>5.432 ha</b>	<b>100%</b>
<b>davon Landwirtschaft</b>	2.610 ha	48,1 %
<b>davon Wald</b>	1.589 ha	29,3 %
<b>davon Verkehr</b>	397 ha	7,3 %

*Statistisches Landesamt, Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Mühlacker, Stand 2015*

<b>Gesamtgemarkung</b>	<b>5.432 ha</b>	<b>100%</b>
<b>davon Landwirtschaft</b>	2.610 ha	48,1 %
<b>davon Wald</b>	1.589 ha	29,3 %
<b>davon Verkehr</b>	397 ha	7,3 %
<b>davon Wohnen</b>	357 ha	6,6 %

*Statistisches Landesamt, Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Mühlacker, Stand 2015*

Flächenbilanz Mühlacker

<b>Gesamtgemarkung</b>	<b>5.432 ha</b>	<b>100%</b>
<b>davon Landwirtschaft</b>	2.610 ha	48,1 %
<b>davon Wald</b>	1.589 ha	29,3 %
<b>davon Verkehr</b>	397 ha	7,3 %
<b>davon Wohnen</b>	357 ha	6,6 %
<b>davon Gewerbe (inkl. Abbauf Flächen)</b>	135 ha	2,5 %

*Statistisches Landesamt, Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Mühlacker, Stand 2015*

Flächenbilanz Mühlacker

<b>Gesamtgemarkung</b>	<b>5.432 ha</b>	<b>100%</b>
<b>davon Landwirtschaft</b>	2.610 ha	48,1 %
<b>davon Wald</b>	1.589 ha	29,3 %
<b>davon Verkehr</b>	397 ha	7,3 %
<b>davon Wohnen</b>	357 ha	6,6 %
<b>davon Gewerbe (inkl. Abbauf Flächen)</b>	135 ha	2,5 %
<b>Sonstiges (Gewässer, Grünanlagen, Brachland, Friedhöfe,...)</b>	344 ha	6,2 %

*Statistisches Landesamt, Flächen nach tatsächlicher Nutzung, Mühlacker, Stand 2015*

## Warum 25 Hektar?

---

**Problem 1:** Es gibt KEINE anerkannte Berechnungsmethode auf kommunaler Ebene

**Problem 2:** Der Flächenbedarf unterliegt starken konjunkturellen SCHWANKUNGEN

**Problem 3:** Wenn ein Unternehmen Fläche benötigt, dann SOFORT

## Warum 25 Hektar?

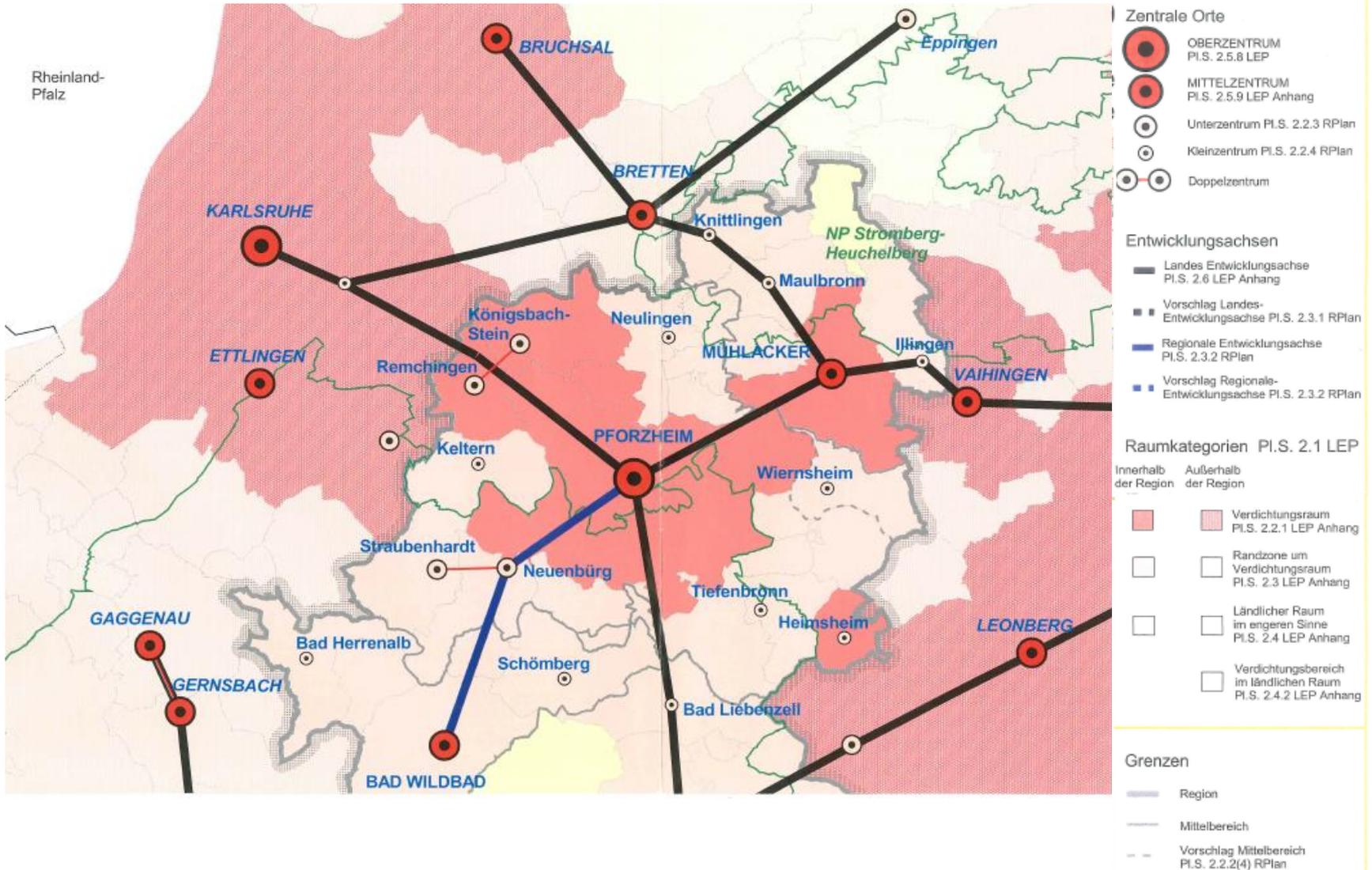
---

### Lösungsansatz 1: Vergleichswerte

Mühlacker	„IG Waldäcker“ 1998-2014	30 ha
Bretten	„IG Gölshausen“ 1982 – 2015	100 ha
Vaihingen/Enz	„IKG Perfekter Standort“ 2002 - ?	80 ha
	davon erschlossen	33 ha
	davon in Vorbereitung	22 ha

## Warum 25 Hektar?

### Regionalplan 2015 Nordschwarzwald - Strukturkarte



Warum 25 Hektar?

---

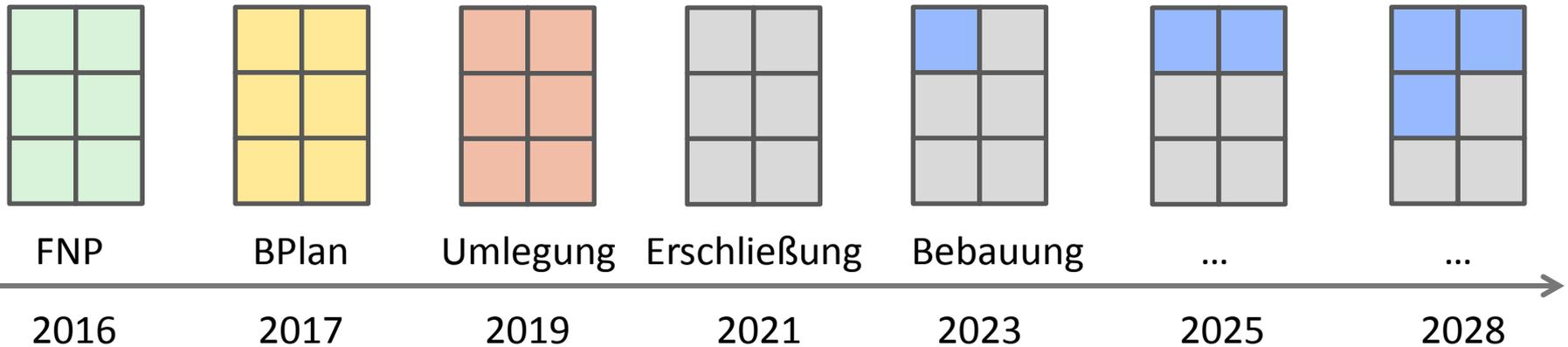
## Mühlacker

- ... liegt im Verdichtungsraum
  - ... ist ein Mittelzentrum
  - ... ist Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe
  - ... hat einen hohen Anteil gewerbl. Arbeitsplätze
  - ... hat praktisch keine gewerbl. Flächenreserven
- hoher Bedarf  
hoher Bedarf  
hoher Bedarf  
hoher Bedarf  
hoher Bedarf

Warum 25 Hektar?

## Lösungsansatz 2: bedarfsgerechte Realisierung

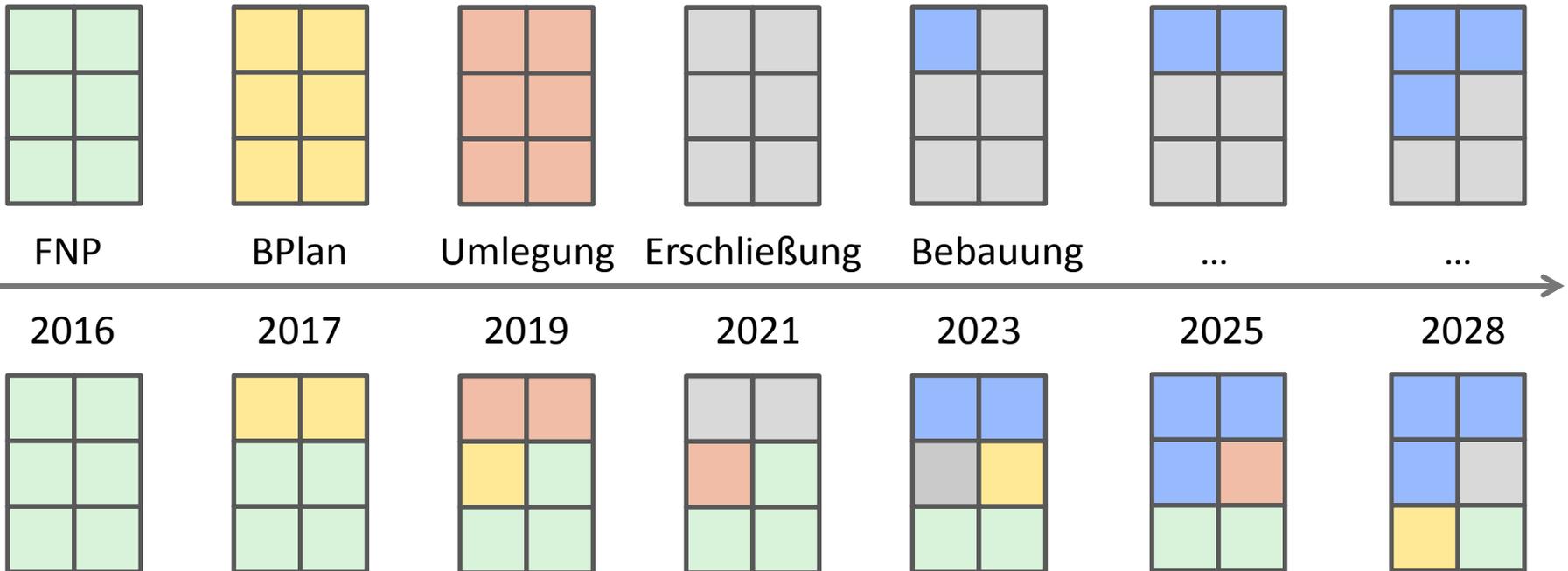
nicht: gesamthafte Entwicklung in einem Stück



Warum 25 Hektar?

## Lösungsansatz 2: bedarfsgerechte Realisierung

nicht: gesamthafte Entwicklung in einem Stück



sondern: schrittweise Entwicklung nach Bedarf

Warum 25 Hektar?

---

## **vorrangig: Bestandsaktivierung**

Vorrangig ist immer die Entwicklung im Bestand!

### **Bestandsuntersuchung:**

„Gewerbeflächen, Gewerbebrachen sowie gewerbliche Fehl- und Unternutzungen in Mühlacker“

*LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 24.06.2008*

### **Ergebnis:**

3,0 Hektar aktivierbare Flächen im Bestand (2008)

1,5 Hektar davon inzwischen noch nicht aktiviert

## Warum 25 Hektar?

---

### **25 Hektar**

... sind wenig für ein Mittelzentrum.

Der Regionalverband bestätigt diesen Bedarf ausdrücklich.

... entsprechen dem Bedarf des letzten Planungszeitraums von 15 Jahren (Waldäcker: 30 Hektar).

... sind als Darstellung im Flächennutzungsplan unschädlich, wenn doch weniger Flächen benötigt werden.

# Was passiert beim Bürgerentscheid?

## **Rechtsgrundlage**

... § 21 Gemeindeordnung

## **Zustandekommen**

... durch Bürgerbegehren

... durch Beschluss des Gemeinderats

## **Gültigkeit**

... wenn die Stimmenmehrheit zugleich mindestens 20% aller Stimmberechtigten umfasst

## **Wirkung**

... einem Gemeinderatsbeschluss gleichgestellt

... Änderung innerhalb 3 Jahren nur durch erneuten Bürgerentscheid

**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

# Bürgerentscheid am Sonntag, 27.11.2016

Bitte gehen Sie  
zur Abstimmung.  
Jede Stimme zählt!

