



Informationsvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 05.01.2023
Vorlagen-Nr.: IV/004/2023

Anfrage der StRin Helgath zur Einschätzung des Dezernats 6 bezüglich der Wiederaufnahme der Bauleitplanung zum Gewerbegebiet Weiden-West-IV

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

02.02.2023

Sachstandsbericht:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2022 ging Stadträtin Frau Helgath auf die Äußerung von Frau Taubmann ein (vgl. Artikel vom 02.12.2022, „Die Zeit ist reif: Stadtkämmerin fordert neuen Anlauf für Weiden-West IV“), das Gewerbegebiet Weiden West IV wieder voranzutreiben und stellte eine Anfrage zur Einschätzung des Bau- und Planungsdezernates. Zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zu Weiden-West-IV wird wie folgt Stellung genommen:

Auf fachlicher Ebene wurde das am 13.07.2022 im Bau- und Planungsausschuss vorberatene und am 26.09.2022 im nichtöffentlichen Teil der Stadtratssitzung beschlossene Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK) durch das Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Forst erarbeitet. Das Konzept basiert auf fachlich anerkannten Kriterien. Im Konzept wurde zunächst der Gewerbeflächenbedarf durch eine Unternehmensbefragung und eine TBS-GIFPRO-Analyse ermittelt. Dieser wurde dann mit den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen abgeglichen, woraus der Neuausweisungsbedarf von Gewerbeflächen in Hektar ermittelt wurde. Dieser rangiert im Bereich zwischen 31,5 ha bis 42,7 ha brutto in den nächsten 10-15 Jahren (vgl. GEK, S. 45). Im Vergleich dazu umfasste die Planung zum Gewerbegebiet Weiden-West-IV eine Fläche von 70 ha brutto (inkl. Grünflächen, Verkehrsflächen etc.) und 48,17 ha Gewerbeflächen netto, was quantitativ den im Konzept festgestellten Bedarf für die nächsten 10-15 Jahre übersteigt.

Einen Bedarf für Neuausweisungsflächen gibt es gemäß GEK vor allem für den Standorttyp „Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort“, für den Standorttyp „Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark“ sowie für Wissenschafts-, Technologie und Medienstandorte (vgl. GEK, S.44). Gemäß den Ergebnissen aus der Unternehmensbefragung bestand die häufigste Anfrage nach Flächengrößen zwischen 1.000 und 3.000 m², vereinzelt gab es aber auch Anfragen für Flächen über 20.000 m² (vgl. GEK, S. 28). Die Unternehmensbefragung ist zwar nicht als repräsentativ anzusehen, jedoch lässt sich daraus und aus der GIFPRO-Analyse ableiten, dass die Planungen zum Gewerbegebiet Weiden-West-IV für großflächige Gewerbebetriebe mehr als 1 bis 2 ha Fläche auch qualitativ nur zum Teil den festgestellten Bedarfen entsprach.



Ebenso wurde die für Weiden-West-IV begonnene Alternativenprüfung in eine Restriktionsanalyse überführt, um grundsätzlich geeignete Gewerbeflächen außerhalb von Waldgebieten zu ermitteln. Aus fachlicher Sicht gibt es geeignete Gewerbeflächen, zum Teil auch im Innenbereich, zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs. Um diese zu aktivieren, benötigt es aber eines hohen Engagements seitens der Stadtverwaltung, da diese oftmals mit Altlasten belastet sind und sich nicht im Eigentum der Stadt Weiden i.d.OPf. befinden. Fragen der Erschließung oder auch des Lärmschutzes sind im Falle der Entwicklung neuer Gewerbeflächen insbesondere zu klären. Eine Wiederaufnahme der Bauleitplanung zu Weiden-West-IV ist ebenso mit erheblichen Risiken, Aufwand und Kosten verbunden.

Das Bau- und Planungsdezernat folgt der Ausrichtung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes zunächst der Bestands- und Innenentwicklung durch Aktivierung der Flächenpotentiale Vorrang vor einer Neuausweisung einzuräumen. Nicht nur um dem Ziel der „Flächensparoffensive“ der bayerischen Staatsregierung zu entsprechen, sondern auch um aktiv für die Nahrungsmittelproduktion wertvolle landwirtschaftliche Flächen sowie Umwelt und Natur zu schützen. Neuausweisungen bringen zudem immer erheblichere Infrastrukturkosten (insbesondere Herstellung von Erschließungsanlagen und deren Er- und Unterhalt) sowie Folgekosten (Schaffung von Mobilitätsangeboten in Randbereiche, Kosten für untergenutzte Flächen, etc.) mit sich. Auch ist es von erheblicher Bedeutung brachgefallene, zum Teil leerstehende oder teilweise heruntergekommene Areale im Stadtgebiet zu entwickeln, um eine attraktive, aber vor allem auch funktionierende (Kern-) Stadt dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus hat das Gewerbeflächenentwicklungskonzept gezeigt, dass eine Neuausweisung von Flächen nötig sein wird, um den vorhandenen Bedarf für die nächsten 15 Jahre Rechnung zu tragen und um der oberzentralen Rolle der Stadt Weiden gerecht werden zu können. Das Konzept zeigt daher ein Spektrum für mögliche Neuausweisungsflächen auf. Einzelne Flächen sind in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Fachstellen, der Öffentlichkeit, den Grundstückseigentümern und dem Aktionsbündnis Walderhalt weiter zu behandeln. Wichtig ist es hier flexibel bleiben, wenn sich im Zuge der weiteren Untersuchungen herausstellt, dass einige Flächen nicht umsetzbar sind. Für diesen Fall wurde im Konzept bereits ein Flächenpool an grundsätzlich in Frage kommenden Flächen (A- und B- Standorte) ausgewählt und eine entsprechende Priorisierung vorgenommen. Erst wenn diese Standorte sich als mittelfristig nicht entwickelbar erweisen, sind auch Waldgebiete wieder in Betracht zu ziehen.

Die Inhalte des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sind Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und in diesen eingearbeitet. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 16.01.2023 behandelt, damit wurde auch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept öffentlich.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden