



## Markt Eggolsheim

### **Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 1. April 2025**

**Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 2020 anwesend.**

#### **Öffentliche Sitzung, TOP 7.1**

### **Entwicklung des Gewerbegebietes "Zukunftspark Neuses" entlang der St2244 und Beschlussfassung für einen Bürgerentscheid**

#### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat am 07. März 2025 zu einer Klausurtagung zusammengefunden, um über wichtige, unmittelbar anstehende Themen zu sprechen. In den parteiübergreifend konstruktiven Beratungen hat sich herauskristalliert, dass die Gemeinde angesichts der aktuellen Herausforderungen dringend neue Impulse für eine nachhaltige, wirtschaftsorientierte Kommunalentwicklung setzen muss.

Bei der Klausurtagung wurde der Entschluss gefasst, im Bereich südlich des Kreisverkehrs Neuses zwischen der Staatsstraße 2244 und der Bahnlinie ein innovatives Gewerbegebiet – den Zukunftspark Neuses - zu entwickeln. Das Stimmungsbild des Marktgemeinderates war hierbei positiv.

Konkret geht es um eine Fläche von ca. 14 ha, wobei der Markt Eggolsheim im Eigentum einer Fläche von ca. 3,5 ha ist. Die Entwicklung von Gewerbebauland soll zur Sicherung des Wohlstandes und für eine nachhaltige Entwicklung unserer Marktgemeinde Eggolsheim dienen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Eggolsheim (Entwicklungsfläche gelb markiert):



Die Gründe für die Überlegungen des Marktgemeinderats stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

### 1. Hohe Investition in Grunderwerb bislang ungenutzt

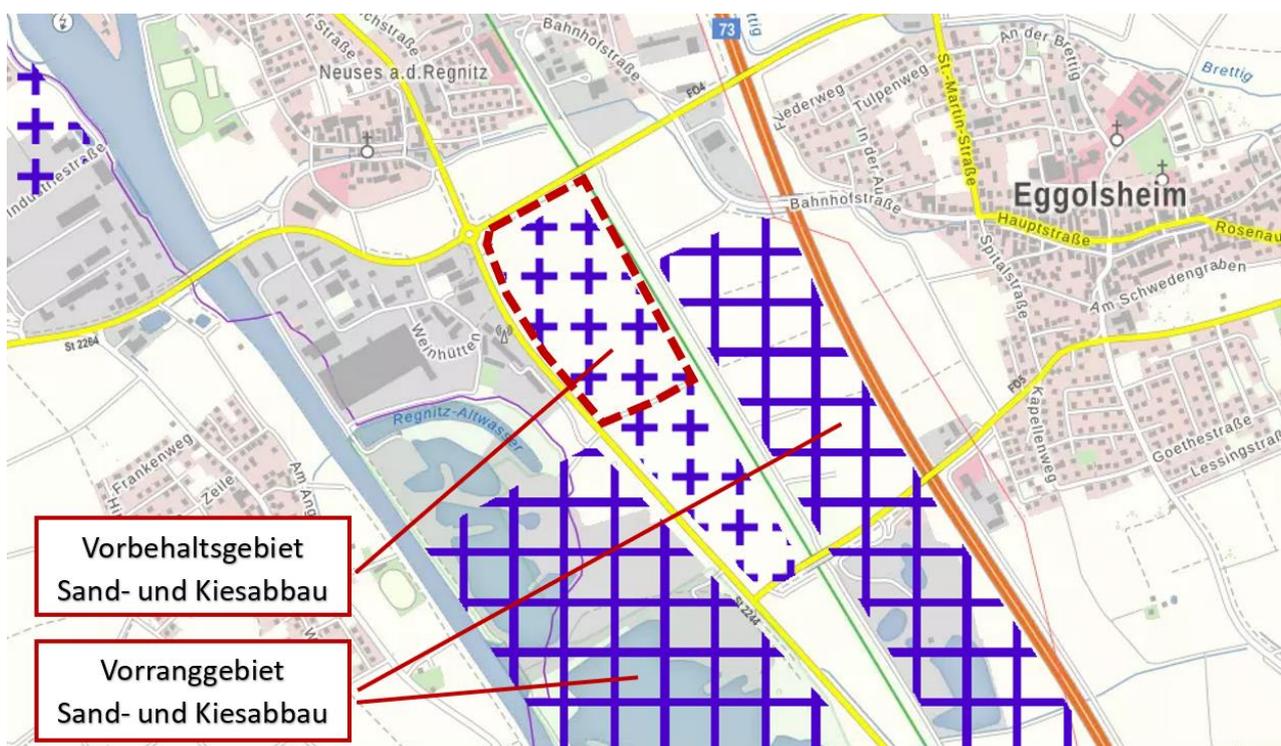
Im Jahr 2014 hat der Markt Eggolsheim die Flurnummer 102, Gemarkung Neuses mit einer Fläche von 34.826 m<sup>2</sup> erworben. Der Kauf erfolgte mit dem Ziel einer Verwendung als Bauerwartungsland für eine Gewerbeentwicklung. Bereits in den damaligen Beratungen des Marktgemeinderates stand fest, dass an dieser Stelle kein weiterer Sand- und Kiesabbau stattfinden, sondern die Erschließung als Gewerbebauland forciert werden soll. Die damals hohe Investitionssumme in den Grunderwerb wurde fortan als stille Reserve betrachtet. Eine Gewerbeentwicklung hat man noch nicht angegangen. Seit über zehn Jahren sind hier erhebliche finanzielle Mittel der Marktgemeinde gebunden, ohne dass diese einen Ertrag daraus generieren kann. Angesichts anhaltend hoher Zinsen für kreditfinanzierte Projekte ist ein weiteres Vorhalten dieser Reserve nicht wirtschaftlich.

### 2. Teilfortschreibung des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West im Kapitel B II, Tekturkarte „Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen“

Die aktuell ausgewiesenen Gebiete für den Abbau der Rohstoffe Sand und Kies werden immer knapper. Nach Aussage des Planungsverbandes Oberfranken-West hat dies eine Überarbeitung der Tekturkarte Bodenschätze zur Folge. Ziel dieser Überarbeitung ist es, vorhandene Vorbehaltsgebiete zu bewerten und zu Vorranggebieten aufzusteufen! Zusätzlich sollen neue Gebiete für einen potenziellen Sand- und Kiesabbau ermittelt und durch eine entsprechende Ausweisung hierfür vorgehalten werden.

Seitens der Verwaltung wurde dieser Umstand beim Regionalen Planungsverband Oberfranken-West noch einmal nachgefragt und uns von dort die Auskunft erteilt, dass die geplante Überarbeitung unmittelbar nach Abschluss des momentan laufenden Verfahrens zur Ausweisung von Vorranggebieten für die Windkraft angegangen wird. Bereits im Herbst 2025 soll ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vom Planungsausschuss gefasst werden.

Aktuelle Situation ausgewiesener Vorbehalts- und Vorranggebiete:





Nach Auffassung der Verwaltung und auch des Marktgemeinderates besteht folglich dringender Handlungsbedarf, denn der Bereich einer möglichen Gewerbeentwicklung ist aktuell bereits als Vorbehaltsgebiet eingestuft. Südlich davon wird von der Fa. Dormann seit Kurzem aktiv Sand- und Kiesabbau betrieben. Dies lässt erwarten, dass im Rahmen einer Überarbeitung des Planungsverbandes die Aufstufung zum Vorranggebiet sehr wahrscheinlich kommen wird.

Bestehende Vorranggebiete stehen aber in Konkurrenz zu einer Ausweisung von Gewerbebauland. Sie sind deshalb nicht ohne Weiteres für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar. In Ihrem fachlichen Belang ist Vorranggebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen, z.B. als Gewerbebauland, besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der Rohstoffknappheit ist davon auszugehen, dass eine gewerbliche Entwicklung dann nur noch sehr schwer möglich sein wird, wenn die dafür vorgesehenen Bereiche als Vorranggebiet ausgewiesen sind. Die Wertigkeit wird dadurch in hohem Maß negativ beeinflusst!

Noch können durch die Nutzung der sich an der Entwicklungsachse Regnitztal bietenden Chancen Einnahmepotentiale aus gewerblicher Entwicklung und eigener Eigentumsflächen generiert werden. Es ist nicht im Sinne des Marktgemeinderates, potenzielle Entwicklungsflächen für Gewerbebauland, insbesondere eigene Eigentumsflächen, einer weiteren Ausbeutung durch Sand- und Kiesabbau zu opfern.

### **3. Bedarf an Gewerbeflächen entlang der Entwicklungsachse Regnitztal**

Die Metropolregion Nürnberg, insbesondere zwischen Erlangen und Bamberg, zählt zu den wirtschaftlich dynamischsten Ballungsräumen Deutschlands. Im Rahmen der regionalen Entwicklungsstrategien gewinnt die Entwicklungsachse Regnitztal zunehmend an Bedeutung. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen zum Nutzen für die kommunalen Belange ist aus mehreren Gesichtspunkten für uns vorteilhaft und erforderlich.

Die Region, insbesondere der Markt Eggolsheim profitiert von einer langanhaltenden wirtschaftlichen Stärke und einem kontinuierlichen Wachstum. Mittelständische Unternehmen, größere Konzerne aus innovativen und zukunftsorientierten Branchen suchen vermehrt nach modernen Standorten, die eine solide Infrastruktur sowie Entwicklungspotenziale bieten. Entsprechende Anfragen bei Verwaltung und unserem 1. Bürgermeister hinterlegen dies. Leerstände im Gewerbebereich sind nahezu nicht anzutreffen. Darüber hinaus bestehen stetig Anfragen heimischer Unternehmer, die dringend Flächen als Grundlage für Ihre Geschäftstätigkeit suchen. Nur neue Gewerbeflächen ermöglichen es, diesen Bedarf zu decken.

Im Zuge dieses Vorhabens verfolgt die Marktgemeinde Eggolsheim fünf zentrale Zielsetzungen:

### **1. Einbindung der Bürgerschaft in den Planungs- und Entwicklungsprozess**

Ein essenzielles Element der Projektierung ist die partizipative Einbindung der Bürgerinnen und Bürger der gesamten Marktgemeinde, insbesondere jedoch auch der Menschen aus Neuses. Durch transparente Informationsveranstaltungen und Mitbestimmung durch einen Bürgerentscheid soll gewährleistet werden, dass die Anliegen und Bedürfnisse unserer Bevölkerung von Anfang an in den Entwicklungsprozess integriert werden.

### **2. Nachhaltige Planung und umweltfreundliche Entwicklung**

Der Zukunftspark wird unter Beachtung ökologischer und nachhaltiger Standards geplant. Schwerpunkte sind der Einsatz energieeffizienter Technologien, der Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien, die Integration von Grün- und Erholungsflächen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien. Dieses Konzept soll auch dem Klimaschutz dienen und eine lebenswerte Umgebung für Anwohner und Beschäftigte fördern. Im Zuge des Entwicklungsprozesses besteht die Möglichkeit, für die Ortschaft Neuses positiv wirkende Maßnahmen zur Verbesserung der Ist-Situation umzusetzen. Hierzu gehören die Verkehrslenkung und -beruhigung, die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV, insbesondere Bahnhalt. Auch Lärmschutzmaßnahmen zu stark frequentierten Verkehrsbereichen werden mitgedacht.

### **3. Berücksichtigung von Immissionsschutzinteressen**

Um negative Einflüsse auf Anwohner und die Umwelt zu minimieren, werden bereits in der Planungsphase Maßnahmen zum Immissionsschutz integriert. Dies umfasst unter anderem Konzepte zur Lärminderung, städtebauliche Abgrenzung zu den Ortsstrukturen, Berücksichtigung von bestehenden Belastungen der Verkehrsinfrastruktur und weitere Strategien, die eine gesunde Lebens- und Arbeitsumgebung sichern.

### **4. Förderung zukunftsfähiger Wirtschaftsbranchen**

Ziel ist es, Unternehmen aus innovativen und zukunftsorientierten Branchen, wie den erneuerbaren Energien, der Informations- und Kommunikationstechnologie sowie dem Handwerk und produzierendem Gewerbe auf dem zu schaffenden Zukunftspark anzusiedeln. Die Diversifizierung und Modernisierung der regionalen Wirtschaftsstrukturen verspricht langfristig stabile Arbeitsplätze und stärkt gleichzeitig die Wettbewerbsfähigkeit unserer Gemeinde.

### **5. Wirtschaftskraft, Lebensqualität und nachhaltiger Wohlstand für unseren Markt Eggolsheim**

Die Schaffung von Gewerbebauland setzt einen entscheidenden Impuls für unsere gesamte Gemeinde und darüber hinaus. Mit einem modern konzipierten, nachhaltig geplanten Wirtschaftsstandort sichern wir unseren bestehenden Wohlstand, finanzieren eine zukunftsorientierte Infrastruktur und eröffnen neue Perspektiven.

Der Markt Eggolsheim überzeugt als lebendige Gemeinde, die ihrer Bürgerschaft ein vielfältiges Angebot und eine exzellent ausgebaute Infrastruktur bietet. Unsere Sportanlagen, Versammlungsstätten und Versorgungsangebote sind hervorragend, und in den einzelnen Ortsteilen werden wichtige Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Vereinsheime und Jugendtreffs dezentral gefördert und langfristig gesichert. Dieser nachhaltige Mehrwert ist die Basis für unsere lebendige Zukunft, die es zu erhalten gilt.

Der Marktgemeinderat ist davon überzeugt, dass die angestrebte Gewerbeentwicklung mit den genannten Zielsetzungen notwendig ist und jetzt angegangen werden muss, wenn man nicht über Jahre hinweg einen weiteren Sand- und Kiesabbau südlich von Neuses bekommen will.

Aufgrund der Bedeutung, nicht nur für die Ortschaft Neuses, sondern für die Gesamtgemeinde, ist es wichtig, dass diese Entscheidung durch die Bürgerinnen und Bürger mitgetragen wird. Um dem bestmöglich gerecht zu werden empfiehlt die Verwaltung daher die Initiierung eines Bürgerentscheid mittels Ratsbegehren.

Ein solches Verfahren ist ein Signal dafür, dass der Marktgemeinderat die Anliegen aller Bürgerinnen und Bürger ernst nimmt und bei diesem wichtigen Thema Wert auf demokratische Mitbestimmung legt. Es soll deutlich gemacht werden, dass der angestrebte Weg nicht nur durch politische Vorgaben geprägt ist, sondern auf einem gemeinsamen Konsens basiert, der durch die aktive Teilnahme möglichst vieler erzielt wird.

Der Zeitraum von zwei Monaten bis zum möglichen Bürgerentscheid würde der umfassenden Information und dem Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern dienen. Daher soll eine Bürgerversammlung für die Gesamtgemeinde stattfinden. Sinnvoll ist auch eine zusätzliche Zusammenkunft mit den Neusessern, um direkt ins Gespräch zu kommen. Dies bietet die Möglichkeit direkt ins Gespräch zu kommen und Meinungen auszutauschen.

Aufgrund vergangener Erfahrungen sollte besonders darauf geachtet werden, dass alle Seiten die Chance erhalten, gehört zu werden. Dies macht maximale Transparenz, einen nach Möglichkeiten moderierten Prozess und schließlich den Bürgerentscheid aus Sicht der Verwaltung umso wichtiger. Dieser Prozess sollte heute beginnen.

Erste Informationen würde es über die Gemeindezeitung, Homepage und die sozialen Medien geben. Um Vertrauen in die angestrebte Entwicklung zu schaffen und sich aktiv auszutauschen, wird für **Montag, den 28.04.2025 von 19 Uhr bis ca. 21 Uhr** zu einer **Bürgerversammlung in die Eggerbach-Halle** eingeladen, in der ausführlich über den geplanten Zukunftspark Neuses informiert wird. Die Fragen und Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger sollen im Vordergrund stehen. Es wird ausreichend Möglichkeiten für Wortmeldungen geben.

Der Marktgemeinderat ist der Auffassung, dass die sich bietenden Möglichkeiten ernsthaft in Betracht gezogen werden müssen, um weitere wichtige Projekte der Marktgemeinde zu finanzieren, die Verschuldung stabil zu halten und langfristig zu reduzieren. Angesichts der Überlegungen des Planungsverbandes besteht darüber hinaus akuter Handlungsbedarf für diese Grundsatzentscheidung:

Weiterer Sand- und Kiesabbau auf der einen oder einer zukunftsorientierten Gewerbeentwicklung auf der anderen Seite.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt mittels Ratsbegehren die Durchführung eines Bürgerentscheides zum Themenkomplex der Entwicklung von Gewerbebauland entlang der St2244.

Die Fragestellung soll lauten:

*„Sind Sie dafür, dass der Markt Eggolsheim im Bereich südlich des Kreisverkehrs Neuses bis zur Einfahrt Kreisbauhof zwischen der Staatsstraße St2244 und der Bahnlinie im Rahmen einer Bauleitplanung Gewerbebauland für einen nachhaltigen Zukunftspark entwickelt und damit die Flächen nicht dem Sand- und Kiesabbau zur Verfügung gestellt werden?“*

Die Kurzbezeichnung lautet:

*„Wohlstand sichern - Ja zum Zukunftspark Neuses“*

**Abstimmungsergebnis: 1 : 17**

*Abstimmungsbemerkung:*

*1. Bürgermeister Claus Schwarzmann und Marktgemeinderat Dr. Hans-Jürgen Dittmann nehmen aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.*

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat befürwortet den Beginn eines Informations- und Beteiligungsprozesses im Hinblick auf die zur Diskussion stehende Entwicklung eines Gewerbegebietes an der St2244. Die Verwaltung wird damit beauftragt, entsprechende Versammlungen zu terminieren.

**Abstimmungsergebnis: 17 : 1**

*Abstimmungsbemerkung:*

*1. Bürgermeister Claus Schwarzmann und Marktgemeinderat Dr. Hans-Jürgen Dittmann nehmen aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.*

***Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.***



**Eggolsheim, 7. April 2025**

**Stefan Loch**