

V0509/23

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK)
(Referenten: Herr Prof. Dr. Rosenfeld, Frau Wittmann-Brand)

Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 11.07.2023

Herr Baba von der Firma empirica berichtet einfühend, dass er vergangene Woche im Bauministerium ein Fachgespräch zum Thema Wohnen für Mitarbeitende geleitet habe. Hierbei sei deutlich geworden, dass nicht nur die Gewerbeflächen, sondern auch die Frage der Wohnbauflächen und die damit verbundene Fachkräftebindung an einem Standort für die Unternehmen extrem wichtig geworden sei. Ein Blick auf die Wohnungsbauentwicklung zeige, dass die Stadt Ingolstadt in der Vergangenheit relativ gut aufgestellt gewesen sei und vordere Plätze bei der Fertigstellungsintensität im deutschlandweiten Vergleich erreicht habe. Im Gegensatz zu den Wohnbauflächen, die auch in Zukunft ausreichend sein dürften, zeigten sich bei den Gewerbeflächen allerdings Defizite. Es gebe gegenwärtig schon eine extrem hohe Knappheit, in Zukunft sei die Stadt wohl kaum mehr handlungsfähig. Er plädiere daher zur Sicherung der bestehenden Potenzialflächen und zur Generierung weiterer Entwicklungsflächen.

Anschließend erläutern Herr Baba und sein Kollege Herr Dr. Otto die dem Protokoll beiliegende Präsentation.

Laut Oberbürgermeister Dr. Scharpf sei deutlich geworden, dass Handlungsbedarf bestehe. Das Thema werde genau zur richtigen Zeit beraten, da man sich aktuell ohnehin mit dem ISEK und der Überarbeitung der Flächennutzungsplanes beschäftige.

Stadtrat Köstler möchte wissen, warum die Wiederverwertungsquote der freiwerdenden Flächen mit 25 %-50 % so niedrig angesetzt wurde. Zudem sei ihm unklar, warum bei den Expertenanhörungen nur Unternehmen, nicht aber kritische Institutionen wie der Bund Naturschutz oder der LBV berücksichtigt worden seien.

Herr Dr. Otto antwortet, dass die Quote grundsätzlich höher gesetzt werden könne. Es sei aber eine empirische Erfahrung, dass es teilweise schwierig sei Flächen nachzunutzen, da beispielsweise, wie beim INCampus, Altlasten vorhanden seien oder die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt gering sind, da es sich um private Flächen handle. Im Innenstadtbereich seien aufgrund der Wohnnutzung manche Gewerbe auch nicht mehr so gut geeignet, wie vielleicht vor noch einigen Jahrzehnten.

Herr Baba ergänzt, dass die Wiederverwertung von Flächen vor allem auch eine Managementaufgabe sei, die entsprechende Ressourcen erfordere. Bezüglich der zweiten Frage sei festzuhalten, dass es sich um ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept handle und dementsprechend die Sichtweise der Unternehmen eine Rolle spiele. Die Abstimmung, wer interviewt werde, sei mit der Stadt getroffen worden. Eine weitergehende Befragung hätte zudem noch mehr personelle Ressourcen gebunden.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf fügt hinzu, dass im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse vor zwei Jahren 10.000 Unternehmen angeschrieben worden seien, von denen 2.000 antworteten und einen erheblichen Gewerbeflächenbedarf rückmeldeten. Dieser

Anforderung sei mit der Analyse nun Rechnung getragen worden. Eine politische Diskussion könne in der späteren Abwägung im der Bauleitplanung erfolgen.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll betont, dass die Fläche in der Stadt ein endliches Gut sei und er daher immer Konflikte zur Nutzung - ob Wohnraum, Grünflächen oder eben Entwicklung und Investition in neue Technologien - gebe. Sie sei der Meinung, dass es keine andere Option als eine Ausweisung von mehr Gewerbeflächen gebe. Sie möchte wissen, welche Instrumente es gebe, als Stadt die privaten Eigentümer der 27 ha Potenzialflächen zur Aktivierung ihrer Flächen zu bringen.

Herr Dr. Otto erklärt, dass es zum einen die Möglichkeit gebe an die Eigentümer heranzutreten und das Gespräch zu suchen, was aktuell durch die IFG bereits gemacht werde. Ein härteres Mittel wäre das Baugebot nach dem BauGB, das auch für die Gewerbeentwicklung gilt. Ein entsprechendes Urteil aus dem Jahr 2005 bestätige die Rechtmäßigkeit bei dringendem Bedarf an Gewerbeflächen. Allerdings scheuten sich die meisten Kommunen vor einer solchen Maßnahme, lediglich bei Wohnbauflächen werde dieses Mittel gelegentlich angewendet.

Bezüglich der Frage von Stadtrat Köstler bekräftigt Frau Wittmann-Brand die Tatsache, dass es sich aktuell um eine quantitative Darstellung handle. Die Verortung erfolge im Flächennutzungsplan bzw. in der Bauleitplanung, die der Abwägung unterliege. Hierbei würden auch sämtliche Träger öffentlich Belange, wie der Bund Naturschutz, angehört.

Stadtrat Köstler geht auf die konkurrierende Bedarfe u. a. von Landwirtschaft, Erholungsflächen und Gewerbeflächen ein. Die Frage sei, ob man Gewerbegebiete endlos wachsen lassen wolle oder ob man landwirtschaftliche Flächen sichern möchte. Er erinnert, dass die geforderte Grünflächenplanung bis zur Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zurückgestellt worden sei. Für ihn müssten diese beiden Themen parallel betrachtet werden. Ihm fehle im Konzept sowohl die ökonomische als auch die ökonomische Betrachtung. Ein Gewerbegebiet bringe nicht nur Vorteile, wie Gewerbesteuer und Arbeitsplätze mit sich, sondern habe auch mehr Bewohner zur Folge, die wiederum Wohnraum, Straßen, Schulen etc. bräuchten. Diese finanziellen Auswirkungen seien nicht betrachtet worden. Die Landwirtschaft sei doppelt betroffen: Einerseits würden die Flächen direkt verloren durch die Gewerbebebauung, andererseits würden auch die Ausgleichsflächen auf landwirtschaftlichen Grundstücken liegen. In den letzten 20 Jahren habe sich die landwirtschaftliche Fläche in Ingolstadt bereits von 47 % auf unter 40 % verkleinert. Im Sinne einer regionalen Lebensmittelerzeugung müsse dem entgegengesteuert werden.

Gegen eine Stimme (Stadtrat Köstler)
Entsprechend dem Antrag befürwortet.