



Beschlussvorlage 2023/361	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	26.10.2023	öffentlich

Strategische Siedlungsflächenentwicklung

Vortrag der CIMA zum Gewerbeflächenmanagement und zur Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss bedankt sich bei der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH - A³- für den **Vortrag der CIMA Beratung + Management GmbH** zum Thema **„Gewerbeflächenmanagement und Strategien zur Nachverdichtung in Gewerbegebieten“** und nimmt die aufgezeigten Möglichkeiten des Flächenmanagements und der Nachverdichtung in Gewerbegebieten **zur Kenntnis**.

2. Bei der zu erarbeitenden **Stadtentwicklungsstrategie** und insbesondere als **Grundlage für die Flächennutzungsplanung** sollen die Möglichkeiten der städtebaulichen Nachverdichtung in den bestehenden Friedberger Gewerbegebieten nach Abfrage der betroffenen Eigentümermeinungen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse fachplanerisch ermittelt und bezüglich der perspektivischen Bedarfsdeckung angemessen berücksichtigt werden.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

A. Beschlusslage

- 08.12.2022 PSA Empfehlungsbeschluss Strategische Stadtentwicklung
Auftrag Schritt 1: Bestands- und Bedarfsanalyse (VL 2022/126)
- 02.03.2023 STR Grundsatzbeschluss Strategische Stadtentwicklung
Auftrag Schritt 1 Bestands- und Bedarfsanalyse (VL 2023/052)

B. Gewerbeflächen im FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friedberg wurde zuletzt 1989 neu aufgestellt und wird aktuell bereits mit dem 56. Änderungsverfahren überarbeitet. **Im Flächennutzungsplan sind fast sämtliche als Gewerbeflächen dargestellte Bereiche bereits entsprechend bebaut.**

Ein ca. 10 Hektar großer gewerblich dargestellter und noch unbebauter Bereich befindet sich südlich von Friedberg West an der B 2 / Gemarkungsgrenze zu Augsburg.

Bei sämtlichen noch nicht mit Bebauungsplänen umgesetzten Gewerbeflächen des FNPs bestehen massive Hemmnisse bezüglich der Grundstücksverfügbarkeit.

Neben der Entwicklung neuer Gewerbeflächen müssen daher in den bestehenden Gewerbegebieten die Möglichkeiten der Weiterentwicklung und der Nachverdichtung angegangen werden.

C. Gewerbeflächenentwicklung - Vortrag der CIMA

Erfreulicherweise wurde das Thema Gewerbeflächenentwicklung 2022 / 2023 auch von der **Regio Augsburg Wirtschaft GmbH - A³**- aufgegriffen und mit interessierten Kommunen in Workshops behandelt. An diesen Beratungs- und Austausch-Veranstaltungen hatten sich Vertreter:innen der Friedberger Stadtverwaltung beteiligt und im Gespräch mit A³ den heute stattfindenden öffentlichen Vortrag der CIMA initiiert.

Die **CIMA Beratung + Management GmbH** ist ein Beratungsunternehmen mit 11 Standorten in Deutschland und Österreich. Schwerpunkt ist die Beratung von Kommunen zur Stadt- und Standortentwicklung, insbesondere im gewerblichen Bereich.

Nachverdichtung in Wohngebietslagen ist im Friedberger Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss ein häufiges Thema, da oft bei aktuellen Bauvorhaben zur Steuerung der Nachverdichtung über die eventuell notwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes diskutiert wird.

Da in den Friedberger Gewerbegebieten bereits Bebauungspläne bestehen, kommt es hier i.d.R. nicht zu entsprechenden Debatten über eine mögliche Nachverdichtung.

Ähnlich wie in den Wohngebieten besteht jedoch auch **in den Gewerbegebieten ein großes Potential zur Nachverdichtung, über das in dem heutigen Vortrag der CIMA gesprochen werden soll.**



In dem Vortrag wird insbesondere auf folgende Themen eingegangen:

- Wofür brauchen wir überhaupt (reine) Gewerbeflächen?
- Welche Arten von Gewerbe und was für Gewerbegebietsarten gibt es und welche sind für uns relevant?
- Veränderungen im Gewerbeflächenbedarf (- früher bis heute – Qualitativ / Quantitativ)
- Aktuelle Trends in der Gewerbe(flächen-)entwicklung
- Welche Betriebe / Betriebsgrößen / Nutzungen sind auf GE/GI-Flächen angewiesen?
- Welche Betriebe / Betriebsgrößen / Nutzungen sollten besser in den Ortskernen mit Wohnen gemischt angeordnet werden, um eine attraktive Ortsentwicklung durch Funktionsmischung Arbeiten / Wohnen / Handel zu erreichen?
- Welche Aussagen lassen sich zu unternehmerischen Entscheidungen zur Standortwahl treffen und welche Standortfaktoren spielen eine Rolle?
- Welche Möglichkeiten und Potenziale der Innenentwicklung von Gewerbebeständen gibt es? Praxisbeispiele (z.B. Parken/Mobilität, Stapeln von Einheiten, Nachverdichtung im Bestand, Flächenaktivierung etc.)
- Welche planerischen Instrumente (Bebauungsplan, Rahmenplan, Innenentwicklungsstudie, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, etc.) eignen sich zur Bestandsentwicklung?
- Welche Rolle spielt die Nachhaltigkeit in der Flächenentwicklung (Stichwort „grüne Gewerbegebiete“)?
- Was sind weitere Handlungsfelder im Bestand?
- Wie lässt sich der künftige Bedarf an Gewerbeflächen (quantitativ/qualitativ) bestimmen?
- Brauchen Firmen Bauflächenreserven?
- Sinnvolle Festsetzungen eines zeitgemäßen Gewerbegebiets (zulässige Nutzungen, (Mindest-)Höhen, Baupflicht, Umgang mit Stellplätzen, Dachnutzung, Photovoltaik, Regenwasserrückhalt, Attraktive Pausenbereiche, etc.)
- Bodenpolitik der Stadt: Management bei der Betriebsansiedlung (Entwicklung von Flächen, Flächenverkauf durch Stadt, Ansiedlungsmatrix)
- Management-Tools zur Nachverdichtung (u.a. Gewerbeflächen-Manager, Wirtschaftsförderung, private Standortgemeinschaften)
- Empfohlenes Vorgehen zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs für eine FNP-Neuaufstellung

D. Nachverdichtung in Gewerbegebieten - Teil der strategischen Stadtentwicklung

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist die Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebieten, ebenso wie bei Wohnbauflächen, ein wichtiger Bestandteil einer strategischen Siedlungsflächen-Entwicklungsplanung und wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung und Flächennutzungsplanneuaufstellung.



Bei der strategischen Stadtentwicklungsplanung und der hierfür noch näher zu konzipierenden Bestands- und Bedarfsanalyse zur Siedlungsflächenentwicklung sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Gewerbegebieten daher fachlich ermittelt und bezüglich der perspektivischen Bedarfsdeckung angemessen berücksichtigt werden. Zuvor sollte die Haltung der Eigentümer hierzu abgefragt werden (Pro/ Contra) und angemessen bei der Vorgehensweise berücksichtigt werden.