

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-2/SB		22/119/02		02.11.2022
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
Gemeinsame Sitzung BVUA und FiWA	15.11.2022	Kenntnisnahme nichtöffentlich		
GR	28.02.2023	Kenntnisnahme öffentlich		
Mitteilungsvorlage Gewerbeflächenentwicklung - Anfrage der Fraktion Die Grünen und Unabhängigen vom 07.03.2022 - Antrag der CDU-Fraktion vom 21.03.2022				
Bezugsdrucksache 22/006/011, 22/005/016				

<p>Kurzfassung</p> <p>Diese Mitteilungsvorlage nimmt Bezug auf einen fraktionellen Antrag sowie auf eine fraktionelle Anfrage zum Thema Gewerbeflächenentwicklung. Diese sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anfrage der Fraktion Die Grünen und Unabhängigen vom 07.03.2022 („Darstellung über die aktuelle Gewerbeentwicklung in den Bezirksgemeinden und der innerstädtischen Gewerbeflächen“, 22/006/011) - der Antrag der CDU-Fraktion vom 21.03.2022 („Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe“, 22/005/016)
--

Sachverhalt

Antrag der Fraktion Die Grünen und Unabhängigen vom 07.03.2022: „Darstellung über die aktuelle Gewerbeentwicklung in den Bezirksgemeinden und der innerstädtischen Gewerbeflächen“ (22/006/011)

1. Wieviel Gewerbeflächen sind vorhanden, wieviel sind davon bebaut, wieviel sind derzeit brachliegende Flächen?

In der Stadt Reutlingen gibt es insgesamt rund 507 ha Industrie- und Gewerbeflächen (Stand 2020, vgl. Prognos-Studie).

Aktuell sind 8,2 ha (sofort bebaubare) städtische Gewerbeflächen in Reutlingen inkl. Stadtbezirken vorhanden:

- davon sind 7,12 ha reserviert (Optionsflächen, Erweiterungsflächen, Flächenreservierungen für Realisierung der Dietwegtrasse, Flächen aus Kooperationsvertrag interkommunaler Technologiepark, etc.)
- davon sind 1,17 ha frei und kurzfristig bebaubar (Restflächen im Dienstleistungspark Orschel, Flächen aus Vergabeverfahren in Oferdingen/Im Besterwasen und Deger-schlacht/Auchtweidle).

Zusätzlich steht die Innenentwicklungsfläche des zukünftigen Industrieparks RTunlimited kurz- bis mittelfristig für Ansiedlungen zur Verfügung (ca. 10 ha Nettofläche). Alle kurzfristig verfügbaren städtischen Gewerbeflächen sind derzeit nicht bebaut oder werden für eine Bebauung vorbereitet.

Nach einer Auswertung des städtischen GIS wird ersichtlich, dass es aktuell noch einige (mehrheitlich private) Gewerbegrundstücke in Reutlingen gibt, die als „Baulücken“ geführt

werden. Hierbei zeigt eine Luftbildauswertung sehr unterschiedliche Nutzungsintensitäten, meist in Form von Lager-/ Parkplätzen. Die tatsächlichen Flächenpotenziale müssen einer näheren Untersuchung unterzogen werden. Dies soll u.a. über das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ zunächst als Pilotprojekt für das Gewerbegebiet „In Laisen“ durchgeführt werden.

2. Gelten "Bauruinen" oder ungenutzte Bauten als bebaute Flächen oder brachliegende Flächen?

Bauruinen gelten baurechtlich in der Regel als bebaute Flächen, da auch sie im gewerblichen Kontext oftmals noch als Lagerhalle genutzt werden.

3. Welche Flächen sind in städtischem Besitz, welche in privatem Besitz?

Aktuell kann ausschließlich eine Aussage über die Verfügbarkeit von städtischen Gewerbeflächen getroffen werden (siehe Frage Nr. 1).

Die Mobilisierbarkeit privater Potenziale entzieht sich zunächst dem städtischen Zugriff. Hier sind zeitintensive Gespräche mit den Eigentümern zu führen. Unterschiedliche Instrumente können in diesem Zusammenhang zum Einsatz kommen – zu nennen sind hier der Grunderwerb, städtebauliche Verträge oder kooperative Verfahren.

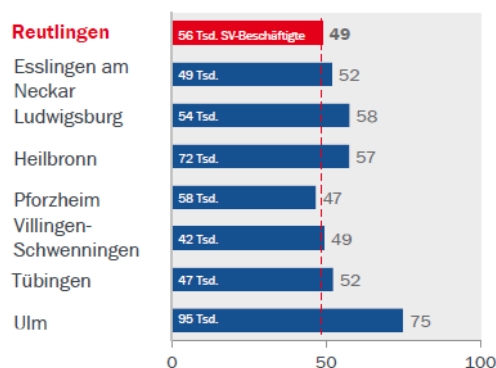
4. Welche Gewerbe sind jeweils angesiedelt und mit welcher Arbeitsplatzdichte?

Die Arbeitsplatzdichte (auch Arbeitsplatzbesatz genannt) ist eine demografische Kennzahl, die sich stets auf eine bestimmte Region (zum Beispiel Bundesland oder Gemeinde) bezieht und das Verhältnis zwischen vorhandenen Arbeitsplätzen und der Wohnbevölkerung angibt. Die Prognos-Studie aus dem Jahr 2020 weist für die Gesamtstadt Reutlingen eine Arbeitsplatzdichte von 49 SV-Beschäftigte je 100 Einwohner auf.

Stadt Reutlingen im Vergleich mit den sieben Benchmark-Städten mit niedrigerer Arbeitsplatzdichte und Pendlersaldo

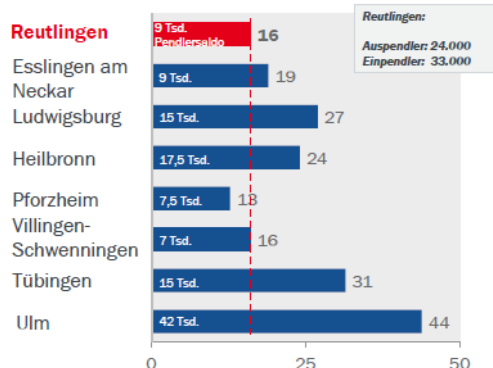
Arbeitsplatzdichte 2018

SV-Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner



Pendlersaldo 2019 je 100 SVB am Arbeitsort

Einpendler abzüglich Auspendler



Quelle: *SV-Beschäftigte am Arbeitsort zum Stichtag 30.06. Regionalstatistik des Bundes und der Länder, 2020. Bundesagentur für Arbeit, 2020. prognos

Für einzelne Industrie- oder Gewerbegebiete liegen keine Daten zur Arbeitsplatzdichte vor. Die Ermittlung dieser Daten ist sehr arbeitsintensiv und kann mit den vorhandenen personellen Kapazitäten nicht vorgenommen werden.

Es gibt in den Reutlinger Industrie- und Gewerbegebieten sowie in den zugehörigen interkommunalen Industrie- und Gewerbegebieten Bereiche mit Fokus auf Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe oder Industrie-/ Produktionsbetriebe, aber auch Gewerbegebiete mit einem durchmischten Branchenmix. Eine pauschale Aussage über die Art der angesiedelten

Betriebe sowie über die Arbeitsplatzdichte kann aus diesem Grund nicht getroffen werden. Für eine konkrete Untersuchung bedarf es einer externen Begutachtung.

5. Wie ist der Stand der Nutzung erneuerbaren Energien in den Gewerbegebieten?

Die Stadtverwaltung erstellt in Zusammenarbeit mit der FairEnergie, der FairNetz, der SER, der TBR, Akteuren aus Industrie und Gewerbe, der Klimaschutzagentur und der Öffentlichkeit einen Energienutzungsplan. Der Energienutzungsplan umfasst für das gesamte Stadtgebiet die gebäudegenaue Erfassung bzw. Schätzung des aktuellen Strom- und Wärmebedarfs, die Bestimmung von Energieeinsparpotenzialen, die Ermittlung der Potenziale erneuerbarer Energien, Abwärmerückgewinnung (Kanalisation) sowie die Erarbeitung eines klimaneutralen Szenarios und einer Energiewendestrategie einschließlich Maßnahmenkatalog zur Erreichung dieses Szenarios.

Detaillierte, flächendeckende Informationen zum Stand der Nutzung erneuerbarer Energien in den Gewerbegebieten werden nach Fertigstellung der Bestands- und der Potenzialanalyse des Energienutzungsplans vorliegen. Die Bestands- und die Potenzialanalyse werden dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit in der zweiten Jahreshälfte 2022 vorgestellt.

Ergänzend hierzu wird angemerkt, dass seit 01.01.2022 eine Photovoltaikpflicht beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau offener Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen besteht. Ab dem 01.01.2023 gilt die Photovoltaikpflicht außerdem bei grundlegenden Dachsanierungen bei Bestandsgebäuden.

Die Stadtverwaltung führt im Rahmen ihrer Kampagne „Entdecke Deine Sonnenseite!“ in Zusammenarbeit mit der Klimaschutzagentur Reutlingen, der FairEnergie und der Bürgerenergiegenossenschaft Erneuerbare Energien Neckar-Alb Informationsveranstaltungen zur Sonnenenergienutzung durch. Im Rahmen dieser Veranstaltungsreihe fand am 05.12.2022 eine spezifisch für die Zielgruppe der Unternehmen geplante Informationsveranstaltung statt, bei der die Romina Mineralbrunnen GmbH von ihren Erfahrungen bei der großflächigen Photovoltaiknutzung berichtet hat.

6. Wie sieht die Gestaltung der unversiegelten Flächen um Gewerbebauten aus? Werden hier naturnahe Begrünungen umgesetzt?

Bei einer Regel-GRZ von 0,8 verbleiben in per Bebauungsplan geordneten Bereichen 20 % für die nicht bebaubaren Grundstücksteile. Nach guter Praxis wird dort eine Begrünung vorgeschrieben.

Antrag der CDU-Fraktion vom 21.03.2022: „Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe“ (22/005/016)

1. Zusammenstellung aller Flächen in der Stadt Reutlingen, die für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich stehen alle verfügbaren Gewerbeflächen (Art der baulichen Nutzung in der Regel „GE“) auch Handwerksbetrieben offen. Speziell die kleineren Gewerbegebiete in den Stadtbezirken sind auf kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausgerichtet.

Aktuell sind 8,2 ha (sofort bebaubare) städtische Gewerbeflächen in Reutlingen inkl. Stadtbezirken vorhanden:

- davon sind 7,12 ha reserviert (Optionsflächen, Erweiterungsflächen, Flächenreservierungen für Realisierung der Dietwegtrasse, Flächen aus Kooperationsvertrag interkommunaler Technologiepark, etc.)
- davon sind 1,17 ha frei und kurzfristig bebaubar (Restflächen im Dienstleistungspark Orschel, Flächen aus Vergabeverfahren in Oferdingen/ Im Besterwasen und Deger-schlacht/Auchtweidle).

Alle verfügbaren städtischen Gewerbeflächen (Ausnahme RTunlimited) werden über die Plattform www.baupilot.com ausgeschrieben. Jedes interessierte (Handwerks-)Unternehmen hat die Möglichkeit, sich auf der Plattform zu registrieren und wird im Falle einer Flächenvermarktung informiert und zur Bewerbung aufgefordert. Die Vergabe der Fläche wird anhand einer Bewertungsmatrix und verschiedenen Bewertungskriterien durchgeführt, damit alle sich bewerbenden Unternehmen dieselben Chancen für den Flächenzuschlag erhalten.

2. Zusammenstellung von Flächen zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Industriegebiet RTunlimited.

Im zukünftigen Industriepark RTunlimited gibt es keinen Branchen-, sondern einen Technologieschwerpunkt (siehe Nutzungskonzept RTunlimited). Sollte sich ein Handwerksbetrieb bewerben, der in den Technologieschwerpunkt von RTunlimited passt (Industrie 4.0, smarte Produktion, KI-Anwendungen, digitale Transformation), dann ist eine Ansiedlung nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der GER GmbH & Co. KG durchaus möglich.

Aktuell diskutiert die GER die Etablierung eines Hallenparks, der auch für moderne Handwerksbetriebe im Zielbereich Möglichkeiten bieten würde.

3. Innerhalb der laufenden Bebauungsplanverfahren für Gewerbeflächen sollen Flächen für Handwerksbetriebe künftig berücksichtigt werden.

Eine Differenzierung nach unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen gemäß der BauNVO erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung in der Regel nicht (derzeit Sickenhausen, Bronnweiler). Bei Angebotsplänen wird eine Ausrichtung alleinig auf Handwerksbetriebe mit Verweis auf die Zulässigkeitskriterien des § 8 (2) BauNVO auch nicht für sinnvoll erachtet bzw. ist städtebaulich nicht eindeutig begründbar.

4. Bei Bebauungsplänen in den Bezirksgemeinden sollen die jeweiligen Bezirksmeinderäte mitwirken und beteiligt werden.

Die Bebauungspläne werden von Beginn an in enger Abstimmung kooperativ mit den Stadtbezirken erarbeitet; im Verfahren werden die Bezirksgemeinderäte mehrmals angehört. Auch die Veräußerung von Gewerbebauplätzen bis zu einem Wert von 500.000 € liegt in der Zuständigkeit der Bezirksgemeinden.

5. Besonders berücksichtigt werden sollen dabei Flächen der Innenentwicklung wie Gelände ehemaliger Unternehmen – ehemals z.B. Fa. Wagner.

Viele Flächen der Innenentwicklung befinden sich nicht in städtischer Hand und können dadurch nur eingeschränkt genutzt bzw. beplant werden. Zudem sind viele der Innenentwicklungsflächen voll belegt (z. B. Wagner) und stehen daher kurzfristig nicht für zusätzliche Handwerksbetriebe zur Verfügung.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechend liegt das Hauptaugenmerk auf innerstädtischen Standorten. In diesem steht die Stadt mit verschiedenen Eigentümern in regelmäßigem Dialog (u.a. Wagner- und Stoll-Areale).

gez.

Peter Wilke
Amtsleiter