

Gewerbeflächenentwicklung in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

- Information

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme des Ergebnisses der Gewerbeflächenabfrage. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse bei der Gesamtfortschreibung des Regionalplans zu berücksichtigen.

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 wie schon bisher insbesondere bestandsorientierte Weiterentwicklungen – und bei örtlichen Besonderheiten auch Entwicklungen darüber hinaus – möglich sein. Auch vor dem Hintergrund dieser Konzeption stellt die Kenntnis des Bedarfs und des Potenzials, das für die gewerbliche Entwicklung in der Region derzeit überhaupt vorhanden ist, eine wichtige Informationsbasis dar.

Um den aktuellen Bestand an Gewerbeflächen in der Region und damit auch die Bedarfssituation abschätzen zu können, wurde in der Sitzung des Verwaltungs-, Wirtschafts- und Verkehrsausschusses am 17.11.2017 beschlossen, eine Abfrage bei allen 76 Städten und Gemeinden der Region zu den in den aktuell verbindlichen Flächennutzungsplänen enthaltenen gewerblichen Bauflächen durchzuführen. Diese Abfrage wurde mit Schreiben vom 17. Januar 2018 an die Städte und Gemeinden der Region versandt. Nachdem ein Jahr später in der Ausschusssitzung am 16.11.2018 ein Zwischenergebnis nach den Rückmeldungen von 64 der 76 Städte und Kommunen vorgestellt wurde, liegt nun das Endergebnis vor.

Zwar gelang es auch bis zum Ende nicht, von allen Kommunen eine Rückmeldung zu erhalten, doch mittels der AROK-Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg konnten auch bei den fehlenden vier Gemeinden zumindest die Werte ermittelt werden, die im Flächennutzungsplan als Bestand oder als Planung dargestellt sind. Als freie Gewerbeflächen wurden dabei die noch nicht von einem Bebauungsplan überplanten Planungsflächen gewertet. Somit ergibt sich in dieser Hinsicht ein vollständiges und belastbares Ergebnis. Dies zumal aus der Abfrage die Ergebnisse der zentralen Orte der Region vollständig vorliegen. Sowohl vom Oberzentrum Villingen-Schwenningen als auch von den Mittelzentren Rottweil, Tuttlingen, Schramberg und Donaueschingen sowie von allen Unter- und Kleinzentren der Region kam eine Rückmeldung. Im Folgenden werden einige zentrale Ergebnisse der Abfrage vorgestellt.

So gibt es in den 76 Städten und Gemeinden der Region insgesamt rund 3.721 ha, die in aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplänen als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Dies entspricht in etwa 1,5 % der Gesamtfläche der Region (252.912 ha). Von diesen Flächen wurden rund 84 % als bereits belegt eingestuft. Darüber hinaus wurden von den ca. 576 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 frei entwickelt werden können, sind demnach in vielen Städten und Gemeinden sehr gering. Dies gilt insbesondere für die Zentralen Orte, wo nur noch rund 12 % der für Gewerbe ausgewiesenen Flächen 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 etwa 6 %.

Aber auch in den kleineren Gemeinden sind oftmals weniger als 15 % der Gewerbefläche bei der Abfrage als frei bezeichnet worden. Insgesamt sind jedoch noch rund 25 % der ca. 962 ha Gewerbefläche in den nicht-zentralen Orten frei. Auch in den Kleinzentren wurden von den insgesamt ausgewiesenen rund 281 ha noch ein Viertel als frei angegeben. In den Unterzentren sind es gut 17 %. In absoluten Zahlen sind es demnach bei den Zentralen Orten die Unterzentren, die mit rund 167 ha die meisten freien Gewerbeflächen aufweisen. In den Ober- und Mittelzentren sind es ca. 97 und in den Kleinzentren ca. 71 ha.

Nach Landkreisen aggregiert verfügt der Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis mit rund 1.433 ha gefolgt vom Landkreis Rottweil mit ca. 1.165 ha und dem Landkreis Tuttlingen mit 1.119 ha über die meisten gewerblichen Bauflächen. Das Potenzial an freien Gewerbeflächen ist dabei jedoch umgekehrt verteilt. So sind es im Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis mit 166 ha nur rund 12 %. Im Landkreis Rottweil dagegen gibt es etwa 176 ha freie Gewerbeflächen, was rund 15 % entspricht. Den absolut und auch prozentual gesehen höchsten Anteil an freien Gewerbeflächen gibt es im Landkreis Tuttlingen. Dort sind ca. 230 ha und damit rund 21 % noch frei. Für den Landkreis Rottweil 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 320 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.

Als Resümee kann festgehalten werden, dass der Bedarf vielfach – insbesondere in der Kategorie des Oberzentrums und der Mittelzentren – deutlich erkennbar ist. In den nicht-zentralen Orten und Kleinzentren sind zwar auf den ersten Blick prozentual gesehen mehr Flächen frei, doch sollte dies vor der Frage betrachtet werden, ob dieses Potenzial hier 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. Bei der Erarbeitung des neuen Regionalplans wird neben der vorgesehenen Erweiterung der Siedlungsbereiche auf ausgewählte nicht-zentrale Orte derzeit daher auch geprüft, ob ein Plansatz die Übertragbarkeit von Flächenbedarfen als flexible Möglichkeit enthalten könnte. Bei entsprechender Begründung könnten somit Gemeinden, die zwar Bedarf haben, aber keine ausreichenden Flächen, mit benachbarten Gemeinden kooperieren und ihren Bedarf auf Gemeinden übertragen, die noch geeignete freie Flächenpotenziale besitzen. Dies würde dann der vorgesehenen Regelung für die sogenannten „Weiteren Gemeinden“ (bisher „Sonstige Gemeinden“) im Regionalplan entsprechen, in denen bei örtlichen Besonderheiten ebenfalls Entwicklungen über den Eigenbedarf (bestandorientierte Erweiterungen, Verlagerungen) hinaus möglich sein

sollen. Eine vereinbarte Kooperation zur Übertragbarkeit von Flächenbedarfen wäre bspw. eine solche anzuerkennende örtliche Besonderheit.

Villingen-Schwenningen, den 30. April 2019

Andreas Hemesath

Anlage: Aggregierte Übersicht des Abfrageergebnisses

Gewerbeflächenabfrage bei den Städten und Gemeinden der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg; Endergebnis vom 12.04.2019

	Im verbindlichen FNP ausgewiesene Gewerbe- flächen insgesamt	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	3721,1	576,3	15,5	319,7	14,0	11,9
Landkreis Rottweil	1165,2	175,7	14,9	128,0	3,3	2,9
Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis	1432,9	166,0	11,6	3,6	9,1	9,1
Landkreis Tuttlingen	1118,9	230,4	20,1	188,1	1,6	0,0
Zentrale Orte	2759,5	334,4	12,1	184,5	7,3	8,1
Nicht-zentrale Orte	961,7	241,9	25,2	135,2	6,7	3,9
Ober- und Mittelzentren	1511,6	97,1	6,4	78,4	6,5	7,6
Unterkentren	967,2	166,9	17,3	80,0	0,0	0,5
Kleinentren	280,7	70,5	25,1	26,0	0,8	0,0

REGIONAL
VERBAND



SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG

**Verwaltungs-, Wirtschafts- und Verkehrsausschuss
am 10. Mai 2019 in Blumberg**

REGIONAL
VERBAND

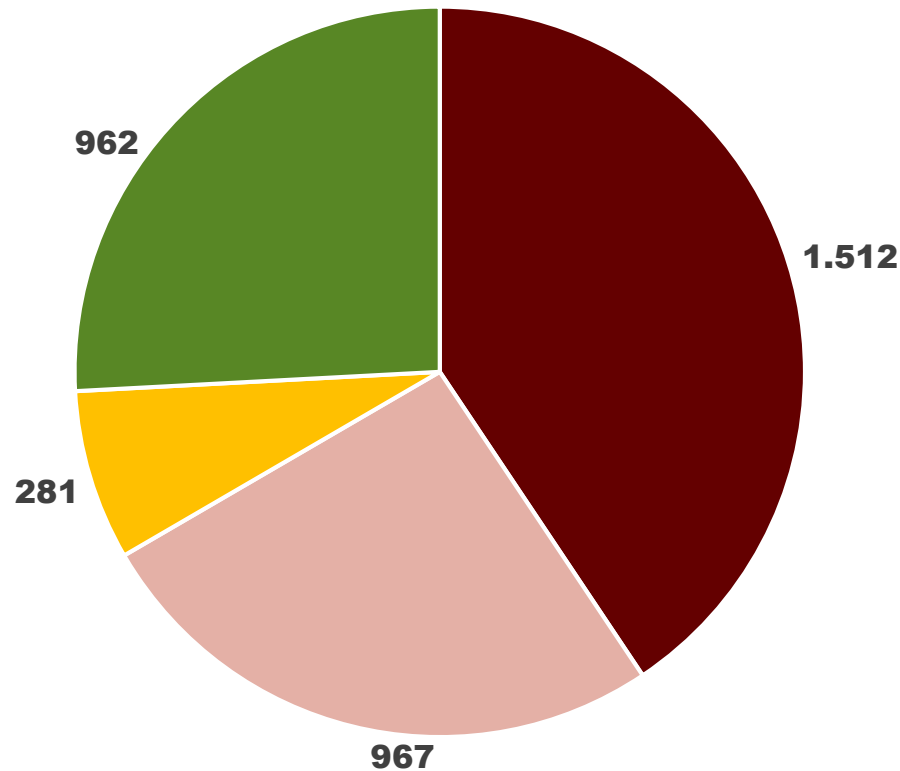


SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG

Gewerbeflächenentwicklung
in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Gewerbeflächenabfrage

Im verbindlichen FNP ausgewiesene Gewerbeflächen insgesamt in ha

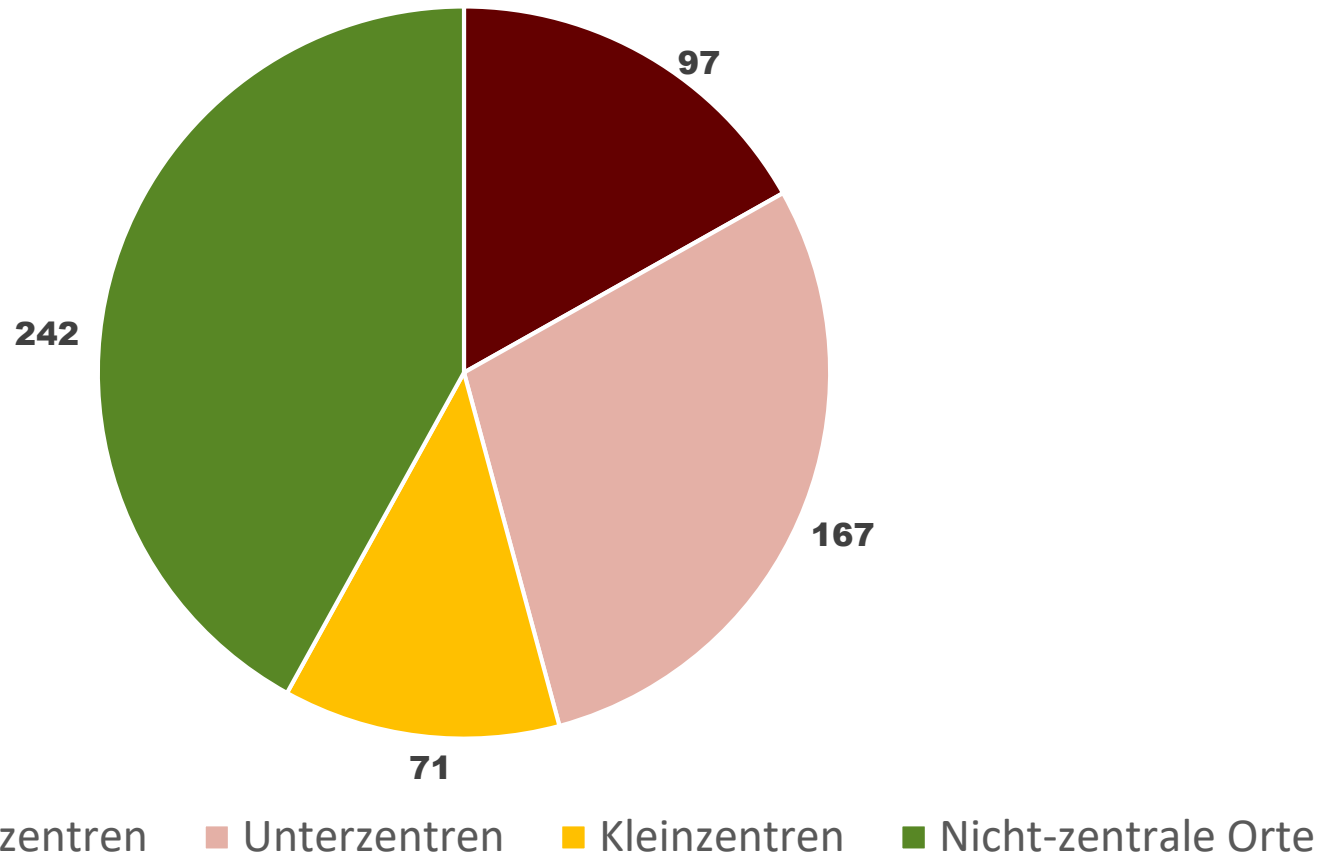


■ Ober- und Mittelzentren ■ Unterzentren ■ Kleinzentren ■ Nicht-zentrale Orte

Eigene Darstellung 2019

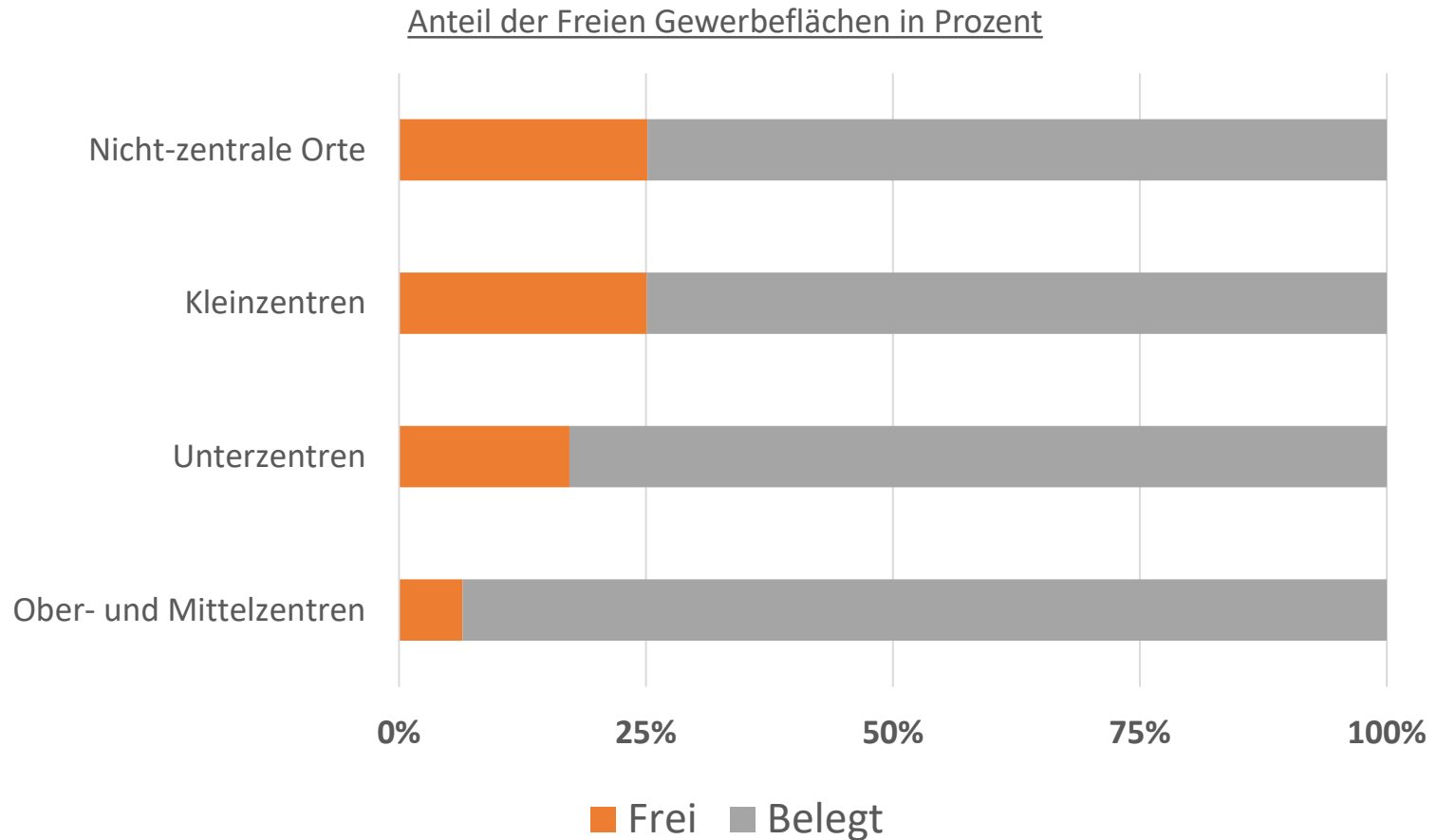
Gewerbeflächenabfrage

Freie Gewerbeflächen in ha



Eigene Darstellung 2019

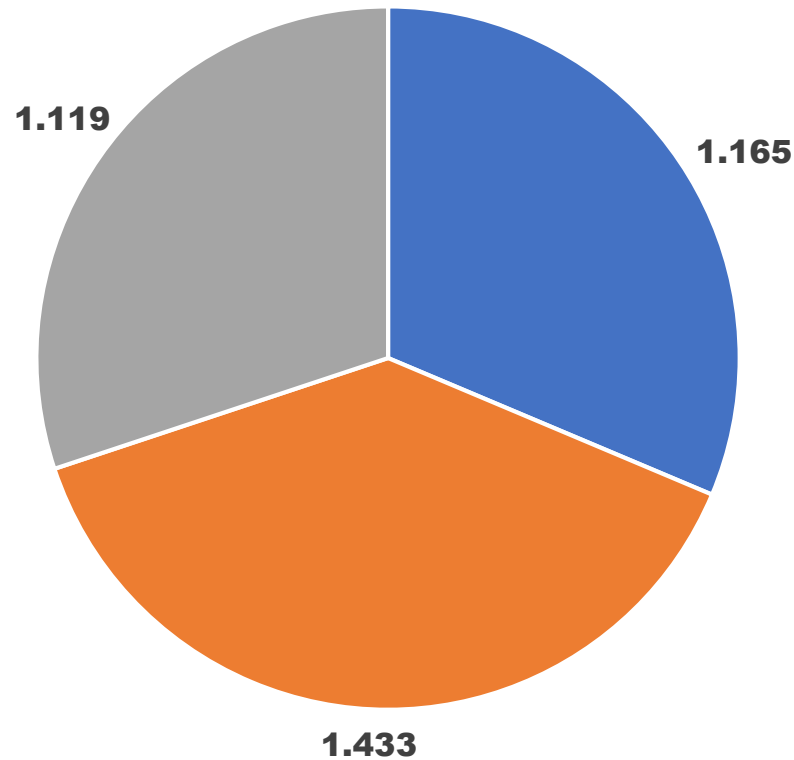
Gewerbeflächenabfrage



Eigene Darstellung 2019

Gewerbeflächenabfrage

Im verbindlichen FNP ausgewiesene Gewerbeflächen insgesamt in ha



■ Landkreis Rottweil

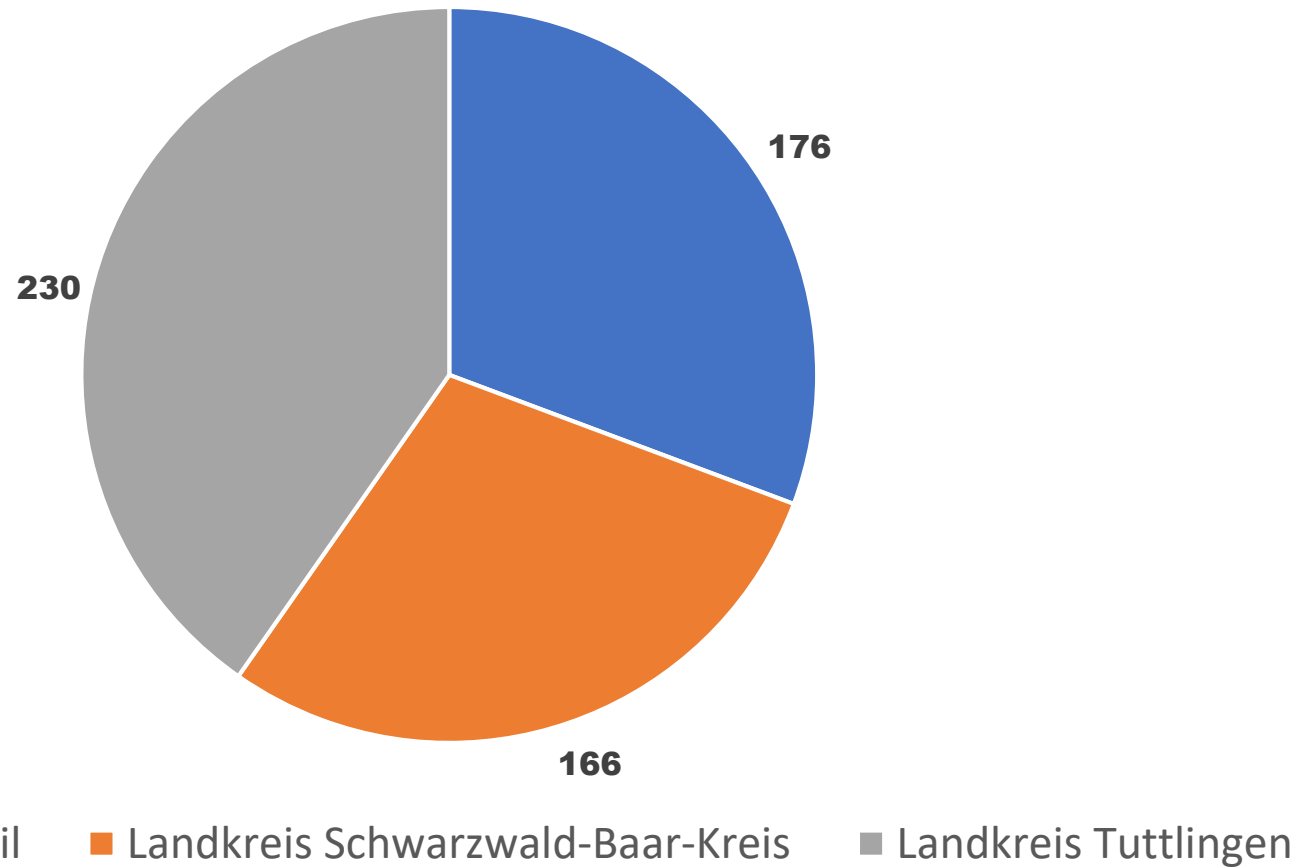
■ Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

■ Landkreis Tuttlingen

Eigene Darstellung 2019

Gewerbeflächenabfrage

Freie Gewerbeflächen in ha



Eigene Darstellung 2019

REGIONAL VERBAND



SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG