

Informationsvorlage

Drucksache Nr. 2021/245

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	20.01.2022	Kenntnisnahme
Gemeinderat	öffentlich	03.02.2022	Kenntnisnahme

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Flächennutzungsplan 2035 - Ergebnisse der Fortschreibung des Konzeptes von 2015

I. Information

1. Kurzfassung

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie mit seinen gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen wurde der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2015 prognostizierte Flächenbedarf nochmals kritisch hinterfragt und analog zur Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans auf das Zieljahr 2035 fortgeschrieben.

Im Ergebnis haben sich die damalige Annahme einer weiterhin sehr dynamischen Gewerbeentwicklung im Verwaltungsraum bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass für den Zeitraum 2021-35 ein Flächenbedarf von ca. 115-120 ha besteht. Auf die Stadt Biberach entfällt dabei ein Bedarf von ca. 63-64 ha. Dem entgegen stehen lediglich ca. 20 ha verfügbare Flächenreserven, im Wesentlichen im Gewerbeschwerpunkt am Flugplatz.

2. Gewerbeflächenbedarf 2021-2035

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) hat die imakomm Akademie GmbH im Jahr 2015/16 ein strategisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Verwaltungsraum Biberach erarbeitet. Darin wurde auf Basis mehrerer methodischer Ansätze ein Gewerbeflächenbedarf bis 2030 von 120-130 ha ermittelt und der Strategieansatz der interkommunalen Zusammenarbeit aufgestellt. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept war Grundlage für die Konzeption des Vorentwurfes des FNP 2035 (DS 2017/036).

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie insbesondere seitens der Öffentlichkeit und des Naturschutzes kritische Stellungnahmen zum Flächenverbrauch eingegangen. Daher hat die Verwaltung die imakomm Akademie mit einer Verifizierung ihrer Analyse von 2015 beauftragt. Es wurden neben örtlichen Industriebetrieben auch Gewerbebetriebe in die Analyse einbezogen. Im Fokus stand dabei der über die eigenen Entwicklungspotenziale hinausgehende Flächenbedarf von Betrieben, welche bauplanungsrechtlich auf

Standorte in Industrie- oder Gewerbegebieten angewiesen sind und für die daher i.d.R. eine Lösung durch Innenentwicklung nicht in Betracht kommt. Das Ergebnis liegt mittlerweile vor und wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen als höhere Raumordnungsbehörde abgestimmt.

Nicht bestätigt hat sich die vielfach geäußerte Vermutung, dass der Flächenbedarf aufgrund der COVID-19-Pandemie einbricht. Zwar wurden in der Krise teils größere Investitionen zurückgestellt, die Wirtschaft erholt sich mittlerweile jedoch schnell. Im Ergebnis schreibt sich der 2015/16 ermittelte Bedarf mit einer Prognose von nun 115-120 ha fort.

Konzept	Zeitraum	Gewerbeflächenbedarf
GeKo 2015/16	2015-2030	120-130 ha
GeKo 2021	2021-2035	115-120 ha

Das Gutachten ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Zudem wird mit Anlage 2 eine Kurzpräsentation mit dem Fokus auf der Methodik bereitgestellt.

3. Industrie- und Gewerbeflächenangebot 2021-2035

Das Flächenangebot der Kommunen im Verwaltungsraum stellt sich differenziert dar. Der Regelfall ist, dass aktuell keine Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ausnahmen sind die Gemeinde Ummendorf mit einer Flächenreserve von ca. 6,5 ha Bruttobauland im Gewerbegebiet Espach IV sowie die Stadt Biberach. Hier stehen mit den Industrie- und Gewerbegebieten GE 2-Flugplatz und Mittelbiberacher Steige aktuell ca. 19,5 ha zur Verfügung, die Zuteilung läuft. In beiden Kommunen besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang, so dass stark selektiert werden muss.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035 sind in den Kommunen weitere Planungsflächen für gewerbliche Entwicklungen im Umfang von ca. 35 ha vorgesehen sowie interkommunale Standorte mit ca. 61 ha, in der Summe also 96 ha. Im Zusammenspiel mit den o.g. Baulandreserven ergibt ein Industrie- und Gewerbeflächenangebot von ca. 122 ha.

Unter Berücksichtigung, dass die Gemeinde Schemmerhofen sich verpflichtet hat, weitere 5 ha für das IGI Rißtal einzubringen, ergibt sich eine ausgeglichene Situation zwischen Flächenplanung und prognostiziertem Flächenbedarf.

4. Weiteres Vorgehen

Im Detail haben sich bei einzelnen Kommunen gegenüber der Prognose 2015 höhere oder niedrigere Bedarfe ergeben. Zwischen den Bürgermeistern ist vereinbart worden, dass auf die Kürzung und Ergänzung von Standorten dennoch verzichtet werden und im Sinne eines zügigen Verfahrensfortgangs an den bisher von den Kommunen angemeldeten Flächen grundsätzlich festgehalten werden soll.

Eine Gegenüberstellung von Flächenbedarf, Angebot und Planung kann der Anlage 3 entnommen werden.

R. Adler

Anlage 1 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2035
Anlage 2 Kurzpräsentation Imakomm
Anlage 3 Übersichtstabelle Bedarf_Angebot_Planung