

Datum: 24.05.2018

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	28.05.2018	nicht öffentlich				
Wirtschaftsförderungsausschuss	11.06.2018	öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	11.06.2018	öffentlich				
Ältestenrat	18.06.2018	nicht öffentlich				
Stadtrat	26.06.2018	öffentlich				

Inhalt Erstellung einer Gewerbeflächenentwicklungsbilanz für die Stadt Plauen

Grundlage: Antrag der SPD/Grüne-Fraktion, Reg.-Nr. 152-16; Verwaltungsvorlage Drucksachen Nr.: 595/2017

Beraten und abgestimmt: Wirtschaftsförderung; Stadtbau- und Umweltausschuss 29.05.2017

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: keine

Verantwortlich für Durchführung: Geschäftsbereich II; Wirtschaftsförderung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beauftragt die Verwaltung:

1. Eine Gewerbeflächenentwicklungsbilanz (GEFEB) als Teil des Stadtkonzeptes und zur Vorbereitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit der in der Begründung dargelegten Struktur zu erstellen.
2. Zur Erstellung der (GEFEB) durch ein externes Fachbüro Angebote einzuholen.
3. Über den Erarbeitungsstand den Stadtbau- und Umweltausschuss sowie den Wirtschaftsförderungsausschuss im 4. Quartal 2018 zu informieren.

Sachverhalt:

Zielstellung

Die nachfragegerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen bildet eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt. Dabei befinden sich die Ansprüche der Unternehmen an zeitgemäße Gewerbeflächen in einem stetigen Wandel. Hierbei ist insbesondere auf aktuelle Trends zu reagieren, welche einerseits die urbanen Standorte vermehrt in den Fokus rücken lassen, andererseits aber auch auf großflächige Gewerbeansiedlungen in Autobahnnähe abzielen. Die Anforderungen an Gewerbeflächen sind jedoch nicht allein quantitativer Natur. Auch die Qualität steht aufgrund von Globalisierung und technologischem Wandel vermehrt im Fokus. Mit der Erarbeitung einer Gewerbeflächenentwicklungsbilanz wird das Ziel der Sicherstellung einer an den Bedürfnissen der Nutzer orientierten Gewerbeflächenentwicklung für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre erreicht.

Die Ergebnisse der Gewerbeflächenentwicklungsbilanz dienen als Vorstufe und Voraussetzung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen. Weiterhin wird die Bilanz als konzeptionelle Grundlage der Wirtschaftsförderung als Teil der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes benötigt. Eine Gewerbeflächenentwicklungsbilanz dient als Schnittstelle zwischen Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung.

Bei der Erarbeitung wird die Zielstellung verfolgt, für die sehr unterschiedlichen Bedürfnisse von Unternehmen jeweils ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen. Hieraus ergibt sich die zentrale Fragestellung des Konzeptes: Wann benötigt die Stadt Plauen wo im Stadtgebiet für welche Arten von Gewerbe Flächen mit entsprechenden Eigenschaften und Rahmenbedingungen, um die jeweiligen Bedarfe potenzieller Nutzer bedienen zu können? Denn nur durch eine möglichst verlässliche Prognose der voraussichtlichen Bedarfe kann ein unnötiger Flächenverbrauch verhindert und für mehr Markttransparenz gesorgt werden. Eine besondere Rolle kommt hierbei dem Bereich der Brachflächen zu, auch gerade, weil der Reaktivierungserfolg aufgrund von Privateigentum, Altlasten und anderen Problemstellungen meist nur langfristig zu erzielen ist. Hierbei wird auf die Ausführungen der Brachenkonzeption der Stadt Plauen zurückgegriffen.

Außerdem ist eine Vertiefung der interkommunalen Zusammenarbeit (Vogtlandkreis, Stadt Oelsnitz/Vogtl., ...) ebenso zu betrachten wie der Wettstreit mit anderen Standorten, in dem sich Plauen bei Gewerbeansiedlungen befindet.

Die Gewerbeflächenentwicklungsbilanz wird weiterhin benötigt, um im Rahmen von Bauleitplanverfahren gegenüber den Trägern der Raumordnung den Bedarfsnachweis für Gewerbeflächen führen zu können. Außerdem ist zum Stellen von Fördermittelanträgen zwingend eine konzeptionelle Grundlage in Form eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes notwendig. Es dient somit sowohl als konzeptionelle Grundlage im täglichen Verwaltungshandeln, sichert jedoch gleichzeitig auch langfristig angelegte Entwicklungsabsichten der Kommune.

Inhalte/Vorgehensweise

Unter Bestandsaufnahme werden unter anderem demografische Daten von Plauen erfasst. Außerdem erfolgt eine Betrachtung der Plauener Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsmarktes, denn diese Erkenntnisse bilden jeweils die Basis für jede Gewerbeflächenentwicklungsbilanz. Auch aktuell noch nicht ausgeschöpfte Flächenpotenziale im Stadtgebiet (Bebauungspläne, Brachen, Aktivierungsquoten, ...) sind entsprechend zu erfassen.

Der Bearbeitungsschritt der Analyse umfasst die Gliederung der Plauener Gewerbebetriebe in unterschiedliche Wirtschaftsgruppen und Branchen, um jeweilige Standortanforderungen besser erfassen zu können. Beispiele einer Typisierung sind etwa produzierendes Handwerk, emissionsintensives bzw. -ärmeres produzierendes Gewerbe und Logistik/Lagerhaltung. Auch die Standorte können entsprechend in Kategorien gegliedert werden. Hier empfiehlt die Fachliteratur eine Differenzierung in 5 Gewerbegebietstypen: einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort, höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, Standort für produzierendes Handwerk, Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandort sowie integrierte Gebiete/integrierte urbane Standorte. Außerdem ist die Flächeninanspruchnahme von Gewerbebetrieben aus einem bestimmten zurückliegenden Zeitraum zu erheben.

Mit den nun erfassten Daten kann man im nächsten Kapitel eine Nachfrageprognose erstellen, welche sich auf verschiedene Methoden der Bedarfsermittlung stützt. Zur Auswahl stehen unter anderem die Unternehmensbefragung (Ermittlung qualitativer Aspekte bei Bestandsunternehmen), die verbrauchergestützte Projektion (Fortschreibung der Nachfrage aus einem zurückliegenden Zeitraum in die Zukunft) und die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (Glfpro – Kopplung von Beschäftigungszahlen mit Kennziffern für Flächenverbrauch je Beschäftigten). Um belastbare Zahlen zu Flächenbedarfen zu erreichen, sind mehrere Methoden parallel heranzuziehen.

Durch eine Verschneidung von im Stadtgebiet aktuell nicht ausgeschöpften Flächenpotenzialen und in der Nachfrageprognose ermittelten Flächenbedarfen kann in einer Flächenbilanz die zukünftig noch zu schaffenden Flächenbedarfe ermittelt werden, gegliedert nach den 5 oben genannten Gewerbegebietstypen. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung sowie ein Fazit und Ausblick runden die Gewerbeflächenentwicklungsbilanz ab.

Grobstruktur

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme
3. Analyse
4. Nachfrageprognose
5. Flächenbilanz
6. Handlungsempfehlungen
7. Fazit und Ausblick

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro	
Folgekosten des Beschlusses <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt	
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<u>Anmerkungen:</u>	

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt? <input type="checkbox"/> ja

Veränderung zum Planansatz <input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> mehr <input type="checkbox"/> weniger			
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer <input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Levente Sárközy
Unterschrift liegt im Original vor