

# GEMEINDE EBERSBURG

## GEWERBEPARK EBERSBURG - THALAU

Entwicklungskonzept  
Erläuterung

01.11.2021 Wienröder Stadt Land Regional

Inhalt	Seite
<b>1 Planungsansatz</b>	1
Gemeindliches Leitbild Nachhaltigkeit	
<b>2 Städtebauliche Umsetzung</b>	3
Planungskonzept Erschließung / Energie Bauleitplanung	
<b>3 Nutzungsperspektiven</b>	5
Unternehmen und Beschäftigte Einwohner Gemeinde	
<b>4 Umsetzung und Weiterentwicklung</b>	6

### 1 Planungsansatz

Grundsätzlich treffen die Knappheit an verfügbaren Grundstücken für Bauland und Gewerbeflächen sowie Ausgleichsflächen auch die Gemeinde Ebersburg. Hinzu kommen die vermehrten gesetzlichen Vorgaben, den Verbrauch der "Ressource Boden" zu mindern. Dem gegenüber sind attraktive Wohn- und Gewerbeflächen als Entwicklungsperspektiven für eine prosperierende Gemeinde wichtig, in der Unternehmen Grundvoraussetzung für Arbeit und diese wiederum Grundvoraussetzung für Wertschöpfung und Einkommen der Einwohner sind. Bereits seit 2010 ist die Gemeinde Ebersburg als Klimakommune aktiv und arbeitet stetig an der kontinuierlichen Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Dies soll nun auch Handlungsschwerpunkt in der Entwicklung von Gewerbeflächen sein.

Die Herausforderung ist daher, für die anstehende Bauleitplanung und Erschließung zur Erweiterung des Gewerbeparks bei Thalau eine Strategie zu entwickeln, die den unterschiedlichen Aspekten

- Schutz der Ressource Boden
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Entwicklungsperspektiven für Gewerbe und Einwohner

gerecht wird. Nur dann kann eine nachhaltige Entwicklung auch im Sinn der kommenden Generationen gelingen. Dabei sind den Zielsetzungen sicherlich auch wirtschaftliche Grenzen gesetzt, aber eine entspr. Planung kann für solche grundsätzlichen Konflikte Lösungen aufzeigen, bei denen sich nicht nur materielle, sondern auch immaterielle Werte

wie ein positives Image, Attraktivität als Gewerbestandort, Arbeitgeber oder Marktteilnehmer niederschlagen.

Wichtig ist der Gemeinde außerdem, dass die Gewerbeentwicklung mit diesen Kriterien auch dem Standort nahe dem Wohnort Thalau im ländlichen Raum am Rande des Biosphärenreservates Rhön gerecht wird und eine Einbindung des Gewerbeparks in die Landschaft der Vorderrhön erfolgt.

Die Gemeinde Ebersburg hat daher die Bauleitplanung und Erschließung des neuen Abschnitts im Gewerbepark bei Thalau unmittelbar im Kreuzungsbereich der B279 und der L3257 zum Anlass genommen, hier ein grundsätzliches Konzept zu erarbeiten, das für diese neue Fläche die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen - ausgerichtet an den o.g. Aspekten - neu definiert. Dieses Konzept wird allerdings nicht nur für die neue Gewerbefläche Anwendung finden, sondern auch auf die bestehenden Gewerbeflächen ausstrahlen und als sogenannte "Schlüsselfläche mit zentraler Lage" auch Maßstab für künftige Erweiterungen sein. Daher geht es bei der Bauleitplanung sowie den begleitenden Maßnahmen eines Energie-, Mobilitäts- und Ansiedlungskonzeptes um mehr als nur um den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Die gewerbliche Entwicklung in den Heidellern muss also künftig unter ganzheitlicher Betrachtung erfolgen: als „Ebersburger Modell mit einer nachhaltigen, zukunftsweisenden und synergiefreundlichen Arbeits- und Wohnlandschaft, die in die Ebersburger Gemeinschaft integriert ist und wo man voneinander profitiert.“ Dies wurde in einer vorbereitenden Konzeptwerkstatt auf Grundlage des Ebersburger Gemeinde - Leitbildes von 2014 erarbeitet. Danach sollen folgende Ziele verfolgt werden:

#### **Gemeindliches Leitbild**

- Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort
- Erhalt und Ausbau höherwertiger Arbeitsplatzangebote
- Zukunftsfähiger Ausbau als Gewerbestandort
- Ansprechende Wohnortoptik
- Zukunftsfähige Bevölkerungsstruktur vs. demographischer Wandel
- Identifikation der Bürger als Ebersburger
- Guter Ruf als Gewerbestandort
- Nutzung der Wasserquellen als Alleinstellungsmerkmal
- Selbstbewusstes Auftreten
- Bewusste Entscheidung für Heimat in Ebersburg
- Umwelt- und Naturverbundenheit
- Umweltverträgliche Gewerbeansiedelung
- Positive Außenwirkung als wirtschaftlicher Effekt
- Etablierung als klimafreundliche Gemeinde
- Stabile Haushaltsstruktur
- Generierung zusätzlicher Einnahmen
- Erhalt der Haushalts-Autonomie

#### **Nachhaltigkeit**

- Moderner Branchenmix mit Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Sinnstiftende Arbeitsplätze
- Digitalisierung
- Klare Positionierung (Alleinstellungsmerkmal)
- Gute Erreichbarkeit
- Nachhaltiger Energieeinsatz (CO<sub>2</sub>-Neutralität)
- Elektrotankstellen (Fahrrad und Auto)
- Einplanung von Fußwegen
- Verpflichtung zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Nutzung von Wassersammelstellen

- Nachhaltiges Bauen
- Gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen (z.B. zur Energiegewinnung)
- Zentrale Parkmöglichkeit (reduzierter Flächenverbrauch, Parkplätze tief/hoch)
- Erholungsplätze im Gewerbegebiet (grün statt grau)
- Kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten

Zur **Synergie - Nutzung** sollen eingerichtet werden:

- Gewerbepark-Management
- Gemeinsames Energiekonzept
- CoWorking und Bürokonzepte
- Dienstleistungen (Büroabrechnung, techn. Infrastruktur, ....)
- Vernetzung der Unternehmer\*innen vor Ort
- Leistungserbringer vor Ort für Unternehmen und Bürger
- Nutzung Biosphärenreservat Rhön zur Vermarktung (Rhöner Handwerk)
- Wertschöpfung aus der Region für die Region

Dem Schutz der Ressource **Boden** muss Rechnung getragen werden durch

- Optimierung der Flächen in der Gewerbeentwicklung
- Nutzerorientierte Bündelung von Funktionen / Campus

Die steigenden Anforderungen an den **Klimaschutz** werden auch im Bereich der Gewerbeflächen immer mehr an Gewicht erhalten, wobei die Unternehmen auch heute schon umfangreiche Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs oder zur Nutzung / Gewinnung erneuerbarer Energie ergreifen. Diese Bemühungen sollen nunmehr gezielt für die Profilierung eines positiven Images als Marktteilnehmer genutzt werden. In dem neuen Abschnitt des Gewerbeparks wird aktiver Klimaschutz einerseits als Selbstverständlichkeit festgeschrieben, andererseits durch ein gemeinschaftliches Energiemanagement auch zum Nutzen der Beteiligten optimiert werden. Hier werden mit dem Ziel einer Klimaneutralität für das gesamte Gebiet insbesondere vorgesehen:

- Pflicht zur Stromgewinnung durch PV-Anlagen auf / an allen Gebäuden
- Gemeinsame Trafostation zur Energieeinspeisung
- Gemeinsame Wärmegewinnung innerhalb des Gebietes durch zentrale Wärmezeugungsanlage unter Einsatz von vor Ort anfallenden Energieträgern (z. B. Holzabfälle, Trocknung Holzhackschnitzel mit Sonnenstrom usw.)
- Tankstelle(n) für Elektro-Fahrzeuge aller Art mit Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Wasserstoff)
- gemeinschaftliche Mobilitätsangebote (Shuttleservice)

Maßnahmen zur **Klimaanpassung**:

- Regenwassermanagement ggf. durch multifunktionale Dachflächennutzung
- Fassadenbegrünung
- Gemeinsame Einrichtungen ruhenden Verkehrs / Parkraummanagement / Gebäude
- Nutzung neuer Technologien zur Reduktion von Belastungen

## 2 Städtebauliche Umsetzung

### Planungskonzept

Städtebauliches Ziel der Planung ist es weiterhin, mittel- bis langfristig Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Wesentlicher Bestandteil des Ebersburger Modells ist die Einrichtung zentraler Gemeinschaftsinfrastruktur, die qualitativ und quantitativ der zukünftigen Entwicklung gerecht wird. Der Verknüpfung von Funktionen durch Mehrgeschossigkeit (Geschossflächenzahl / Gebäudehöhen) kann hier nicht außer Acht gelassen werden.

Entsprechender Flächenbedarf ist räumlich "in der Mitte" des entstehenden Gewerbeparks anzusiedeln, muss aber funktional auch einige Übergangsbereiche, ausgehend von der Ortslage und baulichem Bestand (Abschirmungsfunktion) mit Straßenkreuzung / Verkehrsanbindung und bestehendem Gewerbegebiet (Erreichbarkeit, Wahrnehmung)

einschließen. Insofern verschiebt sich die eigentliche Zentralität näher an den bestehenden Ortsrand.

Der mit seinem Geltungsbereich in entsprechender Lage anstehende Bebauungsplan "In den Heidellern - 2. Abschnitt" bekommt damit entscheidende Bedeutung für die Erfüllung der o.g. Zielsetzungen. Hier müssen ausreichend Flächen vorgehalten werden, die Funktionen aufnehmen können wie z.B.: Zentralbüro für z.B. Callcenter, Sekretariat und zentrale Dienstleistungen, Energiemanagement, gemeinsamer Repräsentationsraum (Marketingfläche für alle Unternehmen), Besprechungsräume frei nutzbar, Co-Working Büros, Bistro / Kantine mit Außenbereich, Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter aller Unternehmen u. Kunden, Mobilitätsangebote (eCar-sharing, eBikes ...) usw.

### **Erschließung / Energie**

Der Gewerbepark ist straßenverkehrllich über das nördliche Gewerbegebiet des 4. Abschnitts an die L 3258 angeschlossen. Die Anbindung mit Sichtfeldern wurde im Bebauungsplan „In den Heidellern – 4. Abschnitt“ geregelt, so dass hier eine sichere Erreichbarkeit für den Güter- und Lieferverkehr sowie die betrieblichen Erfordernisse (Mitarbeiter - Anfahrt) besteht. Letztere sollen auch für den Fall der Nutzung von Gemeinschaftsparkanlagen diese Zufahrt nutzen. Da eine kompakte bauliche Nutzung der Betriebsflächen ermöglicht werden soll und somit z.B. wartende Anlieferungsverkehre evtl. nicht auf den Grundstücken untergebracht werden können, sind entspr. Parkflächen (Wartespur) im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen (z.B. Wartespur an der vorgesehenen Ringschließung).

Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen ist mit Kurzzeitbesuchern (Bistro, Seminare, Besichtigungen ... ) zu rechnen, die auch aus Sicherheitsgründen möglichst nicht den gewerblichen Verkehrsbereich nutzen sollten. Daher soll hier ein gesonderter Parkplatz unter Ausschluss der betrieblichen Verkehre angelegt werden, der auch als Übergangsbereich der Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Landesstraße dient. Da mit zunehmendem innerörtlichen Querverkehr zu rechnen ist und durch die Bauleitplanung eine beiderseitige Bebauung vorbereitet wird, sollte der betr. Bereich der L 3258 für die Zukunft als Ortsdurchfahrt eingerichtet werden, wobei auch eine dortige Bauverbotszone entfallen könnte.

Als Verbindung aus der Ortslage dient im Bereich der im Kreuzungsbereich vorhandenen Hofanlage ein Wirtschafts-, Fuß- und Radweg, der auch Naherholungsfunktion besitzt. Dieser soll erhalten bzw. durch den Bereich der Gemeinschaftsanlagen umgeleitet werden, um seine funktionale Bedeutung möglichst wenig einzuschränken. Damit wird auch die ÖPNV-Anbindung des Gebietes und der Austausch zwischen Ortslage und Gewerbepark sichergestellt bzw. gefördert.

E-Mobilitäts-Ladestellen, Anbindung ÖPNV mit E-Shuttle zu Bahn (Einpendler) / nachbarörtlicher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Arzt usw.), Car-Sharing-Installation für Lieferfahrzeuge und Dienstwagen werden vorgesehen.

Mit Hilfe eines besonderen Energiemanagements wird Energieerzeugung, Speicherung PV-Anlagen, Speichermedien ... usw. zentral und dezentral durch die Unternehmen mit gemeinschaftlicher Nutzung / Umverteilung betrieben.

### **Bauleitplanung**

Das Gebiet entspricht in seiner Ausrichtung den Entwicklungszielen der Gemeinde und ist zum Großteil im Flächennutzungsplan bereits einschließlich des anstehenden Bebauungsplangebietes des 2. Abschnitts als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Grundsätzlich sollen die Festsetzungen für das Gesamtgebiet aus dem Bestand entwickelt werden, um u.a. im Sinne des **Landschaftsbildes** eine abgestufte Gebäudehöhe hangaufwärts in Richtung Nordwesten fortzuführen.



Lage des Entwicklungsgebietes zwischen Ortslage (links) und nördlichem Bestand (rechts im Bild) sowie zwischen Altbestand (Bildmitte) und nordwestlicher Begrenzung (blaue Linien).

Erweiterungsrichtung Westen / BAB A7 (links oben).

Allerdings bedingt die mit dem Schutz der **Ressource Boden** verbundene Optimierung der Flächen eine **Verdichtung** der gewerblichen Grundstücke durch eine erweiterte GRZ und aufgrund dessen die Vorhaltung von Infrastruktur-Flächen für Gemeinschaftsanlagen. Da hier eine Vielzahl zentralisierter Funktionen installiert werden wird und einige gebiets-spezifische Nutzungen bisher maximal konzeptionell definiert sind, ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Gemeinschaftsanlagen naheliegend.

Dabei sollen auch zweckorientierte Gebäudehöhen eine optimierte Nutzung der Ressour-ce Boden ermöglichen, die durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur visuellen Ein-bindung in die Landschaft zu begleiten sind, wie obligatorische Fassaden- und Dachbe-grünung als Ergänzung zu Energiegewinnungsflächen, Ausschluss greller Farben und weithin sichtbarer Werbeanlagen sowie u.a. die Beachtung der Vorgaben des Sternen-parks Rhön.

Mit durchlässiger Wegeführung und Berücksichtigung von Randbereichen wird der Nah-erholung und Einbindung in überörtliche Wegenetze Rechnung getragen.

### 3 Nutzungsperspektiven

Innerhalb o.g. Vorgaben ergeben sich Entfaltungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven für verschiedene Nutzer aus sehr unterschiedlicher Sicht:

#### Unternehmen und Beschäftigte

- Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe (Flexibilisierung bei der Ausnutzung der GRZ bei Auslagerung notwendiger / freiwilliger Stellplätze im Zuge eines gemeinsamen Parkraummanagements oder über Beteiligung an gemeinschaftlichem Mobilitätskonzept mit Shuttleservice, Radkonzept usw.)
- Attraktivität als Arbeitgeber bei der Gewinnung von Azubis und Arbeitnehmer durch attraktives Arbeitsplatzangebot
- Nachhaltiger Arbeitsplatz / nachhaltige Arbeitsumgebung (attraktive Freiräume und Landschaft in Arbeitsplatznähe)
- Shuttleservice für Azubis und andere Mobilitätsangebote
- Bistro mit warmer Mittagsverpflegung
- Campus für Begegnung und Erholung
- Attraktivität als Anbieter auf dem Markt mit dem Image der Nachhaltigkeit / Klimaneutralität

- Gemeinschaft und Austausch auch für kleinere Unternehmen
- Gemeinschaftliche Einrichtungen als Zugewinn / Synergien auch durch eine gezielte gemeinschaftliche Öffentlichkeitsarbeit als innovatives Gewerbenetzwerk mit Nachhaltigkeit in der Rhön
- Kurze Wege durch Anbindung an die Anschlussstelle A7
- Anbindung über attraktive Radwegeverbindungen (R1, R2 und Anbindung nach Döllbach parallel zur B 279, Verzicht auf Anfahrt mit einem eigenen Pkw / Anpassung der Stellplatzsatzung).
- Je nach Ausprägung der Gemeinschaftsinitiativen der Unternehmen: Unterstützungsleistungen für Kinderbetreuung usw.

#### **Einwohner**

- Attraktive Arbeitsplätze vor Ort
- Attraktive Leistungserbringer vor Ort
- Stabilisierung der Nahversorgung vor Ort
- Ausstrahlung positiven Images des Gewerbeparks auf den Wohnort

#### **Gemeinde**

- Attraktiver Gewerbepark zieht Unternehmen an
- Attraktive Arbeitsplätze und Unternehmen bieten Wertschöpfung für die Kommune
- Gemeinschaftsflächen mit Möglichkeiten für Existenzgründer, CoWorking-Space

## **4 Umsetzung und Weiterentwicklung**

Mit dem Bebauungsplan für den 2. Abschnitt in seiner Zentralität wird die entscheidende Grundlage geschaffen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Gesamtgebietes.

Eine flächenmäßige Anpassung des 3. Abschnitts ist dabei Bedingung und zugleich Optimierung des dortigen Grundstückszuschnitts einschließlich optimierter Verkehrsanbindung an das Straßennetz des Gewerbeparks.

Rückwirkungen des Gewerbeparkkonzepts auf den Bestand können durch Anpassung der rechtskräftigen Bebauungspläne (1., 4. und 5. Abschnitt) bei nutzungsbedingt notwendigen Änderungen eingearbeitet werden.

Mit der Umsetzung weiterer Abschnitte wird die Arrondierung und landschaftliche Einbindung des Areals nach Nordwesten angestrebt. Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich zudem in Richtung Westen nach Döllbach zur A7.

Stand 01.11.2021