
RV-Drucksache Nr. IX-78/2

Planungsausschuss	19.02.2019	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	12.03.2019	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Zukunftsfähiger Wirtschafts- und Gewerbestandort Neckar-Alb - Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung: Ergebnisse

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme der Ergebnisse der Siedlungsflächenerhebung.

Der Gewerbeflächenbedarf für einzelne Kommunen wird weiter untersucht und im Hinblick auf eine geplante Regionalplanänderung mit den betroffenen Kommunen abgestimmt.

Hintergrund:

Im Handlungsprogramm IX. Wahlperiode des Regionalverbands Neckar-Alb wurde die Erarbeitung einer Gewerbeflächenstudie als Ziel formuliert. Als Folge des starken Arbeitsplatzwachstums haben zahlreiche Unternehmen Erweiterungsbedarf. Die Verbandsversammlung hat deshalb am 28.11.2017 die Verbandsverwaltung beauftragt, eine Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung durchzuführen. Die Vergabe des Moduls 2 an das Büro ProRaum Consult wurde am 20.02.2018 beschlossen (RV-Drucksache Nr. IX-78, RV-Drucksache Nr. IX-78 Ergänzung und RV-Drucksache Nr. IX-78/1).

Siedlungsflächenerhebung und Siedlungsflächendatenbank

In der ersten Hälfte des Jahres 2018 wurden alle Siedlungsflächenpotenziale (Baulücken, Innenentwicklungspotenziale, Außenreserven für Gewerbe-, Wohnbau- und Mischbauflächen) erhoben und mit den Kommunen abgestimmt. Darüber hinaus wurden die Gemeinden zur gewerblichen Entwicklung, zu den gewerblichen Perspektiven und zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs befragt. Die Kommunen haben die Ergebnisse der Siedlungsflächenerhebung im September 2018 erhalten. Darüber hinaus wurde den Kommunen eine Internetplattform mit den Daten zur Verfügung gestellt. Damit können die Kommunen (ebenso wie beim regionalen Zentren- und Märktekonzept und bei der Wohnbauflächenuntersuchung) die Ergebnisse für eigene Planungen und Konzepte verwenden. Am 19.10.2018 fand dazu eine Einführungsveranstaltung statt. Die Datenbank wird seitdem von zahlreichen Kommunen genutzt.

Alle Schritte und Ergebnisse der Gewerbeflächenstudie werden von der AG Wirtschaft des Regionalverbands mit Experten aus Politik, Planung und Praxis begleitet.

Die Ergebnisse der Siedlungsflächenerhebung und der Gespräche mit den Kommunen bilden die planerische Grundlage für die Weiterentwicklung der Gewerbestandorte in der Region.

Ergebnisse der Siedlungsflächenerhebung

Fast alle Kommunen haben zahlreiche Siedlungsflächenreserven in Form von Baulücken, Innenentwicklungspotenziale (größere Flächen innerhalb des Siedlungskörpers, die in der Regel größer als 2.000 m² sind) und Außenreserven (unbebaute Flächen außerhalb des Siedlungskörpers, aber innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) oder Bebauungsplans). Diese Potenzialflächen stehen allerdings nur teilweise zur Verfügung. Gegen eine tatsächliche Nutzung spricht vielfach das fehlende Eigentümerinteresse oder andere Restriktionen (z.B. Schutzgebiete, Topographie, schwierige Erschließung).

Abb. 1 zeigt die gesamten und die verfügbaren Gewerbeflächenreserven.

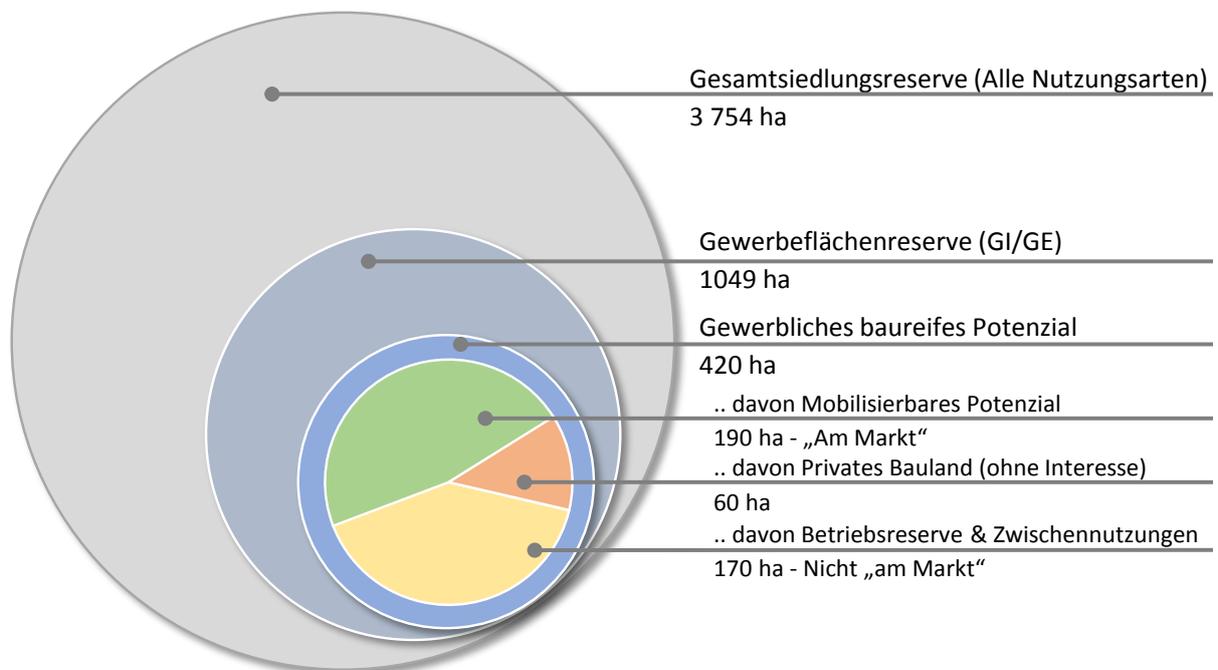


Abb. 1: gesamte und verfügbare Gewerbeflächenreserve. Quelle: ProRaum Consult. Siedlungsflächenerhebung 2018.

Nach eigener Einschätzung reichen die Gewerbeflächenreserven bei mehr als der Hälfte der Kommunen nicht mehr aus.

Einige Kommunen können tatsächlich keine oder kaum Gewerbeflächen anbieten. Zahlreiche andere Kommunen haben dagegen noch umfangreiche Außenreserven (im FNP), die mobilisiert werden können.

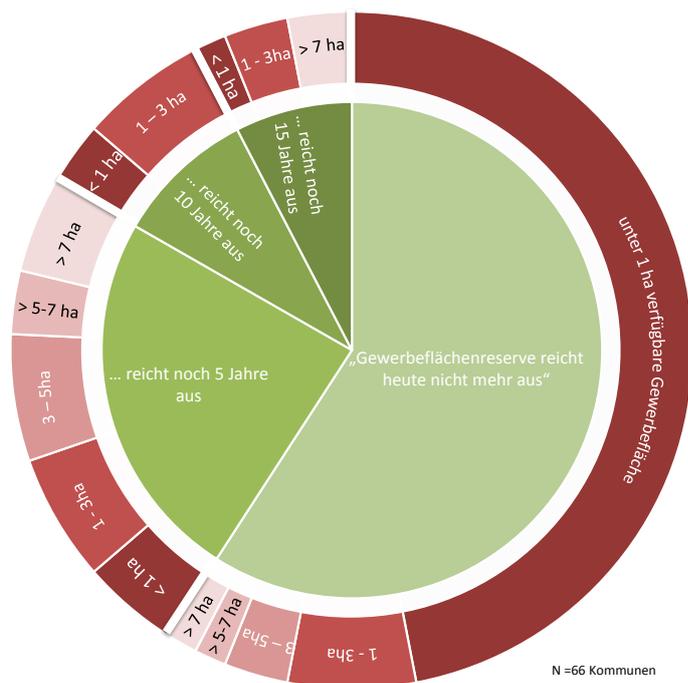


Abb. 2: den Kommunen zur Verfügung stehende Gewerbeflächen und Zeithorizont

Quelle: ProRaum Consult. Befragung der Kommunen 2018.

Weitere Entwicklung der Gewerbeflächen

Auf der Grundlage der oben skizzierten Ergebnisse ist festzustellen, dass

- es einzelne Kommunen gibt, die auch für die Erweiterung bestehender Betriebe am Standort und auch darüber hinaus keine bauleitplanerisch gesicherten Flächen anbieten können.
- mehrere Kommunen noch Außenreserven im Flächennutzungsplan ausgewiesen haben, welche aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen (mangelndes Eigentümerinteresse, Topographie, Angebot und Nachfrage nicht im gleichen Ortsteil).

In vielen Fällen reichen die im Regionalplan vorgesehenen Spielräume (Weißflächen oder bei Bedarf auch regionale Grünzüge Vorbehaltsgebiet) für eine Deckung des formulierten Bedarfs aus. Die Verbandsverwaltung prüft daher aktuell für jede Kommune mit Flächenbedarf, ob dieser Bedarf innerhalb von „Weißflächen“ oder Vorbehaltsgebieten umzusetzen ist oder ob eine Regionalplanänderung erforderlich ist. Bei Anpassungsbedarf wird dabei ergänzend geprüft, inwieweit eine Flächenrücknahme oder ein Flächentausch erfolgen kann.

Für Kommunen mit Anpassungsbedarf wird die Verbandsverwaltung Gespräche mit den jeweiligen Kommunen oder Planungsträgern (bei interkommunalen Gewerbegebieten) führen.

In einigen Fällen können Gewerbeflächererweiterungen nur schwer auf der eigenen Gemarkung erfolgen. Die interkommunale Zusammenarbeit wird deshalb zukünftig eine zunehmende Rolle spielen. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Plansatzes 2.4.3.1 G 5 im Regionalplan Neckar-Alb 2013, nach welchem gerade die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in der Prämisse der interkommunalen Zusammenarbeit geplant bzw. erweitert werden sollen.

20 Kommunen haben bereits (überwiegend positive) Erfahrungen mit interkommunalen Gewerbegebieten gemacht, einige weitere können sich dies zukünftig vorstellen.

- Kommune hat zwar Außenreserven im FNP, der Bedarf besteht aber anderswo (z. B. anderer Ortsteil, Erweiterung konkreter Betriebe): Flächentausch. Es gibt ein weiteres Gespräch mit der Kommune zur Planung und ggf. Rücknahme konkreter Flächen.
- Kommune hat keine/kaum Außenreserven, an bestehende Gewerbegebiete grenzen Weißflächen oder Vorbehaltsgebiete an. Kommune könnte GE bei Bedarf erweitern. Kein Handlungsbedarf.
- Kommune hat Flächenbedarf. Im Regionalplan ist keine Erweiterung möglich. Handlungsbedarf. Erweiterungsflächen werden im Hinblick auf Restriktionen und Freiraumschutz untersucht. Es gibt ein weiteres Gespräch mit der Kommune zur Planung konkreter Flächen, ggf. interkommunal.

Überblick (Stand Januar 2019)

betroffene Kommunen	
	Anzahl
Nachbarschaftsverband Tü-Rt → Abstimmung mit FNP	8
Gewerbeschwerpunkt (teilweise interkommunal) → Gespräch	10
kein Bedarf oder ausreichend Außenreserven im FNP vorhanden → Anschreiben	17
Flächenbedarf, ggf. Regionalplanänderung erforderlich → Gespräch	10
aktuell Prüfung des Bedarfs, ggf. Regionalplanänderung erforderlich → ggf. Gespräch	9
Flächenbedarf, keine Regionalplanänderung erforderlich, da ausreichend Weißflächen oder Vorbehaltsgebiete → Anschreiben	12

Weiteres Vorgehen:

Die Verbandsversammlung führt weitere Gespräche mit denjenigen Kommunen, deren Gewerbeschwerpunkte Erweiterungsbedarf haben und mit denjenigen Kommunen, die Flächenbedarf haben und für deren Flächenbedarf ggf. eine Regionalplanänderung erforderlich wird. Flächenerweiterungen sollen, wenn möglich, interkommunal erfolgen. Alle übrigen Kommunen erhalten eine schriftliche Rückmeldung zu den möglichen Entwicklungsperspektiven, die der aktuelle Regionalplan bietet.

Schutz des Freiraums

Wo es notwendig wird, Vorranggebiete (regionaler Grünzug, Grünzäsur, Landwirtschaft usw.) zurückzunehmen, soll an anderer Stelle ein möglichst gleichwertiges Vorranggebiet erweitert oder neu festgesetzt werden. Insgesamt soll damit der Schutz des Freiraums und des Biotopverbunds verbessert werden.

Nachhaltigkeit in der Gewerbeentwicklung und im Gewerbegebiet

Grundlegend für die weitere Entwicklung der Gewerbebestandorte in der Region ist neben der vorrangigen Nutzung und Qualifizierung von bestehenden Gewerbegebieten und Branchen

auch eine möglichst zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung bei notwendigen Neuausweisungen. Für alle diese Fälle werden in der AG Wirtschaft die Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeflächen mit Experten und Planern thematisiert. Dazu gehört z. B.:

- vorausschauende Flächenentwicklung
- flächensparende Gewerbegebiete
- flächensparendes Bauen
- Gewerbegebietsmanagement
- Ökologie im Gewerbegebiet

Der Regionalverband sammelt dazu Informationen und gute Beispiele und wird diese den Kommunen zur Verfügung stellen.

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft