

## **Die Entwicklung der Gewerbegebietsflächen im Gemeindeteil Steinach des Marktes Bad Bocklet.**

Im Gemeindeteil Steinach des Marktes Bad Bocklet gab es schon immer Gewerbetreibende und Handwerker verschiedenster Art.

Waren es bis ca. 1930 zumeist ortansässige Juden, die als Handelsleute bedeutsamen Einfluss auf das Geschäftsleben im eigenen Dorf und in der näheren Umgebung ausübten, die Dienstleistungen der Steinacher Handwerker hatten ebenso über das Dorf hinaus einen guten Ruf.

Ob jüdische Viehhändler oder christliche Handwerker, sie alle hatten ihre Stallungen bzw. Werkstätten unmittelbar bei ihren Wohnhäusern mitten im Dorf.

Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch störende Gerüche aus der landwirtschaftlichen Viehhaltung oder verursacht durch Geräusche aus den handwerklichen Tätigkeiten wurden als unveränderlich hingenommen. Sie gehörten einfach zum Dorf.

Mit der nach der Währungsreform 1948 zunehmenden Möglichkeit, Arbeitsplätze außerhalb der Landwirtschaft zu finden veränderte sich die Toleranz in den nachbarschaftlichen Befindlichkeiten. Die Duldung von Emissionen ausgehend von Landwirtschaft und Gewerbe nahm immer mehr ab.

Die Viehhandelsbetriebe der Juden gab es seit den 30er Jahren nicht mehr. Gewerbetreibende erkannten die Zeichen der Zeit und lagerten ihre Betriebshöfe und Werkstätten an die Ränder des Dorfes mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten aus.

Das Baugeschäft Burger fand einen Platz am nördlichen Ortsausgang in Richtung Bad Neustadt.

Der Malermeister Ernst Schultheis siedelte sein Geschäft an der südlichen Einfahrt des Dorfes an und am westlichen Ortsrand etablierte sich die Schreinerei Bocklet sowie die Autolackiererei von Heinz Thein.

Eine damals allen Orts fehlende Bauleitplanung verhinderte die Konzentration aller aussiedlungswilliger Betriebe an einem Ortsrand.

Noch bevor die damalige Gemeindeführung dies erkannte erwarb der fortschrittliche und überaus fleißige Bauunternehmer Hans Burger schon in den 50er Jahren weitere Ackerflächen „hinter dem Dorf“, die er auch sogleich betrieblich nutzte.

Zeitgleich mit der Erweiterung der Baufirma Burger auf die Ackerflächen „hinter dem Dorf“ wuchs die Nachfrage junger Familien nach Grundstücken zum Bau von Eigentumswohnungen.

Um geordnete Verhältnisse in der weiteren baulichen Entwicklung des Dorfes zu gewährleisten sah sich der damals noch selbstständige Markt Steinach gezwungen ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten.

Mit der Auftragserteilung an das Ing.-Büro Thierstein, Bad Kissingen zur Erstellung und Vorlage einer „Bauleitplanung“ ist man diesem Bedürfnis nachgekommen. Nicht einfach war allerdings die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet unter Berücksichtigung der bereits gewerblich genutzten Flächen der Fa. Burger.

Trotz alledem bekam der Markt Steinach als erste Kommune im Landkreis Bad Kissingen einen rechtskräftig genehmigten Bebauungsplan in dem sowohl Areale für die reine Wohnbebauung, für gemischte Baumöglichkeiten wie auch Gewerbegebietsflächen ausgewiesen waren.

Bei der Erschließung des Gebietes mussten wegen dem Gewerbebetrieb Burger mehrfache Veränderungen hingenommen werden.

Unterdessen erwarb Burger weitere Grundstücke nördlich und östlich der gewerblich nutzbaren Flächen.

Aber auch die örtliche Fa. Edmund Schmitt kaufte Flächen östlich des Eckartspfadweges um für eine eventuelle Betriebsweiterung gerüstet zu sein.

So gesehen, drängte sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes dem Markt Bad Bocklet regelrecht auf.

Die beiden Betriebsinhaber Georg Burger und Hanjo Weiß waren dagegen anderer Meinung. Sie waren mit dem Status Q, das heißt mit der Duldung der Nutzung einverstanden.

In dem Bewusstsein, dass eine rasche Umsetzung der Planung für die beiden Hauptbetroffenen Burger und Weiß Existenz bedrohend werden könnte forcierte man seitens der Marktgemeinde die ausstehende Genehmigung der Bauleitplanung nicht. Man nahm in diesem Fall einer Verzögerung billigend in Kauf.

Um sich zur neuen Bodenordnung ein Umlegungsverfahren zu ersparen kaufte der Markt, alle zu Verkauf anstehenden, im Gewerbegebiet liegenden Flächen zum Preis von 12,60 DM/qm auf.

Mit der Kommunalwahl im Frühjahr wechselte nicht nur die Gemeindeführung, auch die Bauland- Erschließungspolitik veränderte sich grundlegend.

Ein einziger ernsthafter Bewerber um Baugrund veranlasste den von krankhaften und übertriebenen Ehrgeiz besessenen neuen Bürgermeister Armin Faber die Plangenehmigung voran zu treiben.

Einsprüche von Burger und Weiß wurden ignoriert und noch kurz vor Ende der Wahlperiode wurden die Erschließungsarbeiten vergeben. Der aufwändige Straßenbau, mit dem Bau eines Linksabbiegestreifens in der Staatstraße zieht unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand nach sich.



So scheint es doch ein wenig merkwürdig, dass die beiden, hauptsächlich betroffenen Betriebe kurz nach einander Insolvenz beantragen mussten.

Ein neuer Betrieb (fa. Bookmann) mit 20 Arbeitsplätze siedelte an und zwei Betriebe am Ort mit 120 Arbeitsplätze gingen bankrott.

Welch eine Erfolgsbilanz für den jungen Bürgermeister?

Der Markt Bad Bocklet hat heute zwar genügend baureife Flächen im Gewerbegebiet Eckartspfad in Steinach anzubieten, aber keiner will sie haben.

Anstatt satte Einnahmen aus Gewerbesteuer müssen teure Zinsen für den Grunderwerb und die Erschließung für die gemeindlichen Grundstücke aus Steuermittel aufgebracht werden.

Mit den Steuereinnahmen aus dem Gewerbegebiet „Mangelsfeld“ in Großenbrach kann sich der Markt Bad Bocklet solche Scherze erlauben.

Misswirtschaft gibt es heute nicht nur in der Autobranche, wie man sieht auch schon in einer kleinen 5 000 Seelengemeinde.