

Sitzungsvorlage Nr. PLA177/2022

Planungsausschuss

am 26.01.2022



Verband Region
Stuttgart

zur Beschlussfassung

13.01.2022

- **Öffentliche Sitzung** -

-Ö-PLA177/2022

Zu Tagesordnungspunkt 4

Gewerbeflächen in der Region Stuttgart – Antrag der CDU/ÖDP-Fraktion vom 23.06.2021, Ziff. 1

I. Sachvortrag:

1. Anlass

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Region Stuttgart ist es von besonderer Bedeutung, dass in ausreichendem Maße geeignete baureife Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung entsprechender regionalplanerischer Schwerpunkte an den Anschlussstellen Mundelsheim (BAB 81) und Aichelberg (BAB 8) soll dem in dieser Hinsicht bestehenden Defizit begegnet werden. Die Regionalversammlung des Verbands Region Stuttgart hat dazu am 28.07.2021 die Einleitung der Verfahren zur Änderung des Regionalplanes sowie die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten öffentlichen Stellen beschlossen.

In diesem Zusammenhang sollen auf Antrag der CDU/ÖDP-Fraktion vom 23.06.2021 (und auf Basis eines entsprechenden Behandlungsvorschlags der Geschäftsstelle) die planerisch gesicherten Gewerbeflächen-Potenziale in der Region Stuttgart quantitativ dargestellt und qualitativ plausibilisiert werden. Die Ergebnisse sind im folgenden Bericht erläutert.

Der Antrag zielt zudem darauf, Möglichkeiten der Nutzungsoptimierungen und Maßnahmen zur Attraktivierung bestehender Gewerbegebiete im Rahmen eines Pilotprojektes darzulegen. Nach Vorliegen entsprechender Ergebnisse werden diese dem Planungsausschuss zeitnah vorgestellt (vergleiche dazu auch TOP 5, Planungsausschuss 26.01.2022).

2. Analyse der Gewerbeflächen-Potenziale

2.1 Datengrundlage

Die Erhebung bezieht sich auf Flächen, die nach **Datenlage des Verbands Region Stuttgart** planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen gesichert sind. Anhand von digitalen Orthofotos (Luftbildern) mit Stand 1. Quartal 2021 wird der tatsächliche Bebauungsgrad ausgewertet.

Die Auswertung umfasst zunächst die regional- bzw. bauleitplanerisch gesicherten und unbebauten Flächenpotenziale **außerhalb des Siedlungsbestandes**. Hierbei wurden alle Flächen berücksichtigt, die mindestens ein Hektar groß sind. Ausgewertet wurden zudem nutzbare Potenziale **innerhalb des Siedlungsbestandes**. Die Analyse erstreckt sich dabei auf Bereiche, die größer als 0,5 Hektar sind und i.d.R. in bereits erschlossenen Gewerbegebieten liegen.

Die Flächenkulisse umfasst demnach:

- unbebaute Bereiche innerhalb festgelegter Regionaler Gewerbeschwerpunkte
- unbebaute Bereiche innerhalb rechtsverbindlich in Flächennutzungsplänen* dargestellter Gewerblicher Bauflächen
- unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungsplänen* (ggfs. Planentwurf), die als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind
- Baulücken und untergenutzte Bereiche in bestehenden Gewerbegebieten (größer 0,5 ha)

(* Gemäß Datenlage des Verbands Region Stuttgart)

2.2 Plausibilisierung

Im Rahmen einer Plausibilisierung wird die Eignung der Flächen für eine Gewerbenutzung anhand des städtebaulichen Kontexts bzw. weiterer Kriterien geprüft. Hieraus kann sich eine Reduzierung der zu berücksichtigten Fläche oder auch deren vollständige Nicht-Nutzbarkeit ergeben.

Folgende **Bewertungskriterien** wurden dabei angewandt:

- Inwiefern wäre eine gewerbliche Nutzung durch ein angrenzendes Wohngebiet eingeschränkt bzw. nicht mehr möglich?
- Inwiefern ist das Gewerbegebiet durch kleinteilige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnnutzung bereits vorgeprägt und erlaubt aus emissionsschutzrechtlichen Gründen keine störenden gewerblichen Nutzungen mehr?
- Inwiefern ist eine gewerbliche Entwicklung durch bestehende Anlagen, wie z.B. Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. nur eingeschränkt oder nicht mehr möglich?
- Inwiefern ist die gewerbliche Entwicklung durch eine Hangneigung größer 5 % nur eingeschränkt oder nicht mehr möglich?
- Die gewerbliche Baufläche liegt in einem zwischenzeitlich plausibilisierten Hochwassergefahrenbereich und die Entwicklung ist daher nur eingeschränkt oder nicht mehr möglich.
- Die Fläche ist zwar gemäß Luftbilddauswertung „unbebaut“, wird jedoch faktisch als Lager- oder Parkplatz (oftmals auch unversiegelt) genutzt.
- Eine ungünstige Form der Fläche (bspw. sehr schmal und lang) erlaubt keine sinnvolle Nutzung.
- Sofern eine bauliche Entwicklung nach aktuellem Kenntnisstand zeitnah vorgesehen ist, wird diese Fläche nicht berücksichtigt.

Eigentumsrechtliche Kriterien bleiben unberücksichtigt. Eine entsprechende Erhebung wäre nur mit einem erheblichen Ressourceneinsatz zu erreichen und zudem wenig aussagekräftig.

3. Flächenpotentiale außerhalb des Siedlungsbestandes

Untersucht wurden rund 270 Flächen, die außerhalb des Siedlungsbestandes liegen und mindestens ein Hektar groß sind. Auf Basis der oben genannten Plausibilisierungskriterien konnten 211 Flächen berücksichtigt werden. In Regionalen Gewerbeschwerpunkten liegen davon rund **300 ha**, die noch nicht bauleitplanerisch gesichert sind. In Flächennutzungsplänen sind nahezu **500 ha** Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für weitere gut **200 ha** wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt (*siehe Tabelle 1*).

Kategorie	Planungsrechtlicher Status	Σ (ha)		Σ (ha) gerundet
(1)	Regionaler Gewerbeschwerpunkt (ohne FNP ¹⁾ , ohne BPlan ²⁾)	286		300
(2)	Regionaler Gewerbeschwerpunkt + FNP Gewerbe-Fläche (ohne BPlan)	223	Σ mit FNP = 492 ha	500
(3)	FNP Gewerbe-Fläche (nicht im GE-SP ³⁾ , ohne BPlan)	269		
(4)	Regionaler Gewerbeschwerpunkt + FNP Gewerbe-Fläche + BPlan-Gebiet	51	Σ mit BPlan = 216 ha	200
(5)	FNP Gewerbe-Fläche (nicht im GE-SP) + BPlan-Gebiet	165		
		994		

1) FNP = Flächennutzungsplan

2) BPlan = Bebauungsplan (ggfs. Planentwurf)

3) GE-SP = Regionaler Gewerbeschwerpunkt

Tabelle 1: Summe der Potenzialflächen außerhalb des Siedlungsbestandes zusammengefasst nach planungsrechtlichem Status

Für eine weitergehende Analyse werden vier Größenklassen gebildet: 1 – 4 ha, 5 – 9 ha, 10 – 20 ha und größer 20 ha (siehe Tabelle 2). Die Gebiete innerhalb der drei Größenklassen **ab 5 ha** sind im Detail in der **Tabellarischen Übersicht in Anlage 1** dargestellt.

Größenklassen	1 – 4 ha		5 – 9 ha		10 – 20 ha		größer 20 ha		Σ
	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	
(1) GE-SP ¹⁾	18	6	24	4	116	7	128	5	286 (22 Flächen)
(2) GE-SP + FNP ²⁾	31	15	12	2	129	9	51	2	223 (28 Flächen)
(3) FNP	170	78	59	9	40	3	--	--	269 (90 Flächen)
(4) GE-SP + FNP + BPlan	23	10	17	3	11	1	--	--	51 (14 Flächen)
(5) FNP + BPlan ³⁾	99	49	30	5	36	3	--	--	165 (57 Flächen)
Σ (ha)	341		142		332		179		994 ha
Σ (Anzahl)		158		23		23		7	211 Flächen

1) GE-SP = Regionaler Gewerbeschwerpunkt

2) FNP = Flächennutzungsplan

3) BPlan = Bebauungsplan (ggfs. Planentwurf)

Tabelle 2: Summe der Potenzialflächen außerhalb des Siedlungsbestandes nach Größenklassen und planungsrechtlichem Status (gemäß Tabelle 1)

Von den rd. 1.000 ha gewerblicher Flächenpotenziale weisen 158 Einzelflächen (mit einer Gesamtsumme von 341 ha) eine Flächengröße zwischen 1 – 4 ha auf. Rund Dreiviertel der Einzelflächen und gut ein Drittel des Gesamtflächenpotenzials entfallen damit auf diese Größenklasse, die i.d.R. der Deckung des örtlichen Bedarf dienen. 59 von 158 Flächen sind zudem mit einem Bebauungsplan belegt und verfügen dementsprechend ggfs. über Baurecht.

23 Flächen liegen in der Größenklasse von 5 - 9 ha, und stehen damit auch für Vorhaben mittlerer Größe zur Verfügung. Auf 8 Flächen mit insgesamt 47 ha besteht entsprechendes Baurecht.

Für aktuell anstehende Investitionsentscheidungen im Bereich des industriellen „Markenkerns“ der Region Stuttgart sind allerdings auch größere Flächen erforderlich. In der Größenklasse zwischen 10 und 20 ha sind insgesamt 332 ha auf 23 Einzelflächen planerisch vorbereitet, Bebauungspläne (bzw. zumindest entsprechende Planentwürfe) sind allerdings nur für 4 Flächen vorhanden. Diese liegen in Ostfildern, Fellbach, Vaihingen/Enz und Jettingen. Einige dieser Gebiete stellen jedoch (auch) Entwicklungsoptionen für bereits ansässige Unternehmen dar.

Für Vorhaben mit einem Flächenbedarf über 20 ha sind insgesamt 179 ha in 7 Regionalen Gewerbeschwerpunkte gesichert. Baurecht und eine entsprechende Bodenordnung liegen für keinen dieser Bereiche vor. Damit fehlt ein entsprechendes Angebot – und kann kurzfristig auch nicht geschaffen werden.

4. Flächenpotentiale innerhalb des Siedlungsbestandes

Für eine freiraumschonende Siedlungsentwicklung sind Flächenpotentiale im Siedlungsbestand von besonderer Bedeutung. Hier ist zudem i.d.R. auch die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits vorhanden, so dass die notwendige Erschließung zumindest mit deutlich geringerem finanziellen Aufwand bewerkstelligt werden kann. Innerhalb des Siedlungsbestandes wurden 343 Flächen mit einer Mindestgröße von 0,5 Hektar untersucht. Berücksichtigt wurden alle unbebauten gewerblichen Bauflächen, die im Rahmen der „Innenentwicklung“ in Betracht kommen. Diese liegen entweder innerhalb eines Bebauungsplangebiets (Basis sind die beim Verband Region Stuttgart seit 2009 digital erfassten Geltungsbereiche von Bebauungsplänen) oder in einem erkennbar „gewachsenen“ Gewerbegebiet. Hieraus ergibt sich ein nutzbares Potenzial von in der Summe 206 ha. Als „nicht verwertbar“ wurden dabei Flächen klassifiziert, die einem bestehenden Gewerbebetrieb zuzuordnen sind. Insofern bleiben betriebseigene Park- bzw. Lagerplätze und anzunehmende gewerbliche Erweiterungsbereiche unberücksichtigt. Auf dieser Grundlage schied 156 ha aus. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden Flächen, die kleiner als 0,5 Hektar sind. (Eine diesbezüglich überschlägige, GIS-basierte, allerdings nicht plausibilisierte Erhebung ergab eine Gesamtsumme von ca. 30 ha auf rund 80 Flächen). Ferner blieben leerstehende Betriebsgebäude unberücksichtigt.

Nachfolgende Beispiele in den *Abbildungen 1 – 3* verdeutlichen die Herangehensweise:

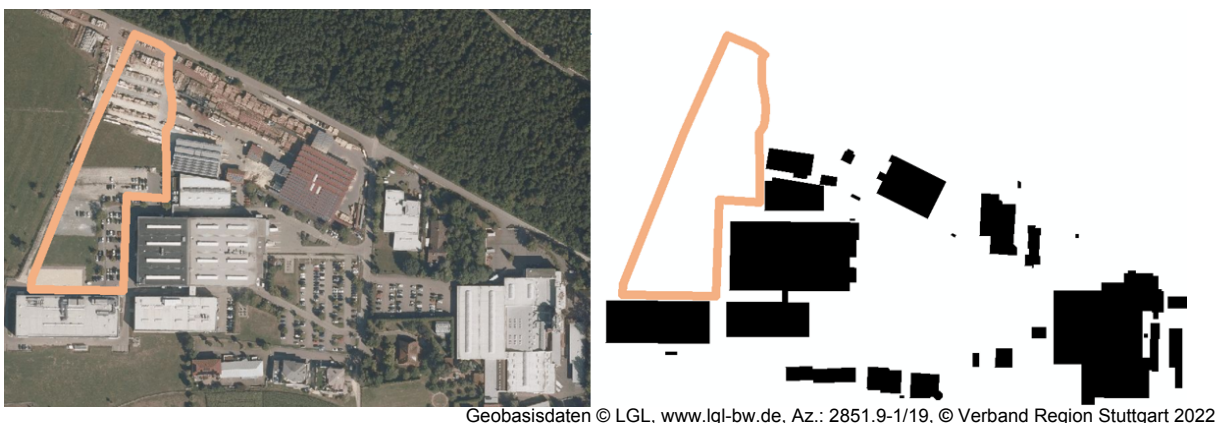


Abbildung 1: Beispiel für einen Bereich, der als Teil einer Betriebsfläche nicht als Potenzialfläche berücksichtigt wird.

Auf dem Luftbild (links) ist eine Lagerfläche und ein (teilweise unversiegelter) Parkplatz erkennbar. Die Fläche wird somit als genutzt klassifiziert und als nicht verfügbar eingestuft. Außerdem ist in diesem Fall anzunehmen, dass auch die derzeit ungenutzte Grünfläche keiner eigenständigen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Auf dem „Schwarzplan“ rechts

sind die bestehenden gewerblichen Gebäude und die „untergenutzten“, aber nicht verfügbaren Bereiche, deutlich erkennbar. Die vollständig versiegelte Parkplatzfläche in der Bildmitte wird von vornherein nicht als Potenzial betrachtet, da diese offensichtlich den bestehenden Gewerbebetrieben zuzuordnen ist. Unabhängig davon ist in den insofern untergenutzten Bereichen eine „Nachverdichtung“ für Erweiterungszwecke der jeweiligen Betriebe möglich.



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, © Verband Region Stuttgart 2022

Abbildung 2: Beispiel für einen Bereich, der als gewerbliche Baulücke gewertet wird.



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, © Verband Region Stuttgart 2022

Abbildung 3: Beispiel für einen Bereich, der als gewerbliche „Konversionsfläche“ gewertet wird. Auf der rechten Abbildung („Schwarzplan“) bestehen mehrere gewerbliche Gebäude, die auf dem Luftbild (links) bereits als abgebrochen erkennbar sind.

Die Zuordnung der verbleibenden Potentiale zu einzelnen Größenklassen ergibt sich aus **Tabelle 3**.

Größenklassen	0,5 – 1,0 ha		1,1 – 2,0 ha		2,1 – 3,0 ha		3,1 – 4,0 ha		größer 4 ha	Σ
	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl		
Keine gewerbliche Potenzialfläche erkennbar	95	138	30	23	18	7	13	4	--	156 ha (172 Flächen)
gewerbliche Potenzialfläche	71	100	77	52	32	12	15	4	Böblingen (ehem. NXP), 11 ha (Konversion)	206 ha (169 Flächen)
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> rund 90 % der Einzelflächen </div>										

Tabelle 3: Summe der gewerblichen Potenzialflächen innerhalb des Siedlungsbestandes zusammengefasst nach Größenklassen

Von insgesamt 169 Einzelflächen mit einer Gesamtdimension von 206 ha fallen 152 (ca. 90%) in die Größenklassen kleiner 2 ha. In den Kategorien bis 4 ha finden sich 16 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 47 ha. Darüber hinaus kann nur eine Fläche als „Innenentwicklungspotential“ angesprochen werden, die sich allerdings im Privatbesitz befindet und insofern nur bedingt für „strategische Ansiedlungen“ verfügbar sein dürfte. Eine Nutzung als baureifer und kurzfristig verfügbarer „Vorhaltestandort“ für die Ansiedlung regionalbedeutsamer Vorhaben (etwa zur Begleitung des Technologie- und Strukturwandels) kommt damit nicht in Betracht.

5. Umwandlung von Bauflächen

Für den Zeitraum 2011 - 2021 erfolgte die GIS-basierte Ermittlung „**umgewandelter**“ **Flächen**, deren planerisch zugewiesene Art der baulichen Nutzung von Gewerbe in Wohnen oder umgekehrt geändert wurde. Berücksichtigt wurden dabei die in den vergangenen 10 Jahren in Flächennutzungsplänen rechtsverbindlich dargestellten Bauflächen ab 0,1 ha. Im Ergebnis fand die Umwandlung von in der Summe **120 ha** bisher **gewerblicher Baufläche** in **90 ha Misch- und 30 ha Wohnbaufläche** statt. Umgekehrt erfolgte für 30 ha Mischbaufläche die Darstellung als Gewerbliche Baufläche. Die Betrachtung erfasst dabei nur die tatsächlich vollzogene Umwidmung der entsprechenden Flächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in einer deutlich größeren Dimension entsprechende Gemengelagen bestehen, die – trotz einer formalen Widmung als Gewerbegebiet – die Zulassung immissionsträchtiger Betriebe zumindest erschweren.

Wohnbauflächen wurden hingegen kaum in Gewerbeflächen umgewandelt. Die ermittelte Größenordnung von knapp drei Hektar kann bezogen auf den Zeitraum vernachlässigt werden.

In *Abbildung 4 und 5* sind zwei aktuelle Beispiele innerörtlicher Nutzungsänderungen dargestellt. In Oberstenfeld soll das ehemalige „Werzalit-Areal“ künftig als gemischt genutztes Quartier „der kurzen Wege“ zur Verfügung stehen. Die bisherige, „robuste“ gewerbliche Nutzung, wird aufgegeben. In Göppingen wird nach Aufgabe der metallverarbeitenden Betriebe der Fa. Schuler ein innerörtlicher Bereich zur Verfügung stehen, für den noch kein Nachnutzungskonzept vorliegt. Beide Beispiele machen deutlich, dass gerade „alt-industrielle“ Liegenschaften kaum mehr für eine zeitgemäße industrielle Nutzung in Betracht kommen. Neben Anforderun-

gen an die Erschließung mit Schwerlastverkehr stehen dem häufig auch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen und gestalterische bzw. städtebauliche Erwägungen entgegen.



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, © Verband Region Stuttgart 2022

Abbildung 4: Beispiel für die vorgesehene Umwandlung eines innerörtlichen Gewerbegebiet in ein gemischt genutztes Quartier in Oberstenfeld („Werzalit-Areal“)



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, © Verband Region Stuttgart 2022

Abbildung 5 : Beispiel für die Aufgabe eines innerörtlichen Gewerbebetriebes in Göppingen („Schuler-Areal“)

6. Mischbauflächen

Ebenso GIS-basiert erfolgte eine Analyse der aktuell unbebauten, rechtsverbindlich in Flächennutzungsplänen dargestellten **Mischbauflächen**, die aufgrund des breiten Nutzungsspektrums und des zumeist heterogenen städtebaulichen Kontexts nicht weiter plausibilisiert werden konnten. Für diese Nutzung werden in der Summe rund 160 ha planungsrechtlich gesichert. Mischgebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die daraus abgeleitete rechtlichen Anforderungen umfassen den anlagen-, produkt-, verkehrs- und gebietsbezogenen Immissionsschutz. Hieraus ergeben sich Einschränkungen für die potenzielle gewerbliche Nutzung und/oder die potenzielle Umgebungsbebauung. Diese Ergebnisse sind auf Grund dieser Kleinteiligkeit im regionalen Maßstab wenig aussagekräftig und daher nicht Teil dieser Potenzialerhebung.

7. Gewerbliche Bauflächen in Flächennutzungsplan-Entwürfen

Als „Begleitinformation“ wurden die in Vorbereitung befindlichen Gewerbeflächen in laufenden Verfahren zur Fortschreibungen oder Änderung von Flächennutzungsplänen erhoben. Diese belaufen sich auf 85 ha (auf 27 Einzelflächen; davon 4 größer 5 ha). In dieser Betrachtung ist die gewerbliche Baufläche „Benzäcker“ in Mundelsheim nicht enthalten, da deren verbindliche Darstellung im Flächennutzungsplan die Festlegung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes in diesem Bereich voraussetzt.

8. Fazit

Die Analyse der gewerblichen Bauflächenpotenziale in der Region Stuttgart zeigt, dass mit einer Gesamtsumme von rd. 1.000 ha in erheblichem Umfang Flächen planungsrechtlich für diesen Zweck gesichert sind. Konkretes Baurecht besteht dabei für 216 ha sowie zusätzlichen 206 ha im Siedlungsbestand. Diese Zahlen lassen zunächst auf eine planerische Flächenvorsorge schließen, die in der Gesamtschau eine ausreichende Dimension zu erreichen scheint.

Angebotsdefizite werden allerdings erkennbar, wenn die spezifischen Größen der verfügbaren Flächen in die Betrachtung einbezogen werden: In der Größenklasse ab 20 ha finden sich keine baureifen Flächen. 4 Flächen zwischen 10 und 20 ha weisen Baurecht auf, sind aber (zumindest teilweise) auch für die Deckung des Bedarfs ortsansässiger Unternehmen konzipiert und stehen damit für andere Zwecke nicht uneingeschränkt zur Verfügung.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen zudem, dass die für eine aktive Vermarktung – etwa zur Ansiedlung zukunftsfähiger Produktionslinien oder anderen Maßnahmen zur Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels – erforderliche Schaffung von Baurecht sowie Durchführung der Bodenordnung nicht kurzfristig erfolgen kann. Hinzu kommen die Unwägbarkeiten im Prozess der Bebauungsplanung, hinsichtlich der Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer sowie nicht zuletzt auch der Akzeptanz in der Bürgerschaft.

Vor diesem Hintergrund kann das aktuelle, tatsächlich „marktgängige“ Flächenangebot in der Region Stuttgart nicht als ausreichende Basis für eine erfolgreiche Positionierung im Standortwettbewerb angesprochen werden. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf den anhaltenden Mangel an Logistikflächen, insbesondere für die Lebensmittelversorgung und zur Unterstützung von Produktionsabläufen, die ebenfalls größere Flächen nachfragen. Die (wünschenswerte) Verkürzung von Wegen bzw. Verlagerung von Transporten auf die Schiene sowie eine effizientere und weniger störungsanfällige Distribution dürften sich langfristig ohne ein entsprechendes Flächenangebot kaum erreichen lassen.

Schon aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, aber auch im Interesse eines verantwortungsvollen Umgangs mit natürlichen Ressourcen und insbesondere auch zum Schutz der besonders wertvollen Böden in der Region muss der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen eingeräumt werden. Hier zeigt die Analyse, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten in zahlreichen Fällen Optionen für eine „betriebsinterne“ Erweiterung bestehen. Anders als Wohngebiete befinden sich Gewerbegebiete häufig nicht im Zustand des Endausbaus“, sondern weisen untergenutzte Bereiche auf. Identifiziert wurden hier 156 ha, die unmittelbar einzelnen Betrieben zugeordnet werden können und insofern keine „Baulücken“ darstellen. Allerdings erlaubt dieses Potential den jeweiligen Unternehmen eine kurzfristige bedarfsgerechte Erweiterung im Bestand – was somit auf längere Sicht gleichermaßen zur Entlastung des Freiraums beitragen kann.

Mit über 200 ha finden sich in den bestehenden Gewerbegebieten in erheblichem Umfang auch „echte“ Baulücken, die ein beachtliches Potential für Vorhaben mit kleinerem bis mittlerem Flächenbedarf darstellen. Für Unternehmen mit einem solchen Bedarf, die ebenfalls einen erheblichen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten, steht damit ein entsprechendes Angebot zur Verfügung.

Nicht im Bestand gedeckt werden kann allerdings die Nachfrage nach größeren Arealen. Die Analyse zeigt nur eine Fläche größer ca. 10 ha, die sich zudem in Privatbesitz befindet und insofern die Aufgabe eines „Vorhaltestandortes“ nicht erfüllen kann.

Die Analyse veranschaulicht zudem den Verlust „klassischer“ Gewerbegebiete durch eine „schleichende“ Umnutzung, von der sich nur die finale Phase der tatsächlichen planerischen Umwidmung mit einfachen Mitteln erfassen lässt. Rund 100 ha ehemaliger Gewerbegebiete wurden diesem Nutzungszweck entzogen. Die resultierende Mischnutzung kann dabei im Einzelfall eine bewusste städtebauliche Reaktion auf neue Arbeitsformen darstellen und somit auch zu einer stärkeren funktionalen Durchmischung und Verkürzung erforderlicher Wege beitragen. Verbunden ist damit allerdings auch der Verlust von Standortoptionen für Unternehmen, deren Produktionsabläufe weniger geräuscharm und damit auch weniger wohnverträglich ablaufen – die aber in einer industriell geprägten Region von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind.

Vor diesem Hintergrund ist bei der weiteren Begleitung der Bestandsentwicklung in Gewerbegebieten – und der Konzipierung entsprechender Pilotvorhaben – auch dieser Aspekt zu berücksichtigen: Ein Flächenrecycling im Rahmen des Strukturwandels muss nicht nur die Anschlussnutzung von Grundstücken und baulichen Anlagen organisieren, sondern auch die Sicherung des Charakters geeigneter „echter“ Gewerbegebiete berücksichtigen. Eine solche „kuratierte“ Entwicklung bestehender und ggf. auch neuer Gewerbegebiete ist gerade auch vor dem Hintergrund des Strukturwandels von besonderer Bedeutung. Über die Fortsetzung dieser Aufgabe wird der Planungsausschuss unterrichtet.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Ziff. 1 des Antrages der CDU/ÖDP-Fraktion vom 23.06.2021 wird für erledigt erklärt.

Anlage(n):

- 1 GE-Flächen-Potenziale Übersicht Anlage 1
- 2 CDU/ÖDP Antrag zur Vorlage PLA 177/2022 Anlage 2