



Regionaler Gewerbeflächendialog

Innenentwicklungspotenziale im Gewerbebereich - Ergebnisse des Projekts komreg

Tagesordnung

- Begrüßung | OB Dr. D. Salomon, Ministerialrat S. Gloger
- Gewerbeflächenentwicklung in der Wirtschaftsregion Freiburg | B. Dallmann
- **Innenentwicklungspotenziale im Gewerbebereich - Ergebnisse des Projekts komreg | Dr. S. Müller-Herbers**
- Gewerbeflächenentwicklung aus Sicht der Regionalplanung | M. Proske
- *Diskussion*
- Das Beispiel Neuenburg a. Rh. | BM J. Schuster
- Das Beispiel Emmendingen | OB S. Schlatterer
- Kooperative Ansätze zur Sicherung von Qualität und Wettbewerbsfähigkeit | Prof. Dr. A. Ruther-Mehlis
- Die Gewerbeflächen des Oberzentrums Freiburg im Verhältnis zum interkomm. Gewerbepark Breisgau | N. Schröder-Klings
- *Diskussion und Ausblick*

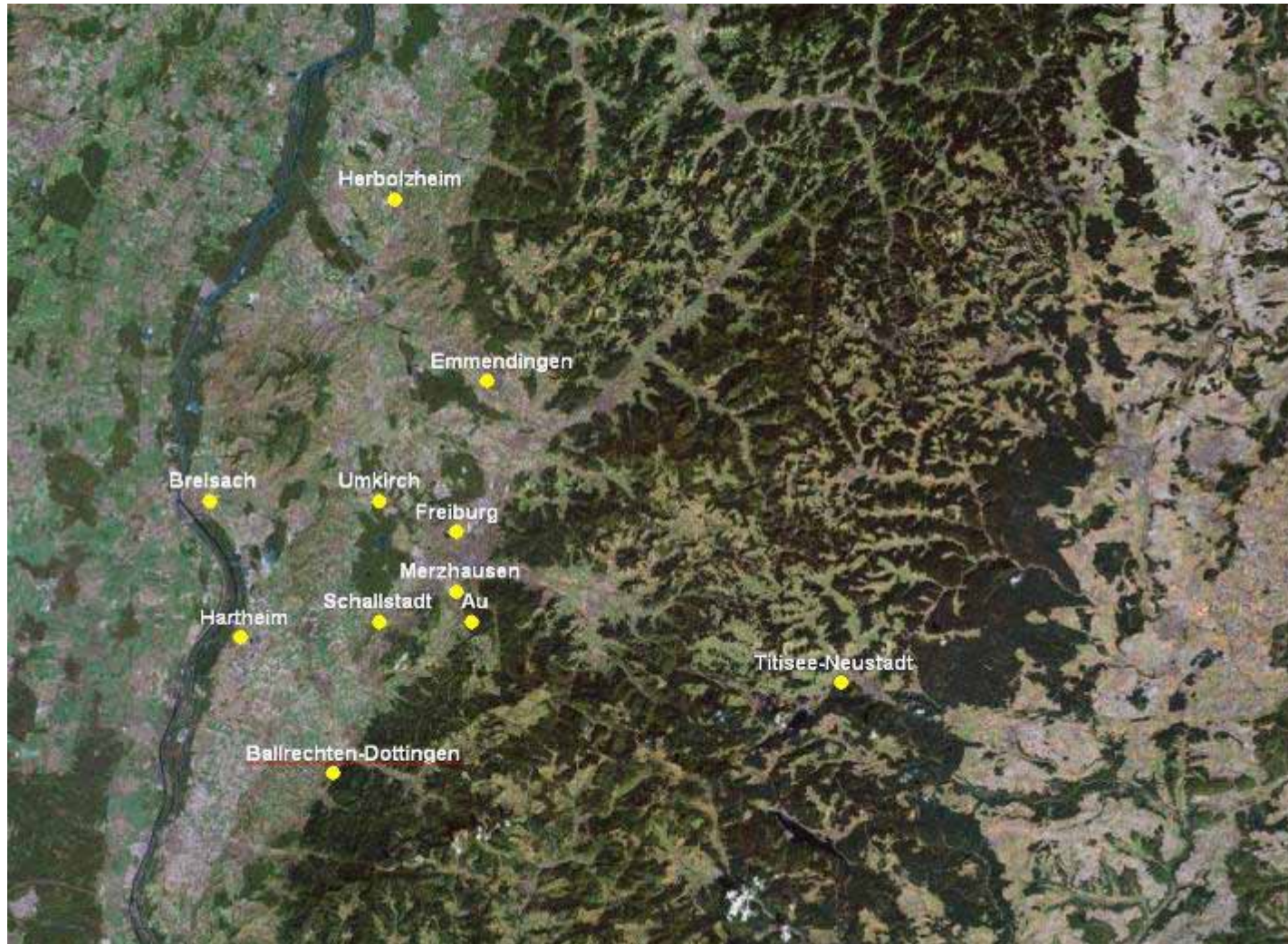


Kommunales Flächenmanagement in der Region

- Erstellung von Innenentwicklungskatastern
in 11 Partnerkommunen in der Region Freiburg
sowie Szenarien der Siedlungsentwicklung, Kostenfaktoren der
Außen-/ Innenentwicklung, Aufbau Dialogprozess in der Region

Projekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF),
REFINA – Forschungsverbund, Laufzeit 2006 - 2008

komreg - Partnerkommunen



Aufbau der Innenentwicklungskataster

mit Erfassung des theoretischen Baulandpotenzials für Wohnen und Gewerbe im Bestand nach den Maßgaben:

- flächendeckend und systematisch im gesamten Gemeinde- bzw. Stadtgebiet
- „Blick von Außen“
- Untersuchungsraum: Bebauungsplan- und § 34er-Gebiete (Innenbereich)
- mit kurz-, mittel- und langfristigem Zeithorizont

Kataster: Potenzialtypen

Baulücken



geringfügig genutzte Flurstücke



Brachflächen



Althofstellen



+
Merkmals-
katalog
je Fläche

Kataster: Merkmalskatalog je Fläche



Angaben zur Fläche	Flurstücks-Nr. Adresse Flächengröße Eigentübertyp
Bestandssituation	Flächen-/ Potenzialtyp (z. B. Baulücke) aktuelle Nutzung (ggf. Vornutzung) Erschließung, Bodenordnung Wert des Grundstücks Schutzstatus, besondere ökologische Funktion, Entwicklungshemmnisse Altlasten
Planungsrecht	Art der Nutzung n. FNP bestehendes Baurecht (z. B. B-Plan, § 34, ...) ggf. B-Plan mit zul. Art und Maß der Nutzung, Bauweise etc.

weitere Rahmenbedingungen der Gewerbeflächen-Erhebung

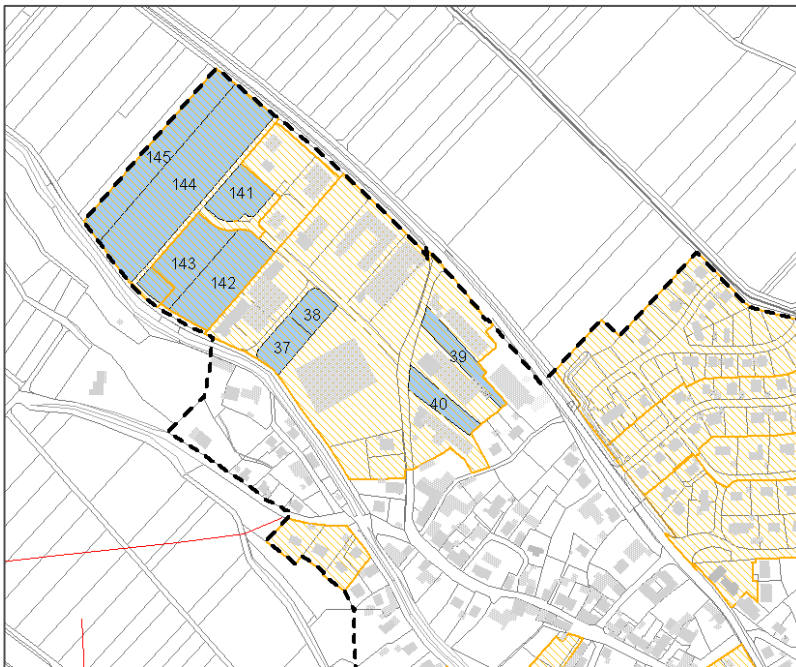
- Erhebung von Baulücken, geringfügig genutzte Flächen, Althofstellen und Brachflächen in Bereichen der Nutzungsart **Gewerbe laut Flächennutzungsplan (FNP)**
- Erhebungsstand:
Ende 2007, nach Abstimmung mit den Gemeinden* und ohne die Stadt Freiburg
- keine Berücksichtigung von Reservierungen, Eigentübertyp etc.

* Herbolzheim ohne abschließende Abstimmung

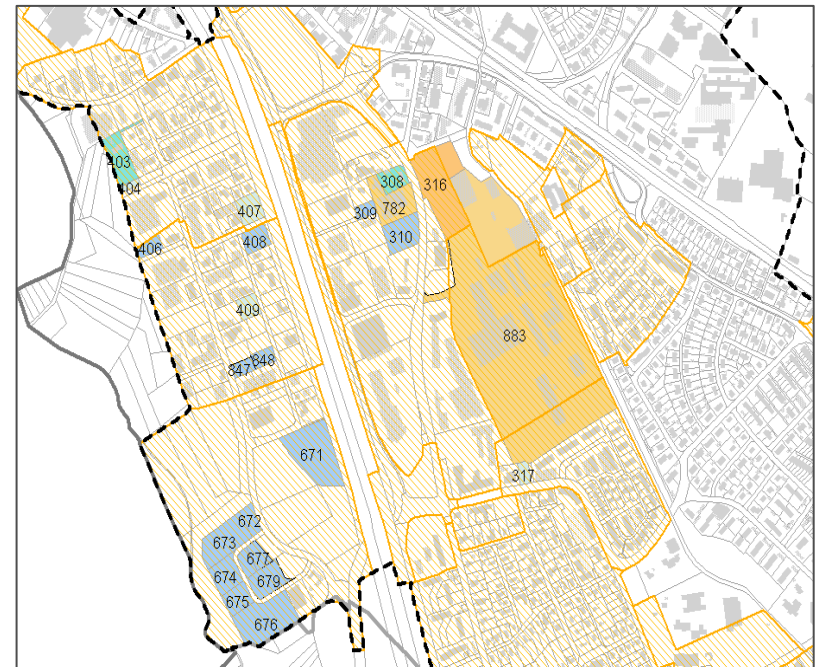
Gewerbeflächenpotenziale

- Ausgewählte Katasterausschnitte

Ballrechten-Dottingen



Emmendingen



Gewerbeflächenpotenziale nach Kommune, Anzahl und ha gesamt

Kommune	Einwohner 2006	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)***
Au	1.369	1	0,8
Ballrechten-Dottingen*	2.207	9	3,4
Breisach	14.398	47	19,1
Emmendingen	26.330	69	26,6
Hartheim	4.585	17	4,3
Herbolzheim	9.933	87	46,6
Merzhausen	4.665	2	0,6
Schallstadt	5.952	6	0,9
Titisee-Neustadt**	11.902	28	12,1
Umkirch	5.206	42	19,6
Summe		308	134,3

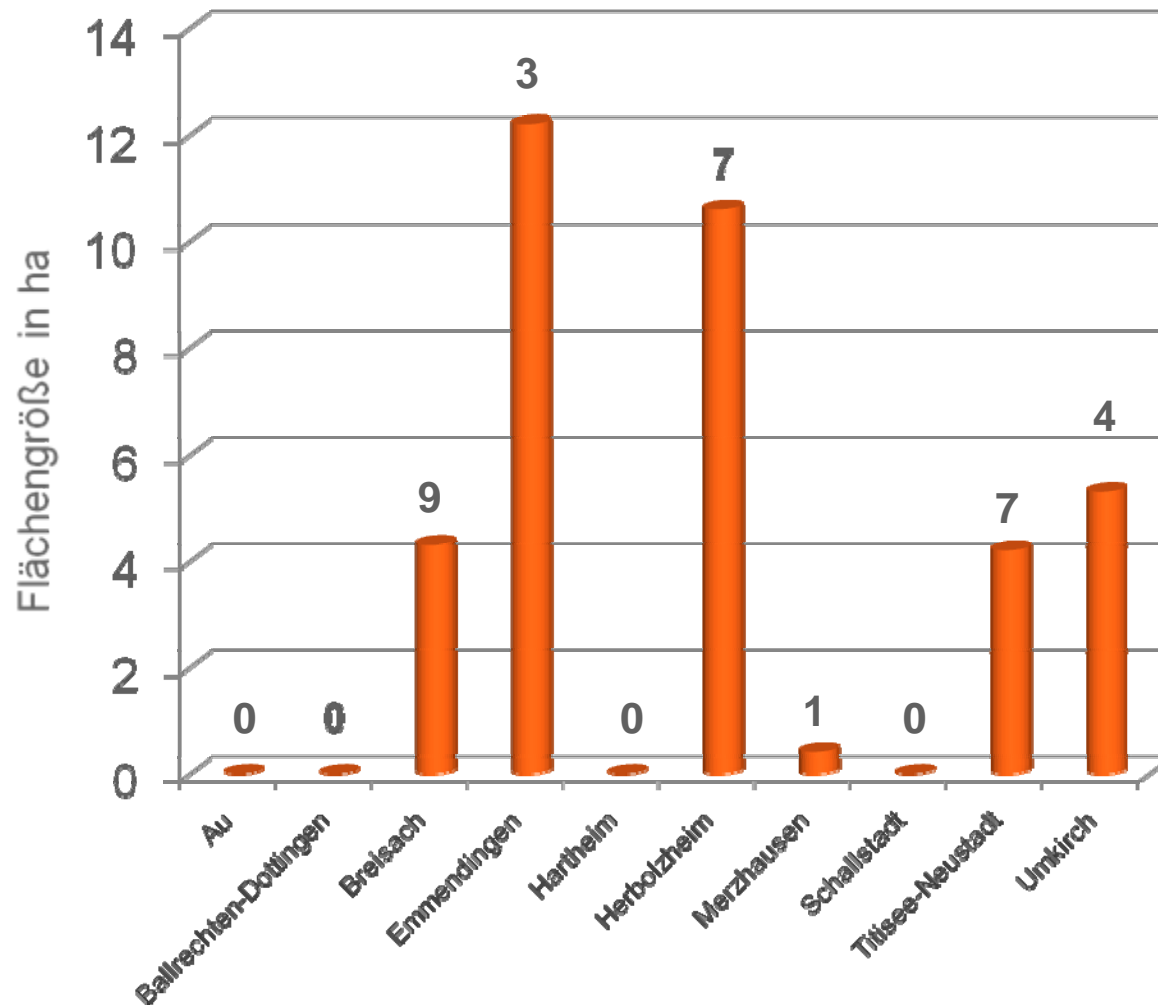
*z.T. Arrondierungsflächen übernommen (vgl. MELAP)

ohne Streusiedlungen * inkl. geringfügig bebaute Flächen

Weitere Ergebnisse

- Innerörtliches Gewerbeflächenpotenzial nimmt mit Größe der Kommunen zu (Ausnahme: Umkirch, Herbolzheim)
- Die einzelnen Gewerbeflächenpotenziale weisen hinsichtlich ihrer Flächengröße starke Unterschiede auf (z. B. bei Brachflächen von 0,08 bis 10,5 ha)
- Der Großteil der Gewerbeflächenpotenziale liegt im überplanten Innenbereich (Bebauungsplangebiete)
- **Baulücken** bieten das größte Gewerbeflächenpotenzial
- Die Anzahl der **Brachflächen** ist relativ gering und konzentriert sich auf die größeren komreg-Kommunen; jedoch erhebliche Nutzungspotenziale auf Grund der Flächengrößen

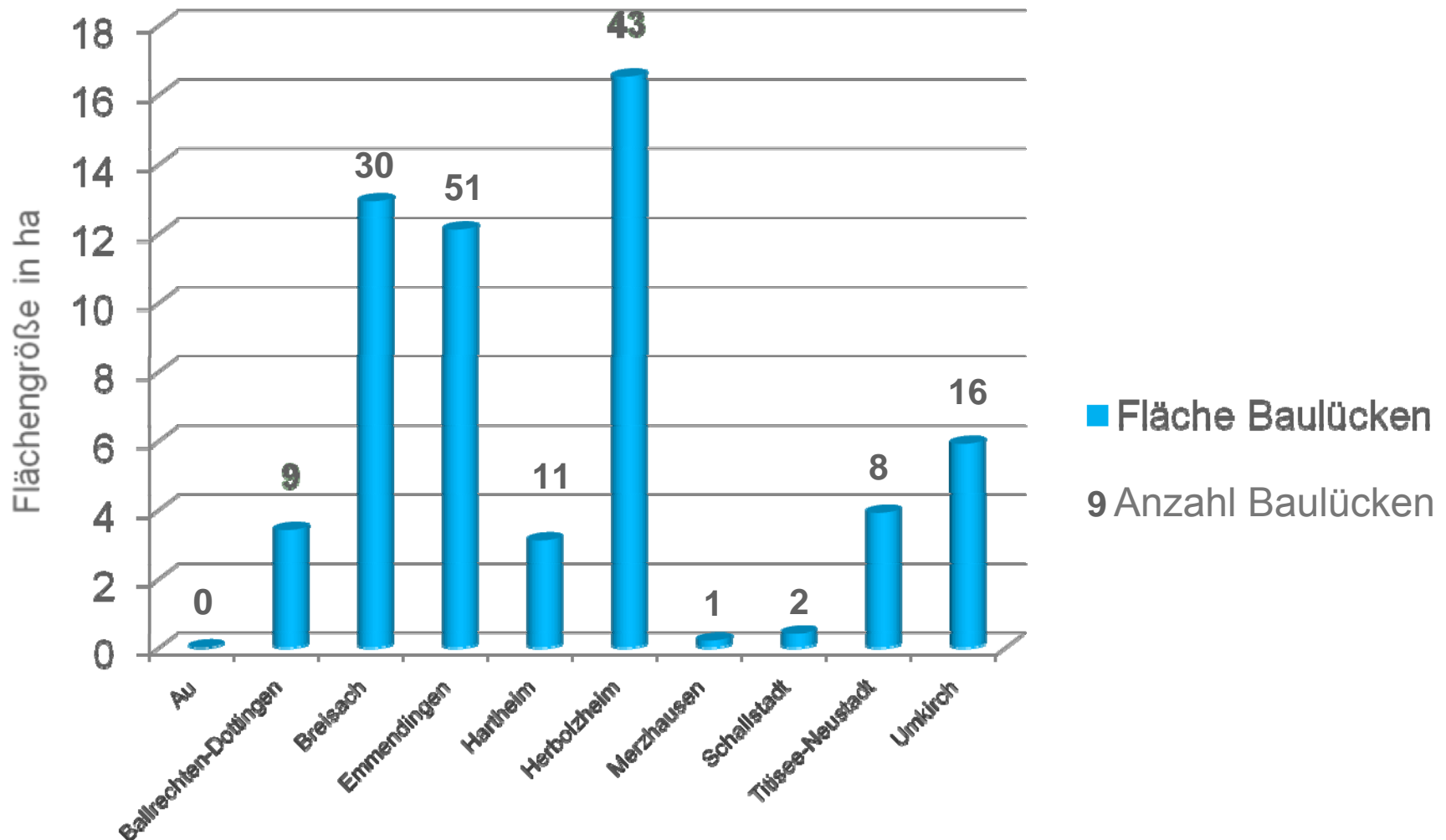
Gewerbeflächenpotenziale auf Brachflächen je Kommune



■ Fläche Brachflächen

9 Anzahl Brachflächen

Gewerbeflächenpotenziale in Baulücken je Kommune



Gewerbeflächenpotenziale in Baulücken nach Alter (B-Plan)

Jahrzehnt	Anzahl Gewerbeflächenpotenziale
1960er Jahre	16
1970er Jahre	17
1980er Jahre	20
1990er Jahre	51
Nach 2000	59

Ca. 1/3 der Baulücken in Gewerbegebieten besteht seit mehr als 30 Jahren!

Fazit und Ausblick

- Mit insgesamt 95,4 ha bestehen in den zehn komreg-Kommunen umfangreiche Gewerbeflächenpotenziale im Innenbereich:
 - in Baulücken 58,4 ha (z. T. bereits Jahrzehnte lang)
 - auf Brachflächen 37,0 ha
- Die zehn hier vorgestellten komreg-Kommunen dürften stellvertretend auch für andere Kommunen der Region stehen
- Zusätzlich zu berücksichtigen sind die hier nicht näher betrachteten Potenziale auf geringfügig genutzten Flächen sowie im Bereich von Mischgebietsflächen

Handlungsbedarf:

gezielte Aktivierungsmaßnahmen!

z. B. Flächenbewertung, Eigentümeransprache

gezielte Abstimmung!

in der Region und der Nachfrage- und Angebotsseite

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !