aus: Bietigheimer Zeitung vom 4.10.19

Kommentar
Michael Soltys
über den Verkauf des Ziegelei-Areals

Stadt ist in der Hinterhand

Mit dem Kauf des Ziegelei-Areals hat sich die Besigheimer Wohnbaufirma Layher den Zugriff auf eines der interessantesten Grundstücke in Besigheim gesichert. Sie beweist erneut, dass sie langfristig denkt und dazu finanziell auch den nötigen langen Atem hat. Als Besigheimer Unternehmen hat sie ihren Wissensvorsprung nutzen können.

Sicher: Aus Sicht einer geregelten und ausgeglichenen Entwicklung eines neuen Quartiers wäre es besser gewesen, die Stadt könnte über das Gelände frei verfügen. Jetzt ist sie erst einmal in der Hinterhand. Will sie dennoch einige ihrer eigenen städtebaulichen Ziele durchsetzen, war es unbedingt notwendig, das Vorkaufsrecht zu beschließen. Es ist ein wirksames Instrument, um einen Bauträger zu Kompromissen zu treiben. Sozialer Wohnungsbau und die Durchmischung des Wohngebietes, ökologische Bauweisen, öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, das alles sind Dinge, die bei der Entwicklung eines neuen Wohngebietes ebenfalls geleistet werden müssen und die man einem Bauträger nicht überlassen kann.

Firma Layher kauft Ziegelei-Areal

Besigheim Das Gelände soll im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Die Stadt erlässt im Gegenzug ein Vorkaufsrecht, um die Gestaltung in der Hand zu behalten. *Von Michael Soltys*

Das Gelände des früheren Ziegelwerks liegt zwischen Marienstraße und Luisenstraße in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zur Altstadt und zum Einkaufszentrum. Am oberen Bildrand ist die Zentrale der Firma Layher zu erkennen. *Foto: Werner Kuhnle*

Jetzt geht die Spekulation los." Diese Befürchtung kam im Gemeinderat von Besigheim sofort auf, als im April der Entwurf für den neuen Flächennutzungsplan verabschiedet wurde. Ein Kernstück darin ist das Gelände der früheren Ziegelei in Besigheim, das im Besitz der Familie Nestrasil ist. Bis vor kurzem jedenfalls. Jetzt hat die Besigheimer Wohnbaufirma Layher das gesamte Gelände gekauft. Das bestätigte ein Sprecher des Unternehmens auf Nachfrage der BZ.

Knapp drei Hektar Gelände sind in dem Flächennutzungsplan als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen, ziemlich genau dort, wo heute noch das alte Ziegeleigebäude steht. In bester Lage, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, nahe an der Straße nach Löchgau und der B 27 und in kurzer Entfernung zur Altstadt und zum Einkaufszentrum ist das Gelände ein „Sahnestück" für die Wohnbebauung, wie es Bürgermeister Steffen Bühler im Gespräch mit der BZ ausdrückte.

Mit Eigentümer im Gespräch

Die Stadt selbst war mit der Familie Nestrasil im Gespräch, machte Bühler deutlich. Die Zusage habe bestanden, dass nichts ohne das Einvernehmen der Stadt geschehe. Insofern „hätten wir uns etwas anderes vorgestellt in der Kooperation", sagte Bühler zum Verkauf an Layher. Volker Nestrasil, der Geschäftsführer der GmbH des Ziegelwerks, äußerte sich auf Nachfrage der BZ nicht zu dem Vorgang.

Bühler und mit ihm der Gemeinderat aber wollen jetzt vorbeugen und sich die Gestaltung eines komplett neuen Quartiers nicht aus der Hand nehmen lassen. Deshalb hat der Gemeinderat am Dienstag ein Vorverkaufsrecht für das gesamte Areal zwischen Luisenstraße und Marienstraße beschlossen, insgesamt über mehr als drei Hektar. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Entwicklung und Strukturierung des neuen Quartiers „die Aspekte einer ökologischen, ökonomischen und sozialen Stadtentwicklung verwirklicht werden können", wie es in der Begründung heißt.

> „Wir hätten uns etwas anderes vorgestellt.
>
> **Steffen Bühler**
> Bürgermeister von Besigheim

Doch wie sieht das in der Realität aus? Layher äußerte sich auf Anfrage nicht zu Details, sondern verlautete lediglich: „Das Areal wird im Einvernehmen mit der Stadt und dem Gemeinderat Besigheim langfristig entwickelt." Auf Zusammenarbeit setzt zunächst auch der Bürgermeister. Dies sei beispielsweise schon im Baugebiet Bülzen-Ost gelungen, wo das Besigheimer Wohnbauunternehmen sich im Vorfeld ebenfalls Flächen gesichert hatte. Layher habe damals erklärt, an der Umsetzung des Baugebiets mitzuwirken und sich an alle Bestimmungen des Bebauungsplans zu halten. „Damit haben wir keine schlechten Erfahrungen gemacht", sagte Bühler. Er deutete an, dass es vom Ergebnis dieser Gespräche abhängt, inwiefern die Stadt ihr Vorkaufsrecht tatsächlich ausübt. Schließlich ist es die Stadt, die einen Bebauungsplan aufstellt – oder auch nicht.

Doch nach dem Beschluss des Gemeinderates von Dienstag muss die Stadt erst einmal einige rechtliche Dinge klären lassen. Es sei nicht klar, „in welcher Intensität das Vorkaufsrecht greift", sagte der Bürgermeister. Auch inhaltlich gibt es einiges zu besprechen. Bühler verwies darauf, dass es im Gemeinderat starke Bestrebungen gibt, günstigen Wohnraum zu schaffen. Das sei ein Thema, bei dem sich Layher bisher eher „spröde" verhalten habe.

Viele Fragen offen

Unklar sei auch, wie viel Fläche tatsächlich für den Wohnbau zur Verfügung steht. Das Ziegelei-Areal ist zwar als regionaler Wohnungsschwerpunkt ausgewiesen. Von Seiten der Region dürfte der Widerstand deshalb gering sein. Doch es könnte durchaus sein, dass ein Bebauungsplan mit den Belangen des Naturschutzes in Konflikt kommt, vor allem im rückwärtigen Teil des Areals, so der Bürgermeister. „Die Firma wird verdichten wollen", ist Bühler sicher, ein Punkt, der ihm allerdings angesichts der Wohnungsknappheit wenig Sorgen bereiten dürfte.

Zunächst einmal muss überhaupt der Flächennutzungsplan verabschiedet werden. Das kann noch zwei bis drei Jahre dauern. Darin sind mehrere Baugebiete ausgewiesen, darunter auch eine erneute Erweiterung des Baugebietes Bülzen. Festlegen wollte sich Bühler nicht, aber das Areal der Ziegelei eigne sich für die Nachverdichtung „als eines der ersten."