

14.07.2010 in Karlsruhe

TOP 5 Studie „Bestflächen für die Region Mittlerer Oberrhein“

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Einholung von Angeboten für die Studie.

1. Anlass

Die Gewerbeflächenstudie des Regionalverbandes aus dem Jahr 2006 zeigte für die Region eindrücklich das so genannte „Baulandparadox“ auf. Einem Überhang an ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen steht ein Mangel an „Bestflächen“ gegenüber. Insbesondere bei großen Ansiedlungen im Bereich des produzierenden Gewerbes finden sich oftmals in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten keine den Standortanforderungen entsprechenden Flächen.

Zwischenzeitlich fanden mit interessierten Kommunen Vorgespräche statt. Die Vorgespräche zeigen, dass Interesse an einem „Bestflächen-Konzept“ besteht. Ebenso liegen inzwischen Ergebnisse verschiedener Pilotprojekte in Baden-Württemberg vor (Gewerbeflächenpools, Regionale Gewerbegebiete), auf die zurückgegriffen werden kann.

2. Sachstand

Die Region Mittlerer Oberrhein verfügt über eine Reihe positiver Standortfaktoren. Diese begünstigen die Entwicklung der ansässigen Unternehmen. Darüber hinaus bietet sich immer wieder die Chance, auch größere Neuansiedlungen in der Region zu realisieren. Aktuelle Beispiele sind das Presswerk der Daimler AG im Raum Rastatt/Kuppenheim oder das neue Werk der SEW in Bruchsal. Erfahrungsgemäß finden sich für solche regional bedeutsamen Ansiedlungen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten selten Flächen, die den Anforderungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Nutzungsmöglichkeiten und Anbindung genügen. Trotz des großen Angebots an gewerblichen Bauflächen in der Region müssen daher häufig neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Dabei zeigt sich, dass sich geeignete Flächen infolge der hohen Siedlungsdichte in der Region Mittlerer Oberrhein und der vielfältigen Nutzungskonflikte zunehmend schwerer finden lassen. Es gilt darum, im ersten Schritt die noch verbliebenen „Bestflächen“ der Region mit herausragenden Standortqualitäten zu identifizieren. Für diese Standortsuche muss ein Flächenprofil entwickelt werden, welches – nach Branchen differenziert – die Anforderungen für heutige Unternehmensansiedlungen widerspiegelt. Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs können im Gegenzug nicht bedarfsgerechte Flächen entfallen.

Für die Erarbeitung des Flächenprofils ist es ratsam, externen Sachverstand mit einzubinden und eine Studie zu beauftragen, welche die Standortprofile der „Bestflächen“ in der Region Mittlerer Oberrhein zum Ergebnis hat.

Die Rahmenbedingungen für die Studie „Standortprofile für Regionale Bestflächen in der Region Mittlerer Oberrhein“ sind:

- Vorgaben
 - Ergebnisse der Gewerbeflächenstudie
 - Grundlagendaten der regionalen Wirtschafts- & Siedlungsstruktur
- Fragestellungen
 - Prüfung, für welche Flächennachfrage keine / zu wenige Angebote in kommunalen Gewerbegebieten bestehen
 - Definition der Standortkriterien für eine „Regionale Bestfläche“
- Erwartetes Ergebnis
 - Kriterien für die Standortsuche

Die einzusetzenden Methoden und die Untersuchungstiefe müssen auf das Erfahrungsprofil der in Frage kommenden Planungsbüros abgestimmt werden. Hierzu beabsichtigt die Verwaltung, mit drei Planungsbüros Kontakt aufzunehmen und anschließend die Auftragsvergabe vorzubereiten. Die Verwaltung hält nach derzeitigem Kenntnisstand ein Auftragsvolumen von ca. 25.000 € für ausreichend und wird diesen Kostenrahmen den Gesprächen zugrunde legen.

3. Position

Anhand dieser Studie kann dann anhand der Eigenschaften möglicher „Bestflächen“ eine Standortsuche durch die Verwaltung erfolgen. Danach kann in Kenntnis der Flächenkulisse ein Konzept für die Entwicklung der Flächen und die Kompensation der Flächeninanspruchnahme ausgearbeitet werden.

- Der Verbandsdirektor -