



# 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*

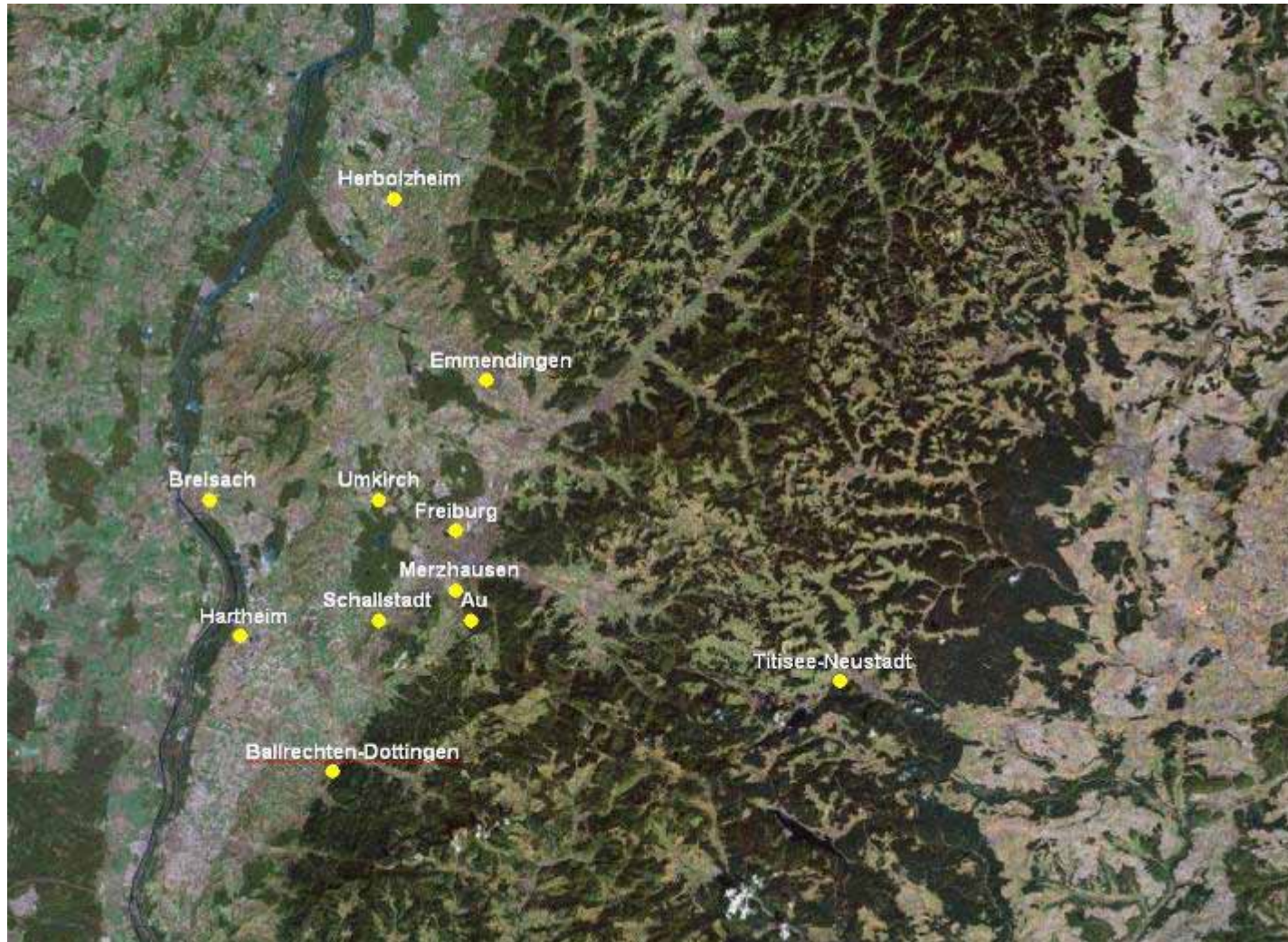


## Kommunales Flächenmanagement in der Region

- **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



<b>Angaben zur Fläche</b>	Flurstücks-Nr.   Adresse   Flächengröße   Eigentübertyp
<b>Bestandssituation</b>	Flächen-/ Potenzialtyp (z. B. Baulücke)   aktuelle Nutzung (ggf. Vornutzung)   Erschließung, Bodenordnung   Wert des Grundstücks   Schutzstatus, besondere ökologische Funktion, Entwicklungshemmnisse   Altlasten
<b>Planungsrecht</b>	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

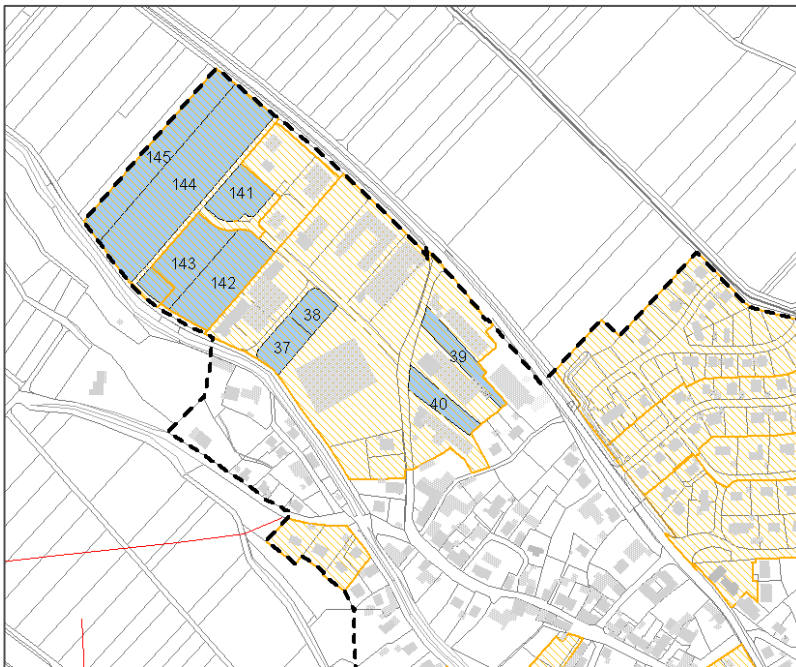
- Erhebung von Baulücken, geringfügig genutzte Flächen, Althofstellen und Brachflächen in Bereichen der Nutzungsart **Gewerbe laut Flächennutzungsplan (FNP)**
- Erhebungsstand:  
Ende 2007, nach Abstimmung mit den Gemeinden\* und ohne die Stadt Freiburg
- keine Berücksichtigung von Reservierungen, Eigentübertyp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

\* Herbolzheim ohne abschließende Abstimmung

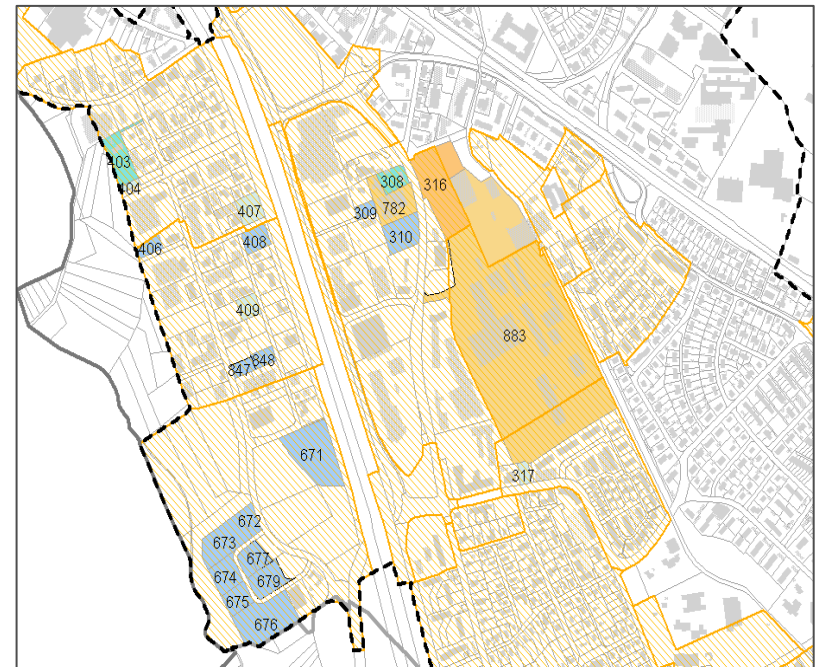
# Gewerbeflächenpotenziale

## - Ausgewählte Katasterausschnitte

Ballrechten-Dottingen



Emmendingen



# Gewerbeflächenpotenziale nach Kommune, Anzahl und ha gesamt

Kommune	Einwohner 2006	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha) <sup>***</sup>
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
<b>Summe</b>		<b>308</b>	<b>134,3</b>

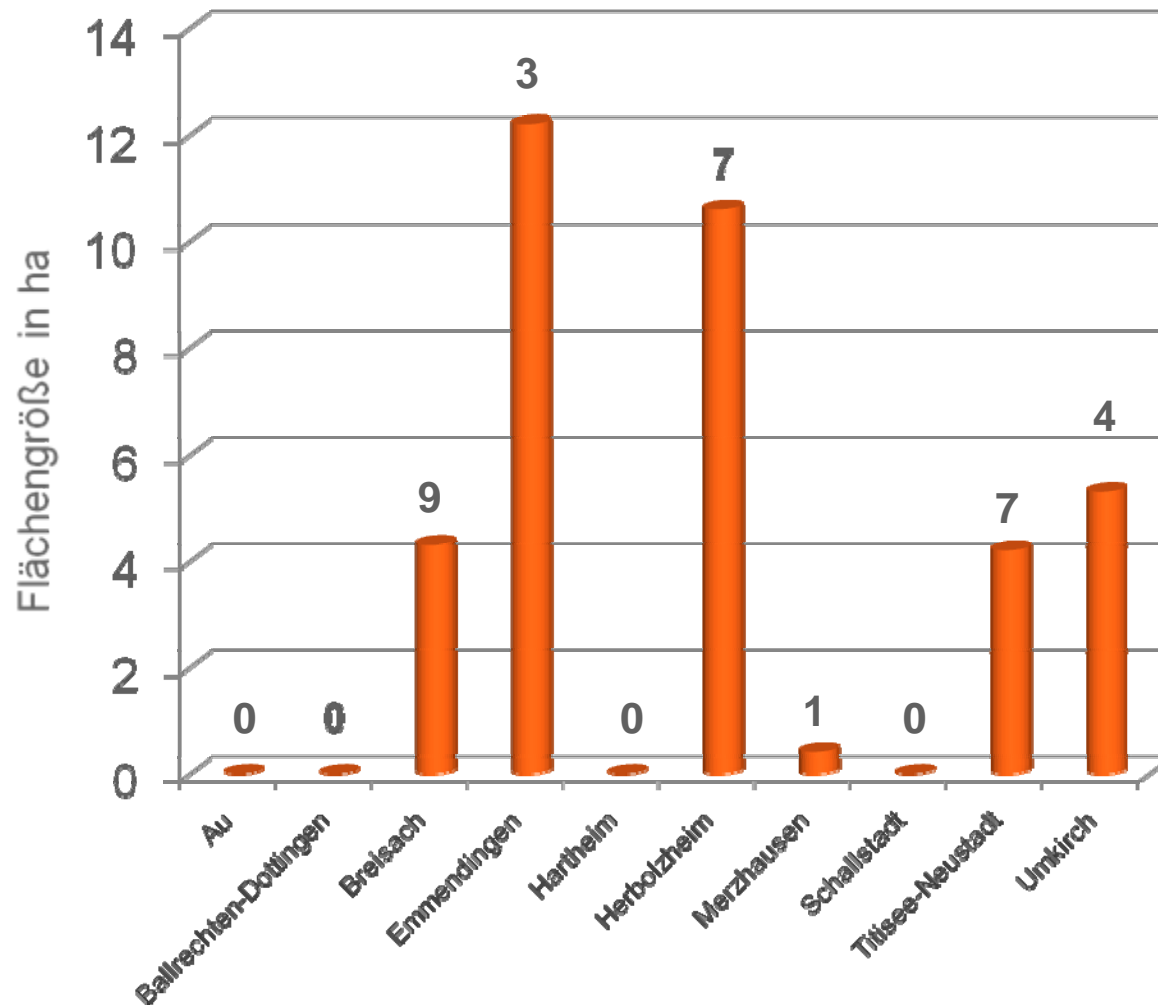
\*z.T. Arrondierungsflächen übernommen (vgl. MELAP)

\*\*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

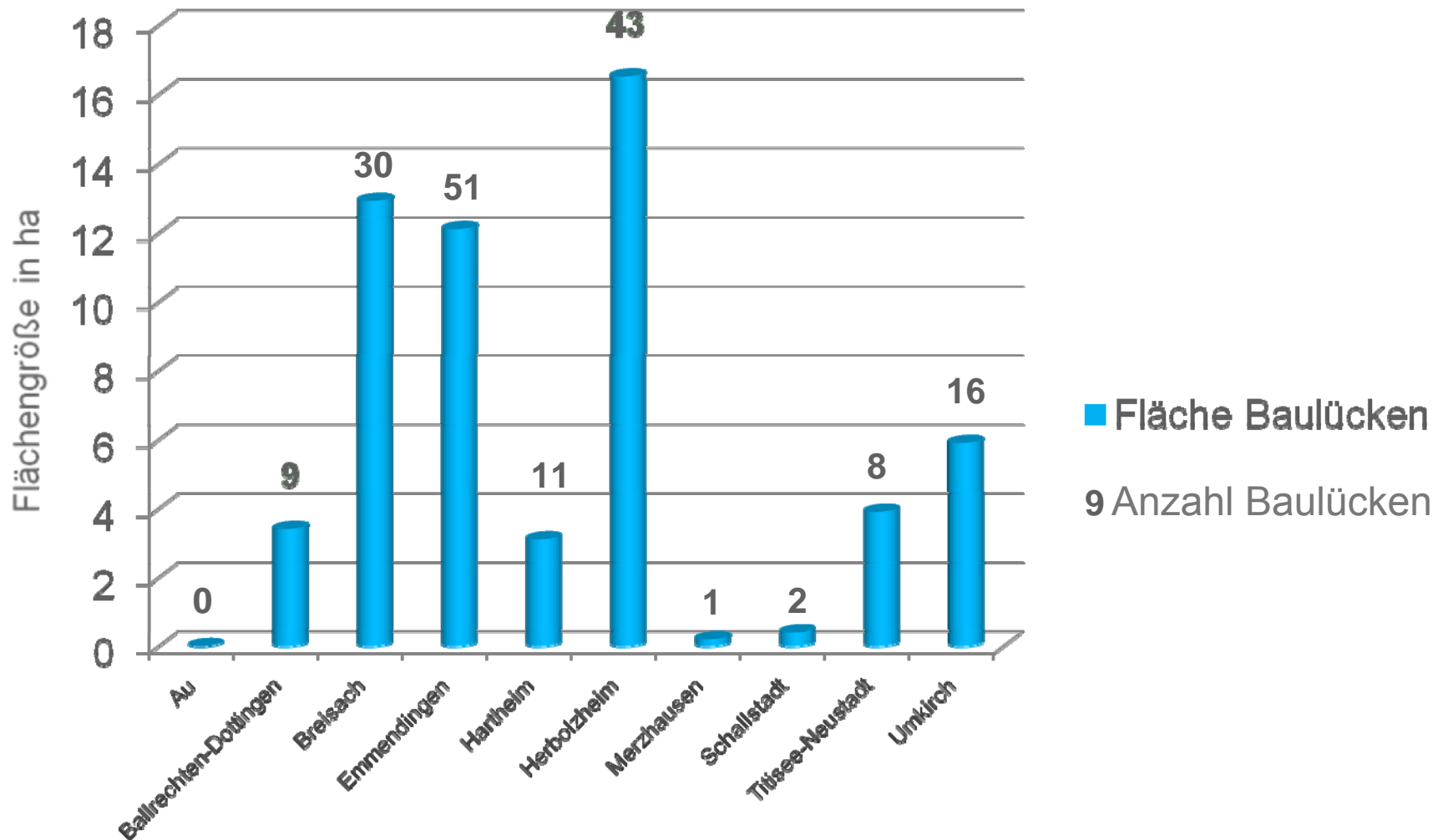
# Gewerbeflächenpotenziale auf Brachflächen je Kommune



■ 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 !