

Gemeinsame Stellungnahme von Bauamt und WEGE mbH

Sitzung Haupt-, Wirtschafts- und Beteiligungsausschuss (öffentlich) am 02.03.2022

Anlass: Anfrage der FDP vom 23.02.2022 zu aktuellen Zahlen zum Gewerbeflächenkonzept

Frage:

Wieviele ha Gewerbefläche hätten laut Gewerbeflächenbedarfsprognose / -konzept 2035 in den Jahren 2018 – 2021 entstehen müssen und wieviele davon sind entstanden (Bitte nach Jahren aufschlüsseln und gegenüberstellen)?

Antwort:

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose (3888/2014-2020) hat für die Jahre 2016 bis 2035 einen Bedarf an gewerblicher Nettobaufläche von ca. 210 bis 230 ha ermittelt. Davon sind 161 ha aktivierbares Potenzial in bestehenden Flächenreserven (auf Ebene des Flächennutzungsplans und Regionalplans sowie durch Flächenfreisetzungen durch Verlagerungen). An neu auszuweisenden gewerblichen Bauflächen existiert somit laut Prognose ein Bedarf von ca. 49 bis 69 ha.

Der Flächenbedarf pro Jahr beträgt damit ca. 11 ha. Es handelt sich hierbei um einen Durchschnittswert. Der tatsächliche Bedarf schwankt abhängig von der Nachfrage nach unterschiedlich großen und geschnittenen Grundstücken bzw. Immobilien.

Der Flächenumsatz, bestehend aus der Neudarstellung von Gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) sowie der (Wieder-)Nutzung vorhandener Reserven oder Immobilien, stellt sich in den Jahren 2018 bis 2021 wie folgt dar:

Jahr	Neudarstellung Gewerbliche Bauflächen im FNP	(Wieder-)Nutzung vorhandener Reserven
2018	0 ha	0,5 ha
2019	1,2 ha	0,4 ha
2020	2,3 ha	0,7 ha
2021	0,7 ha	6,8 ha

Weitere Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung sind in Gemischten Bauflächen im FNP entstanden.

Die Flächenumsätze im Bereich Aktivierung / Reaktivierung sind unter Umständen größer ausgefallen, wenn Flächen von privat an privat vermittelt worden sind.

Die WEGE mbH führt alle zwei Jahre eine Befragung bei privaten Eigentümer:innen zur Aktivierung gewerblicher Reserven im Flächennutzungsplan / in Bebauungsplänen durch. Bei der letzten Befragung in 2020 wurden die Eigentümer:innen von 94 Flurstücken mit insgesamt 29 ha angeschrieben. Neun Flurstücke mit zusammen 5 ha konnten dadurch zusätzlich ganz oder aufgrund von Restriktionen teilweise in die Vermarktung durch die WEGE mbH aufgenommen werden.

Zusatzfrage:

Welche Plangrößen hat die Verwaltung für die Jahre 2023 und 2024, um die Ziele zu erreichen bzw. um eine etwaige Mindererreichung in den vorangegangenen Jahren auszugleichen?

Antwort:

Die Entwicklung von Gewerbeflächen erfolgt nicht nach jährlichen Plangrößen, sondern richtet sich nach der Nachfrage von Grundstücksgrößen und –zuschnitten sowie danach, ob und welche Flächen verfügbar sind.

Auch die Aktivierungsdauer fällt unterschiedlich lang aus. Einige Flächen können nach Aktivierung sofort in die Vermarktung gehen, bei anderen sind zunächst komplexe Planverfahren und Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Es laufen derzeit zwei Verfahren zur Änderung des FNP, die noch nicht abgeschlossen sind. Hier ist die Neudarstellung von insgesamt 14 ha Gewerblicher Baufläche vorgesehen.

Es befinden sich außerdem zwei Bebauungspläne zur Aktivierung von Gewerbeflächen in Aufstellung:

- I/S 68 Gewerbegebiet östlich Senner Straße, westlich Nordfeldweg: Aktivierung einer bestehenden FNP-Reserve mit 10,6 ha brutto
- III/3/103.00 Gewerbegebiet westlich am Stadtholz und südlich Werkering / östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort: Neuaufstellung des Bebauungsplans zur Umnutzung und Erweiterung bestehender gewerblich genutzter Grundstücke mit 1,9 ha

Aktuell sind drei größere Projekte der Innenentwicklung durch WEGE mbH und Bauamt in Arbeit:

- Vermittlung von Nachnutzungen für drei größere gewerbliche Grundstücke in räumlicher Nähe mit zusammen ca. 8,5 ha (tlws. Änderung Planungsrecht erforderlich)
- Planerische Neuordnung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets zur Aktivierung von ca. 10 ha brutto (ca. 5 ha Bestand, 5 ha Erweiterung) in Vorbereitung
- Ankauf und Entwicklung einer bauleitplanerisch gesicherten Gewerbefläche mit ca. 1,7 ha (WEGE mbH)

Insgesamt sind damit 46,7 ha gewerblich nutzbare Grundstücke in Vorbereitung.

Die regelmäßige Befragung privater Eigentümer.innen zur Aktivierung gewerblicher Reserven im Flächennutzungsplan / in Bebauungsplänen durch die WEGE mbH wird fortgeführt. Zur Aktivierung von gewerblichen Flächenreserven im Regionalplan führt die BBVG Gespräche mit Eigentümer.innen.