

STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -

Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0610/2026**

MITTEILUNGSVORLAGE

<u>Gremium:</u>	<u>Sitzungstermin:</u>	<u>Status:</u>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss	16.03.2026	öffentlich
Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss	20.04.2026	öffentlich

<u>Verantwortlich:</u>	Marius Eberlein
-------------------------------	------------------------

Betreff:

Sachstandsmitteilung mögliches Gewerbegebiet Rothenburger Straße

Sachverhalt:

Die Verwaltung befindet sich seit geraumer Zeit mit den Grundstückseigentümern in Gesprächen um die Flächen rund um den Kreisbauhof als Gewerbegebiet zu überplanen. Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu immer deutlich gemacht, dass die Stadt Oberasbach sich nicht an Kosten beteiligen kann und wird.

Es wurde vereinbart, dass die Eigentümer im Vorfeld weitere Themen wie Altlasten, Erschließung oder Lärmschutz prüfen und im Anschluss mit der Stadt Oberasbach erneut ins Gespräch kommen, um zu prüfen, ob eine Entwicklung der Flächen sinnvoll möglich ist.

Die Verkehrserschließung war ursprünglich über die Rothenburger Straße angedacht. Das staatliche Bauamt betrachtet eine Erschließung des potentiellen Gewerbegebiets über die bisherige Zufahrt „Am Hainberg“ jedoch als äußerst kritisch. Aus Sicht des staatlichen Bauamts müsste ein Kreuzungsbereich mit Ampeln und entsprechenden Abbiegespuren errichtet werden, was auf Grund der baulichen Situation nur sehr schwer realisierbar ist.

Da eine Erschließung über die Forchheimer Straße unrealistisch ist, bleibt als einzige Variante die Verkehrserschließung über die Kreisstraße im Norden.

Nach Auskunft eines Eigentümers würde sich auch der Landkreis ebenfalls nicht an den Kosten für die Erschließung beteiligen.

Auf Grund der Altlasten, der herzustellenden Schallschutzmaßnahmen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der bestehenden Wohnbebauung im Westen sowie der herzustellenden Erschließungsstraße, welche von Nord nach Süd durch das Gebiet verlaufen würde, hat einer der Grundstückseigentümer mitgeteilt, dass die Ausweisung eines Gewerbegebiets als auch Mischgebiets für ihn nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Einzig die Ausweisung von Wohnflächen wäre aus Sicht des Eigentümers wirtschaftlich sinnvoll. Dies läuft jedoch dem Planungsziel der Stadt Oberasbach zuwider sowie verschärft die Lärmschutzproblematik.

Aus diesem Grund hat der Eigentümer Abstand von einer Entwicklung seiner Grundstücke im Westen des geplanten Gebiets genommen.

Der Grundstückseigentümer der östlichen Fläche des angedachten Gewerbegebiets ist grundsätzlich an einer Entwicklung weiter interessiert. Hierbei bestehen jedoch weiterhin die Hürden u.a. für die Straßenerschließung, insbesondere an der Rothenburger Straße, sodass aus Sicht der Verwaltung diese Fläche derzeit nicht isoliert entwickelt werden kann.

Auf Grund der bestehenden Hürden als auch, dass einer der Grundstückseigentümer nur an der Ausweisung von Wohnbauflächen interessiert ist, geht die Verwaltung davon aus, dass eine Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich des Kreisbauhofs an der Rothenburger Straße mittel- als auch langfristig nicht realisierbar ist.

Oberasbach, 05.02.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

Eberlein