

Endbericht zum Masterplan Gewerbeflächen

Entscheidungsvorlage:

1. Hintergrund

Grundlage der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Nürnbergs in den letzten Jahren sind die robuste Wirtschaftsstruktur sowie die hervorragenden Rahmenbedingungen für Unternehmen am Standort Nürnberg. Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich auch in Zukunft attraktive Unternehmen aus verschiedenen zukunftsgerichteten Branchen für den Standort Nürnberg entscheiden, ist das Vorhandensein eines hinreichenden, bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots.

Vor diesem Hintergrund hat die Wirtschaftsförderung Nürnberg Anfang 2019 das Büro StadtRaumKonzept aus Dortmund damit beauftragt, den Masterplan Gewerbeflächen zu erstellen. Als übergeordnetes strategisches Konzept legt er mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger Gewerbeflächen den Rahmen der künftigen Gewerbeflächenpolitik fest. Er bezieht sich dabei auf das im Jahr 2015 vorgestellte „Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025“ (Gewerbeflächengutachten) sowie die im Jahr 2018 veröffentlichte Strategie „Industriestandort Nürnberg“. Im RWA am 27.11.2019 wurde bereits ein Zwischenbericht zum Masterplan Gewerbeflächen vorgestellt.

2. Masterplan Gewerbeflächen im Kontext der integrierten Stadtentwicklung

Mit der deskriptiven Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage legte das Gewerbeflächengutachten einen zentralen Grundstein für die weitere strategische Gewerbeflächenplanung. Der Masterplan Gewerbeflächen baut darauf auf, geht jedoch deutlich darüber hinaus. Als strategisch-konzeptionelle Grundlage für die künftige Gewerbeflächenentwicklung bis zum Jahr 2035 zeigt er eine langfristige Perspektive auf, setzt gezielt Schwerpunkte und formuliert neben klar definierten Leitziele und daraus abgeleiteten Handlungsfeldern die zu erwartenden Herausforderungen. Die Erstellung des Masterplans erfolgte in enger Abstimmung zwischen dem Wirtschaftsreferat, dem Büro StadtRaumKonzept sowie einer ämterübergreifenden Projektgruppe.

Der Masterplan Gewerbeflächen steht damit in einer Reihe mit den Fachplanungen aus den Bereichen Wohnen (Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“) und Grün (Masterplan Freiraum). In diesen Fachplanungen werden die zentralen Bedarfe und Herausforderungen sowie die zu erwartenden Entwicklungen in den einzelnen Bereichen (Gewerbe, Wohnen und Grün) analysiert und definiert. Sie sind damit zentrale Voraussetzung für eine integrierte, nachhaltige Stadtentwicklung und eine kluge, bedarfsgerechte Abwägung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belange in der Stadt Nürnberg.

3. Hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen bei geringem verfügbarem Angebot

Bereits das Gewerbeflächengutachten hat deutlich gemacht, dass in Nürnberg einer hohen Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen ein äußerst geringes Angebot an verfügbaren Flächen gegenübersteht.

Diese Kernaussage wird auch durch die Analysen des Masterplan Gewerbeflächen bestätigt. Während jedoch im Gewerbeflächengutachten nur der Bedarf an neuen, unbebauten Gewerbeflächen ermittelt wurde, bezieht der Masterplan Gewerbeflächen auch die Wiedernutzung bestehender Gewerbeflächen mit ein. Damit liefert er ein Bild über den gesamten bis 2035 zu erwartenden Bedarf an Gewerbeflächen in Nürnberg. Die Prognose beziffert den

Gewerbeflächenbruttobedarf in den kommenden 15 Jahren auf insgesamt 261 bis 320 ha. Bei diesem Wert handelt es sich um einen theoretischen Bedarf, der nur bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat gedeckt werden könnte. Daher müssen für die Erfüllung etwaiger Bedarfe Priorisierungen und Kriterien aufgestellt und weitere Instrumente eingesetzt werden (s.u. Ziff. 4 und 5 sowie Aktivitätenplan). Vor allem soll der Gewerbeflächenbedarf in erster Linie durch Wiedernutzungen und Nachverdichtungen in bestehenden Gewerbegebieten gedeckt werden. Die noch unbebauten Entwicklungsflächen bieten ergänzende, jedoch unverzichtbare Ansiedlungsoptionen.

Ob - und wenn ja, wie - sich die Folgen der aktuellen Corona-Krise auf die konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen auswirken werden, kann derzeit nicht valide abgeschätzt werden. Strategische Flächenplanung ist jedoch nur dann erfolgreich, wenn sie eine langfristige Perspektive einnimmt und somit über konjunkturellen Schwankungen steht. Daher behalten die im Masterplan Gewerbeflächen definierten Ziele und Handlungsfelder unabhängig von kurz- bis mittelfristigen krisenbedingten Effekten ihre Gültigkeit. Über das Instrument des beigeordneten Aktivitätenplans (siehe Pkt. 5) ist auf der umsetzungsorientierten Maßnahmenebene gleichwohl eine Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen möglich.

4. Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebots

Entsprechend der Ausrichtung auf noch unbebaute Gewerbeflächenpotenziale war das Gewerbeflächengutachten aus dem Jahr 2015 in erster Linie dem Ziel einer raschen Mobilisierung neuer Gewerbeflächen verhaftet. Im Laufe der Erstellung des Masterplan Gewerbeflächen wurde jedoch deutlich, dass vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenknappheit - bei gleichbleibend hoher Nachfrage - dieser Ansatz schnell an seine Grenzen stößt. Neben der zunehmenden Verknappung der unbebauten Potenzialflächen zeigt sich dies auch in den unklaren Entwicklungs- und Zeitperspektiven der noch vorhandenen gewerblichen Entwicklungsgebiete im Stadtgebiet Nürnberg. Lediglich am Standort Schmalau-Südost ist mit einer zeitnahen Inanspruchnahme der Flächen zu rechnen.

Aufgrund dieser Tatsache setzt der Masterplan Gewerbeflächen auch im Bereich der Handlungsbereiche den Fokus auf die bestehenden Gewerbegebiete sowie deren Weiterentwicklung. Mit Hilfe von Nachverdichtungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen können sie einen erheblichen Beitrag zur Bedienung der Flächennachfrage leisten. Allerdings haben sich insbesondere in den älteren gewerblichen Bestandsgebieten verschiedene städtebauliche und/oder strukturelle Defizite entwickelt. Eine Hauptaufgabe besteht deshalb darin, die Attraktivität dieser Gebiete und somit deren Anziehungskraft auf Unternehmen zu steigern und langfristig zu sichern, damit sie auch in Zukunft im Wettbewerb der Standorte konkurrenzfähig bleiben. Die Notwendigkeit der Mobilisierung der bestehenden FNP-gesicherten Gewerbeflächenpotenziale bleibt gleichwohl unverändert bestehen.

Berücksichtigung müssen sowohl bei der Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete als auch bei der Mobilisierung neuer Flächen die sich verändernden Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbegebiete finden. Hierzu zählen u.a. eine umweltfreundliche, leistungsfähige Infrastruktur, ein bedarfsgerechtes Angebot an Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen oder eine attraktive Gestaltung mit Grünräumen. Hierbei muss allerdings jedes Bestands- und auch Neubaugebiet einzeln betrachtet und eine Weiterentwicklung bzw. Aufwertung an die Bedürfnisse der ansässigen Unternehmen bzw. des individuellen Standorttyps angepasst werden.

Ein Erfolgsrezept des Nürnberger Wirtschaftsstandorts ist der vielfältige, zukunftsorientierte Unternehmens- und Branchenmix. Unterschiedliche Nutzungstypen haben jedoch spezifische Anforderungen an einen Gewerbestandort. Diesem Umstand trägt der Masterplan Gewerbeflächen Rechnung, indem er die Nürnberger Gewerbe- und Industriestandorte nach

ihren prägenden Nutzungsformen mit ihren spezifischen Merkmalen und baulichen Erscheinungsformen typisiert.

Besonders das verarbeitende Gewerbe, in Nürnberg mit 15,5 Prozent aller Beschäftigten weiterhin von hoher Bedeutung, hat mit zunehmenden Verdrängungsprozessen zu kämpfen. Die Flächenkonkurrenz und die damit einhergehenden steigenden Gewerbeflächenpreise grenzen die Suche nach geeigneten Flächen immer weiter ein. Gerade Gebiete mit einem hohen Anteil an klassischem Gewerbe und/oder Industrie sind daher grundsätzlich in ihrer Struktur bzw. ihrem vorhandenen Nutzungstyp zu stärken. Eine Weiterentwicklung in Richtung eines höherwertigen Gewerbegebiets bzw. eines Dienstleistungsstandorts sollte daher nur nach sorgfältiger Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

Eine Chance speziell für Handwerksbetriebe bietet zudem die Förderung urbaner Produktion, d.h. die Integration produzierender, wohnstandortverträglicher Betriebe in innerstädtische Lagen. Der Masterplan unterstreicht deshalb den Stellenwert der urbanen Produktion und zeigt auf, welche Potenziale sich am Standort Nürnberg ergeben und welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen.

Grundlage einer strategischen Gewerbe- und Industrieflächenpolitik muss eine solide Datenbasis sein, in der alle erforderlichen Informationen über den Gewerbestandort Nürnberg abgebildet und jederzeit abrufbar sind. Kenntnisse über den Gewerbeflächenbestand mit allen kurz- bis langfristig mobilisierbaren Flächenpotenzialen sowie der aktuellen quantitativen und qualitativen Gewerbeflächennachfrage sind die Voraussetzung für eine bedarfsorientierte Entwicklung und Vermarktung der Gewerbegebiete und -flächen. Darauf aufbauend ermöglicht ein Gewerbeflächeninformationssystem - als Schnittstelle zwischen Datenbasis und Anwender - ein jederzeit aktuelles und transparentes Flächenmonitoring sowie die Durchführung verschiedenster Analysen. Wichtig ist hierbei auch die Einbindung von und Verzahnung mit relevanten Informationen anderer Dienststellen, beispielsweise des Flächeninformationssystems (FIS) des Liegenschaftsamtes, um einen umfassenden und schnellen Überblick über geplante Entwicklungen zu erhalten und Bedarfe optimal miteinander abzugleichen.

5. Umsetzung im Rahmen des Aktivitätenplans

Dem strategisch-konzeptionell ausgerichteten Masterplan Gewerbeflächen ist ein umsetzungsorientierter Aktivitätenplan mit deutlich kürzerer Laufzeit (ca. 3 bis 5 Jahre) zur Seite gestellt. Der Aktivitätenplan umfasst aus dem Masterplan Gewerbeflächen abgeleitete und priorisierte Maßnahmen, die mit Blick auf eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Nürnberger Gewerbeflächenportfolios zeitnah umgesetzt werden müssen. Der Aktivitätenplan ist nach Ablauf seiner Laufzeit fortzuschreiben. In den Fortschreibungen des Aktivitätenplans sind diejenigen Projekte aufzunehmen, die vor dem Hintergrund der dann vorherrschenden Rahmenbedingungen mit hoher Priorität anzugehen sind.

Die Aufteilung des Masterplans in einen strategisch-konzeptionellen Teil und einen umsetzungsorientierten Aktivitätenplan ermöglicht eine langfristige strategische Ausrichtung bei gleichzeitig hoher Flexibilität bei der Priorisierung der konkreten Maßnahmen.

Verschiedene im Aktivitätenplan aufgeführte Projekte wurden bereits parallel zur Erstellung des Masterplan Gewerbeflächen umgesetzt bzw. begonnen. Beispielsweise ist der Aufbau einer umfassenden Datenbasis für das Gewerbeflächeninformationssystem inzwischen weit fortgeschritten. Die Strukturanalyse zum Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau wurde 2019 erarbeitet und im RWA am 25.03.2020 beschlossen. Die darin empfohlenen Maßnahmen sollen nun zeitnah zur Umsetzung gebracht werden.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII