

Gewerbeflächenentwicklung in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

- Information

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme des Zwischenergebnisses. Die Verwaltung wird beauftragt, die noch fehlenden Daten zu erheben und die Ergebnisse in der nächsten Sitzung vorzulegen.

Sachverhalt und Begründung:

Der Regionalverband möchte im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans mit der Ausweisung von neuen Siedlungsbereichen für Gewerbe auch außerhalb der Zentralen Orte mehr Spielraum für die wirtschaftliche Entwicklung der Region schaffen. Auch in den Gemeinden, die weiterhin nicht als Siedlungsbereich vorgesehen sind, sollen insbesondere betriebsorientierte Weiterentwicklungen – und bei örtlichen Besonderheiten auch Entwicklungen darüber hinaus – möglich sein. Obwohl dies im Regionalplan auch bisher schon so festgelegt war, führte es in der Genehmigungspraxis immer wieder zu Akzeptanzproblemen, Verzögerungen oder gar zum Scheitern eines Vorhabens.

Um hier Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und die regionalplanerischen Überlegungen zur Erleichterung von Gewerbeentwicklungen zu unterfüttern, wurde bereits im Jahr 2017 gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg ein Untersuchungsauftrag an das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen (IfSR) vergeben. Der Bericht dieser Untersuchung, der in der abschließenden Druckversion als Anlage 2 beiliegt, zeigt typische Probleme und Hindernisse sowie exemplarische Lösungsansätze bei der Gewerbeflächenentwicklung in der Region auf, die letztlich Schlussfolgerungen für zukünftige Planungs- und Genehmigungsverfahren zulassen. Die Basis der Untersuchung bildete eine Befragung von ausgewählten Unternehmen aus der Region sowie ein Workshop mit Vertretern von ausgewählten Städten und Gemeinden.

Um die Situation in der Region und insbesondere den aktuellen Bestand an Gewerbeflächen in der Region noch besser zu kennen und auch die Bedarfssituation abschätzen zu können wurde in einem nächsten Schritt nach dieser – sowohl auf kommunaler Seite als auch auf der Unternehmerseite – nur stichprobenhaften Erhebung beschlossen, eine Abfrage bei allen 76 Städten und Gemeinden der Region zu den in den aktuell verbindlichen Flächennutzungsplänen enthaltenen gewerblichen Bauflächen durchzuführen (Beschluss des VWVA vom 17.11.2017). Diese Abfrage wurde mit Schreiben vom 17. Januar 2018 an die Städte und Gemeinden der Region versandt.

Zwar gelang es bis zur heutigen Sitzung nicht vollständig, von allen Kommunen eine Rückmeldung zu erhalten, doch lässt sich bei Betrachtung der bisher erhaltenen Daten bereits eine erste Tendenz ablesen. Bisher haben 63 der 76 Städte und Gemeinden eine Rückmeldung abgegeben (Stand: 06.11.2018). Da darunter unter anderem das Oberzentrum Villingen-Schwenningen sowie die Mittelzentren Rottweil, Tuttlingen, Schramberg und Donaueschingen sind, kann das derzeitige Zwischenergebnis durchaus schon als belastbar bezeichnet werden, so dass nun nachfolgend erste Ergebnisse vorgestellt werden.

So wurden von den 63 Kommunen insgesamt 3.187 ha angegeben, die in aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplänen als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Dies entspricht in etwa 1,3 % der Gesamtfläche der Region (252.912 ha). Davon wurden rund 2.702 ha, also knapp 85 % der gewerblichen Bauflächen als bereits belegt eingestuft. Darüber hinaus wurden von den ca. 482 ha, die als noch freie Gewerbeflächen angegeben wurden, viele Flächen als bereits reserviert, verkauft oder aus anderen Gründen nicht verfügbar bezeichnet. Die Flächen, die also noch als aus dem Flächennutzungsplan als Bebauungsplan entwickelt werden können, sind demnach in vielen Städten und Gemeinden sehr gering. Dies gilt insbesondere für die zentralen Orte, wo nur noch rund 11 % der für Gewerbe ausgewiesenen Fläche frei sind. Im Oberzentrum und in den Mittelzentren, die insgesamt ca. 1.512 ha gewerbliche Baufläche in ihren aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplänen dargestellt haben, sind es sogar nur 6 %.

Aber auch in den kleineren Gemeinden sind oftmals weniger als 15 % der Gewerbefläche bei der Abfrage als frei bezeichnet worden. Insgesamt sind laut des vorläufigen Ergebnisses jedoch noch rund 27 % der ca. 779 ha Gewerbefläche in den nicht-zentralen Orten frei. Auch in den kleineren Zentralen Orten – d.h. Kleinzentren – wurden von den

insgesamt ausgewiesenen rund 195 ha noch 30 % als frei angegeben. In den Unterzentren sind es knapp 17 %. In absoluten Zahlen gibt es demnach in den Unterzentren mit rund 118 ha die meisten freien Gewerbeflächen. In den Ober- und Mittelzentren sind es ca. 97 und in den Kleinzentren ca. 59 ha.

Nach Landkreisen aggregiert verfügt der Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis mit rund 1.266 ha gefolgt vom Landkreis Tuttlingen mit knapp 1.002 ha über die meisten gewerblichen Bauflächen. Das Freiflächenpotenzial ist dabei jedoch umgekehrt verteilt. So sind es im Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis mit 140 ha nur rund 11 %. Im Landkreis Tuttlingen dagegen gibt es etwa 202 ha freie Gewerbeflächen, was rund 20 % entspricht. Im Landkreis Rottweil, wo von den insgesamt rund 916 ha Gewerbefläche ca. 136 ha und damit rund 15 % frei sind, muss berücksichtigt werden, dass der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil derzeit fortgeschrieben wird und darin allein die Stadt Rottweil knapp 36 ha neue Gewerbeflächen vorschlägt. Insgesamt wurden bei der Abfrage des Regionalverbandes in der ganzen Region rund 376 ha Gewerbefläche angegeben, die in einem derzeit laufenden, neuen Flächennutzungsplanverfahren eingestellt sind. Eine Kategorie, die bei der Abfrage als Zusatzinformation angegeben werden sollte, waren gewerbliche Brachflächen oder Konversionsflächen. Solche Flächen sind jedoch nur in fünf Kommunen mit insgesamt 26 ha im Flächennutzungsplan enthalten.

Aufgrund der noch fehlenden Daten von 13 Städten und Gemeinden kann an dieser Stelle zwar noch kein abschließendes Resümee gezogen werden. Dennoch wird der Bedarf an einigen Stellen - insbesondere in der Kategorie des Oberzentrums und der Mittelzentren - sehr deutlich. In den nicht-zentralen Orten und Kleinzentren sind zwar auf den ersten Blick noch insgesamt relativ viele Flächen frei, doch sollte dies vor der Frage betrachtet werden, ob dieses Potenzial dort auch dem Bedarf entsprechend optimal auf die einzelnen Orte verteilt ist. Flächenknappheit, bei gleichzeitig hohem begründbarem Bedarf, ist sicher nicht nur in den großen Städten vorhanden. Der Regionalverband versucht die Abfrage bis zur nächsten Sitzung zu vervollständigen, um dann das abschließende Ergebnis präsentieren und beraten zu können.

Villingen-Schwenningen, den 06. November 2018

Andreas Hemesath

Anlage 1: Aggregierte Übersicht des vorläufigen Abfrageergebnisses

Anlage 2: Gewerbeflächenentwicklung in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (Untersuchungsbericht; Hrsg: Regionalverband und IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2018)

Gewerbeflächenabfrage bei den Städten und Gemeinden der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg; Stand: 06.11.2018 (nach Antwort von 63 der 76 Kommunen)

	Im verbindlichen FNP ausgewiesene Gewerbe- flächen insgesamt	Davon belegt	Davon frei	Freie Flächen in Prozent	Ggf. neue, in einem laufenden FNP-Verfahren eingestellte G-Flächen	Gewerbebrachen oder Konversionsflächen inn. G-Flächen im FNP	Gewerbebrachen oder Konversionsflächen inn. sonst. Flächen im FNP
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	3187,0	2701,9	482,4	15,1	375,7	14,0	11,9
Landkreis Rottweil	915,5	784,4	136,4	14,9	125,4	3,3	2,9
Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis	1265,7	1125,6	140,1	11,1	3,6	9,1	9,1
Landkreis Tuttlingen	1001,6	791,9	201,8	20,1	246,6	1,6	0,0
Zentrale Orte	2408,3	2135,3	273,1	11,3	181,4	7,3	8,1
Nicht-zentrale Orte	778,7	566,7	209,3	26,9	194,2	6,7	3,9
Ober- und Mittelzentren	1511,6	1414,5	97,1	6,4	78,4	6,5	7,6
Unterkentren	701,4	584,0	117,5	16,7	77,0	0,0	0,5
Kleinzentren	195,3	136,8	58,5	30,0	26,0	0,8	0,0