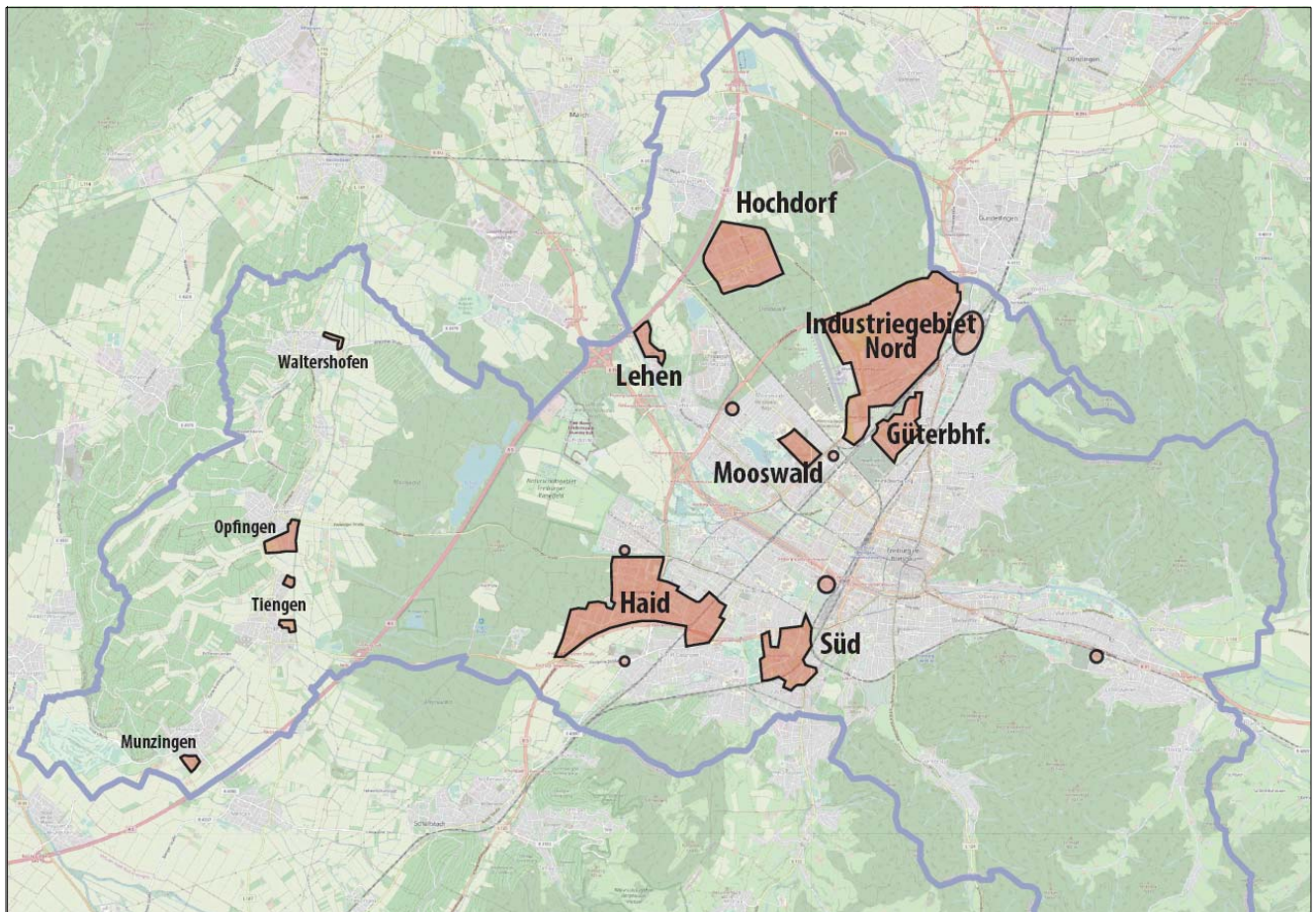


Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GeFEK) Freiburg im Breisgau



Im Auftrag der Stadt Freiburg i.Br.
Stadtplanungsamt
Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Spath + Nagel – regioconsult
12.5.2020

Inhalt

Inhalt	2
TEIL I: ANALYSE	5
1. Einleitung	5
1.1 Aufgabenstellung	5
1.2 Leitfragen	5
1.3 Beteiligte	6
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Der Wirtschaftsstandort Freiburg	7
2.1.1 Struktur und Entwicklung der Wirtschaft	7
2.1.2 Die Freiburger Wirtschaft im Städtevergleich	11
2.1.3 Schlüsselbranchen	14
2.1.4 Forschungseinrichtungen als Innovationstreiber	15
2.1.5 Cluster und Netzwerke	16
2.2 Entwicklung der Standortanforderungen des Gewerbes	17
2.2.1 Flächenrelevante gesamtwirtschaftliche Trends	17
2.2.2 Trends in gewerbeflächenaffinen Wirtschaftsbereichen Freiburgs	19
2.2.3 Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen	24
3. Planerische Rahmenbedingungen	24
3.1 Regionalplanung	24
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	25
3.3 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne	26
3.4 Informelle Pläne und Konzepte	27
4. Der Bestand an Gewerbeflächen	28
4.1 Erhebungskulisse	28
4.2 Nutzung der Gewerbeflächen	28
4.2.1 Kategorien der Flächennutzung	28
4.2.2 Nutzungsstruktur gesamtstädtisch	29
4.3 Räumliche Verteilung im Stadtgebiet	31
4.3.1 Schwerpunkte von Gewerbe und Industrie	31
4.3.2 Gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen am Tuniberg	31
4.3.3 Gewerbliche Bauflächen in Streulagen	32
4.3.4 Gemischte Bauflächen	32
4.4 Gewerbeflächenentwicklung 2006-2019	32
4.4.1 Neu in Anspruch genommene Grundstücksflächen	32
4.4.2 Bauliche Verdichtung auf bereits genutzten Grundstücken	33
4.4.3 Flächenfreisetzungen durch Umstrukturierungsprozesse	33
4.5 Gewerbeflächenpotenziale	33
4.5.1 Ungenutzte Flächen	34
4.5.2 Gering genutzte Flächen	35
4.5.3 Konkurrierende Flächenansprüche	35
4.5.4 Zusammenfassende Einschätzung der Angebotssituation	36
4.6 Gewerbeflächen in der Region	38
5. Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs	41
5.1 Methodik	41
5.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung	42

5.3	Prognose des Gewerbeflächenbedarfs im FNP 2020	44
5.4	Entwicklung der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen	45
5.4.1	Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss	45
5.4.2	Analyse der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen 2006 bis 2018	45
5.5	Berechnung nach Grundmodell Gifpro	48
5.5.1	Grundlagen	48
5.5.2	Beschäftigtenentwicklung	49
5.5.3	Ergebnisse	50
5.6	Schätzung des Gewerbeflächenbedarfs auf Basis von Einzelinformationen	51
5.7	Vergleich der Ergebnisse verschiedener Projektionsmethoden	53
5.8	Struktur und räumliche Verteilung des Gewerbeflächenbedarfs	54
5.9	Ergebnisse der Bedarfsabschätzung	55
	TEIL 2: KONZEPT	56
6.	Leitlinien	56
6.1	Profilierung des Wirtschaftsstandorts Freiburg	56
6.2	Strategische Leitlinien	57
7.	Handlungsempfehlungen	59
7.1	Flächenvorsorge für Industrie und Gewerbe	59
7.1.1	Bestandssicherung	59
7.1.2	Aktivierung von Flächenreserven im Bestand	61
7.1.3	Erweiterungen des Gewerbeflächenangebots	63
7.1.4	Zielkonforme Nutzung von Gewerbeflächen	68
7.1.5	Anforderungen an die Liegenschaftspolitik	70
7.1.6	Aufgaben für die interkommunale Zusammenarbeit	71
7.2	Qualifizierung von Gewerbestandorten	72
7.2.1	Nachhaltige und flächensparsame Gewerbeflächenentwicklung	72
7.2.2	Aufwertung vorhandener Gewerbegebiete	73
7.2.3	Umgang mit Nutzungskonflikten	74
7.3	Flächen für Handwerk, Kleingewerbe und Urbane Produktion	75
7.3.1	Sicherung und Weiterentwicklung von Gemengelagen	75
7.3.2	Kleinteilige Flächenangebote	76
7.3.3	Unterstützung von Standortentwicklungen	77
7.4	Büroflächen: Bedarfsprognose und Handlungsempfehlungen	77
7.5	Gewerbeflächenmonitoring	79
8.	Handlungsszenarien	80
8.1	Zielsetzung	80
8.1.1	Planspiel zu Szenario 1: Moderate Erweiterung des Gewerbeflächenangebots	81
8.1.2	Maßnahmen	81
8.1.3	Konsequenzen	81
8.2	Planspiel zu Szenario 2: Expansive Erweiterung des Gewerbeflächenangebots	82
8.2.1	Maßnahmen	82
8.2.2	Konsequenzen	83
8.3	Planspiel zu Szenario 3: „Konzentration auf die Innenentwicklung bei restriktiver Ausweisung neuer Gewerbestandorte	84
8.3.1	Maßnahmen	84
8.3.2	Konsequenzen	85
8.4	Gewichtung der Handlungsempfehlungen in Abhängigkeit von den Handlungsszenarien	88
9.	Zusammenfassung und Fazit	90

10. ANHANG	94
10.1 Die Gewerbeschwerpunkte im Einzelnen	94
10.1.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf	94
10.1.2 Industriegebiet Nord	97
10.1.3 Gewerbe- und Mischgebiet Güterbahnhof Nord	101
10.1.4 Gewerbe- und Mischgebiet Mooswald	104
10.1.5 Gewerbegebiet Lehen	107
10.1.6 Gewerbegebiet Haid	109
10.1.7 Gewerbeschwerpunkt Süd	114
10.1.8 Gewerbegebiete in den Ortschaften am Tuniberg	120
10.1.9 Streulagen	124
10.2 Karten	

TEIL I: ANALYSE

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Industrie und andere gewerbeflächenaffine Gewerbe haben auch im stark von Dienstleistungen geprägten Freiburg eine große Bedeutung für die Zukunft der Stadt als attraktiver und sich dynamisch entwickelnder Wirtschaftsstandort. Diese Wirtschaftsbereiche schaffen Arbeitsplätze, bringen Wohlstand und leisten einen signifikanten Beitrag zum Steueraufkommen in der Stadt. Ein Gewerbeflächenangebot, das den Ansprüchen dieser Unternehmen in quantitativer wie qualitativer Hinsicht gerecht wird, ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Die Vorhaltung eines nachfragegerechten Angebots an zukunftsfähigen Standorten, aber auch der sparsame Umgang damit, sowie die Gewährleistung seiner nachhaltigen, lage- und eignungsgerechten Nutzung, sind wichtige Erfolgsfaktoren der städtischen Gewerbeflächenpolitik.

Ausgehend von einer Analyse der ansässigen Unternehmen in den gewerblichen Schwerpunkten der Stadt und von aktuellen Trends und Entwicklungsperspektiven der örtlichen Wirtschaft soll unter Einbeziehung der Ergebnisse von Experten- und Unternehmensgesprächen der Bedarf an Gewerbeflächen in Freiburg belastbar und nachvollziehbar abgeschätzt und den vorhandenen und neu entwickelbaren Flächenpotenzialen gegenüber gestellt werden. Auf dieser Grundlage soll das Konzept mit einem Zeithorizont bis 2040 den strategischen Rahmen für die Gewerbeflächenpolitik der Stadt schaffen. Dazu gehören insbesondere die planerische Sicherung der wichtigsten Standorte, u.a. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, und die Identifizierung von endogenen Flächenpotenzialen, aber auch die Prüfung von zusätzlichen Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Bauflächen. Das Konzept soll dabei auch einen planerisch-konzeptionellen Beitrag zur Stärkung der Position von Industrie, Handwerk und gewerbegebiets-typischen Dienstleistungen in der Konkurrenz um ein begrenztes Flächenangebot und zur Gewährleistung der Planungssicherheit für die gewerbliche Wirtschaft leisten.

Angesichts der differenzierten Anforderungen der Unternehmen sowie der knapper werdenden Reserven wird die Aufgabe der Flächenbereitstellung sowie einer innovativeren Flächenausnutzung zunehmend anspruchsvoller. Da die Stadt Freiburg allein voraussichtlich nicht das notwendige Flächenangebot wird bereitstellen können, das den Bedarf in allen Facetten abdecken kann, ist einerseits eine Priorisierung, andererseits eine arbeitsteilige und abgestimmte Zusammenarbeit im regionalen Rahmen erforderlich. Auch dafür soll das Gewerbeflächenentwicklungskonzept die Grundlagen schaffen.

Das Konzept benennt gesamtstädtische und – sofern sinnvoll – auch einzelflächenbezogene strategische Ziele. Es werden Empfehlungen und Ansätze für Maßnahmen herausgearbeitet, die zu Handlungsfeldern zusammengefasst den inhaltlichen Kern des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts bilden.

1.2 Leitfragen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept zielt darauf ab, Freiburg als Oberzentrum und als attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang sind die folgenden Fragestellungen von besonderer Bedeutung:

- Welche wirtschaftliche Entwicklung wird die Zukunft der Stadt kennzeichnen und welchen Schlüssel- und Zukunftsbranchen werden welche Perspektiven eingeräumt?
- Welche Anforderungen ergeben sich aus dem erwarteten Bevölkerungswachstum an den Arbeitsmarkt, an den Gewerbeflächenbedarf für Arbeitsplätze und an die für die Bevölkerung notwendige gewerbliche Infrastruktur?

- Welcher Bedarf (quantitativ) an welchen Arten (qualitativ) von Gewerbeflächen ist mittel- bis längerfristig zu erwarten und wie ist dieser abzudecken?
- Wie sind Zustand, Potenziale und Entwicklungshemmnisse der gewerblich geprägten Standorte in der Stadt beschaffen und welche Ergänzungs-, Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten bestehen?
- Wie können bestehende Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht qualifiziert werden?
- Bei welchen Standorttypen sind Flächenengpässe zu erwarten? Welche Unternehmenstypen könnten davon besonders betroffen sein?
- Wie ist mit Konkurrenzen durch andere, nicht auf Gewerbeflächen angewiesene Nutzungsarten umzugehen, auch im Abgleich mit Flächenansprüchen aus anderen Bedarfssektoren (z.B. Sonderwohnformen wie Flüchtlingswohnen, Infrastruktureinrichtungen, Universität)?
- Der Einsatz welcher Instrumente ist an welcher Stelle geeignet, das Gewerbeflächenangebot bedarfsgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln?

1.3 Beteiligte

Das Projekt wurde in Abstimmung mit der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH (FWTM) unter Federführung des Stadtplanungsamtes bearbeitet. Die Arbeitsschritte wurden mit dem Auftraggeber in regelmäßigen Besprechungen vor Ort sowie telefonisch diskutiert und konkretisiert. An den Vor-Ort-Terminen nahmen jeweils mehrere Mitarbeitende des Stadtplanungsamtes sowie Vertreter der beiden beauftragten Büros teil.

Im Rahmen von Steuerungsrunden wurden wichtige Akteure in die Erarbeitung des Konzeptes eingebunden. Dazu gehörten neben der FWTM auch die Handwerkskammer Freiburg, die IHK Südlicher Oberrhein sowie der Regionalverband Südlicher Oberrhein. In diesem Steuerungskreis wurden wesentliche Inhalte und Arbeitsschritte präsentiert und mit den Teilnehmenden diskutiert.

Zu unterschiedlichen Themenbereichen wurden darüber hinaus Expertengespräche mit Vertretern verschiedener Verwaltungen, der Universität, Verbänden und Unternehmen geführt. Die Gespräche wurden überwiegend persönlich in den Räumen der Gesprächspartner, zu einem kleineren Teil auch telefonisch geführt (s. Verzeichnis der Expertengespräche im Anhang). Weitere Experten – vor allem Makler, Projektentwickler und Mitarbeitende von Banken – wurden im Rahmen der parallel durch das Büro ecostra bearbeiteten Büroflächenanalyse befragt.

Im Rahmen eines Fachgespräches zum flächensparenden Bauen wurde dieses Thema gemeinsam mit der Politik, lokalen Akteuren und unter Einbeziehung von externen Experten vertieft.

Ausgewählte Ergebnisse wurden von den Gutachtern im Rahmen des Zukunftsforums „Zukunft der Arbeit in der Stadt“ des Stadtplanungsamtes sowie im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

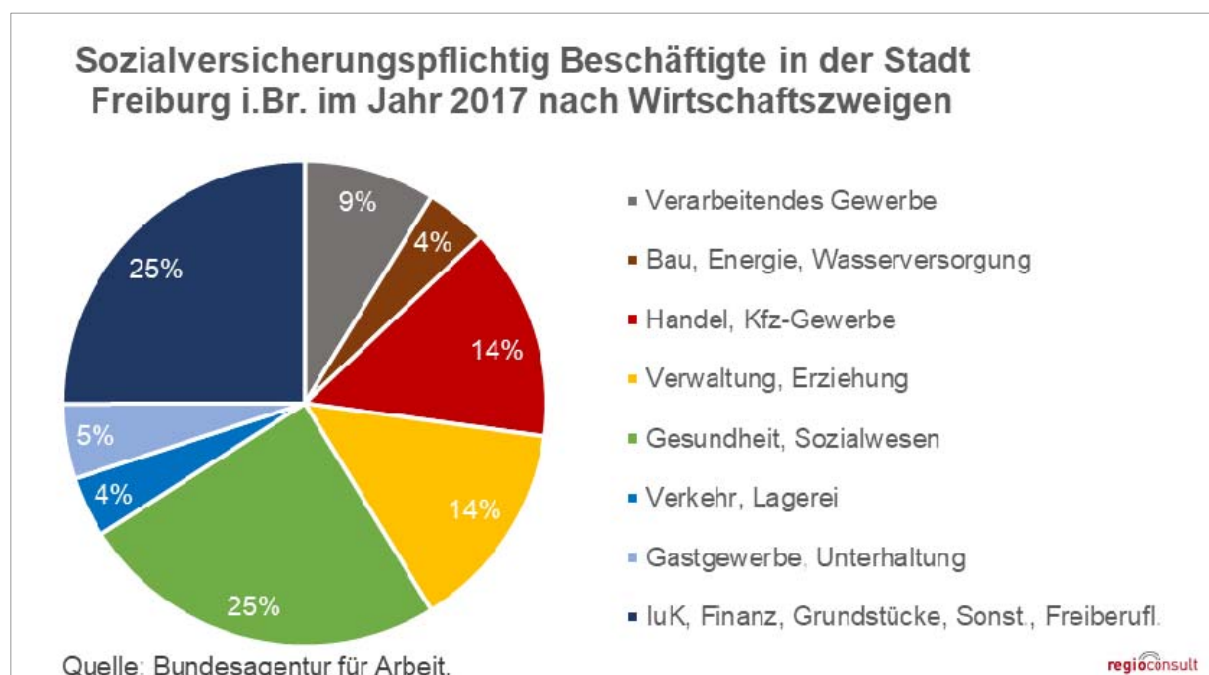
2.1 Der Wirtschaftsstandort Freiburg

2.1.1 Struktur und Entwicklung der Wirtschaft

Die Region Freiburg ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte im süddeutschen Raum. Durch seine zentrale Lage im Dreiländereck von Frankreich, Schweiz und Deutschland sowie mit seiner hohen Lebensqualität ist der Standort attraktiv für Unternehmen aus unterschiedlichsten Bereichen der Wirtschaft, darunter insbesondere aus Forschung und Entwicklung, Verarbeitendem Gewerbe, Logistik und Distribution sowie verschiedensten Dienstleistungsbereichen.

Die hohe Zentralität und seine Rolle als Oberzentrum prädestinieren Freiburg zum Standort zentraler Funktionen u.a. auch aus dem Verwaltungsbereich, die wiederum viele Dienstleistungen wie beispielsweise Anwälte, Notare, Unternehmensberater oder IT-Dienstleister in die Stadt ziehen. Dazu gehören international aufgestellte Unternehmen wie die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG, das Beratungsunternehmen PROGNOSE oder das Softwareunternehmen iTernity GmbH. Gleichzeitig verfügt Freiburg über eine große Universität sowie eine Universitätsklinik mit überregionaler Bedeutung. Dadurch hat sich eine Wirtschaftsstruktur herausgebildet, die in starkem Maße vom Dienstleistungssektor geprägt ist. Der Anteil des Dienstleistungsbereichs (Bereiche G-U der WZ 2008; s. zu den Wirtschaftsbereichen der WZ Tabelle 1) an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Freiburg belief sich zum Jahresende 2017 auf rund 87 %. Insgesamt waren dies 107.000 Beschäftigte, was einen Zugewinn von 27 % gegenüber dem Vergleichswert aus dem Jahr 2008 bedeutet. Quantitativ wichtigster Bereich war mit mehr als 30.000 Beschäftigten das Gesundheits- und Sozialwesen, zu dem Krankenhäuser, Arztpraxen, Heim und Betreuungseinrichtungen gehören. Mit einem Plus von 39 % wuchs dieser Bereich gleichzeitig in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark. An der zweiten Stelle – gemessen an der Zahl der Beschäftigten – liegt der Bereich Handel-, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, in dem knapp 18.000 Personen tätig sind. Mit gut 11.000 Beschäftigten ist das Verarbeitende Gewerbe trotz anhaltendem Outsourcing von Funktionen und teilweiser Verlagerung in das Umland (z.B. Gewerbepark Breisgau) nach wie vor ein auch in der Statistik relevanter Arbeitgeber.

Abbildung 1



Im Vergleich der Struktur der Wirtschaft in der Stadt Freiburg (s. Tabelle 2) mit der des Bundeslandes Baden-Württemberg insgesamt fällt die deutlich herausragende Bedeutung des Dienstleistungssektors ins Auge. In diesem Wirtschaftssektor sind im Landesdurchschnitt nur knapp 64 % der Beschäftigten tätig und damit etwa 23 %-Punkte weniger als in der Stadt Freiburg. Während die Beschäftigtenanteile in den meisten Wirtschaftszweigen durchaus vergleichbar sind, weisen die Bereiche Gesundheits- und Sozialwesen, Erziehung und Unterricht sowie Sonstige Dienstleistungen in Freiburg jeweils etwa doppelt so hohe Anteile auf wie im Landesdurchschnitt. Dagegen ist die Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes im Stadtkreis Freiburg deutlich geringer als im Landesdurchschnitt. Dies zeigt sich am Anteil der Beschäftigten in diesem Bereich, der in Baden-Württemberg insgesamt mit 29,4 % – dem Spitzenwert aller Bundesländer – mehr als dreimal so hoch ist wie in der Stadt Freiburg (8,7 %). Dieser Wert gibt einen deutlichen Hinweis auf die Sonderrolle, die dem Stadtkreis Freiburg im hochindustrialisierten Bundesland Baden-Württemberg zukommt.

Entwicklung der Wirtschaft

Die aktuelle Wirtschaftsstruktur in der Stadt Freiburg ist das Ergebnis eines Entwicklungstrends, der bereits seit einigen Jahren feststellbar ist. Eine Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zehn-Jahres-Zeitraum zwischen 2008 und 2018 zeigt einmal einen deutlichen Zuwachs der Beschäftigten von 25,3 %. Dabei nahm die Anzahl der Beschäftigten in diesem Zeitraum konstant um zwischen 2.000 und 3.500 Erwerbstätige jährlich zu. Besonders stark entwickelte sich der ohnehin bereits dominierende Dienstleistungsbereich, der ein Gesamtplus von 29 % verbuchen konnte. Mit Ausnahme der Finanzdienstleister konnten alle anderen Dienstleistungsbranchen teilweise deutliche Zuwächse verzeichnen. Dagegen weist die Statistik für die Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe eine leicht rückläufige Entwicklung aus. Insgesamt musste das Verarbeitende Gewerbe im Zehn-Jahreszeitraum etwa 800 Arbeitsplätze abgeben. Dies ist jedoch nicht allein auf eine Schwäche der industriellen Basis zurückzuführen, sondern auch statistisches Ergebnis eines anhaltend starken Outsourcing von Dienstleistungsarbeitsplätzen aus der Industrie. Ein weiterer wichtiger Grund für diese Entwicklung liegt in der Flächenknappheit innerhalb der Freiburger Stadtgrenzen, die zu Verdrängung oder Verlagerungen – etwa aufgrund von fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort – führt. Diese Knappheit kann zwar teilweise durch regionale Flächenangebote kompensiert werden, verstärkt jedoch damit gleichzeitig den Rückgang der industriellen Beschäftigung in der Stadt. Gerade der Gewerbepark Breisgau, in dem sich im Untersuchungszeitraum nahezu ausschließlich Unternehmen aus Freiburg ansiedelten oder erweiterten, ist zu einem wichtigen Ausweichstandort geworden (s. Abbildung 6 auf S. 1).

Innerhalb des Dienstleistungsbereichs konnte die bereits stärkste Branche – das „Gesundheits- und Sozialwesen“, auf das mehr als jeder vierte Arbeitsplatz in diesem Sektor entfällt – einen überdurchschnittlichen Zuwachs von 44 % verzeichnen. Dagegen entwickelte sich der innerhalb des Dienstleistungssektors zweitstärkste Wirtschaftszweig, das Kfz-Gewerbe, mit einem Plus von 14 % zwar ebenfalls positiv, aber deutlich weniger dynamisch, als der Durchschnitt des gesamten Dienstleistungssektors. Dennoch konnte auch diese Branche in nahezu allen 12-Monats-Abschnitten Zuwächse verzeichnen.

Der drittstärkste Wirtschaftszweig (Erziehung und Unterricht) weist einen Anteil von 8,5 % am Dienstleistungsbereich (bzw. 7,2 % von allen SV-Beschäftigten) auf und entwickelte sich mit einem Plus von 35 % überdurchschnittlich positiv. An vierter Stelle stehen die freiberuflichen, technischen und wissenschaftlichen Dienstleistungen, auf die zwar nur gut 8 Prozent der Dienstleistungsarbeitsplätze entfallen, die allerdings ein Beschäftigtenplus von nahezu 50 % zu verzeichnen hatten. Noch positiver entwickelte sich der Bereich des Grundstücks- und Wohnungswesens, der bei einem Anteil von zwar nur 1 % an allen Beschäftigten die Zahl der Beschäftigten im Untersuchungszeitraum jedoch mehr als verdoppeln konnte. Ebenfalls deutlich überproportional entwickelte sich mit einem Plus von 63 % der Bereich Verkehr und Lagerei.

Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Freiburg zwischen 2008 und 2018

	W-Zweig	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	A	68	76	104	131	137	144	173	178	190	199	205
Produzierendes Gewerbe	B-F	15.901	15.618	15.225	15.213	15.244	15.079	15.288	15.583	15.679	15.852	16.291
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung	B+D+E	1.137	1.310	1.315	1.360	1.348	1.425	1.429	1.483	1.549	1.611	1.643
Verarbeitendes Gewerbe	C	11.844	11.350	10.919	10.854	10.868	10.628	10.692	10.858	10.648	10.763	11.046
Baugewerbe	F	2.920	2.958	2.991	2.999	3.028	3.026	3.167	3.242	3.482	3.478	3.602
Dienstleistungsbereiche	G-U	84.592	85.812	88.542	91.356	94.897	96.941	99.172	101.232	103.617	107.031	109.486
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	15.778	15.716	16.024	16.343	16.993	16.860	16.818	17.338	17.507	17.688	17.897
Verkehr und Lagerei	H	3.119	3.164	3.400	3.858	3.986	4.370	4.533	4.647	4.750	4.878	5.092
Gastgewerbe	I	3.444	3.588	3.579	3.702	3.887	4.244	4.144	4.453	4.532	4.706	4.835
Information und Kommunikation	J	4.444	4.173	3.899	4.099	4.273	4.398	4.798	4.735	4.819	5.037	5.494
Finanz- und Versicherungsdienste	K	3.369	3.342	3.315	3.266	3.332	3.374	3.371	3.279	3.213	3.172	3.056
Grundstücks- und Wohnungswesen	L	623	610	857	681	994	782	1.059	1.096	1.090	1.135	1.287
Freiberufliche, wissenschaftl. und techn. Dienstleister	M	6.134	6.405	6.907	7.243	7.637	8.091	8.347	8.312	8.523	9.013	9.113
Sonstige Unternehmensdienstleister	N	6.258	5.584	5.860	6.758	6.372	6.070	6.495	6.306	6.055	6.391	6.599
Öffentliche Verwaltung; Sozialversicherung und extraterritoriale Organisationen	O+U	7.093	7.695	7.732	7.892	7.935	8.025	7.870	7.981	8.333	8.547	8.626
Erziehung und Unterricht	P	6.712	6.740	7.042	7.264	7.600	7.699	8.043	8.270	8.801	9.145	9.051
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	21.564	22.544	23.439	23.941	25.420	26.422	27.019	27.914	28.866	30.062	31.058
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	1.017	1.024	1.045	1.148	1.137	1.197	1.277	1.325	1.408	1.415	1.447
Sonstige Dienstleister a.n.g.	S	4.881	5.056	5.269	4.970	5.134	5.205	5.182	5.379	5.508	5.619	5.715
Häusliche Dienste	T	156	171	174	191	197	204	216	197	212	223	216
Beschäftigte insgesamt	A-U	100.561	101.506	103.871	106.700	110.278	112.164	114.633	116.994	119.486	123.082	125.982

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit. *) Stichtag: 30. Juni. Ab 2016: Vorläufige Zahlen.

	W-Zweig	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	A	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Produzierendes Gewerbe	B-F	15,8	15,4	14,7	14,3	13,8	13,4	13,3	13,3	13,1	12,9	12,9
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung	B+D+E	1,1	1,3	1,3	1,3	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3
Verarbeitendes Gewerbe	C	11,8	11,2	10,5	10,2	9,9	9,5	9,3	9,3	8,9	8,7	8,8
Baugewerbe	F	2,9	2,9	2,9	2,8	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,8	2,9
Dienstleistungsbereiche	G-U	84,1	84,5	85,2	85,6	86,1	86,4	86,5	86,5	86,7	87,0	86,9
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	15,7	15,5	15,4	15,3	15,4	15,0	14,7	14,8	14,7	14,4	14,2
Verkehr und Lagerei	H	3,1	3,1	3,3	3,6	3,6	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Gastgewerbe	I	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	3,8	3,6	3,8	3,8	3,8	3,8
Information und Kommunikation	J	4,4	4,1	3,8	3,8	3,9	3,9	4,2	4,0	4,0	4,1	4,4
Finanz- und Versicherungsdienstleister	K	3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	3,0	2,9	2,8	2,7	2,6	2,4
Grundstücks- und Wohnungswesen	L	0,6	0,6	0,8	0,6	0,9	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0
Freiberufliche, wissenschaftl. und techn. Dienstleister	M	6,1	6,3	6,6	6,8	6,9	7,2	7,3	7,1	7,1	7,3	7,2
Sonstige Unternehmensdienstleister	N	6,2	5,5	5,6	6,3	5,8	5,4	5,7	5,4	5,1	5,2	5,2
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung und extraterritoriale Organisationen	O+U	7,1	7,6	7,4	7,4	7,2	7,2	6,9	6,8	7,0	6,9	6,8
Erziehung und Unterricht	P	6,7	6,6	6,8	6,8	6,9	6,9	7,0	7,1	7,4	7,4	7,2
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	21,4	22,2	22,6	22,4	23,1	23,6	23,6	23,9	24,2	24,4	24,7
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1	1,1
Sonstige Dienstleister a.n.g.	S	4,9	5,0	5,1	4,7	4,7	4,6	4,5	4,6	4,6	4,6	4,5
Häusliche Dienste	T	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Beschäftigte insgesamt	A-U	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit. *) Stichtag: 30. Juni. Ab 2016: Vorläufige Zahlen.

Die Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes für die Wirtschaft der Stadt ist jedoch höher, als dies der Beschäftigtenanteil erwarten lässt. So sind die wichtigen Industriebetriebe überwiegend in den Bereichen tätig, die zu den strategischen Schwerpunkten der Wirtschaftsförderung gehören: Medizintechnik, Pharma sowie Metall- / Elektronikindustrie. Zudem bilden die ansässigen Produktionsunternehmen einen wichtigen Partner für die vielen innovativen Spin-Offs der Forschungseinrichtungen und der Universität.

Entwicklung der Produktion

Einen weiteren Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region stellt die Bruttowertschöpfung dar. Im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2016 nahm die Wertschöpfung um gut 30 % zu. Analog zur Entwicklung der Zahl der Beschäftigten konnte der Dienstleistungsbereich auch bei der Wertschöpfung weit überproportional zulegen. Vor allem der Bereich, der die öffentlichen Dienste, den Bereich Bildung und die Gesundheitswirtschaft mit den privaten Haushalten zusammenfasst, wies mit einem Plus von rund 46 % die dynamischste Entwicklung auf, war aber als Produzent von etwas mehr als einem Drittel auch absolut am stärksten an der gesamten Wertschöpfung beteiligt.

Tabelle 3:

Bruttowertschöpfung von 2008 bis 2016 nach Wirtschaftsbereichen* in jeweiligen Preisen im Stadtkreis Freiburg im Breisgau

Jahr	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe			Dienstleistungsbereiche			insgesamt
		Bergbau, Energie- und Wasserversorgung	Verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Handel, Verkehr u. Lagerei, Gastgewerbe, Information u. Kommunikation	Finanz-, Versicherungs-, u. Unternehmensdienstleister; Grundstücks- u. Wohnungswesen	Öffentliche u. sonst. Dienstleister, Erziehung u. Gesundheit, Private Haushalte	
	in Mill. EUR							
2008	12	250	1.068	222	1.719	1.931	2.553	7.754
2009	10	282	999	220	1.722	1.947	2.715	7.895
2010	10	299	1.120	237	1.708	2.031	2.841	8.247
2011	17	276	1.184	221	1.805	2.113	2.944	8.561
2012	16	246	1.133	222	1.859	2.173	3.062	8.710
2013	20	250	1.196	231	1.948	2.270	3.149	9.062
2014	22	201	1.272	243	2.021	2.350	3.370	9.478
2015	18	208	1.254	261	2.176	2.335	3.513	9.765
2016	17	221	1.250	279	2.259	2.404	3.716	10.145

*) WZ 2008.

Quelle: Arbeitskreis »Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder«.

2.1.2 Die Freiburger Wirtschaft im Städtevergleich

Als Gründe für die deutlichen Abweichungen der Wirtschaftsstruktur vom Landesdurchschnitt kommen einerseits Faktoren in Betracht, die im Zusammenhang mit der Zentrenfunktion der Stadt stehen. In einem nächsten Schritt sollte anhand eines Städtevergleichs daher geprüft werden, in wieweit sich die Struktur der Wirtschaft in Freiburg von der anderer vergleichbarer Städte unterscheidet. Als Vergleichseinheiten wurden Städte ausgewählt, die als Oberzentren eine ähnliche Zentralität aufwiesen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich die Stadt Augsburg, die im bayerischen Landesentwicklungsprogramm zwar als „Metropole“ charakterisiert wird, grundsätzlich jedoch hinsichtlich der Zentralität als durchaus mit Freiburg vergleichbar angesehen werden kann.

Abbildung 2



Zudem wurden in den Vergleich vor allem solche Städte einbezogen, die eine gemessen an der Zahl der Einwohner ähnliche Größe aufweisen.

Bei der Betrachtung des Beschäftigtenanteils, der auf das *Verarbeitende Gewerbe* entfällt, lässt sich in den Vergleichsstädten eine bemerkenswerte Bandbreite feststellen, die von einem Anteil von 6,6 % in Erfurt – der einzigen ostdeutschen Stadt im Vergleich und gleichzeitig der einzigen Landeshauptstadt – bis zu einem Anteil von 20,4 % in der Stadt Augsburg reicht (Tabelle 5). Augsburg liegt dabei an der Spitze einer Gruppe von drei Städten mit einem Beschäftigtenanteil von jeweils deutlich über 15 %, während Freiburg sich im Mittelfeld einer zweiten Gruppe befindet, deren Beschäftigtenanteile im Verarbeitenden Gewerbe jeweils zwischen 6,6 % und knapp über 10 % liegen. Während der Anteil der Industriebeschäftigten in Karlsruhe also leicht über dem Freiburger Wert liegt, ist deren Anteil in Münster und Erfurt sogar noch geringer als in Freiburg.

Die Bedeutung der Stadt Freiburg als Schwerpunkt des Gesundheitswesens lässt sich im Städtevergleich ebenfalls deutlich erkennen. Hier setzt sich die Stadt mit einem Anteil von 24,9 % in den Bereichen Gesundheits- und Sozialwesen an die Spitze der verglichenen Städte. Der Abstand zur Stadt Münster, die den zweithöchsten Anteil aufweist (19,6 %), beträgt bereits mehr als 5 Prozentpunkte, die Anteile in Karlsruhe (12,3 %) und Erfurt (12,5 %) sind nur nahezu halb so groß wie in Freiburg. Auch im allerdings deutlich weniger gewichtigen Abschnitt Erziehung und Unterricht liegt Freiburg, hier gemeinsam mit Aachen, an der Spitze der verglichenen Städte.

Auffällig ist der deutlich unterdurchschnittliche Beschäftigtenanteil in der Gruppe der weiteren Dienstleistungen, in der die Abschnitte K, L, M, N sowie R, S, T der WZ 2008 zusammengefasst werden. Hier weist Freiburg den geringsten Beschäftigtenanteil aller Städte auf. Besonders zu Buche schlägt der geringe Anteil im Bereich der Arbeitnehmerüberlassungen, der möglicherweise auch auf den guten Arbeitsmarkt in der Stadt zurückzuführen ist. Aber auch in den übrigen Branchen, die zum Abschnitt N „Sonstige Dienstleistungen“ gerechnet werden, das sind eine Reihe unterschiedlicher Dienstleistungen wie z.B. Sicherheitsdienste, Reisebüros, Facility-Management, Büroservice und Messdienstleistungen, liegt der Freiburger Wert deutlich unter dem Durchschnitt.

Bemerkenswert ist weiterhin, dass trotz der in den letzten zehn Jahren im Zuge der allgemeinen Zunahme der Bedeutung dieser Funktionen anhaltenden Flächeninanspruchnahme durch den des Logistikbereich Freiburg mit einem Beschäftigtenanteil von 3,9 % hier an vorletzter Stelle der Vergleichsstädte liegt. Nur die Stadt Münster weist in diesem Wirtschaftsbereich einen geringeren Beschäftigtenanteil auf. Hier könnte sich möglicherweise bereits das fehlende Angebot an Logistikflächen bemerkbar machen, das dem Beschäftigtenwachstum in Freiburg in dieser Branche deutliche Grenzen setzt. Ganz am Ende der verglichenen Städte liegt Freiburg beim Beschäftigtenanteil des Baugewerbes.

Wenig auffällig ist dagegen der Anteil von 6,9 %, der auf den Bereich der öffentlichen Verwaltungen und Organisationen entfällt. Mit diesem Wert liegt die Stadt zwar deutlich über dem Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg (5,2 %) sowie dem Bundesdurchschnitt, der bei 5,5 % liegt, aber eher im Mittelfeld der verglichenen Städte. Hier spielt offenbar eine Rolle, dass die Vergleichsstädte eine ähnliche Zentralität aufweisen. Deutlich höher liegt der Wert erwartungsgemäß in der Landeshauptstadt Erfurt, aber auch in Münster.

Tabelle 4:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeit im Dezember 2017 in ausgewählten Städten

	Freiburg	Aachen	Augsburg	Erfurt	Karlsruhe	Lübeck	Münster	Saarbrücken
	Anteil an alle Beschäftigten in %							
Helfer	14,3	13,7	14,6	16,9	11,8	17,4	12,8	18,5
Fachkraft	51,8	55,3	55,8	56,5	53,6	58,4	55,5	57,3
Spezialist	13,3	11,9	13,9	13,4	15,6	11,0	14,9	10,8
Experte	20,4	18,1	15,6	13,0	18,4	11,5	16,3	12,6
Ohne Angabe	0,2	1,0	0,1	0,2	0,6	1,7	0,5	0,8
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
* Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionalreport, eigene Berechnungen.								

Tabelle 5:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen im September 2018 in ausgewählten Städten

	Freiburg	Aachen	Augsburg	Erfurt	Karlsruhe	Lübeck	Münster	Saarbrücken
	Anteil an alle Beschäftigten in %							
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei, Bergbau, Energie, Wasserversorgung	1,4	2,0	1,5	3,1	1,3	1,7	1,9	2,4
Verarbeitendes Gewerbe	8,7	16,5	20,4	6,6	10,7	17,2	8,0	17,8
Baugewerbe	2,8	4,2	3,3	4,7	3,5	4,8	3,3	3,8
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	14,2	13,3	10,9	14,6	13,8	13,5	12,7	13,0
Verkehr und Lagerei	3,9	4,3	4,9	6,3	5,5	7,1	2,7	4,6
Gastgewerbe	3,8	2,5	2,8	3,0	2,7	3,9	3,1	2,4
Information und Kommunikation	4,2	5,3	3,6	4,9	10,2	2,1	6,3	4,3
Weitere Dienstleistungen*	21,9	22,4	24,7	31,1	29,2	22,5	28,2	25,6
Öff. Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen	6,9	5,3	5,6	9,5	7,8	5,6	8,5	7,4
Erziehung und Unterricht	7,2	7,2	5,1	3,7	3,0	3,2	5,5	4,6
Gesundheitswesen, Heime, Sozialwesen	24,9	17,1	17,2	12,5	12,3	18,4	19,6	14,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
* Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte. Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionalreport, eigene Berechnungen.								

Auch das hohe Qualifikationsniveau der Beschäftigten in Freiburg, das das Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeiten beschreibt und zwar unabhängig von der Qualifikation der Mitarbeitenden, sondern im Zusammenhang mit dem ausgeübten Beruf (s. Tabelle 4), könnte auf die zentralen Funktionen zurückzuführen sein. Demzufolge ist der Anteil der Experten an den Beschäftigten mit 20,4 % in Freiburg signifikant höher als in allen Vergleichsstädten und liegt um immerhin zwei Prozentpunkte über dem nächsthöheren Anteil, den die Stadt Karlsruhe aufweist. Deutlich geringer sind die Anteile in Erfurt (13,0 %), Saarbrücken (12,6 %) und Lübeck, das lediglich einen Expertenanteil von 11,5 % aufweisen kann. Ein Grund dafür dürfte auch im hohen Anteil der medizinischen Gesundheitsberufe liegen, die in Freiburg 11,5 % aller Beschäftigten aus-

machen und damit deutlich mehr als in allen Vergleichsstädten. Noch deutlicher ist der Abstand von Freiburg zu den Vergleichsstädten in der Gruppe Erziehung, Sozialarbeit, Heilpflegeberufe, die ebenfalls vom starken medizinischen Bereich profitieren dürften. Die starke Position der Universität wiederum zeigt sich in der großen Bedeutung des Berufsbildes der Lehr- und Forschungstätigkeiten in Hochschulen auf das in Freiburg immerhin 3,3 % der Beschäftigten entfallen, während es in den Hochschulstädten Münster (1,8 %), Aachen (1,6 %) und Saarbrücken (1,5 %) sind. Deutlich unterdurchschnittlich sind dagegen die Anteile in den technischen Berufen wie Mechatroniker, Maschinen- und Fahrzeugtechniker usw.

2.1.3 Schlüsselbranchen

Die Betrachtung der Struktur der Wirtschaft hat deutliche Hinweise auf die Schlüsselbranchen in der Stadt Freiburg ergeben. Von besonderer Bedeutung ist zunächst das Dienstleistungsgewerbe, das die mit Abstand zumindest quantitativ wichtigste und dazu ausgesprochen dynamische Säule der regionalen Wirtschaft bildet. Das Cluster mit der größten Bedeutung ist die Gesundheitswirtschaft. Als zentraler Faktor und Treiber der Entwicklung ist hier die Universitätsklinik zu nennen, die einerseits zum hohen Anteil der qualifizierten Beschäftigten in Freiburg wesentlich beiträgt, gleichzeitig auch den Nucleus des gesamten Clusters Gesundheitswirtschaft bildet. So trägt diese Institution dazu bei, dass Freiburg im Dienstleistungssektor auch in den arrondierenden vor- und nachsorgenden Bereichen wie Pflege, Therapieeinrichtungen usw. eine herausragende Bedeutung für die gesamte Region hat. Gleichzeitig bildet das Universitätsklinikum den Anknüpfungspunkt für zahlreiche Unternehmen auch des Verarbeitenden Gewerbes, die im Umfeld der Klinik forschen, entwickeln und produzieren, aber auch ergänzende Dienstleistungen anbieten. So wurde das Klinikum zum Accelerator (Beschleuniger) für die Entwicklungen im gesamten Medizin- bzw. Gesundheitswirtschaftsbereich der Stadt und forcierte dabei auch eine ganze Reihe von relevanten Ausgründungen. Aber auch ansiedlungsinteressierte Unternehmen beziehen sich häufig auf den Bereich der Universitätsmedizin, der als Forschungspartner, aber auch als Abnehmer von Produkten und Dienstleistungen geschätzt wird.

Einen guten Hinweis auf die Bedeutung dieses Clusters gibt die Entwicklung im Gewerbegebiet Haid-Süd, in dem der weit überwiegende Teil der neu angesiedelten oder dorthin expandierten Unternehmen dem Gesundheitsbereich zuzuordnen sind. Dazu gehören die innovativen Hersteller von Medizintechnik Stryker Leibinger GmbH und Black Forest Medical Group, der Orthesenanbieter Ormed GmbH sowie das Sanitätshaus Schaub KG, ein Komplettanbieter von Gesundheitsartikeln. Weitere namhafte, dem Cluster Gesundheitswirtschaft zuzurechnende Unternehmen sind bereits ansässig oder haben sich in der jüngeren Vergangenheit um Standorte in der Region bemüht. Und diese Entwicklung hält weiter an: So ist die Wirtschaftsförderung auch aktuell im Gespräch mit mehreren interessierten Unternehmen aus dem medizinischen Bereich, die die Nähe der Universitätsmedizin suchen. Darunter ist die Intuitive Surgical Deutschland GmbH, ein Lieferant von medizinischen Geräten und Ausstattung für Kliniken, der sich in der Stadt Freiburg ansiedeln möchte und dafür eine große Fläche sucht.

Ein zweites wichtiges Cluster bildet der Bereich Energie- / Umwelttechnik / nachhaltiges Wirtschaften. Diesem Bereich wird in Freiburg traditionell große Bedeutung zugemessen und mit dem Öko-Institut ist in der Stadt schon seit 1977 ein wirtschaftsorientierter Innovationstreiber ansässig. Zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich der alternativen Energien haben sich angesiedelt und der Solarbereich ist trotz der bundesweiten Krise in Freiburg sowohl im Forschungsbereich mit dem Fraunhofer ISE als auch unternehmensseitig nach wie vor gut besetzt. Mit zahlreichen umsetzungsorientierten Einzelprojekten ist der Green Industry Park Freiburg im Industriegebiet Nord ein weiterer wichtiger Bestandteil dieses Clusters.

Ein drittes Branchencluster, in dem die Stadt Freiburg über ein gutes Netzwerk an Unternehmen sowie Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen verfügt, bilden die Wirtschaftsbereiche um die Mikrosystemtechnik, die Elektrotechnik sowie die Mess- und Regeltechnik. Prägende Unterneh-

men aus diesem Bereich sind beispielsweise die Micronas GmbH und die Northrop Grumman GmbH.

2.1.4 Forschungseinrichtungen als Innovationstreiber

Die Unternehmen aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft profitieren ebenso vom Universitäts- und Forschungsstandort wie solche aus dem Bereich Umweltwirtschaft und erneuerbare Energien.

Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung in der Stadt Freiburg sind die Bereiche Forschung und Entwicklung. Dort ist nicht nur ein signifikanter Anteil der Arbeitsplätze entstanden, sondern auch die wirtschaftliche Dynamik der letzten Jahre ist zumindest zu einem signifikanten Teil auf Ansiedlungen und Erweiterungen aus diesem Bereich zurückzuführen. Mit aktuell fünf Fraunhofer-Instituten, die die Themen Energie, Sicherheit, Kommunikation, Umwelt, Gesundheit, Produktion und Mobilität abdecken, ist Freiburg der wichtigste Standort der Fraunhofer Gesellschaft in Deutschland. Dazu kommen noch ein Leibnitz-Institut, drei Einrichtungen der Max-Planck-Gesellschaft, ein Hahn-Schickard-Institut sowie zahlreiche weitere größere und kleinere private wie öffentliche Forschungseinrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft. Derzeit werden mehrere dieser Einrichtungen, die überwiegend in den gewerblich genutzten Bereichen der Stadt ansässig sind, erweitert und weitere geeignete Flächen werden gesucht.

Mit fünf *Fraunhofer Instituten*, in denen rund 2.500 Personen beschäftigt sind, bildet Freiburg mittlerweile noch vor Berlin, das lediglich auf vier Institute verweisen kann, den größten Fraunhofer-Standort.

- Das Fraunhofer-Institut für Angewandte Festkörperphysik IAF befasst sich mit der Entwicklung von elektronischen und optoelektronischen Bauelemente auf Basis von modernen Halbleitermaterialien.
- Das Ernst-Mach-Institut Fraunhofer EMI aus den Bereichen Physik, Ingenieurwissenschaft und Informatik befasst sich mit Werkstoffen im Zusammenhang mit schnell ablaufenden Prozessen, also beispielsweise mit Crash-, Impakt- und Stoßwellenphänomene.
- Das Fraunhofer-Institut für Physikalische Messtechnik IPM entwickelt für und mit Industrieunternehmen Messtechnik und Systeme, die zur Produktionskontrolle und Objekt- und Formfassung eingesetzt werden können.
- Das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE ist mit 1.200 Mitarbeitenden die größte der fünf Einrichtungen und befasst sich mit der Entwicklung von Technologien für eine zukunftsfähige, effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung.
- Das Fraunhofer-Institut für Werkstoffmechanik IWM forscht und entwickelt im Bereich der Prozesse und Verfahren von Werkstoffen, um auf dieser Basis innovative Lösungen zu entwickeln.

Die Fraunhofer-Institute sind derzeit auf vier nördlich der Innenstadt gelegene Standorte verteilt, wobei die Schwerpunkte im Bereich um die Universität und im Gewerbegebiet Nord liegen. Es ist eine weitere Konzentration auf einen Campus unmittelbar südlich des neuen Standorts der technischen Fakultäten im Bereich der Berliner Allee vorgesehen.

Von Bedeutung im Zusammenhang mit der Profilierung des Wissenschaftsstandorts Freiburg ist zudem auch das *Leibniz-Institut für Sonnenphysik* (KIS), das Grundlagenforschung im Bereich der Astronomie und Astrophysik betreibt.

Das *Hahn-Schickard-Institut für Mikroanalysesysteme* ist ebenfalls überwiegend dem medizinischen Bereich zuzuordnen und befasst sich mit Fragen der schnellen Vor-Ort Diagnostik von Infektionskrankheiten. Das Forschungsinstitut begleitet die Unternehmen bei der Produktentwicklung und verfügt auch über Produktionskapazitäten für Pilotanwendungen, die es ermöglichen Produktvisionen von der Idee bis zur Kleinserie zu begleiten. Der Freiburger Standort ist einer von nur drei Standorten dieser Gesellschaft.

In Freiburg ansässig sind weiterhin drei zur *Max-Planck-Gesellschaft* gehörende Institute:

- Das Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Strafrecht forscht in den Bereichen Strafrecht, Kriminologie und öffentlicher Sicherheit.
- Das Max-Planck-Institut für Immunbiologie und Epigenetik (MPI-IE) forscht interdisziplinär an diesen beiden Schlüsselbereichen der modernen Biologie.
- Mit Feuerökologie befasst sich der Freiburger Fachbereich des in Mainz ansässigen Max-Planck-Instituts für Chemie, das an der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg angesiedelt ist.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine Reihe weiterer bedeutender Institute und Forschungs- sowie Ausbildungseinrichtungen, die teilweise an die Albert-Ludwig-Universität angegliedert sind. Dazu gehören beispielsweise das Institut für Mikrosystemtechnik IMTEK oder das Institut für Nachhaltige Technische Systeme – INATECH.

2.1.5 Cluster und Netzwerke

Die Potenziale der ansässigen Wirtschaft sowie der Forschungseinrichtungen werden von der Wirtschaftsförderung in Clusterinitiativen gebündelt, die die Profilierung der Region unterstützen und durch eigene Initiativen und Projekte begleiten. Inhaltlich orientiert sich die Wirtschaftsförderung dabei an den spezifischen Standortqualitäten der Region und konzentriert sich entsprechend auf die Themen Gesundheit / Kultur sowie Energie / Nachhaltigkeit.

- Das *Green-City-Cluster Freiburg* setzt seit 2009 an den Stärken der Region im Bereich der Umwelt- und Solarwirtschaft an und koordiniert die Vernetzung von Unternehmen und Institutionen.
- Die ursprünglich mit EFRE-Mittel geförderte Initiative *HealthRegion Freiburg* ist auf die Vermarktung des Standorts als Zieldestination für Gesundheitstourismus sowie auf die verstärkte Kommunikation der Gesundheitsangebote in der Region ausgerichtet. Die Initiative ist heute in einem eingetragenen Verein organisiert, der sich als branchenorientiertes Netzwerk versteht. Mitglieder sind derzeit 22 Unternehmen, Institutionen und Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheit, Medizin und Tourismus, darunter beispielsweise auch wichtige Hersteller wie Pfizer und Siemens, Therapieeinrichtungen wie das Zentrum für Strahlentherapie Freiburg oder das Universitäts-Herzzentrum in Bad Krozingen.
- Die *BioRegion Freiburg* ist eine von 31 Bioregionen in Deutschland und Teil des trinationalen Netzwerks *BioValley*, das die Potenziale des regionalen Life Science Cluster stärken und vermarkten soll.
- Zu dieser Initiative gehört auch der mit der Universität Freiburg assoziierte und von der *Technologiestiftung BioMed* getragene *BIOTECHPARK Freiburg*, der im Industriegebiet Nord Büro- und Laborflächen für Unternehmen aus dem Bereich Life science anbietet.

Ergänzt werden diese überwiegend auf den produzierend-gewerblichen Bereich ausgerichteten Initiativen durch weitere Clusteransätze in Bereichen mit geringerer Gewerbeflächenaffinität. Dazu gehören Projekte und Vernetzungsansätze im kultur- oder kreativwirtschaftlichen Bereich, wobei letztere vor allem auf eine Stärkung der kulturellen Attraktivität der Stadt ausgerichtet sind und damit die weichen Standortfaktoren des Wirtschaftsstandorts weiter verbessern. Ein Beispiel gibt der bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft FWTM angesiedelte *Popsupport Freiburg*, der auf eine Vernetzung und Weiterentwicklung im Bereich der Popkultur ausgerichtet ist.

Mit dem *Cluster Kultur- und Kreativwirtschaft Freiburg* zielt die Wirtschaftsförderung auf die Stärkung von innovativen und zukunftsfähigen Ansätzen aus dem kreativwirtschaftlichen Bereich. Dazu gehören auch moderne Arbeitsformen wie etwa coworking, die u.a. im Kreativpark Lokhalle Freiburg erprobt und genutzt werden können. Insgesamt stellt die Wirtschaftsförderung in ihrem Internetauftritt Informationen über sechs Standorte zur Verfügung, in denen Arbeitsplätze für Coworker angeboten werden. An weiteren drei Standorten stehen entsprechende Räume für Veranstaltungen oder Arbeitsräume bzw. Ateliers bereit.

2.2 Entwicklung der Standortanforderungen des Gewerbes

2.2.1 Flächenrelevante gesamtwirtschaftliche Trends

Die Entwicklung der Wirtschaft ist derzeit geprägt von einer Reihe von aktuellen Megatrends, die teils disruptive Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit sich bringen und die Entwicklungsperspektiven von ganzen Branchen sowie – als Folge davon – auch die einzelner Wirtschaftsstandorte in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Die folgende Aufzählung umfasst die wichtigsten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Megatrends, von denen Effekte auf das Gewerbe in der Stadt Freiburg ausgehen können, und skizziert deren mögliche Auswirkungen auf die Entwicklung der regionalen Wirtschaft.

Urbanisierung und urbane Wirtschaft: Die wieder zunehmende Bedeutung der Städte zeigt sich in dem deutlichen Bevölkerungswachstum in diesem Siedlungstyp, der in den letzten Jahren mit einem anhaltend hohen Druck auf die Immobilienmärkte einhergeht. Von dieser Entwicklung waren zuletzt nicht nur die Metropolen betroffen. Vielmehr schlug sich die wachsende Attraktivität der Agglomerationen im Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft auch in mittleren Städten nieder. Profitieren konnten vor allem Städte und Regionen, die bereits Zentralität und wirtschaftliche Kraft aufwiesen. Nach Einschätzung von Experten ist – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der steigenden Kosten der Infrastruktur – zu erwarten, dass die Attraktivität dieser Räume tendenziell weiter zunehmen wird. Aufgrund ihrer hohen Zentralität, der innovativen Wirtschaft und des attraktiven Umfelds dürfte dies in besonderem Maß auch für die Stadt Freiburg gelten.

Mit Blick auf die Perspektive der Gewerbeflächen in der Stadt wird in diesem Zusammenhang unter dem Stickwort „urbane Produktion“ auch die Rückkehr der Industrie in die Stadt postuliert. Es wird erwartet, dass kleiner skalierte und stadtverträgliche Produktionen – also etwa Manufakturen – an Bedeutung gewinnen und perspektivisch (wieder) das Bild der Städte prägen werden. Diesen Erwartungen zufolge dürfte diese Entwicklung zu einer stärkeren Durchmischung der Funktionen beitragen und kleinteilige, also auch handwerkliche oder kunstgewerbliche Produktion, in die Wohn- und Mischgebiete bringen. Wesentliche Argumente dafür bilden auch externe Faktoren wie Klimawandel, Nachhaltigkeit und Stadtverträglichkeit. Diese forcieren beispielsweise die Entwicklung zur „Stadt der kurzen Wege“ und stärken damit die entsprechenden Produktionsformen.

Diesem Postulat entsprechen jedoch nicht nur die gemischten, überwiegend kleinteiligen produzierenden Strukturen. Auch der Erhalt der innerstädtisch gelegenen gewerblichen Arbeitsstätten mit ihren Arbeitsplätzen macht kurze Arbeits- und Anfahrtswege möglich und reduziert Transportstrecken. Ein gutes Beispiel ist hier der innenstadtnah gelegene Produktionsstandort der Schwarzwaldmilch GmbH an der Haslacher Straße.

Mit seiner langjährigen Tradition im Bereich des kleinteiligen, dezentralen Produzierens auch im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens dürfte der Wirtschaftsstandort Freiburg gut vorbereitet und prädestiniert dafür sein, von den entsprechenden Tendenzen auch wirtschaftlich profitieren zu können.

In diesem Kontext sind auch *Internationalisierung und Globalisierung* der Wirtschaft bedeutsam. Obwohl in den letzten Jahren in der politischen Debatte vielfach eine Rückorientierung auf die Perspektive des Nationalstaats zu beobachten ist und auch einzelne produzierende Unternehmen ihr Engagement in Asien aufgegeben haben und wieder nach Europa zurückgekehrt sind, dürfte die Globalisierung mit allen Konsequenzen die Entwicklung der Wirtschaft auch langfristig prägen. Ein wichtiger Faktor dabei ist die rasante Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien, die nicht nur eine Globalisierung der Vertriebsstrukturen erleichtert, sondern auch eine internationale, hoch vernetzte und flexible Produktion ermöglicht. Dadurch können Standorte ihre Qualitäten auf internationaler Ebene ausspielen, was in einzelnen Bereichen zu

Profilierung und Konzentration geführt und etwa die Entstehung des Silicon Valley begünstigt hat. Gleichzeitig sind dadurch jedoch die Unternehmen, die auf Fernabsatz ausgerichtet oder in entsprechende Wertschöpfungsketten eingebunden sind, einem stärkeren Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Gleiches gilt auch für einzelne Standorte und Regionen.

Zu den Gewinnern werden daher die Räume mit den besten Rahmenbedingungen gehören. Neben der Infrastruktur, der jeweiligen Spezialisierung bzw. Profilierung der Standorte sowie der Struktur ihrer Wirtschaft werden als Folge des Fachkräftemangels auch weiche Standortfaktoren wie Lebensqualität weiter an Bedeutung gewinnen. Angesichts der guten Wettbewerbsposition der Stadt Freiburg dürfte der Wirtschaftsstandort – wie in der Vergangenheit bereits geschehen – auch von diesem Megatrend tendenziell profitieren. Gleichzeitig dürfte die anhaltende internationale Arbeitsteilung jedoch verhindern, dass Produktionskapazitäten in großem Umfang nach Europa zurückkehren werden und damit auch die Flächennachfrage in Freiburg stark beeinflussen.

Damit dürfte der *demographische Wandel*, der derzeit die Gesellschaft vor allem in den Industrienationen nachhaltig verändert und grundlegende Herausforderungen mit sich bringt, für die Stadt Freiburg überdurchschnittlich gut zu bewältigen sein. Denn die hohe Lebensqualität zieht nach wie vor und trotz der vergleichsweise geringen Größe der Stadt viele Fachkräfte an. Als begrenzender Faktor wirkte hier zuletzt das immer geringer und teurer werdende Angebot an Wohnungen in der Stadt. Die zunehmende Konkurrenz der verschiedenen Nutzungen um die Flächen trifft die lokale Wirtschaft mithin gleich auf doppelte Weise: Für expandierende Unternehmen wird es immer schwieriger geeignete Flächen zu finden; der Wunsch nach Eigentumsbildung, der von Unternehmen häufig als zentrales strategisches Element der nachhaltigen Unternehmensentwicklung angesehen wird, lässt sich nur noch in seltenen Fällen realisieren. Auf der anderen Seite sind Betriebe auf der Suche nach Fachkräften zunehmend mit der Situation konfrontiert, dass durchaus interessierte Bewerber mit Hinweis auf den Wohnungsmarkt letztlich abspringen. Und neue Wohnungen verdrängen in vielen Fällen ansässige Betriebe, begrenzen das Flächenpotenzial der Wirtschaft oder erschweren Neuansiedlungen.

Innerhalb der Wirtschaft lassen sich ebenfalls eine Reihe von Tendenzen erkennen, die unterschiedliche Auswirkungen auf Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsperspektive von Wirtschaftsstandorten oder auf deren Gewerbefächensituation haben werden.

Die anhaltende *Tertiärisierung* der Wirtschaft ist teilweise auch Ergebnis einer Verwischung der Grenzen zwischen Produktions- und Dienstleistungsunternehmen und macht deren Zuordnung als Basis für eine Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs schwieriger. Ein großer Treiber ist hier die *Digitalisierung*, die nicht nur Produktionsprozesse verändert, sondern ganz neue Geschäftsfelder eröffnet und andere wiederum überflüssig macht. So werden Automobilhersteller zu Anbietern von Mobilitätsdienstleistungen und Datenhändler, Hersteller von Haustechnik werden Datenspezialisten und IT-Berater oder Immobilienbesitzer auch Anbieter von Facility-Management-Dienstleistungen. Die *Hybridisierung*, also die Ergänzung von Produkten um zugehörige Dienstleistungen, gewinnt in diesem Zusammenhang an Bedeutung. Auf der anderen Seite ist der Trend zur Auslagerung von nicht unmittelbar dem Produkt zuzuordnenden Dienstleistungen ungebrochen und dürfte mit der zunehmenden Flächenknappheit weiter anhalten. Dies gilt insbesondere für Konfektionierungs-, Vertriebs- und Logistikdienstleistungen, die von immer mehr Unternehmen ausgelagert werden und auf die ein großer Teil des aktuellen und zu erwartenden Flächenbedarfs entfällt. Zwar weist die amtliche Beschäftigtenstatistik einen Rückgang der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe aus. Die Analyse der genutzten Gewerbeflächen zeigt jedoch, dass gerade unternehmensorientierte Dienste häufig direkt oder indirekt Produktionsbetrieben zuzurechnen sind: Funktionen wie Logistik, Konfektionierung, Verpackung und Facility management werden nun von externen Dienstleistern erbracht, diese substituieren jedoch lediglich die Leistungen der Produktions- (oder auch Handels-) Unternehmen. Genutzt werden teilweise sogar dieselben Flächen, häufiger jedoch neue Standorte. Damit verändern sich zwar statis-

tisch die Struktur der genutzten Flächen sowie die Beschäftigtenstruktur. Der Umfang der genutzten und notwendigen Gewerbeflächen bezogen auf die Wertschöpfung sowie die tatsächliche Nutzungsstruktur bleibt jedoch im Wesentlichen unverändert.

Eine offene Frage sind die flächenmäßigen Auswirkungen der *Digitalisierung in der Produktion*, häufig auch mit dem Begriff *Industrie 4.0* beschrieben. Die Effekte dieses als vierte industrielle Revolution bezeichneten Megatrends sind ausgesprochen vielfältig und entsprechend unterschiedlich fallen auch die Expertenmeinungen der Konsequenzen auf den Flächenbedarf aus. Grundsätzlich werden zwei gegenläufige Tendenzen ausgemacht, die sich im Ergebnis dann möglicherweise aufheben könnten: Der eine Aspekt zielt auf die bereits oben skizzierte Entwicklung hin zu einer durch Digitalisierung und Vernetzung dann kleinteiliger, flexibler und auch vielfältiger werdenden Produktion. Dies könnte zu einer Zersplitterung der Produktion führen und diese unabhängiger von den klassischen Gewerbeflächenstrukturen machen. Im Ergebnis könnte eine dezentrale, möglicherweise dann auch wieder städtische, urbane (s.o.) Industrie entstehen, die dann – so vielfach die Erwartung – auch weniger klassische Gewerbeflächen benötigen wird. Auf der anderen Seite führen Digitalisierung und ein höherer Grad der Vernetzung im Idealfall zu sich selbst organisierenden und optimierenden Prozessen und damit zu einer flexibleren Produktion mit individualisierten Produkten. Dazu gehören jedoch dann auch die entsprechenden Logistikprozesse und die notwendige, unmittelbar produktionsbezogene Lagerhaltung von zahlreichen unterschiedlichen Vorprodukten. Dieser Prozess ist bereits seit vielen Jahren im Gang und dürfte auch zur Zunahme des Flächenverbrauchs durch logistische und distributive Nutzer beigetragen haben. Zwar wird auch die Geschäftstätigkeit der stärker emittierenden Gewerbeformen von Digitalisierung und Vernetzung beeinflusst werden und sich an diese anpassen müssen. Es deutet derzeit jedoch wenig darauf hin, dass dadurch die Kernfunktionen, also die emittierenden Prozesse oder Funktionen, betroffen sein werden. Es wird also auch langfristig notwendig sein, entsprechende geeignete Flächen für diese Nutzer zu sichern und vorzuhalten. Abhilfe könnte hier lediglich eine stärkere regionale, nationale oder internationale Arbeitsteilung schaffen, die allerdings mit einer Abwanderung der entsprechenden Tätigkeiten und aller damit verbundenen Funktionen einhergehen dürfte.

Die Auswirkungen von Digitalisierung und Industrie 4.0 werden sich mithin voraussichtlich nicht so sehr auf die wichtigen Gewerbegebiete und auf die Entwicklung des Flächenbedarfs in diesem Bereich auswirken, sondern in stärkerem Maße in den Bereichen, in denen eine Durchmischung mit anderen Nutzungen bereits feststellbar, möglich oder erwünscht ist, also in Mischgebieten, Wohngebieten sowie im Bereich der Bürostandorte.

2.2.2 Trends in gewerbeflächenaffinen Wirtschaftsbereichen Freiburgs

Die Industrie- und Gewerbeflächen, die im Zentrum des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts stehen, stellen eine besondere Flächenkategorie dar und sollen – durch die Baunutzungsverordnung in einen rechtlichen Rahmen gefasst – einem fest definierten Katalog von Nutzungen vorbehalten bleiben, der auf diesen Typ Fläche angewiesen ist. Während die Baunutzungsverordnung die zulässigen Betriebstypen oftmals vergleichsweise allgemein und aus der Perspektive des jeweiligen Gebäudes beschreibt (z.B. „Lagerhäuser, Lagerplätze“, „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“), ist für die Nachfrage nach Flächen von Bedeutung, wie sich die Branchen, die diese Flächen benötigen, und deren Anforderungen an Gewerbeflächen entwickeln werden. Wichtig sind in diesem Zusammenhang also sowohl die Entwicklungserwartungen für einzelne Branchen als auch aktuelle Tendenzen und Entwicklungen innerhalb der jeweiligen Gruppe von Unternehmen. Um die Effekte der Entwicklung der Wirtschaft beziffern zu können wird im Folgenden die Statistik der Wirtschaftszweige (WZ) des statistischen Bundesamtes genutzt, die auch allen relevanten Branchenanalysen und –prognosen zugrunde liegt. Dazu werden die Branchen gemäß Gliederung der WZ08 hinsichtlich der Frage kategorisiert ob diese auf Gewerbeflächen angewiesen sind oder zumindest eine gewisse Affinität dazu aufweisen.

Verarbeitendes Gewerbe

Zu den als gewerbeflächentypisch eingestuften „klassischen Gewerbegebietsnutzungen“ zählt zunächst das *Verarbeitende Gewerbe* (Abschnitt C der WZ08). Die Unternehmen in diesem Wirtschaftsabschnitt, im weiteren unter dem Begriff Industrie gefasst, gehörten in Freiburg in den vergangenen Jahren zu denjenigen, die – nimmt man die Zahl der Beschäftigten zum Maßstab – sich leicht rückläufig entwickelten. Mit dieser Entwicklung weicht die Wirtschaft der Stadt vom Trend des Landes Baden-Württemberg insgesamt ab, in dem im gleichen Zeitraum ein Plus von rund 10 % zu verzeichnen war. Die Gründe dafür dürften nicht zuletzt in der starken Entwicklung des Dienstleistungsgewerbes zu sehen sein, das in Teilen der Gewerbeflächenkulisse mittlerweile als Wettbewerber um die Standorte auftritt. Gleichzeitig wirkt in diesem Zusammenhang auch ein statistischer Effekt, bei dem als Folge von unterschiedlichen Tendenzen und Entwicklungen innerhalb der Industrie, so etwa durch Outsourcingprozesse, die betreffenden Beschäftigten nun den Dienstleistungen zugerechnet werden. Dies ist beispielsweise im Bereich von Konfektionierungs- oder Distributionsdienstleistungen der Fall. Hier übernehmen immer häufiger externe Unternehmen Aufgaben, die bislang von den Industriebetrieben selbst durchgeführt wurden. So wurde etwa bei dem im Gewerbegebiet Hochdorf ansässigen Unternehmen Alcon Pharma mit der Vertriebslogistik, die sich ursprünglich vor Ort befand, ein externes Logistikunternehmen beauftragt. Ähnliches gilt für den Nahrungsmittelproduzenten Taifun Tofu, der Konfektionierung und Vertrieb der Produkte weitgehend outgesourct, d.h. auf ein anderes Unternehmen verlagert hat.

Dieser Trend verschärft sich offenbar in einem Umfeld, das – wie in Freiburg der Fall – den Unternehmen nur noch wenig Raum für Wachstum bietet. Bei steigenden Flächenpreisen werden die Unternehmen die Flächen durch eigene oder fremde wertschöpfungsintensive Nutzungen auslasten. Wertschöpfungsschwache oder flächenextensive Nutzungen werden in diesem Fall an andere Standorte ausgelagert oder an externe Dienstleister vergeben. Ein Ergebnis dieser Entwicklung ist die deutlich verstärkte Nachfrage nach Logistikflächen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die hohe Technologieaffinität des Freiburger Verarbeitenden Gewerbes zu sehen. Diese überdurchschnittlich wertschöpfungsstarken Unternehmen sind in der Lage, in dieser Flächenkonkurrenz zu bestehen, und gewinnen innerhalb der Freiburger Wirtschaft weiter an Bedeutung. So sind die Neuansiedlungen im Gewerbegebiet Haid Süd – sofern sie nicht Distributionsfunktionen erfüllen – diesem Bereich zuzurechnen. Gleiches gilt auch für die östlich des Flugplatzes neu angesiedelten oder erweiterten Unternehmen wie KLS Martin Group, Charles River Discovery GmbH oder CellGenix GmbH, die alle im Bereich der Gesundheitswirtschaft aktiv sind.

Hier wird auch der Trend zur stärkeren Büro- und Laborflächenaffinität der Nutzer deutlich, während die Bedeutung des Gebäudetyps der reinen Produktionshallen abnimmt. Inwieweit diese Entwicklung auch als Hinweis auf einen generellen Trend zur stärkeren Stadtverträglichkeit oder Mischgebietstauglichkeit von Nutzungen gelten kann, lässt sich kaum sagen. Zunächst ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass diese Unternehmen letztlich ihren Standort im Gewerbegebiet gewählt haben. Kaum Informationen liegen jedoch darüber vor, ob Standortentscheidungen ausschließlich mit gewerbegebietstypischen Standortmerkmalen wie Emissionen, Störanfälligkeit oder Standortsicherheit zusammenhängen oder allein auf die Verfügbarkeit oder die Erwerbsmöglichkeit der Flächen zu vergleichsweise geringen Kosten zurückzuführen sind. Die Unternehmen selbst geben in der Regel an, dass sie einen Standort im Gewerbegebiet benötigen und am Erwerb der Flächen interessiert sind.

Die Flächenknappheit hat darüber hinaus direkte Auswirkungen auf die produzierend-gewerblichen Unternehmen und hat nach Informationen der Wirtschaftsförderung dazu geführt, dass eine Reihe von größeren Produktionsunternehmen in die Region verwiesen werden mussten. Ohne hin besonders stark betroffen sind kleinere Handwerksunternehmen oder Kunsthandwerksproduzenten, die häufig von ihren Standorten verdrängt werden.

Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung

Weniger spezifisch sind die Entwicklungstrends in den ebenfalls auf Gewerbeflächen angewiesenen Wirtschaftsbereichen Ver- und Entsorgung. Zwar entwickelte sich die Zahl der Beschäftigten in diesem Bereich mit einem Plus von 45 % in den letzten zehn Jahren überaus positiv. Angesichts der geringen quantitativen Bedeutung dieses Wirtschaftsbereichs dürfte sich die Auswirkung auf den Flächenbedarf jedoch im Rahmen halten. Dafür spricht auch, dass größere Neuansiedlungen in den Freiburger Gewerbegebieten nicht zu verzeichnen waren und Expansionen über Verdichtung im Bestand erfolgten. Anders liegt der Fall jedoch im Gewerbepark Breisgau, wo sich inzwischen mehrere Unternehmen angesiedelt haben, die diesem Wirtschaftsbereich zuzuordnen sind.

Der Energiebereich befindet sich mit dem Ausstieg aus der Kernenergie und der Ausweitung der erneuerbaren Energien derzeit in einem starken Umbruchprozess. Abgesehen von den Solarfarmen und flächenhaften Windkraftparks, die im Raum Freiburg auf punktuelle Konzentrationszonen begrenzt sind, lassen sich jedoch keine relevanten flächenbezogenen Entwicklungen absehen. Die Infrastruktur selbst ist ohnehin vergleichsweise konservativ. Inwieweit sich beispielsweise die Dezentralisierung der Erzeugung hier, abgesehen von einzelnen kleineren Blockheizkraftwerken, auswirken könnte, bleibt offen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auch perspektivisch von diesem Bereich keine Impulse auf den Flächenverbrauch ausgehen werden.

Baugewerbe

Die Entwicklung des Baugewerbes ist seit einigen Jahren von einem Boom gekennzeichnet, der an die Konjunktur Anfang / Mitte der 1990er-Jahre erinnert. Da in diesem Bereich vielfach mit auswärtigen Subunternehmen gearbeitet wird, bleibt der Beschäftigtenzuwachs mit einem Plus von 23 % geringfügig unter dem Durchschnitt der Freiburger Wirtschaft insgesamt. Grundsätzlich lassen sich auch hier keine Trends erkennen, die die Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes nachhaltig beeinflussen dürften. So ist bezüglich der Flächennutzung des Baugewerbes vielfach eine räumliche Trennung der Verwaltungs- von großen Teilen der bauausführenden Funktionen festzustellen. Ein steigender Platzbedarf auf Seiten der Verwaltungen wird sich in diesen Fällen primär auf die Bürostandorte auswirken. Sofern die Unternehmen bereits über Verwaltungen auf eigenen Flächen im Gewerbegebiet verfügen, dürfte ein zusätzlicher Flächenbedarf dort häufig durch Verdichtung realisiert werden. Gleiches gilt für den zusätzlichen Platzbedarf in den Bauhöfen zur Lagerung von Material und Baumaschinen. Auch hier deutet Vieles darauf hin, dass sich dieser Platzbedarf gerade bei steigenden Flächenpreisen durch Verdichtung realisieren lassen wird, in einigen Fällen wurden aber in der Vergangenheit offenbar auch zusätzliche Flächen – zumindest temporär – angemietet. Daraus lässt sich auch ein Gewerbeflächenbedarf in einem gewissen Umfang ableiten.

Aufgrund des anhaltend großen Bedarfs an Wohnflächen sowie im Bereich der Infrastruktur wird derzeit allgemein kein deutlicher Einbruch des Baugewerbes erwartet. Vielmehr könnte die intensive Baukonjunktur noch einige Jahre anhalten. Dafür spricht auch, dass die Unternehmen anders als in den 1990er-Jahren überwiegend nur vorsichtig expandierten, um so nicht von einem Abreißen der Baukonjunktur negativ getroffen zu werden.

Verkehr und Lagerei, Großhandel

Ganz anders ist die Situation in den Bereichen Verkehr und Lagerei (Abschnitt H) sowie Großhandel (entsprechende Teile des Abschnitt G der WZ08), die in den letzten Jahren kontinuierlich an Bedeutung gewonnen haben und mittelfristig vor einem weiteren grundlegenden Wandel stehen. Logistik und Großhandel sind derzeit vielleicht diejenigen Branchen, die am stärksten von der Digitalisierung und den damit verbundenen Anpassungsprozessen in allen Stufen der Wertschöpfungskette profitieren können. Damit zusammen hängen auch die großen Veränderungen als Folge der Globalisierung sowie der zunehmenden Digitalisierung des Handels. Als Ergebnis dieser Entwicklung waren Lager- und Distributionsnutzungen die großen Flächenverbraucher der letzten Jahre.

Seit Anfang des Jahrtausends hat sich die Anzahl der Sendungen von Kurier- und Paketdiensten in Deutschland von ca. 1,8 Milliarden auf derzeit rund 3,5 Milliarden nahezu verdoppelt und für die nächsten fünf Jahre wird von Experten eine weitere Zunahme der Sendungen um knapp eine Milliarde erwartet. Dies führt zu zunehmendem Platzbedarf aufseiten der Dienstleister, stellt aber auch die Entwicklung des Verkehrs in den Städten vor eine große Herausforderung. Derzeit werden zahlreiche Konzepte und Ansätze entwickelt, geprüft und erprobt, die überwiegend auf eine stärkere Dezentralisierung z.B. in Form von innerstädtischen Hubs oder den Einsatz von neuen Technologien wie Drohnen, Roboter oder Kleinstfahrzeuge ausgerichtet sind. Im Ergebnis sind steigende Flächenansprüche in den zentralen Lagen zu erwarten, die so weit als möglich in Kombination mit anderen Nutzungen wie z.B. Tankstellen, Einkaufszentren, Parkhäusern u.ä. gedeckt werden sollen.

Derzeit gibt es keine Anzeichen, dass die aktuellen Entwicklungen in Richtung auf stärkere Individualisierung der Produktion, externe Konfektionierung oder die mit entsprechendem Lagerflächenbedarf verbundene just-in-time-Belieferung abgeschlossen sind. Insofern spricht Vieles dafür, dass die Nachfrage nach Logistikflächen auch in den Gewerbegebieten anhaltend hoch sein wird.

Neben diesen Nutzungen gibt es noch weitere im Konzept als „*sonstige gewerbegebietsaffinen Nutzungen*“ klassifizierte Branchen, die ebenfalls überwiegend auf Standorte in Gewerbegebiete angewiesen sind.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

Dazu werden zunächst Unternehmen aus dem Einzelhandel gezählt, deren Sortimente keine Zentrenrelevanz aufweisen (WZ 45, Teile der WZ 47). Dieser Bereich ist zwar in Gewerbegebieten eher unerwünscht und in der Regel müssen für diese Nutzungen Sondergebiete ausgewiesen werden. Andererseits gibt es für viele dieser Nutzer auch aus städtebaulicher Sicht keine wirklich geeigneten Standortalternativen. Viele Autohäuser verfügen zudem über größere Werkstätten, häufig mit Lackierereien, und benötigen insofern Standorte in Gewerbegebieten.

In diesem Bereich könnten die derzeit sich vollziehenden Veränderungen in der Mobilität große auch flächenrelevante Effekte induzieren. So verzichtet z.B. der wichtigste Hersteller von Elektroautos, die Firma Tesla, bislang weitgehend auf die im Automobilbereich klassischen Vertriebsstrukturen. Das Unternehmen präsentiert seine Fahrzeuge häufig in zentral gelegenen Shops und favorisiert den Verkauf über das Internet. Auch der allgemein erwartete Bedeutungsverlust des privaten PKW und die parallele Stärkung des Carsharings dürften große Auswirkungen auf die Flächennachfrage dieser Branche haben. In der jüngeren Vergangenheit sind zudem Aufgaben einzelner größerer Verkaufsstandorte in Gewerbegebieten zu beobachten. Sollten diese Entwicklungen anhalten, so könnten dadurch mittelfristig Flächenpotenziale freigesetzt werden.

Gewerbegebietsaffine Dienstleistungen

Neben den klassischen Dienstleistungen, die für ihre Geschäftstätigkeit in der Regel Büroflächen nutzen, gibt es eine Reihe von Dienstleistern, die Gewerbeflächen etwa für logistische Funktionen, Werkstätten oder Lager benötigen. Das Spektrum dieser Nachfrager ist ausgesprochen breit, so dass keine eindeutigen Entwicklungstrends auszumachen sind. Es ist jedoch auch hier

festzustellen, dass im Zuge des Outsourcings gerade gewerbeflächenrelevante Dienstleistungen wie etwa Bereiche des facility managements an externe Unternehmen vergeben wurden. Dies dämpft die Flächenengpässe bei den Auftraggebern, macht aber zusätzliche Flächen für die beauftragten Dienstleister notwendig.

Forschung und Wissenschaft

Eine im Städtevergleich eher untypische, aber für die Wirtschaft der Stadt außerordentlich bedeutsame Sonderrolle nimmt in Freiburg der Bereich der institutionellen und privaten Forschung und Entwicklung ein. So sind einerseits mehrere der großen Forschungseinrichtungen von Fraunhofer Gesellschaft oder Leibniz-Gemeinschaft innerhalb der Gewerbeflächenkulisse ansässig und expandieren dort stark. Entsprechend entfällt ein signifikanter Teil der Flächeninanspruchnahme sowie der Investitionen der vergangenen Jahre auf diesen Nachfragertyp. Gleichzeitig gibt es mehrere Spin-offs aus der Universität oder den Forschungseinrichtungen, die an der Schnittstelle von Forschung und Produktentwicklung entstanden, teilweise bereits in der Fertigung tätig sind und kaum eindeutig einem der Bereiche zuzuordnen sind. Offenkundig ist jedoch die klare Orientierung dieses Unternehmenstyps auf die Gewerbeflächenstandorte.

Vor dem Hintergrund der geplanten oder teilweise bereits feststellbaren weiteren Stärkung des Forschungs- und Entwicklungsstandorts Freiburg ist zu erwarten, dass der Flächenbedarf dieser Nutzer weiter zunehmen wird. Es ist durchaus denkbar, dass in diesem Sog weitere vergleichbare, teilweise den bisherigen Nutzern zuzuordnende Produzenten, Dienstleister oder Logistiker entstehen oder sich ansiedeln wollen.

Übrige Nutzungen

Zu den übrigen Nutzungen gehören einmal Unternehmen aus Branchen, die *typischerweise Büroflächen nutzen*. Diese sind innerhalb der Gewerbeflächenkulisse einerseits in Bürogebäuden ansässig, die ursprünglich als Sitz der Verwaltungsfunktionen von am Standort ansässigen Produktionsunternehmen errichtet wurden. Diese Flächen wurden dann häufig aus verschiedenen Gründen, so z.B. weil Funktionen an andere Standorte verlagert wurden, von dem ansässigen Unternehmen selbst nicht mehr benötigt und in der Folge dann vermietet. Nach der Aufgabe von gesamten Standorten durch Großunternehmen erfolgt vielfach eine kleinteilige Vermietung der Flächen, so dass dort auch reine Bürodienstleister zum Zug kommen. Bei einem Teil dieser nachgenutzten ehemaligen Verwaltungsgebäude sind andere, stärker produzierend-gewerblich orientierte Nutzungen aufgrund baulicher oder anderweitiger Einschränkungen kaum möglich. Sofern dies der Fall ist, bleiben in diesen Fällen die Auswirkungen auf das Angebot an Gewerbeflächen in einem sehr engen Rahmen.

Andererseits werden innerhalb der Gewerbeflächenkulisse auch reine Bürogebäude zur Vermietung errichtet. Im Zuge der wachsenden Flächennachfrage ist zu erwarten, dass bestimmte Teile von Gewerbegebieten oder sogar deren Gesamtfläche auch künftig für Büronutzungen interessant sein werden, die dann in Konkurrenz zu den ansässigen oder dort anzusiedelnden „klassischen“ Gewerbegebietsnutzern stehen. Entsprechende Trends sollten kritisch beobachtet und gegebenenfalls mit planungsrechtlichen Mitteln gegengesteuert werden. Eine starke Nachfrage geht weiterhin von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen, dem zentrenrelevanten Einzelhandel, der Gastronomie und dem Beherbergungsgewerbe sowie vom Wohnungssektor aus, letzteres häufig als Flüchtlingswohnen, als Wohnen auf Zeit oder für spezielle Zielgruppen wie Senioren, Studierende oder Beschäftigte. Es ist zu erwarten, dass als Folge der Verdrängung solcher Nutzungen aus andern Teilen der Stadt deren Druck auf die Gewerbeflächen weiter zunehmen wird. Hier sind geeignete planerische Mittel einzusetzen, um einer ungeordneten Entwicklung, die die Existenz der Zielnutzer der Gewerbeflächen gefährdet, Einhalt zu gebieten.

2.2.3 Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen

Eine zusammenfassende Betrachtung der aktuellen und absehbaren Trends in der Nachfrage nach Gewerbeflächen verdeutlicht zunächst die schwierige Situation, in der sich die Stadt Freiburg derzeit befindet. So lässt sich für nahezu alle relevanten Bereiche ein Anstieg des Gewerbeflächenbedarfs erwarten. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die insgesamt hohe Konkurrenz der verschiedenen Nutzungen um die Flächen. Diese Entwicklung führt dazu, dass alle Nutzungen, die Schwierigkeiten haben, einen geeigneten Standort zu finden oder von ihren bisherigen Standorten verdrängt werden, sich auch mit der Gewerbeflächenkulisse als mögliche Standortalternative befassen.

Hinzu kommt die ausgesprochen dynamische Entwicklung der Freiburger Wirtschaft. So sind in einigen Bereichen – so etwa in der Ver- und Entsorgung oder im Logistikbereich – zwar bereits Ausweichbewegungen auf Standorte in der Region feststellbar. Allerdings dürften die Möglichkeiten, auch aufgrund der Standortanforderungen der Unternehmen, begrenzt sein.

So ist festzuhalten, dass die Unternehmen, die von der starken Position der Stadt im Bereich Forschung und Entwicklung profitieren wie etwa die Gesundheitswirtschaft zentral gelegene Standorte mit guter Erreichbarkeit auch mit dem Fahrrad und dem ÖPNV suchen. Die Stadt verfügt über immer weniger Standorte, die über diese Standorteigenschaften verfügen. Zudem stehen die Ansiedlungsinteressierten in diesen Fällen häufig in Konkurrenz mit Wohn- und reinen Büronutzungen.

In diesem Zusammenhang könnte relevant werden, dass sich die Anforderungen von reinen Büronutzern und technologieorientierten Forschenden und Produzenten – zumindest was die Gebäudegestaltung angeht – zunehmend annähern. Gesucht werden hochwertige, gut gelegene und angebundene Standorte in einem ansprechenden Umfeld. Hier könnten sich Möglichkeiten ergeben, durch eine höhere Dichte die Qualitäten solcher Standorte unterschiedlichen Nutzergruppen zugänglich zu machen.

Ausschlaggebend sind für diese Nutzer neben den Anforderungen der qualifizierten, zunehmend schwieriger zu bindenden Mitarbeitenden auch die Fühlungsvorteile zu den wichtigen Partnern. Unabdingbar ist für viele Nachfrager daher die räumliche Nähe etwa zu Forschungseinrichtungen. Dies gilt besonders für Ausgründungen. Aber auch andere technologieaffine Produzenten und Dienstleister suchen die räumliche Nähe zu bestimmten Einrichtungen. Ein wesentlicher Magnet ist hier neben den Forschungseinrichtungen auch das Klinikum.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Freiburg im Breisgau liegt im Planungsbereich des Regionalverbands Südlicher Oberrhein. Der durch diesen entwickelte Regionalplan wurde am 8. Dezember 2016 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen, am 26. Juni 2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt und am 22.09.2017 rechtskräftig. Sein Inhalt soll die Region über das Jahr 2030 hinaus prägen.

Der Regionalplan formuliert als übergeordnete Grundsätze,

- die Region als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in ihrer Wettbewerbsfähigkeit, Standortattraktivität und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stärken und
- die Kooperation zwischen Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Unternehmen, Behörden und Politik so zu gestalten, dass sich die Region als leistungsfähiger zukunftsgerichteter Wirtschaftsraum sowie als vernetzter Wissenschafts- und Forschungsstandort im Sinne einer Wissensregion weiterentwickeln und profilieren kann. Zur Steigerung der Innovationskraft in der Region sollen auch die räumlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung von Wissensclustern geschaffen und ausgebaut werden.

Der Verdichtungsraum Freiburg soll als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.

Mit Bezug auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen stuft der Regionalplan die Stadt Freiburg als Gemeinde der Kategorie A ein, d.h. als eine der Gemeinden, die eine gewerbliche Siedlungstätigkeit über ihren Eigenbedarf (insbesondere für ortsansässige Unternehmen) hinaus anstreben können. Der Stadt werden gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten in einem Umfang von mehr als 20 ha (nach oben offen) in 15 Jahren eingeräumt. Dieser Orientierungswert ist in nachfolgenden Planungen zu konkretisieren und der Bedarf nachzuweisen. Eine Differenzierung zwischen verschiedenen Arten von gewerblichen Nutzungen erfolgt nicht.

Der Regionalplan enthält keine Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs, diese bleibt vielmehr den Gemeinden überlassen. Dabei ist der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung zu beachten: Verfügbare Bauflächenpotenziale in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, bislang noch nicht bebaute Flächen sind auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Dazu sind Maßnahmen zu ergreifen, welche die Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand erhöhen und zur effizienten Nutzung der bereits vorhandenen Siedlungsflächen beitragen. Zur Umsetzung des Innenentwicklungsvorrangs ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ein qualifizierter Nachweis über die Bauflächenpotenziale (einschließlich Baulücken und ggf. Leerstände) im Siedlungsbestand und der Baulandreserven in planungsrechtlich gesicherten Flächen erforderlich. Dies setzt die Erhebung sämtlicher Potenzialflächen voraus, deren Darstellung in einer Flächenübersicht, Angaben zu ihrer Verfügbarkeit sowie zu den gemeindlichen Aktivierungsbemühungen.

Da innerhalb des Freiburger Stadtgebiets kaum noch Entwicklungspotenziale für Gewerbeflächen bestehen, kommt hier den Aussagen des Regionalplans zur Kooperation im regionalen Kontext besondere Bedeutung zu. Im Umgang mit Flächenengpässen setzt der Regionalplan verstärkt auf eine interkommunale Zusammenarbeit in den Teilräumen und eine kooperative Regionalentwicklung im Sinne überörtlicher Verantwortungsgemeinschaften. Mit Bezug auf den Gewerbeflächenbedarf räumt der Plan die Möglichkeit ein, dass Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit ihren gewerblichen Flächenbedarf auf benachbarte Gemeinden und interkommunale Gewerbegebiete übertragen können. Die Übertragung der gewerblichen Flächenbedarfe soll zwischen den beteiligten Trägern der Flächennutzungsplanung und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein einvernehmlich gesichert werden. Der mögliche Umfang solcher Übertragungen richtet sich nach den für die beteiligten Gemeinden festgelegten Orientierungswerten. Welche „benachbarten“ Gemeinden für eine Übertragung in Frage kommen, bleibt offen, jedoch ist davon auszugehen, dass die im Regionalplan aufgeführten Gemeinden, denen lediglich eine Flächenentwicklung zur Abdeckung des Eigenbedarfs (s. Kap. 4.6) zugestanden wird, nicht dazu zählen. Für den Gewerbepark Breisgau, an dem die Stadt Freiburg beteiligt ist, sowie für den Gewerbeschwerpunkt Lahr benennt der Regionalplan keine Orientierungswerte zur Gewerbeflächenentwicklung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Freiburg i. Br. mit integriertem Landschaftsplan ist mit der Bekanntmachung am 6. Dezember 2006 wirksam geworden.

Die Begründung nennt als eines der Leitziele des Plans die „Stärkung der mittelständischen Dienstleistungs-, Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe“. Weiterhin wird auf die Notwendigkeit einer Förderung zukunftsfähiger Wirtschaftsbereiche im regionalen bis internationalen Wettbewerb hingewiesen, mit einer Konzentration auf folgende strategische Zielbereiche: Biotechnologie, Pharmazie und Medizintechnik (BioMed), Umweltwirtschaft und erneuerbare Ener-

gien (Solarenergie), Informationstechnologie und neue Medien, Mikrosystemtechnik, Bildung und Wissenschaft, sowie Kongress- und Messewesen/Tourismus.

Der Plan wies in seiner Ursprungsfassung 611,5 ha gewerbliche Baufläche aus. Nachdem bereits durch frühere FNP-Änderungen wegen mangelnder Nachfrage auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen in erheblichem Umfang verzichtet worden war, wurden im FNP von 2006 weitere gewerbliche Bauflächen zu gemischten Bauflächen umgewidmet (z.B. Heinrich-von-Stephan-Straße, Munzinger Straße, Teile des Gewerbegebiets Mooswald).

Ein Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen wurde vor allem für den Bereich Produktion, Handwerk und Distribution festgestellt. Zur Bedarfsprognose wurde auf den aus der Vergabepraxis der vorangegangenen 15 Jahre abgeleiteten Wert von durchschnittlich 4 ha pro Jahr zurückgegriffen. Für den Prognosezeitraum 2005 bis 2020 wurde auf dieser Grundlage ein Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 60 ha netto abgeschätzt. Davon wurden 20 ha als durch Innenentwicklung – insbesondere der Gewerbegebiete Haid, Hochdorf und Güterbahnhof Nord – realisierbar angenommen, weitere 20 ha sollten im Gewerbepark Breisgau realisiert werden. Der verbleibende Bedarf von 20 ha sollte vor allem durch Erweiterungen des Gewerbegebiets Haid nach Süden und die Neuentwicklung von Gewerbeflächen im Norden von Zähringen als attraktive Angebote für Neugründungen und Verlagerungen größerer Betriebe abgedeckt werden. Darüber hinaus sollten Erweiterungen gewerblicher Bauflächen in den Tuniberg-Ortsteilen für das örtliche Handwerk, aber auch für kleine und mittelgroße Betriebe aus der Kernstadt gute Möglichkeiten bieten, das örtliche Arbeitsplatzangebot auszubauen. In Anlagen zur Begründung wurden insgesamt 66 ha im FNP dargestellte Gewerbeflächen im Innen- und Außenbereich aufgelistet, die 2006 noch nicht bebaut waren und deren Entwicklung – unter Berücksichtigung des Gewerbeparks Breisgau – den erwarteten Bedarf abdecken sollte.¹

Seit 2006 wurden drei FNP-Änderungsverfahren mit Relevanz für das Angebot an gewerblichen Bauflächen abgeschlossen.

- 2. FNP-Änderung: Umwidmung von ca. 1,2 ha gewerblicher Baufläche zwischen Lehener Straße, Runzmattenweg und Güterbahn in gemischte Baufläche.
- 11. FNP-Änderung: Neudarstellung eines Kernbereichs der früheren Güterbahnhofsfläche als gemischte Baufläche. Der damit verbundene Verlust an gewerblicher Baufläche wurde durch Neudarstellung auf zwischenzeitlich entwidmeten Bahnflächen sowie Aufgabe von für einen Betriebshof der VAG und für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Flächen ausgeglichen.
- 22. FNP-Änderung: Neudarstellung des gesamten Westteils der früheren Güterbahnhofsfläche als gemischte Baufläche (ohne Ausgleich des Verlustes an gewerblicher Baufläche).

Die 17. FNP-Änderung für Zähringen Nord, die eine erhebliche Reduzierung der gewerblichen und Sonderbauflächen in diesem Bereich zugunsten von Wohnen vorsieht, befindet sich derzeit im Verfahren, jedoch bedarf der planerische Umgang mit dem Einwirkungsradius eines nahe gelegenen Störfallbetriebs noch der Klärung.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne

Die Gewerbegebiete Freiburgs sind weitgehend durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt. Während die älteren Bebauungspläne (bis in die 1990er Jahre) i.d.R. zunächst das gesamte Nutzungsspektrum gemäß § 8 (Gewerbegebiet) bzw. § 9 BauNVO (Industriegebiet) zuließen, wurden durch spätere Änderungspläne, bei neueren Plänen auch von vornherein zentrenrelevanter Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten, Bordelle o.ä. regelmäßig ausgeschlossen. Das Einzelhan-

¹ Zum Vergleich: Die im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepts durchgeführte Trendanalyse (s. Kap. 4.4) hat im 13-Jahres Zeitraum 2006-2018 (einschl.) eine Neuinanspruchnahme von rund 45 ha Innen- und Außenentwicklungsflächen für Gewerbe ergeben, d.h. 3,5 ha Netto-Grundstücksfläche pro Jahr, und damit deutlich mehr als die Annahme des FNP 2020 von 40 ha in 15 Jahren, d.h. rund 2,7 ha pro Jahr. Der Umfang der unbebauten Grundstücke in gewerblichen Bauflächen ist von 66 ha auf aktuell 44 ha (zzgl. 10 ha Baustellen) zurückgegangen.

dels- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg fordert praktisch einen Vollausschluss des Einzelhandels in den Gewerbegebieten Nord und Haid. Einzelhandelsnutzungen werden dort durch Ausweisung von Sondergebieten geregelt. Andere grundsätzlich in Gewerbegebieten zulassungsfähige Nutzungen wie selbständige Büros, Lagerplätze, betriebsbezogenes Wohnen oder großflächige Logistikbetriebe bleiben dagegen fast durchweg regelzulässig.

Mit einigen jüngeren Bebauungsplänen wurde auch das Ziel verfolgt, eine gegenüber früheren Plänen erhöhte bauliche Dichte in den Gewerbegebieten zu ermöglichen, z.B. durch eine höhere Grundflächenzahl und größere zulässige Gebäudehöhen, so in Teilen der Gewerbegebiete Hochdorf, Nord und Haid; dies ist jedoch noch nicht durchgängig der Fall. Im Bebauungsplan für die Gewerbegebietserweiterung Haid-Süd wurde das Verdichtungsziel u.a. durch eine GRZ von 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 und die Zulässigkeit von bis zu 4 m hohen, baulich zurückgesetzten Dachaufbauten oberhalb der „eigentlichen“ Gebäudehöhe sowie durch Festsetzung einer Mindestbauhöhe (mit Ausnahmeregelung) umgesetzt.

Weiterhin werden in den Bebauungsplänen zunehmend differenzierte Festsetzungen zum Umweltschutz, zum Lärmschutz, zur Energieeinsparung, zur Niederschlagsentwässerung, zur Begrünung von Dächern und Freiflächen sowie zur Ausweisung und Gestaltung von Ausgleichsflächen getroffen.

Einen Sonderfall stellen die Bebauungspläne für den Bereich Güterbahnhof Nord dar, die in den gemischten Bauflächen des FNP i.d.R. eine Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss ausschließen oder auf den Ausnahmetatbestand beschränken, während im Übrigen der Anteil der Wohnnutzung allenfalls durch die Zweckbestimmung der Kategorie „Mischgebiet“ begrenzt wird.

3.4 Informelle Pläne und Konzepte

Für einige Gewerbegebiete wurden im letzten Jahrzehnt – i.d.R. unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit – informelle Planungen und Konzepte erarbeitet, die sich u.a. mit ihrer Weiterentwicklung im Spannungsfeld zwischen Wohnen und Gewerbe auseinandersetzen. Dazu gehören

- das Rahmenkonzept Berliner Allee (2010), für den Bereich des Gewerbegebiets Ensisheimer / Straßburger Straße, weiterentwickelt in der Perspektivstudie Mooswald (2014),
- der Rahmenplan Güterbahnhof Nord (2011/12), der vom Gemeinderat beschlossen und inzwischen weitgehend in die formelle Ebene der Bebauungsplanung überführt wurde,
- das Rahmenkonzept Schildacker (2015) mit dem Schwerpunkt der Nachnutzung des Geländes der damaligen Polizeiakademie sowie
- der Rahmenplan Zähringen Nord (Mehrfachbeauftragung 2016, FNP-Änderung und Bebauungsplan im Verfahren).

Eine Rahmenplanung zur Entwicklung der Ortschaften am Tuniberg, in der auch die dort vorhandenen FNP-Reserven für Gewerbe in den Blick zu nehmen sind, ist in Vorbereitung. Für den geplanten Stadtteil Dietenbach gibt es Vorüberlegungen zur Einordnung von Gewerbe insbesondere in verkehrslärmbelasteten Teilbereichen.

Die genannten informellen Planungen verfolgen durchweg das Ziel eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe. Dennoch zeigen die darin entwickelten konzeptionellen Vorschläge unter dem Eindruck der hohen Wohnungsnachfrage und unter Berücksichtigung von potenziellen Immissions- und Verkehrskonflikten eine Tendenz zur Einordnung von mehr Wohn- und Büronutzungen in diesen Gebieten und allenfalls zur Stabilisierung, teilweise auch zur Rückentwicklung bereits ansässiger sonstiger gewerblicher Nutzungen. Eine Ausnahme bildet hier die Studie „Green Industry Park Freiburg“ (2015), die sich detailliert mit Maßnahmen für mehr Energie- und Ressourceneffizienz in Industrie und Gewerbe auseinandersetzt. Für das Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf ist ein entsprechendes Konzept in Vorbereitung.

Eine genauere Analyse dieser Planungen im Hinblick auf ihre Signifikanz für das GeFEK erfolgt im Rahmen der vertieften Betrachtung einzelner Gewerbegebiete in Kap. 10.

4. Der Bestand an Gewerbeflächen

4.1 Erhebungskulisse

Im Rahmen einer Bestandserhebung wurde der Bestand an gewerblich genutzten Flächen in Freiburg tabellarisch erfasst und nach der Art der Hauptnutzung kartiert. In die Bestandserhebung wurden die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne einbezogen, darunter die sechs größeren Gewerbeschwerpunkte der Stadt (Industriegebiet Nord, Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf, Gewerbe- und Mischgebiet Güterbahnhof Nord, Gewerbe- und Mischgebiet Mooswald, Gewerbegebiet Haid, Gewerbeschwerpunkt Süd/Schildacker), außerdem die kleineren Gewerbegebiete in den äußeren Ortsteilen (Lehen, Zähringen, Littenweiler, Ortschaften am Tuniberg) sowie Streulagen mit gewerbegebietstypischer Nutzung.

Angrenzende bzw. nahe gelegene gemischte Mischgebiete und gewerbliche Streulagen werden in den jeweiligen Gewerbeschwerpunkt einbezogen. Reine Bürostandorte außerhalb der o.g. Untersuchungsbereiche wurden nicht in die Erhebung einbezogen sondern im Rahmen der parallel erstellten Büromarktanalyse behandelt.

Erhebungseinheit ist das Flurstück gemäß ALK. Eine Bildung von Grundstücken durch Zusammenfassung von eigentums- und nutzungsmäßig zusammengehörigen Flurstücken bleibt möglich. Die Erfassung der Einzelflächen mit ihrer gegenwärtigen Nutzung und weiteren Merkmalen erfolgt fortschreibungsfähig im Q-GIS-Format.

4.2 Nutzung der Gewerbeflächen

4.2.1 Kategorien der Flächennutzung

Im ersten Arbeitsschritt wurden die ansässigen Unternehmen auf der Basis von Begehungen, Onlinerecherchen sowie Auswertung von Fotos und Luftbildern erfasst und den einzelnen Flächen zugeordnet. Um eine einheitliche Aufbereitung zu ermöglichen wurden die Unternehmen entsprechend der einschlägigen Klassifizierung des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) den Wirtschaftszweigen zugeordnet. Dadurch sind die erfassten Daten kompatibel mit der amtlichen Statistik. Diese Systematisierung zielt einerseits auf die branchen- und technologiebezogene Analyse des Unternehmensbestandes in den Gebieten. Zum anderen bildet sie die Grundlage für die Kategorisierung der Flächennutzung.

Die Zuordnung der Unternehmen zu den Wirtschaftszweigen lässt häufig keine belastbaren Rückschlüsse auf die tatsächliche Art der Flächennutzung, auf den potenziellen Störgrad oder die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Flächen in einem Industrie- oder Gewerbegebiet zu. Unter den Fragestellungen des GeFEK waren deshalb nutzungsbezogene Kategorien zu bilden, die die Herausforderungen der Gewerbeflächenplanung angemessen widerspiegeln. Für die Bestandsaufnahme und Kartierung wurden deshalb auf Flurstücksebene, teilweise in Anlehnung an die WZ, teilweise auch davon abweichend, die vorgefundenen Betriebe nutzungsbezogen zu drei Hauptkategorien aggregiert:

- Als „klassische Gewerbegebietsnutzungen“ wurden die Branchen der Abschnitte C, D, E, F und H der WZ08 eingestuft:
 - Verarbeitendes Gewerbe,
 - Energieversorgung,
 - Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung (einschl. Aufbereitung von Bauschutt, Steinen und Erden)
 - Baugewerbe (einschließlich Innenausbau und technischen Baugewerken),
 - Logistik, Lagerei und Verkehr.
- Als „sonstige gewerbegebietsaffine Nutzungen“ wurden Unternehmen der folgenden Branchen klassifiziert:
 - Großhandel (Abt.46),

- nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (z.B. Bau- und Möbelmärkte, Fachhandel für Baumaschinen u.ä.) (Abt. 47 tlw.),
- Handel mit Kraftwagen (auch mit untergeordneten Service-Angeboten) (Abt. 45 der WZ08),
- Kfz-Service (auch Kfz-Handel mit prägendem Anteil von Kfz-Service),
- gewerbegebietstypische (private oder öffentliche) Dienstleistungen“ (mit einem prägenden Flächenanteil für Logistik, Lagerzwecke, Reparatur- oder Serviceleistungen o.ä.; z.B. Autovermietung, Hausmeisterdienst, Feuerwehr) (ohne eigene Kategorie in der WZ08).
- Forschung, Wissenschaft (z.B. Fraunhofer-Institute, private Forschungseinrichtungen, mit prägendem Flächenanteil für Hallen, Lager, Fuhrpark, Produktion o.ä.).
- Bei den „sonstigen Nutzungen, die nicht zwingend auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesen sind“, aber aus historischen Gründen oder wegen günstiger Bodenpreise häufig dort ansässig sind, erfolgte unter den Fragestellungen des GeFEK eine weitergehende Unterscheidung, um einen Überblick zu gewinnen, in welchem Umfang „Fremdnutzungen“ Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten in Anspruch nehmen:
 - Bürotypische Dienstleistungen, öffentliche und private Verwaltungen (in typischen Bürogebäuden, meist mehrgeschossig, oft mit mehreren Nutzern, ohne Zuordnung zu einem im Gewerbegebiet ansässigen „klassischen“ Gewerbebetrieb, ohne prägenden Flächenanteil für Logistik, Lagerzwecke, Serviceleistungen o.ä.),
 - Aus- und Weiterbildung (Universität, Fachschulen, private (Weiter-) Bildungseinrichtungen) ohne prägenden Flächenanteil für Lehrwerkstätten o.ä.
 - Forschung, Wissenschaft (z.B. Fraunhofer-Institute, private Forschungseinrichtungen, ohne prägenden Flächenanteil für Hallen, Lager, Produktion o.ä.)
 - Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (z.B. Moschee, Arbeitsamt, Ärztehaus, Fitnesscenter)
 - Zentrenrelevanter Einzelhandel (gem. Zentrenkonzept, insbes. Nahversorgung)
 - Gastronomie/ Beherbergung
 - Wohnen (ohne Mitarbeiter-/ Betriebsleiterwohnen, jedoch einschl. Flüchtlingswohnen)

Einschränkend ist anzumerken, dass die Zuordnung zu den Nutzungskategorien nicht immer eindeutig ist. Dies gilt insbesondere für Forschungseinrichtungen wie die Fraunhoferinstitute, die zwar i.d.R. einen hohen Büroflächenanteil haben, z.T. aber auch zugeordnete Hallen- und Laborflächen benötigen, sowie für die Differenzierung zwischen „bürotypischen“ und „gewerbegebiets-typischen“ Dienstleistungen.

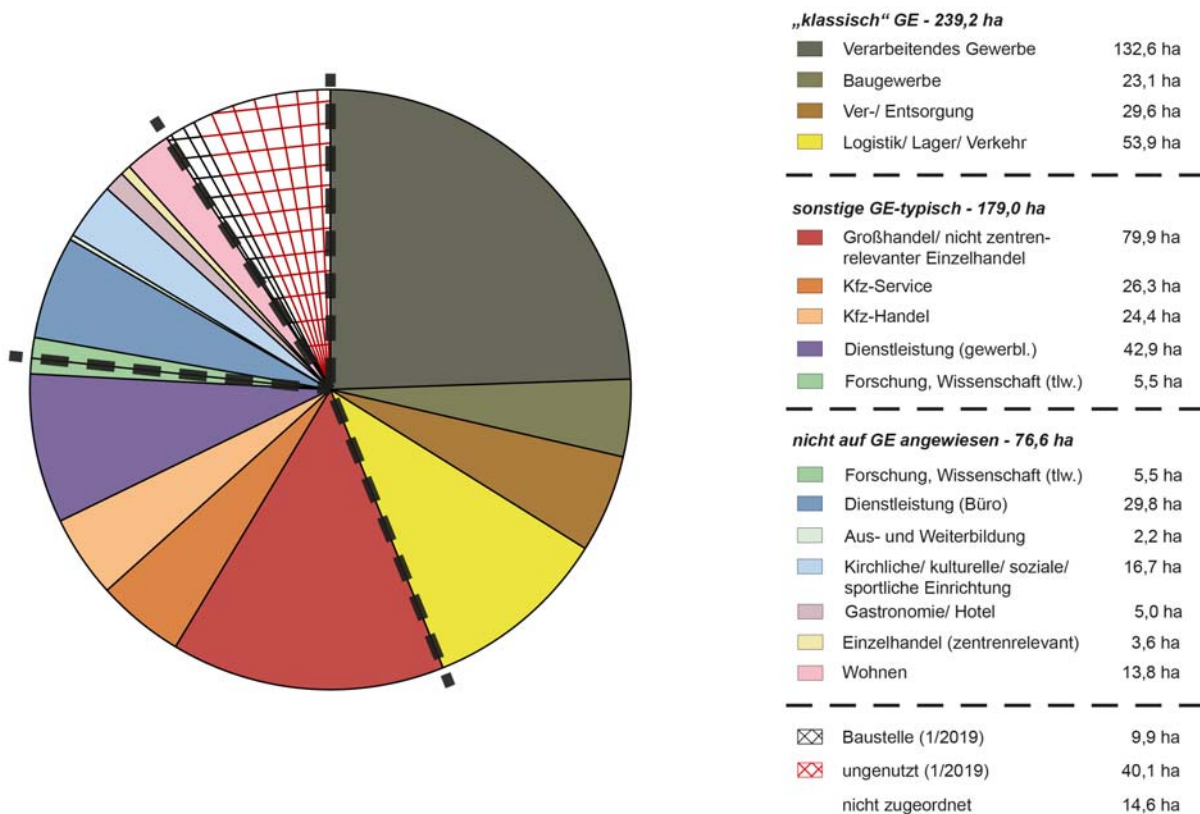
Die Kartierung erfolgt flurstücksbezogen und – sofern mehrere Unternehmen ansässig sind – nach der überwiegenden oder *Hauptnutzung* des Flurstücks. Weitere Nutzer werden lediglich tabellarisch erfasst und hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Bedeutung ausgewertet. Da viele Flurstücke durch mehrere Betriebe genutzt werden und sich nicht immer eine „Hauptnutzung“ identifizieren lässt, zeigen die Kartendarstellungen und flächenbezogenen Auswertungen der Bestandsaufnahme ein vereinfachendes Bild, das jedoch die gewerblichen Strukturen und ihre räumliche Verteilung in den Grundzügen, wenn auch nicht immer im lokalen Detail, zutreffend wiedergibt.

„Unselbständige“, der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Grundstücksnutzer zuzurechnende Nutzungen wie Unternehmensverwaltungen, Firmenparkplätze, firmenbezogene Lager- und Logistikflächen, Betriebsleiter- oder Mitarbeiterwohnungen, werden der jeweiligen Hauptnutzung zugeordnet, soweit sie eine dienende Funktion für einen Betrieb im Gewerbegebiet haben.

4.2.2 Nutzungsstruktur gesamtstädtisch

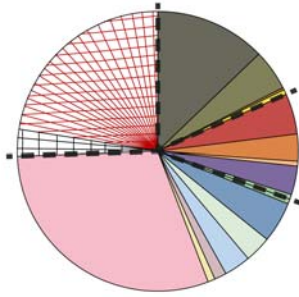
In der Bestandsaufnahme wurden innerhalb der *gewerblichen Bauflächen (G)* des Flächennutzungsplans gewerblich nutzbare Grundstücksflächen im Umfang von 559,2 ha erfasst (netto, ohne in die FNP-Darstellung einbezogene Verkehrsflächen, kleinere Grünflächen usw.). Die folgende Grafik zeigt die Verteilung auf die einzelnen Nutzungsarten (ohne 14,6 ha „nicht zugeordnet“).

Nutzungsstruktur - Hauptnutzung der Grundstücke in den gewerblichen Bauflächen des Flächen-nutzungsplans (Stand 1/2019)



Ein knappes Viertel (24 %) der Grundstücke wird danach durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes als Hauptnutzer belegt. Zusammen mit den Sektoren Baugewerbe, Ver- und Entsorgung und Logistik liegt der Anteil der „klassischen“ Gewerbegebietsnutzungen bei 44 %. Unter den sonstigen gewerbegebietsaffinen Betrieben (zusammen 33 % Flächenanteil) fällt der hohe Anteil der Handelsbetriebe, meist spezialisierter Großhandel auf, der neben den dafür vorgesehenen Sonderbauflächen auch fast 15 % der gewerblichen Bauflächen belegt. Weitere 9 % werden durch Kfz-Betriebe und 8 % durch gewerbegebietstypische Dienstleistungen eingenommen. Die Bedeutung der einzelnen nicht unbedingt auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesenen Nutzungen ist demgegenüber vergleichsweise gering, mit rund 14 % jedoch nicht zu vernachlässigen. Mit rund 5 % haben hier allgemeine Büronutzungen den größten Einzelanteil. Einrichtungen von Forschung und Wissenschaft wurden vereinfachend jeweils zur Hälfte den „nicht zwingend auf GE-Flächen angewiesenen Nutzungen zugerechnet. Rund 9 % der Grundstücke waren zum Erhebungszeitpunkt nicht in gewerblicher Nutzung, wovon jedoch der größte Teil als Baustelle, durch Verkauf des Grundstücks oder Vormerkung inzwischen bereits nicht mehr als Potenzialfläche verfügbar ist (mehr zu diesen Flächen s. Kap. 4.5).

Weiterhin wurden 33 ha *gemischte Bauflächen (M)* mit gewerblicher Prägung oder Vornutzung in die Bestandsaufnahme einbezogen. Auf rund einem Viertel dieser Flächen (9 ha) wurde als Hauptnutzung Wohnen festgestellt, vor allem in den Bereichen Güterbahnhof Nord und Mooswald. Auf rund 8 ha noch ungenutzten M-Flächen (einschl. Baustellen) im Bereich Güterbahnhof Nord wird voraussichtlich ebenfalls die Wohnnutzung überwiegen. Von den verbleibenden Flächen wurden knapp 6 ha den „klassischen“ Gewerbegebietsnutzungen und 4 ha den sonstigen gewerbegebietsaffinen Nutzungen zugeordnet. 5 ha wurden von sonstigen, nicht unbedingt auf



Hauptnutzung in den gemischten Bauflächen des FNP

einen Gewerbegebietsstandort angewiesenen Nutzungen belegt, auf 0,8 ha konnte die Hauptnutzung nicht ermittelt werden.

Von 55 ha *Sonderbauflächen*, die innerhalb oder am Rand der gewerblichen Bauflächen liegen und deshalb in die Bestandsaufnahme einbezogen wurden, werden drei Viertel (42 ha), i.d.R. entsprechend der im FNP dargestellten Zweckbestimmung, durch Groß- und Einzelhandel genutzt, davon 17 ha mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten. Weitere Nutzer sind das Baugewerbe sowie kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen.

Von rund 6 ha in die Bestandsaufnahme einbezogenen *Wohnbauflächen* des FNP in vormals oder aktuell gewerblich oder gemischt genutzten Baugebieten (u.a. Mooswald, Kaiserstuhlstraße) werden nur 1,5 ha durch eingestreute gewerbliche Nutzungen belegt.

4.3 Räumliche Verteilung im Stadtgebiet

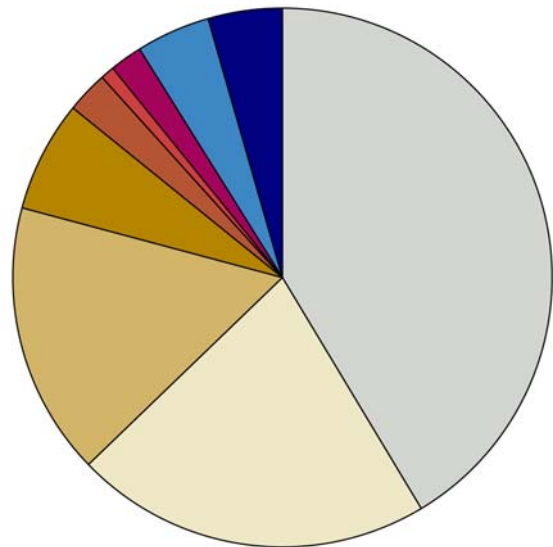
4.3.1 Schwerpunkte von Gewerbe und Industrie

Die gewerblichen Bauflächen Freiburgs im Umfang von insgesamt 559,2 ha (Netto-Grundstücksfläche) verteilen sich wie folgt auf das Stadtgebiet:

Verteilung der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans auf das Stadtgebiet

Freiburg insgesamt 559,2 ha

Industriegebiet Nord	231,7 ha 41,4 %
Gewerbegebiet Haid	119,6 ha 21,4 %
Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf	91,0 ha 16,3 %
Gewerbeschwerpunkt Süd (Schildacker)	37,0 ha 6,6 %
Gewerbe- und Mischgebiet Güterbahnhof Nord	14,7 ha 2,6 %
Gewerbe- und Mischgebiet Mooswald	5,1 ha 0,9 %
Gewerbegebiet Lehen	10,2 ha 1,8 %
Gewerbeflächen in den Ortsteilen am Tuniberg	24,6 ha 4,4 %
Gewerbeflächen in Streulagen	25,3 ha 4,5 %



Aus der Auflistung wird deutlich, dass sieben Gewerbeschwerpunkte mit 509,3 ha über 90 % der gewerblichen Bauflächen des FNP umfassen. Fast 80 % der gewerblichen Bauflächen liegen in den drei größten Industrie- bzw. Gewerbegebieten der Stadt, rund 41 % allein im Industriegebiet Nord. Nähere Angaben zu den einzelnen Gewerbeschwerpunkten finden sich in den Gebietsbeschreibungen in Kap. 10.

4.3.2 Gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen am Tuniberg

Unter dieser Sammelkategorie werden hier die gewerblichen Bauflächen in Opfingen (13,2 ha), Munzingen (4,2 ha), Waltershofen (2,2 ha) und Tiengen (2 Teilflächen, zusammen 5 ha) zusammengefasst. Mit 24,6 ha liegen 4,4 % der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen in diesen Ortsteilen.

4.3.3 Gewerbliche Bauflächen in Streulagen

4,5 % (zusammen 25,3 ha) der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche werden in der Kategorie „Streulagen“ zusammengefasst: Bereich Haslacher Straße (6,3 ha, Schwarzwaldmilch u.a.), Dreieck Elsässer Str./ Madisonallee (4,5 ha, Übernahme durch Fraunhofer-Gesellschaft in Umsetzung), Zähringen (FNP-Darstellung 9,3 ha, nach aktueller Planung (Änderung im Verfahren) voraussichtlich noch 6,8 ha), Bereich Linné-/ Windaustraße (2,8 ha, Telekom u.a.), Littenweiler (2,6 ha), St. Georgen West (1,2 ha), Südrand Rieselfeld (1,1 ha).

4.3.4 Gemischte Bauflächen

Von den in die Bestandsaufnahme einbezogenen Grundstücken in *gemischten Bauflächen* des FNP (33 ha) liegen 15 ha im Bereich Güterbahnhof Nord, 6 ha in Randbereichen des Gewerbegebiets Haid, 5 ha im Gewerbegebiet Mooswald, 4 ha im Gewerbegebiet Süd und 3 ha in den erfassten Streulagen. Weitere kleine Mischgebiets-Streulagen mit gewerblichem Charakter wurden nicht stadtweit systematisch erfasst. Beispielhaft zu nennen ist hier das Ganter-Areal, auf dem neben den verbleibenden Brauereiflächen zukünftig auch andere Nutzungen Platz finden können.

4.4 Gewerbeflächenentwicklung 2006-2019

Durch eine Analyse der Gewerbeentwicklung seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans wurden Trends der Flächenentwicklung identifiziert, mit dem Ziel, ein differenziertes Gesamtbild über Art und Umfang der bisherigen Gewerbeflächenentwicklung und die in den Freiburger Gewerbegebieten neu etablierten Nutzungen zu gewinnen. Die Ergebnisse werden zur Beschreibung typischer Veränderungsprozesse und der bisherigen Nachfrageentwicklung, zur Plausibilitätskontrolle und zur Abschätzung zukünftiger Flächeninanspruchnahmen herangezogen. Die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme wurde auf Grundlage einer Luftbilddauswertung erfasst und kartiert,

- nach dem Datum, zu dem ein Grundstück erstmals in nennenswertem Umfang gewerblich genutzt war, sowie
- nach dem Datum einer im Luftbild erkennbaren, nicht geringfügigen baulichen Erweiterung.

Soweit bekannt, wurden auch größere Umstrukturierungen im Bestand erfasst (frühere Nutzung aufgegeben, z.B. aufgrund von Betriebsverlagerung oder Insolvenz, Neuinanspruchnahme der Fläche (nach 2006) durch eine andere Nutzung bzw. nach längerem Leerstand). Bei „auffälligen“ Veränderungen wurde in Experten- und Unternehmensbefragungen sowie durch Vor-Ort- und Internetrecherche nachgehakt.

4.4.1 Neu in Anspruch genommene Grundstücksflächen

Auf den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen wurden seit Inkrafttreten des Plans (2006) bis einschließlich 2018 Grundstücksflächen im Umfang von rund 42 ha neu in Nutzung genommen (einschl. von im Bau befindlichen Vorhaben (Baustellen)). Davon wurde knapp die Hälfte (21 ha) durch „klassische Gewerbebetriebe“ (als Hauptnutzung) belegt, ein weiteres Viertel (11 ha) durch sonstige gewerbegebietsaffine Nutzungen. Rund 6 ha wurden von „nicht unbedingt auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesene“ Nutzungen (s. Kap. 4.2.1) in Anspruch genommen, davon 3 ha für Wohnnutzungen (z.T. Flüchtlingsunterkünfte). 4 ha waren zum Zeitpunkt der Erhebung Baustelle oder konnten nicht zugeordnet werden. In der zeitlichen Abfolge dieser Flächeninanspruchnahme ergibt sich kein klarer Trend, im Durchschnitt wurden rund 3,5 ha pro Jahr neu in Nutzung genommen, wobei der Zuwachs in den Jahren 2017/2018 aufgrund der Bautätigkeit in den Bereichen Haid Süd und Güterbahnhof Nord mit 6 ha/Jahr deutlich über diesem langjährigen Durchschnitt lag.

Aus einem anderen Blickwinkel ergänzen die durch den Gutachterausschuss ermittelten Zahlen zum Flächenumsatz von bebauten und unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken das Bild. Danach sind im Zeitraum vom 1.1.2006 bis zum 31.12.2017 unbebaute Grundstücke in den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt im Umfang von rund 50 ha verkauft wor-

den. Dies ergibt einen jährlichen Durchschnitt von etwas mehr als 4 ha. Da diese Flächen nicht sämtlich zum Jahresende 2018 bereits bebaut waren, bestätigt dies die Größenordnung der o.g. aus der Luftbildauswertung gewonnenen Zahlen.

Von den in die Bestandsaufnahme einbezogenen gemischten Bauflächen wurden seit zwischen 2006 und Ende 2018 knapp 4 ha neu in Anspruch genommen, überwiegend für Wohnnutzungen im Bereich Güterbahnhof Nord.

4.4.2 Bauliche Verdichtung auf bereits genutzten Grundstücken

Auf 2006 bereits genutzten gewerblichen Bauflächen wurden bis Ende 2018 auf Grundstücken im Gesamtumfang von 111 ha, d.h. auf rund 20 % der gesamten Grundstücksflächen im Luftbild erkennbare, nicht nur geringfügige bauliche Ergänzungen vorgenommen, davon rund die Hälfte auf Grundstücken mit einem „klassischen“ Gewerbebetrieb als Hauptnutzer. Dieser Verdichtungsprozess hat über die Jahre deutlich zugenommen: im Vierjahreszeitraum 2006-2009 waren Grundstücksflächen im Umfang von 13 ha betroffen, in den beiden folgenden Vierjahreszeiträumen knapp 20 bzw. 30 ha und allein im Jahr 2018 (unter Berücksichtigung von Baustellen) mehr als 50 ha.

Der Umfang der baulichen Ergänzungen auf den in die Bestandsaufnahme einbezogenen gemischten Bauflächen hat mit weniger als 4 ha demgegenüber nur eine geringe Bedeutung.

Diese Zahlen weisen darauf hin, dass Verdichtungsmöglichkeiten auf bereits genutzten Grundstücken von den Betrieben – vermutlich mitbedingt durch die Verknappung des Flächenangebots – zunehmend aktiv genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch flächenmäßig untergeordnete Baumaßnahmen auf großen Grundstücken erfasst wurden, wird auf Grundlage von Stichproben die damit verbundene „Flächeneinsparung“ auf 12-15 % der betroffenen Flächen geschätzt und dürfte im Zeitraum 2006 bis 2018 somit bei durchschnittlich 1,2-1,5 ha pro Jahr gelegen haben, d.h. für einen Flächenbedarf in dieser Größenordnung wurden keine zusätzlichen Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

4.4.3 Flächenfreisetzungen durch Umstrukturierungsprozesse

Die Freisetzung von Gewerbeflächen durch Betriebsaufgaben, -schrumpfungen und -verlagerungen ist ein nicht zu unterschätzender Faktor auf einem zunehmend engen Gewerbeflächenmarkt. Im Rahmen der Trendanalyse wurden deshalb auch Flächenfreisetzungen zusammengestellt, soweit sie punktuell und eher unsystematisch aufgrund der Expertengespräche, der Gebietsbegehungen und der Auswertung von Betriebsdaten bekannt wurden. Auf dieser Grundlage wird abgeschätzt, dass seit 2006 Grundstücke im Umfang von mindestens 45 ha (3,5 ha pro Jahr) für eine andere Nachnutzung freigeworden und neu in Anspruch genommen wurden; das entspräche in etwa der Neuinanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen. Aufgrund der Informationslage ist von einer Unter-Erfassung dieser Fälle auszugehen.

4.5 Gewerbeflächenpotenziale

Das Gewerbeflächenangebot wird einerseits bestimmt durch die noch ungenutzten, für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen, andererseits durch Verdichtungsmöglichkeiten auf noch wenig intensiv genutzten Gewerbegrundstücken, die z.B. durch eine flächensparende Bauweise oder Betriebsorganisation, durch Auflösung von internen betrieblichen Flächenreserven und von Immobilienleerständen aktiviert werden können. Wie die Trendanalyse gezeigt hat (s. Kap. 4.4.2) spielen bei begrenzter Flächenverfügbarkeit und steigenden Flächenpreisen solche Verdichtungsprozesse eine zunehmend wichtige Rolle. In der Bestandsaufnahme wurde deshalb eine erste grobe Annäherung versucht, gering genutzte Flächen zu identifizieren, auf denen noch erhebliche Verdichtungspotenziale zu vermuten sind. Die Bestandserfassung unterscheidet dabei zwischen

- ungenutzten Grundstücken (auch: landwirtschaftlich genutzt, sehr geringe Nutzungsintensität),
- Baustellen (zum Erhebungszeitpunkt (Jahresende 2018) ohne gewerbliche Nutzung),
- gering genutzten Grundstücken (mehr als 50 % des Grundstücks nicht gewerblich genutzt (einschl. Gebäudeleerstände) oder durch ebenerdige Pkw-Parkplätze in Anspruch genommen).

4.5.1 Ungenutzte Flächen

In der Bestandsaufnahme wurden mit Erfassungsdatum Jahresbeginn 2019 auf den gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans – zunächst ohne Berücksichtigung ihrer zu erheblichen Teilen nicht mehr gegebenen Verfügbarkeit im Sinne der Wirtschaftsförderung (s.u.) – Grundstücksflächen im Umfang von 40 ha (netto) identifiziert, die zu diesem Zeitpunkt noch ungenutzt waren. Die größten Anteile an noch ungenutzten Flächen hatten das Industriegebiet Nord mit 12 ha (die Cerdia-Fläche), das Gewerbegebiet Haid mit 12 ha sowie die Tuniberg-Ortsteile mit zusammen 10 ha (brutto, davon Opfingen fast 5 ha). Von den 40 ha ungenutzten Grundstücksflächen entfallen 38 ha auf 35 Flächen mit einer Größe von mehr als 0,2 ha, nur knapp 2 ha auf kleinere Flächen. Hinzu kommen 10 ha, die zum Erhebungszeitpunkt Baustelle waren, wo i.d.R. der künftige Nutzer jedoch bereits feststeht.

Die 7 ha auf gemischten Bauflächen zum Jahresbeginn 2019 erfassten noch ungenutzten Grundstücke liegen durchweg im Bereich Güterbahnhof Nord, werden z.T. inzwischen bereits bebaut und voraussichtlich nur einen sehr geringen Beitrag zur Abdeckung des gewerblichen Flächenbedarfs leisten.

Hinzu kommen Flächenpotenziale, die künftig durch Umnutzung bereits gewerblich genutzter Flächen entstehen können. Aktuell bekannt sind entsprechende Planungen u.a. für das Götz+Moriz-Areal, den Bereich Basler/Lörracher Straße im Schildacker und das Gelände einer Spedition in Hochdorf, die ihren Standort in den Gewerbepark Breisgau verlegt hat. Die längerfristig zu erwartende Größenordnung der so „neu“ entstehenden Potenziale ist kaum abschätzbar, aber wie die Analyse bisheriger Flächenfreisetzungen durch Umstrukturierungsprozesse (s. Kap. 4.4.3) zeigt, nicht unerheblich.

4.5.1.1 Berücksichtigung von Einschränkungen der Verfügbarkeit

Außer den erfassten Baustellen sind auch große Teile der Anfang 2019 noch unbebauten Flächen bereits durch Verkauf oder verbindliche Vormerkung an künftige Nutzer vergeben und stehen insofern als Flächenpotenziale nicht mehr zur Verfügung. Für wichtige Standortbereiche stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Industriegebiet Nord: Dort handelt es sich fast ausschließlich um die rückwärtigen Flächen der Cerdia (vormals Rhodia-Acetow); es laufen Verkaufsverhandlungen, längerfristig könnten sich durch Flächenaufgaben weitere Potenziale auf dem Gelände ergeben.
- Haid: Die Anfang 2019 noch ungenutzten Flächen (12,3 ha) sind größtenteils (9,2 ha) zwischenzeitlich genutzt, verkauft oder reserviert. Anfang 2020 standen nur noch 3,1 ha für Neuan siedlungen zur Verfügung (Auskunft FWTM).
- Güterbahnhof Nord: Seit dem Erhebungszeitpunkt wurden mehrere Flächen verkauft bzw. fest vergeben. Es bestehen Einschränkungen aufgrund der Nähe der verbliebenen gewerblichen Bauflächen zu einer auf den gemischten Bauflächen vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung.
- Hochdorf: die Anfang 2019 ungenutzten Flächen sind z.T. an künftige Nutzer vergeben.
- Tuniberg-Ortsteile: Planungsrecht liegt nicht vor, die Flächen sind gemäß Begründung des Flächennutzungsplans vorrangig zur Abdeckung des örtlichen Bedarfs bestimmt und stehen teilweise in Konkurrenz mit einer möglichen Wohnnutzung.

- **Zähringen Nord:** Die im FNP noch dargestellten gewerblichen Bauflächen im Bereich Längeloh Nord werden nach gegenwärtigem Planungsstand voraussichtlich nicht mehr für Gewerbe zur Verfügung stehen. Mögliche Flächenpotenziale westlich der Gundelfinger Straße, die jedoch auch für Büronutzungen vorgesehen sind, werden diesen Rückgang nicht ausgleichen können.

Eine aktuelle Überprüfung der zum Stichtag 1.1. 2019 noch ungenutzten Flächen kommt zu dem Ergebnis, dass im April 2020 lediglich Flächen im Umfang von rund 28 ha noch nicht an künftige Nutzer vergeben sind. Dabei ist in einigen Fällen Planungsrecht erst noch zu schaffen (Tuniberg-Ortsteile) und/oder es sind andere Maßnahmen der Flächenaktivierung umzusetzen, so dass eine Verfügbarkeit erst längerfristig gegeben sein wird. Hinzu kommen mögliche Flächenrückflüsse für den Fall, dass eingegangene Bauverpflichtungen nicht eingehalten werden.

Nach Verkauf der letzten Flächen in Haid-Süd werden keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, auf die die Stadt Freiburg unmittelbaren Zugriff hat. Eine kurzfristig realisierbare Option stellen die Flächen der Cerdia dar, über deren Erwerb derzeit verhandelt wird.

4.5.2 Gering genutzte Flächen

In der Bestandsaufnahme wurden Grundstücke erfasst, die Anfang 2019 zu mehr als 50 % ihrer Fläche ungenutzt, mit ebenerdigen Pkw-Parkplätzen belegt oder erkennbar sehr gering genutzt waren. Auch wenn solche theoretischen Flächenreserven i.d.R. nicht unmittelbar realisierbar sind, stellen sie bei einer Veränderung der Bebauung oder Nutzung grundsätzlich ein Potenzial dar (z.B. Ersatz eines Parkplatzes durch eine Parkpalette, bauliche Ergänzungen in der Fläche oder in der Höhe, Nutzungsstapelung). Ob und in welchem Umfang und welchen Zeiträumen solche Flächenreserven aktiviert werden und inwieweit bei zunehmender Flächenknappheit auch hier nicht erfasste kleinere Flächenreserven auf privaten Grundstücken nach und nach mobilisiert werden, lässt sich kaum abschätzen.

Von den identifizierten gering genutzten Flächen liegen 25 ha im Gewerbe- und Industriegebiet Nord, 16 ha im Gewerbegebiet Haid, 10 ha im Gewerbegebiet Süd, 8 ha im Gewerbegebiet Hochdorf und 7 ha in den Gewerbegebieten der äußeren Ortsteile. In der Summe ergeben sich 66 ha. Wie die Trendanalyse (Kap. 4.4) zeigt, gewinnen Flächenpotenziale dieser Art zunehmend an Bedeutung. Wenn man rechnerisch davon ausgeht, dass der Durchschnittswert der Jahre 2006-2018 von 1,2-1,5 ha pro Jahr auch in den Folgejahren erreicht wird, würden bis 2040 Flächen in einer Größenordnung von 26-33 ha durch Verdichtung mobilisiert werden.

Mit Blick auf die Gegenüberstellung mit dem Flächenbedarf ist jedoch eine weitere Differenzierung notwendig. Verdichtungsprozesse, die bereits in der Vergangenheit mit einer Größenordnung von 1,2-1,5 ha pro Jahr festgestellt wurden, sind bereits in die Trendfortschreibung des Bedarfs eingegangen. Im Abgleich mit der Bedarfsprognose stellen mithin lediglich solche Verdichtungen ein zusätzliches Potenzial dar, die über das in der Vergangenheit übliche Maß hinausgehen. Dies dürfte nur mit zusätzlichen Aktivitäten zu erreichen sein.

4.5.3 Konkurrierende Flächenansprüche

Das Flächenangebot wird reduziert, wenn gewerbliche Bauflächen für andere Nutzungen (z.B. Wohnen, Infrastruktur, Grün) umgewidmet werden, wie in der Vergangenheit z.B. der Sternenhof oder die Westarkaden im Bereich der Berliner Allee, oder für nicht gewerbegebietstypische Nutzungen wie Wohnheime in Anspruch genommen werden. In der Konkurrenz um knappe gewerblich nutzbare Bauflächen können weniger bodenpreissensible Nutzungen wie (nicht zentrenrelevanter) Einzelhandel, nicht gewerbegebietstypische Dienstleistungen, religiöse Einrichtungen, Freizeitnutzungen auf GE-Flächen angewiesene gewerbliche Nutzungen verdrängen oder – auf neuen Flächen – gar nicht erst zum Zuge kommen lassen. Diese Nutzungen nahmen Anfang 2019 rund 15 % aller im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen ein. Zwischen 2006 und 2018 wurden etwa 14 % der neu in Anspruch genommenen Flächen durch solche Nutzungen belegt. Inwieweit bereits

2006 gewerblich genutzte Flächen seitdem entsprechend umgenutzt wurden, ließ sich nicht ermitteln. Einzelbeispiele zeigen jedoch, dass ein solcher Umnutzungsprozess durchaus festzustellen ist und sich ohne steuerndes Eingreifen voraussichtlich auch nicht abschwächen wird.

4.5.4 Zusammenfassende Einschätzung der Angebotssituation

Bei der Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf ist zu berücksichtigen, dass viele der Anfang 2019 noch ungenutzten Flächen aktuell (4/2020) bereits vertraglich gebunden oder aus anderen Gründen nicht mehr verfügbar sind. Da sie zum Bezugszeitpunkt der Bedarfsprognose noch nicht genutzt waren, sind sie dennoch dem prognostizierten Bedarf gegenzurechnen.

Um dem Flächenbedarf künftiger Nutzer ein adäquates Angebot entgegensetzen zu können, müssen die in der Bestandsanalyse ermittelten Potenzialflächen bedarfs- und zeitgerecht tatsächlich verfügbar sein. Für den Ausgleich von Angebot und Nachfrage spielen somit auch der Zeitpunkt der Verfügbarkeit, der mit zunehmend ferner liegendem Betrachtungshorizont immer schwieriger abzuschätzen ist, sowie die konkreten Standortbedingungen (Lage, Verkehrsanbindung...) eine wichtige Rolle.

Dem erwarteten Flächenbedarf (s. Kap. 5) stehen innerhalb der vorhandenen gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans in grober Annäherung rechnerisch folgende Flächenangebote gegenüber:

- Gewerbliche Bauflächen, die zum Erhebungszeitpunkt Anfang 2019 Baustelle, also noch nicht gewerblich genutzt waren und insofern dem prognostizierten Bedarf gegenzurechnen sind, jedoch für Zwecke der Wirtschaftsförderung nicht mehr zur Verfügung stehen: ca. 10 ha.
- Gewerbliche Bauflächen, die zum Erhebungszeitpunkt noch nicht gewerblich genutzt waren, insofern ebenfalls dem prognostizierten Bedarf gegenzurechnen sind, jedoch bereits an künftige Nutzer vergeben sind: ca. 12 ha.
- Gewerbliche Bauflächen, die noch nicht gewerblich genutzt und noch nicht an künftige Nutzer vergeben sind: ca. 28 ha.
- Von dem somit in Ansatz zu bringenden rechnerisch etwa 50 ha umfassenden Flächenpotenzial sind Flächen abzuziehen, die trotz verstärkter Aktivierungsanstrengungen auch bis 2040 nicht verfügbar werden. Ausgehend von in der Vergangenheit erreichten Aktivierungsraten wird angenommen, dass dies auf ein Viertel des ermittelten noch verfügbaren Flächenpotenzials (7 ha) zutreffen könnte. Die Summe der im Zeitraum bis 2040 innerhalb der vorhandenen Gewerbeflächenkulisse anzunehmenden Flächenpotenziale dürfte somit auch unter Berücksichtigung dieses sehr langen Betrachtungszeitraums eine geschätzte Größenordnung von 43 ha nicht überschreiten. Davon sind rund 22 ha bereits gebunden, so dass lediglich etwa **21 ha** aktuell noch verfügbar für zusätzliche Ansiedlungen oder Erweiterungen sind.
- Weiterhin in die Betrachtung einzubeziehen sind Verdichtungen auf vorhandenen Gewerbegrundstücken – bei Fortschreibung des Trends der Jahre 2006-2018 könnte dies in 22 Jahren einer „Flächeneinsparung“ von ca. 26-33 ha entsprechen. Allerdings sind diese Potenziale in den trendbasierten Prognosemodellen bereits berücksichtigt, da diese ausschließlich auf die neu in Anspruch genommenen Flächen abstellen. Auch das Gifpro-Modell der Bedarfsprognose berücksichtigt Verdichtungseffekte implizit über die darin eingehenden Kennziffern, die auf empirischen, auf die Nettofläche bezogenen Werten basieren. Als zusätzliche Potenziale durch Verdichtung können also nur solche Effekte der Bedarfsprognose gegengerechnet werden, die über das bisher übliche Verdichtungsmaß von ca. 1,2-1,5 ha pro Jahr hinaus aktiviert werden können. Dies würde zusätzliche Aktivierungsanstrengungen erfordern, wobei die Möglichkeiten der Stadt Freiburg, auf den Verdichtungsprozess Einfluss zu nehmen, begrenzt sind. An dieser Stelle wird somit nur eine über das bisherige Maß hinausgehende Verdichtung vorhandener Grundstücke von bis zu 5 ha angenommen.
- Flächenpotenziale können außerdem durch Flächenfreisetzungen infolge von gewerblichen Umstrukturierungsprozessen entstehen: Aufgrund von Standortaufgaben und –verlagerungen

wurden in den vergangenen 12 Jahren durchschnittlich mindestens 3,5 ha pro Jahr für andere Nachnutzungen frei. Dieses nicht unerhebliche Potenzial bietet in einigen Fällen einen Ansatzpunkt für wirtschaftspolitische Maßnahmen. Es ist jedoch in die Prognosen bereits eingegangen.

- Mögliche Flächenverluste durch Umwidmung von gewerblichen Bauflächen für andere Nutzungen, wie sie in der Vergangenheit immer wieder aufgetreten sind, sollten in Zukunft soweit wie möglich vermieden oder zumindest ausgeglichen werden (s. Kap. 7.1.1).
- Nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der ermittelten Flächenpotenziale in privater Verfügungsgewalt liegt und der Zeitpunkt und die Art ihrer Umsetzung nur sehr begrenzt durch die städtische Gewerbepolitik beeinflussbar ist, die ihre Steuerungswirkung am effektivsten über Flächen in kommunalem (Zwischen-) Eigentum entfalten kann.

Gewerbeflächenpotenziale im Sinne der Bedarfsprognose

	Flächenpotenzial in ha	Anmerkung
Baustellen	10 ha	Stand 1/2019
Bereits vergebene ungenutzte Flächen	12 ha	u.a. 5,3 ha in Haid Süd verkauft oder reserviert
Noch nicht vergebene ungenutzte Flächen	28 ha	
abzüglich Flächen, die trotz verstärkter Aktivierungsanstrengungen bis 2040 nicht verfügbar werden	(minus) 7 ha	Annahme: ¼ der noch nicht vergebenen ungenutzten Flächen bis 2040 nicht aktivierbar
Flächenpotenzial gesamt	43 ha	
Über das bisherige Maß hinausgehende Verdichtung vorhandener Grundstücke	0-5 ha (Annahme)	abhängig von Aktivierungserfolg geringe Einflussmöglichkeit der Stadt
Flächenpotenzial einschl. Verdichtung	43-48 ha	Davon 22 ha bereits (4/2020) gebunden
Abzug Flächenverluste an andere Nutzungen	nicht berücksichtigt	Annahme: Beschluss Bestandsschutz/ Flächenausgleich Gewerbeflächen
Tatsächlich 4/2020 noch verfügbare ungenutzte Flächen	21 ha	Flächenpotenziale abzüglich Baustellen und bereits gebundene Flächen, ohne zusätzliche Verdichtungen

Im Ergebnis ist festzustellen, dass zur Abdeckung des erwarteten Bedarfs (s. Kap. 5) nur ein sehr begrenztes Flächenpotenzial zur Verfügung steht. Einschränkend zu berücksichtigen ist außerdem, dass bei den bereits zum Erhebungszeitpunkt mit Baustellen belegten oder inzwischen für künftige Nutzer „reservierten“ Flächen (zusammen 22 ha) ganz überwiegend von einer kurzfristigen Belegung auszugehen ist. Diese stehen rechnerisch noch zur Deckung des nach 2018 anfallenden Flächenbedarfs zur Verfügung. Ein echtes Potenzial stellen sie jedoch nur für die Eigentümer, nicht aber für Unternehmen mit zukünftigem Flächenbedarf dar. Gleiches gilt auch für das Flächenpotenzial, das durch zusätzliche Verdichtung aktiviert werden kann. Dieses ist lediglich durch die Eigentümer der Flächen steuerbar bzw. eventuell auch nutzbar. Wirklich neu verfügbar zu machen sind mithin lediglich etwa 21 ha, von denen nur ein Teil im städtischen Eigentum ist. Damit wird die FWTM absehbar über keine nennenswerten Flächen mehr verfügen, die sie Unternehmen, die diese Flächen benötigen, anbieten kann. Deshalb muss u.a. dem regionalen Aspekt zunehmende Bedeutung zugemessen werden.

4.6 Gewerbeflächen in der Region

Die Entwicklung Freiburgs als Standort von Industrie und Gewerbe kann nicht losgelöst von der Perspektive der Region betrachtet werden. Eine Vermarktung der Region als Wirtschaftsstandort bietet in der globalen Standortkonkurrenz Vorteile. Regionale Flächenangebote können in bestimmten Wirtschaftssektoren das städtische Gewerbeflächenangebot entlasten und tun dies auch bereits, z.B. mit dem Gewerbepark Breisgau. Aus diesen Gründen werden im Folgenden Informationen zum Gewerbeflächenangebot im regionalen Umfeld von Freiburg zusammengestellt.

Die Zusammenstellungen in Abbildung 3 und Tabelle 6 beruhen auf dem Regionalplan Südliche Oberrhein und den im Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg verfügbaren Daten zu den kommunalen Flächennutzungsplänen, wobei die Angaben zu noch nicht in Anspruch genommenen Gewerbeflächen anhand von aktuellen Luftbildern überprüft wurden; freie Einzelgrundstücke in ansonsten gewerblich genutzten Gebieten blieben dabei außer Betracht. In die Auswertung einbezogen wurden Gemeinden in einem erweiterten Pendlereinzugsbereich zwischen Lahr im Norden, Neuenburg im Süden, Breisach im Westen und Kirchzarten im Osten.

Nach dem Regionalplan 3.0 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein besteht die Möglichkeit der Übertragung gewerblicher Flächenbedarfe auf benachbarte Gemeinden und interkommunale Gewerbegebiete. Die Tabelle differenzieren deshalb zwischen Gemeinden, denen im Regionalplan für die kommenden 15 Jahre nur eine Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe zugeordnet wird und die deshalb für eine Übertragung gewerblicher Flächenbedarfe kaum in Frage kommen, und Gemeinden und interkommunalen Gewerbegebieten mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe, für die eine solche Übertragung zumindest im Grundsatz denkbar ist.

Für die Auswertung der Tabelle wird vereinfachend angenommen, dass die Gemeinden den ihnen zugeordneten Orientierungswert für ihre Eigenentwicklung und die kleineren Nachbargemeinden (soweit diese „ihren“ Orientierungswert nicht realisieren können) nutzen werden. Soweit darüber hinaus Potenzialflächen in gemeindlichen Flächennutzungsplänen gesichert sind, könnte die Möglichkeit einer Übertragung externer gewerblicher Flächenbedarfe geprüft werden.

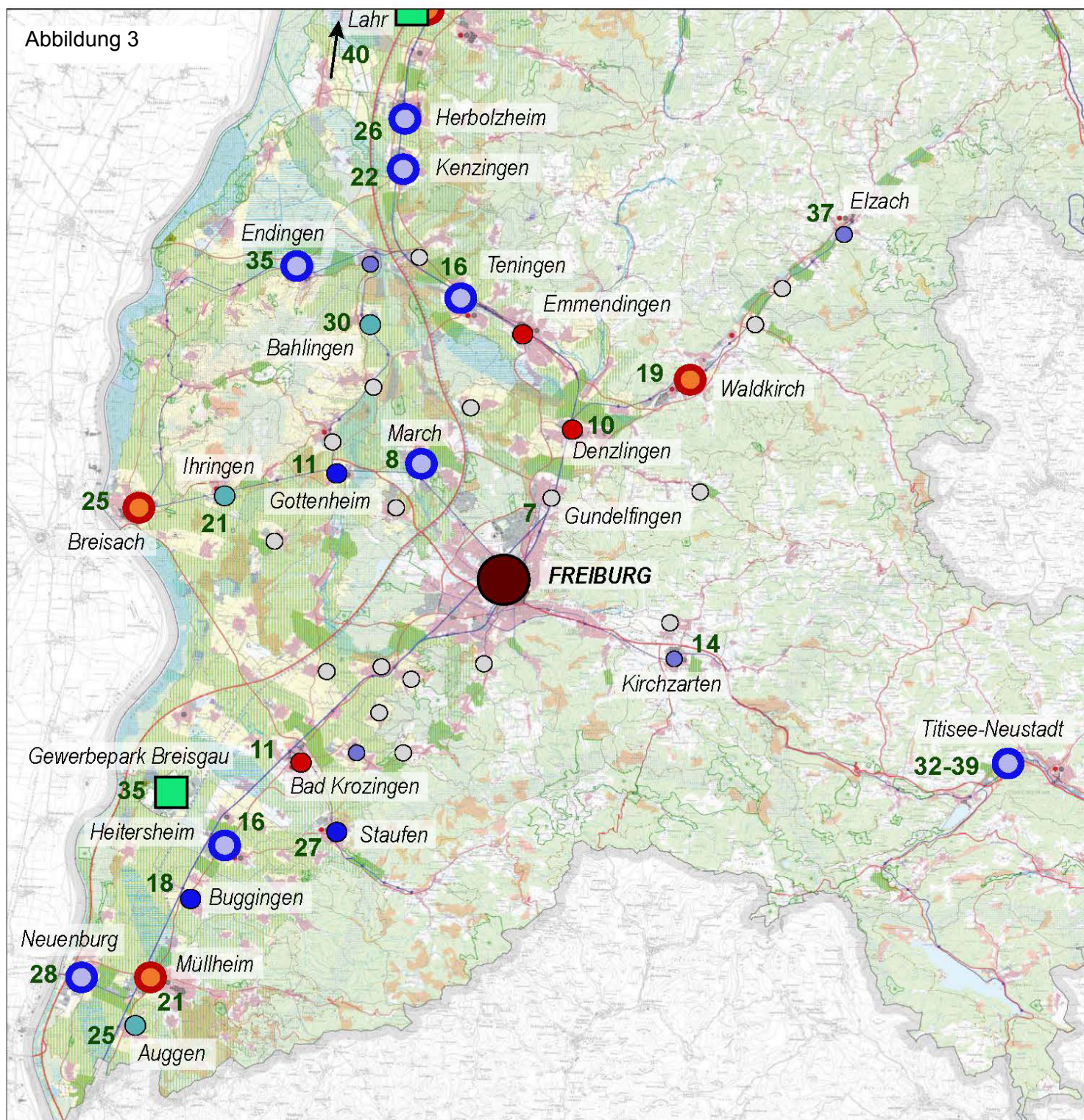
Nur drei Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe haben ausgewiesene Gewerbeflächenpotenziale, die über den Orientierungswert für die Eigenentwicklung hinausgehen; allein in Bahlingen und Merdingen wird dabei eine nennenswerte Größenordnung erreicht.

Von den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit der Kategorie C verfügen March und Neuenburg am Rhein über Gewerbeflächenreserven, die erheblich über den Orientierungswert von 10 ha hinausgehen (in March entfällt allerdings eine Teilfläche von 7 ha, die für einen Autobahn-Rasthof in Anspruch genommen werden soll). Außerdem weisen Heitersheim und Endingen Potenziale in einer Größenordnung auf, die die Möglichkeit einer Übertragung Freiburger Flächenbedarfe zumindest nicht ausschließen.

Bei den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit der Kategorie B haben Lahr und Müllheim, in geringerem Umfang auch Waldkirch in ihren Flächennutzungsplänen Gewerbeflächen dargestellt, die über den Orientierungswert des Regionalplans von 20 ha hinausgehen. In Bad Krozingen, Breisach und Emmendingen sind Potenzialflächen von mehr als 10 ha vorhanden. Voraussetzung für eine Übertragung von Flächenbedarfen ist immer eine trilaterale Vereinbarung zwischen der Stadt Freiburg, der „aufnehmenden“ Gemeinde und der Regionalplanungsbehörde.

Weiterhin besteht die Möglichkeit einer Übertragung von Flächenbedarfen auf den interkommunalen Gewerbepark Breisgau mit etwa 30 ha im Regionalplan identifizierten Flächenpotenzialen (inzwischen fast vollständig belegt bzw. reserviert) und, in weiterer Entfernung, auf den Gewerbe- und Industriepark Lahr mit rund 80 ha Entwicklungspotenzial. Eine Übertragung auf den Gewerbepark Breisgau wurde in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktiziert. Eine vorzeitige Übertragung von weiteren 30 ha des Freiburger Flächenbedarfs auf den – ggf. zu erweiternden – Gewerbepark im Zusammenhang mit dem FNP 2040 wurde bereits beschlossen.

Abbildung 3



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Freiburg i. Br. Flächenreserven in festgesetzten Flächennutzungsplänen

In Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe:

Kategorie B

● > 20 ha

● > 10 ha

● < 10 ha

Kategorie C

● > 10 ha

● > 5 ha

● < 5 ha



Interkommunale Gewerbegebiete

In Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe:

● > 5 ha

○ < 5 ha

11

ungefähre Fahrzeit zum
Hbf. FR in Minuten

Quelle: Regionalplan
südlicher Oberrhein, Geoportal
Raumordnung Baden-Württemberg,
Luftbild (2018), eigene Auswertung

SPATH NAGEL

regioconsult
Konzepte für Politik und Wirtschaft

Tabelle 6:

Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe			
Gemeinde	Potenzialfläche	Orientierungswert für Gemeinde	Differenz Potenzial/ Orientierungswert
Au	< 0,5 ha	3-5 ha	-
Auggen	~ 7,5 ha	3-5 ha	~ 2,5 ha
Bahlingen am Kaiserstuhl	~ 9 ha	3-5 ha	~ 4 ha
Bollschweil	< 1 ha	3-5 ha	-
Bötzingen	~ 4,5 ha	3-5 ha	-
Ebringen	< 1 ha	3-5 ha	-
Glottertal	< 1 ha	3-5 ha	-
Gundelfingen	< 0,5 ha	3-5 ha	-
Horben	0	3-5 ha	-
Merdingen	~ 13 ha	3-5 ha	~ 8 ha
Merzhausen	0	3-5 ha	-
Münstertal	< 0,5 ha	3-5 ha	-
Oberried	0	3-5 ha	-
Schallstadt	~ 1,5 ha	3-5 ha	-
Stegen	~ 2 ha	3-5 ha	-
Umkirch	~ 2,5 ha	3-5 ha	-
Vörstetten	< 0,5 ha	3-5 ha	-
Gesamt			~ 14,5 ha
Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe – Kategorie C			
Gemeinde	Potenzialfläche	Orientierungswert für Gemeinde	Differenz Potenzial/ Orientierungswert
Buggingen	~ 5,5 ha	bis 10 ha	-
Ehrenkirchen	~ 2,5 ha	bis 10 ha	-
Endingen am Kaiserstuhl	~ 13 ha	bis 10 ha	~ 3 ha
Gottenheim	~ 8 ha	bis 10 ha	-
Heitersheim	~ 13,5 ha	bis 10 ha	~ 3,5 ha
Kirchzarten	~ 2,5 ha	bis 10 ha	-
March	~ 23 ha	bis 10 ha	~ 13 ha
Neuenburg am Rhein	~ 37 ha	bis 10 ha	~ 27 ha
Riegel am Kaiserstuhl	~ 4 ha	bis 10 ha	-
Gesamt	~109 ha		~ 46,5 ha
Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe – Kategorie B			
Gemeinde	Potenzialfläche	Orientierungswert für Gemeinde	Differenz Potenzial/ Orientierungswert
Bad Krozingen	~ 17 ha	bis 20 ha	-
Breisach am Rhein	~ 20 ha	bis 20 ha	-
Denzlingen	~ 10 ha	bis 20 ha	-
Emmendingen	~ 15 ha	bis 20 ha	-
Lahr	~ 36 ha	bis 20 ha	~ 16 ha
Müllheim	~ 47 ha	bis 20 ha	~ 27 ha
Waldkirch	~ 26 ha	bis 20 ha	~ 6 ha
Gesamt	~171 ha		~ 49 ha
Interkommunale Gewerbegebiete			
Standort	Potenzialfläche	Orientierungswert für Gemeinde	Differenz Potenzial/ Orientierungswert
Gewerbepark Breisgau	~ 30 ha	nicht relevant-	~ 30 ha
Industrie- und Gewerbe- zentrum Raum Lahr	~ 81 ha	nicht relevant-	~ 81 ha
Gesamt	~111 ha		~ 111 ha

Quelle: Regionalplan südlicher Oberrhein, Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, eigene Auswertungen

5. Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs

5.1 Methodik

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist abhängig von unterschiedlichen Faktoren wie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, von Struktur und Entwicklung der Wirtschaft der jeweiligen Region sowie von der Entwicklung von spezifischen Rahmenbedingungen. Angesichts der großen Bedeutung der Bestandsunternehmen für die Gewerbeflächennachfrage spielen jedoch auch lokale Faktoren eine große Rolle, so z.B. die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Standorte, standortbezogene Planungen und Vorstellungen von Nutzern und Eigentümern, die jeweilige Unternehmensphilosophie sowie mögliche Standortalternativen. Der letztlich wirksam werdende Bedarf wird zudem gerade in den nachfragestarken Branchen wie etwa Logistik oder in einzelnen Marktsegmenten (z.B. Kaufflächen) stark von einem fehlenden Angebot beeinflusst. Dies gilt umso mehr angesichts des weit gefassten Prognosehorizonts bis zum Jahr 2040.

Hinzu kommt, dass die Stadt Freiburg den Kern einer starken Wirtschaftsregion bildet. Verflechtung und regionale wie sogar internationale Kooperation sind von großer Bedeutung, beeinflussen die Standortentscheidungen von ansässigen wie ansiedlungsinteressierten Unternehmen und wirken mithin auf den Bedarf an Gewerbeflächen.

Klassisch wird der Flächenbedarf mit beschäftigtenbasierten Prognosemodellen wie etwa Gifpro bestimmt, die von einer engen Korrelation des Flächenbedarfs mit der Beschäftigtenentwicklung ausgehen. In diesem Modell wird der Bedarf durch die verschiedenen Anlässe der Flächennachfrage, also vor allem Neuansiedlungen und Umzüge, auf der Basis von Quoten berechnet. Der Vorteil des Modells liegt in der Transparenz, der Einfachheit der Modellrechnung sowie der starken Betonung der Bestandsunternehmen als Träger des Bedarfs. Andererseits sind die zugrunde gelegten Quoten vergleichsweise statisch, häufig nicht empirisch begründet und lassen im Basismodell keine Berücksichtigung von spezifischen lokalen Faktoren zu. Zudem hat sich in den letzten Jahren der unterstellte lineare Zusammenhang zwischen Beschäftigtenentwicklung und Flächenbedarf als zunehmend unzuverlässig erwiesen. So entwickelt sich der spezifische Flächenverbrauch pro Kopf auch innerhalb einzelner Branchen sehr unterschiedlich. Langjährig feststellbare Trends in der Wirtschaft wie Outsourcing oder Inhouse-Konfektionierung entkoppeln den statistischen Zusammenhang zwischen Beschäftigung und Flächenbedarf zusätzlich. Diese Schwierigkeiten bestehen vor allem im Bereich der produzierend-gewerblichen auf Gewerbeflächen angewiesenen Nutzungen. Für den Bereich der büroaffinen Dienstleistungen dagegen stellen beschäftigtenbasierte Prognosemodelle eine gute Methode dar.

Von Relevanz ist weiterhin, dass Gewerbeflächen nicht nur von der eigentlichen Zielgruppe der auf diese angewiesenen Unternehmen, sondern in nennenswertem Umfang und mit dem Rückgang der Flächenpotenziale weiter zunehmend auch von anderen Nutzergruppen absorbiert werden. Der „Bedarf“ dieser Gruppen ist zwar nicht dem gewerblichen Bedarf zuzuordnen, spielt jedoch eine wichtige Rolle bei der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage. Während das Gifpro-Modell in seiner modifizierten Version TBS-Gifpro einzelne Nutzungen wie beispielsweise den Einzelhandel gesondert betrachtet, bleiben große Flächenverbraucher wie z.B. kirchliche, soziale oder Freizeiteinrichtungen, Wohnen (z.B. Wohnheime für Asylsuchende oder gewerbliches Wohnen), Freizeit, öffentliche Nutzungen usw. definitionsgemäß – weil nicht wirtschaftsinduziert – außer Ansatz. Dennoch treten diese Nutzungen als Nachfrager auf und reduzieren damit das verfügbare Angebot.

Bei der Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Freiburg wurde daher ein Methodenmix angewendet, der die Gifpro-Berechnungen durch trendbasierte, empirisch ermittelte Flächenverbrauchsrechnungen sowie durch hochgerechnete Einzelinformationen und Brancheneinschätzungen ergänzt.

In Übereinstimmung mit dem Stichpunkt der Bestandserfassung (Anfang 2019), der die Grundlage des dem Bedarf gegenüberzustellenden Flächenangebots darstellt, umfasst der Prognosezeitraum die Jahre 2019 bis 2040, also insgesamt 22 Jahre. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Methode zwei Nutzungskategorien entstehen, deren Flächen zwar zum Erfassungszeitpunkt noch nicht genutzt waren und später noch durch Nutzer belegt werden können, die jedoch dem Markt als Flächenangebote real nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies betrifft einmal die Kategorie der Baustellen (rd. 10 ha), für die davon auszugehen ist, dass diese inzwischen bereits genutzt bzw. kurzfristig mit Nutzungen belegt werden. Zum anderen sind dies Gewerbeflächen, die bereits veräußert oder durch Vorverträge gebunden sind, aber zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt waren (rd. 10 ha); auch diese Flächen werden voraussichtlich kurzfristig belegt werden. Mithin umfasst das Modell Flächenpotenziale in der Größenordnung von rund 20 ha, die rechnerisch dem im Prognosezeitraum, überwiegend in den Jahren 2019 und 2020 erwarteten Flächenbedarf gegenüberzustellen sind, jedoch nicht mehr für aktuelle Erweiterungs- oder Ansiedlungsinteressenten zur Verfügung stehen.

Angesichts des vergleichsweise eindeutigen Trends bei der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage wurde auf die Erarbeitung von Szenarien von unterschiedlichen volkswirtschaftlichen Verläufen verzichtet. Dafür spricht zudem, dass angesichts nur weniger zur Verfügung stehender Flächen die tatsächliche Absorption der Flächen von angebotsorientierten Faktoren begrenzt wird. Dies erklärt auch, warum der Flächenverbrauch in den vergangenen Jahren unter den Werten lag, der gemäß der Gifpro-Berechnungen zu erwarten gewesen wäre.

Der Flächenbedarf wird weiterhin stark durch politische Entscheidungen beeinflusst. Dies zeigen beispielsweise die politischen Rahmensetzungen im Zusammenhang mit nur noch eingeschränkt erwünschten Ansiedlungen im Logistikbereich. Aber auch die Flächenpotenziale, die das nähere Umland der Stadt Freiburg bieten, werden von der regionalen Politik bestimmt. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund werden in einem abschließenden Schritt (Kap. 8) handlungsbasierte Szenarien erarbeitet und deren Konsequenzen für den Flächenbedarf sowie die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage bewertet.

5.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

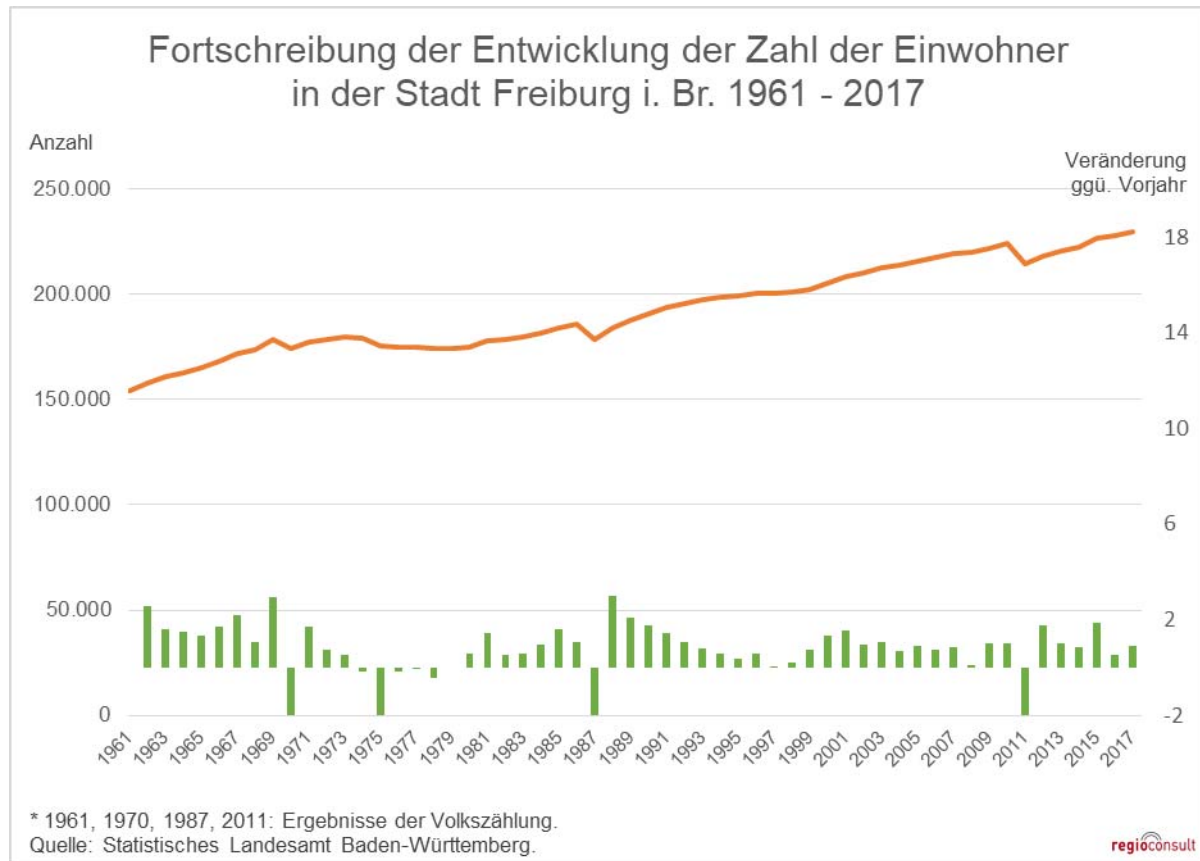
Einen wichtigen Parameter im Zusammenhang mit der Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wirtschaft bildet die Entwicklung der Bevölkerung. Diese wirkt unmittelbar auf die Bereiche der Wirtschaft, die von der Haushaltsnachfrage abhängen, also auf große Teile von Einzelhandel, auf die haushaltsorientierten Dienstleistungen, aber auch auf Handwerk und Bauwirtschaft.

Zudem wird die Wirtschaftsentwicklung von der Bevölkerungsentwicklung auch indirekt beeinflusst. So wird der Arbeits- und vor allem Fachkräftemangel zunehmend zum Engpassfaktor der Entwicklung eines großen Teils der Wirtschaft. Trotz hohem Einpendlerüberschuss erschwert der demografische Effekt die Deckung der Nachfrage zusätzlich.

Eine aktuelle, allgemein anerkannte Bevölkerungsprognose für die Stadt Freiburg liegt derzeit nicht vor. Die vorliegende Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert die Entwicklung der Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2035. Schreibt man diese Schätzungen bis zum Jahr 2040, dem Zieljahr des Gewerbeflächenkonzeptes, fort so ergibt sich ein Bevölkerungsstand von dann 237.500 Einwohnern. Damit läge der Wert dann um knapp 9.800 Einwohner über der aktuellen Zahl der Einwohner, die das Einwohnermelderegister zum Jahresende 2019 mit 229.700 ausweist.

Deutlich optimistischer war die bereits im Jahr 2014 veröffentlichte Prognose des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, in der für das Jahr 2030 ein Bevölkerungsbestand von rund 245.000 Personen erwartet wurde und damit ein Zuwachs von knapp 27.000 Einwohnern gegenüber dem Basisjahr 2014. Nimmt man die aktuelle Einwohnerzahl zum Maßstab, so liegt die Prognose bislang gut auf Kurs. Erwartet wurde weiterhin ein weitgehend stabiles Verhältnis von Deutschen zu Nichtdeutschen. Der Anteil der über-60-jährigen wird von 21,2 % im Jahr 2014 auf 23,6 % anwachsen, der Anteil der Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und unter 60 Jahren geht dagegen von 41,1 % leicht auf 40,5 % zurück, diese wächst jedoch aufgrund der positiven Gesamtentwicklung deutlich um knapp 9.400 Personen gegenüber 2014.

Abbildung 4



Diese Prognose wird derzeit auf der Basis aktueller Erkenntnisse überarbeitet und es ist davon auszugehen, dass sich die Prognosewerte den Erwartungen der Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes annähern werden.

Eine große Bedeutung aus Sicht der Freiburger Wirtschaft kommt traditionell dem regionalen Arbeitsmarkt zu. Die Unternehmen profitieren von der Zentralität der Stadt und dem damit verbundenen hohen Pendlerüberschuss. So pendeln derzeit nahezu 69.000 Beschäftigte zu Arbeitsplätzen in der Stadt Freiburg, denen lediglich etwa 26.000 Auspendler gegenüberstehen. Und auch die Entwicklung ist positiv: Seit dem Jahr 2005 lässt sich ein Zuwachs der Einpendler um etwa 33 % feststellen. Trotz noch dynamischerer Entwicklung der Zahl der Auspendler, die um 68 % zunahm, stieg der Saldo im Betrachtungszeitraum um etwa 18 % (6.600 Personen). Insgesamt pendeln derzeit etwa 94.000 Personen von oder nach Freiburg – mit allen Konsequenzen für die Verkehrssituation in der Stadt.

Allerdings schwächte sich die Dynamik der Entwicklung – mit einem Ausreißer im Jahr 2017 – zuletzt ab. Dass es auch in Zukunft möglich sein wird, immer mehr Beschäftigte für Arbeitsplätze in der Stadt zu gewinnen, scheint mindestens fraglich. Dagegen sprechen die Entwicklungen im Be-

reich der Mobilität, vor allem aber der für die Arbeitnehmer bessere Arbeitsmarkt, der weitere Arbeitswege zunehmend weniger attraktiv macht. Hält der Trend jedoch an, so könnten im Betrachtungszeitraum maximal etwa 7.000 bis 10.000 Beschäftigte für die Stadt gewonnen werden. Dieses zusätzliche Potenzial könnte zu einer Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze beitragen, die über das Niveau der vorliegenden Prognose hinausgeht.

Tabelle 6: Berufsein- und -auspendler sowie Pendlersaldo in Freiburg i. Br. 2005 bis 2018

	Einpendler	Auspendler	Saldo	Veränderung Saldo ggü. Vorjahr
2005	51.894	15.253	36.641	-
2006	53.027	15.709	37.318	677
2007	54.536	16.305	38.231	913
2008	56.071	16.960	39.111	880
2009	56.437	17.358	39.079	-32
2010	57.816	17.618	40.198	1.119
2011	58.704	18.154	40.550	352
2012	60.410	19.103	41.307	757
2013	61.292	19.708	41.584	277
2014	62.595	20.567	42.028	444
2015	64.127	21.629	42.498	470
2016	65.375	23.392	41.983	-515
2017	67.551	24.310	43.241	1.258
2018	68.868	25.589	43.279	38
Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement Stadt Freiburg.				

Einen weiteren Hinweis gibt der Vergleich der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Arbeitsplätze) mit der Zahl der Beschäftigten am Wohnort (Erwerbstätige). Während die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 2005 und 2019 um 34.800 (37 %) zugenommen hat stieg die Zahl der erwerbstätigen Einwohner im gleichen Zeitraum um lediglich 27.100. Damit nahm zwar der Pendlersaldo zu, gleichzeitig konnte aber der rechnerische Anteil der Beschäftigten am Wohnort an den Arbeitsplätzen von 61,2 % im Jahr 2005 auf 65,7 % im Jahr 2019 erhöht werden.

5.3 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs im FNP 2020

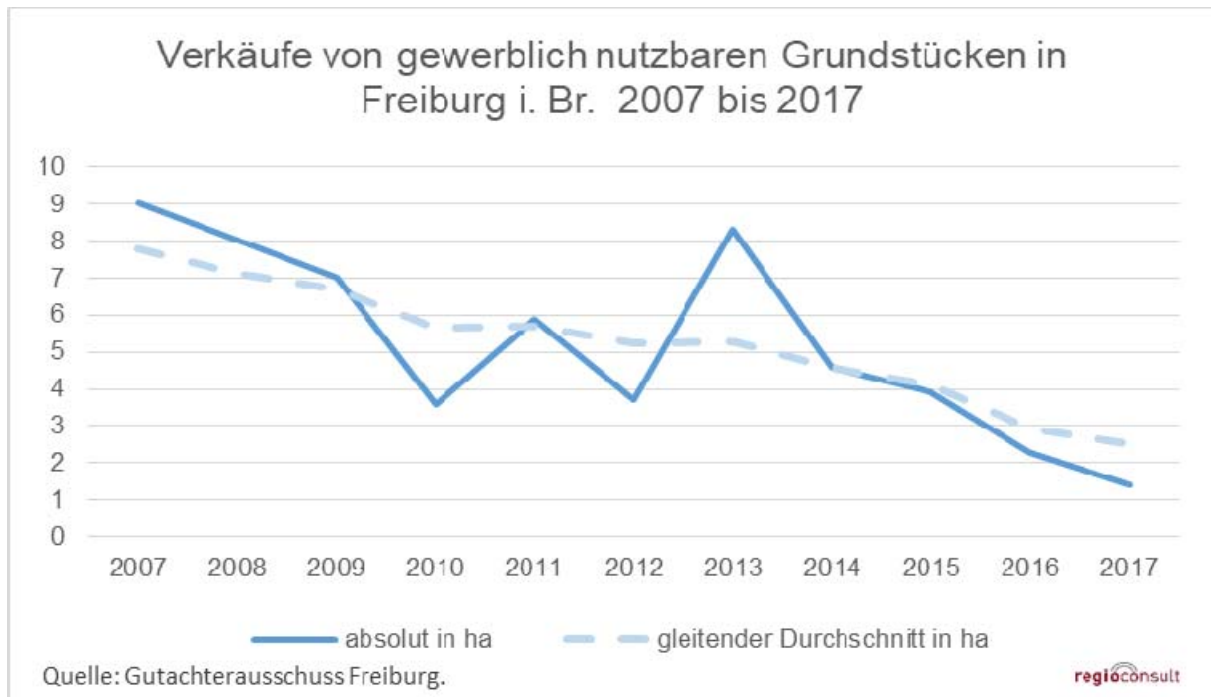
Die Bedarfsprognose für die Stadt Freiburg, die dem FNP 2020 zugrunde lag, basierte auf einem aus der Vergabepraxis der vorangegangenen 15 Jahre abgeleiteten Wert und wurde mit 4 ha pro Jahr beziffert. Für den Prognosezeitraum 2005 bis 2020 wurde auf dieser Grundlage ein Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 60 ha netto bis zum Jahr 2020 abgeschätzt. Davon wurden 20 ha als durch Innenentwicklung – insbesondere der Gewerbegebiete Haid, Hochdorf und Güterbahnhof Nord – realisierbar angenommen, weitere 20 ha sollten im Gewerbepark Breisgau realisiert werden. Der verbleibende Bedarf von 20 ha sollte vor allem durch Erweiterungen des Gewerbegebiets Haid nach Süden und die Neuentwicklung von Gewerbeflächen im Norden von Zähringen als attraktive Angebote für Neugründungen und Verlagerungen größerer Betriebe abgedeckt werden.

5.4 Entwicklung der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen

5.4.1 Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg i. Br. erfasst jährlich die Kauffälle in den verschiedenen Segmenten des Immobilienmarktes. Diesen Erhebungen zufolge wurden seit dem Jahr 2007 insgesamt 57,7 ha an gewerblich nutzbaren Grundstücken veräußert. Dies waren durchschnittlich 5,2 ha pro Jahr wobei der Umfang im Zeitverlauf, vermutlich aufgrund fehlender Angebote, deutlich zurückging. Angesichts dieser Entwicklung ist eine Hochrechnung bis zum Jahr 2040 schwierig und in starkem Maße abhängig von den gewählten Annahmen. Eine reine Trendfortschreibung führt bereits im Jahr 2019 an die Nulllinie, ein weiterer Flächenverbrauch wäre mithin nicht zu erwarten.

Abbildung 5



Diese Werte zeigen einmal den hohen Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Freiburg. Andererseits könnte die stark rückläufige Entwicklungskurve einen Hinweis auf die Engpässe geben, von denen dieses Segment des Immobilienmarktes mittlerweile geprägt wird. Die Auswertung unterstützt somit die Aussagen von Unternehmen und der Wirtschaftsförderung, die darauf hinweisen, dass Flächen – insbesondere zum Kauf – von den Unternehmen kaum noch zu bekommen sind.

Wird den Schätzungen in der Annahme eines linearen Verlaufs der Entwicklung der jährliche Durchschnitt von 5,2 ha im Betrachtungszeitraum zwischen 2007 und 2017 zugrunde gelegt, dann ergibt sich bis zum Jahr 2040 rechnerisch ein Flächenumsatz von knapp 115 ha. Geht man davon aus, dass der Flächenumsatz auch aufgrund des reduzierten Angebots an Kaufflächen bei rund vier Hektar jährlich und damit in der Bandbreite der Umsätze der letzten fünf Jahre liegen wird, dann errechnet sich ein Flächenumsatz bis zum Jahr 2040 von knapp 90 ha.

5.4.2 Analyse der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen 2006 bis 2018

Inanspruchnahme in den Freiburger Gewerbestandorten

Das Gewerbeflächenkonzept zielt primär auf die Entwicklung des Umgangs mit den gewerblichen Bauflächen. Die Grundlage für eine weitere Annäherung an die Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs der gewerblichen Wirtschaft in dieser Flächenkategorie bildet daher die Betrachtung

tung der Entwicklung der Inanspruchnahme von Flächen in der Vergangenheit. Diese Analyse stellt eine Saldenbetrachtung dar und erfasst ausschließlich die neu in Anspruch genommenen Flächen. Umzugs- oder Veränderungsprozesse innerhalb der bereits genutzten Flächen, also beispielsweise auch Verdichtungsmaßnahmen, werden bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für Entwicklungen, die außerhalb der Kulisse der reinen Gewerbeflächen (GE oder GI) stattfinden, also etwa die Wirtschaft betreffende Veränderungen in Misch- oder reinen Wohngebieten.

Besondere Aussagekraft hat diese Betrachtung deshalb, weil auf diese Weise die tatsächliche Inanspruchnahme (netto) der Flächen erfasst wird. Berücksichtigt wird entsprechend der Flächenverbrauch auch durch solche Nutzer, die nicht auf Gewerbeflächen angewiesen sind und damit nicht die primäre Zielgruppe für diese Flächen darstellen, aber dennoch in teilweise signifikantem Umfang zur Absorption von Gewerbeflächen beitragen. Nicht enthalten sind andererseits Flächenverbräuche, die aufgrund von Abwanderungsprozessen andernorts – etwa in den Umlandgemeinden – wirksam werden, die aber auf einen Flächenbedarf von ursprünglich (oder nach wie vor) im Stadtgebiet ansässigen Unternehmen zurückgehen.

Die Basis für die Ermittlung der Flächeninanspruchnahme bildet eine Analyse von zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellten Luftbildern. Auf dieser Grundlage konnte die Inanspruchnahme von zuvor noch nicht genutzten Flächen in den 13 Jahren zwischen 2006 und 2018 ermittelt werden (s. ausführlicher dazu auch Kapitel 4.4).

Den Analysen zufolge belief sich die jahresdurchschnittliche Inanspruchnahme auf dem Gebiet der Stadt Freiburg im Untersuchungszeitraum auf rund 3,5 ha. Dies entspricht einem jährlichen Ansatz von etwa 0,6 % der insgesamt derzeit genutzten gewerblichen Baufläche.

Von diesen Flächen wurde lediglich etwas mehr als die Hälfte (53 %) von „klassischen“ Gewerbegebietsnutzern in Anspruch genommen. Dieser Wert liegt um etwa 10 Prozentpunkte über dem Vergleichswert, der für die bereits genutzten Gewerbeflächen ermittelt wurde (44 %). Nimmt man noch die sonstigen gewerbeflächenaffinen Nutzer hinzu, so lässt sich feststellen, dass immerhin rund drei Viertel der Nutzer von neuen Standorten der eigentlichen Zielgruppe der Gewerbeflächenausweisung entsprechen. Zu den nicht unbedingt auf Gewerbeflächen angewiesenen neuen Nutzern gehören der Analyse zufolge vor allem selbstständige Büros und Wohnnutzungen, etwa in Form von gewerblichem Wohnen oder als Unterkünfte für Geflüchtete.

Inanspruchnahme der Flächen im Gewerbepark Breisgau

Nicht vollständig erfasst sind Ansiedlungen oder Umzüge, die sich aufgrund fehlender Flächen nicht im Gebiet der Stadt Freiburg realisieren ließen. Diese Bedarfe von ursprünglich Freiburger Firmen können damit nur als geschätzter Wert in die Prognose eingehen.

Gut dokumentiert sind diese extern wirksam gewordenen Flächenbedarfe für solche von Unternehmen, die sich im Gewerbepark Breisgau ansiedelten. Als Folge von bereits damals absehbaren Flächenengpässen wurde in den 1990er-Jahren im rund 20 km südwestlich von Freiburg gelegenen Hartheim nach Beendigung der militärischen Nutzung der Gewerbepark Breisgau von einer eigens gegründeten GmbH als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt.

Den Angaben der Ansiedlungsgesellschaft zufolge waren dort seit 1998 Ansiedlungen oder Erweiterungen zu verzeichnen, die eine Fläche von durchschnittlich knapp 1,5 ha pro Jahr bei zuletzt steigender Tendenz in Anspruch genommen haben. Ein Drittel der Flächen wurde von Unternehmen nachgefragt, die ihren Standort – überwiegend aus der Stadt Freiburg – in den Gewerbepark verlagert hatten. Jeweils etwa 17 % der Flächen entfielen auf Neugründungen oder Betriebserweiterungen, wobei letztere überwiegend von Unternehmen vorgenommen wurden, die sich in den Jahren zuvor als Abwanderer aus Freiburg im Gewerbepark Breisgau angesiedelt hatten. Insgesamt dürften nahezu 90 % der Flächen von Unternehmen erworben worden sein, die in Freiburg ansässig waren oder – im Fall der Erweiterungen – es noch heute sind..

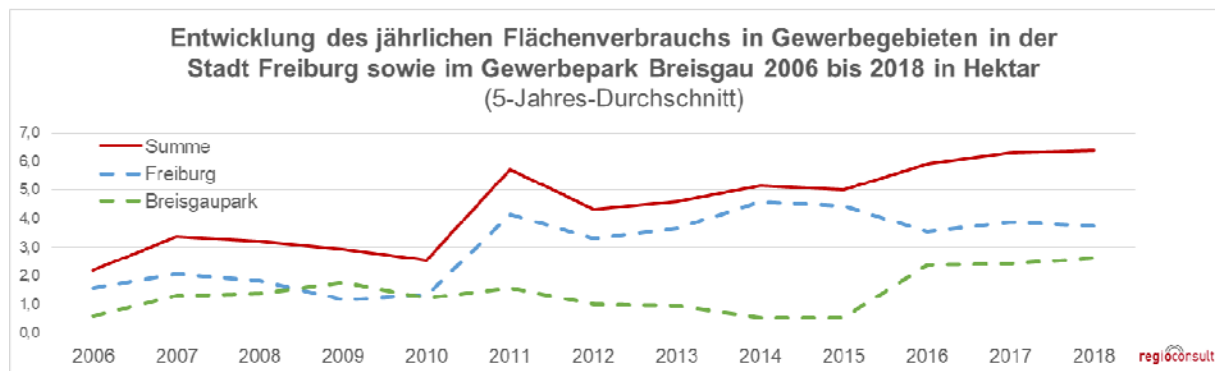
Diese Entwicklung unterstreicht einerseits nachdrücklich die große Bedeutung der Bestandsunternehmen für den Flächenbedarf. Andererseits ist es mit dem Gewerbepark Breisgau offensichtlich gelungen, den expandierenden oder umzugswilligen Freiburger Unternehmen eine akzeptable Alternative zu einem Standort in der Stadt selbst anzubieten. Die Fläche liegt zwar außerhalb der Grenzen der Stadt Freiburg, stellt aber vor allem für Unternehmen, die eine größere Fläche zum Erwerb suchen und in der Stadt selbst nicht fündig werden, offenbar eine akzeptable regionale Alternative dar. Auf diese Weise bleiben die Unternehmen in Fühlungsnähe zum Altstandort, was vor allem für die Personalbindung ein wichtiger Aspekt ist. Zudem bleiben Wertschöpfung, Arbeitsplätze und Steueraufkommen in der Region, teilweise sogar in der Stadt Freiburg.

Während der Standort also von bereits ansässigen Unternehmen offenbar gute angenommen wird, ist dies bei Neuansiedlern offenbar nur eingeschränkt der Fall. Die Erfahrungen der Wirtschaftsförderung sowie die Ergebnisse von Gesprächen mit Unternehmen und Multiplikatoren ergaben, dass diese Unternehmen häufig die Nähe zum Zentrum der Stadt mit ICE-Halt sowie zu den universitären sowie Forschungseinrichtungen bevorzugen.

Trendfortschreibung

Zur Annäherung an den Bedarfswert werden im Folgenden die von Freiburger Unternehmen direkt oder indirekt (d.h. als abgewanderte Unternehmen) in Anspruch genommenen Gewerbeflächen abgeschätzt. Dazu werden die Flächenverbräuche in den Freiburger Gewerbestandorten (ca. 3,5 ha pro Jahr) sowie im Gewerbepark Breisgau (knapp 1,5 ha pro Jahr) zusammengefasst und um einen Schätzwert für weitere Abwanderungsunternehmen (0,5 ha pro Jahr) ergänzt. Daraus ergibt sich ein aus der jährlichen Inanspruchnahme abgeleiteter Flächenbedarf in einer Spanne zwischen 5 und 6 ha pro Jahr, also etwa 120 ha bis zum Jahr 2040.

Abbildung 6



Mit Blick auf die Validität der Datenbasis als Grundlage für die Abschätzung des zu erwartenden Flächenbedarfs ist zunächst anzumerken, dass der Flächenverbrauch in starkem Maß von Erweiterungen und Umzügen von bereits ansässigen Betrieben getragen wird. Vor diesem Hintergrund bietet die bisherige Absorption eine gute Grundlage für die Abschätzung der Quantität des Flächenbedarfs wie auch seiner Qualität, also beispielsweise der räumlichen Verteilung, der Flächengrößen sowie der nachgefragten Standortqualitäten.

Mehrere Punkte sprechen dafür, dass der ermittelte Wert die untere Grenze des tatsächlichen Bedarfs darstellt. Nicht erfasst wird in dieser Betrachtung der Flächenbedarf, der nicht befriedigt werden konnte oder der zu Verlagerungen oder Investitionen an Standorten in größerer Entfernung des Altstandortes führte. Ebenfalls nicht enthalten sind Ansiedlungen oder Erweiterungen von Unternehmen außerhalb der gewerblichen Flächenkulisse, also etwa in Misch- oder Sondergebieten.

Hinzu kommt, dass die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme zum Ende des Betrachtungszeitraums kontinuierlich ansteigend war und zuletzt schon ohne Berücksichtigung der übrigen Gewerbeflächen bereits bei etwa 6 ha lag; ein Grund dafür war sicherlich die zusätzliche Flächenverfügbarkeit durch die Entwicklung des Gewerbegebiets Haid-Süd. Eine Extrapolation, die diese expansive Entwicklung der letzten etwa zehn Jahre berücksichtigt, würde zu einem Anstieg des jährlichen Bedarfs im Untersuchungszeitraum auf bis zu 13 ha pro Jahr und einem rechnerischen Gesamtbedarf von mehr als 200 ha bis zum Jahr 2040 führen.

Zudem werden Flächen zu einem Teil durch Ansiedlungen von Unternehmen oder Einrichtungen, die nicht auf Gewerbeflächen angewiesen sind, in Anspruch genommen. Zieht man die Bedarfe dieser Nutzergruppen ab – dies würde jedoch entsprechende Steuerungsmöglichkeiten und den entsprechenden politischen und planerischen Willen voraussetzen – dann beläuft sich der hochgerechnete Bedarf immer noch auf mindestens 4 bis 5 ha pro Jahr, mithin auf 90 bis 100 ha im 22-Jahres-Zeitraum bis 2040.

5.5 Berechnung nach Grundmodell Gifpro

5.5.1 Grundlagen

Das Gifpro-Modell stellt eine anerkannte Methode zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs dar. Die Grundlage der Berechnungen des Flächenbedarfs bildet dabei primär die Anzahl der in den ansässigen Unternehmen beschäftigten Personen. Das Modell geht von einem stabilen Verhältnis von Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen zum Beschäftigtenbestand aus und legt in der Vergangenheit empirisch ermittelte Quoten zugrunde, die teilweise nach Branchen variieren. In einem zweiten Schritt wird der Flächenbedarf durch Multiplikation dieser neu anzusiedelnden oder verlagerten Beschäftigten mit einem spezifischen Flächenverbrauch je Beschäftigtem berechnet. Dass Ansiedlungen und Verlagerungen auch auf Bestandsflächen stattfinden können, wird dadurch deutlich gemacht, dass eine „Wiedernutzungsquote“ in Abzug gebracht wird.

Das insgesamt sehr statische Gifpro-Modell weist eine Reihe von Schwachpunkten auf: So hat sich der unterstellte Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Zahl der Beschäftigten und dem Flächenbedarf im produzierend-gewerblichen Bereich zuletzt als wenig belastbar gezeigt. Die Gründe dafür liegen in den strukturellen Veränderungen innerhalb der gewerblichen Wirtschaft sowie in einer zunehmenden Vermischung von Dienstleistungen und produzierenden Funktionen: Die Digitalisierung, die Hybridisierung der Produktion, d.h. die Ergänzung des Produktes um Dienstleistungen, das anhaltende Outsourcing von produktionsnahen Dienstleistungen, aber auch die stark zunehmende Bedeutung von Logistikfunktionen spielen hier eine Rolle.

Zudem wird die Wiedernutzungsquote auch in den einschlägigen Studien als ausgesprochen schlecht belegt bezeichnet. Diese Quote weist den Anteil der Flächen aus, der nach Aufgabe der Vornutzung von umziehenden oder neu angesiedelten Unternehmen in Anspruch genommen wird und entsprechend keine weitere Flächeninanspruchnahme nach sich zieht. Es ist jedoch – anders als im Modell unterstellt – davon auszugehen, dass diese Quote nicht statisch ist, sondern tatsächlich in einem engen Zusammenhang zur Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen steht. Weiterhin fehlt im Basismodell Gifpro auch eine standortbezogene Komponente, die die spezifische Struktur der Wirtschaft der jeweiligen Stadt berücksichtigt. Hier hat das Difu gemeinsam mit Spath+Nagel im TBS-Gifpro-Modell eine Modifikation vorgeschlagen, die verbesserte Ergebnisse erwarten lässt. Allerdings ist in diesem Fall eine Beschäftigtenprognose notwendig, die auf der kleinräumigen Ebene meist nicht qualifiziert vorliegt und dann üblicherweise auf Basis einer Trendfortschreibung erstellt wird. Dies ist vor allem bei Langfristprognosen mit einem Zeithorizont mit mehr als 10 Jahren kaum valide möglich.

Trotz dieser Bedenken wird mit Blick auf eine möglichst weitgehende Absicherung der Abschätzungen des Gewerbeflächenbedarfs dieser in einem weiteren Schritt in zwei unterschiedlichen Varianten des Gifpro-Modells berechnet.

5.5.2 Beschäftigtenentwicklung

Da das Gifpro-Modell im Wesentlichen auf der Grundannahme eines einheitlichen Flächenbedarfs je Beschäftigten in den einzelnen Branchen basiert ist für die Berechnung eine Prognose der Anzahl der Beschäftigten nach den wichtigsten Branchen für das jeweilige Prognosegebiet notwendig.

Eine aktuelle Prognose für die Beschäftigtenentwicklung auf dem Gebiet der Stadt Freiburg liegt derzeit nicht vor. Vor diesem Hintergrund wurde eine eigene trendbasierte Prognose der Beschäftigtenentwicklung erarbeitet. Die Basis dieser Schätzung bilden verschiedene teils ältere Prognosen für unterschiedliche Räume vor allem von Prognos und Economix. Diese wurden unter Berücksichtigung der spezifischen Strukturen der Wirtschaft in Freiburg hochgerechnet und auf der Basis von Einschätzungen von Experten und Unternehmen sowie eigenen Analysen angepasst.

Bei der Auswertung der unterschiedlichen vorliegenden Studien fällt zunächst auf, dass die strukturbasierte für die Stadt Freiburg errechnete Prognoseerwartung der Beschäftigtenentwicklung in allen herangezogenen Analysen bis zum heutigen Zeitpunkt bereits das in der Vergangenheit für den gesamten Zeitraum (z.B. von Prognos bis 2035) erwartete Beschäftigungswachstum übertrifft. Dies ist auf positive Entwicklungen insbesondere im Bereich Forschung und Entwicklung, im Gesundheitswesen sowie im Bereich von Bildung / Ausbildung zurückzuführen. Freiburg dürfte dabei von unterschiedlichen Sondereffekten wie beispielsweise der starken Zentralisierung im Gesundheitswesen sowie der Zunahme der Bedeutung der Funktion als Oberzentrum profitiert haben. Auch wenn man diese Effekte berücksichtigt und davon ausgeht, dass die älteren Prognosen die Attraktivität der Ballungsräume ebenso wie die Gesamtentwicklung der Wirtschaft unterschätzt haben, ist dennoch zu erwarten, dass der überwiegende Teil des möglichen Beschäftigtenzuwachses bereits ausgeschöpft ist.

Eine reine Extrapolation der Entwicklung der jüngeren Vergangenheit führt daher zu Prognosen, die bereits abgeschlossene Sonderentwicklungen und vorgezogene Wachstumsprozesse fortschreiben, Tendenzen überzeichnen und dadurch wenig plausibel sind. Zudem würden diese extrapolierten Ergebnisse deutlich alle Prognosewerte überschreiten, die sich auf der Basis der räumlichen Differenzierung einer landesbezogenen Prognose errechnen lassen. Für den Bereich der gewerbeflächenaffinen Nutzungen spielt dieser Aspekt aufgrund der in der Vergangenheit eher verhaltenen Entwicklung ohnehin kaum eine Rolle. Bedeutsam wird dieser Effekt jedoch für den Bereich der Büronutzungen, in denen die Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit überaus positiv verlief.

Aber es gibt noch weitere Aspekte, die das theoretisch mögliche Beschäftigtenwachstum beschränken werden. Dazu zählt bereits derzeit der Wohnungsmarkt, der von Gesprächspartnern – Unternehmen wie Experten – als deutlich spürbares Hemmnis bei der Anwerbung von Arbeitskräften beschrieben wird und damit letztlich als Wachstumsbremse wirkt. Schon heute verfügt die Stadt Freiburg über einen deutlichen Überschuss an Einpendlern. Die Verkehrssituation, aber auch die gestiegenen Erwartungen an einen kurzen Arbeitsweg, dürften eine deutliche Ausweitung des Anteils dieser Gruppe ebenso beschränken wie das auch andernorts absehbare oder bereits bestehende Arbeitskräftedefizit.

Zunehmend beschränkt wird das Beschäftigtenwachstum zudem durch den demografischen Wandel, der allen Prognosen zufolge zu einem deutlichen altersbedingten Rückgang der Erwerbsquote führen wird. Das bedeutet, dass selbst bei einem stärkeren als in der vorliegenden Prognose erwarteten Wachstum der Zahl der Einwohner die Zahl der innerhalb der Stadtgrenzen verfügbaren Arbeitskräfte nicht signifikant zunehmen wird.

Dabei leiden die Wirtschaft, aber auch die öffentlichen Arbeitgeber bereits heute in vielen Bereichen unter einem Arbeitskräfte- und insbesondere Fachkräftemangel. Diese Situation wird sich

verschärfen und dazu führen, dass die Zahl der Erwerbstätigen auch bei der Annahme von positiven Rahmenbedingungen allenfalls geringfügig wachsen wird.

Die eigenen Hochrechnungen der Entwicklung der Zahl der Beschäftigten gehen von einem Wachstum bis zum Jahr 2040 von insgesamt 3,4 % aus. Hinzuzurechnen sind noch die Effekte der positiven Bevölkerungsentwicklung, die den aktuellen Überlegungen zufolge schwerpunktmäßig im Bereich Dietenbach wirksam werden. Die Beschäftigteneffekte, die von diesen Einwohnern ausgehen, könnten ebenfalls nochmals in der Größenordnung von 2 % der aktuellen Zahl der Beschäftigten, mithin also etwa 3.000 Erwerbstätigen liegen. Diese sind jedoch überwiegend haushaltsorientiert und wirken sich nur in geringem Umfang auf den Bedarf an Gewerbeflächen aus.

Dabei ist eine unterschiedliche Entwicklung der verschiedenen Branchen zu erwarten. So wird davon ausgegangen, dass trotz des bereits weit fortgeschrittenen Tertiärisierungsgrades der Freiburger Wirtschaft vor allem bei den Unternehmensdiensten noch ein gewisses Nachholpotenzial besteht. Hier wird bis 2040 ein weiteres Wachstum von durchschnittlich etwa 16 % erwartet. Auch der Gesundheitsbereich dürfte weiter an Bedeutung gewinnen (+8 %). Eine rückläufige Entwicklung dürfte auch als Folge der zunehmenden Bedeutung des Internethandels der Einzelhandel nehmen (-9 %).

5.5.3 Ergebnisse

Basismodell Gifpro

Auf der Basis dieser Schätzung der Entwicklung der Beschäftigten wurde eine Berechnung des Flächenbedarfs nach dem Gifpro-Modell durchgeführt. Die Annahmen zum branchenbezogenen Pro-Kopf-Flächenbedarf, zur Neuansiedlungs-, Umzugs- sowie zur Wiedernutzungsquote entsprechen vergleichbaren Berechnungen in einschlägigen Studien und wurden auf die spezifische Freiburger Situation übertragen. Auf dieser Basis errechnet sich ein jährlicher Flächenbedarf von durchschnittlich knapp sechs Hektar. Daraus ergibt sich nach dieser vereinfachten Methode für den Prognosezeitraum ein rechnerischer Flächenbedarf von insgesamt gut 130 ha.

Nach dem Gifpro-Modell gehen in diese Berechnungen aufgrund von dessen Beschäftigtenorientierung nur die Bedarfe von wirtschaftsbezogenen Nutzungen ein. Dabei sind diese nicht die einzigen Nutzer von Gewerbeflächen. Nicht enthalten sind z.B. kirchliche, kulturelle, sportbezogene Nutzungen, aber auch Sonderformen des Wohnens wie etwa Flüchtlingsunterkünfte. Diese unterschiedlichen nicht gewerbeflächenaffinen Nutzungen machen in Freiburg bis zu 15 % der Nutzer innerhalb der Gewerbegebiete aus.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass bei dieser vereinfachten Modellrechnung die gesamte Wirtschaft einbezogen wird, also auch Arbeitsplätze, die außerhalb von Gewerbeflächen ansässig sind. Während dies für die gewerbeflächenaffinen Branchen aufgrund von fehlenden Standortalternativen außerhalb der Gewerbeflächenkulisse nur eine geringe Rolle spielt, ist dieser Aspekt für den Bereich der Büroflächenarbeitsplätze durchaus relevant. Von diesen ist zwar ebenfalls ein gewisser Teil innerhalb der Gewerbeflächenkulisse angesiedelt und zwar sowohl als administrative Funktionen innerhalb der produzierend-gewerblichen Unternehmen wie auch in reinen Bürogebäuden. Der größere Teil dieser Arbeitsplätze findet jedoch seinen Standort außerhalb der Gewerbegebiete, also beispielsweise in eher zentralen Lagen oder an reinen Bürostandorten.

Für die weitere Konkretisierung der Berechnungen wird vereinfacht davon ausgegangen, dass etwa ein Viertel der Freiburger Büroarbeitsplätze innerhalb der Gewerbeflächen ansässig sind. Andererseits wird ein Anteil der Fremdnutzungen von 10 % zugrunde gelegt. Auf dieser Basis ergibt sich ein geringfügig reduzierter Flächenbedarf von gut 120 Hektar.

Kombinationsmodell Gifpro plus Büroflächenstudie

Im Rahmen des GeFEK wurde in gesonderter Beauftragung eine Büroflächenanalyse erarbeitet, die auch eine Prognose des Büroflächenbedarfs umfasst. In einem zweiten Gifpro-basierten Rechenmodell wurden die Ergebnisse dieser Studie mit den eigenen Berechnungen abgeglichen. Im Wesentlichen aufgrund des empirisch basierten, an die Freiburger Verhältnisse angepassten, d.h. stark verringerten Flächenbedarfs pro Kopf der Büroarbeitsplätze ergab sich gegenüber den Berechnungen im ersten Gifpro-Modell eine Reduzierung auf durchschnittlich etwa 5,3 ha pro Jahr. In diesem Fall ergibt sich nach Abzug der Büroflächenanteile außerhalb der Gewerbegebiete sowie Hinzurechnung von nicht gewerblichen Nutzern ein Flächenbedarf von 116 Hektar bis zum Jahr 2040.

Alle Gifpro-Modelle berücksichtigen lediglich den Flächenbedarf der gewerbeflächenaffinen Branchen. Flächenverbrauch durch andere als gewerbliche Nutzer – etwa temporäres Wohnen, Sport, kirchliche Einrichtungen – aber auch Unternehmen aus Branchen, die auf Gewerbeflächen eher unerwünscht sind, also etwa haushaltsorientierter Einzelhandel, wird hier nicht berücksichtigt. Da derartige Nutzungen jedoch in der Praxis durchaus Flächen in Anspruch nehmen und daher auch in den trendfortgeschriebenen Modellen enthalten sind, müsste hier noch ein entsprechender Aufschlag von 10 bis 20 % vorgenommen werden. Die entsprechenden Nutzungen werden im folgenden Schätzmodell (s. Kapitel 5.6) als „Sonstige“ berücksichtigt.

5.6 Schätzung des Gewerbeflächenbedarfs auf Basis von Einzelinformationen

Eine weitere wichtige Basis der Abschätzung des Flächenbedarfs bieten einzelbetriebliche Erkenntnisse und branchenbezogene freiburgspezifische Analysen, die aus unterschiedlichen Quellen gewonnen wurden. Informationen zu geplanten oder absehbaren Investitionen bzw. Einschätzungen zur Entwicklung von Branchen lieferte einmal die Wirtschaftsförderung. Einbezogen wurden weiterhin Erkenntnisse aus Gesprächen mit einzelnen relevanten Unternehmen, mit Multiplikatoren und Experten sowie eigene Recherchen. Diese Informationen bildeten die Grundlage für eine Abschätzung des Bedarfes der größeren Unternehmen sowie der auf Gewerbeflächen angewiesenen Branchen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der flächenbezogene Planungshorizont der Unternehmen in der Regel nicht weit über einen 5-Jahres-Zeitraum hinausreicht. Entsprechend wurden die Informationen auf der Basis eigener Schätzungen und Annahmen extrapoliert.

Bei diesem Prognoseweg wurden die Nachfrager zunächst danach unterschieden, ob diese die eigentliche Zielgruppe der Gewerbeflächenangebote darstellen oder zwar häufig als Nutzer von Gewerbe- und Industrieflächen auftreten, sich jedoch auch an anderen Standorten außerhalb der Gewerbegebietskulisse niederlassen könnten. Bei der letzteren Gruppe ist dies in vielen Fällen aus der Perspektive von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung etwa wegen deren Verdrängungspotenzial oder ihrer Absorption von anderweitig benötigten Flächen sogar erwünscht.

Die folgenden Gruppen sind so zusammengefasst, dass ihnen jeweils – stark vereinfachend – ein Angebotstyp zugeordnet werden kann.

Die auf Gewerbeflächen angewiesenen Unternehmen lassen sich in folgende Typen gruppieren:

- Industrie bzw. in den Kategorien der WZ 08 das Verarbeitende Gewerbe (Abschnitt C, größere Betriebe). Dieser Betriebstyp fragt idealtypisch eher größere, flexibel bebaubare Flächen nach.
- Ver- und Entsorgung, Recycling (Abschnitte D, E). Diese Betriebe fragen ebenfalls größere, in der Regel ungenutzte Flächen vor allem in Industriegebieten und/oder in Randlagen nach.
- Transportgewerbe, Großhandel, Dienstleistungen aus dem Logistikbereich sowie Betriebe aus dem Bau- und Baustoffbereich (Abschnitte G und H) fragen größere häufig bereits mit Hallen bebaute oder bebaubare Flächen nach.
- Handwerk, Kleingewerbe, gewerbliche Dienstleister und Servicebetriebe aus dem Kfz-Bereich fragen kleinere Flächen, häufig als Nachnutzer von bereits bebauten Flächen nach.

- Sonderfälle stellen einmal Betriebe und Einrichtungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung dar, die, sofern sie Laborflächen benötigen, in der Regel auch auf Gewerbeflächen angewiesen sind, im anderen Fall jedoch meist reine Büroflächen nachfragen. Zum zweiten sind dies Betriebe aus dem Bereich Aus- und Weiterbildung, die zwar typische Büronutzer sind, jedoch im Fall von Ausbildungsstätten für gewerbliche Berufe häufig auf Gewerbegebietslagen angewiesen und dort auch regelmäßig als Nutzer vorzufinden sind.

Nicht auf Gewerbeflächen angewiesene, aber dort regelmäßig vorzufinden, sind die folgenden Nutzergruppen:

- Bürodienstleister,
- Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung, Freizeit,
- Sportanlagen, kulturelle, soziale und religiöse Einrichtungen,
- Wohnen.

Der Flächenbedarf der einzelnen Gruppen wurde auf Basis der vorhandenen Informationen zu einzelnen Unternehmen aus den o.a. Quellen abgeschätzt. So wird beispielsweise erwartet, dass der Bereich der Forschung und Entwicklung in Zukunft noch weiter zunehmend einer der starken Nachfrager nach Flächen sein wird. Für die einzelnen Branchen wurden deren entsprechende Rahmenbedingungen berücksichtigt, also beispielsweise stark eingeschränkte Umzugs-, Expansions- bzw. Flächenreduktionsmöglichkeiten im Bereich der Baustoffwirtschaft oder fehlende Angebote für Logistikunternehmen.

Als weitere Grundlage und Benchmark ging die Struktur der Ansiedlungen der letzten Jahre in die Betrachtungen mit ein. Diese gibt weitere wichtige Hinweise über die zu erwartende Nachfrage.

Die folgende Tabelle weist die Bedarfe der einzelnen Bereiche in einer vergleichsweise großen Bandbreite aus. Dies hängt einmal mit den teils stark auseinandergehenden Einschätzungsgrundlagen zusammen, die die verschiedenen Quellen boten. Ein weiterer Grund liegt darin, dass hier auch die jeweiligen Handlungsszenarien (s. Kap. 8) eine Rolle spielten, die für verschiedene strategische Entscheidungsvarianten weit auseinandergehende Bedarfe erwarten lassen. Dies gilt beispielsweise für den Logistikbereich, dessen Nachfrage zurückgehen wird, wenn entsprechende Entscheidungen getroffen werden.

Tabelle 7:

Abschätzung des Flächenbedarfs in Freiburg sowie von Freiburger Unternehmen im Gewerbepark Breisgau auf der Basis von unternehmens- und branchenbezogenen Einzelinformationen und eigenen Schätzungen

Branche / Unternehmenstyp	Flächenbedarf bis 2040 in ha
Verarbeitendes Gewerbe / Industrie	20 – 40
Ver- und Entsorgung, Recycling	8 – 10
Transport, Großhandel, Bau	20 – 30
Handwerk, Kleingewerbe, Dienstleistungen	7 – 10
Forschung / Entwicklung	15 – 25
<i>Sonstige (z.B. Kultur, Freizeit, Wohnen)</i>	<i>10 – 15</i>
Insgesamt	80 bis 130

Aufgrund der Unterschiede zwischen den Nutzern innerhalb der Bedarfstypen ist bei dieser Methode die Spreizung zwischen oberem und unterem Prognosewert vergleichsweise hoch. Gerade als Abgleich hat dieser auf der Betrachtung der Realwirtschaft basierte Ansatz jedoch eine wichtige Funktion der Verifikation der vorgenannten teils rein mathematischen Methoden und gibt zudem Hinweise auf die nachgefragten Flächentypen.

5.7 Vergleich der Ergebnisse verschiedener Projektionsmethoden

Vergleicht man im letzten Schritt die Ergebnisse der unterschiedlichen methodischen Ansätze, so ergibt sich eine einheitliche Tendenz mit einigen wenigen Ausreißern.

Der Mittelwert der fünf Hauptmethoden (es wurden die beiden Ausreißer nach oben und nach unten außer Ansatz gelassen) liegt bei 5,2 ha pro Jahr mit einer geringen Bandbreite von 4,7 bis 5,9. Ein niedrigerer unterer Wert lässt sich lediglich in den einzelninformationsbasierten Schätzungen sowie bei der kurzfristigen Trendfortschreibung der Umsätze nach den Angaben des Gutachterausschusses feststellen. Einen Ausreißer nach oben bietet die Trendfortschreibung des gleitenden Durchschnitts des Flächenverbrauchs der letzten etwa 10 Jahre. Eine derart starke Entwicklung ist jedoch angesichts des geringen Umfangs an verfügbaren Flächen, aber auch bei Betrachtung der einzelnen Branchenentwicklungen kaum plausibel.

Tabelle 8:

Projektion des Bedarfs an Gewerbeflächen in Freiburg i. Br. 2019 bis 2040 nach verschiedenen Methoden

	pro Jahr	2019 – 2040
Trendfortschreibung Inanspruchnahme einschl. Gewerbepark Breisgau (langjähriger Durchschnitt)	5,4 ha	120 ha
<i>Trendfortschreibung Inanspruchnahme einschl. GP Breisgau seit 2010*</i>	<i>6 bis 14 ha (steigend)</i>	<i>rund 240 ha</i>
Gifpro Basismodell modifiziert	5,5 ha	120 ha
Gifpro + Büroflächenstudie	5,3 ha	116 ha
Trendfortschreibung des Flächenumsatzes (Angaben des Gutachterausschusses)	(4,0) 5,2 ha	(90) 115 ha
Schätzungen auf Basis von unternehmensbezogenen Einzelinformationen sowie Branchentrends**	4 bis 6 ha	80 bis 130 ha
Mittelwert**	5 ha	110 ha
* Ausreißer aufgrund kurzfristiger zusätzlicher Flächenverfügbarkeit u.a. im Gewerbegebiet Haid-Süd. ** Werte teilweise gerundet.		
Quelle: Schätzungen und Berechnungen von regioconsult.		

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass – lässt man die Verfügbarkeit der Flächen sowie eine politische Einflussnahme als korrigierende Faktoren außer Acht – in den 22 Jahren bis zum Zieljahr 2040 im Durchschnitt der unterschiedlichen Projektionsmethoden ein Gewerbeflächenbedarf von rund 110 ha zu erwarten ist.

5.8 Struktur und räumliche Verteilung des Gewerbeflächenbedarfs

Neben diesen absoluten Größen sind vor allem auch die Struktur und die räumliche Verteilung der Bedarfe von Bedeutung für die weitere Gewerbeflächenplanung. Zu den mit Blick auf Qualität und Lage der benötigten Flächen relevanten Merkmalen gehören beispielsweise Branchenzugehörigkeit, Unternehmensgröße, Unternehmenstyp sowie Suchraum.

Zur zu erwartenden *Branchenstruktur* bieten nahezu alle Prognosemodelle Hinweise. So wurden die Branchen in der Schätzung auf der Basis von Einzelinformationen bereits so zusammengefasst, dass ähnliche Bedarfsmuster erkennbar sind.

Auf dieser Grundlage ist zu erwarten, dass etwa 30 % des Bedarfs auf überwiegend größere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes entfällt, die tendenziell auch größer skalierte Flächen, häufig zum Erwerb suchen. Gleiches gilt für Betriebe der Ver- und Entsorgung / Recycling sowie für den Bereich Transport, Großhandel, Bau. Damit dürfte rund 60 % der Bedarfe auf für diese Nutzer geeignete, vielfach auch größere Flächen entfallen, davon ein Teil auch auf stärker emittierende Betriebe (z.B. Recycling), deren Anteil in einer Größenordnung von 10 % liegen dürfte. Weitere 10 % der Nachfrage dürften auf kleinere, häufig dienstleistungsnahe Betriebe, Kleingewerbe sowie Handwerksbetriebe entfallen. Diese Unternehmen fragen vielfach auch kleinere Einheiten nach. Zwar werden häufig Kauflflächen bevorzugt, in einigen Fällen, bei geeigneter Ausstattung und mit zunehmender Flächenknappheit ist auch Etagengewerbe denkbar. Der Anteil der Unternehmen aus dem Forschungs- und Entwicklungsbereich wird auf etwa 15 % geschätzt. Diese Gruppe ist weniger homogen. Ihre Standortanforderungen sind in vielen Fällen stark auf Büroflächen ausgerichtet, wobei in der Regel auch Labore benötigt werden. Eine gute Auslastung der Grundstücke ist in diesen Fällen jedoch möglich. Andererseits gehören zu dieser Gruppe teilweise auch stark emittierende Betriebe und Einrichtungen bzw. solche mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Hier geht der Bedarf eher Richtung Industrieflächen, zu denen ohnehin eine Überschneidung besteht. Der übrige Bedarf entfällt auf nicht gewerbliche Nutzer und solche, die nicht auf derartigen Flächen erwünscht oder auf diese angewiesen sind.

Die Ergebnisse der nach dem *Gifpro*-Ansatz zu erwartenden Bedarfsstruktur sind grundsätzlich vergleichbar. Allerdings führt die Basis Wirtschaftszweigstatistik dazu, dass die Betriebstypen weniger klar abgegrenzt werden können. So ist beispielsweise ein Teil des Bereichs Handwerk / Kleingewerbe mit in der Industrie enthalten, der Forschungs- und Entwicklungsbereich lässt sich nicht klar abgrenzen. Bereinigt man die eigenen Schätzungen um die in der *Gifpro* nicht enthaltenen nicht-gewerblichen Nutzungen, so lässt sich allenfalls ein etwas höherer Anteil für das Verarbeitende Gewerbe sowie – noch etwas deutlicher – für den Bereich Transport/Verkehr, Handel und Bau erkennen. Auch die Struktur des Bedarfs auf der Basis der *Trendfortschreibung* der Inanspruchnahme weist grundsätzlich in eine ähnliche Richtung, sieht jedoch einen noch höheren Bedarf im Bereich Transport/Großhandel/Bau, einen etwas höheren Bedarf im Verarbeitenden Gewerbe, allerdings einen deutlich geringeren Bedarf im Bereich von Forschung und Wissenschaft.

Hinsichtlich der *räumlichen Struktur* des Flächenbedarfs hat sich in der Vergangenheit ein enger Zusammenhang zwischen dem Sitz des nachfragenden Unternehmens und dem Zielort des Flächenbedarfs gezeigt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der weitaus größte Teil des Bedarfs von bereits ansässigen Unternehmen getragen wird,

- die ihre Flächen erweitern wollen, also Flächen in der Regel zunächst in der unmittelbaren Nachbarschaft suchen,
- die umziehen wollen oder müssen und wegen ihrer Mitarbeiter oder Kunden- bzw. Lieferbeziehungen Standorte in der Nähe des bisherigen Standorts bevorzugen.

Auch Betriebe, die sich neu ansiedeln, suchen häufig die Nähe von Bestandsunternehmen, z.B. wenn es sich um Ausgründungen oder um Betriebe mit direkten Geschäftsbeziehungen mit bereits ansässigen Unternehmen handelt. Auch bereits vorhandene Branchencluster können aus verschiedenen Gründen – nicht zuletzt auch mit Blick auf die Anwerbung von Fachkräften – eine

Rolle spielen. Insofern zeigt sich, dass die Prioritäten bei der Standortsuche in vielen Fällen der Verteilung der Bestandsunternehmen folgen.

Andererseits haben die Befragungen gezeigt, dass die Freiburger Unternehmen – sicherlich auch als Folge des geringen Flächenangebots in der Stadt – in vielen Fällen hinsichtlich der räumlichen Orientierung ihrer Erweiterungspläne mittlerweile vergleichsweise flexibel sind. Bedeutsamer sind für die Unternehmen die Verkehrsanbindung, der Flächenpreis oder die Möglichkeit der Eigentumsbildung.

Neben der Nachfrage entsprechenden Rahmenbedingungen des Flächenangebotes wie Größe und Infrastrukturausstattung sowie dessen räumlicher Verteilung ist für die Unternehmen vor allem auch die Verfügbarkeit bedeutsam. Dazu ist auch ein städtischer Zugriff auf Potenzialflächen notwendig, der aktuell nur an wenigen Standorten gewährleistet ist.

5.9 Ergebnisse der Bedarfsabschätzung

- Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen innerhalb der Freiburger Gewerbegebiete belief sich in den vergangenen Jahren auf durchschnittlich etwa 3 - 4 ha pro Jahr. Dies entsprach einem Zuwachs von ca. 2 – 3 % p.a. bezogen auf die Flächen, die von „klassischen Gewerbeflächennutzungen“ beansprucht werden, sowie von 1 – 2 % durch sonstige auf Gewerbegebiete angewiesene Nutzungen.
- Ein Teil des Flächenbedarfs konnte in der Vergangenheit nicht innerhalb der Gewerbeflächenkulisse gedeckt, jedoch mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung mindestens teilweise auf Gebiete außerhalb des Freiburger Stadtgebiets gelenkt werden. Ein erheblicher Teil der Flächeninanspruchnahme durch Unternehmen aus der Stadt Freiburg wurde im Gewerbepark Breisgau wirksam, wo in den vergangenen Jahren konstant etwa 1,5 ha pro Jahr in Anspruch genommen wurden.
- Einen besonders großen Anteil an den Flächeninanspruchnahmen der letzten Jahre hatten Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Logistikbereich, des Großhandels sowie des (nicht zentrenrelevanten) Einzelhandels, insbesondere des Kfz-Handels. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes war die Gesundheitswirtschaft überproportional stark vertreten. Damit gelang es offenbar, die neu in Anspruch genommenen Flächen den intendierten Zielgruppen zur Verfügung zu stellen.
- In der Zusammenschau der verschiedenen Prognosemodelle lässt sich ein zukünftiger Flächenbedarf von ca. 4 – 6 ha pro Jahr erwarten. Der Gesamtbedarf 2019 bis 2040 beläuft sich im Durchschnitt der verschiedenen Modelle auf 110 ha bei einer Bandbreite von 90 ha bis 120 ha. Da auch zum Ende der Prognoseperiode nicht alle Potenziale vollständig verbraucht sein dürfen, wird zusätzlich eine Verfügungsreserve von 10 ha angenommen, die 2040 noch gegeben sein sollte.
- Der prognostizierte Bedarf liegt somit erheblich über dem durch Innenentwicklung innerhalb der vorhandenen Gewerbeflächenkulisse gegebenen Flächenpotenzial (einschließlich Verdichtung) von etwa 43 – 48 ha, von dem nur ca. 21 ha noch für Neuansiedlungen verfügbar sind (s. Kap. 4.5.4).
-

TEIL 2: KONZEPT

6. Leitlinien

6.1 Profilierung des Wirtschaftsstandorts Freiburg

Die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit und die aktuelle Position des Wirtschaftsstandorts Freiburg wurden maßgeblich geprägt von der zunehmenden Zentralität des Ortes. Damit einher ging der Gewinn zahlreicher Funktionen und der damit verbundenen Arbeitsplätze zunächst im administrativen Bereich. Diesen aber folgten auch die privaten Dienstleistungsunternehmen. Teilweise auch als Konsequenz der wachsenden Profilierung als attraktiver Wirtschaftsstandort sowie der hohen Wohnqualität siedelten sich verstärkt Forschungseinrichtungen und innovative Unternehmen an, die an der Schnittstelle von Produktion und Dienstleistungen tätig sind. Diese Branchen und Unternehmenstypen bilden heute den Kern des wirtschaftspolitischen Profils der Stadt.

Obwohl nur ein Teil der in diesem Zusammenhang relevanten Branchen und Unternehmensfunktionen auch Gewerbeflächen benötigt, muss der Umgang mit dieser Ressource dennoch in hohem Maße im Kontext der Profilierung des Wirtschaftsstandortes Stadt und Region Freiburg gesehen werden. Denn zahlreiche weitere Wirtschaftsbereiche stehen im engen Zusammenhang mit den Branchen, die direkt dem Zielprofil zuzurechnen sind. Dies gilt für manche Logistikfunktionen, aber auch für Unternehmen, die die Funktionsfähigkeit der Stadt gewährleisten und für eine Stadt der kurzen Wege sorgen.

Angesichts des großen Erfolgs dieser Profilierung des Wirtschaftsstandorts sowie der guten Verträglichkeit mit anderen Entwicklungszielen sollte dieser erfolgreiche Weg auch zukünftig weiter beschritten werden. Das hier vorgelegte Konzept zielt darauf ab, die komparativen Standortvorteile des Wirtschaftsstandorts Freiburg weiter zu stärken, die Attraktivität für Beschäftigte zu erhöhen und so die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Das Wirtschaftsprofil der Stadt sollte entsprechend weiterhin primär auf drei Aspekte ausgerichtet werden:

- An erster Stelle muss die weitere Profilierung als **innovativer, entwicklungsfähiger und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort** stehen. Es ist prioritär, die Entwicklungsfähigkeit der überdurchschnittlich wissensbasierten Wirtschaftsbereiche zu sichern und zu stärken. Zu diesen Zielbranchen gehören in Freiburg vor allem solche mit Verbindung zu den Clustern **Gesundheitswirtschaft sowie Energie und Umwelt**, aber auch andere Unternehmen, die eine Nähe zu den ansässigen Forschungsinstituten und Entwicklungseinrichtungen sowie den entsprechenden Unternehmen benötigen. Damit wird einmal an den Stärken des Wirtschaftsstandorts beispielsweise im Bereich der Gesundheitswirtschaft angesetzt. Andererseits sind gerade für diese Wirtschaftsbereiche die weichen Standortfaktoren von hoher Bedeutung. Hier profitieren die Unternehmen in besonderem Maße von der hohen Lebensqualität in der lebendigen und urbanen Stadt Freiburg.
- Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenzen müssen diese Unternehmen weiterhin in besonderem Maße im Fokus der flächenbezogenen Akquisitions- und Betreuungsmaßnahmen von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung stehen. Dies umfasst auch die Notwendigkeit eines durchgehend verfügbaren Basisangebots an Flächen im Zugriff der Stadt. Dazu gehört ein Umfeld, das sich durch eine hohe Lebensqualität, die Möglichkeit von kurzen Wegen sowie eine hohe Innovationskraft auszeichnet.
- Der zweite wichtige Profilierungsansatz zielt auf eine **urbane Stadt der kurzen Wege**. Um diese auch im gewerblichen Bereich gewährleisten und die Funktionsfähigkeit der Stadt sichern zu können, ist es notwendig, die entsprechenden Dienstleister und Produktionsunternehmen in der Stadt zu halten und deren Entwicklungsfähigkeit zu stärken. Dazu gehören im gewerblichen Bereich vor allem die **kleineren und mittleren Unternehmen aus dem**

Handwerk sowie andere **haushalts- und unternehmensbezogene Dienstleister**. Ausreichend Platz vorhanden sein muss jedoch auch für weniger wohnverträgliche Nutzungen wie Unternehmen des Ver- und Versorgungsgewerbes, Bau- und Baustoffbetriebe oder Logistikfunktionen, die für ansässige Produzenten und Dienstleister, für Kliniken oder Haushalte notwendig sind. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept zielt darauf ab, auch diesen Wirtschaftsbereichen ein Flächenangebot zur Verfügung zu stellen.

- Das dritte profilbildende Element umfasst das Selbstverständnis der **Stadt Freiburg i. Br. als Teil einer starken Wirtschaftsregion Freiburg**. Dieser eher raum- als branchenbezogene Ansatz basiert auf der Erkenntnis, dass angesichts der bestehenden Flächenengpässe in der Stadt selbst eine nachhaltig erfolgreiche Entwicklung von einzelnen Unternehmen und der Wirtschaft der Stadt insgesamt nur als Teil der Region erreichbar ist.

6.2 Strategische Leitlinien

Die folgenden strategischen Leitlinien bilden den Orientierungsrahmen und argumentativen Hintergrund für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und für die in den nachfolgenden Kapiteln formulierten, räumlich und inhaltlich konkretisierten Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbeflächen in der Stadt Freiburg. Sie gehen von bereits vorliegenden Zielen der Stadt sowie von den aktuellen Herausforderungen, wie sie sich u.a. aus der Bestands- und Bedarfsanalyse ergeben haben, aus. Die Leitlinien können durch stadtpolitische Beschlussfassung Bindungswirkung erhalten und sollten bei Planungen und Entscheidungen, die sich auf die Verfügbarkeit und Nutzung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet auswirken, u.a. bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

1. Freiburg als Wirtschaftsstandort weiter entwickeln

Die Position des Wirtschaftsstandorts Freiburg hängt wesentlich auch von der Stärke seiner gewerblichen Wirtschaft ab. Diese trägt maßgeblich zu Wertschöpfung, Innovation und Beschäftigung bei, leistet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren der Stadt und gibt zugleich Impulse für die Entwicklung des Dienstleistungssektors. Industrie und Gewerbe in Freiburg verfügen aufgrund ihrer Branchenstruktur über signifikante Wachstumspotenziale. Wirtschaftspolitisches Ziel ist es daher, die Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen zu ermöglichen, die diversifizierte Wirtschaftsstruktur zu stärken und den Modernisierungsprozess des Gewerbes zu unterstützen.

Die spezifischen Stärken des Wirtschaftsstandorts Freiburg sind zu nutzen und weiter auszubauen. Ein großer Teil des erwarteten Flächenbedarfs geht von erfolgreichen lokal verankerten Unternehmen aus; ihre Unterstützung hat hohe Priorität. Die Bereitstellung und Entwicklung von Gewerbeflächen soll auf die standortspezifischen Qualitäten und Potenziale ausgerichtet werden. Positive Effekte einer räumlichen Nähe von Wissenschaftseinrichtungen und Produktionsstandorten sollen bei der Flächenentwicklung gezielt identifiziert und weiterentwickelt werden. Die Qualifizierung von Gewerbegebieten wird durch Förderung lokaler Netzwerke von Produktion, Wissenschaft und produktionsnahen Dienstleistungen unterstützt.

2. Ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot sichern

Dazu ist ein Gewerbeflächenangebot notwendig, das sich am Bedarf der örtlichen Wirtschaft orientiert und gewerblich nutzbare Flächen in ausreichendem Umfang, zeitgerecht sowie in geeigneter Lage, Größe und Qualität bereitstellt. Die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bereitstellung der Flächen müssen rechtzeitig geschaffen werden. Dabei werden neben bebaubaren Grundstücken zum Kauf auch Flächen zur Miete oder Pacht benötigt.

3. Potenziale der Innenentwicklung nutzen

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer effektiven Nutzung der Infrastruktur hat die Innenentwicklung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor Außenerweiterungen. Nutzungsreserven in bestehenden Gewerbegebieten wie brach liegende, untergenutzte oder freigezogene Gewerbeflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Standorteignung so zügig wie möglich für neue Nutzer verfügbar gemacht werden. Auch eine angemessene Nutzungsdichte in den Gewerbegebieten, die Sicherung von Gewerbe in Streulagen und die Entwicklung verträglicher städtischer Mischnutzungen sollen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs beitragen.

4. Einschränkungen der Flächenverfügbarkeit überwinden

Die noch vorhandenen Flächenpotenziale, auch solche in privatem Eigentum, sollen durch geeignete Maßnahmen „aktiviert“, d.h. als marktfähige Angebote für die Nachfrage verfügbar gemacht werden. Dies kann – abhängig von den jeweiligen Rahmenbedingungen – Maßnahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik, die Entwicklung von planerischen Konzepten, Maßnahmen zur Flächenaufbereitung, eine Ansprache von Eigentümern sowie Maßnahmen zur Unterstützung der Vermarktung erfordern.

5. Erweiterungen der gewerblichen Flächenkulisse prüfen

Auch bei Aktivierung der wenigen noch verfügbaren Flächenreserven, flächensparenden Nutzungskonzepten und Konzentration auf die für Freiburg besonders wichtigen Nachfragesektoren ist weiterhin – gemessen am Bedarf – von einem Angebotsdefizit auszugehen. Deshalb sind alle Möglichkeiten zu prüfen, wie das Angebot an Gewerbeflächen im Stadtgebiet und durch regionale Kooperationen erweitert werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Aktivierung von Flächenpotenzialen in privatem Eigentum nur begrenzt beeinflussbar ist und daher fortlaufend auch ein Flächenangebot in städtischer Verfügungsgewalt benötigt wird.

6. Nutzungsprioritäten festlegen

Angeichts des knappen Flächenangebots ist soweit wie möglich solchen Nutzungen Priorität einzuräumen, die für das Profil des Wirtschaftsstandorts Freiburg oder für die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Handwerks- und gewerblichen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung sind. Für Nutzungen, für die ein Gewerbegebietsstandort nicht zwingend erforderlich ist, die in Gewerbegebieten schwer integriert werden können oder aufgrund ihrer Großflächigkeit dort planerisch nicht erwünscht sind, sind nach Möglichkeit andere Flächen vorzusehen. Dazu sollen die verfügbaren Instrumente des Planungsrechts und der Wirtschaftsförderung genutzt werden.

7. Beeinträchtigungen der Umwelt vermeiden

Freiburg hat sich eine nachhaltige und klimabewusste Entwicklung der Stadt zum Ziel gesetzt. Die Entwicklung von Wirtschaft und Gewerbeflächen soll dazu ihren Beitrag leisten. Wichtige Aspekte sind u.a. die Energie- und Wasserversorgung, die Regen- und Schmutzwasserableitung, die Verkehrsabwicklung, die klimatische Entlastung sowie der sparsame Umgang mit der Resource Fläche.

8. Infrastrukturelle Voraussetzungen gewährleisten

Die Attraktivität von gewerblichen Bauflächen wird maßgeblich durch deren infrastrukturelle Bedingungen bestimmt. Dazu gehören die Erreichbarkeit für Beschäftigte, auch mit dem ÖPNV und dem Fahrrad, und für Wirtschaftsgüter, eine leistungsfähige Ver- und Entsorgung sowie die optimale Anbindung an die Kommunikationsnetze. Zunehmend sind auch „weiche“ Infrastrukturangebote wie Kindergärten, gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsflächen für den Standorterfolg von Bedeutung.

9. Regionale Kooperation ausbauen

Für die Gewerbeflächen beanspruchende Wirtschaft sind administrative Grenzen bei der Standortwahl häufig nicht entscheidend. Ein gut aufgestellter regionaler Wirtschaftsraum trägt zur Stärkung und Profilierung des Wirtschaftsstandortes Freiburg im globalen Wettbewerb bei. Im Hinblick auf die Sicherung eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes kommt Modellen zur regionalen Kooperation und Arbeitsteilung besondere Bedeutung zu. Die bereits erfolgreich erprobte interkommunale Kooperation im Gewerbeflächenbereich ist fortzuführen und auszubauen.

10. Urbane Wirtschaft stärken, kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe berücksichtigen

Zu einer funktionierenden Stadt gehören die Service-Angebote des Handwerks und verschiedenster Dienstleistungen. Deshalb sollten aus den Stadtteilen gut erreichbare, kleinteilig strukturierte Flächenangebote, auch zur Miete oder Pacht (z.B. in Handwerker- oder Gewerbehöfen), unterstützt werden. In innerstädtischen Gewerbegebieten, nach Möglichkeit auch in peripheren Stadtteilen sollten dafür geeignete Flächen vorgehalten und Entwicklungen unterstützt werden. Eine Mischung unterschiedlicher Funktionen soll zu mehr Urbanität beitragen. Eingestreute gewerbliche Standorte in Gemengelage sollen für den genannten Nutzerkreis gesichert und dabei gegenseitige Beeinträchtigungen in einem bei gegenseitiger Rücksichtnahme vertretbaren Rahmen gehalten werden.

7. Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der in Kapitel 6.2 dargestellten strategischen Leitlinien werden im Folgenden konkrete Handlungsempfehlungen zu ihrer Umsetzung formuliert. Damit soll eine belastbare Grundlage für die Sicherung, Entwicklung und Aktivierung von gewerblich nutzbaren Bauflächen geschaffen werden, auch als Informationsbasis und Argumentationshilfe bei der Bauleitplanung. Im Folgenden werden auf Grundlage der Bestandsanalysen, Bedarfsprognosen und Fachgespräche die wesentlichen Handlungsfelder benannt, in denen die Stadtplanung, die Wirtschaftsförderung sowie andere Akteure tätig werden können (und sollten). Zu diesen Themenfeldern werden jeweils Handlungsempfehlungen formuliert, die sich einerseits übergreifend auf künftige inhaltliche und räumliche Schwerpunkte der städtischen Gewerbeflächenplanung beziehen, andererseits auf Einzelstandorte mit besonderer Bedeutung für das jeweilige Handlungsfeld. Weitere Handlungsempfehlungen zu Einzelstandorten unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Eignung und Vorprägung, ihrer Verfügbarkeit und ihrer Aktivierbarkeit sowie der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen finden sich im Anhang (Kap. 10).

Das jeweilige Gewicht der einzelnen Handlungsempfehlungen und die ihnen zukommende Priorität sind u.a. abhängig von der künftigen Gewerbeflächenentwicklungsstrategie der Stadt. Dazu werden im Kapitel 8 drei grundsätzlich denkbare „Szenarien“ zur Diskussion gestellt.

7.1 Flächenvorsorge für Industrie und Gewerbe

7.1.1 Bestandssicherung

7.1.1.1 Flächensicherung

Die Versorgung der Wirtschaft mit Bauflächen in Gewerbegebieten ist ein zentrales Handlungsfeld des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts. Die Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenpotenzialen kommt zu dem Ergebnis, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen nicht ausreichen werden, den Flächenbedarf abzudecken. Umso wichtiger ist es, diesen Bestand an gewerblichen Bauflächen auch weiterhin zu sichern und konkurrierende Nutzungsansprüche abzuwehren.

Für einige wenige Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, wurde zwischenzeitlich eine andere Nutzung realisiert, genehmigt oder durch städtebauliche Entwicklungskonzepte vorbereitet. Soweit diese Flächen damit einer gewerblichen Nutzung dauerhaft entzogen sind oder werden, ist eine Flächensicherung für Gewerbe nicht mehr sinnvoll. Dies betrifft gewerbliche Bauflächen in Zähringen (Längeloh Nord) und an der Berliner Allee (Dreieck Elsässer/ Heidenhofstraße).

Auf den Prüfstand zu stellen sind die gewerblichen Bauflächen in Waltershofen, Tiengen und Opfingen, da der Bedarf aus diesen Ortschaften selbst diese Flächen im Betrachtungszeitraum voraussichtlich nicht vollständig in Anspruch nehmen wird. Bereits heute sind jedoch auch erfolgreiche regional und überregional aufgestellte Unternehmen in den Tuniberg-Ortsteilen ansässig. Angesichts des äußerst knappen Flächenangebots muss der Blick verstärkt auf die Flächenpotenziale in peripheren Lagen gerichtet werden. Im Sinne einer langfristigen Flächenvorsorge bis 2040 wird deshalb empfohlen, die gegenwärtige Darstellung gewerblicher Bauflächen beizubehalten und bedarfsorientiert zeitlich gestaffelt durch Bebauungspläne umzusetzen, soweit nicht im Einzelfall zwingende Gründe des Umwelt- oder Hochwasserschutzes, des Wohnungsbedarfs oder der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Verkehrsnetzes gegen eine solche Flächenvorhaltung sprechen. Dies bedarf weitergehender Untersuchungen (s. Kap. 10.1.8).

Aus Sicht des GeFEK sind weitere Umwidmungen von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen oder zu Sonderbauflächen für Handelsbetriebe nicht vertretbar. Eine Umwidmung zu gemischten Bauflächen, die auch Wohnen zulassen, ist nur in besonders gelagerten Einzelfällen und nur für kleine Flächenareale in Streulagen mit den Zielen des GeFEK vereinbar. Dabei sollte i.d.R. auf Grundlage eines städtebaulich-gewerblichen Entwicklungskonzepts ein gleichgewichtiger Anteil an für Handwerk, gewerbliche Dienstleistungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nutzbaren Flächen sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere Teile des Gewerbegebiets Mooswald sowie einige derzeit als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Streulagen (Littenweiler, Zähringen Nord, Mooswald Nord, Bettackerstraße/ Carl-Mez-Straße), die in enger Nachbarschaft zu Wohngebieten liegen.

Handlungsempfehlungen

- **Flächensicherung:** Aufgrund des knappen Angebots an Gewerbeflächen und um Orientierung für Standortentscheidungen der Unternehmen zu bieten und diesen längerfristig Investitionssicherheit zu geben, sollten die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen weiterhin verbindlich als solche gesichert werden. Dies kann z.B. durch Übernahme der Flächen in die Fortschreibung des FNP, aber auch durch Selbstbindung an ein entsprechendes Flächensicherungskonzept geschehen. Auch die gewerblichen Bauflächen in den Tuniberg-Ortsteilen sollten langfristig gesichert und bedarfsgerecht durch Bebauungspläne umgesetzt werden.
- **Sicherung von Standorten in Nutzungsmischung:** Für gewerblich genutzte Grundstücke in gemischten Nutzungsstrukturen und an „Nahtstellen“ von Gewerbe und störepfindlichen Nutzungen wird eine Sicherung für eine gewerbliche Nutzung, auch bei Betriebsaufgaben oder –verlagerungen, grundsätzlich angestrebt und unterstützt. Bei festgestelltem Konfliktpotenzial sind Lösungen für eine verträgliche Integration des Gewerbes zu entwickeln.
- **Ausnahmen von der Flächensicherung:** Umstrukturierungsflächen, für die andere Nutzungen bereits realisiert oder verbindlich beschlossen sind, werden nicht in die Flächensicherungskulisse einbezogen.

7.1.1.2 Ausgleich von Flächenausfällen

Die gewerblichen Entwicklungsperspektiven einiger Flächen (z.B. Randbereiche der Gewerbegebiete Mooswald, Süd und Haid [östlich der Besanconallee] sowie Streulagen und derzeit gewerblich genutzte Grundstücke in Mischgebieten) können aufgrund einer bevorzugten Lage, der Nachbarschaft von Wohngebieten oder weil aufgrund des Bodenpreises eine gewerbliche Nachnutzung schwer durchsetzbar ist, unter Umnutzungsdruck kommen. Eine solche Umnutzung ist aus Sicht des GeFEK im Grundsatz abzulehnen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der Abwägung aller Belange, die in einem Gewerbeflächenkonzept nicht, und schon gar

nicht mit langfristiger Perspektive, vorweggenommen werden kann, einzelne Flächen für andere Nutzungen mit ebenfalls hohem Flächenbedarf vorgesehen werden.

Unter den Rahmenbedingungen eines knappen Gewerbeflächenangebots ist jeder Ausfall von in der Analyse als für gewerbliche Nutzungen verfügbar angenommenen Flächen äußerst problematisch und würde die Angebotssituation verschärfen. Jeder Flächenausfall ist deshalb differenziert zu begründen und sollte durch ein zusätzliches Angebot an anderer Stelle kompensiert werden.

Handlungsempfehlungen

- **Ausgleich von Flächenausfällen:** Flächenausfälle über das im GeFEK bereits berücksichtigte Maß hinaus sind zu vermeiden. Wenn auf Grundlage detaillierter Untersuchungen und Konzepte in der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dennoch Gewerbeflächen umgewidmet werden sollen, ist der Flächenausfall gleichwertig an anderer Stelle auszugleichen.
- **Berücksichtigung von Wertsteigerungen:** Wenn eine Entscheidung für eine Umwidmung von Gewerbeflächen für andere Nutzungen getroffen wird, sollte geprüft werden, ob damit verbundene Wertsteigerungen der Grundstücke mit Verpflichtungen zur Kostenbeteiligung an Maßnahmen zum Ausgleich des Flächenausfalls gekoppelt werden können.

7.1.2 Aktivierung von Flächenreserven im Bestand

Da im Stadtgebiet kaum noch freie Flächen verfügbar sind und die Entwicklung neuer Gewerbegebiete einen längeren zeitlichen Vorlauf benötigt, ist die Erhöhung der Flächeneffizienz, d.h. die Nachverdichtung von Bestandsgebieten, ein wichtiger Weg der Bedarfsdeckung. Die Aktivierung von Verdichtungspotenzialen kann je nach Art der Nachverdichtung an unterschiedliche Voraussetzungen gebunden sein. Ihre Umsetzung erfordert entsprechend unterschiedliche Instrumente und Strategien. Grundsätzlich lassen sich folgende Formen von Nachverdichtung unterscheiden:

- Freigabe von Flächenreserven, die für mögliche Betriebserweiterungen vorgehalten werden, für andere Nutzungen,
- Aktivierung von noch unbebauten und nicht bereits an künftige Nutzer vergebenen Grundstücken, Beseitigung von Aktivierungshemmnissen,
- Aktivierung von gering genutzten bzw. erheblich „unter Lagewert“ genutzten Grundstücken für eine intensivere gewerbliche Bebauung und Nutzung,
- flächensparende Organisation betrieblicher Arbeitsabläufe, wenn möglich in mehreren Etagen; Anordnung von betriebsbezogenen Büroflächen, Sozialräumen u.ä. oberhalb von Produktions- / Lagerhallen,
- Ermöglichung von Fremdnutzungen (z.B. Flächen für Gründer, Bürodienstleister) auf durch Aufstockung oder Ergänzungsbebauung gewonnenen Geschossflächen,
- Reduzierung der für Pkw-Stellplätze in Anspruch genommenen Flächen, z.B. durch betriebliche Mobilitätskonzepte, Optimierung des ÖPNV-Angebots, Ergänzung des Radwegenetzes, Schaffung von Quartiersgaragen und Bau von Parkpaletten.

Solche Nachverdichtungspotenziale können insbesondere bei Eigentümerwechsel, Betriebsaufgaben oder -verlagerungen aktiviert werden, die zum Anlass einer baulichen Verdichtung und/oder besseren Nutzung grundstücksinterner Flächenreserven genommen werden; bei knappem Flächenangebot ist dies ein nicht zu unterschätzendes Potenzial. Die Möglichkeiten der städtischen Gewerbeflächenpolitik, hierauf Einfluss zu nehmen, sind allerdings begrenzt. In Einzelfällen kann ein Zwischenerwerb in Frage kommen oder es können planungsrechtliche Hindernisse (z.B. Dichtemaße) überprüft werden.

Die konkrete Aktivierung von Verdichtungspotenzialen ist u.a. abhängig von Expansionsbestrebungen der jeweiligen Betriebe, aber auch von der Entwicklung des allgemeinen Gewerbeflächenbedarfs und – im Zusammenhang damit – der Höhe der Grundstückspreise. Sie ist außerdem abhängig von der Vereinbarkeit mit tatsächlichen oder wahrgenommenen betrieblichen Anforderungen (z.B. Organisation der Produktion, Sicherheit, separate Erschließung von Fremd-

nutzungen, Deckentraglasten, Stellplatzbedarf). Es ist davon auszugehen, dass für Bestandsbetriebe auf – oft bereits abgeschriebenen – Eigentumsgrundstücken die Bereitschaft zu einer intensiveren Grundstücksnutzung und/oder Abgabe von Teilflächen eher gering ist. Sie werden auf steigende Flächenpreise oder Aktivierungsanstrengungen der Stadt daher i.d.R. nur zeitverzögert reagieren, etwa bei Modernisierungs- oder Expansionsbedarf.

Strategien zur Förderung einer Nachverdichtung von Gewerbegebieten müssen sich mit diesen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. Bei Neuansiedlungen, die in bestehenden Gewerbegebieten eher die Ausnahme darstellen, sind andere Strategien möglich und zu verfolgen als bei Expansionen im Bestand. Da Kleinbetriebe als alleinige Nutzer ein Grundstück häufig nicht effektiv ausnutzen können, kann die Bereitstellung von Mietflächen in gewerbeähnlichen, auch mehrgeschossigen Baustrukturen, ebenfalls einen Beitrag zur Flächeneinsparung leisten (s. Kap. 7.3.2).

Handlungsempfehlungen

Das GeFEK geht nach der Bedarfsprognose davon aus, dass es erforderlich ist, die Entwicklungspotenziale im Bestand innerhalb des Betrachtungszeitraums fortlaufend – jedoch zeitnah beginnend – umzusetzen. Dies gilt unabhängig von der Notwendigkeit, Möglichkeiten einer Erweiterung der Flächenkulisse zu prüfen. Die folgenden Maßnahmen beschreiben den notwendigen Handlungsrahmen, wobei die einzelnen Maßnahmen teils fortgeführt und aktualisiert, teils aber auch neu initiiert werden müssen:

- **Strategieentwicklung:** Die grundsätzlich gegebenen Steuerungsmöglichkeiten zur Gewährleistung einer flächensparsamen Gewerbeflächenentwicklung auf noch unbebauten, gering genutzten oder verdichtungsfähigen Grundstücken, z.B. durch Überprüfung des Planungsrechts, Einrichtung eines Flächenmanagements, aktive Liegenschaftspolitik oder Beratungsangebote sollten im Rahmen einer darauf gerichteten Strategieentwicklung geprüft und weiterhin konsequent genutzt werden.
- **Machbarkeitsstudien und Modellprojekte:** Da belastbare Analysen zu den tatsächlich bestehenden Möglichkeiten einer Aktivierung von Flächenreserven im Bestand fehlen, wird empfohlen, mögliche Einzelmaßnahmen z.B. durch Machbarkeitsstudien zu untersetzen und gegebenenfalls in Form von Modellvorhaben zu erproben. Die Maßnahmen sollten durch einen erfahrenen Träger wie die FWTM durchgeführt oder aktiv begleitet werden.
- **Entwicklungskonzepte:** Für Gebiete mit Flächenreserven ist eine konzeptionelle Vorklärung sinnvoll und notwendig, um die städtischen Entwicklungsziele zu bestimmen, die Entwicklungsabsichten der Eigentümer einzubinden und notwendige Maßnahmen zu identifizieren. Für die Flächen der Cerdia im Industriegebiet Nord, für Teile des Gewerbegebiets Süd, für Zähringen Nord und für die noch ungenutzten gewerblichen Bauflächen des FNP in den Tuniberg-Ortsteilen sollten deshalb städtebaulich-gewerbliche Entwicklungskonzepte erarbeitet bzw. fortgeschrieben werden. Darin sind u.a. Hemmnisse zu identifizieren, die der Aktivierung von Flächenreserven und Verdichtungspotenzialen entgegenstehen, Möglichkeiten ihrer Überwindung zu untersuchen und der Umfang ggf. notwendiger Folgemaßnahmen (z.B. Erschließung, Eingrünung, Immissionsschutz) abzuschätzen.
Auch wo keine unbebauten Grundstücke zur Verfügung stehen, können städtebaulich-gewerbliche Entwicklungskonzepte dazu beitragen, Grundlagen für die städtebauliche Beurteilung von Nachverdichtungsprojekten zu gewinnen, Ansätze für eine flächensparsame, umwelt- und klimaschonende Gebietsentwicklung zu formulieren, diese mit den Beteiligten zu diskutieren sowie deren Mitwirkungsbereitschaft zu ermitteln und zu aktivieren (z.B. Industriegebiet Nord, Haid Mitte und Ost, Haslacher Straße/Schwarzwaldmilch).
- **Überprüfung des Planungsrechts:** Wo die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vertretbare bauliche Verdichtung nicht vorliegen, sind diese zeitgerecht zu schaffen bzw. anzupassen. Dies gilt für Gebiete oder Teile davon, in denen nach Prüfung der Auswirkungen, u.a. auf Verkehr und Umwelt, eine höhere Verdichtung als derzeit nach Bebauungsplan zulässig sinnvoll und vertretbar ist. Für die Zuwachsflächen in den Tuniberg-Ortsteilen ist Planungsrecht – ggf. in Teilschritten – überhaupt erst zu schaffen.
- **Verkehrsuntersuchungen:** Soweit eine fehlende oder mangelhafte äußere oder innere Erschließung oder ein Defizit an Parkplätzen ein wesentliches Entwicklungshemmnis darstellt oder einer weiteren Verdichtung im Bestand entgegen steht, sollte in einer Verkehrsuntersuchung geklärt werden, wie diese Mängel zu gewichten sind und welche Lösungsmöglichkeiten – auch verkehrsorganisatorischer Art unter Stärkung des Umweltverbundes – bestehen.
- **Bodenordnung:** Soweit Eigentumsfragen ein wesentliches Entwicklungshemmnis darstellen, sind Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Umlegung, Zwischenerwerb) zu prüfen und nötigenfalls zeitgerecht einzuleiten.

7.1.2.1 Mobilisierung von Flächen in privatem Eigentum

Die Potenziale der ungenutzten oder gering genutzten Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete sind angesichts konkurrierender Ansprüche verschiedener Nutzergruppen bei positiver Wirtschaftsentwicklung von erheblicher Bedeutung für die Sicherung eines Basisangebots an Gewerbeflächen. Da sich das ohnehin geringe Gewerbeflächenpotenzial Freiburgs zu einem erheblichen Teil aus Flächen in privatem Eigentum zusammensetzt, ist die Mobilisierung privater Flächenreserven ein wichtiges gewerbepolitisches Handlungsfeld. Dazu gehören u.a. Flächen, die durch Betriebsaufgaben frei geworden sind oder im Betrachtungszeitraum frei werden, sonstige ungenutzte oder mindergenutzte Flächen in vorhandenen Gewerbegebieten sowie Zuwachsflächen in den Tuniberg-Ortsteilen. Die Gründe für das Brachliegen von Flächen in privatem Eigentum können unterschiedlicher Natur sein. Dies sind vor allem:

- die Vorhaltung von derzeit ungenutzten Flächen für eine zukünftige Unternehmensentwicklung,
- die planungsrechtliche Situation, also Beschränkungen bei der Nutzung der Grundstücke oder Unsicherheit im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Entwicklungsvorhaben,
- der Zustand der Liegenschaft, z.B. Sanierungsrückstand oder schwierige Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes, Altlasten,
- die Erschließungssituation, z.B. fehlende oder ungünstige Verkehrsanbindung, Probleme der Abwasser- und Regenwasserentsorgung, nicht ausreichende Internet-Kapazität.
- die Eigentumsverhältnisse, vor allem ungeklärte oder unübersichtliche Eigentumssituationen oder schwierig auffindbare Ansprechpartner,
- die Spekulation, d.h. die Nicht- oder Unternutzung einer Fläche mit dem Blick auf eine perspektivisch lukrativere Verwertung der Liegenschaft, häufig in Erwartung einer sich ändernden planungsrechtlichen Situation oder Genehmigungspraxis,

Diese breite Ursachenpalette macht die Suche nach Lösungsansätzen schwierig. Eine Herausforderung bildet auch die Verteilung der Zuständigkeiten auf unterschiedliche Teile der Verwaltung, die jeweils über partielle Informationen verfügen und für unterschiedliche Aufgaben zuständig sind. So ist die Wirtschaftsförderung in Kontakt mit Eigentümern und Mietern, die Stadtplanung Ansprechpartner für bau- und planungsrechtliche Fragen, das Umweltschutzamt zuständig für Immissionen und Altlasten, das Liegenschaftsamt für Grundstücksfragen.

Handlungsempfehlungen

- **Erfassung von privaten Flächenressourcen:** Mit regelmäßigen Sichterfassungen in den Gewerbegebieten sowie in Abstimmung mit lokalen Maklern sollen private Flächenpotenziale identifiziert, systematisch erfasst und die Ergebnisse der Erfassungen fortgeschrieben werden.
- **Beratung von Eigentümern:** Bei identifizierten Flächenressourcen soll den Eigentümern proaktiv eine Beratung angeboten werden. Diese sollen bei einer ressourcenschonenden und flächensparsamen Nutzung ihrer Liegenschaft unterstützt werden und dabei auch auf ggf. vorhandene oder neu zu schaffende Fördermöglichkeiten hingewiesen werden.
- **Informationsfluss und Abstimmung zwischen den Verwaltungsstellen:** Eine enge Kooperation sowie eine gegenseitige Information der verschiedenen Fachämter sowie der Wirtschaftsförderung bilden eine wichtige Grundlage zur Identifizierung von Handlungsbedarf und -möglichkeiten sowie zur Beseitigung von Aktivierungshemmnissen.

7.1.3 Erweiterungen des Gewerbeflächenangebots

Da die Flächenpotenziale in den bestehenden gewerblichen und gemischten Bauflächen der Stadt in allen Prognosemodellen auch unter Ausschöpfung realistischer Möglichkeiten zur Erhöhung der Flächeneffizienz nicht ausreichen werden, um den Gewerbeflächenbedarf kurz-, mittel- und langfristig (bis 2040) abzudecken, ist zu prüfen, wo und durch welche Maßnahmen die für gewerbliche Nutzungen verfügbare Flächenkulisse erweitert werden kann.

Der Prüfung der Erweiterung der Flächenkulisse kommt daher große Bedeutung zu. Dies gilt einmal mit Blick auf die rein quantitative Deckung. Noch wichtiger wird die Erweiterung jedoch mit Blick auf die Verfügbarkeit vor allem von steuerbaren, in unmittelbarem Zugriff der Stadt befindlichen und über die Wirtschaftsförderung im Sinne der Profilierungsstrategie der Stadt zu vergebenden Flächen. Das Portfolio der Stadt bietet bereits derzeit kaum noch die Reserven dieses Flächentyps, die für eine aktiv-gestaltende Gewerbeflächenstrategie erforderlich sind.

Deshalb wurden auf Grundlage der Verwaltungs- und Expertengespräche unter Berücksichtigung offensichtlicher Einschränkungen, z.B. durch Topographie, Hochwassergefährdung, Natur-, Landschafts- oder Wasserschutz „Prüfbereiche“ für mögliche zusätzliche Gewerbeflächenangebote identifiziert. Dabei werden auch Möglichkeiten einer Bedarfsdeckung im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit einbezogen.

7.1.3.1 Prüfbereiche im Stadtgebiet

- Landeserstaufnahmeeinrichtung (Schildacker): Bei einer Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung oder Freisetzung einer Teilfläche ist die Möglichkeit einer Arrondierung des Gewerbegebiets Süd auf dieser Fläche zu prüfen. Das Gebiet eignet sich in besonderem Maße für kleinteilige gewerbliche Entwicklungen, auch im Etagengewerbe, die kaum noch verfügbare Flächen in innenstadtnaher Lage finden. Das Rahmenkonzept Schildacker sollte deshalb mit Fokus auf die Flächen der Erstaufnahmeeinrichtung und benachbarte Gebiete (Kreuzung Basler/ Lörbacher Straße, Götz+Moriz-Areal) fortgeschrieben werden. Dabei werden auch die Eignung des Gebiets für den Wohnungsbau und die durch die Nachbarschaft von Wohnen gegebenen Rahmenbedingungen abwägend zu betrachten sein. Bei vollständiger oder weitgehender Verfügbarkeit der Fläche und einem angenommenen Wohnanteil von 50 % könnten hier etwa 2-3 ha für eine verdichtete gewerbliche Nutzung gesichert werden (s. Kap. 10.1.7). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt muss allerdings davon ausgegangen werden, dass das Land Baden-Württemberg die Fläche für eigene Bedarfe zurückhalten wird.
- Die Kleingartenanlage Hettlinger der Gartenfreunde Freiburg Nord e.V. liegt am Südrand des Industriegebiets Nord zwischen der Messe, einem Recyclingbetrieb und den Verladeanlagen der „rollenden Landstraße“. Sie umfasst auf 4 ha rund 200 Parzellen, die vollständig vergeben und dem Augenschein nach überwiegend mit festen Lauben bebaut und intensiv gärtnerisch genutzt sind. Die Fläche ist einfach zu erschließen und bietet sich aufgrund ihrer Lage für eine Erweiterung des Gewerbegebiets an, allerdings ist mit erheblichen Verlagerungskosten und Widerständen der bisherigen Nutzer zu rechnen.
- Gewerbeanteil Dietenbach: aktuell wird im neuen Stadtteil Dietenbach die Umsetzung gewerblich geprägter Mischgebiete im Umfang von 3 ha vermarktbarer Grundstücksflächen verfolgt. Angedacht sind bisher knapp 4.000 m² Bruttogeschossfläche für Gewerbe und Handwerk. Bisher sind neben der Anlage von Gewerbehöfen entlang der B31a und der Besançonallee auch die Realisierung eines Handwerkerhofs – ähnlich dem Vorbild der „Meister Meile“ in Hamburg – im Umfeld der geplanten Endhaltestelle angedacht. In der weiteren Planung sollte sichergestellt werden, dass davon der Gebietskategorie „Mischgebiet“ entsprechend ein Flächenanteil von 50 % = 1,5 ha für Gewerbe im Sinne des GeFEK verfügbar wird. Wie das Mischgebiet zu gliedern ist, welche Arten von Gewerbebetrieben hier angesiedelt werden können, ob und wie eine wünschenswerte flächensparende mehrgeschossige Einordnung gelingen kann und wie die Wohnverträglichkeit zu sichern ist, ist im weiteren Verfahren zu klären. Für reine Büronutzungen sollten auch Standorte verteilt im übrigen Neubaugebiet geprüft werden. In dem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind die Anforderungen des besonderen Städtebaurechts zu berücksichtigen. Ein nicht nur örtlicher, sondern auch gesamtstädtisch begründeter Bedarf für die Entwicklung von Gewerbe- und Büroflächen in dem genannten Umfang (und darüber hinaus) ist aus der vorliegenden Untersuchung und der parallel dazu erarbeiteten Büroflächenanalyse ableitbar.

- Autobahnanschluss Freiburg-Nord: In einem durch die Autobahn mit einem geplanten großflächigen Rasthof sowie durch die geplante Güterverkehrsstrecke vorbelasteten Bereich nördlich von Benzhausen und nordwestlich der Autobahnmeisterei bzw. westlich der Ferienanlage „Breisgau-Camping“ wäre die Eignung von gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen mit sehr guter Straßenanbindung für eine gewerbliche Nutzung zu prüfen. Unter Berücksichtigung von Planungen für einen Autobahnrasthof sind hier bis zu etwa 10 ha (netto) gewerbliche Baufläche entwickelbar. Aufgrund der Lage nahe der Stadtgrenze ist eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde March sinnvoll, die unmittelbar benachbart die Entwicklung ihres Gewerbegebiets Neufeld beschlossen hat.
- Erweiterung des Gewerbegebiets Haid-Süd: Die erfolgreiche Entwicklung des Gewerbegebiets Haid-Süd könnte durch eine Erweiterung auf landwirtschaftliche Flächen in Richtung Westen fortgesetzt werden. Eine Erschließungsmöglichkeit über das vorhandene Gewerbegebiet mit dem Anschluss an die Bundesstraßen B 3 und B 31 (und weiter zur Autobahn) ist grundsätzlich gegeben, der Bereich könnte an das positive Standortprofil des vorhandenen Gewerbegebiets anknüpfen. Der mögliche Flächengewinn ist abhängig von der Breite des Erweiterungsstreifens. Bei einer am nördlichen Waldrand orientierten Breite von 120 m würde sich eine Erweiterungsfläche von rund 5 ha (netto) ergeben. Die Fläche müsste aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Aufgrund der Nähe zum Kurstandort Eugen-Keidel-Bad ist die Notwendigkeit von Einschränkungen zu prüfen.
- Flugplatz: Auf Grundlage eines politischen Beschlusses ist der Flugbetrieb auf dem Gelände bis 2031 gesichert. Sollte das Gelände dann für andere Nutzungen verfügbar werden, ist von einer intensiven Nutzungskonkurrenz durch Kleingartenersatzflächen, Wissenschaft und Forschung sowie mit Forderungen nach Erhalt der Frischluftschneise zu rechnen. Bei einer – hypothetischen – Inanspruchnahme von etwa der Hälfte der Fläche könnten bis zu 15 ha für gewerbliche Nutzungen verfügbar werden.
- St. Georgen West, südlich der B 3: Unter Berücksichtigung von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dort bis zu etwa 7 ha (netto) gewerbliche Baufläche entwickelbar, allerdings losgelöst vom gegenwärtigen Siedlungszusammenhang. Eine nähere Prüfung sollte aufgrund der guten Straßenerschließung bei Entscheidung für eine offensive Gewerbeflächenentwicklungspolitik (s. Kap. 8) in die Überlegungen einbezogen werden. Jedoch ist anzunehmen, dass dieser Bereich bei einer Siedlungserweiterung für eine Wohnbauflächenentwicklung vorgehalten wird. Eine gewerbliche Entwicklung weiter südlich, ggf. in Kooperation mit der Gemeinde Schallstadt, weist erhebliche Hürden auf (Grünzäsur, Wildtierkorridor).
- Seitens der FWTM wurden in der Vergangenheit weitere Flächen zur Diskussion gestellt, u.a. Landwirtschaftsflächen nördlich des Gewerbegebiets Hochdorf, Waldflächen nördlich der Mooswaldallee, ehemalige Rieselfelder westlich des gleichnamigen Stadtteils und Waldflächen westlich des Gewerbegebiets Haid. Dabei handelt es sich durchweg um Flächen im Landschaftsschutzgebiet, tlw. auch im Naturschutzgebiet (Rieselfeld) und im FFH-Gebiet (Hochdorf Nord (tlw.), nördl. Mooswaldallee, Rieselfeld, westl. Haid). Ob und unter welchen Voraussetzungen eine dieser Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommt, kann im vorliegenden Konzept nicht eingeschätzt werden. Die Gründe, die einer solchen Entwicklung entgegenstehen und damit deren Umsetzbarkeit, erscheinen jedoch schwerer zu wiegen, als bei den vorgenannten Flächen; auch dürften in der Region noch Flächen entwickelbar sein, die weniger problematisch sind.

Möglicher Beitrag der Prüfbereiche zur Bedarfsdeckung

Um den Beitrag quantifizieren zu können, den die Prüfbereiche im Stadtgebiet (ohne die im letzten Spiegelstrich aufgeführten Flächen) im Betrachtungszeitraum zur Deckung des Bedarfs leisten könnten, wurde auf Grundlage der vorliegenden Informationen eine erste vorsichtige Schätzung durchgeführt. Zu berücksichtigen waren dabei einerseits die zahlreichen unterschiedlichen Restriktionen, die eine Aktivierung der Flächen erschweren. Andererseits war der große Zeitraum

mit in die Überlegungen einzubeziehen, in dem sich die Rahmenbedingungen in die eine oder andere Richtung ändern können.

Die Schätzungen haben diese teils gegenläufigen Effekte einzubeziehen. Das letztendlich im Betrachtungszeitraum tatsächlich zu realisierende Potenzial wird zudem stark von den politischen Anstrengungen abhängen, deren Effekte in den Handlungsszenarien in Kapitel 8 dargestellt werden. Auch bei großen politischen Anstrengungen ist jedoch davon auszugehen, dass nur ein Teil der Prüfflächen im Betrachtungszeitraum auch tatsächlich verfügbar gemacht werden kann. Dafür sprechen neben den bereits ausgeführten standortspezifischen Restriktionen auch die begrenzten Ressourcen an Planungskapazität in der Verwaltung sowie die gesellschaftliche Akzeptanz, die mit jedem zusätzlichen Prüfstandort weiter abnehmen dürfte.

Insgesamt umfassen die o.g. Prüfbereiche im Stadtgebiet zur Gegenüberstellung mit der Bedarfsprognose grob geschätzt Flächen im Umfang von rund 40-45 ha. Aus den genannten Gründen ist davon auszugehen, dass selbst in einer Maximalvariante lediglich etwa 30 ha und diese zudem zu erheblichen Teilen erst gegen Ende des Betrachtungszeitraums aktiviert werden können. In einer Minimalvariante dürften vor allem aus Gründen einer fehlenden Akzeptanz voraussichtlich nur etwa 1,5 ha am Standort Dietenbach aktiviert werden. In einer mittleren Variante könnte der Beitrag bei etwa 15 ha liegen.

Bei allen Prüfbereichen wäre auf der Basis eines politischen Beschlusses zunächst Planungsrecht zu schaffen. Eine kurzfristige Verfügbarkeit ist mithin nicht zu erwarten.

7.1.3.2 Prüfbereiche außerhalb des Stadtgebiets

- Gewerbepark Breisgau – Restpotenzial und Entwicklungsflächen:

Die im Gewerbepark bisher noch nicht genutzten Flächen sind weitestgehend bereits verkauft oder reserviert. Bei ihrer Belegung durch Freiburger Unternehmen können im Stadtgebiet einzelne Flächen für eine Nachnutzung verfügbar werden. Für den FNP 2040 wurde bereits vorzeitig ein Bedarf von 30 ha auf den Gewerbepark Breisgau übertragen. Mittelfristig besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Erweiterung in dieser Größenordnung um derzeit landwirtschaftlich genutzte, nicht durch Gründarstellungen des Regionalplans belegte Flächen zwischen dem bestehenden Gewerbepark und der Neubaustrecke der DB. Unter der Annahme, dass dieses Erweiterungspotenzial voraussichtlich nicht vollständig für Freiburger Bedarfe zur Verfügung stehen wird, wird aus Sicht des GeFEK ein Potenzial von 18 ha (Annahme: 50% der möglichen Netto-Erweiterungsfläche) für Freiburger Gewerbeflächenbedarfe als realistisch angenommen. Da über die Erweiterung bisher kein Konsens erzielt wurde und für die Realisierung das Verbandsgebiet des Zweckverbandes erweitert, der FNP der Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen/Harthelm am Rhein geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste, sind Ansiedlungen in diesem Bereich erst längerfristig realistisch.

- FNP-Reserven in der Region

Eine Reihe von Kommunen in der Region weisen noch unbebaute, in ihrer Flächennutzungsplanung dargestellte gewerbliche Bauflächen auf, die den zu vermutenden örtlichen Eigenbedarf deutlich überschreiten (>10 ha ungenutzte FNP-Reserven z.B. in Endingen, Heitersheim, March, Neuenburg, Bad Krozingen, Breisach, Emmendingen, Müllheim und Waldkirch). Der Regionalplan Südlicher Oberrhein räumt die Möglichkeit ein, dass Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, darunter Freiburg, ihren gewerblichen Flächenbedarf auf benachbarte Gemeinden und interkommunale Gewerbegebiete übertragen können (s. Kap. 4.6). Die Nutzung der damit gegebenen Möglichkeiten zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Region und zugleich zur Entlastung der Freiburger Gewerbeflächensituation ist natürlich abhängig von – realen und wahrgenommenen – Vor- und Nachteilen nicht nur für die Stadt Freiburg, sondern auch für die „aufnehmenden“ Kommunen.

- Interkommunale Gewerbegebiete

Insbesondere die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, zusätzliche Gewerbeflächen zum beiderseitigen Vorteil zu entwickeln.

Unmittelbar an der Stadtgrenze ist eine solche Entwicklung nördlich des Gewerbe- und Industriegebiets Nord auf Flächen der Gemeinde Gundelfingen in der Diskussion. Außerhalb des im Regionalplan dargestellten Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege könnten dort etwa 4 ha (netto) für Gewerbe entwickelt werden; die Erschließung müsste über Freiburger Straßen (Mooswaldallee) erfolgen.

Eine weitere Möglichkeit bietet sich im Grenzbereich zur Gemeinde March an, die grenznah ihr Gewerbegebiet „Neufeld“ (6,5 ha) plant, das auf Freiburger Seite um ein ähnliches oder noch etwas größeres Maß erweitert werden könnte (s. 7.1.3.1). Ähnliche Chancen wären in der Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden der Region mit entsprechenden FNP-Potenzialen (s.o.) zu prüfen.

- Fessenheim: Im Zusammenhang mit der Schließung des Kernkraftwerks Fessenheim wurde ein Prozess zur Entwicklung eines gemeinsamen französisch-deutschen Industrie- und Gewerbegebiets nördlich des Kraftwerksareals eingeleitet. Mehrere Arbeitsgruppen mit deutscher Beteiligung und unter Einbeziehung staatlicher, regionaler und lokaler Akteure (darunter die Freiburger und die regionale Wirtschaftsförderung) engagieren sich dafür, die Grundlagen für die Einrichtung eines französisch-deutschen Industrieparks zu schaffen, der als eines von 15 gemeinsamen Vorhaben in die Prioritätenliste des Aachener Vertrags aufgenommen wurde. Die Stadt Freiburg beabsichtigt – zunächst als politisches Signal – einen Beitritt zu dem in Gründung befindlichen Zweckverband Nachnutzung AKW Fessenheim mit einem Anteil von 2 %. Als Voraussetzung für eine Umsetzung sind noch eine Vielzahl von Fragen zu klären und Vereinbarungen zu treffen, so dass mit einer kurzfristigen Realisierung und damit auch Entlastung des regionalen Gewerbeflächenmarktes nicht zu rechnen ist. Eine Umsetzung im Zeithorizont des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (2040) wird als Zielsetzung angestrebt, kann aber nicht als gesichert gelten und stellt insofern für Freiburg derzeit noch keine konkrete Option dar.

Handlungsempfehlungen

Optionen für eine Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse prüfen: Da ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen selbst unter der Voraussetzung eines zurückhaltenden Handlungsszenarios anzunehmen ist und bereits kurzfristig erhebliche Flächenengpässe bestehen, sind Optionen für eine Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen innerhalb und außerhalb des Stadtgebiets zu prüfen.

Vorauswahl treffen: Flächen sollen bedarfsgerecht über einen längeren Zeitraum verfügbar gemacht werden. Deshalb ist im Rahmen einer Vorauswahl zu entscheiden, welche Entwicklungsoptionen mit welcher Priorität weiterzuverfolgen sind und welche ggf. von vornherein ausgeschlossen werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung neuer Gewerbeflächen einen längeren zeitlichen Vorlauf für die Klärung von Sachfragen, für politische Diskussionsprozesse, für Beteiligungsverfahren und für Grunderwerb, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen benötigt. In Anbetracht der bestehenden Flächenengpässe ist deshalb auf Grundlage der Vorauswahl die Prüfung einiger „erfolgversprechender“ Entwicklungsmöglichkeiten so zügig wie möglich einzuleiten. Einige der Prüfflächen werden dagegen allenfalls gegen Ende des Betrachtungszeitraums verfügbar sein (Flugplatz, Fessenheim); hier sollte eine Option offengehalten werden, ein Einstieg in detaillierte Prüfungen ist derzeit noch nicht sinnvoll.

Nutzungsprofile festlegen: Bei der Aktivierung neuer Gewerbestandorte (innerhalb oder außerhalb des Stadtgebiets) ist es mit Blick auf eine qualifizierte, dem gesellschaftlichen Wert der Flächen angemessene Entwicklung sinnvoll, Zielgruppen zu benennen und das Gebiet entsprechend zu profilieren und zu vermarkten. Ausgangspunkt können sowohl zwischenbetriebliche Synergien wie auch besondere Standortqualitäten bilden. Bei den Nachfragergruppen kann es sich um spezifische Betriebstypen wie kleinere und mittlere Betriebe des Handwerks und der Kreativwirtschaft oder um gewerbegebietstypische Dienstleistungen handeln. Besondere Bedeutung kommt auch den wissenschafts- und forschungsorientierten Betrieben zu. In der Region

könnten sich einzelne Standorte mit günstigen Erschließungsbedingungen auf Logistikbetriebe konzentrieren, für die in der Stadt keine Flächen verfügbar sind, die aber in der regionalen Wertschöpfungskette eine wichtige Rolle haben.

Handlungserfordernisse bestimmen: Für die für eine vertiefende Prüfung ausgewählten Flächen sind die Maßnahmen zu benennen, die erforderlich sind, um eine Aktivierung und eine bedarfs- und profilgerechte, aber auch nachhaltige, stadt- und umweltverträgliche Entwicklung für gewerbliche Nutzungen zu gewährleisten.

Akzeptanz erleichtern: Neuausweisungen von Gewerbeflächen treffen i.d.R. auf Widerstand. Umso wichtiger ist es, frühzeitig zu informieren, um Verständnis für die Bedeutung des Gewerbes für die Stadt zu werben und Maßnahmen zu entwickeln und zu erläutern, die geeignet sind, Beeinträchtigungen zu vermeiden und Vorbehalte auszuräumen.

Möglicher Beitrag der Prüfbereiche zur Bedarfsdeckung

Der mögliche Beitrag der außerhalb des Stadtgebiets gelegenen Prüfbereiche zum Ausgleich Freiburger Flächenbedarfe ist kaum zu beziffern. So ist zwar unstrittig, dass angesichts des Flächendefizits im Stadtgebiet Unternehmen auch auf die Region ausweichen. Dies lässt sich anhand der bisherigen Entwicklung des Gewerbeparks Breisgau zeigen. Andererseits ist kaum abzusehen, wie sich Interesse und Bereitschaft von Freiburger Unternehmen oder solchen, die an einer Ansiedlung in Freiburg interessiert sind, entwickeln werden. Auch die Bereitschaft der aufnehmenden Kommunen zur Mitwirkung lässt sich nicht belastbar einschätzen, zumal es seitens der Stadt Freiburg diesbezüglich nur geringe Einflussmöglichkeiten gibt.

In den hier betrachteten Teilen der Region (einschl. Gewerbepark Breisgau) könnten sich Gewerbeflächen in einer Größenordnung von mindestens 90 ha aktivieren lassen, die zumindest theoretisch für eine Übertragung von Freiburger Flächenbedarfen herangezogen werden könnten (s. Kap. 4.6). Davon könnten in einer Maximalvariante bei vollständiger Umsetzung der Erweiterungspotenziale des Gewerbeparks Breisgau unter optimistischen Annahmen bis zu 50 ha tatsächlich bis 2040 zur Entlastung des Freiburger Gewerbeflächenbedarfs beitragen. In der Minimalvariante stünden (z.B. durch Realisierung eines der beiden genannten interkommunalen Gewerbegebiete und moderate Erweiterung des Gewerbeparks Breisgau) etwa 10 ha zur Verfügung. Realistischerweise könnte eine Größenordnung von 20-30 ha angestrebt werden, davon 15-18 ha im Gewerbepark Breisgau.

7.1.4 Zielkonforme Nutzung von Gewerbeflächen

Die in der Flächensicherungskulisse voraussichtlich aktivierbaren Flächenpotenziale lassen wenig Spielraum für eine Flächeninanspruchnahme durch nicht zwingend auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesene, dort jedoch im Allgemeinen zulässige gewerbegebietsaffine Nutzungen. Zentrenuntypischer Einzelhandel, selbständige Büros, Vergnügungsstätten, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten und -studios, Gebäude für religiöse Gemeinschaften und nicht zuletzt spezielle Wohnformen wie Flüchtlingsunterkünfte nehmen etwa 15 % aller gewerblichen Bauflächen in Freiburg ein. Mit einer geringeren Flächenpreissensibilität können sie sich in der Flächenkonkurrenz gegenüber auf Gewerbegebietsstandorte angewiesenen Nutzungen oft durchsetzen. Indem sie die Bodenpreiserwartungen steigern oder die Prägung von Standorten verändern, erschweren sie die Vermarktung für auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesene Unternehmen. Die Folgen können eine Verunsicherung und Investitionszurückhaltung bei ansässigen und ansiedlungsinteressierten Betrieben sein, bis hin zu einer Verdrängung aus angestammten Lagen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach relativ kostengünstigen Gewerbegebietsflächen aus den genannten Bereichen weiter anhält. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, Prioritäten für die Flächeninanspruchnahme durch auf Gewerbegebietsstandorte angewiesene Nutzungen festzulegen, mit den Zielen der Flächensicherung für diese Nutzer, der Investitionssicherheit für bestehende und ansiedlungswillige Betriebe und des sparsamen Umgangs mit dem

begrenzten Flächenangebot. Diesbezüglich klare Festlegungen können dazu beitragen, dass die Bodenpreise im Rahmen gewerbegebietstypischer Werte bleiben und Grundstückseigentümer nicht in Erwartung steigender Bodenpreise Flächen zurückhalten.

Die Vergabe von ungenutzten Grundstücken auf vorhandenen und auf neu entwickelten gewerblichen Bauflächen sowie von freigezogenen Flächen sollte deshalb – soweit dies mit den verfügbaren Steuerungsmöglichkeiten beeinflussbar ist – nach klaren Prioritäten erfolgen, sowohl was die Art der Nutzung als auch was die Möglichkeiten einer flächensparsamen Grundstücksentwicklung angeht. Hinsichtlich der Art der Nutzung haben für Freiburg wichtige Gewerbebetriebe Vorrang. Wichtig in diesem Sinne sind u.a. innovative Produktionsbetriebe mit einer guten Arbeitsplatz-/ Flächenrelation, bereits in Freiburg über ihren Arbeitskräfte- und Kundenstamm verankerte ansässige Unternehmen, gewerbegebietsbeanspruchende Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen zur Versorgung der wachsenden örtlichen Bevölkerung sowie Unternehmen des Baugewerbes, der Ver- und Entsorgung, des Großhandels und der Stadtlogistik, soweit sie vorrangig auf einen örtlichen Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für großflächige Produktions-, Handels- und Logistikenutzungen sollten dagegen Flächen in der Region gesucht werden. Zentrenverträglicher Einzelhandel sowie Vergnügungstätten sind in den Freiburger Gewerbegebieten bereits ausgeschlossen.

Handlungsempfehlungen

Vorrang für auf Gewerbeflächen angewiesene Nutzungen: In gewerblichen Bauflächen sollen Nutzungen, die auf Standorte in Freiburger Gewerbegebieten angewiesen sind, Vorrang vor anderen Nutzungen erhalten. Umnutzungsdruck und Bodenspekulation in diesen Gebieten sollen mit den verfügbaren Instrumenten, u.a. durch klare Aussagen des Planungsrechts, unterstützt durch entsprechende Beratungsangebote, vermieden werden.

Überprüfung des Planungsrechts: Für Gebiete unter hohem Umnutzungsdruck - oder Teile davon - ist eine Anpassung des Planungsrechts im Hinblick auf den Ausschluss oder die nur ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen zu prüfen, z.B. von Betrieben des Transport- und Speditionsgewerbes, von Anlagen für sportliche Zwecke und/oder von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. In Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ggf. ganz auszuschließen, um Klarheit zu schaffen.

Umlenkung von nicht auf Gewerbeflächen angewiesenen Nutzungen: Nicht auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesene Nutzungen sollen auf andere Stellen im Stadtgebiet, insbesondere auf Standorte in gemischten Bauflächen gelenkt und unter dieser Zielsetzung bei der Flächensuche und im Genehmigungsverfahren unterstützt werden.

7.1.4.1 Sonderstellung von wissensorientierten Unternehmen und Forschungseinrichtungen

Die Wirtschaft in Freiburg profitiert von den zahlreichen Einrichtungen der anwendungsorientierten Forschung sowie von der Universität und dem damit verbundenen Klinikum. Für einen großen Teil der Ansiedlungen der letzten Jahre im produzierend-gewerblichen, aber auch im Dienstleistungsbereich waren die enge räumliche Nähe zu diesen Einrichtungen und die Kooperationsmöglichkeiten, die sich daraus ergeben, mit entscheidend. Hinzu kommt die große Bedeutung der zahlreichen Ausgründungen aus Universität und Forschungseinrichtungen. Diese Unternehmen bringen Wertschöpfung, Arbeitsplätze für qualifizierte Beschäftigte, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten der regionalen Wirtschaft in die Stadt und tragen dazu bei, das Profil Freiburgs als innovativer, zukunftssträchtiger und entwicklungsfähiger Wirtschaftsstandort zu stärken.

Es ist daher ein zentrales Anliegen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, den Flächenbedarf dieses Bereichs der Wirtschaft zu sichern. Dafür sind geeignete Standorte vorzuhalten und zu entwickeln. Den entsprechenden Nutzungen ist bei der Flächenplanung im Zweifel Vorrang einzuräumen. Dazu bedarf es auch einer eindeutigen Positionierung und eines abgestimmten

Handelns von Politik und Verwaltung mit dem Ziel, nötigenfalls entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen einzusetzen.

Handlungsempfehlungen

Sonderstellung von wissensorientierter Wirtschaft in Politik und Verwaltung verankern: Im allgemeinen Verwaltungshandeln, insbesondere auch bei liegenschaftsbezogenen und planungsrechtlichen Entscheidungen, aber auch bei der Standortvermarktung, soll der besonderen Bedeutung der wissensorientierten Wirtschaft Rechnung getragen werden. Dazu gehören ein verbindliches, etwa in ein Strategiepapier gefasstes Bekenntnis ebenso wie ein klarer Umsetzungsrahmen für die Verwaltung.

7.1.5 Anforderungen an die Liegenschaftspolitik

Mit dem Rückgang der verfügbaren Flächenpotenziale und der damit zusammenhängenden Zunahme der Konkurrenz der Nutzungen um die verfügbaren Flächen werden die Spielräume zur Steuerung der Gewerbeentwicklung immer geringer. Eine besondere Bedeutung kommt daher den Flächen zu, die im unmittelbaren Einflussbereich der Stadt stehen, also vor allem den Eigentumsflächen. Denn noch vor dem Planungsrecht bietet ein stadteigenes Portfolio von Gewerbeflächen die mit Abstand größten Steuerungsmöglichkeiten. Die Vergabe stadteigener Flächen ermöglicht die Umsetzung eigener strategischer Ansätze in der Gewerbeflächenentwicklungs- und Ansiedlungspolitik. Als Eigentümerin der Flächen kann die Stadt deren Nutzung durch Unternehmen aus Branchen eingrenzen, die den wirtschaftspolitischen und stadtplanerischen Zielen entsprechen. So konnte beispielsweise die Belegung von Haid-Süd gut gesteuert werden mit dem Ergebnis, dass sich dort zahlreiche Unternehmen aus den Zielclustern der Freiburger Wirtschaftsförderung ansiedelten. Dort stehen jedoch derzeit nur noch wenig über 2 ha für die Wirtschaftsförderung zur Verfügung. Mit dem Erwerb der Cerdia-Flächen im Industriegebiet Nord könnte sich der Umfang der stadteigenen Flächen auf insgesamt knapp 15 ha erhöhen.

Um die Handlungsspielräume zu erhöhen ist ein Engagement bei Erwerb (auch Zwischenerwerb), Entwicklung und Verkauf bzw. Verpachtung von Gewerbeflächen notwendig. Besondere Bedeutung kommt dabei den in Kap. 7.1.3 benannten Erweiterungsflächen zu. Aber auch durch Erwerb von Schlüsselgrundstücken im Bestand, z.B. bei einer Betriebsaufgabe oder Verlagerung, bietet sich im Einzelfall die Chance, Aktivierungshemmnisse auszuräumen und durch Bindung der Weiterveräußerung an ein Nutzungskonzept gewerbepolitische Ziele umzusetzen, zumal Erweiterungsflächen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen werden. Vor diesem Hintergrund haben sich zahlreiche Städte dazu entschlossen, sich wieder aktiv am Immobilienmarkt zu engagieren. Zwar dürften derartigen Aktivitäten in der Stadt Freiburg durch die Haushaltssituation und die Verfügbarkeit geeigneter Flächen Grenzen gesetzt sein. Einzelne Standorte sind jedoch durchaus im Gespräch oder werden bereits aktiv angegangen. Eine Erhöhung der Priorität dieses Handlungsfeldes innerhalb der politischen Agenda könnte einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Möglichkeiten der Liegenschaftspolitik noch umfassender und zielgerichteter zu nutzen.

Welchen Beitrag zur Bedarfsdeckung eine städtische Flächenvorhaltung leisten und in welchem Umfang diese kontinuierlich und langfristig durch die Stadt sichergestellt werden soll, ist Gegenstand von planerisch-politischen Setzungen und wird im Zusammenhang mit möglichen Gewerbeflächenentwicklungsstrategien in Kap. 8 diskutiert. Die Ergebnisse der Bestandserhebung und der Bedarfsprognose lassen jedoch darauf schließen, dass der städtische Flächenpool bereits kurzfristig aufgestockt werden muss, wenn eine Steuerungsmöglichkeit durch bedarfsgerechte Bereitstellung städtischer Flächen weiterhin gewährleistet werden soll.

Handlungsempfehlungen

Agenda zur Liegenschaftspolitik verabschieden: Die Liegenschaftspolitik der Stadt sollte verstärkt auch auf gewerbepolitische Ziele ausgerichtet werden. Aufgrund der haushaltspolitischen Implikationen sowie der Überschneidungen zu anderen Bereichen ist eine politische Agenda zu

erarbeiten, die der Liegenschaftspolitik größere Bedeutung einräumt und dieser auf der Handlungsebene neuen Spielraum gibt.

Ankauf von Flächen prüfen: Für einzelne Flächen – dies betrifft sowohl die Prüfstandorte als auch verfügbar werdende Schlüsselgrundstücke im Bestand – ist die Möglichkeit eines Ankaufs konkret zu prüfen. Bei der Vergabe solcher Flächen, ggf. als Konzeptvergabe, sind die Leitlinien und Handlungsempfehlungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts zu berücksichtigen.

7.1.6 Aufgaben für die interkommunale Zusammenarbeit

Die interkommunale Zusammenarbeit kann in der Region Freiburg auf eine erfolgreiche Praxis zurückblicken. Dies gilt auch für den Bereich der Gewerbeflächen, in dem der Gewerbepark Breisgau ein Erfolgsbeispiel darstellt, das die Chancen einer Zusammenarbeit zwischen ganz unterschiedlichen Städten und Gemeinden zum Nutzen aller Beteiligten nachhaltig verdeutlicht.

Für Unternehmen ist bei der Standortsuche im Hinblick auf Kunden-, Lieferanten- und Kooperationsbeziehungen, auf die Nähe zu Forschungs- und Wissenstransferinstitutionen sowie als Arbeitsmarkt vielfach die Region der Suchraum. Wirtschaftsbezogene Cluster und Aktivitäten (z.B. im Bereich des Tourismus und der Gesundheitswirtschaft) verstehen sich häufig eher regional als kommunal. Und es ist zu erwarten, dass auch die Verflechtung des Wirtschaftsstandorts Region Freiburg künftig weiter zunehmen und eine regionale Arbeits- und Funktionsteilung zunehmend selbstverständlich wird. Zudem bietet die interkommunale Zusammenarbeit gute Ansatzpunkte um eine kontraproduktive Konkurrenz bei der Entwicklung von Gewerbeflächen zu vermeiden und Unternehmen im Wirtschaftsraum den jeweils bestmöglichen Standort anbieten zu können. Denn wie sich gezeigt hat sind einer Ausweitung des Flächenangebots in Freiburg selbst enge Grenzen gesetzt. Dagegen könnten in der Region noch Flächenreserven erschlossen werden.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept geht davon aus, dass die interkommunale Zusammenarbeit auch zukünftig eine Möglichkeit bietet, dem absehbaren Gewerbeflächenbedarf gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund sollten alle Möglichkeiten, die sich in diesem Handlungsfeld abzeichnen, aktiv und ergebnisoffen geprüft werden.

Angesichts der großen Bedeutung von Fühlungsvorteilen für die regionale Wirtschaft sind dabei die infrastrukturellen Rahmenbedingungen, insbesondere die verkehrliche Verknüpfung der Gewerbestandorte untereinander und mit den Dienstleistungs- und Wissenschaftseinrichtungen in der Kernstadt Freiburg zu beachten und gegebenenfalls zu verbessern. Weiterhin ist deutlich geworden, dass für die Beschäftigten die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes per Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein wichtiger Standortfaktor ist. Dieser Aspekt dürfte als Konsequenz des Fachkräftemangels künftig eher an Bedeutung gewinnen und muss in die Überlegungen zu weiteren Kooperationsprojekten einbezogen werden. Es ist zu prüfen, in welchen Fällen eine enge verkehrliche Anbindung an das Freiburger Stadtgebiet notwendig und möglich ist und welche Finanzierungsmöglichkeiten sich dabei anbieten.

Handlungsempfehlungen

Politisches Bekenntnis zur regionalen Zusammenarbeit: Mit Blick auf die Möglichkeiten und Herausforderungen einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung ist ein politisches Bekenntnis zu einer aktiven und abgestimmten regionalen Zusammenarbeit notwendig. Zur Realisierung der Entwicklungschancen Freiburgs sollten bestehende Kooperationsstrukturen gepflegt und ausgebaut werden.

Potenzialstandorte für eine interkommunale Zusammenarbeit prüfen: Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Entwicklungskonzepts sind die in Frage kommenden Potenzialstandorte in der Region einer vertiefenden Analyse zu unterziehen. Dazu gehören u.a. die Standorte Gundelfingen und March sowie eine weiterhin anzustrebende Erweiterung des Gewerbeparks Breisgau. Zu betrachten sind neben den politischen, planerischen und flächenbezogenen Rahmenbedingungen auch die Anbindung an die Stadt Freiburg sowie die spezifische Eignung der Flächen für

die Wirtschaftsbereiche, in denen sich aus Sicht der Stadt Freiburg wie der Region besonders schwerwiegende Flächenengpässe abzeichnen. Die lokalen und regionalen Akteure sind an der Potenzialanalyse zu beteiligen.

7.2 Qualifizierung von Gewerbestandorten

7.2.1 Nachhaltige und flächensparsame Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung der Gewerbeflächen in Freiburg ist den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet, die in Bundes- und Landesgesetzen und -programmen sowie in einschlägigen Beschlüssen der Stadt niedergelegt sind.

Ein Aspekt von Nachhaltigkeit, der für das GeFEK eine zentrale Rolle spielt, ist die flächensparsame Nutzung vorhandener und neuer Gewerbeflächen und die Sicherung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Zukunftsfähigkeit. Durch flächensparsame Nutzungskonzepte kann die Notwendigkeit, neue Flächen in Anspruch zu nehmen, begrenzt werden, z.B. durch Neuorganisation betrieblicher Arbeitsabläufe, auch in mehreren Etagen, Aufstockung und bauliche Ergänzung, Aufnahme externer Nutzungen und Reduzierung der für Parkplätze genutzten Flächen. Ein intensiv genutztes Altgewerbegebiet kann insofern nachhaltiger sein, als ein neu auszuweisender Gewerbepark mit einem hohen Anteil an unversiegelten und begrünten Flächen.

Durch Vorrang der Bestandssicherung und Aktivierung von „inneren Reserven“ im Bestand trägt das GeFEK diesem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung. Die grundsätzlich gegebenen Steuerungsmöglichkeiten zur Gewährleistung einer flächensparsamen Gewerbeflächenentwicklung z.B. durch Überprüfung des Planungsrechts, Einrichtung eines Flächenmanagements, aktive Liegenschaftspolitik oder Beratungsangebote sollten im Rahmen einer darauf gerichteten Strategieentwicklung geprüft und abgestimmt werden. Weiterhin wird empfohlen, die Umsetzung diesbezüglicher Einzelmaßnahmen, ggf. als Modellvorhaben, zu unterstützen (s. Kap. 7.1.2).

Zur Nachhaltigkeit gehört auch die Verkehrsvermeidung durch kurze Wege und umweltfreundliche Angebote für den Wirtschaftsverkehr und den Personenverkehr der Beschäftigten. Eine gute Zuordnung zu den Wohngebieten und eine angemessene Nutzungsdichte erleichtern die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Flächenangebote für stadtteilbezogenes Gewerbe können dazu beitragen, lange Wege für Kunden und Beschäftigte zu vermeiden. Eine günstige Lage zum übergeordneten Straßennetz und Angebote einer Erschließung durch die Bahn, für die die Infrastruktur teilweise noch vorhanden, wenn auch kaum genutzt ist, können Umweltbelastungen durch den Güterverkehr verringern. Auch in dieser Hinsicht weisen einige der vorhandenen Gewerbegebiete Vorteile gegenüber möglichen Neuausweisungen auf.

Weitere wichtige Aspekte wie die Energieeffizienz der Betriebe, die Umweltverträglichkeit der Erzeugung und Verteilung der eingesetzten Energien, das Wasser-, Abwasser-, Abfall- und Stoffstrommanagement innerhalb der Gewerbegebiete, die Sicherung einer möglichst weitgehenden Umwelt- und Klimaneutralität sind nicht Gegenstand des GeFEK, sondern mit anderen Instrumenten anzugehen. Die Stadt Freiburg hat in Zusammenarbeit vieler Akteure mit dem Projekt „Green Industry Park Freiburg“ eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets durchgeführt, die diesbezüglich als Pilotprojekt anzusehen ist.

Handlungsempfehlungen

Unterstützung einer flächensparsamen Grundstücksnutzung durch Entwicklung einer darauf gerichteten Strategie sowie durch Machbarkeitsstudien und Modellprojekte (s. dazu die Handlungsempfehlungen zu Kap. 7.1.2).

An das Projekt „Green Industry Park Freiburg“ anknüpfen, das sich mit Maßnahmen für mehr Energie- und Ressourceneffizienz und nachhaltigen Mobilitätskonzepten am Beispiel des Industrie- und Gewerbegebiets Nord auseinandersetzt: Auf Grundlage einer Evaluierung dieses Projekts sollte geprüft werden, inwieweit Ideen, Konzepte und Erfahrungen auf andere Gewerbegebiete in Frei-

burg übertragbar sind. Dabei sind wiederum sowohl Unternehmen und Eigentümer als auch Akteure der Stadtverwaltung einzubeziehen.

Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmanagement: Auf Grundlage solcher gebietsbezogener Projekte und Konzepte kann es sich empfehlen, in Gewerbegebieten mit ökologischem Handlungsbedarf ein Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmanagement zu institutionalisieren, wie dies in einzelnen Städten bereits erprobt wird.

Aspekte der Nachhaltigkeit gehen außerdem in Handlungsempfehlungen des GeFEK ein, die an anderer Stelle erläutert werden. Zu nennen sind hier insbesondere die Empfehlungen zum Vorrang der Innenentwicklung, zur Aktivierung von ungenutzten und gering genutzten Flächen und zur Erhöhung der Flächeneffizienz (Kap. 7.1.2), zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbebeständen in gemischten Gebietsstrukturen (u.a. Kap. 7.1.1 und 7.3.1) und zum Umgang mit Nutzungskonflikten (Kap. 7.2.3).

7.2.2 Aufwertung vorhandener Gewerbegebiete

Die Freiburger Gewerbegebiete bieten im Vergleich mit anderen Städten ein relativ „aufgeräumtes“, durchgrüntes Bild mit eher wenigen offenkundigen „Schandflecken“ und einigen Beispielen einer durchaus ambitionierten Gewerbearchitektur. Grundlage dafür waren u.a. Festsetzungen in fast flächendeckend vorhandenen Bebauungsplänen, die großzügige begrünte Vorgartenzonen sowie baumbestandene Gewerbestraßen sichern sollten. Dies sind gerade für die spezifische Freiburger Branchenstruktur nicht zu unterschätzende Standort- und Imagequalitäten, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

Auch im gewerblichen Bereich sind zunehmend „weiche“ Standortqualitäten gefragt. Dazu gehört neben einer attraktiven Umfeldgestaltung ein Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Gastronomie bis hin zu Flächen für Aufenthalt und Pausenerholung. Dazu gehört weiterhin ein Mobilitätsangebot, dass sich nicht auf – sicherlich unverzichtbare – Parkplätze beschränkt, sondern auch die Erreichbarkeit mit Bus und Straßenbahn, mit dem Fahrrad und zu Fuß auf attraktiven und sicheren Wegen ermöglicht. Viele dieser Angebote setzen ein Mindestmaß an Arbeitsplatz- und Nutzungsdichte und räumlicher Konzentration zumindest in einem zentralen Bereich des Gewerbegebiets voraus. Ausbaufähige Ansätze gibt es in Haid im Umfeld der Endhaltestelle von Straßenbahn und Bus. Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten in diese Richtung werden auch in den Gewerbegebieten Nord und Süd gesehen, wo an zentralen Verkehrsknotenpunkten vorhandener Einzelhandel, allerdings in eingeschossigen Funktionsbauten mit vorgelagerten Parkplätzen, einen Anknüpfungspunkt bieten könnte. Ein ursprünglich in Hochdorf geplanter Gebietsschwerpunkt mit einer begrenzten Einzelhandels- und Büroentwicklung wurde nicht umgesetzt.

Neben den auf die Qualität des Arbeitsumfeldes abzielenden Aspekten einer Gebietsaufwertung spielt in einigen Fällen auch die Weiterentwicklung der „klassischen“ Standortvoraussetzungen eine Rolle. Dazu gehören eine funktionsfähige Straßenanbindung, eine leistungsfähige und preisgünstige Energieversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie eine zukunftsfähige Breitbanderschließung, perspektivisch auch über ein für viele technologieintensive Unternehmen künftig wohl unverzichtbares 5G-Netz. Die Förderung gebietsbezogener und betrieblicher Mobilitätskonzepte kann dazu beitragen, temporäre Überlastungen des Straßennetzes zu mindern. Die Gewerbegebiete in den Ortsteilen am Tuniberg würden von einer Realisierung der seit längerem geplanten Ostumgehung profitieren.

Nicht zuletzt kann die Profilierung von Bestandsgebieten durch Konzentration auf bestimmte Branchen oder Unternehmenstypen, etwa im Sinne eines „Technologieparks“, zur Attraktivität und zum Image eines Gewerbebestands beitragen. Aufgrund der breiten Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Unternehmenstypen erscheint dies für die bestehenden Freiburger Gewerbegebiete jedoch wenig aussichtsreich. Ansätze einer Gebietsprofilierung finden sich allenfalls im Südwesten von Haid und im Nahbereich des Flugplatzes. Bei der Neuplanung größerer Gewerbe-

begebiete kann eine Profilierung durch Konzentration auf bestimmte Branchenfelder dagegen zum Standorterfolg wesentlich beitragen.

Handlungsempfehlungen

- **Grün- und Freiraumqualitäten bewahren und entwickeln:** Die planungsrechtlichen Vorgaben zur Anlage unversiegelter, begrünter Gebäudevorzonen sollten eingehalten, Chancen, den Straßenbaumbestand zu ergänzen konsequent genutzt und wo möglich kleine grüne Aufenthaltsbereiche angelagert werden.
- **Das Arbeitsumfeld aufwerten:** In geeigneten zentralen Bereichen der großen Gewerbegebiete sollten Möglichkeiten einer Urbanisierung durch Einordnung von ergänzenden Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und sozialen Nutzungen sowie von Stockwerksgewerbe in eine verdichtete Bebauungsstruktur, auch mit selbständigen Büronutzungen, geprüft werden. Dies sollte regelmäßig ein Bestandteil der in Kap. 7.1.2 angeregten städtebaulich-gewerblichen Entwicklungskonzepte sein. Eine mögliche Konkurrenz zu den im Märkte- und Einzelhandelskonzept der Stadt festgelegten städtischen Zentren ist jedoch zu vermeiden.
- **Die anforderungsgerechte Erschließung sichern:** Soweit die Attraktivität eines Gewerbebestands durch Erschließungsmängel beeinträchtigt wird, sind Möglichkeiten der Abhilfe zu prüfen, z.B. im Rahmen von Verkehrs-, Energie- oder Entwässerungskonzepten, städtebaulich-gewerblichen Entwicklungskonzepten oder einer Analyse der Breitbandversorgung.
- **Netzwerke und Standortgemeinschaften einbinden:** Die in den Freiburger Gewerbegebieten bestehenden Standortgemeinschaften haben i.d.R. die erforderliche Problemnähe, um Defizite ihres Gebiets und mögliche, von den Gewerbetreibenden gewünschte Aufwertungsmaßnahmen zu identifizieren. Ihre Expertise sollte deshalb bei der Konzeptentwicklung genutzt werden.

Weitere Vorschläge zur Qualifizierung einzelner Bestandsgebiete finden sich in Kap. 10 dieses Berichts.

7.2.3 Umgang mit Nutzungskonflikten

Konflikte zwischen Wohnen oder anderen störepfindlichen Nutzungen und Gewerbe stellen in den großen, in sich geschlossenen Gewerbegebieten Freiburgs eher die Ausnahme dar. In einigen Randbereichen (Haid-Ost, Schildacker, Mooswald) sowie im Umfeld von gewerblichen Streulagen ist ein Konfliktpotenzial jedoch grundsätzlich gegeben. Auch wo Konflikte derzeit noch nicht manifest sind, können sie bei einem Wechsel der Bewohnerschaft, bei einem Heranrücken störepfindlicher Nutzungen oder bei betrieblichen Veränderungen neu entstehen. Unter der Zielsetzung einer stärkeren urbanen Mischung gewinnt der konstruktive Umgang mit potenziellen Konfliktlagen eine besondere Bedeutung.

Bei vorhandenen störepfindlichen Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten oder in ihrem näheren Umfeld ist davon auszugehen, dass nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowohl Störungen des Wohnens als auch Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit von Grundstücken in gewissem Umfang hinzunehmen sind und häufig auch akzeptiert werden, zumal modernes Gewerbe oft mit einer Wohnnachbarschaft verträglich ist. Ein gegenseitiges Verständnis für die Belange der jeweils anderen Seite ist notwendig, vertrauensbildende Maßnahmen seitens der Betriebe können zur Konfliktvermeidung beitragen. Wo dennoch Konflikte entstehen und Abwehransprüche zu befürchten sind, sind Maßnahmen zu treffen, die das Konfliktpotenzial begrenzen, ohne die gewerblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten über das unabdingbar notwendige Maß hinaus zu beschränken.

Handlungsempfehlungen

- **Konflikte vermeiden:** Bei Neuplanungen von Wohn- und Gewerbegebieten oder auch von Einzelstandorten sind Nutzungskonflikte soweit wie möglich zu vermeiden, ansonsten auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Dies gilt für alle Fälle einer „heranrückenden“ Wohn- oder Gewerbeentwicklung. Das Immissionsschutzrecht und das Planungsrecht stellen hierfür geeignete Instrumente bereit, die unter Berücksichtigung der Ziele der Gewerbeentwicklung zu nutzen sind.

- **Ermessensspielräume nutzen:** In Bestandssituationen sind die Belange des Wohnens und der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme und der konkreten Umstände des Einzelfalls abzuwägen. Dabei gegebene Ermessensspielräume sollten im Sinne einer Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden.
- **Beratung anbieten:** Im Rahmen der Gewerbeberatung sollte gezielt zu konfliktvermeidenden Maßnahmen beraten werden. Grundlage dafür könnte eine im Internet verfügbar gemachte Zusammenstellung und Erläuterung von Möglichkeiten und Instrumenten zur Konfliktlösung sein.
- **Verkehr anders ordnen:** Bei vielen „Nahtstellenkonflikten“ ist das tatsächliche oder befürchtete gewerbliche Verkehrsaufkommen ein wesentliches Thema. Deshalb ist zu prüfen, ob und wie Konflikte durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen vermieden oder gemindert werden können.
- **Zulässigkeit von Betriebswohnungen kritisch prüfen:** Die nach BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen betriebsbezogenen Wohnungen werden insbesondere von kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben häufig gewünscht. Sie können jedoch längerfristig, z.B. bei einem Wechsel des Betriebsinhabers, zu Problemen führen. Die Notwendigkeit einer räumlichen Begrenzung oder von Bedingungen an die Gewährung von Ausnahmen sollten deshalb kritisch geprüft werden.
- **Für Nachbarschaftlichkeit werben:** Die Stadt Freiburg sollte das Ziel einer guten Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe kommunizieren, frühzeitig über Wohnungsbau- und Gewerbeprojekte informieren, bei Konflikten eine moderierende Rolle einnehmen und neue Wege des Miteinanders anregen.

7.2.3.1 Umgang mit Nutzungseinschränkungen durch Störfallbetriebe

Innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben sind gewerbliche Nutzungen kritisch, wenn wesentliche Aktivitäten im Freien stattfinden oder wenn sie in größerem Umfang von einem ortsunkundigen Personenkreis frequentiert werden (wie z.B. Einzelhandelsbetriebe). Gewerbliche Nutzungen im Freien sind besonders dann problematisch, wenn die Anzahl typischerweise gleichzeitig anwesender Personen über 100 je Einrichtung liegt. Im konkreten Einzelfall sind für die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben deren Eigenschaften sowie ggf. bereits getroffene Vorkehrungen maßgeblich. In Freiburg liegen Flächen im Industriegebiet Nord und westlich der Gundelfinger Straße in Zähringen im Einwirkungsbereich von zwei Störfallbetrieben.

Handlungsempfehlungen

- **Lösungen für Betriebsentwicklungen innerhalb von Achtungsabständen:** Soweit sich Einschränkungen der gewerblichen Nutzung innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben ergeben, sind Lösungen im Rahmen der Einzelfallprüfung aktiv zu suchen und zu entwickeln, z.B. durch spezielle Vorkehrungen zur Belüftung, Schulung der Mitarbeiter oder Störfallpläne.
- **Konzepte für Störfallbetriebe:** Für die Störfallbetriebe selbst sind bei Bedarf Konzepte zu entwickeln, die den Betrieb sichern und zugleich die Auswirkungen auf die Nutzbarkeit von Gewerbe- und Wohnbauflächen innerhalb des jeweiligen Achtungsabstandes begrenzen.

7.3 Flächen für Handwerk, Kleingewerbe und Urbane Produktion

7.3.1 Sicherung und Weiterentwicklung von Gemengelagen

Handwerksbetriebe, Kfz-Werkstätten und sonstige Dienstleistungsbetriebe mit gewerblichem Charakter, aber auch kreativwirtschaftliche Produzenten haben ihren Standort traditionell häufig in Gemengelagen außerhalb von Gewerbegebieten. Diese Nutzungsmischungen sind von großer Bedeutung für eine als urban empfundene Stadt und tragen zur wohnungsnahen Verfügbarkeit von handwerklichen und Reparaturdienstleistungen bei. Sie prägen Quartiersstrukturen, machen Stadtteile lebenswert und leisten einen wichtigen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege. Eine solche Kombination von Betriebs- und Standorttypen passt daher gut zum Profil der Stadt Freiburg als lebendigem, umweltfreundlichem und nachhaltigem Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Unter dem Begriff der Urbanen Produktion bzw. des Urbanen Gewerbes wird in Fachkreisen teilweise eine Rückkehr der Produktion in die urbanen Quartiere der Stadt postuliert und die Mi-

sung von Wohnen und Gewerbe als zentraler Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt verstanden. Auf der anderen Seite kann es durch diese Betriebe jedoch zu Konflikten mit umliegenden stör-empfindlichen Nutzungen kommen. Hinsichtlich der Ansiedlung von Produzenten mit einer relevanten Größe sind daher durchaus Zweifel angebracht.

Als Konsequenz der zunehmenden Konkurrenz der verschiedenen Funktionen ist in den letzten Jahren eine Verdrängung von kleineren Produktionsunternehmen und Kreativwirtschaftsbetrieben aus urbanen Lagen festzustellen. Obwohl eine umfassende Analyse dieser Entwicklung für den Standort Freiburg fehlt, zeigen doch Erfahrungen an anderen Standorten, dass neben Nachbarschaftskonflikten vor allem die steigenden Flächenpreise zu einer Verdrängung beitragen. Vor diesem Hintergrund sollte das Entwicklungskonzept ansässigen Betrieben Investitions- und Planungssicherheit bieten. Damit wird zur Sicherung eines wohnungsnahen Angebots an handwerklichen und gewerblichen Dienstleistungen und zur Vermeidung von Verkehr beigetragen und die Neuinanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen reduziert.

Handlungsempfehlungen

- **Stärkung von Urbanität und Nutzungsmischung vereinbaren:** Die bestehenden Nutzungsmischungen leisten einen wichtigen Beitrag zu einer lebenswerten Stadt. Um diese Mischung zu sichern und für die Gewerbebetrie- be Planungssicherheit zu schaffen, ist auf ein gemeinsames Verständnis der Stadtgesellschaft für die Vorteile und Konsequenzen der Mischung hinzuwirken. Ein Beitrag dazu sollen geeignete Kommunikationsformen leisten. Zudem sind entsprechende Ziele in anstehende Planungen, Vereinbarungen und Projekte aufzunehmen.
- **Chancen der urbanen Produktion beachten:** Trotz begrifflicher Unschärfen bietet es sich gerade in der offenen und zukunftsorientierten Stadt Freiburg an, die Möglichkeiten, die sich aus einer Rückkehr und Integration von einzelnen Bereichen der produzierend-gewerblichen Wirtschaft in die urbanen Strukturen ergeben können, ergebnisoffen zu analysieren. Zu beachten sind vor allem die Möglichkeiten der additiven Fertigung (3D-Druck), neue Arbeitsformen (coworking, colabration) sowie einer kleinteiligen, nachhaltigen und kundenbezogenen Produktion (Manufakturen). Die bereits vorhandenen eingemischten Gewerbelagen sind nach Möglichkeit zu erhalten (z.B. Schwarzwaldmilch). Eine Machbarkeitsstudie könnte dazu beitragen die Chancen und Konsequenzen für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung herauszuarbeiten.

7.3.2 Kleinteilige Flächenangebote

Ungeachtet der Sicherung vorhandener Standorte und der dort ansässigen Betriebe ist festzustellen, dass Unternehmen aus den Bereichen Urbane Produktion, Handwerk und Kleingewerbe, auch solche mit geringer Störwirkung, als Verlagerer oder Neuansiedler im Stadtgebiet kaum adäquate Flächen finden. Dies gilt vor allem, aber nicht nur für Betriebe, die auf zentrale Lagen angewiesen sind, also z.B. Handwerksbetriebe, Kreativwirtschaftsunternehmen oder andere urbane Produzenten sowie Dienstleistungsbetriebe mit Produktionscharakter. Kleine und mittelständische Unternehmen, insbesondere aus dem Handwerks- oder gewerblichen Dienstleistungsbereich, die durch ihre Versorgungsfunktion, einen örtlichen Kundenstamm oder die Wohnorte von Inhaber und Beschäftigten auf einen Standort im Stadtgebiet angewiesen sind, fragen i.d.R. Flächen nach, die gut aus den Wohngebieten der Stadt auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, kleinteilig entwickelbar und nicht besonders störend sind. So genannte Start-Ups in einer ersten Expansionsphase haben oft ähnliche Flächenanforderungen. Zusätzlich zur Sicherung und Entwicklung von für diese Betriebstypen geeigneten Flächen in integrierten Gemengelagen sind dafür auch in günstig gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Angebote zu entwickeln.

Handlungsempfehlung

- **Kleinteilige Flächenangebote vorhalten:** Zur Förderung des Handwerks und kleiner Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine Umsiedlung von Betrieben, die an ihrem vorhandenen Wohn- oder Mischgebietsstandort nicht mehr entwicklungsfähig sind, ist bei der Entwicklung von Flächenpotenzialen in vorhandenen und neuen Gewerbegebieten, aber auch in Mischgebieten die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit einer Größe von 0,1-0,3 ha durch geeignete Erschließung und Parzellierung zu berücksichtigen. Dies setzt ggf. einen

Zwischenerwerb von günstig gelegenen Flächen, auch nach Betriebsaufgaben oder –verlagerungen, durch die öffentliche Hand voraus.

- **Angebot in Gewerbehöfen erhöhen:** Eine weitere gute Möglichkeit der Schaffung von entsprechenden Angeboten bietet die Zusammenführung von kleineren Gewerbebetrieben in von diesen gemeinsam genutzten Standorten (Gewerbehöfen) (s. 7.3.3).

7.3.3 Unterstützung von Standortentwicklungen

Ein signifikanter Teil der Nachfrage von Betrieben aus den Bereichen Urbane Produktion, Handwerk und Kleingewerbe richtet sich auf kostengünstige Hallen- oder Werkstattflächen zur Miete oder als Teileigentum. Auf diese Anforderungen zugeschnittene Flächenangebote können u.a. in Gewerbehöfen geschaffen werden. Kommunale oder private Gewerbehöfe bieten in diesem Umfeld große Vorteile für die dort ansässigen Betriebe, aber auch aus Sicht der Stadtgesellschaft. So trägt die dichte Bauweise dazu bei, Grundstücksflächen besser auszunutzen und Kosten zu reduzieren. Es ergeben sich Möglichkeiten der Standortprofilierung und zur Image- oder Markenbildung (wie z.B. bei der geplanten Handwerkermeile in Hamburg), von der die Betriebe, aber auch die Stadt Freiburg profitieren können.

Während für bestimmte Nachfrager, z.B. in einer Gründungsphase, vor allem Mietflächen in Frage kommen, suchen viele auch kleinere Unternehmen aus betriebswirtschaftlichen Gründen (z.B. Flexibilität für betriebliche Veränderungen) sowie angesichts der aktuell niedrigen Zinsen eher Eigentümlösungen. Erfolgreiche Modelle von Gewerbehöfen in Teileigentümerschaft (Sondereigentum), die über die genannten Vorteile hinaus auch die Eigentümbildung ermöglichen würden, sind nicht bekannt, aber durchaus denkbar.

Handlungsempfehlung

- **Machbarkeitsstudie und Pilotprojekt für Gewerbehöfenentwicklungen:** In einer Machbarkeitsstudie sollten Bedarfe und Standorte, die Rahmenbedingungen, Kosten und Fördermöglichkeiten sowie Betreibermodelle für eine mögliche Gewerbehöfenentwicklung geprüft werden. Ein städtisches, PPP oder privates Pilotprojekt könnte dazu beitragen, die Umsetzbarkeit unter konkreten örtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Ein möglicher Standort für ein solches Pilotprojekt wäre z.B. im innenstadtnahen Gewerbegebiet Süd (Schildacker) zu suchen, wo u.a. im Bereich Basler Straße / Lörracher Straße oder am Schildackerweg (Götz+Moriz-Areal) geeignete Flächen verfügbar werden könnten. Auch der neue Stadtteil Dietenbach bietet sich an. Dabei ist einzelfallbezogen zu überlegen, ob auch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten in Frage kommt.

7.4 Büroflächen: Bedarfsprognose und Handlungsempfehlungen

Büroflächen stellen ein besonderes Segment im Bereich der gewerblich genutzten Flächen dar. Unternehmen, die diese Flächen nachfragen, suchen in der Regel eher zentrale Lagen primär außerhalb der Kulisse der Gewerbe- und Industrieflächen. Dennoch finden sich Büroflächen regelmäßig auch innerhalb der Gewerbeflächen und zwar dann, wenn

- die Büroflächen von zentralen Funktionen der produzierend-gewerblich tätigen Unternehmen genutzt werden,
- bei der Aufgabe von größeren (Produktions)standorten die zugehörigen Büroflächen anderweitig vermietet werden oder wenn
- dort aufgrund von fehlenden Standortalternativen, günstigen Grundstückspreisen oder attraktiven z.B. innenstadtnahen Lagen reine Bürogebäude errichtet werden.

Büroflächen sind als Arbeitsstätten und Produktionsorte von Wertschöpfung wichtige Elemente einer städtischen Wirtschaft. Gerade für die Stadt Freiburg, deren Wirtschaft in besonderem Maße von Verwaltung, Wissenschaft und Dienstleistungen geprägt wird, spielt die Verfügbarkeit und Qualität von Büroflächen eine entscheidende Rolle sowohl für die aktuelle wie auch die zukünftige wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Daher sind neben Angebot und Nachfrage nach Gewerbeflächen auch die Einschätzungen der aktuellen und zukünftig verfügbaren bzw. benötigten Büro-

flächen von Bedeutung. Für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GeFEK) ist sowohl die Entwicklung der Nachfrage nach Büroflächen in der Innenstadt und am Innenstadtrand wie auch in peripheren Lagen und dort besonders in den großen Gewerbegebieten der Stadt von Interesse. Auch die Frage der Verdrängung von produzierend-gewerblichen Nutzungen durch reine Büronutzungen und die Kombination von Wohn- und Büronutzungen spielen eine Rolle.

Um den speziellen Bereich des Immobilienmarktes im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts berücksichtigen zu können, wurde das Büro ecostra mit der Erstellung einer Büroflächenstudie beauftragt. Neben einer detaillierten Darstellung des Status Quo sollten insbesondere auch Aussagen über zukünftige Entwicklungen und Flächenbedarfe getroffen werden. Die Ergebnisse der Büroflächenbedarfsprognose wurden in den für die Gewerbeflächen relevanten Teilen mit den Ergebnissen der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs (Kap. 5) abgeglichen.

Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Büroflächenmarkt in Freiburg ist derzeit als Verkäufermarkt zu bewerten. D.h. einer hohen Nachfrage steht nur ein begrenztes Angebot gegenüber. Dies führt einerseits zu einer seit Jahren sehr niedrigen Leerstandsquote von unter 2%, andererseits auch zu vergleichsweise hohen Mietpreisen. So liegt die Durchschnittsmiete bei ca. 12 €/m². Für flächennachfragende Unternehmen bedeutet dies insgesamt einen hohen Aufwand bei der Suche nach preis- und flächenadäquaten Büroräumen. Gründe hierfür liegen vor allem in der eher bedarfsorientierten Projektentwicklung in Freiburg sowie der spezifischen Nachfragestruktur, die ein stabiles jedoch nur wenig dynamisches Wachstum zeigt.
- Aus Nachfragesicht werden vor allem Bürostandorte mit guter ÖPNV-Anbindung und einer guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (z.B. gastronomische Angebote) im fußläufigen Umfeld bevorzugt.
- Räumlich zeigt der Freiburger Büromarkt einen klaren Schwerpunkt auf den Standortbereich Bahnhofsachse. In dieser zentralen Lage finden sich fast ausschließlich Büronutzungen, mit einer Verdichtung von Unternehmen aus den Bereichen der unternehmensnahen und wissensintensiven Dienstleistungen.
- Die höchsten Büromieten werden jedoch in den Bereichen Altstadt, Wiehre und Herdern aufgerufen, was vor allem auf die Kleinflächigkeit und die Repräsentativität des teils historischen Baubestands zurückzuführen ist. Daneben sind der Güterbahnhof Nord sowie Teile der Gewerbegebiete Haid und Süd wichtige Bürostandorte. Die übrigen Gewerbegebiete im Stadt-raum haben nur eine geringe Büroflächenrelevanz. Darüber hinaus finden sich viele in das Stadtgebiet eingestreute Bürostandorte, die häufig von der öffentlichen Verwaltung oder anderen nicht-privaten Institutionen belegt werden.
- Für die Prognose zukünftiger Büroflächenbedarfe wurde auf drei Berechnungsmethoden zurückgegriffen. Dabei wurden die Büroflächenbedarfe bis 2025, 2030, 2035 und 2040 jeweils nach der klassischen GIFPRO-Methode, der TBS-GIFPRO und einem beschäftigungs-basierten Modell berechnet. Im Ergebnis ermittelt die Studie einen Flächenneubaubedarf in der Größenordnung von ca. 340.000 m² MF, also rechnerisch ca. 13,3 ha bebaubarer Fläche.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Büroflächenmarktes kommt die Studie zu folgenden Empfehlungen:

- Es sollte eine weitere Verdichtung der Büronutzung entlang der Bahnhofsachse angestrebt werden. Die östliche Seite bietet teils noch beträchtliche Potenziale zur Sanierung oder zum Neubau von Bürogebäuden. Wegen der verkehrlich belasteten Lage besteht nur wenig Konkurrenz mit Wohnraumnutzung.
- Durch Lockerung der planungsrechtlichen Restriktionen in Bezug auf die Bebauungsdichte an neuen Bürostandorten kann eine räumliche Verdichtung und somit effizientere Ausnutzung der (begrenzten) Flächenangebote erreicht werden.

- Durch Konzentration der öffentlichen Verwaltung auf weniger Standorte könnten freiwerdende Flächen dem Markt zugeführt werden und zur Entlastung beitragen.
- Durch Integration von Büronutzungen in Wohnnutzung mit einer entsprechenden Versorgungsausstattung (Nutzungsmischung) können teilweise auch dezentrale Lagen für einige Büronutzertypen attraktiv werden.

7.5 Gewerbeflächenmonitoring

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat die Herausforderungen herausgearbeitet, vor denen die Gewerbeflächenpolitik in Freiburg aktuell steht, und darauf hingewiesen, dass sich diese perspektivisch eher verschärfen als abschwächen werden. Dies ist auf die Dynamik der gewerblichen Entwicklung bei zunehmend knapper werdenden Flächen zurückzuführen. Das Konzept weist darauf hin, dass in einzelnen Bereichen neue Formen und Schwerpunkte in der lokalen und regionalen Gewerbeflächenentwicklung gesetzt werden müssen. Es ist klar, dass dieser Weg – in Abhängigkeit von der tatsächlichen Entwicklung von Bedarf und Angebot – weiter zu gehen ist.

Um die Wirksamkeit der letztlich eingesetzten Instrumente und Ansätze im Kontext des jeweils aktuellen Entwicklungsumfeldes sinnvoll bewerten zu können, ist ein standardisierter Monitoringprozess wichtig. Denn nur wenn das Konzept regelmäßig aktualisiert, in seinen wichtigsten Punkten überprüft und nötigenfalls nachjustiert wird, kann es längerfristig ein wirkungsvolles Instrument für die städtische Gewerbeflächenpolitik darstellen.

Informationen über die tatsächliche Entwicklung des Bedarfs, über die unterstellte Aktivierbarkeit von Flächenpotenzialen sowie auch zur wirtschaftlichen Entwicklung bilden gerade angesichts der knappen Flächenressourcen sowie der überschaubaren Einflussmöglichkeiten eine wichtige Basis für eine gegebenenfalls notwendige Anpassung von Instrumenten und Ansätzen.

Um angesichts des teils erheblichen zeitlichen Vorlaufs von steuernden Maßnahmen auf aktuelle Tendenzen und Erkenntnisse rechtzeitig reagieren zu können, ist eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung notwendig. Dazu müssen die Informationsgrundlagen fortgeschrieben und das Konzept vor dem Hintergrund von Umsetzungserfahrungen, sich verändernder Marktgegebenheiten und aktueller Rahmenbedingungen in regelmäßigen Abständen überprüft werden. Dies ist auch deshalb wichtig, weil Standortfragen zu den wichtigsten Anliegen von Betrieben unabhängig von ihrer Betriebsgröße gehören. Wirtschaftspolitik ist insofern und gerade im aktuellen Umfeld zunehmend Gewerbeflächenpolitik und es ist daher mit Blick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt zwingend, das Konzept und die strategischen Ansätze aktuell zu halten.

Handlungsempfehlungen

- **Bedarfsprognose und aktuelle Rahmenbedingungen regelmäßig überprüfen:** Im Rahmen des Gewerbeflächen-Monitorings sind die wesentlichen Determinanten des Gewerbeflächenbedarfs sowie andere gewerbeflächenbezogene Aspekte regelmäßig zusammenzustellen und im Hinblick auf die Konsequenzen für die Bedarfsprognose zu bewerten. Eine gute Basis bildet die jährlich von der Wirtschaftsförderung vorgelegte Analyse des Gewerbeflächenmarktes.
- **Monitoringbericht erarbeiten:** Auf dieser Grundlage sollte etwa alle fünf Jahre ein Monitoringbericht erstellt werden. Dieser sollte neben Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen auch Aussagen zur Flächeninanspruchnahme umfassen und die Bedarfsprognose überprüfen bzw. fortschreiben. Bei signifikanten Abweichungen von den im Konzept getroffenen Annahmen und Vorgaben ist das Gleichgewicht von Flächenbedarf und Flächenpotenzialen neu auszutarieren. Die Fortschritte bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen sollten evaluiert und gegebenenfalls Vorschläge zu deren Anpassung gemacht werden. Sofern die Abweichungen vom vorgesehenen Korridor zu groß werden oder sich anderweitige grundlegende Veränderungen ergeben, sollte das Gesamtkonzept auf der Grundlage des Monitoring-Prozesses aktualisiert werden.

8. Handlungsszenarien

8.1 Zielsetzung

Angesichts der absehbar anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen bei gleichzeitig geringem innerhalb der vorhandenen Gewerbegebiete noch verfügbarem Flächenangebot hat die Weiterentwicklung der Angebotsseite eine zentrale Bedeutung für die künftige gewerbliche Entwicklung der Stadt. Das zukünftig zur Verfügung stehende Flächenangebot ist jedoch nicht statisch; sein Umfang wird vielmehr maßgeblich durch strategische planerische und politische Grundsatzentscheidungen zur Gewerbeflächenentwicklung beeinflusst.

Um die Bandbreite möglicher gewerblicher Entwicklungsstrategien mit ihren Konsequenzen darzustellen, werden im Folgenden drei unterschiedliche „Planspiele“ zu Handlungsszenarien herausgearbeitet. Die Szenarien unterscheiden sich insbesondere nach Art, Umfang und Intensität, mit der die einzelnen in Kap. 7 dargestellten Handlungsoptionen im Rahmen einer künftigen städtischen Gewerbeflächenstrategie aufgegriffen und umgesetzt werden. Dies betrifft sowohl den Umgang mit den Bestandsflächen, ihre Sicherung, Aktivierung und Verdichtung, als auch die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet und den Rekurs auf den möglichen Beitrag eines regionalen Flächenangebots.

- Das erste der drei Handlungsszenarien geht von unveränderten politischen Rahmensetzungen und damit von der Fortführung der aktuellen wirtschaftspolitischen Strategie der Stadt Freiburg aus, die auf ein moderates Wachstum der örtlichen Wirtschaft und eine entsprechende Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebots ausgerichtet ist (Szenario 1: „Moderate Erweiterung des Gewerbeflächenangebots“).
- Um der aktuell und der Prognose zufolge auch anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden, könnte der Entwicklung von Industrie und Gewerbe in Freiburg künftig eine sehr hohe Priorität zugemessen werden. Dieser strategische Ansatz umfasst entsprechend eine deutliche Intensivierung der Anstrengungen bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen (Szenario 2: „Expansive Erweiterung des Gewerbeflächenangebots“).
- In der Stadtgesellschaft stark diskutiert wird derzeit der Ansatz, sich auf die Entwicklung von Freiburg als Dienstleistungsstadt zu konzentrieren und eine Entwicklung des auf Gewerbeflächen angewiesenen Bereichs der Wirtschaft vorrangig dort voranzutreiben, wo dies durch stadtverträgliche Umnutzung und Verdichtung im vorhandenen Siedlungsflächenkontext noch möglich ist (Szenario 3: „Konzentration auf die Innenentwicklung“ bei restriktiver Ausweisung neuer Gewerbestandorte).

Auf Basis von eigenen Berechnungen und Einschätzungen werden die möglichen Konsequenzen der drei Handlungsszenarien in verschiedenen Aspekten der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung vergleichend herausgearbeitet. Die Szenarien verstehen sich dabei weder insgesamt noch in den Einzelmaßnahmen als grundsätzliche Alternativen, zwischen denen ausgewählt werden könnte oder müsste. Sie sind vielmehr in einigen Punkten bewusst zugespitzt, um die äußeren Grenzen abzustecken, innerhalb derer sich die künftige Gewerbeflächenstrategie bewegen kann. Diese wird letztendlich Handlungselemente aus allen drei Szenarien umfassen müssen: Die gewerbepolitische Zukunft der Stadt Freiburg wird ein gewisses Maß an Kontinuität ebenso erfordern wie in Anbetracht des Handlungsbedarfs verstärkte Anstrengungen zur Unterstützung der lokalen Wirtschaftsentwicklung, aber auch Maßnahmen, die auf die stadtverträgliche Integration gewerblicher Entwicklungen abzielen.

8.1.1 Planspiel zu Szenario 1: Moderate Erweiterung des Gewerbeflächenangebots

8.1.2 Maßnahmen

Die innovationsorientierte Wirtschafts- und Ansiedlungspolitik wird weitergeführt.

Die vorhandenen Gewerbeflächen werden als unverzichtbarer Bestandteil der Wirtschaftspolitik bestätigt, im derzeitigen Umfang erhalten und vor Ansprüchen konkurrierender Nutzungen geschützt.

Die Anstrengungen zur Aktivierung von Flächenressourcen werden fortgeführt. Der Ankauf der Cerdia-Fläche wird vorangetrieben.

Neben dem zusätzlichen Gewerbeflächenangebot am Standort Dietenbach werden im Stadtgebiet außerhalb der bestehenden Gewerbeflächenkulisse entweder große Teile des Flugplatzes oder mindestens zwei andere Standorte in Anspruch genommen. Dies könnten dann z.B. die Flächen am Autobahnanschluss Freiburg-Nord sowie die Erweiterung von Haid-Süd sein.

Der Gewerbepark Breisgau wird deutlich erweitert. Darüber hinaus werden Anstrengungen zur Entwicklung weiterer interkommunaler Gewerbegebiete unternommen. Mindestens ein zusätzliches Gebiet wird aktiviert.

Verdichtung und Stapelgewerbe sind Themen in der Gewerbeplanung, werden aber nicht aktiv durch kommunale Maßnahmen (z.B. Förderprogramme oder städtisches Pilotprojekt) unterstützt. Die Entwicklung von Gewerbehöfen bleibt primär privaten Eigentümern vorbehalten.

Im Fall der Konkurrenz von Gewerbe mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen, Infrastruktur) in Bestandsgebieten wird das Gewerbe seiner wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend berücksichtigt, teilweise kommen in der Abwägung aber auch diese anderen Nutzungen zum Zuge.

Ein Monitoring begleitet die Entwicklung der Gewerbeflächensituation und dient als Basis der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts.

8.1.3 Konsequenzen

Für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft stehen bis zum Jahr 2040 etwa 90 Hektar, also etwa 4 ha pro Jahr zur Verfügung, bei einem prognostizierten Bedarf von etwa 110 ha. Trotz weiterer Flächenankäufe, insbesondere in neu zu entwickelnden Gewerbegebieten, bleibt der Anteil verfügbarer Flächen in städtischem Eigentum eher gering. Die Handlungsspielräume werden auch dadurch reduziert, dass ein Teil der Flächenpotenziale bereits optioniert ist, derzeit entwickelt oder von nicht gewerbeflächenaffinen Nutzern in Anspruch genommen werden wird.

Den Bedarfen der meisten relevanten Nutzergruppen steht ein rechnerisch knapp ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung. Es wird jedoch schwierig, den Flächenanforderungen aller Nachfragesektoren in qualitativer Hinsicht umfassend gerecht zu werden. Der auf mindestens 10 ha geschätzte notwendige Puffer am Ende des Betrachtungszeitraums würde voraussichtlich vorzeitig aufgebraucht, Flächenausfälle, z.B. aufgrund von nicht zur Nachfrage passenden Flächenangeboten, können kaum kompensiert werden.

Die Bedarfe aus dem Bereich Transport / Großhandel / Logistik sowie Ver- und Entsorgung werden überwiegend außerhalb des Stadtgebiets gedeckt werden müssen. Auch die Flächenbedarfe von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes müssen teilweise – allerdings in weit geringerem Umfang – auf die Region ausweichen.

Für die Bereiche im Focus der wirtschaftspolitischen Strategie der Stadt, also innovative Unternehmen mit engem Bezug zu Forschung und Entwicklung, dürften ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, wenn der untere Rand des Bedarfes nicht überschritten wird. Gerade mit Blick auf die Entwicklung dieses Bereichs der Wirtschaft kann jedoch die geringe Verfügbarkeit von städti-

schen Flächen zum Problem werden. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Aktivierung der Prüfflächen an Bedeutung.

In der Konkurrenz mit anderen Nutzungen – insbesondere dem Wohnen – haben gewerbliche Nutzungen häufig das Nachsehen. Sollte dies Flächen innerhalb der Gewerbeflächenkulisse betreffen, so sind an anderen Stellen zusätzliche Flächen zu aktivieren.

Die Zahl der gewerblich Beschäftigten steigt allenfalls leicht an. Die Flächenpreise steigen, bereits genutzte Flächen werden weiter verdichtet. Zum Zug kommen vor allem zahlungskräftige Gewerbetypen, während weniger finanzkräftige Branchen, auch solche, die für die Funktionsfähigkeit einer wachsenden Stadt von Bedeutung sind (z.B. gewerbegebietstypische Dienstleistungen, Recycling-Betriebe), tendenziell aus dem Stadtgebiet verdrängt werden. Damit nimmt die Zahl der Verkehrsbewegungen zu.

Die Stadt Freiburg kann ihr Profil als Zielort für wirtschaftliche Ansiedlungen mit Einschränkungen erhalten. Hohe Flächenpreise sowie eine zur Abdeckung des Bedarfs nicht ausreichende Verfügbarkeit von städtischen Flächen beeinträchtigen insbesondere flächenpreissensible Branchen und solche, bei denen die Standortkonkurrenz groß ist. Die Entwicklung der Zielcluster dürfte in den dienstleistungsnahen Nutzungen, zu denen auch Teile der Forschung zu rechnen sind, davon eher in geringem Umfang betroffen sein. Bei stärker flächenbeanspruchenden Unternehmen, auch aus dem Medizinbereich, kann Freiburg seine Chancen dagegen nicht voll verwirklichen. Eine Verdrängung bestimmter Produktions- und Servicepartner, z.B. aus dem Logistikbereich, kann sich auch für Nutzer aus dem Zielprofil negativ auswirken.

8.2 Planspiel zu Szenario 2: Expansive Erweiterung des Gewerbeflächenangebots

8.2.1 Maßnahmen

Die innovationsorientierte Wirtschafts- und Ansiedlungspolitik wird weitergeführt und verstärkt. Ein Schwerpunkt wird auf die Sicherung der Flächenbedarfe der gewerblichen Wirtschaft durch eine Verdichtung der vorhandenen sowie durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen gelegt.

Alle verfügbaren Instrumente werden genutzt, um die vorhandenen Gewerbeflächen zu sichern, zu schützen und zu qualifizieren. Dies umfasst auf Basis eines politischen Bekenntnisses zur Stärkung des Gewerbes die volle Bandbreite der Maßnahmen des Planungsrechts, der Wirtschaftsförderung und der Liegenschaftspolitik.

Die Anstrengungen zur Aktivierung der Flächenpotenziale innerhalb der vorhandenen Gewerbeflächenkulisse werden verstärkt. Zu den Maßnahmen gehört eine Unterstützung der Unternehmen bei der Verdichtung der von ihnen genutzten Standorte. Die Aktivitäten zur Aktivierung von schwierigen Brachen – etwa mit Altlasten belastete Flächen - werden verstärkt. Dabei wird auch ein (Zwischen-)Erwerb, z.B. von freigezogenen Flächen, stark forciert. Neben der Cerdia-Fläche werden die Ankaufsmöglichkeiten von weiteren Flächen geprüft und entsprechende Konzepte erarbeitet.

Alle Möglichkeiten der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Stadtgebiet, auch an „schwierigen“ Standorten werden umfassend geprüft mit dem Ziel, das Flächenangebot signifikant zu erweitern. Die beiden größeren Prüfbereiche Flugplatz sowie Autobahnanschluss Freiburg-Nord sowie mindestens einer der weiteren Prüfflächen werden für gewerbliche Nutzungen aktiviert. Sollte der Flugplatz nicht zur Verfügung stehen – z.B. aus politischen Gründen oder weil er anderweitig, etwa für die Universität genutzt werden soll – dann sind sämtliche übrigen Prüfflächen für eine gewerbliche Nutzung verfügbar zu machen. Dies gilt neben den bereits genannten Flächen dann auch für die Kleingartenanlage Hettlinger oder das Götz+Moriz-Areal.

Die regionale Kooperation im Gewerbebereich wird deutlich ausgebaut um in der Region einen Bedarf von rund 50 ha decken zu können. In engem Austausch mit den Umlandgemeinden wird die Realisierung weiterer interkommunaler Gewerbegebiete verfolgt und es werden entsprechende Schritte (Prüfaufträge, Ressourcen, politische Meinungsbildung) umgesetzt. Im Gewerbepark Breisgau werden die maximalen Flächenpotenziale durch weitest möglichen Ausbau aktiviert. Darüber hinaus werden weitere Bedarfe in der Größenordnung von 20 ha an die Umlandgemeinden übertragen.

Maßnahmen zur Nutzungsverdichtung auf Bestandsgrundstücken werden aktiv unterstützt, bleiben jedoch den Eigentümern überlassen. Auf neuen Bauflächen werden flächensparsame Nutzungskonzepte eingefordert.

In der Konkurrenz mit dem Wohnen wird auf entsprechend ausgewiesenen Flächen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich Vorrang gegeben (auch durch politische Aussagen und Beschlüsse).

Die Gewerbegebiete bleiben für ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen uneingeschränkt verfügbar.

Die Realisierung von Gewerbehöfen – auch im Geschossbau – wird aktiv unterstützt. Die Entwicklung entsprechender Projekte wird durch geeignete (Förder-)Maßnahmen verstärkt.

Ein Monitoring begleitet die Entwicklung der Gewerbeflächensituation und dient als Basis der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts.

8.2.2 Konsequenzen

Es gelingt das Flächenangebot im Betrachtungszeitraum deutlich zu erhöhen. Den Bedarfen der Freiburger Gewerbebetriebe steht bis 2040 ein Flächenpotenzial von rund 130 Hektar an Standorten im Stadtgebiet sowie in der Region gegenüber. Damit steht zum Ende des Prognosezeitraums im Mittelwert der Prognose eine gute Flächenreserve von 20 ha zur Verfügung. Durch die Aktivierung der Prüfflächen sowie die aktive Ankaufpolitik stehen der Stadt wieder eigene Flächen zur Verfügung. Dadurch können Schlüsselunternehmen im Bedarfsfall schneller nachfrageadäquate Angebote gemacht werden und diese in Freiburg gehalten oder hier neu angesiedelt werden.

Sollten die Prüfflächen nicht im notwendigen Umfang aktiviert werden können, dann müssten Flächenausfälle an zusätzlichen, derzeit von der Stadtplanung nicht erwünschten Standorten - wie beispielsweise die Waldflächen nördlich der Mooswaldallee - kompensiert werden. Dadurch werden Flächen im Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder FFH-Schutzgebiet in Anspruch genommen.

Durch die notwendigen starken Ausweitungen der gewerblichen Entwicklung in das Umland könnten auch Flächen genutzt werden müssen, die derzeit aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Hochwasser, Naturschutz, Sicht der Regionalplanung) problematisch sind. Der Anteil der Flächeninanspruchnahme in der Region am gesamten Flächenverbrauch steigt weiter auf dann über 40 % des gesamten Freiburger Gewerbeflächenbedarfs. Damit das Flächenangebot in der Region dem absehbaren Bedarf qualitativ gerecht wird, sind intensive Aufwertungsanstrengungen insbesondere im Bereich der Verbesserung der Infrastruktur (Verkehrsanbindung) notwendig. Dennoch ist fraglich, ob die Flächen in der Region von den Freiburger Unternehmen in diesem Umfang akzeptiert werden. Während die Unternehmen aus den Bereichen Forschung / Entwicklung und die kleineren Gewerbe (ebenso wie auch die sonstigen Nutzer) kaum bereit oder in der Lage sein werden auf diese Standorte auszuweichen, müsste der maximale Bedarf der Bereiche Logistik / Großhandel / Bau sowie Ver- und Entsorgung nahezu vollständig, aber auch der Bedarf des Verarbeitenden Gewerbes in etwa zu einem Drittel auf regionalen Standorten angesiedelt werden. Ob dieser voraussichtliche Nutzungsmix dazu beitragen wird, die Gemeinden im Umland für eine interkommunale Zusammenarbeit zu interessieren, bleibt abzuwarten. Problematisch sind zudem die Verflechtungen zwischen Logistik und Gewerbe, die häufig eine räumliche Nähe

bedingen, die aber in vielen Fällen nicht mehr gegeben wäre. Aber auch die Entfernung der haushaltsnahen Logistiker dürfte Verkehrsprobleme weiter verschärfen.

Von dem guten Flächenangebot profitieren kleinere und mittelständische Unternehmen, haushaltsorientierte Handwerksbetriebe und gewerbegebietsaffine Dienstleistungen, vor allem aber auch die größeren Flächennachfrager, die die Entwicklung Freiburgs als Wirtschaftsstandort voranbringen. Vor allem die erwartete Nachfrage im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes sowie in den Bereichen Großhandel, Transport und Bau kann auch in der oberen Prognosevariante vollständig abgedeckt werden.

Die Zahl der Beschäftigten steigt leicht an, die industriell-gewerbliche Basis bleibt erhalten und kann weiterentwickelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gewerbesteuererinnahmen der Stadt sowie auf die Anzahl der Arbeitsplätze in der Region aus. Die sukzessive Verlagerung des Flächenangebots in die Region führt andererseits dazu, dass die Gewerbesteuer teilweise nicht der Stadt Freiburg zugute kommt.

Die Zahl der Pendler steigt weiter deutlich an und macht entsprechende Investitionen in die Infrastruktur notwendig. Damit dürften auch erhebliche Kosten für die Stadt Freiburg verbunden sein. Auch die Zahl der Transportbewegungen dürfte aufgrund der zunehmenden Verlagerung eines Teils der Funktionen in das Umland weiter wachsen.

Flächenkonkurrenzen mit anderen Nutzungen nehmen weiter zu. Dies ist einmal auf die notwendige Inanspruchnahme der Prüfflächen zurückzuführen. Hinzu kommt, dass die Entwicklung des Arbeitsmarktes auch zu einer weiteren Nachfrage nach Wohnraum führen wird.

Die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft hinsichtlich Qualität und Verfügbarkeit von Gewerbeflächen bleiben vergleichsweise gut. Dies gilt auch für die Zielcluster der Freiburger Wirtschaftsförderung, die in besonderem Maße von den wieder verfügbaren städtischen Flächen profitieren werden. Das Profil der Stadt Freiburg als gewerbefreundlicher und innovativer Wirtschafts- und Arbeitsort und Zielort für Ansiedlungen wird gestärkt. Dafür müssen Eingriffe in einige – mehr oder weniger sensible – Teilbereiche des umgebenden Landschaftsraums hingenommen werden.

8.3 Planspiel zu Szenario 3: Konzentration auf die Innenentwicklung bei restriktiver Ausweisung neuer Gewerbestandorte

8.3.1 Maßnahmen

Die innovationsorientierte Wirtschaftspolitik wird weitergeführt. Die urbane Integration von Gewerbe und die stärkere Verdichtung vorhandener Standorte hat Vorrang vor einer Inanspruchnahme von neuen Flächen. Dies gilt in besonderem Maße für die Ansiedlung neuer Unternehmen.

Die vorhandenen Gewerbeflächen werden als unverzichtbarer Bestandteil der Wirtschaftspolitik bestätigt, im derzeitigen Umfang erhalten und vor Ansprüchen konkurrierender Nutzungen geschützt. Neben der Cerdia-Fläche werden die Ankaufsmöglichkeiten von weiteren Flächen im Bestand geprüft und entsprechende Konzepte erarbeitet.

Die Aktivierung der Flächenpotenziale innerhalb der vorhandenen Gewerbeflächenkulisse wird deutlich verstärkt. Im Focus stehen eine proaktive Begleitung der Unternehmen bei der Verdichtung der eigenen Standorte sowie eine deutliche Verstärkung der Aktivitäten zur Aktivierung von schwierigen Branchen. Dabei wird auch ein (Zwischen-)Erwerb, z.B. von freigezogenen Flächen, forciert. Die flächensparsame Nutzung und bauliche Verdichtung der vorhandenen Gewerbebestände sowie die Entwicklung von Gewerbehöfen werden aktiv durch kommunale Maßnahmen gefördert.

Es werden keine weiteren Flächen auf der Gemarkung der Stadt Freiburg entwickelt. Die Flächen des Gewerbeparks Breisgau werden zurückhaltend erweitert und es werden erste Ansätze einer regionalen Kooperation umgesetzt, z.B. durch Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebiets.

Die Ansiedlung von nicht ausgesprochen stadtverträglichem bzw. nicht mit dem angestrebten Kernprofil Freiburgs als innovativer Wirtschaftsstandort zu vereinbarem Gewerbe im Stadtgebiet wird soweit wie möglich eingeschränkt.

Eine Nutzungsmischung sowohl in integrierten städtischen Lagen und neuen Baugebieten (Dietenbach) als auch in vorhandenen Gewerbegebieten wird offensiv geprüft und unterstützt. Gewerbeflächen in Gemengelagen und Solitärstandorten werden als solche gesichert.

In der Abwägung der Nutzungsansprüche genießen Wohnnutzungen eine hohe Priorität; nichtsdestoweniger werden die Möglichkeiten einer Integration von gewerblichen Nutzungen in jedem Einzelfall mit geprüft.

Im Rahmen des Flächenmonitorings werden auch Fortschritte bei der flächensparsamen Nutzung von Gewerbeflächen erfasst, ggf. wird diesbezüglicher Nachsteuerungsbedarf formuliert.

8.3.2 Konsequenzen

Für die Entwicklung des Gewerbes stehen bis 2040 etwa 65 Hektar, also etwa 3 ha pro Jahr zur Verfügung. Das Flächenangebot liegt damit deutlich unter dem prognostizierten Flächenbedarf und umfasst nur etwa die Hälfte der Flächen, die in der letzten Dekade benötigt wurden. Darin enthalten sind auch Flächen, die von nicht gewerbeflächenaffinen Nutzern absorbiert werden, sowie solche, die bereits optioniert sind oder derzeit bereits entwickelt werden. Die Stadt Freiburg verfügt über nahezu keine eigenen Flächen mehr.

Die Zahl der Gewerbebeschäftigten stagniert, wichtige Ansiedlungen kommen aufgrund fehlender Flächen nicht zustande. Es werden keine Flächen mehr für Freiburger Großhandels-, Logistik- und Baubetriebe verfügbar sein. Gleiches gilt auch für andere, große Flächen beanspruchende Nutzungen und auch für einen Teil des Bedarfs des Verarbeitenden Gewerbes sowie von Ver- und Entsorgungsunternehmen, der nicht gedeckt werden kann. Sollten diese Gruppen dennoch Flächen in Anspruch nehmen, so geht dies zu Lasten der übrigen Nutzungen. Der Bedarf der Forschungs- und Entwicklungsunternehmen und der kleineren Unternehmen kann – wenn dieser die Untergrenze der betrachteten Bandbreite nicht überschreitet – rein rechnerisch knapp gedeckt werden. Da kaum Flächen im städtischen Eigentum zur Verfügung stehen ist fraglich, ob jeweils geeignete verfügbare Standorte gefunden werden können.

In der Konkurrenz mit anderen Nutzungen – wie etwa dem Wohnen – haben gewerbliche Nutzungen teilweise das Nachsehen. Die Verdrängung vor allem von kleineren emittierenden Betrieben nimmt zu. Notwendige Flächen zur Verlagerung dieser Betriebe stehen kaum – und schon gar nicht im städtischen Eigentum – zur Verfügung.

Die Flächenpreise werden angesichts der Knappheit voraussichtlich stark ansteigen. Dadurch wird auch der Ankauf von privaten Flächen durch die öffentliche Hand erschwert.

Haushaltsorientierte Handwerksbetriebe bleiben in der Nähe ihrer Kunden verfügbar, soweit sie stadtverträglich integrierbar sind. Probleme für die Versorgung können daraus entstehen, dass kaum Standorte für Ver- und Entsorgungsnutzungen sowie auch für haushaltsorientierte Logistikunternehmen gefunden werden können. Unter den fehlenden Flächen für Logistik- und Großhandelsnutzungen werden auch alle anderen Betriebe leiden, denen wichtige Servicepartner fehlen.

Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zieht möglicherweise Konflikte nach sich, die einer besonderen Aufmerksamkeit und geeigneter Konfliktlösungsstrategien bedürfen.

Die Entwicklung in büroflächenaffinen Wirtschaftsbereichen verläuft zunächst positiv, leidet mittel- bis langfristig jedoch unter den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten der als Partner notwendigen produzierend-gewerblichen Unternehmen.

Die Position des Gewerbestandorts Stadt Freiburg wird geschwächt. Das Image des Wirtschaftsstandorts leidet unter der ungünstigen Flächensituation, aber auch unter den fehlenden Unterstützungs- und Steuerungsmöglichkeiten der Akteure der Wirtschaftsförderung. Dies kann sich auch auf die Unternehmen in den Zielclustern auswirken, auch wenn für diese rechnerisch Flächen zur Verfügung stehen. Die fehlenden Zugriffsmöglichkeiten und die steigenden Flächenpreise dürften die Entwicklung dieses Bereichs der Wirtschaft ebenso beeinträchtigen wie die schwieriger werdende Situation ihrer Partner aus dem Servicebereich sowie der Produktion, die eine immer größere Rolle in der zunehmend diversifizierten Wirtschaft einnehmen. Die stärkere Mischung von Wohnen und Gewerbe würde zu mehr Urbanität beitragen und für einige Unternehmenstypen – z.B. Start-ups, It- und Beratungsunternehmen – durchaus interessant sein. Diese Unternehmen sind jedoch quantitativ derzeit noch weniger relevant.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen Szenarien und ihre möglichen Auswirkungen auf verschiedene Aspekte der wirtschaftlichen Entwicklung in Freiburg.

Tabelle 9:

Auswirkungen der drei Handlungsszenarien auf die Entwicklung der Stadt Freiburg

	Szenario I: Moderate Erweiterung des Gewerbe- flächenangebots	Szenario II: Expansive Erweiterung des Gewerbe- flächenangebots	Szenario III: Konzentration auf die Innen- entwicklung
Effekt	Art / Intensität		
Reduzierung des Angebotsdefizits an Gewerbeflächen	gering	mittel	sehr gering
Verdrängung von Bestandsgewerbe (auch haushaltsnah)	mittel	gering	hoch
Entwicklung von auf Gewerbeflächen angewiesenen Betrieben	stagnierend	steigend	rückläufig
Flächeninanspruchnahme durch neue Gewerbeflächen	mittel	hoch	sehr gering
Verfügbarkeit stadteigener Flächen	gering	mittel	sehr gering
Mögliche negative Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung	gering	sehr gering	mittel
Entwicklung der Freiburger Zielcluster	stagnierend	positiv	stagnierend
Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete	mittel	hoch	gering
Bedarfsdeckung Freiburger Unternehmen im Umland	mittel	hoch	gering
Image von Freiburg als Standort von Industrie und Gewerbe	neutral	positiv	negativ
Beschäftigtenentwicklung insgesamt	stagnierend	leicht steigend	stagnierend
Relative Preisentwicklung im Bereich Gewerbeflächen	mittel	gering	sehr hoch
Entwicklung wirtschaftsinduzierter Verkehr	leicht steigend	steigend	stagnierend
Gewerbeanteile in Wohn- / Mischgebieten	gering	gering	mittel
Zunahme „Fremdnutzungen“ in Gewerbegebieten	gering	keine	mittel

Nachfolgend wird beispielhaft dargestellt, mit welchen Maßnahmen bzw. durch welche Flächenentwicklungen das in den drei Szenarien angenommene Gewerbeflächenangebot jeweils realisiert werden könnte:

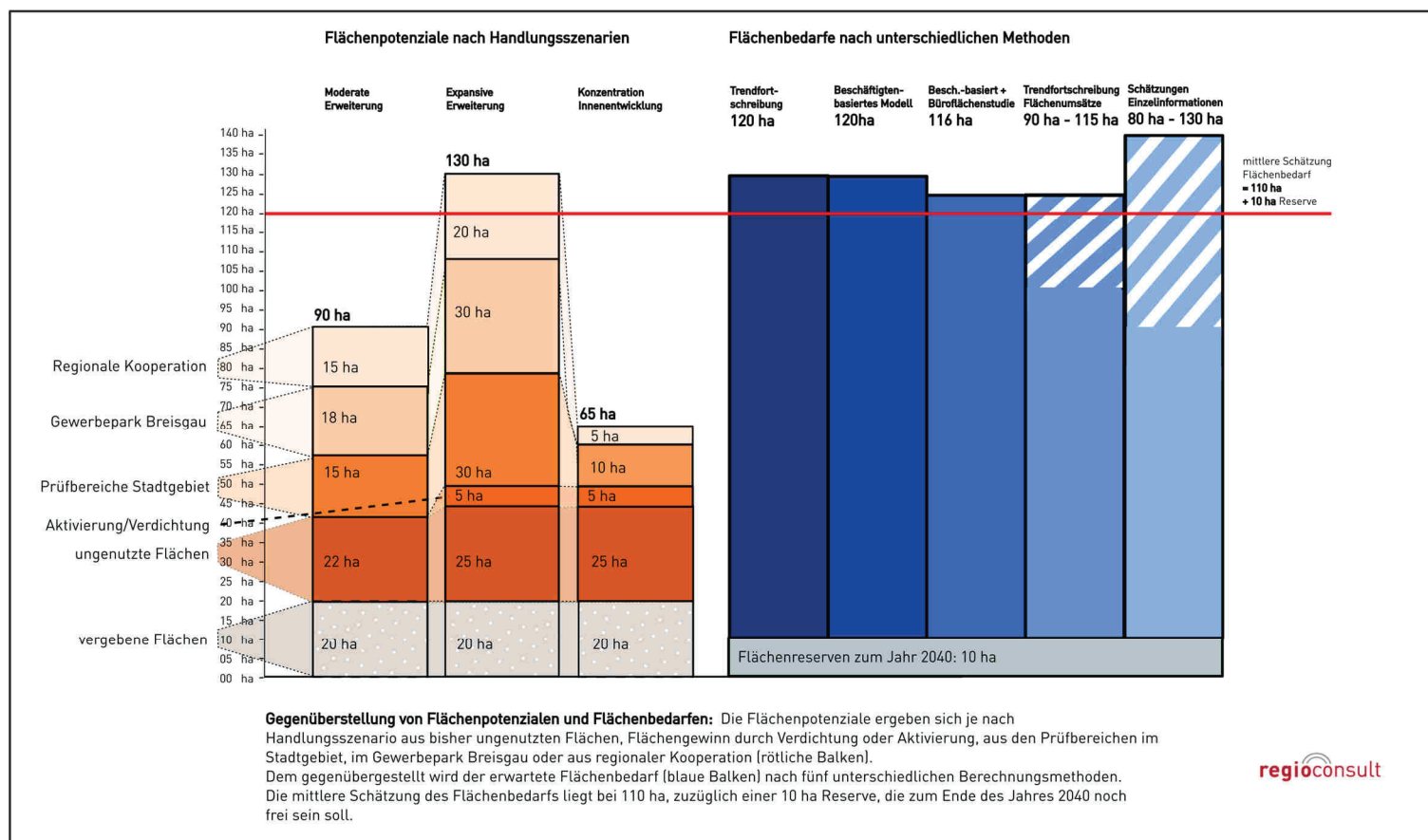
Planspiel Umsetzung Szenario 1 moderate Erweiterung des Gewerbeflächenangebots		
Art des Flächenpotenzials	Größe (ha)	Annahme / Bemerkung
Bestandsschutz		alle Bestandsflächen bleiben gesichert
Bereits vergebene Potenziale	22 ha	alle werden umgenutzt
Aktivierung ungenutzte Flächen im Bestand	21 ha	75% der Potenziale werden aktiviert
Aktivierung Verdichtungspotenziale im Bestand	0 ha	Wie bisher, keine darüber hinausgehende Verdichtung
Prüfbereiche Stadtgebiet	15 ha	Im Szenario 1 anzustreben
Gewerbepark Breisgau	18 ha	Umsetzung eines Teils des übertragenen Bedarfs durch B-Planung
Regionale Kooperationen	15 ha	Im Szenario 1 anzustreben
Im Szenario angestrebtes Flächenangebot	ca. 90 ha	Das wären ca. 4 ha im Jahr

Planspiel Umsetzung Szenario 2 expansive Erweiterung des Gewerbeflächenangebots		
Art des Flächenpotenzials	Größe (ha)	Annahme / Bemerkung
Bestandsschutz		alle Bestandsflächen bleiben gesichert
Bereits vergebene Potenziale	22 ha	alle werden umgesetzt
Aktivierung ungenutzte Flächen im Bestand	25 ha	90% der Potenziale werden aktiviert
Aktivierung Verdichtungspotenziale im Bestand	3 ha	die Verdichtung kann moderat verstärkt werden
Prüfbereiche Stadtgebiet	30 ha	Im Szenario 2 anzustreben
Gewerbepark Breisgau	30 ha	Umsetzung der gesamten übertragenen Bedarfe durch B-Planung
Regionale Kooperationen	20 ha	Im Szenario 2 anzustreben
Im Szenario angestrebtes Flächenangebot	ca. 130 ha	Das wären ca. 6 ha im Jahr

Planspiel Umsetzung Szenario 3 Konzentration auf die Innenentwicklung, restriktive Ausweisung neuer Gewerbestandorte		
Art des Flächenpotenzials	Größe (ha)	Annahme / Bemerkung
Bestandsschutz		alle Bestandsflächen bleiben gesichert
Bereits vergebene Potenziale	22 ha	alle werden umgesetzt
Aktivierung ungenutzte Flächen im Bestand	25 ha	90% der Potenziale werden aktiviert
Aktivierung Verdichtungspotenziale im Bestand	5 ha	die Verdichtung kann moderat verstärkt werden
Prüfbereiche Stadtgebiet	0 ha	
Gewerbepark Breisgau	8 ha	es kann nur ein kleiner Teil der übertragenen Bedarfe tatsächlich umgesetzt werden
Regionale Kooperationen	5 ha	z.B. ein gemeinsames Gewerbegebiet
Im Szenario angestrebtes Flächenangebot	ca. 65 ha	Das wäre ca. 3 ha im Jahr

Hinweis: Der rechnerische Bedarf gem. Prognose wird mit 110 ha (Mittelwert der Bandbreite) angesetzt, zzgl. 10 ha Verfügungsreserve, die auch 2040 noch gegeben sein soll.

Abbildung 7: Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen und Flächenbedarf nach verschiedenen Varianten



8.4 Gewichtung der Handlungsempfehlungen in Abhängigkeit von den Handlungsszenarien

Die in Kap. 7 ausgeführten Handlungsempfehlungen stellen vor dem Hintergrund der aktuellen Gewerbeflächensituation der Stadt Freiburg sowie von deren Entwicklungsperspektiven grundlegende Elemente einer Gewerbeflächenstrategie der Stadt dar. Sie sind in jedem Fall bedeutsam, um die Entwicklung der Stadt voranzubringen. Innerhalb dieses Handlungsrahmens eröffnen sich für die politischen Entscheidungsträger und die Akteure in der Verwaltung jedoch Spielräume in der Gewichtung der einzelnen Empfehlungen. Unterschiedliche Handlungsstrategien mit einer unterschiedlich konsequenten und intensiven Umsetzung der einzelnen Handlungsempfehlungen werden dabei auch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Und umgekehrt zieht die Festlegung auf eine Philosophie im Umgang mit den Gewerbeflächen auch die Notwendigkeit von entsprechenden Aktivitäten nach sich.

Die folgende Tabelle stellt die Handlungsfelder den drei gewählten Szenarien gegenüber und gibt eine summarische Einschätzung über die jeweils notwendige Gewichtung. Dabei wird ausgewiesen, welche Bedeutung dem jeweiligen Handlungsfeld in den drei Szenarien zukommt und welche Anforderungen an die Intensität der Umsetzung sich damit verbinden. Dies bezieht sich auf die Priorität, die den vorgeschlagenen Maßnahmen im jeweiligen Handlungsfeld zukommt, in der Konsequenz dann i.d.R. auch auf den Einsatz von personellen oder finanziellen Ressourcen. So ist beispielsweise bei einer hohen Bedeutung des Handlungsfelds „Aktivierung von Flächenreserven im Bestand“ im Szenario III davon auszugehen, dass die im Punkt 7.1.2 genannten Handlungsempfehlungen engagiert geprüft und bei positivem Prüfergebnis auch umgesetzt werden.

Tabelle 10: Gewichtung der Handlungsempfehlungen in Abhängigkeit von den Szenarien

	Szenario I: Moderate Erweiterung des Gewerbeflächen- angebots	Szenario II: Expansive Erweiterung des Gewerbeflächen- angebots	Szenario III: Konzentration auf die Innen- entwicklung
Handlungsfelder	Bedeutung der Handlungsfelder Anforderungen an die Umsetzung		
Verbindliche Sicherung der FNP-Gewerbeflächenkulisse	sehr hoch	hoch	mittel
Ausgleich von Flächenausfällen aus der FNP-Kulisse	hoch	sehr hoch	mittel
Aktivierung von Flächenreserven im Bestand	hoch	mittel	sehr hoch
Präferenz für auf GE-Flächen zwingend angewiesenes Gewerbe	hoch	mittel	sehr hoch
Sonderstellung von wissensorientierten Unternehmen	hoch	hoch	hoch
Erweiterung der Flächenkulisse im Stadtgebiet	hoch	sehr hoch	gering
Rückgriff auf Flächenpotenziale im Umland	mittel	hoch	sehr gering
Aktive Liegenschaftspolitik	hoch	sehr hoch	mittel
Sicherung und Entwicklung von Gemengelagen	mittel	mittel	hoch
Flächensparsame Entwicklung von Gewerbestandorten	hoch	mittel	sehr hoch
Aufwertung der vorhandenen Gewerbegebiete	hoch	mittel	hoch
Konstruktiver Umgang mit Nutzungskonflikten	hoch	mittel	sehr hoch
Flächenangebote für Handwerk, Kleingewerbe, urbane Produktion	hoch	hoch	sehr hoch

9. Zusammenfassung und Fazit

Starker Flächenbedarf aufgrund wirtschaftlicher Dynamik

- Die wirtschaftliche Entwicklung der Region Freiburg war in den vergangenen Jahren deutlich günstiger, als dies von den Experten erwartet worden war. Dies führte zu einer erhöhten Inanspruchnahme der verfügbaren Gewerbeflächen, die auch über den dem FNP zugrunde liegenden Annahmen, allerdings unterhalb der Ansätze der Gifpro-Berechnungen lag.
- Besonders positiv entwickelten sich die Dienstleistungsunternehmen, während das Verarbeitende Gewerbe seine Position – gemessen an der Zahl der Beschäftigten – nur knapp halten konnte.
- Auch als Folge der technologischen Entwicklungen nahm gleichzeitig die Bedeutung der Logistikfunktionen für Wirtschaft und Gesellschaft weiter zu. Entsprechend groß war die Nachfrage nach Flächen aus den Bereichen Transport und Verkehr sowie Großhandel.
- Ungeachtet der Ausschläge, die eine Zeitreihe aufgrund der wenigen Anlässe zeigen muss, war die Entwicklung des Flächenverbrauchs in der Vergangenheit insgesamt vergleichsweise konstant und bewegt sich unter Einbeziehung des Gewerbeparks Breisgau im Bereich von drei bis sechs Hektar pro Jahr bei zuletzt steigender Tendenz (Haid Süd).
- Der größte Teil des Flächenverbrauchs wurde durch bereits ansässige Unternehmen induziert. Mehr als die Hälfte entfiel auf Erweiterungsmaßnahmen, etwa ein Viertel auf Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen, von denen ebenfalls ein Teil mit Unternehmenserweiterungen verbunden war. Besonders wichtig waren Flächen zur Sicherung der Unternehmensentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Logistikbereich, die zusammen etwa zwei Drittel der Erweiterungen und Umzüge ausmachten.

Wirtschaftliche Perspektiven positiv

- Trotz aktuell verhaltener weltwirtschaftlicher Entwicklung sprechen viele Faktoren für eine weiterhin positive Entwicklung in Freiburg. So hat die Analyse gezeigt, dass die Freiburger Wirtschaft überproportional von globalen Megatrends profitieren dürfte. Dafür spricht auch die Branchenstruktur der Stadt, die mit einem schon heute starken Dienstleistungssektor und den Schwerpunkten in der Gesundheitswirtschaft sowie im Forschungs- und Entwicklungsbereich in den Wirtschaftsbereichen gut aufgestellt, denen überdurchschnittliche Perspektiven eingeräumt werden.
- Der eigenen Schätzung zufolge, die auf Prognosen unterschiedlicher Forschungsinstitute basiert, dürfte die Zahl der Beschäftigten daher bis zum Jahr 2040 im Gegensatz zum (negativen) Bundes- und Landestrend annähernd stabil bleiben. Der Strukturwandel hin zum Dienstleistungsbereich ist in der Stadt Freiburg weitgehend abgeschlossen, so dass dieser nur noch geringe Zuwächse verzeichnen wird. Dennoch ist die Stadt auch in diesem Bereich mit der hohen Zentralität sowie dem starken Gesundheitsbereich gut aufgestellt.

Flächenbedarf anhaltend hoch

- Der Flächenverbrauch lag in den vergangenen Jahren bei durchschnittlich drei bis vier bzw. unter Einbeziehung des Gewerbeparks Breisgau bis sechs Hektar. Dabei bildeten Bestandsunternehmen die größte Nachfragegruppe.
- Bereits in der Vergangenheit konnten einzelne Flächenbedarfe insbesondere aus dem Bereich Logistik nicht befriedigt werden. Diese Tendenz dürfte sich weiter verstärken. Die entsprechenden Nachfrager werden sich auf alternative Standorte oder – im günstigen Fall – auf andere betriebliche Lösungen konzentrieren.
- Vor diesem Hintergrund wird von einer weiterhin kontinuierlichen Entwicklung des Flächenbedarfs in den nächsten Jahren ausgegangen, so dass sich ein Bedarf von 110 ha pro Jahr in einer Bandbreite von 90 bis 120 ha im Zeitraum 2019 bis 2040 ergibt. Da am Ende des Be-

trachtungszeitraums nicht alle Potenziale „verbraucht“ sein dürfen, wird zusätzlich eine Verfügungsreserve von 10 ha angenommen.

- Der Bedarf wird sich flächenmäßig voraussichtlich weiterhin auf die Bereiche Verarbeitendes Gewerbe/ Industrie, Transport/ Logistik, Großhandel, Bau sowie Forschung und Entwicklung konzentrieren. Quer durch alle Bedarfsgruppen, d.h. in Verarbeitendem Gewerbe, Logistik sowie FuE bleibt die Bedeutung des Bereichs der Gesundheitswirtschaft und damit auch der Zielcluster für die Entwicklung der Wirtschaft in Freiburg hoch.

Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichend

- Das langfristig in der bestehenden Gewerbeflächenkulisse verfügbare Flächenangebot setzt sich aus dem Teil der ungenutzten Flächen und der Verdichtungspotenziale zusammen, die im Betrachtungszeitraum aktiviert werden können.
- Das zum Erhebungszeitpunkt Anfang 2019 dem Flächenbedarf gegenüberzustellende Flächenpotenzial durch Innenentwicklung umfasst etwa 43-48 ha; davon sind lediglich 21 noch nicht gebunden. Auch wenn durch geeignete Aktivierungsmaßnahmen – wie hier angenommen – mindestens drei Viertel der noch nicht gebundenen Flächenpotenziale bis 2040 dem Markt zur Verfügung gestellt werden, die Verdichtung im Bestand sich mindestens unverändert fortsetzt und Flächenverluste an andere Nutzungen, wie sie in der Vergangenheit immer wieder aufgetreten sind, zukünftig vermieden oder ausgeglichen werden, kann das Angebot an Innenentwicklungsflächen den prognostizierten Bedarf somit nicht einmal zur Hälfte abdecken.
- Bei knappem Flächenangebot und zunehmender Flächenkonkurrenz werden insbesondere flächenpreissensible oder große zusammenhängende Flächen nachfragende Nutzungen zunehmend Schwierigkeiten haben, sich am Grundstücksmarkt durchzusetzen. Dazu gehören Logistik- und Großhandelsunternehmen ebenso wie Handwerksbetriebe und gewerbliche Dienstleistungen, darunter auch solche, die für das wirtschaftliche „Funktionieren“ der Stadt von Bedeutung sind.
- Ein großer Teil der ermittelten Flächenpotenziale liegt in privater Verfügungsgewalt; der Zeitpunkt und die Art ihrer Umsetzung sind nur sehr begrenzt durch die städtische Gewerbepolitik beeinflussbar, die ihre Steuerungswirkung am effektivsten über Flächen in kommunalem (Zwischen-) Eigentum entfalten kann.

Notwendigkeit angebotserweiternder Maßnahmen

- Unabhängig von der gewählten Prognosemethode ist somit klar, dass die innerhalb der bestehenden Gewerbeflächenkulisse im Zeitraum bis 2040 verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale den erwarteten Bedarf nicht abdecken können. Nutzungsverdichtungen auf vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücken können die Angebotslücke nicht schließen, auch wenn eine Unterstützung und Verstärkung des Verdichtungsprozesses einen Beitrag leisten würde.
- Eine bessere Annäherung an die Bedarfsentwicklung ist mithin nur möglich, wenn es gelingt, zusätzliche Flächen innerhalb und/oder außerhalb der Stadtgrenzen heranzuziehen.
- Mit diesem Ziel benennt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept eine Reihe von Prüfbereichen im Stadtgebiet, die für eine Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse grundsätzlich in Frage kommen. Die notwendigen Prüfungen können im vorliegenden Konzept nicht vorweggenommen werden, müssten aufgrund des zu berücksichtigenden Zeitvorlaufs jedoch zeitnah eingeleitet werden, damit die zusätzlichen Flächen anforderungsgerecht zur Verfügung stehen können.
- Nur ein kleiner Teil dieser Prüfflächen ist einfach verfügbar zu machen. In welchem Umfang sie zur Bedarfsdeckung beitragen können ist aufgrund vieler Unwägbarkeiten, auch im Hinblick auf die Akzeptanz in Politik und Stadtgesellschaft, schwer abschätzbar. Maximal dürften etwa 30 ha erreichbar sein, realistischer erscheint eine Größenordnung von 15 ha.
- Der Gesamtumfang der im Stadtgebiet für den Zeitraum bis 2040 absehbar verfügbar zu machenden Flächenpotenziale dürfte sich damit auf rund 60 ha, maximal auf etwa 75 ha belau-

fen. Die tatsächliche Bereitstellung dieses Potenzials hängt u.a. von der verfolgten Handlungsstrategie ab. Jedoch dürfte selbst im Szenario, das maximale Anstrengungen zur Flächensicherung und -aktivierung sowie die größte Bereitschaft, auch zusätzliche Gewerbeflächen zu entwickeln, voraussetzt, eine vollständige Bedarfsabdeckung innerhalb des Stadtgebiets nicht erreicht werden.

- Eine regionale Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenpolitik ist daher unabdingbar, um Freiburger Flächenbedarfe auf Flächen in der Region, einschließlich einer Erweiterung des Gewerbeparks Breisgau, übertragen zu können.

Handlungsbedarf

Die in Kap. 8 dargestellten Handlungsszenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Gewerbeflächenstrategien mit den entsprechenden Einzelmaßnahmen und deren mögliche Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Stadtentwicklung Freiburgs auf. Dabei sind in zahlreichen Einzeleffekten teils gravierende Unterschiede festzustellen. Dies gilt insbesondere für die Diskrepanz zwischen Flächenangebot und Flächenbedarf: Nur im Szenario 2 „Expansive Erweiterung des Gewerbeflächenangebots“ kann der prognostizierte Bedarf abgedeckt werden. Im Szenario 1 „Moderate Erweiterung des Gewerbeflächenangebots“ können etwa 80%, unter den Annahmen des Szenarios 3 „Konzentration auf die Innenentwicklung“ lediglich etwa 60% des Bedarfs gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich mehrere Prämissen für das Handlungskonzept:

- Mit Blick auf die Gesamtsituation wird deutlich, dass eine (politische) Prioritätensetzung in der Gewerbeflächenpolitik zwingend ist.
- Angesichts der Bandbreite möglicher Strategieelemente und ihrer Effekte, die mehrere Bereiche des öffentlichen Lebens tangieren, ist dabei auch die Herbeiführung eines gesellschaftlichen Konsenses zum weiteren Umgang mit Gewerbeflächen sowie zu deren Bedeutung für die Stadtgesellschaft notwendig.
- In allen Szenarien und Prognosefällen legen die Ergebnisse der Analyse nahe, dass dem Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen höchste Priorität zuzumessen ist.
- Weiterhin gewinnen alle Instrumente an Bedeutung, die dazu geeignet sind, das Angebot zu erhöhen, ohne neue Gewerbeflächen zu beanspruchen; dies können vor allem Verdichtungs- und flächenaktivierende Maßnahmen sein.
- Da die Aktivierung eines Großteils der – ohnehin nicht ausreichenden – Gewerbeflächenpotenziale durch die städtische Gewerbeflächenpolitik nur eingeschränkt beeinflussbar ist, bedarf es unabhängig von der Bestands-/Bedarfsrechnung eines fortlaufenden Mindestangebots an Gewerbeflächen in städtischer Verfügungsgewalt.
- Zentral sind aus den genannten Gründen auch angebotserweiternde Maßnahmen. Die dafür im Stadtgebiet grundsätzlich in Frage kommenden Flächen und der darauf realisierbare Gewerbeflächenzuwachs sind zu prüfen und in Abhängigkeit von der verfolgten Gewerbeflächenstrategie schrittweise umzusetzen.
 - Nur wenige der Standorte sind jedoch unumstritten oder einfach zu realisieren.
 - Größere, aber umstrittene Erweiterungen der Gewerbeflächenkulisse benötigen eine engagierte Unterstützung durch Politik und Verwaltung.
- Mögliche Angebotserweiterungen im Stadtgebiet werden in der Summe die Bedarfslücke bis 2040 voraussichtlich nicht vollständig schließen können. Deshalb wird ein weiteres Engagement zur Aktivierung von Flächenpotenzialen in der Region, z.B. in der Form von interkommunalen Gewerbegebieten einen Beitrag zur Schließung der Bedarfslücke leisten müssen.

Handlungsschwerpunkte

Über alle Szenarien hinweg zeigt sich eine lediglich in der Dimension unterschiedliche Diskrepanz zwischen dem Flächenbedarf und dem absehbar aktivierbaren Flächenangebot. Daher sind die folgenden Handlungsschwerpunkte grundsätzlich in allen Szenarien relevant. In Abhängigkeit von der jeweiligen konzeptionellen Schwerpunktsetzung bestehen allerdings Unterschiede in der Auswahl und der Intensität der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept empfiehlt eine Konzentration auf vier Handlungsschwerpunkte, die im Folgenden kurz skizziert werden:

Handlungsschwerpunkt 1: Gewerbestandorte sichern

Wegen der zu erwartenden Verschärfung der Flächenkonkurrenz ist die verbindliche Sicherung der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Grundsatz alternativlos. Dazu gehören auch ein politisches Bekenntnis zur wirtschaftspolitischen Bedeutung der auf Gewerbeflächen angewiesenen Branchen sowie eine Selbstbindung durch ein Flächensicherungskonzept, u.a. durch Übernahme der Flächen in die Fortschreibung des FNP. Für noch nicht planungsrechtlich gesicherte Flächen ist Planungsrecht zu schaffen.

Handlungsschwerpunkt 2: Endogene Flächenpotenziale aktivieren

Angesichts der selbst im aktivsten Handlungsszenario absehbaren Flächenknappheit sowie der grundsätzlichen Begrenztheit der Ressource Fläche ist es unabdingbar, sich intensiv mit den endogenen Flächenpotenzialen zu befassen. Grundsätzliche Möglichkeiten bieten hier die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen, die Unterstützung der flächenbezogenen Optimierung von betriebsinternen Prozessen, die bauliche Verdichtung auf vorhandenen Grundstücken (auch zur Integration von Fremdnutzern), die Umsetzung von flächensparenden Mobilitätskonzepten sowie die Unterstützung von Mischnutzungen. In der Vergangenheit haben sich Hemmnisse und fehlende Steuerungsmöglichkeiten bei der Umsetzung solcher Ansätze gezeigt. Auch fehlen belastbare Analysen zu den tatsächlich bestehenden Möglichkeiten. Vorgeschlagen wird deshalb die Entwicklung eines Handlungskonzepts, das mögliche Einzelmaßnahmen z.B. in Machbarkeitsstudien analysiert und gegebenenfalls in Modellvorhaben erprobt. Die Maßnahmen sollten durch einen erfahrenen Träger wie die FWTM durchgeführt oder aktiv begleitet werden.

Handlungsschwerpunkt 3: Erweiterung der Gewerbeflächenkulisse prüfen

Die Aktivierung der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ergänzend zur vorhandenen Gewerbeflächenkulisse benannten Prüfflächen im Stadtgebiet stellt eine wichtige Möglichkeit dar, um neue Gewerbeflächen bereitzustellen und damit gleichzeitig die städtischen Steuerungsmöglichkeiten in der Ansiedlungspolitik über einen eigenen Flächenbestand wieder zu verbessern. Eine ergebnisoffene Bewertung der Aktivierungsmöglichkeiten dieser Prüfflächen ist daher dringend geboten.

Handlungsschwerpunkt 4: Regionale Verflechtung ausbauen

Die Herausforderungen für die Gewerbeflächenpolitik konnten schon in der Vergangenheit nicht ausschließlich auf dem Gebiet der Stadt Freiburg gelöst werden. Mit dem interkommunalen Gewerbepark Breisgau konnten die beiderseitigen Vorteile einer auch regionalen Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik aufgezeigt werden. Mit der wirtschaftlichen Bedeutung der Stadt Freiburg sowie deren Funktion als Arbeitsort zahlreicher Einpendler wächst die regionale Verflechtung weiter. Freiburg sollte daher noch stärker als bisher als Wirtschaftsregion aufgefasst und die interkommunale Zusammenarbeit weiter ausgebaut werden. Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete, aber auch ein gemeinsam getragener Rückgriff auf in der Region ohnehin vorhandene bzw. geplante Gewerbeflächen könnte einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der lokalen und regionalen Wirtschaft leisten.

10. ANHANG

10.1 Die Gewerbeschwerpunkte im Einzelnen

Im Folgenden werden die einzelnen Gewerbeschwerpunkte der Stadt Freiburg charakterisiert, mit Informationen u.a. zu ihrer Größe und Lage, zur Verkehrserschließung, zum vorhandenen Nutzungsspektrum, zu den planerischen Rahmenbedingungen, zu bisherigen Entwicklungstendenzen und zu noch vorhandenen Flächenpotenzialen (ungenutzte und untergenutzte Flächen). Des Weiteren werden Chancen und Probleme benannt, zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten eingeschätzt und gebietsbezogene Handlungsempfehlungen dazu formuliert.

10.1.1 Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf

Lage, Erschließung, Abgrenzung

Das Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf liegt inmitten des Mooswaldes rund 5 km vom Stadtzentrum, 1,5 km vom Stadtteil Landwasser und 2 km vom Rand des Industriegebiets Nord entfernt. Das übergeordnete Straßennetz ist über die Markwaldstraße und den Alleenring ohne Durchfahrung von Wohngebieten erreichbar, die nahe gelegene Autobahn für Lkw allerdings nur indirekt mit erheblichen Umwegen. Eine ursprünglich vorgesehene direkte Verbindung zum Autobahnanschluss Freiburg-Nord wurde nicht realisiert. Das hierarchisch orthogonal gegliederte interne Straßennetz ist Lkw-gerecht ausgebaut. Der Gleisanschluss im Südwesten des Gebiets ist vom Netz abgehängt.

Der Stadtbus verbindet alle Teile des Gewerbegebiets – i.d.R. im 20-Minuten-Takt – mit der Straßenbahndaltestelle Landwasser und dem nahe gelegenen S-Bahnhof, die zu Fuß durch den Wald in etwa 15-20 Minuten erreicht werden können.

Das Gewerbegebiet umfasst auf 105 ha (netto) mehr als 200 Betriebe mit etwa 4.000 Beschäftigten. Es ist nach außen gegen den Wald klar abgegrenzt. Die nächsten Wohngebiete liegen 300 bzw. 500 m (Luftlinie) vom Rand des Gewerbegebiets entfernt in Hochdorf und in Landwasser.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt den Gewerbeschwerpunkt durchweg als gewerbliche Baufläche dar. Markwaldstraße und Bebelstraße mit einer Verlängerung zum Autobahnanschluss Freiburg-Nord sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im Westen, Süden und Osten reicht das Landschaftsschutzgebiet (zugleich FFH-Gebiet) bis unmittelbar an das Gewerbegebiet heran. Kleinere Teile im Südwesten des Gebiets liegen in der Wasserschutzzone IIIB.

Das Gesamtgebiet wird durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Hochdorf“, Plan-Nr. 2-038 (1976) abgedeckt. Gegenüber der Ursprungsfassung wurde das Maß der Nutzung in Änderungsverfahren bis 2007 auf eine GRZ von 0,7, eine GFZ von 1,6 und eine maximale Gebäudehöhe von 25 m heraufgesetzt. Ein südöstliches Baufeld wurde als Industriegebiet für Betriebe der Branchen Bau, Steine, Erden mit einer Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt; eine Teilfläche wurde 2009 zum Gewerbegebiet mit einer Baumassenzahl auf 5,7 umgewidmet. Für 6 m tiefe Vorgartenzonen werden differenzierte Pflanzfestsetzungen getroffen und Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen, um den Charakter eines durchgrünten Gewerbegebiets zu sichern. Am Schnittpunkt von Markwald- und Bebelstraße wird ein erweitertes Nutzungsspektrum zur Einordnung von zentralen Nutzungen ermöglicht. Einzelhandel und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, außerdem Pkw-Handel (soweit 2006 noch nicht vorhanden). In der Bebelstraße wird eine Trasse für eine mögliche Stadtbahn freigehalten.

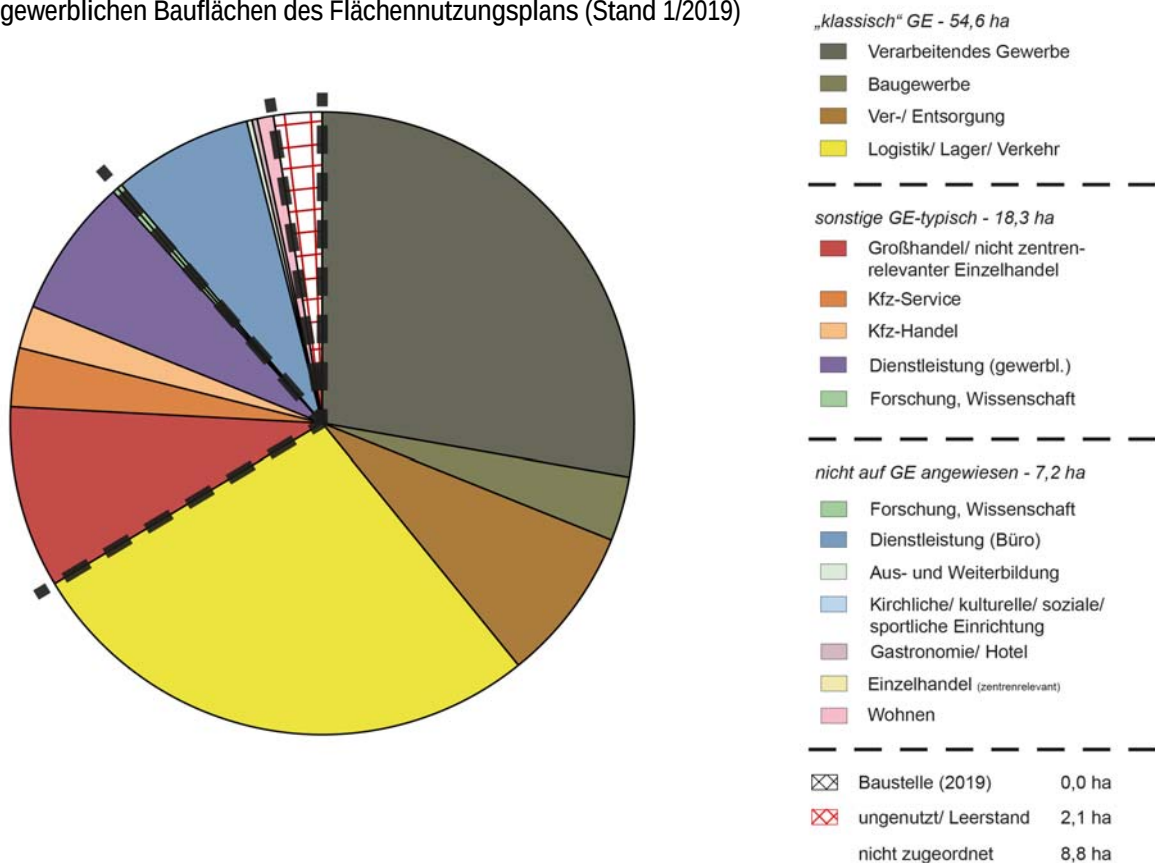
Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss lag 2018 bei 180 €/m², mit weiteren Steigerungen ist zu rechnen.

Nutzungsstruktur

Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes sind Hauptnutzer von rund einem Drittel der Gesamtfläche. Die größte Einzelfläche im Norden des Gebiets wird nach Umstrukturierung allerdings nur noch zu Teilen durch einen Hersteller von Solarmodulen genutzt, weitere Teile der großflächigen Baukörper wurden an andere Nutzungen abgegeben (u.a. Logistik, Großhandel). Stark im Gebiet vertreten sind daneben die Lebensmittelproduktion (Tofu, Fleischwaren) und der Maschinen- und Werkzeugbau (u.a. Holzbearbeitungsmaschinen, Bürsten- und Besenmaschinen, Befestigungstechnik, Glasbearbeitung) sowie der Metallbereich. Der Pharmasektor und die Medizintechnik sind ebenfalls mit einigen Betrieben vertreten, allerdings in deutlich geringerem Umfang als in anderen Freiburger Gewerbegebieten. Auf den kleiner zugeschnittenen Parzellen, insbesondere an der Weißerlenstraße, der Abrichstraße und der Hanferstraße, haben auch kleinere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks, z.T. in Kombination mit betriebsbezogenem Wohnen, ihren Standort.

Nutzungsstruktur Gewerbe- u. Industriegebiet Hochdorf - Hauptnutzung der Grundstücke auf gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans (Stand 1/2019)



Das Gebiet wird in erheblich stärkerem Maße als die anderen Gewerbeschwerpunkte Freiburgs durch Betriebe des Sektors Logistik, Lagerei und Verkehr geprägt, der rund ein Drittel der Netto-Grundstückfläche belegt. Bei weitem größter Einzelnutzer ist die Streck Transportgesellschaft mbH, die in jüngerer Zeit nicht nur ihr Stammgelände am Südrand des Gebiets erweitert hat, sondern sich mit einem Bürogebäude und einem Parkhaus, einer großen Lkw-Aufstellfläche im Westen und angemieteten Flächen im Norden auf weitere Teile des Gebiets ausgedehnt hat. Damit ist Freiburg der größte von 19 Standorten der Streck-Gruppe. Die Freiburger Niederlassung der Fa. Dachser an der Markwaldstraße wird voraussichtlich noch 2019 in den Gewerbepark Breisgau umsiedeln. Weitere große Einzelnutzer mit eher stadtlogistischer Funktion sind zwei Verteilzentren der Deutschen Post sowie das DPD-Paketzentrum.

Im Südosten des Gebiets wird die rund 6 ha große einzige als Industriegebiet ausgewiesene Fläche überwiegend durch einen Recyclingbetrieb für Erdaushub und Bauschutt belegt, außerdem durch einige kleinere Standorte des Recycling-, Bau- und Kfz-Gewerbes.

Gewerbegebietstypische Dienstleistungen (u.a. Wäscherei, Baumaschinenverleih, Hausmeister-service) nehmen als Hauptnutzer etwa 12 % der Gesamtfläche des Gewerbegebiets ein. Großhandel ist im Gebiet auf 14 % der Fläche mit vergleichsweise wenigen, meist kleinflächigen, auf gewerbliche Endnutzer spezialisierten Betrieben (z.B. Werkzeuge, Gabelstapler, Beschläge, Heizungen, Büroausstattung) vertreten, Einzelhandel, abgesehen von Annexhandel, dagegen so gut wie gar nicht. Der Bereich Kfz-Handel und -Service ist mit wenigen eher kleinflächigen Standorten unterrepräsentiert.

Bei den über das Gebiet verteilten Bürostandorten handelt es sich teilweise um Zentralen von an anderen Stellen ansässigen Betrieben bzw. Einrichtungen gewerblicher Prägung (z.B. Abwasserzweckverband), außerdem um mehrere IT-Dienstleister, nur in wenigen Fällen um selbständige Bürogebäude mit mehreren Nutzern. Wohnen ist im Gebiet mit Ausnahme von Mitarbeiter- und Betriebsleiterwohnungen und einer Flüchtlingsunterkunft praktisch nicht vertreten.

Entwicklungstrends

Das Gebiet wurde in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre erschlossen und war 2006 bereits weitgehend gewerblich genutzt. In den Folgejahren wurden auch die im Gebiet und an dessen Südrand verbliebenen Restflächen nach und nach bebaut. Auf einigen Flächen wurde die relativ junge Bebauung bereits ergänzt und nachverdichtet. Nach Verzicht auf die ursprünglich für eine Umformerstation frei gehaltene Fläche im Westen und Erschließung durch eine interne Straße konnte auch diese zu großen Teilen veräußert und in Nutzung genommen werden (u.a. Lkw-Aufstellfläche, Post, Museumslager). Insgesamt wurden im Zehnjahreszeitraum 2009-2018 rund 10 ha erstmals gewerblich in Anspruch genommen.

Die Entwicklung der jüngeren Zeit ist außerdem gekennzeichnet durch eine zügige Umstrukturierung und Nachnutzung von mehreren größeren Grundstücken, die nach Insolvenzen oder Umzügen frei geworden waren, so dass dadurch bedingte längere Leerstände vermieden wurden.

Ungenutzte und gering genutzte Flächen

Noch ungenutzte Flächen nehmen im Gewerbegebiet Hochdorf weniger als 2 ha ein. Diese sind teilweise bereits veräußert oder aber ungünstig zugeschnitten bzw. schlecht erschlossen, so dass das diesbezügliche Potenzial sehr gering ist.

Als gering genutzt (>50 % Freifläche oder Pkw-Aufstellfläche) konnten nur wenige Grundstücke identifiziert werden. Überwiegend handelt es sich dabei um Vorhalteflächen für eine mögliche bzw. bereits geplante Betriebserweiterung, in einem Fall um die Vorbereitung einer angestrebten Standortverlagerung. Das diesbezügliche Potenzial ist insofern ebenfalls als eher gering einzuschätzen. Einen Sonderfall stellt die großflächige Bauschuttaufbereitung im Südosten des Gebiets dar, die möglicherweise Grundstücksteile freisetzen könnte, jedoch angesichts kaum verfügbarer Deponieflächen eine unverzichtbare Entsorgungsleistung übernimmt.

Im Gebiet überwiegen eingeschossige Gewerbehallen, oft in Verbindung mit zwei- oder dreigeschossigen Bürotrakten. Nur in Einzelfällen wird eine zweite Ebene für Produktions- oder Lagerzwecke genutzt. Größere Gebäudehöhen bleiben auf die wenigen reinen Bürogebäude beschränkt. Nachdem durch die Bebauungsplanänderung von 2006 das Maß der baulichen Nutzung erhöht worden war, bestehen somit im Gebiet rechnerisch noch erhebliche Verdichtungspotenziale, in Einzelfällen sind auch Planungen für eine interne bauliche Verdichtung bekannt. Ob und in welchen Zeiträumen die theoretisch gegebenen Potenziale aktiviert werden können ist fraglich, zumal es sich durchweg um etablierte Betriebe auf Privatgrundstücken handelt.

Zusammenfassende Einschätzung

Das Gewerbegebiet Hochdorf ist ein in sich abgeschlossenes Gewerbegebiet abseits von anderen städtischen Nutzungen. Das Image wird geprägt durch überwiegend moderne Betriebsgebäude und baumbestandene Straßenräume. Unterschiedliche Parzellengrößen ermöglichen eine Mischung von kleineren und größeren Betrieben. Prägend für das Nutzungsspektrum sind mittelständische Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie der im Vergleich zu den anderen Freiburger Gewerbegebieten hohe Anteil an Logistikflächen. Reine Bürogebäude und sonstige nicht auf Flächen in einem Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen sind nur in relativ geringem Maße vertreten.

Empfehlungen

Es gibt keine ausgeprägten Konfliktpotenziale innerhalb des Gebiets oder mit der Umgebung. Kleinere Probleme werden durch einen aktiven Gewerbeverein bearbeitet, der auch eine Erhöhung der Attraktivität des Standorts und eine Vernetzung der Betriebe als Ziele hat.

Der planerische Handlungsbedarf mit Bezug auf das Gewerbegebiet Hochdorf ist gering. Es sollte geprüft werden, ob eine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes, wie in einem Fall bereits erfolgt (Großschlachtereie), auch für andere Teile des Gewerbegebiets in Frage kommt. Die vorhandenen Qualitäten, insbesondere die Begrünung von Straßenräumen und Gebäudevorzonen, sollten auch bei einer weiterhin möglichen und anzustrebenden Nutzungsverdichtung erhalten werden. In Anbetracht des knappen Angebots an Gewerbeflächen in Freiburg sollten bei der Inanspruchnahme von Verdichtungspotenzialen und bei der Nachnutzung von aufgegebenen Flächen Nutzungen, die einen Standort in einem Gewerbegebiet benötigen, nach Möglichkeit der Vorzug gegeben werden und einer weiteren Flächeninanspruchnahme durch selbständige Büros, Handelsbetriebe und Logistikunternehmen, soweit sie nicht bereits ansässig sind, entgegengewirkt werden. Diesbezügliche Steuerungsmöglichkeiten, die über die bereits durch die Bauleitplanung getroffenen Regelungen hinausgehen, werden jedoch als gering eingeschätzt. Falls sich eine Chance ergibt, das ursprüngliche Konzept der Stärkung einer „Mitte“ mit gebietsergänzenden kleineren Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetrieben im Bereich westlich der zentralen Kreuzung Markwald-/ Bebelstraße zu verfolgen, sollte diese genutzt werden.

10.1.2 Industriegebiet Nord

Lage, Erschließung, Abgrenzung

Das Industriegebiet Nord liegt im Stadtteil Brühl zwischen Güterbahn und Stadtwald. Es wird im Norden begrenzt durch die Lembergallee, im Osten durch Bundesstraße B3, im Südosten durch die Bahngleise und im Westen durch das Gelände des Flughafens. Nördlich der Lembergallee wird der nach Aufgabe des früheren Klärwerksstandortes gewerblich entwickelte Bereich bis zum Dorfbach an der Gemarkungsgrenze zu Gundelfingen in die hier gewählte Abgrenzung einbezogen. Im Westen bilden jenseits der Hermann-Mitsch-Straße großflächige Einzelhandelsstandorte sowie die Gebäude der Freiburger Messe die Grenze, im Vorfeld des Flughafens haben sich in jüngerer Zeit auch dort einige innovative Gewerbebetriebe angesiedelt. Das Gebiet ist klar gegenüber den Wohngebieten der Stadt abgegrenzt, die Entfernung vom Rand des Industriegebiets zu den nächst gelegenen Wohngebieten beträgt mit wenigen Ausnahmen im Südosten mehr als 100 m, i.d.R. sogar mehr als 250 m.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt gut drei Kilometer vom südwestlichen und fast sechs Kilometer vom nordöstlichen Rand des Gebiets. Die Bundesstraße B 3 und damit auch die Autobahn sind aus allen Teilen des Gebiets über den Alleenring und gut ausgebaute Gewerbestraßen ohne Durchfahrung von Wohngebieten erreichbar. Große Teile des Industriegebiets weisen einen Schienenanschluss auf, der jedoch nur in Teilbereichen noch genutzt wird. Das Gebiet wird in dichter Taktung durch vier Buslinien bedient, die u.a. an der Technischen Fakultät, am Rennweg und an der Gundelfinger Straße die Verbindung mit dem Straßenbahnnetz herstellen. Eine Ver-

längerung der Straßenbahn von der Technischen Fakultät bis zur Hermann-Mitsch-Straße ist geplant und wird die Erschließungssituation im südwestlichen Teil des Industriegebiets verbessern.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Mit 311 ha (netto) umfasst das Gebiet fast die Hälfte (47 %) aller im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen in Freiburg. In der Bestandsaufnahme wurden außerdem rund 22 ha Sonderbauflächen erfasst, westlich der Hermann-Mitsch-Straße mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel, Messe und „Experimenteller Wohnungsbau“, sowie eingestreut entlang der Tullastraße (Einzelhandel) und im Osten der Hans-Bunte-Straße für einen Baumarkt. Der westlich angrenzende Flughafen ist als sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Luftverkehrsfläche“ dargestellt, eine Kleingartenanlage am südlichen Gebietsrand als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung. Östlich der Isfahanallee und der Güterumgehungsbahn grenzen weitere Sonderbauflächen sowie die gewerblichen und gemischten Bauflächen des Bereichs Güterbahnhof Nord an. Der nordwestlich jenseits der Lemberg-/ Mooswaldallee an das Gebiet angrenzende Stadtwald ist zugleich als Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet ausgewiesen.

Das Gebiet wird durch eine Kombination mehrerer Bebauungspläne abgedeckt, von denen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“, Plan-Nr. 2-015a (1978) den größten Teil des eigentlichen Industriegebiets umfasst. In der Fassung der 9. Änderung des Bebauungsplans, Plan-Nr. 2-015i (2017) werden darin überwiegend Industriegebiete mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 9,0 in abweichender Bauweise festgesetzt. In der ersten Änderung wurde auf Flächen mit Gleisanschluss ein Vorrang für Betriebe, die einen solchen benötigen, begründet (dies scheint nicht konsequent vollzogen worden zu sein). Weitere Änderungen der Ursprungsfassung dienten vor allem der Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten sowie der Anpassung an das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt; dabei wurden einige Sondergebiete für spezifizierte großflächige Einzelhandelsnutzungen eingefügt.

Der Flugplatz und seine Randbereiche zwischen Breisgau-S-Bahn und Hermann-Mitsch-Straße werden durch den Bebauungsplan „Flugplatz – Universitätsquartier“, Plan-Nr. 2-073 mit seinen späteren Modifizierungen in Teilbereichen abgedeckt. Festgesetzt sind außerhalb des eigentlichen Flughafens überwiegend Sondergebiete (im Westen „Universitätsquartier“, im Osten großflächiger Einzelhandel bzw. Messe), auf kleineren Teilflächen der Ostseite auch Gewerbegebiete. Durch Einschränkungen des Flugbetriebs bedingt kann überwiegend nur eine 12 m hohe Bebauung mit einer Baumassenzahl von 4,8 realisiert werden. Für eine Teilfläche am Eselswinkel wurden erstmals auch Mindesthöhen (6,75 bzw. 9,0 m) festgesetzt. In der Hermann-Mitsch-Straße wird eine Trasse für eine mögliche Stadtbahn freigehalten. Änderungen der älteren Bebauungspläne dienten vor allem der Anpassung an das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt sowie der Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten. Die neueren Pläne enthalten i.d.R. differenzierte Festsetzungen zur Grünordnung und zum Immissions- und Umweltschutz. Grünfestsetzungen in älteren Plänen wurden nicht immer umgesetzt.

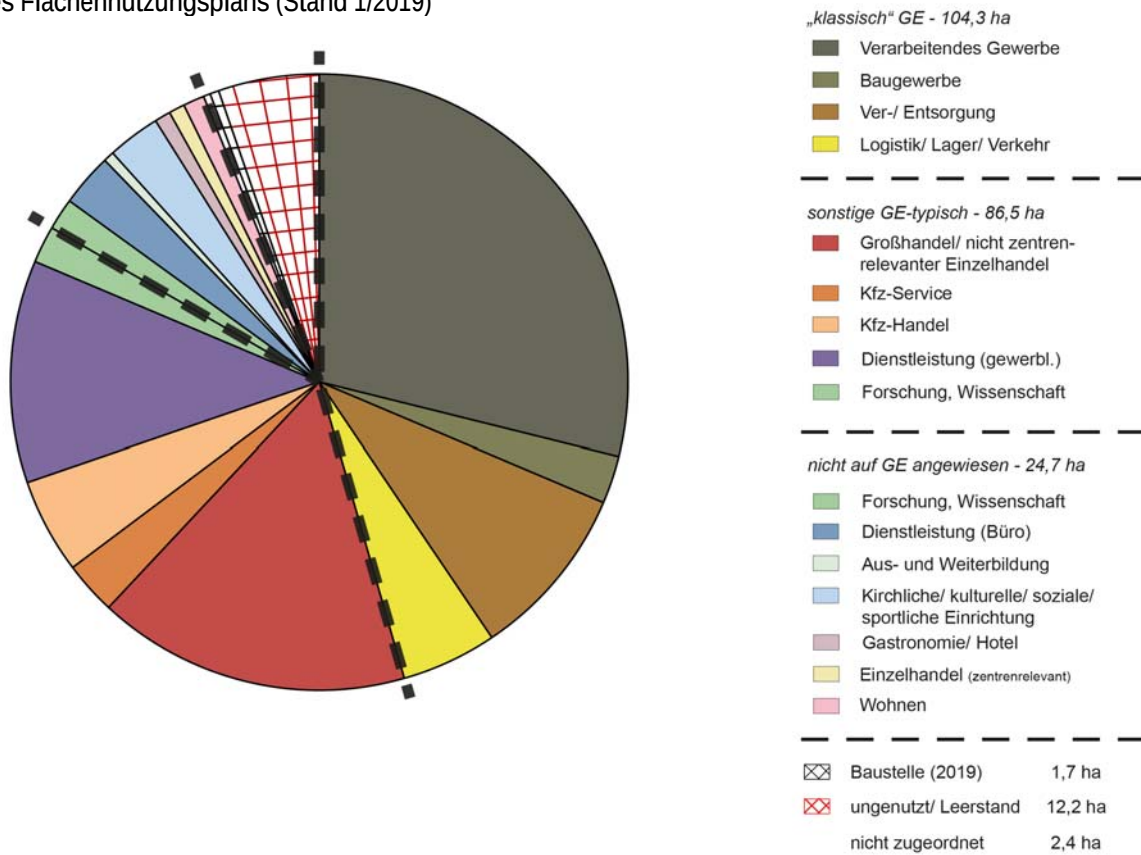
Der den Bebauungsplan „Flugplatz – Universitätsquartier“, Plan-Nr. 2-073, auf einer westlichen Teilfläche des Flugplatzes ersetzende Bebauungsplan „Neues Fußballstadion am Flugplatz“, Plan-Nr. 2-074 setzt ein Sondergebiet fest, das die Errichtung eines Stadions mit ergänzenden Stellplätzen und Erschließungsanlagen ermöglicht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtbahn Messe“, Plan-Nr. 5-096 (2018) dient als Rechtsgrundlage für die Verlängerung der Straßenbahn.

Die Studie „Green Industry Park Freiburg“ (2015) enthält detaillierte Vorschläge für Maßnahmen mit dem Ziel einer höheren Energie- und Ressourceneffizienz im Industrie und Gewerbegebiet.

Bodenrichtwerte

Der aktuelle Bodenrichtwert (2018) im Industriegebiet gemäß Gutachterausschuss liegt bei 180 €/m².

Nutzungsstruktur Industriegebiet Nord - Hauptnutzung der Grundstücke auf gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans (Stand 1/2019)



Nutzungsstruktur

Das Industriegebiet Nord ist der wichtigste Industriestandort in Freiburg. Ansässig sind zahlreiche produzierend-gewerbliche Unternehmen sowohl aus dem Verarbeitenden Gewerbe wie auch aus den gewerblichen Dienstleistungen. Prägend sind industrielle Großbetriebe wie Cerdia, Pfizer oder TDK Micronas. Der Standort erfüllt aber mit zahlreichen Großunternehmen aus dem Bereich Recycling, Ver- und Entsorgung zudem eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt. Wichtige Unternehmen sind die Badenova, der Recyclinghof St. Gabriel, BAREG, MSW Metallhandel und Remondis. Die Grundstücke sind entsprechend überwiegend eher größer parzelliert. Im westlichen Teil des Standortes sind auf Sondergebietsflächen mehrere größere Handelsunternehmen wie IKEA, Braun Möbel Center und XXX Lutz ansässig. Zudem hat sich entlang der Hermann-Mitsch-Straße auch ein Automobilcluster mit zahlreichen größeren Autohäusern etabliert. Ansässig sind weiterhin mehrere Forschungs- und Technologieeinrichtungen. Besonders bedeutsam sind die Fraunhofer Institute für Werkstoffmechanik, für angewandte Festkörperphysik und ISE sowie das Max-Planck-Institut für Immunbiologie. Im westlichen Teil des Gebietes hat sich unmittelbar am Gelände des Flugplatzes in den letzten Jahren ein kleiner Standort für innovative Unternehmen etabliert. Ansässig sind hier beispielsweise Charles River Discovery sowie CellGenix. Auch der von der FWTM getragene BioTechPark Freiburg ist in diesem Bereich ansässig.

Entwicklungstrends

Das Industriegebiet Nord wurde seit der Erstentwicklung im Bereich der heutigen Cerdia-Produktionsanlagen in den 1930er Jahren mehrfach erweitert, zuletzt im Norden auf Flächen des früheren Klärwerks und im Westen am Rand des Flughafengeländes. Bis auf den letztgenannten Bereich und die umfangreichen, auch heute noch freien Erweiterungsflächen im Norden des Cer-

dia-Geländes waren die Grundstücke im Gebiet 2006 bereits weitgehend gewerblich bebaut oder zumindest genutzt.

In den Folgejahren wurden auch die verbliebenen Flächen westlich der Hermann-Mitsch-Straße und die wenigen noch ungenutzten Grundstücke im übrigen Gebiet bebaut und auf vielen Grundstücken eine bestehende Nutzung baulich ergänzt und nachverdichtet. Insgesamt wurden im Zehnjahreszeitraum 2009-2018 9 ha erstmals gewerblich in Anspruch genommen und Grundstücke im Gesamtumfang von 64 ha mehr oder weniger stark nachverdichtet.

Ungenutzte und gering genutzte Flächen

Noch ungenutzte Flächen umfassen im Gewerbe- und Industriegebiet Nord rund 12 ha. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um die Erweiterungsflächen der Cerdia (vormals Rhodia-Acetow) im Norden der Produktionsanlagen (ohne Sportflächen); hinzu kommt dort noch ein als Kfz-Aufstellfläche genutzter Bereich (ca. 0,8 ha), dessen Mietvertrag kurzfristig ausläuft. Die FWI steht in Verhandlungen über den Erwerb dieser Flächen, die dann für eine Nachnutzung verfügbar würden. Eine etwa 4 ha große Teilfläche ist bereits für die Neuansiedlung eines Medizintechnik-Betriebs in Verhandlung. Weitere Flächen im Südwesten des Cerdia-Geländes (zzt. Verwaltung/ Wohnen/ Parkplätze) werden voraussichtlich längerfristig ebenfalls freigegeben. Ein großer Teil der Flächen liegt innerhalb des Störfallradius von 195 m um vorhandene Anlagen der Cerdia, mit entsprechenden Beschränkungen für Nutzungen, die mit einem dauernden Aufenthalt von einer größeren Anzahl von Menschen verbunden sind.

Weitere knapp 25 ha werden nach Luftbildauswertung als gering genutzt eingestuft. Dabei handelt es sich jedoch teilweise um Flächen, für die Bauprojekte bereits vorliegen (z.B. auf dem Gelände der Pfizer Deutschland AG), oder die aufgrund von Altlasten nur mit hohem Aufwand verfügbar gemacht werden können. Dennoch ist davon auszugehen, dass bei entsprechendem Bedarfsdruck noch Nachverdichtungsmöglichkeiten in erheblichem Umfang genutzt werden können, zumal ein großer Teil der Grundstücke nur eingeschossig überbaut ist.

Zusammenfassende Einschätzung

Das Gebiet hat sich als der wichtigste Industriestandort in der Stadt Freiburg etabliert. Die Unternehmensstruktur ist insgesamt stabil und hat sich in einem schwierigen Umfeld in den letzten Jahren gut entwickelt. Die klassischen gewerblichen Nutzungen werden ergänzt durch zukunftsorientierte FuE-Einrichtungen, die wiederum auch neue innovative Unternehmen angezogen haben. Neben dieser Funktion als Standort des Verarbeitenden Gewerbes nimmt das Gebiet eine wichtige Funktion als Ver- und Entsorgungsstandort wahr. Das Gebiet ist nach allen Seiten weitgehend gut geschützt, so dass nur wenige Nachbarschaftskonflikte vorhanden oder absehbar sind. Dennoch ist die städtische Integration durchaus vorhanden, von der vergleichsweise zentralen Lage der Ver- und Entsorgungsstandorte profitiert auch die Entwicklung zur Stadt der kurzen Wege.

Empfehlungen

Das Gebiet ist als zentraler Industriestandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Konkurrierende Flächenansprüche sind soweit möglich abzuwehren. Die Flächenpotenziale im Bereich der Cerdia sind entsprechend dieser Zielrichtung zu aktivieren. Dazu wird ein Ankauf der Flächen empfohlen. Angesichts der großen Bedeutung des Standorts gilt dies auch für andere Flächen, die möglicherweise verfügbar werden. Die Entwicklungen im westlichen Teil des Geländes in Richtung eines innovativen Technologiestandortes sind weiter zu unterstützen. Mit Blick auf die Notwendigkeit der Aktivierung von Flächenreserven ist auf eine Verdichtung der hier teilweise stark untergenutzten Flächen hinzuwirken. Dazu sind entsprechende Instrumente zu entwickeln.

Angesichts der zunehmenden Ansprüche der Unternehmen und der Beschäftigten an die Qualität ihres erweiterten Arbeitsumfeldes und dort erwartete Nutzungsangebote (z.B. Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Erholungsmöglichkeiten) wird vorgeschlagen, das Umfeld des

Knotens Tullastraße/Engesserstraße mit dem Ziel der Ausbildung einer funktionalen „urbanen Mitte“ des Gewerbegebiets aufzuwerten. Mit mehreren Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, umfangreichen Entwicklungs- und Verdichtungspotenzialen sowie dem verdichteten BioTechPark Freiburg sind geeignete Ansatzpunkte bereits gegeben. Ein erster Baustein dieser Strategie wäre die gestalterische Aufwertung des o.g. Verkehrsknotens und seiner Randbereiche unter Verbesserung der Querungsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer. Mit längerfristiger Perspektive sollte darüber hinaus das Ziel einer mehrgeschossigen baulichen Nutzung von Teilen der angrenzenden großflächigen Parkplätze verfolgt werden. Hier sowie auf Freiflächen weiter nördlich an der Tullastraße könnten sich auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die sich – wie im BioTechPark – in mehreren Geschossen „stapeln“ lassen. Dazu gehören auch, aber nicht ausschließlich, Büro- und Dienstleistungsflächen. Damit könnte auch dem im Büroflächenkonzept ermittelten hohen Büroflächenbedarf Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden, ohne Flächen von „klassischen“ Gewerbegebietsnutzern zu beanspruchen.

Zur Sicherung des Angebots an Flächen für produktionsnahe und handwerkliche Nutzungen sollten im übrigen Industrie- und Gewerbegebiet selbständige Büronutzungen ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb ausgeschlossen oder auf den Ausnahmetatbestand beschränkt werden.

Der zu erwartende und im Sinne einer flächensparenden Stadtentwicklung auch angestrebte Verdichtungsprozess ist im Hinblick auf seine verkehrlichen Konsequenzen abschätzen. Um eine Überlastung des Verkehrsnetzes zu vermeiden, sollte ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das neben dem Kfz- und Lieferverkehr (einschließlich der Parkprobleme im öffentlichen Raum) auch Möglichkeiten der Stärkung der Verkehrsarten des Umweltverbundes, ggf. in Kombination miteinander, und der Entwicklung betrieblicher Mobilitätskonzepte in den Blick nimmt.

Die im Konzept „Green Industrie Park Freiburg“ aufgeführten Maßnahmen zur Unterstützung einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung sollten als Grundlage für ein darauf aufbauendes, weiter konkretisiertes, akteursbezogenes Umsetzungskonzept genutzt werden.

10.1.3 Gewerbe- und Mischgebiet Güterbahnhof Nord

Lage, Erschließung, Abgrenzung

Als Gewerbe- und Mischgebiet Güterbahnhof Nord wird hier der im Umbruch befindliche Bereich zwischen der Güterbahn bzw. den begleitenden Grünflächen im Nordwesten, der Isfahanallee und der Waldkircher Straße im Osten und dem Hauptfriedhof im Südwesten betrachtet. Mit einbezogen werden durch kleinere Gewerbebetriebe, teilweise in Mischung mit Wohnen genutzte Bereiche östlich der Isfahanallee sowie zwischen Neulinden- und Kaiserstuhlstraße im Südwesten. Das Gebiet liegt nur etwa 2 km nördlich der Innenstadt und ist aus den Wohngebieten im Norden der Stadt auf relativ kurzen Wegen erreichbar.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt vor allem über die Bundesstraße B3, die mit der Isfahanallee östlich an das Plangebiet angrenzt; der geplante Ausbau in Fahrtrichtung Norden/ Autobahn mit einem Vollanschluss des Gewerbegebiets steht allerdings noch aus, so dass gegenwärtig in diese Richtung noch Wohngebiete durchfahren werden müssen. Die Verbindung mit der Innenstadt, dem Industriegebiet Nord und anderen Teilen Freiburgs erfolgt über zweistreifige Stadtstraßen mit begrenzter Leistungsfähigkeit und teilweise hoher Umfeldsensibilität.

Die Straßenbahnhaltestellen Rennweg und Komturplatz liegen etwa 200 m vom südwestlichen Gebietsrand, jedoch bis zu 1.000 m von den äußeren Gebietsrändern entfernt. Die geplante Verlegung in die Waldemarstraße wird die Situation verbessern, es bleibt jedoch zu prüfen, ob eine ergänzende interne Buserschließung erforderlich wird. Derzeit stellt lediglich die Buslinie 23 eine schnelle Verbindung vom Rennweg zum Hauptbahnhof her.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt den Gewerbeschwerpunkt nach der 11. Änderung (2015) und der 22. Änderung (2019) teils als gewerbliche Baufläche (16,8 ha), teils als gemischte Baufläche (14,5 ha) dar. In der Bestandsaufnahme wurden außerdem rund 2 ha Wohnbauflächen entlang der Kaiserstuhlstraße erfasst, da dort in erheblichem Umfang auch gewerbliche Nutzungen vertreten sind.

Die gewerblichen Bauflächen liegen im Norden des Gebiets entlang der Krummer-Schroth-Straße, der Barta-Ottenstein-Straße und der Isfahanallee sowie im Bereich der alten Zollgebäude im Süden. Im Nordwesten schließen teilweise für den Ausgleich vorgesehene Grünflächen sowie jenseits der Güterbahn das Industriegebiet Nord und eine Kleingartenfläche an, in unmittelbarer Nähe im Osten und im Südosten liegen Wohnbauflächen.

Große Teile des Gebiets werden durch die Bebauungspläne „1. Teilbebauungsplan Güterbahnhof Nord“, Plan-Nr. 2-089.1 (2010) und „2. Teilbebauungsplan Güterbahnhof Nord“, Plan-Nr. 2-089.2 (2015) abgedeckt, die in Kombination mit ihren Änderungen aus dem Jahr 2018 überwiegend Mischgebiete umfassen. In den festgesetzten Mischgebieten wird eine Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss ausgeschlossen oder auf den Ausnahmetatbestand beschränkt. Im Übrigen wird der Anteil der Wohnnutzung nur durch die Zweckbestimmung der Kategorie „Mischgebiet“ begrenzt, die von einer Gleichrangigkeit der beiden Hauptnutzungen ausgeht; ausgenommen davon ist ein Randstreifen entlang der Güterbahn, wo aus Gründen des Lärmschutzes Wohnen auf den Ausnahmetatbestand beschränkt wird. In der Umsetzung wurden in einigen Fällen Sonderwohnformen wie Boarding Houses und Studentenwohnheime dem gewerblichen Anteil zugeordnet. In den Mischgebieten ist eine Bauhöhe von 16-22,5 m mit einer GRZ von 0,6-0,8 und einer GFZ zwischen 1,7 und 2,0 festgesetzt. Am südlichen Ende der Zollhallenstraße wird abweichend davon ein Hochpunkt mit 35-48 m Höhe bei einer GFZ von 4,0 ermöglicht.

Die südliche gewerbliche Baufläche mit den erhaltenen Zollhallen ist im Bebauungsplan etwa zur Hälfte als Gewerbegebiet mit zulässiger maximaler Gebäudehöhe von 18 m bei einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4, im Übrigen als Mischgebiet festgesetzt. Die tatsächliche Ausnutzbarkeit ist allerdings durch den Denkmalschutz für die vorhandene, überwiegend eingeschossige Bebauung begrenzt. Im größeren nördlichen Gewerbegebiet wird eine Gebäudehöhe von 11,5 m bei einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,0 bzw. (an der Krummer-Schroth-Straße) 1,6-1,8 ermöglicht. Im südöstlichen Teilbereich (Bürogebäude, Hotels) liegen die Nutzungsmaße mit einer GFZ von 4,0 bzw. 3,0 deutlich höher. Ebenso wie die kleineren GE-Flächen an der Güterbahn werden sie auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandel wird auf Läden der Nahversorgung und kleinflächige nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Für die Gewerbegebiete werden Lärmkontingente festgesetzt. Weiterhin werden differenzierte Festsetzungen zum Umweltschutz und zur Begrünung von Dächern und Freiflächen sowie zur Gestaltung der Ausgleichsflächen getroffen.

Bodenrichtwerte

Die aktuellen Bodenrichtwerte (2018) gemäß Gutachterausschuss liegen in den Bereichen der gewerblichen Baufläche bei 250 €/m² im Süden, 290 €/m² im Westen, 220 €/m² im Norden, 500 €/m² im Osten und 200 €/m² entlang der Ostseite der Isfahanallee. In den gemischten Bauflächen beträgt der aktuelle Bodenrichtwert dagegen 2.900 €/m².

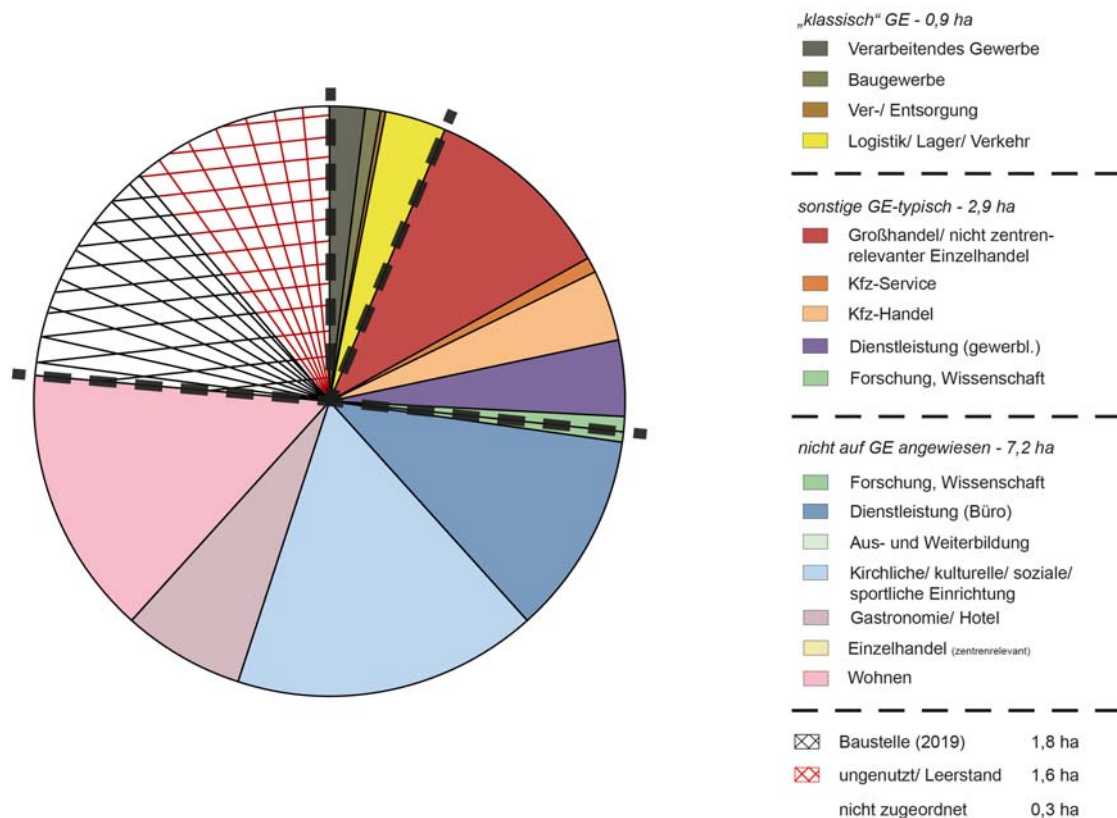
Nutzungsstruktur

Die modernisierten ehemaligen Zollhallen werden überwiegend durch relativ kleinteilige gewerbliche Dienstleistungen genutzt (u.a. Software, Gesundheit, Fitness); größter Einzelnutzer ist eine Werbeagentur im ehemaligen Hauptgebäude.

Die gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten des Gebiets werden – soweit bereits bebaut – für Bürogebäude, Hotels und ein Wohnheim genutzt. Die Grundstücke entlang der Berta-

Ottenstein-Straße wurden für kleinteiligere Gewerbenutzungen vermarktet. Neben einigen spezialisierten Großhandelsunternehmen, einem Kfz- und einem Online-Handel wurde hier auch Platz für einige Handwerksbetriebe geschaffen (Maler, Ofenbauer), die Flächen waren zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch noch nicht vollständig belegt. Die teil-renovierte „Lokhalle“ bietet u.a. Platz für mehrere Büros sowie eine Reihe kleinerer „Start-Ups“ in einem coworking-space.

Nutzungsstruktur Gewerbe- u. Mischgebiet Güterbahnhof Nord – Hauptnutzung der Grundstücke auf Gewerbeflächen des Flächennutzungsplans (Stand 1/2019)



Der ebenfalls im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Randstreifen östlich der Isfahanallee ist kleinteilig parzelliert; zwischen Kfz-Betrieben, kleinen Speditionen und gewerbegebiets-typischen Dienstleistungen (u.a. Wäscherei) finden sich hier auch einige Wohngebäude.

In den bisher bebauten Mischgebieten überwiegt das Wohnen, teilweise in Sonderwohnformen wie Wohnheimen. Die straßenseitigen Erdgeschosszonen werden i.d.R. den Vorgaben des Bebauungsplans folgend gewerblich genutzt, meist durch Büros und Dienstleistungen, die auf einigen Grundstücken auch mehrere Geschosse belegen. Eine gemeinsam mit einem Wohnbauvorhaben realisierte Druckerei stellt hier eher noch eine Ausnahme dar. Große Teile des Mischgebiets waren zum Erhebungszeitpunkt noch unbebaut oder Baustelle.

Eine kleinteilige Mischung von Wohnen, Handwerks- und Kfz-Betrieben, Handel und sozialen Einrichtungen findet sich in dem älteren Baugebiet zwischen Neunlinden- und Kaiserstuhlstraße, und hier insbesondere im östlichen Teilbereich.

Entwicklungstrends

Die ehemaligen Güterbahnhofsflächen wurden erst ab 2013 schrittweise für eine Nachnutzung verfügbar und werden jeweils nach Herstellung der Erschließung, beginnend mit den Flächen nördlich der Zollhallen, nach und nach bebaut. Bis Ende 2019 waren die Grundstücke entlang und östlich der Zollhallenstraße überwiegend bebaut oder im Bau, während die Grundstücke im

Mischgebiet westlich davon bis zur Lokhalle bisher noch frei sind bzw. eine Bautätigkeit gerade erst begonnen hat.

Die Randbereiche östlich der Isfahanallee und südlich der Neunlindenstraße waren bereits 2006 weitgehend bebaut, in Einzelfällen kam es zu Umnutzungen, meist zu Wohnen.

Ungenutzte und gering genutzte Flächen

Mit dem schnellen Fortschreiten der Bebauung kann eine Bestandsaufnahme der ungenutzten Grundstücke nur eine Momentaufnahme darstellen. Anfang 2019 wurden von den gewerblichen Bauflächen 4,5 ha als ungenutzt und 1,8 ha als Baustelle erfasst, von den gemischten Bauflächen 6,2 ha als ungenutzt und 1,0 ha als Baustelle. Inzwischen hat sich der Anteil der noch nicht genutzten Flächen weiter verringert. Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur sind untergenutzte Flächen nicht in nennenswertem Umfang vorhanden.

Zusammenfassende Einschätzung

Der Bereich Güterbahnhof Nord ist hochattraktiv für Wohnnutzungen und für Büros. Zurzeit gibt es noch Flächenpotenziale in erheblichem Umfang. Deren Eignung für „klassisches“ Gewerbe im Sinne des GeFEK ist jedoch aufgrund der Bodenpreise bzw. Preiserwartungen, der Störempfindlichkeit des Wohnens und der Gestaltungsziele für das Gesamtgebiet nur gering. Auch in Randbereichen, die für Gewerbe bestimmt sind, ergeben sich durch die Nähe zum Wohnen deutliche Einschränkungen; überdies sind dort kaum noch Flächen frei. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gebiet nur einen vergleichsweise geringen Beitrag zum Ausgleich des festgestellten Defizits an Gewerbeflächen leisten wird.

Empfehlungen

Die Planungsziele für dieses Gebiet sind durch die Bebauungsplanung und Beschlüsse zur Umsetzung weitgehend festgelegt. Dabei war bisher vor allem der Beitrag des Gebiets zur Abdeckung des dringenden Wohnungsbedarfs in Freiburg maßgeblich, was sich in der Umwidmung großer Gebietsteile vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet widerspiegelte. Jetzt wird es darauf ankommen, für die noch verfügbaren Mischgebietsflächen Nutzer zu gewinnen, die einen Anteil gewerblicher Nutzungen realisieren, die sonst Flächen in Gewerbegebieten beanspruchen würden. Dazu sollten aus Sicht des GeFEK nicht nur Büros und bürogebundene Dienstleistungen gehören, die das knappe Flächenangebot in den eigentlichen Gewerbegebieten von dem in der Büroflächenanalyse festgestellten hohen Büroflächenbedarf entlasten würden. Wünschenswert wären auch technologieorientierte Ansiedlungen aus den Zielclustern (z.B. health care) mit Bezug zu Universität oder Forschungseinrichtungen. Die gemischten Strukturen mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen südlich der Neunlindenstraße und östlich der Isfahanallee sollten als solche gesichert werden.

10.1.4 Gewerbe- und Mischgebiet Mooswald

Lage, Erschließung, Abgrenzung

Als Gewerbe- und Mischgebiet Mooswald wird hier zunächst das Gesamtgebiet zwischen Falkenberger Straße, Elsässer Straße, Berliner Allee und Ensisheimer Straße betrachtet. Das Gebiet weist jedoch nur in Teilbereichen eine signifikante gewerbliche Prägung auf, während sich der nordöstliche, früher durch einen Gewerbebetrieb eingenommene Bereich zu einem reinen Wohnstandort entwickelt hat und auch die Gebietsränder im Nordwesten überwiegend wohn genutzt sind. In der erweiterten Abgrenzung umfasst das Gebiet etwa 16 ha, davon sind 5 ha im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und weitere 6 ha als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Gebiet ist über die Elsässer Straße unter Durchquerung der Wohngebiete von Mooswald mit dem äußeren Alleenring und über die Berliner Allee mit der Bundesstraße B 31a und der Autobahn verbunden. Das interne Straßennetz ist überwiegend beengt, auch durch parkende Fahr-

zeuge, und weist funktionale Defizite auf. Die Buserschließung erfolgt in dichter Taktung über die am Gebietsrand gelegenen Haltestellen Falkenberger Straße und Robert-Grumbach-Platz, die Straßenbahnhaltestellen Elsässer Straße und Berliner Allee liegen in geringer Entfernung am südöstlichen Gebietsrand.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt in der o.g. Abgrenzung eine kleinteilige Mischung von gewerblichen (5,0 ha) und gemischten Bauflächen (5,3 ha), Wohnbauflächen (3,5 ha) und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (2,1 ha) dar. Die gewerblichen Bauflächen im Zentrum des Gebiets sind durchsetzt mit Einzelhandelsstandorten und werden umgeben von einem Gürtel aus gemischten Bauflächen, während die Wohnbauflächen den nordöstlichen Bereich entlang der Elsässer Straße einnehmen. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an, im Südosten Klinikbereiche der Universität Freiburg, südwestlich und westlich Sportanlagen und ein Schulstandort.

Die gewerblich geprägten Teilbereiche des Gebiets werden im Wesentlichen durch den Bebauungsplan „Straßburger Straße“, Plan-Nr. 5-072 (1992) abgedeckt, der (nur in Bezug auf zentrenrelevanten Einzelhandel und Vergnügungsstätten) eingeschränkte Gewerbegebiete sowie fünf kleinere Sonderbauflächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgesetzt. Der 2011 beschlossene Bebauungsplan „Südlich Elsässer Straße“, Plan-Nr. 5-094 reduziert dieses Gewerbegebiet im Nordosten, wo auf der Fläche eines verlagerten Gewerbebetriebs ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, das inzwischen realisiert ist. Damit verbunden waren Lärmkontingentierungen für einen großen Teil des Gewerbegebiets.

2014 hat das Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg die „Perspektivstudie Gewerbegebiet Mooswald“ erarbeitet, die zwei Vorschläge für eine geänderte Nutzungsgliederung unterbreitet. Darin wird das Gewerbegebiet auf einen Kernbereich zwischen Rufacher, Straßburger und Türkheimer Straße konzentriert, umgeben von einem Gürtel aus Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten anstelle von bislang weitgehend uneingeschränkten Gewerbegebieten, die an drei Seiten an allgemeine Wohngebiete angrenzen. Die Umsetzung des Konzeptes wird derzeit im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements geprüft.

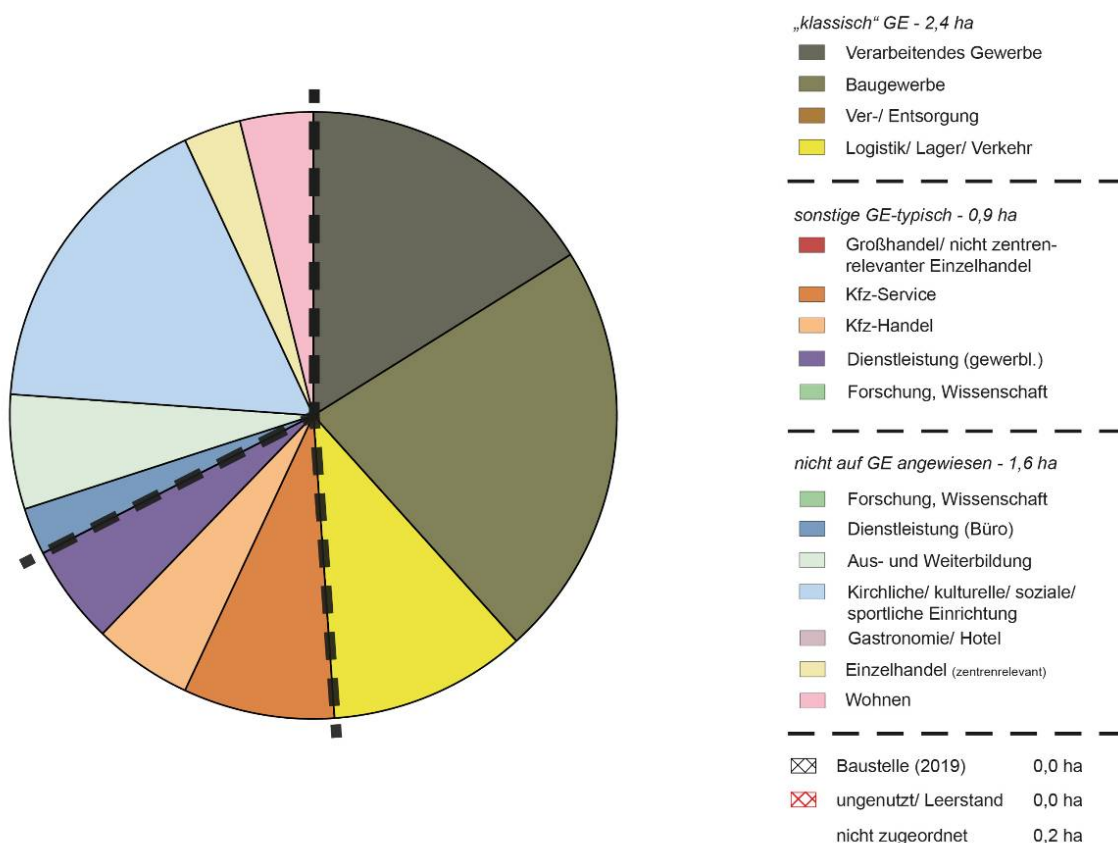
Bodenrichtwerte

Der aktuelle Bodenrichtwert (2018) gemäß Gutachterausschuss liegt für die gewerbliche Baufläche bei 220 €/m². Die flankierenden gemischten Bauflächen weisen Bodenrichtwerte von 1.200 €/m² (Südosten), 800 €/m² (Südwesten) sowie 840 €/m² (Nordwesten und Nordosten) auf. Der Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche liegt bei 900 €/m².

Nutzungsstruktur

Betrachtet man das Gesamtgebiet in der o.g. weit gefassten Abgrenzung, so nimmt Wohnen nach Umnutzung eines früheren Gewerbestandorts zu einem Wohngebiet („Sternenhof“) mit rund 40 % den weitaus größten Flächenanteil ein, gefolgt von kirchlichen, kulturellen, sozialen und sportlichen Einrichtungen sowie gewerblichen Dienstleistungen. Die „klassischen“ Gewerbegebietsnutzungen (Verarbeitendes, Bau- und Logistikgewerbe) belegen zusammen etwa 20 % der Fläche. Bei Fokussierung auf die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen nehmen die „klassischen“ Gewerbebetriebe dagegen fast die Hälfte und sonstige auf GE-Flächen angewiesene Betriebe weitere knapp 20 % der Fläche ein. Stark vertreten ist insbesondere das Baugewerbe auf fast einem Viertel der GE-Flächen. Daneben findet sich eine kleinteilige Mischung aus Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes (Metallbau, Werkzeugbau, Schreinereien, Druckerei), Kfz-Betrieben, gewerbegebietstypischen Dienstleistungen und Logistik/Lagergebäuden (Self Storage); diese sind – in enger Mischung mit Wohnen – auch in Teilen der angrenzenden gemischten Bauflächen vorhanden. Im Übrigen fällt der hohe Flächenanteil (23 %) von kirchlichen, kulturellen, sozialen und sportlichen Einrichtungen auf (Bildungszentren, Vereine, Fitness). Wohnungen und selbständige Büros sind in diesem Kernbereich kaum vorhanden.

Nutzungsstruktur Gewerbe- und Mischgebiet Mooswald - Hauptnutzung der Grundstücke auf Gewerbeflächen des Flächennutzungsplans (Stand 1/2019)



Entwicklungstrends und Verdichtungspotenziale

Das Gebiet ist seit vielen Jahren dicht gewerblich bebaut und genutzt. Seit 2006 sind kaum Verdichtungstendenzen erkennbar. Wichtigste Veränderung war die Verlagerung eines Gewerbebetriebs von der Elsässer Straße nach Haid mit nachfolgender Wohnbebauung.

Ungenutzte Gewerbegrundstücke sind praktisch nicht vorhanden. In Einzelfällen bestehen noch Verdichtungsmöglichkeiten auf betrieblich genutzten Freiflächen. In Anbetracht der innenstadtnahen Lage ist jedoch ein erhebliches Verdichtungspotenzial durch eine größere Höhenentwicklung auf bisher nur ein- oder zweigeschossig genutzten Grundstücken anzunehmen, das fallweise insbesondere im Gefolge von Betriebserweiterungen oder -aufgaben realisiert werden könnte.

Zusammenfassende Einschätzung

Das Gewerbegebiet Mooswald ist gekennzeichnet durch eine traditionelle, wenig dynamische Bestandsstruktur mit einem hohen Anteil von Betrieben des Bau- und Dienstleistungsgewerbes, die von der innenstadtnahen Lage profitieren. Angesichts dieser Lage und der Nachbarschaft zu wichtigen Infrastruktur- und Erholungsstandorten ist von einem hohen, auch gewerblichen Entwicklungspotenzial auszugehen. Andererseits bestehen Einschränkungen durch die Nähe von und Durchmischung mit Wohnnutzungen, die immissionsrechtliche Einschränkungen begründen, sowie durch die nur begrenzt belastbare Verkehrserschließung. Aufgrund dieser Faktoren sowie des Bodenpreisgefälles zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen ist von einem fortlaufenden Verdrängungsdruck auf das Gewerbe auszugehen.

Empfehlungen

Aus der aktuellen Betrachtung des GeFEK ergeben sich keine Gesichtspunkte, die das Ergebnis der „Perspektivstudie Gewerbegebiet Mooswald“ von 2014 grundsätzlich in Frage stellen würden. Der Vorschlag, klassische Gewerbegebietsnutzungen mit weniger weitreichenden Einschränkungen

gen ihres Störpotenzials im Kern des Gebiets zu konzentrieren und diesen mit einem Ring von gewerblich nutzbaren Flächen mit stärker eingeschränktem Störpotenzial zu umgeben, erscheint weiterhin tragfähig und mit den Bedürfnissen der gegenwärtigen Gewerbenutzer vereinbar. Dies entspricht im Wesentlichen der gegenwärtigen Flächendarstellung im FNP.

Aufgrund des weiterhin hohen Bedarfs an innenstadtnahen Gewerbeflächen ist es aus Sicht des GeFEK nicht angeraten, an dieser Stelle gewerblich nutzbare Flächen aufzugeben. Wenn der gültige Bebauungsplan für einen gemischt nutzbaren Bereich um den weiterhin zu sichernden Gewerbegebietskern geändert wird, ist daher dafür Sorge zu tragen, dass dort Gewerbe und Wohnen zumindest gleichrangig vertreten sind. In der langfristigen Betrachtung erscheint es sinnvoll, das an diesem Standort grundsätzlich gegebene Verdichtungspotenzial etwa im Sinne von Stockwerksgewerbe, Gewerbehöfen oder gewerblichen Anteilen in einer mehrgeschossigen Bebauung zu nutzen. Sofern sich dies nach dem aktuellen Planungsrecht nicht ermöglichen lässt, sollte dieses entsprechend geändert werden. Die in einem „Urbanen Gebiet“ gem. § 6a Abs. 4 BauNVO gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten sollten dabei in die Überlegungen einbezogen werden.

10.1.5 Gewerbegebiet Lehen

Lage, Erschließung, Abgrenzung

Das Gewerbegebiet Lehen liegt nördlich außerhalb der Ortslage Lehen zwischen der Dreisam, der Autobahn und den Hängen des landwirtschaftlich genutzten Lehener Berges, rund 1 km vom historischen Dorfkern und 6 km vom Stadtzentrum Freiburgs entfernt. Die Bundesstraße B 31a (und darüber die Autobahn A5) wird über die Ziegelhofstraße und die Breisgauer Straße in 1,5 km Entfernung erreicht, allerdings werden auf dem Weg dorthin Wohngebiete durchfahren (Tempo-30-Zone), die unmittelbar südlich an das Gewerbegebiet angrenzen. Die interne Erschließung erfolgt über die Ziegelhofstraße und davon abgehende kurze Stichstraßen.

Der Stadtbus verbindet eine Wendeschleife etwa 200 m südlich des Gebietseingangs – i.d.R. im 30-Minuten-Takt – mit der Straßenbahnhaltestelle Paduaallee.

Das Gewerbegebiet umfasst 12,2 ha (netto), davon 1,6 ha auf Vorbehaltsflächen für Bahn- und Grünflächen (s.u.).

Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Autobahn werden eine Bahntrasse und ein Grünzug dargestellt; diese Flächen werden derzeit teilweise temporär gewerblich genutzt. Südlich grenzt eine Wohnbaufläche an, die umgebenden Landwirtschaftsflächen sind Teil eines Landschaftsschutzgebiets. Im gesamten Gebiet gelten wasserrechtliche Bestimmungen.

Das Gewerbegebiet wird durch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Lehen“, Plan-Nr. 5-034 (1973) und 5-065 „Ziegelhof – Lehen“, Plan-Nr. (1983) sowie deren Änderungen abgedeckt, die dort ausschließlich Gewerbegebiete festsetzen. Im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lehen“, Plan-Nr. 5-034 ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 zulässig. Der Bebauungsplan „Ziegelhof – Lehen“, Plan-Nr. 5-065 ermöglicht teils eine zweigeschossige Bebauung, teils maximale Bebauungshöhen von 8-10 m. Die GRZ wird im östlichen Bereich mit 0,6 und im Westen mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Die zulässige GFZ liegt überwiegend bei 1,0.

Spätere Änderungen (zuletzt 2008) der Bebauungspläne dienten der Anpassung an das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg sowie der Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten.

Bodenrichtwerte

Der aktuelle (2018) Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss liegt bei 180 €/m² (720 €/m² im südlich angrenzenden Wohngebiet).

Nutzungsstruktur

Etwa ein Viertel der Nettogewerbeflächen wird durch Betriebe des klassischen Verarbeitenden Gewerbes eingenommen. Mit einem weiteren knappen Viertel belegen Betriebe des Baugewerbes bzw. des Baunebengewerbes einen ungewöhnlich hohen Flächenanteil, u.a. auf den temporär genutzten Gebietsteilen im Norden. Relativ große Einzelflächen werden durch einen Maschinengroßhandel und eine freikirchliche Gemeinde eingenommen, während sich gewerbegebietstypische Dienstleistungsbetriebe, tlw. mit einem Anteil von Betriebswohnen, auf mehrere kleine Grundstücke verteilen. Logistik- und Lagerflächen spielen in diesem Gebiet nur eine nachgeordnete Rolle. Größter Einzelnutzer ist ein Betrieb der LKE-Gruppe (LKE Schneider), der am Standort der früher hier vorhandenen Ziegelei Rollcontainer, Rollwagen und ähnliche Metall-Leichtbauprodukte u.a. für die Luftfahrt-, Chemie-, Pharma- und Lebensmittelbranchen herstellt.

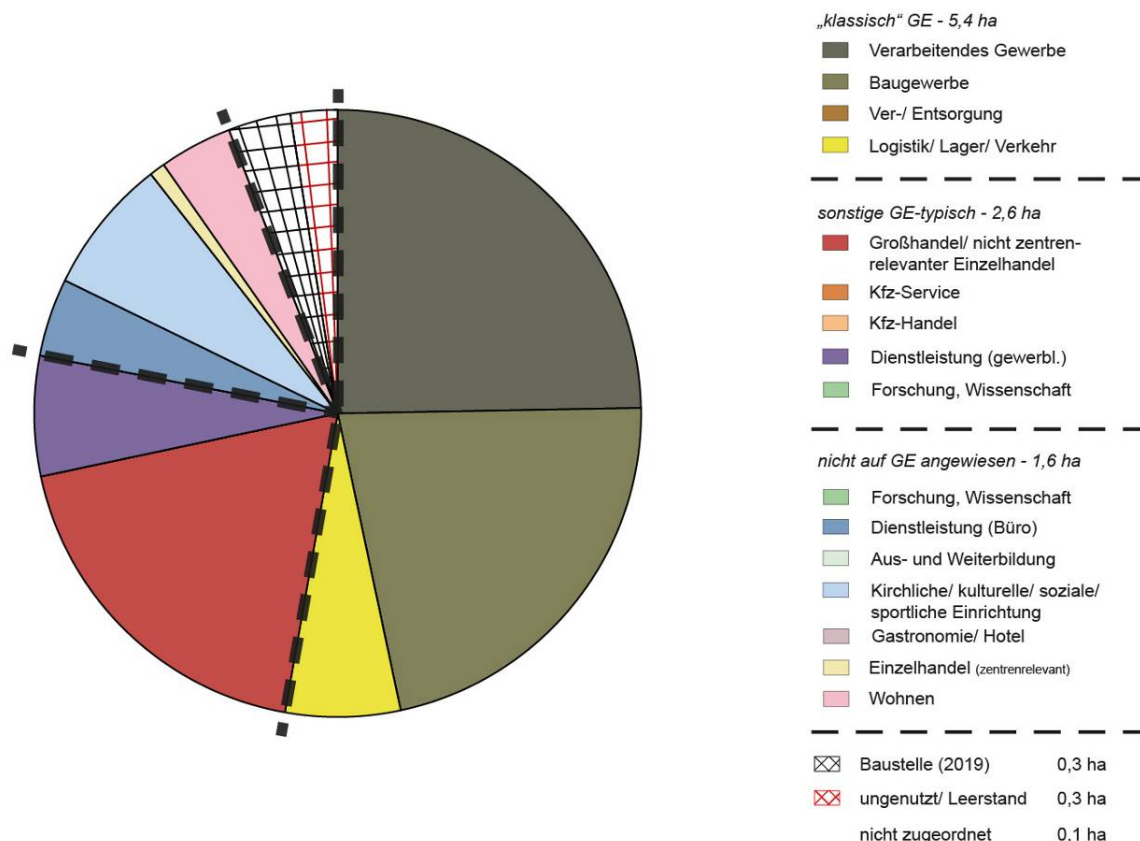
Entwicklungstrends

Das ehemalige Ziegeleigelände mit seinen Lehmgruben wurde seit Anfang der 1970er Jahre für andere gewerbliche Nutzungen aufbereitet und war 2006 bereits annähernd im heutigen Umfang belegt. Bis 2013 wurden nur noch zwei kleinere Grundstücksflächen neu gewerblich in Anspruch genommen und auf einigen wenigen Grundstücken die Nutzung geringfügig weiter verdichtet.

Ungenutzte und gering genutzte Flächen

Mit etwa 3,7 ha wird etwa ein Drittel der Gesamtfläche als gering genutzt eingeschätzt, darunter der große Parkplatz der freien Kirche sowie Flächen am Nordrand des Gebiets, die langfristig jedoch nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Ein Maschinengroßhandelsbetrieb im Zentrum des Gebiets weist noch größere Erweiterungsflächen auf, im Übrigen ist das Gebiet voll belegt.

Gewerbegebiet Lehen – Hauptnutzung der Grundstücke



Zusammenfassende Einschätzung

Das Gebiet ist insgesamt als stabil einzuschätzen. Es leistet einen wichtigen Beitrag für die Flächenversorgung u.a. von Baubetrieben und gewerbegebietstypischen Dienstleistungen. „Fremdnutzungen“ sind mit Ausnahme des genannten großflächigen Kirchenstandorts und einigen Wohngebäuden an den Gebietsrändern kaum vorhanden. Äußere Erweiterungsmöglichkeiten gibt es nicht, eine innere Verdichtung ist in Teilbereichen noch möglich, für Neuansiedlungen kommt das Gebiet dagegen kaum in Frage.

Empfehlungen

Es besteht nur geringer Handlungsbedarf. Das Gewerbegebiet ist weiterhin als solches zu sichern. Nach Möglichkeit sollte ein weiteres Eindringen von Fremdnutzungen wie Religionsgemeinschaften verhindert werden. Das Planungsrecht sollte im Hinblick auf die Möglichkeit einer moderaten Verdichtung überprüft werden.

10.1.6 Gewerbegebiet Haid

Lage, Abgrenzung, Erschließung

Das Gewerbegebiet Haid erstreckt sich im Westen des zusammenhängend bebauten Freiburger Stadtgebiets zwischen der Bundesstraße B 3 (Matsuyamallee, Guildfordallee) und der Opfinger Straße. Es wird im Westen begrenzt durch Wald- und Landwirtschaftsflächen, im Süden liegen jenseits der B 3 weitere Landwirtschaftsflächen und Kleingärten. Im Osten wurden gewerblich genutzte Bereiche beiderseits der Güterbahntrasse in das hier betrachtete Gebiet einbezogen, die teilweise eng mit der Wohnbebauung der Stadtteile Weingarten, Haslach und St. Georgen verzahnt sind. Entlang der Opfinger Straße schirmt ein 70 m breiter Waldstreifen den Stadtteil Rieselfeld gegenüber dem Gewerbegebiet ab. Mit etwa 120 ha (netto, ohne VAG und Sonderbauflächen) umfasst das Gebiet in dieser Abgrenzung 24 % der gewerblichen Bauflächen Freiburgs. In der Bestandsanalyse wurden außerdem 6,2 ha angrenzende gewerblich geprägte gemischte Bauflächen und 11,3 ha Sonderbauflächen (überwiegend Handel) einbezogen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt gut drei Kilometer vom östlichen und fast sechs Kilometer vom westlichen Rand des Gebiets. Die Bundesstraße B 3 und damit auch die Autobahn sind aus allen Teilen des Gebiets über gut ausgebaute Gewerbestraßen erreichbar. Von im Gebiet ansässigen Unternehmen wird auf die starke Verkehrsbelastung zu Spitzenzeiten und auf die hohe Auslastung der Parkmöglichkeiten in den öffentlichen Straßen hingewiesen. Große Teile des Gebiets sind durch die Straßenbahn mit den Haltestellen Munzinger Straße und VAG-Zentrum auf kurzen Wegen fußläufig erschlossen. Der westliche Teil des Gewerbegebiets bis zur Bötzingen Straße wird durch mehrere Buslinien in dichter Taktung bedient. Westlich davon bedient die Buslinie 34 die neueren Teile des Gewerbegebiets von den frühen Morgen- bis in die späten Abendstunden im 30-Minuten-Takt.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Gewerbegebiet nahezu vollständig als gewerbliche Baufläche dar (138,5 ha netto, d.h. etwa 20 % der gewerblichen Bauflächen Freiburgs). Vereinzelt sind, insbesondere entlang der Munzinger/ St. Georgener Straße sowie beiderseits der Guildfordallee am östlichen Gebietsrand Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel verortet (13,2 ha). Im Westen ist ein flächenhaftes Naturdenkmal (Teich) aus dem Gewerbegebiet ausgespart. Besançonallee, Matsuyamaallee und Opfinger Straße sind als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Zwischen den gewerblichen Bauflächen und nahe gelegenen Wohnbauflächen liegt teilweise, aber nicht durchgehend, ein Gürtel von gemischten Bauflächen, die – soweit die gewerbliche Prägung überwiegt – in das hier betrachtete Gebiet einbezogen wurden (8,8 ha), im Übrigen jedoch deutlich überwiegend Wohnzwecken dienen.

Am Rand des Gewerbegebiets sind die Flächen der Verkehrs-AG Freiburg als Ver- und Entsorgungsanlage dargestellt. Westlich an das Gewerbegebiet grenzen unmittelbar Landschaftsschutz- und FFH-Gebiete an, südlich jenseits der B 3 Landwirtschafts-, Sport und Kleingartenflächen. Das Gebiet östlich der Besançonallee wird durch zwei Hochspannungsleitungen der DB Energie und Netze BW überquert

Die 2015 eingeleitete 19. Änderung des Flächennutzungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“ wurde inzwischen eingestellt.

Das Gebiet wird durch mehrere Bebauungspläne abgedeckt. Der Bebauungsplan Nr. 6-020 („Krummacker“, 1968) der den Teilbereich östlich der Bahnanlagen beplant, wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krummacker“, Plan-Nr. 6-020b aus dem Jahr 1992 nahezu vollständig geändert. Darin ist das Gebiet nördlich der Guildfordallee überwiegend als Gewerbegebiet und der Bereich südlich davon überwiegend als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Es wird eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 bei offener Bauweise ermöglicht. Einschränkungen gegenüber dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO betreffen lediglich den zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten.

Der Bereich zwischen Güterbahn und Besançonallee wird durch die Bebauungspläne „Obere Hardtstraße“, Plan-Nr. 6-062 (1976), „Rankackerweg“, Plan-Nr. 6-031 (1976) und „Lindenwäldle – Süd“, Plan-Nr. 6-082 (1985) und deren jeweilige Änderungspläne abgedeckt, die teilweise nördlich über das hier betrachtete Gebiet hinausgreifend Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise festsetzen. In den Gewerbegebieten wird unterschiedlich eine ein- bis viergeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 bis 0,8 und einer GFZ von 0,5 bis 1,6 ermöglicht, wobei die Geschossigkeit und Bebauungsdichte von Nord nach Süd zunimmt.

Der Teilbereich westlich der Besançonallee bis einschließlich der Grundstücke südlich entlang der westlichen Bötzingen Straße wird durch den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026 aus dem Jahr 1978 und seine bislang zwölf Änderungspläne in Teilbereichen abgedeckt. Festgesetzt sind überwiegend Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 bzw. – südlich der Munzinger und der Bötzingen Straße – von 0,8, und Gebäudehöhen zwischen 14 m nördlich der Munzinger Straße, 16 m entlang der B 3 und 19 m im übrigen Gewerbegebiet. Mit Änderungsverfahren wurde die Planung u.a. durch Ausschluss von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten an die Weiterentwicklung der einschlägigen Konzepte der Stadt angepasst, das Erschließungsnetz verdichtet und angepasst, ein Sondergebiet für einen Baumarkt eingefügt und für zwei Grundstück eine größere Gebäudehöhe ermöglicht.

Die jüngste Gewerbegebietserweiterung um rund 10 ha (netto) erfolgte mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haid Süd“, Plan-Nr. 6-158 (2012) geändert durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haid Süd“, Plan-Nr. 6-158a (2016) für einen nördlichen Teilbereich. Festgesetzt sind Gewerbegebiete, in denen zentrenrelevanter Einzelhandel und Vergnügungsstätten sowie eigenständige Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sind. Aus Gründen einer flächensparenden Bauweise darf die festgesetzte GRZ von 0,8 bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden; es wird eine Mindesthöhe von 10 m (mit großzügig formulierter Ausnahmeregelung) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe von 16 m darf durch zurückgesetzte „Penthouse-Gebäudeteile“ (für betriebsbezogene Wohnungen, Büros, Kantinen u.ä.) um bis zu 4 m überschritten werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden entlang der Siedlungsränder und entlang der Erschließungsstraßen in einem Abstand von 6,00 m ausgeschlossen. Weiterhin sind im Bebauungsplan Begrünungs- und Nachhaltigkeitsverpflichtungen verankert.

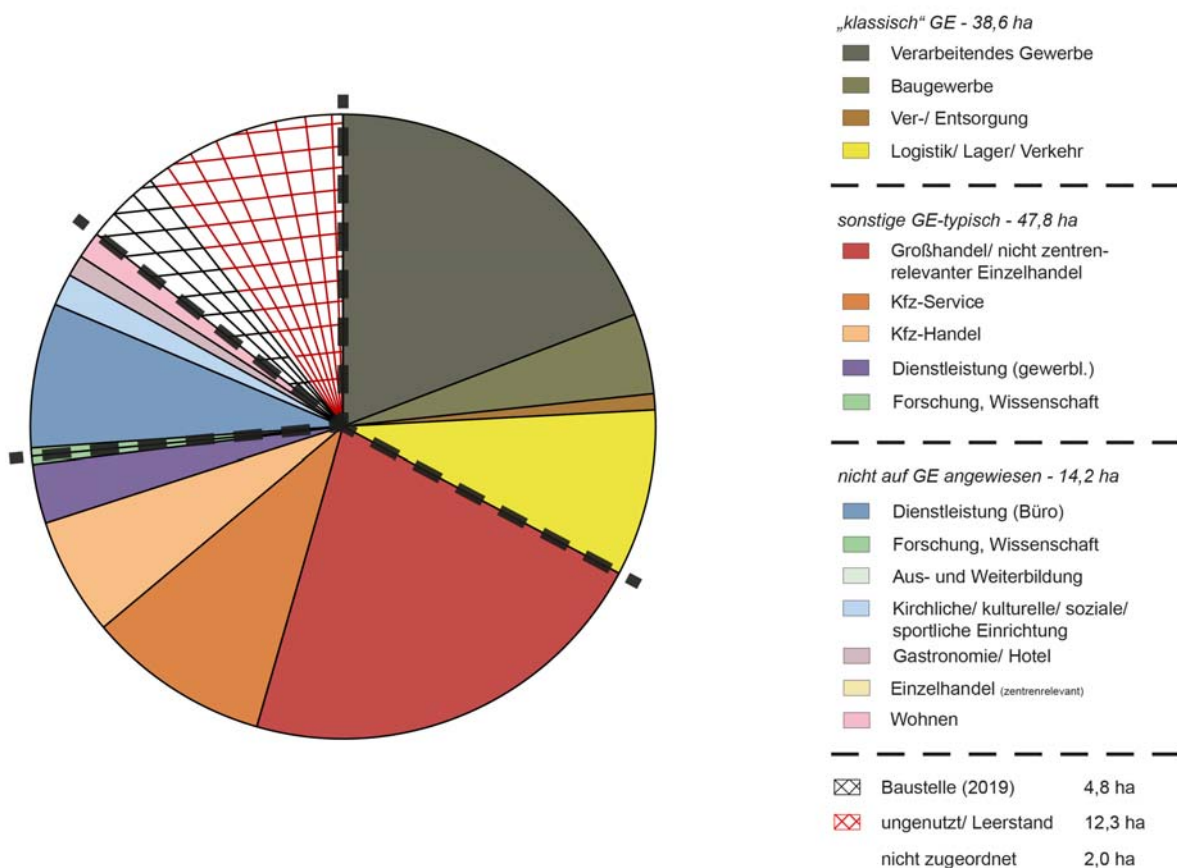
Bodenrichtwerte

Der aktuelle Bodenrichtwert (2018) gemäß Gutachterausschuss liegt bei 190 €/m² westlich der Besançonallee sowie südlich der Guildfordallee und 210 €/m² östlich der Besançonallee. Im Entwicklungsbereich Haid-Süd wurde ein Endwert von 195 €/m² festgelegt.

Nutzungsstruktur

Charakteristisch für das Gebiet ist die breitgefächerte, größtenteils mittelständische Wirtschaftsstruktur mit mehr als 400 Unternehmen und 8.000 Beschäftigten im Gebiet. „Klassische“ Gewerbegebietsnutzungen nehmen als Hauptnutzer etwa ein Drittel der gewerblichen Bauflächen ein, 20 % allein das Verarbeitende Gewerbe. Stark vertreten ist die Gesundheitsbranche, u.a. im Bereich der Medizintechnik durch Stryker Leibinger, MSC Freiburg und Thermo Fisher Scientific. Ebenfalls mit wichtigen Unternehmen vertreten sind Elektronik, Maschinenbau, Metallbau, Messtechnik und Solartechnik (u.a. Trumpf Hüttinger, Zentner Elektrik-Mechanik, Dunmore Europe, Schneider Fertigungstechnik, Rheintacho Messtechnik, Solar-Fabrik). Die Automobilbranche belegt insgesamt rund 18 ha, konzentriert entlang der St. Georgener/ Munzinger Straße („Automeile Haid“, u.a. Mercedes Benz Niederlassung Freiburg, Carglass GmbH, Südwest-Auto GmbH und Pneuhage Reifendienst). Der Bereich Logistik/Lagerei ist mit 9 % der Gesamtfläche von vergleichsweise geringer Bedeutung.

Gewerbegebiet Haid – Hauptnutzung der Grundstücke
auf Gewerbeflächen des Flächennutzungsplans (Stand 4/2019)



Mit der Übernahme von Flächen in der südlichen Bötzingen Straße durch die Batterietechnik-Sparte der Fraunhofergesellschaft nimmt die Bedeutung von Forschung und Entwicklung im Gewerbegebiet Haid weiter zu.

Bürotypische Dienstleistungen nehmen als Hauptnutzer etwa 9 ha Grundstücksfläche ein, das sind etwa 7,5 % der gewerblichen Bauflächen. Nach Anzahl der Beschäftigten ist ihre Bedeutung jedoch erheblich größer. So beschäftigt die Haufe-Gruppe (digitale Arbeitsplatzlösungen, Personalführung, Weiterbildung, Buchhaltung, Steuergesetzgebung...) als größter Arbeitgeber im Gebiet auf ca. 2,5 ha (verteilt auf mehrere Flächen) rund 1.000 Mitarbeiter und plant eine Expansion auf weiteren Flächen im Gebiet. Hinzu kommt eine Vielzahl kleinerer bürotypischer Dienstleistungen unterschiedlicher Ausrichtung, die nur zu einem geringen Teil einen Bezug zum „klassischen“ Gewerbe haben. Im Umkreis der Straßenbahnwendeschleife gibt es Ansätze der Ausbildung eines Gebietszentrums mit einer Verdichtung von Büro- und Handelsnutzungen und speziellen Wohnangeboten.

Unter den größten Nutzern von Einzelflächen befinden sich weiterhin mehrere Handelsbetriebe (u.a. Baumärkte, Baustoffhandel, Bäderstudio, Gartencenter, Kfz-Handel), die zusammen mit kleineren Handelsbetrieben als Hauptnutzer etwa 33 ha, d.h. mehr als ein Viertel der gewerblichen Baufläche, sowie 8 ha Sonderbaufläche belegen.

Die ansässigen Betriebe haben sich seit 2010 in der Interessensgemeinschaft „IG Haid“ zusammengeschlossen.

Entwicklungstrends

Das Gewerbegebiet Haid hat sich seit 2007 – auch im Vergleich mit anderen Freiburger Gewerbegebieten – dynamisch weiterentwickelt. Fast 17 ha wurden in diesem Zeitraum erstmals gewerblich bebaut. Dies betraf überwiegend das neu hinzugekommene Gebiet Haid-Süd. Aber auch in den älteren Teilen des Gewerbegebiets wurden 2006 noch vorhandene Lücken geschlossen, so im Kreuzungsbereich Munzinger/ Jechtinger Straße und südlich der Straßenbahndaltestelle. Auf rund 28 ha wies die Luftbilddauswertung auf eine signifikante Verdichtung der Grundstücksnutzung hin, insbesondere, aber nicht ausschließlich in den Randbereichen zur B 3. Mehrere große Flächen sahen einen oder mehrere grundlegende Nutzungswechsel, so z.B. das Haid-Haus an der Jechtinger Straße von der Solarbranche über diverse Zwischennutzungen zur Fraunhofergesellschaft, die Verlagerung des Baumarkts von der Guildfordallee an die Munzinger Straße, der Bau von Notunterkünften am Standort eines früheren Glasherstellers und der Umbau von Gewerbegebäuden am Mendinger Weg zu einer Kletterhalle.

Ungenutzte und gering genutzte Flächen

13,3 ha gewerbliche Bauflächen waren zum Zeitpunkt der Erhebung nicht in gewerblicher Nutzung. Davon lagen 10 ha in der Gewerbegebietserweiterung Haid-Süd, die übrigen Flächen verstreut in den älteren Teilen des Gewerbegebiets; neben Restflächen, z.B. beiderseits der Munzinger Straße Ecke Jechtinger Straße, handelte es sich dabei um (nicht nur kurzzeitige) Leerstände, die jedoch teilweise bereits wieder in Nutzung genommen wurden.

In der Gewerbegebietserweiterung Haid-Süd sind die noch nicht bebauten, aber durchweg erschlossenen Flächen überwiegend bereits für konkrete Nutzer reserviert. Für mindestens 80 % dieser Flächen kann nach Auskunft der FWTM eine Realisierung der bekannten Projekte als sicher angenommen werden, die Flächen wurden z.T. mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 10 Jahren vergeben. U.a. sind die Flächen für eine Erweiterung bereits im Gewerbegebiet ansässiger Betriebe (Trumpf Hüttinger, Stryker) vorgesehen. Weiterhin sind ein medizintechnischer Großhandelsbetrieb, ein Medienhaus (Bühnen-Großtechnik) und ein Büroprojekt („Solar-Tetraeder“) im Bau bzw. in Planung. Damit sind dort lediglich 2,4 ha noch unbebaute, kleinteilig parzellierbare Flächen für neue Nutzer verfügbar.

Neben den derzeit (noch) ungenutzten Flächen waren auf rund 18 ha gewerblicher Bauflächen und 7,5 ha Sonderbauflächen Grundstücke zum Erhebungszeitpunkt zu mehr als 50 % ihrer Fläche entweder unbebaut oder durch ebenerdige Pkw-Stellplätze belegt. Die meisten Grundstücke im Gebiet sind nur eingeschossig oder allenfalls zweigeschossig bebaut, so dass auch in dieser

Hinsicht innerhalb des geltenden Planungsrechts (und darüber hinausgehend) noch erhebliche Verdichtungspotenziale anzunehmen sind.

Zusammenfassende Einschätzung

Das Gewerbegebiet Haid (einschl. Haid-Süd) ist in seinen westlichen Teilen ein in sich abgeschlossenes reines Gewerbegebiet. Östlich der Besançonallee besteht dagegen eine teils enge Verzahnung mit Wohnnutzungen, die in einigen Randbereichen bereits die gewerbliche Nutzung abgelöst haben. Im Übrigen ist das Gebiet aus den Wohngebieten im Westen der Stadt gut erreichbar und weist einen Straßenbahnanschluss auf. Das Image wird insbesondere in den neueren Gebietsteilen geprägt durch eine moderne Bebauung, baumbestandene Straßenräume und begrünte Gebäudevorzonen. Prägend für das vielfältige Nutzungsspektrum sind mittelständische Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes mit einem Schwerpunkt in der Gesundheitsbranche sowie ein vergleichsweise hoher Anteil an Büronutzungen und über das Gebiet verteilten großflächigen Einzelhandelsstandorten. Aufgrund einer kleinteiligen Parzellierung in Teilbereichen sind auch Handwerksbetriebe und kleinere Unternehmen in signifikantem Umfang vertreten. Zwar sind Neubauflächen nur noch in sehr geringem Umfang verfügbar, jedoch ist die dynamische Entwicklung im vergangenen Jahrzehnt noch nicht abgeschlossen, da bereits vergebene Grundstücke noch entwickelt werden und Verdichtungen und Umstrukturierungen, auch in Richtung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen, weiterhin zu erwarten sind.

Empfehlungen

Das Gewerbegebiet ist angesichts der Nachfragesituation weiterhin als solches zu sichern. Die Nahtstellen zur Wohnnutzung im östlichen Teil des Gebiets erfordern dort Einschränkungen des Störverhaltens, die jedoch dem grundsätzlichen Ziel einer Sicherung als Gewerbebestandort nicht entgegenstehen. Eine „Pufferzone“ aus gemischten Bauflächen, die auch so genutzt werden sollte, hat dort weiterhin ihre Berechtigung. Innerhalb des langfristig zu sichernden Gewerbegebiets sollte Wohnen – mit Ausnahme von betriebsbezogenem Wohnen – weiterhin ausgeschlossen werden, um keine neuen Konfliktlagen zu schaffen. Für die östlich der Güterbahn gelegenen, inzwischen überwiegend als Lagerplätze genutzten ehemaligen Bahnflächen erscheint eine Sicherung für eine – dann verdichtungsfähige – gewerbliche Nutzung sinnvoll, zumindest soweit auf der Gegenseite der Carl-Mez-Straße ebenfalls Gewerbe vorhanden ist.

Aufgrund seiner guten ÖPNV-Erreichbarkeit ist besonders der Kernbereich des Gebiets in fußläufiger Entfernung zur Endhaltestelle der Straßenbahn geeignet für gewerbliche Nutzungen, die sich in mehreren Geschossen „stapeln“ lassen. Dazu gehören auch, aber nicht ausschließlich, Büro- und Dienstleistungsflächen. Dieses Potenzial wird im westlichen Randbereich der platzartig aufgeweiteten, verkehrsfunktional gestalteten Wendeschleife bereits genutzt. Zu drei Seiten des zentralen Kreuzungsbereichs Munzinger Straße / Besançonallee sowie entlang der Munzinger Straße selbst finden sich jedoch im 300 m-Umkreis zur Haltestelle noch umfangreiche Grundstücksflächen, die straßenbegleitend großflächige Parkplätze und ansonsten eine eingeschossige Bebauung aufweisen. Hier bestünde auch die grundsätzliche Möglichkeit, dem im Büroflächenkonzept ermittelten hohen Büroflächenbedarf Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, ohne das Angebot an Flächen für „klassische“ Gewerbegebietsnutzer signifikant einzuschränken.

Angesichts der zunehmenden Ansprüche der Unternehmen und der Beschäftigten an die Qualität ihres erweiterten Arbeitsumfeldes und dort erwartete Nutzungsangebote (z.B. Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Erholungsmöglichkeiten) wird vorgeschlagen, den Bereich um die Straßenbahndestelle und den westlich anschließenden Abschnitt der Munzinger Straße in dieser Hinsicht zur Ausbildung einer funktionalen „urbanen Mitte“ des Gewerbegebiets zu stärken und aufzuwerten. Ein Baustein dieser Strategie wäre die gestalterische Aufwertung der Platzsituation unter Stärkung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Dazu gehört weiterhin eine attraktive Anbindung der Flächen östlich der Besançonallee, insbesondere des Breisgau-Centers mit

seinem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, die ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen, für Fußgänger jedoch nur mühsam zu erreichen sind.

Der Ausschluss auch von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet sollte in dem genannten Bereich (und nur dort) im Hinblick auf seine Notwendigkeit mit Bezug auf das Zentrenkonzept der Stadt überprüft werden. Für die Flächen nördlich entlang der Munzinger Straße wären Höhenbeschränkungen auf 14 m bzw. 10 m in Bebauungsplänen zu überdenken. Die beiden noch freien, relativ kleinen Grundstücke östlich der Jechtinger Straße sollten als Chance genutzt werden, diesen Abschnitt der Munzinger Straße als Quartiersachse mit einer mehrgeschossigen gemischt gewerblich genutzten Bebauung zu stärken (z.B. durch Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit entlang der Straße). Dies entspricht auch bestehenden Planungszielen.

Zur Sicherung des Angebots an Flächen für produktionsnahe und handwerkliche Nutzungen sollten im nördlichen Teil des Gewerbegebiets sowie im Bereich der kleinteilig strukturierten Flächen zwischen Bötzingen und Riegeler Straße selbständige Büronutzungen ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb ausgeschlossen oder auf den Ausnahmetatbestand (z.B. bei Expansionsanforderungen bereits bestehender Betriebe) beschränkt werden. Soweit die Gebäudehöhe noch auf 14 m bzw. drei Geschosse beschränkt ist, sollte eine punktuelle Überschreitung für gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, wo dies mit der Umgebung vereinbar ist.

Der bereits zu beobachtende und nach den o.g. Empfehlungen sich in Teilbereichen noch verstärkende Verdichtungsprozess ist im Hinblick auf seine verkehrlichen Konsequenzen abzuschätzen. Um eine Überlastung des Verkehrsnetzes zu vermeiden, sollte ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das neben dem Kfz- und Lieferverkehr (einschließlich der Parkprobleme im öffentlichen Raum) auch Möglichkeiten der Stärkung der Verkehrsarten des Umweltverbundes, ggf. in Kombination miteinander, und der Entwicklung betrieblicher Mobilitätskonzepte in den Blick nimmt.

Wünschenswert ist schließlich die Erarbeitung eines Nachhaltigkeitskonzeptes, zumindest für die älteren Teile des Gebiets, für mehr Energie- und Ressourceneffizienz nach dem Vorbild des Gewerbe- und Industriegebiets Nord.

10.1.7 Gewerbeschwerpunkt Süd

Lage, Erreichbarkeit, Abgrenzung

Der Gewerbeschwerpunkt Süd liegt relativ innenstadtnah etwa 1,5-2,5 km südwestlich des Hauptbahnhofs beiderseits der Rheintalbahn. Er ist über die Bundesstraße 3 (Heinrich-von-Stephan-Straße – Basler Straße) und die Landesstraße 122 (Merzhauser Straße) an das übergeordnete Straßennetz angebunden, die durch die Wiesentalstraße miteinander verbunden sind. Die Straßenbahnlinien 3 und 5 tangieren das Gebiet im Osten und Nordosten, die Buslinie 11 im Norden und Westen.

Der Gewerbeschwerpunkt umfasst westlich der Rheintalbahn (Bereich Schildacker) das Gebiet zwischen der Basler Straße im Norden, dem Schönbergstadion und weiteren Sportanlagen im Westen und den Bahnflächen im Südosten. Für eine vertiefende Betrachtung des Kreuzungsbereichs Basler Straße / Lörracher Straße wird zusätzlich die Dreiecksfläche nördlich der Basler Straße zwischen Eschholzstraße und Stadtbahntrasse einbezogen. Mit der Marshall-Siedlung, der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA, bis 2016 Polizeiakademie) und der ECA-Siedlung nehmen nicht-gewerbliche Nutzungen erhebliche Flächen ein, die nicht dem Gewerbeschwerpunkt zugeordnet werden, jedoch für Aussagen über die künftigen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Raum in die Überlegungen einzubeziehen sind.

Östlich der Bahnanlagen wird der gewerblich geprägte Bereich zwischen Oltmannsstraße, Merzhauser Straße und Wiesentalstraße diesem Gewerbeschwerpunkt zugeordnet.

In dieser Abgrenzung umfasst der Gewerbeschwerpunkt rund 46 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt den Gewerbeschwerpunkt überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Ausgenommen davon sind die beiden o.g. Wohnsiedlungen, die Dreiecksfläche nördlich der Basler Straße und ein Randstreifen entlang der Merzhauser Straße (M) sowie das Gelände der früheren Polizeiakademie und zwei Einzelhandelsstandorte (SO). Südöstlich parallel zur Lörracher Straße wird das Gebiet von einer Hochspannungsleitung gequert.

Das Gesamtgebiet wird durch Bebauungspläne unterschiedlicher Aktualität abgedeckt. Hinsichtlich der Art der Nutzung folgen diese weitgehend dem FNP. Abweichend wurde für den Einzelhandelsmarkt an der Lörracher Straße ein Sondergebiet festgesetzt; der Randstreifen entlang der Merzhauser Straße ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. In den Gewerbe- und Mischgebieten wird die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel eng begrenzt, Vergnügungsstätten, insbesondere solche mit sexuellem Charakter werden weitestgehend ausgeschlossen.

Das Rahmenkonzept Schildacker (2015) umfasst den nordwestlich der Bahn gelegenen Teilbereich des Gewerbeschwerpunkts. Eine Vertiefung erfolgte für den Bereich der beiden Wohnsiedlungen, der (damaligen) Polizeiakademie und der brach gefallenen Flächen zwischen Schildackerweg und Todtnauer Straße (ehem. Firmenstandort des Baustoff-Handelsunternehmens Götz+Moriz). Die Bearbeitung in Form einer Mehrfachbeauftragung mit vier Planungsbüros wurde durch eine intensive Bürgerbeteiligung begleitet; diese ergab eine deutliche Präferenz für eine Stärkung der Wohnnutzung im mittleren Bereich (Nachnutzung Polizeiakademie) und im Übrigen für die Weiterentwicklung einer lebendigen Mischung von Wohnen und Arbeiten. Die vom Bewertungsgremium für die weitere Entwicklung des Quartiers Schildacker empfohlene Arbeit des Büros ASTOC gliedert das Gebiet in einen weiterhin gewerblich genutzten Bereich entlang der Basler Straße, eine „Wohnspange“ von der ECA-Siedlung über die Polizeiakademie zur Marshall-Siedlung und dem Götz+Moriz-Areal, eine „Grünspange“ mit angelagerten Quartiersplätzen entlang des Schildackerwegs und ein gemischt genutztes „buntes Quartier“ im Südosten bis zur Wiesentalstraße.

Bodenrichtwerte

Die Differenzierung des Gebiets in gewerbliche und gemischte Bauflächen gemäß FNP spiegelt sich auch in den aktuellen Bodenrichtwerten wider, die für die gewerblichen Bauflächen bei 190-200 €/m², für die gemischten Bauflächen nördlich der Basler Straße bzw. entlang der Merzhauser Straße bei 390 bzw. 420-480 €/m² liegen. Für die ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellten Wohnsiedlungen beiderseits der LEA wird ein Wert von 350 €/m² angegeben.

Nutzungsstruktur

Trotz einer gewissen Profilierung als innenstadtnaher Büro- und Dienstleistungsstandort weist das Gebiet mit einem Flächenanteil von rund 13 % einen signifikanten, über das gesamte Gebiet verstreuten Anteil an Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes auf. Dabei handelt es sich überwiegend um hochspezialisiertes, wenig emittierendes Gewerbe (u.a. Northrop Grumman LITEF GmbH [Navigationssysteme, Sensoren] rd. 500 Beschäftigte); PTW [Dosimeter]; Walter Rau & Co GmbH [Kunststoffteile]; DJO und ZimmerBiomet [Medizintechnik/Orthopädie]; Z-Laser, Temicon [mikrostrukturierte Oberflächen]). Störintensive Betriebe sind kaum vertreten.

Der Sektor „Logistik, Lagerei, Verkehr“ nimmt im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten der Stadt mit rund 17 % einen eher geringen Flächenanteil ein, wenn man von den Sonderfällen des Militärarchivs und der bahnbezogenen Lagerflächen an der Rheinbahn absieht, die zusammen rund zwei Drittel der diesem Sektor zugeordneten Flächen im Gewerbeschwerpunkt Süd ausmachen.

Betriebe des Großhandels und des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels nehmen zusammen rund 15 % der Fläche des Gewerbeschwerpunkts ein. Sie sind vor allem im Nordwesten des Ge-

biets in erheblichem Umfang vertreten (Baumarkt, Küchen, Zoohandel, Musikalien). Außer einem zentral gelegenen Lebensmittelmarkt ist zentrenrelevanter Einzelhandel nur kleinflächig und punktuell vorhanden.

Kfz-Betriebe mit Verkauf und einem – mehr oder weniger prägenden – Serviceanteil nehmen im Norden entlang der Basler Straße große Grundstücksflächen ein, im übrigen Gebiet gibt es nur wenige kleinere Einzelstandorte; ihr Flächenteil beläuft sich auf rund 10 % der Gesamtfläche.

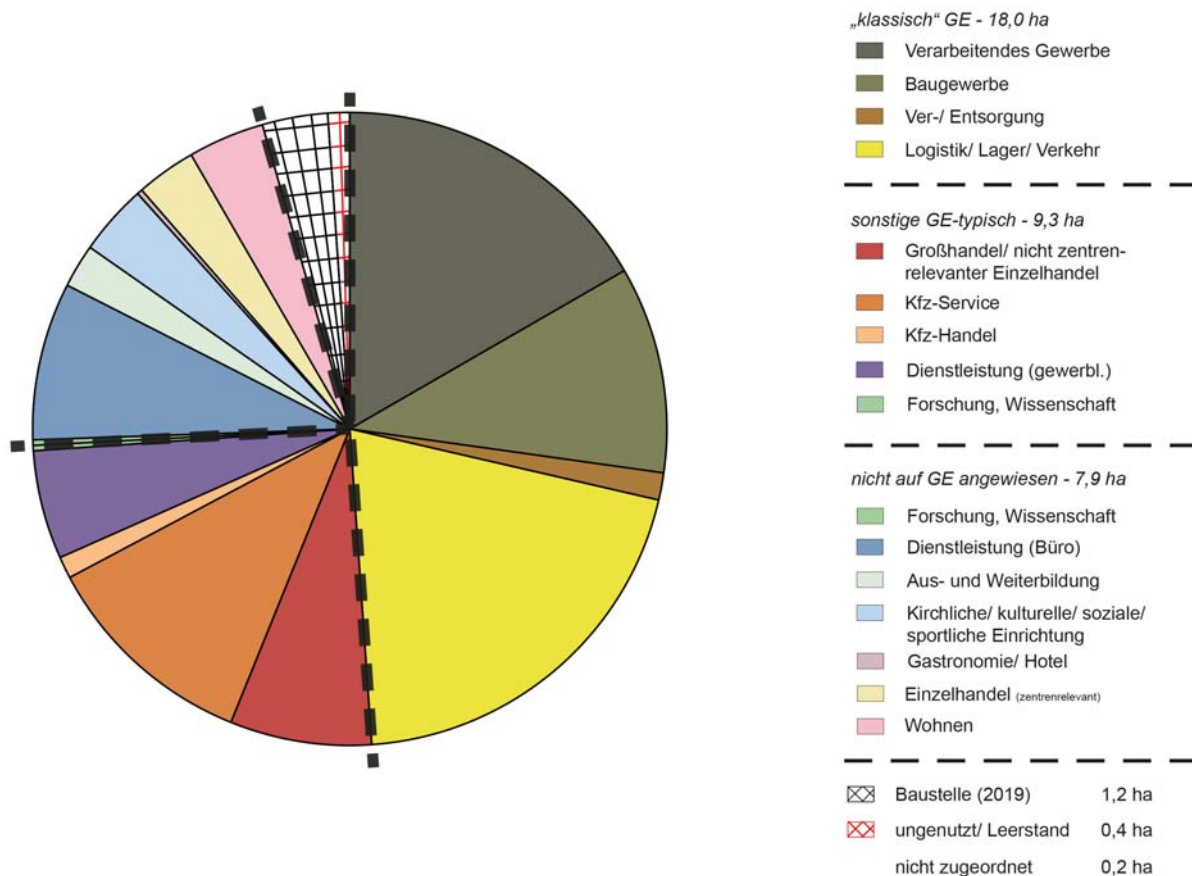
Der innerstädtischen Lage entsprechend nehmen auch sonstige gewerbegebietstypische Dienstleistungen, meist auf kleineren Grundstücken, mit insgesamt etwa 14 % einen signifikanten Anteil an der Gesamtfläche ein.

Mit dem Pressehaus, einer Zeitungsdruckerei und zugeordneten Nutzungen hat sich im Nordosten des Gebiets ein wichtiger Standort des Verlagswesens etabliert.

Insbesondere entlang der Schopfheimer und der Todtnauer Straße findet sich kleinteiliges, oft handwerklich geprägtes Gewerbe in Verbindung mit (Betriebsleiter-) Wohnen.

Der Teilbereich südöstlich der Bahnanlage wird neben hochspezialisierten Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes vor allem durch Büronutzungen und Bildungseinrichtungen geprägt. Jedoch findet sich entlang der Oltmannsstraße neben dem Staatlichen Schulamt und einem „Büropark“ auch ein kleinteiliges gewerbegebietstypisches Nutzungsspektrum. Interessante Beispiele für einen neuen, urban integrierten Typ von mehrgeschossigen, multifunktionalen Gewerbegebäuden finden sich am äußersten südlichen Rand dieses Gewerbeschwerpunkts an der Marie-Curie-Straße im Übergang zum Stadtteil Vauban.

Gewerbeschwerpunkt Süd – Hauptnutzung der Grundstücke auf Gewerbeflächen des Flächennutzungsplans (Stand 1/2019)



Ungenutzte und gering genutzte Flächen

Das Gebiet ist in seinen weitaus überwiegenden Teilen bebaut bzw. gewerblich genutzt. Der Anteil einer zwei- und mehrgeschossigen Bebauung, auch bei Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes, ist vergleichsweise hoch. Großflächige ebenerdige Stellplatzareale sind – mit Ausnahme der Autohäuser an der Basler Straße – eher selten.

Nordwestlich der Bahn bieten sich jedoch noch Verdichtungspotenziale auf insgesamt rund 10 ha gering genutzter Flächen. Dazu gehören das Götz+Moriz-Areal, allerdings mit Einschränkungen durch eine Hochspannungsleitung, die nördlich davon hinter dem Umspannwerk gelegene, in Teilen gering genutzte Lagerfläche für Bahnstromanlagen, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, das bislang durch die Haufe-Akademie genutzte Grundstück an der Lörracher Straße (jetzt PTW) und die Autoverkaufsflächen an der Basler Straße, deren Aufgabe und Umnutzung zumindest für Teile zur Diskussion steht. Eine gewerbliche oder teilweise gewerbliche, gegenüber dem Bestand stärker verdichtete Nachnutzung der Landeserstaufnahmeeinrichtung nach einer – derzeit nicht absehbaren – Aufgabe dieser Nutzung erscheint grundsätzlich möglich, würde jedoch eine Änderung bisheriger Planungsziele erfordern.

Entwicklungstrends

Das Gebiet hat sich seit den späten 1950er Jahren schrittweise entwickelt und war bereits 2006 weitestgehend bebaut und genutzt. Seitdem wurden einige noch bestehende Verdichtungsmöglichkeiten, insbesondere im Teilbereich südöstlich der Bahnanlagen ausgeschöpft, vor allem für Büros, büroähnliche Nutzungen und nicht störendes Gewerbe.

Zusammenfassende Einschätzung

Der Gewerbeschwerpunkt Süd ist gekennzeichnet durch eine kleinteilig durchmischte Struktur unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, teilweise verschränkt mit Wohnsiedlungen und Betriebswohnen. Unterschiedliche gewerbliche Nutzungsarten liegen in enger Nachbarschaft zueinander verstreut über das Gesamtgebiet. Dazu gehören insbesondere gewerbegebietstypische Dienstleistungen, Großhandels- und Kfz-Betriebe, mehrgeschossige selbständige Bürogebäude sowie Aus- und Weiterbildungseinrichtungen. Dazu gehören aber auch moderne, wenig emittierende und im Grundsatz mit der Nachbarschaft von Wohnnutzungen in gemischten Baustrukturen verträgliche Gewerbebetriebe, überwiegend mit einem hohen Büroanteil in mehrgeschossigen Gebäuden. Räumliche Konzentrationen von Nutzungsarten sind – mit Ausnahme der Autohäuser und den Verlagsnutzungen an der Basler Straße – kaum erkennbar.

Empfehlungen

Angesichts des knappen Angebots an innenstadtnahen Gewerbeflächen wird eine Stabilisierung als Standort für kleinflächige spezialisierte Produktionsbetriebe sowie für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (auch in Verbindung mit Betriebswohnen) empfohlen, die einen innenstadtnahen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Standort benötigen. Dazu können auch künstlerische/kulturelle Nutzungen gehören, soweit sie nicht ohne Weiteres in andere Gebietstypen integrierbar sind. Dieser Entwicklungsperspektive wäre durch eine FNP-Darstellung als gewerbliche Baufläche Rechnung zu tragen. Diese sollte auf den bisher als gemischte Baufläche dargestellten, im Bebauungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebietsteil entlang der Merzhauser Straße (zwischen Oltmanns- und Wiesentalstraße) ausgedehnt werden, um klarzustellen, dass dort eine (im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten eingeschränkte) gewerbliche Nutzung Vorrang haben soll und ein Wohnanteil weder vorhanden ist noch sinnvoll eingeordnet werden könnte.

Die für die integrierte Innenstadtlage typischen „Nahtstellen“ zu vorhandenen und ggf. noch geplanten Wohnnutzungen (LEA) erfordern in großen Teilbereichen Einschränkungen des Störverhaltens, die jedoch dem grundsätzlichen Ziel einer Sicherung als Gewerbebestandort nicht entgegenstehen. Innerhalb des langfristig zu sichernden Gewerbegebiets sollte Wohnen – mit

Ausnahme von betriebsbezogenem Wohnen – dagegen weiterhin ausgeschlossen werden, um keine neuen Konfliktlagen zu schaffen.

Wegen des knappen Angebots an innenstadtnahen Flächen vergleichbarer Eignung sollten selbstständige Büros, Einzelhandel und andere „gewerbegebietsfremde“ Nutzungen auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bzw. auf andere Standortbereiche verwiesen werden. Lediglich die Flächen im Kreuzungsbereich Basler Straße/ Lörracher Straße bieten sich aufgrund ihrer stadträumlich exponierten Lage, Innenstadtnähe und guten ÖPNV-Erschließung für allgemeine Büronutzungen an, die hier ein städtebauliches Gegenüber zum Pressehaus und zu den umliegenden Wohnhochhäusern ausbilden sollten, was weder durch die gegenwärtigen Autohäuser noch durch andere gewerbliche Nutzungen erreichbar wäre (s. Vertiefung Basler/ Lörracher Straße). Die Nutzung der wenigen Flächenreserven und ggf. zukünftig freigezogener Flächen sollte soweit wie planerisch beeinflussbar im Sinne der o.g. Zielsetzungen gesteuert werden.

Götz+Moriz-Areal

Das derzeit für Bauschutttaufbereitung genutzte Areal zwischen Lörracher Straße und Rheintalbahn bietet die selten gewordene Möglichkeit, kleineren Produktions- und Dienstleistungsbetrieben wenig störepfindliche Flächen in relativer Innenstadtnähe anzubieten. Der Gedanke einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, wie er im „Rahmenkonzept Schildacker“ vertreten wurde, wird aus Sicht des GeFEK nicht unterstützt. Dadurch würden neue Konfliktlagen mit dem bestehenden Gewerbe (u.a. Kunststoffverarbeitung, Busbetrieb) geschaffen und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im näheren Umfeld eingeschränkt. Die Möglichkeit einer Wohnnutzung würde überdies die Grundstückspreise dergestalt beeinflussen, dass ein gewerblicher Anteil an der Mischnutzung in Frage stünde. Die mögliche Wohnqualität erscheint aufgrund der Überspannung durch eine Hochspannungsleitung, der Lärmbelastung durch die Rheintalbahn und der Nähe des Bahnumspannwerks ohnehin gering. Konflikte mit der nördlich gelegenen Marshall-Siedlung könnten durch eine Verbreiterung der auch im Rahmenkonzept vorgesehenen Grünspange entlang des Schildackerwegs begrenzt werden.

Prüfbereich Erstaufnahmeeinrichtung

Durch die Nachnutzung der Polizeiakademie als Landeserstaufnahmeeinrichtung sind andere Voraussetzungen für die künftige Gebietsentwicklung entstanden, als in den rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Rahmenkonzept Schildacker angenommen. Das vorliegende Konzept geht davon aus, dass diese Nutzung auf absehbare Zeit bestehen bleibt, möglicherweise aber nicht mehr die Gesamtfläche in Anspruch nehmen wird. Langfristig ist die Fläche weiterhin als eines der wenigen größeren Entwicklungspotenziale in Innenstadtnähe anzusprechen. Deshalb sollten rechtzeitig, u.a. im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Liegenschaftspolitik Weichenstellungen für eine mögliche Nachnutzung vorgenommen werden.

Belastbare Aussagen zu einer möglichen Freisetzung des Standorts oder von Teilflächen für andere Zwecke sind derzeit nicht möglich. Konkrete Nachnutzungskonzepte setzen Kenntnisse u.a. über die (bauliche und wirtschaftliche) Nachnutzungsfähigkeit der Bestandsgebäude, über den erhaltenswerten Baumbestand sowie über einen ggf. vorhandenen Flächenbedarf für städtische Infrastruktureinrichtungen voraus. In Anbetracht dieser noch offenen Situation geht das GeFEK von drei möglichen Entwicklungspfaden aus:

1. Langfristiger Fortbestand der Erstaufnahmeeinrichtung, zumindest auf einer größeren Teilfläche;
2. Entwicklung vorwiegend als Wohnungsbaustandort entsprechend der Konzeption einer „Wohnspange“ im Rahmenkonzept Schildacker;
3. Entwicklung einer städtischen Mischung mit signifikanten Anteilen von verträglichem Handwerk, Dienstleistungs- und Verarbeitendem Gewerbe in Erweiterung des Gewerbegebiets Schildacker.

Aus Sicht des GeFEK sollte die Entwicklung des Gewerbegebiets insgesamt und insbesondere der angrenzenden Grundstücke mit allen drei Entwicklungsvarianten kompatibel sein. Dies bedeutet einerseits, dass in Teilen des bestehenden Gewerbegebiets Einschränkungen hinsichtlich der Störwirkung von Gewerbe hinzunehmen sein werden, andererseits, dass eine mögliche Nachnutzung der LEA-Fläche auch auf die fortbestehende Nachbarschaft von Gewerbebetrieben Rücksicht nehmen muss.

Unter diesen Rahmenbedingungen wird eine Darstellung als gemischte Baufläche im FNP vorgeschlagen. Dies würde einer Nutzung für soziale Einrichtungen nicht entgegen stehen, eine solche aber nicht erzwingen (wie die Alternative einer Sondergebietsfestsetzung), sondern auch andere Entwicklungsmöglichkeiten offen halten. Innerhalb der gemischten Baufläche bietet sich eine Gliederung in einen eher durch Wohnen geprägten westlichen Teilbereich entlang der Müllheimer Straße zur Abrundung der ECA-Siedlung und einen stärker gewerblich geprägten östlichen Teilbereich bis zur Lörracher Straße an. Letzterer hätte auch ein Potenzial als Standort für eine städtische Mischung von gewerbegebietstypischen Dienstleistungen und urbaner Produktion in Verbindung mit Wohnen, flächensparend in mehrgeschossigen Gebäuden.

Vertiefung Kreuzungsbereich Basler/ Lörracher Straße

Für den Bereich der Autohäuser nördlich und südlich der Basler Straße wurde aus Anlass einer konkreten Anfrage eines Grundstückseigentümers im Rahmen des GeFEK eine Vertiefungsstudie erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Studie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Aufgrund der Lagegunst als Bürostandort und wegen der teilbereichsweise unterschiedlichen Eignung für Wohnen bzw. für gewerbegebietstypische Nutzungen wird eine nach Teilflächen differenzierte Gliederung empfohlen. Für Flächen im Einmündungsbereich der Lörracher Straße und angrenzend entlang der Basler Straße wird eine Büroentwicklung vorgeschlagen. Die Ergebnisse der Büroflächenstudie sowie Gespräche mit Maklern und Marktteilnehmern legen nahe, dass ein Bedarf vor allem im Bereich der öffentlichen Einrichtungen, von Forschungseinrichtungen sowie von Unternehmenszentralen, aber auch von neuen Bürokonzepten wie etwa co-working-spaces besteht. Gesucht werden Flächen mit einem gewissen Grad an Repräsentativität, aber dennoch zu bezahlbaren Konditionen; diese Voraussetzungen können hier ermöglicht werden. Insbesondere im unmittelbaren Kreuzungsbereich ist eine Unterlagerung mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wünschenswert.

Für die westlich anschließenden Grundstücke entlang der Basler Straße wird kein aktueller Veränderungsbedarf gesehen. Für den Fall einer Aufgabe der gegenwärtigen Nutzungen käme hier eine nach Süden ausgerichtete Wohnbebauung in Frage. Damit könnte Nutzungskonflikten vorgebeugt und dem Wohnungsbedarf Rechnung getragen werden. Zusammen mit einer möglichen Wohnungsbauentwicklung auf angrenzenden Flächen der LEA gemäß Rahmenkonzept Schildacker würde sich eine schlüssige und gegen Straßenverkehrslärm abgeschirmte Erweiterung der gegenwärtigen ECA-Siedlung ergeben. Dies würde jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans erfordern.

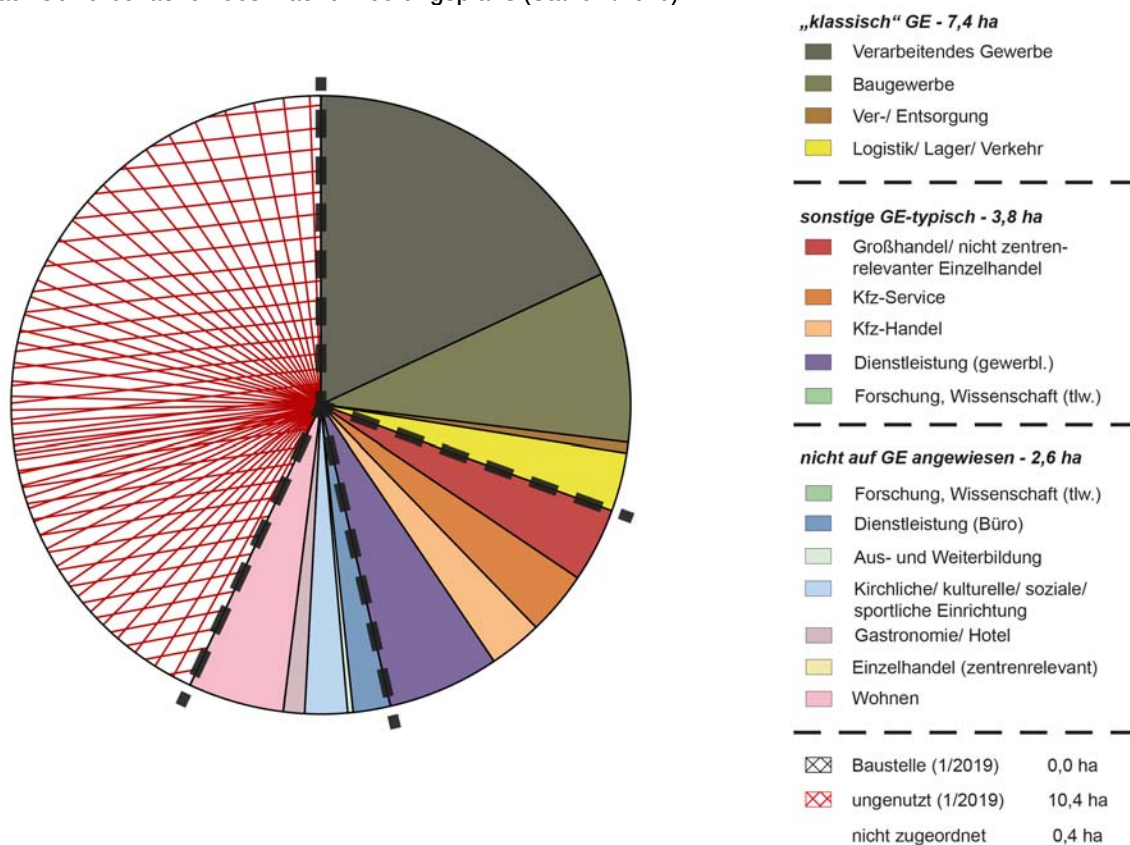
Bei einer straßenbegleitenden Bürobebauung im nördlichen Teil des Grundstücks Lörracher Straße 4 verbleibt ein etwa 1,5 ha großer Grundstücksteil, der aus Sicht des GeFEK weiterhin für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden sollte, da Bedarf besteht und kaum vergleichbare Alternativstandorte vorhanden sind. Vorgeschlagen wird die Entwicklung eines gemischt genutzten „Pilotstandorts“, der modernes, wenig störintensives Dienstleistungsgewerbe mit kleinteiligen Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks kombiniert, in einer verdichteten mehrgeschossigen Bebauung, etwa in Form eines Gewerbehofs, mit zugeordneten Bürobereichen entlang der Lörracher Straße und ggf. einem verträglich eingeordneten Wohnanteil. Die Bandbreite der nach ihrem Störgrad möglichen gewerblichen, teils auch produzierenden Nutzungen sollte nicht zu stark eingeschränkt werden. Diese lassen sich oft gut mit kreativwirtschaftlich-künstlerischen Nutzungen (Ateliers usw.), kunstgewerblichen Produzenten, ausgewählten Sport- und Freizeitnutzungen (Fitness) sowie auch gewerbebezogenem Großhandel kombinieren. Als

Gebäudetypologie bietet sich eine klassische Gewerbehofstruktur mit mehrgeschossiger, um einen Innenhof oder eine innere Erschließungsstraße angeordneter Bebauung an, mit auf gewerbliche Nutzung ausgelegten Geschosshöhen und Deckenlasten. Wie eine solche Mischung im Einzelnen planungsrechtlich gesichert, baulich ausgestaltet und in realistische Investitionsvorhaben umgesetzt werden könnte, sollte mit einer Konzept- und Machbarkeitsstudie vertieft werden.

Für die Dreiecksfläche nördlich der Basler Straße wird bei Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung eine Entwicklung als Bürostandort in einer am gegenüberliegenden Pressehaus orientierten Höhenentwicklung empfohlen, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Die Bebauung sollte im Erdgeschoss einen attraktiven Durchgang zur Haltestelle von Straßenbahn und Bus integrieren und auch zu dieser Seite ein „Gesicht“ zeigen, das der Bedeutung des Mobilitätsknotens gerecht wird.

10.1.8 Gewerbegebiete in den Ortschaften am Tuniberg

Ortschaften am Tuniberg – Hauptnutzung der Grundstücke auf Gewerbeflächen des Flächennutzungsplans (Stand 1/2019)



10.1.8.1 Waltershofen

Der Flächennutzungsplan stellt im Nordosten von Waltershofen eine gemischte Baufläche dar („Im Moos“), die überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, jedoch eingestreut auch einige Gewerbebetriebe sowie noch unbebaute Grundstücke aufweist. Die nördlich und östlich angrenzende gewerbliche Baufläche (2,0 ha), im FNP „für Handwerksbetriebe“ bzw. „für den inneren Bedarf Waltershofens“ vorgesehen, ist dagegen noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet ist die Entwicklung dieser Fläche starken Einschränkungen unterworfen (Hochwasserschutz, Retentionsausgleich) und eine weitere Arrondierung ausgeschlossen.

Die Fläche ist bereits teilweise erschlossen, die weitere Erschließung ist durch Straßenanschlüsse vorbereitet. Über die Ortslage Umkirch wird die Autobahnzufahrt Freiburg Mitte in knapp 5 km

Entfernung erreicht. Die Freiburger Innenstadt ist rund 11 km entfernt, die Fahrtzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt bei knapp 30 Minuten.

Zu klären ist, ob und in welchem Umfang diese – im Freiburger Vergleich relativ große – FNP-Flächenreserve in absehbarer Zeit für die gewerbliche Eigenentwicklung der 2.200 Einwohner umfassenden Ortschaft benötigt wird und ob ein möglicher „Flächenüberhang“ angesichts der sich abzeichnenden Umsetzungsprobleme zur Abdeckung des allgemeinen Flächenbedarfs der Stadt Freiburg sinnvoll herangezogen werden kann und sollte (s. Abschn. 10.1.8.5).

10.1.8.2 Opfingen

Von den Ortsteilen am Tuniberg weist Opfingen mit etwa 9 ha das bei weitem größte Gewerbegebiet auf. Das Gebiet am südöstlichen Ortsrand wird über einen Kreisverkehr von der Freiburger Straße (K9853) erschlossen. Während die Autobahnausfahrt Freiburg Mitte – allerdings auf Umwegen – ohne Ortsdurchfahrt erreichbar ist, ist die nur 3 km entfernt gelegene Anschlussstelle Freiburg Süd für Lkw nur unter Durchfahrung von Wohn- bzw. Dorfgebieten erreichbar. Direkte Anschlüsse an die Landesstraße L187 über die verlängerte Gewerbestraße und den Hugstmattweg sind jedoch vorgesehen. Die Buslinie 32 verbindet die Gewerbestraße mit den Straßenbahnhaltestellen Paduaallee und im Rieselfeld, i.d.R. im 30-Minuten-Takt, die 11 km entfernte Freiburger Innenstadt wird in etwa 40 Minuten erreicht. Die Fläche ist noch nicht für Breitband erschlossen.

Das Gebiet wird im Osten durch den Mühlbach, im Süden durch den Hugstmattweg klar begrenzt, zum benachbarten Ortsteil Tiengen verbleibt nur eine schmale Freiraumzäsur. Im Nordwesten grenzen Wohngebiete der Ortslage unmittelbar an. Die kleinteilig strukturierte und parzellierte Feldflur im Westen ist im Flächennutzungsplan (2006) für eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen (Hugstmatt, 4,1 ha). Gemäß Erläuterungsbericht ist dort „eine Gewerbeflächenarrondierung für den inneren Bedarf Opfingens in guter Lage für Handwerk und Produktion dargestellt, die ohne ökologische Probleme realisierbar ist“. Diese Einschätzung ist bei der FNP-Neuaufstellung und der Aufstellung von Bebauungsplänen unter den aktuellen Rechtsgrundlagen neu zu bewerten.

Der Bebauungsplan „Brühl-Opfingen“, Plan-Nr. 6-052 (1970) setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7, zwei Vollgeschossen und überwiegend 10 m tiefen unbebaubaren Vorzonen entlang der Gebietsstraßen fest. Durch Bebauungsplanänderungen wurde im Norden ein Sondergebiet für einen Einzelhandelsmarkt abgetrennt und im Übrigen zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Brühl-Hugstmattweg“, Plan-Nr. 6-124 (1999) ermöglichte eine Gebietserweiterung um eine 65 m tiefe Zone westlich des Hugstmattwegs; eine Erschließungsmöglichkeit für die im FNP vorgesehene weiter westlich anschließende Gebietserweiterung wurde dabei berücksichtigt. Der Bodenrichtwert liegt bei 120 €/m².

Das ursprüngliche Gewerbegebiet ist inzwischen nahezu vollständig belegt. Einige Grundstücke wurden bereits nachverdichtet, während einige andere noch untergenutzt erscheinen. Die Gebietserweiterung wurde in einem relativ kurzen Zeitraum zwischen etwa 2003 und 2013 ebenfalls bebaut.

Nutzungsstrukturell weist das Gebiet eine vielfältige, kleinteilige Mischung mit einem hohen Anteil von Kfz-Betrieben (Service und Verkauf), (Bau-)Handwerk und gewerblichen Dienstleistungen auf. Auf vielen Grundstücken ist auch eine betriebsbezogene Wohnnutzung, meist in Form eines Einfamilienhauses vertreten. Daneben finden sich auch einige spezialisierte größere Betriebe mit einem regionalen oder überregionalen Einzugsgebiet (u.a. Glasproduktion und -großhandel, Entfeuchtungsanlagen, Entlüftungsdecken), aber auch einige „Fremdnutzungen“ (u.a. Kindergarten, Hotel, Kickboxen).

Einige örtliche Handwerker haben Erweiterungsbedarf angemeldet. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass allein der örtliche Bedarf aus der 4.400-Einwohner-Ortschaft Opfingen ausreicht, die

geplante Gebietserweiterung um rund 4 ha zu begründen. Damit stellt sich die Frage, inwieweit diese Fläche, die zu den größeren Gewerbeflächenreserven des Flächennutzungsplans gehört, auch für den Ausgleich des allgemeinen Defizits an Gewerbeflächen in Freiburg geeignet ist. Die Situation stellt sich – trotz charakteristischer Unterschiede – für die vier Ortsteile am Tuniberg ähnlich dar und wird deshalb im Anschluss zusammenfassend behandelt.

10.1.8.3 Tiengen

Die rund 2,3 ha große gewerbliche Baufläche im Nordosten der Ortschaft südlich der Straße „Im Wäldele“ ist vollständig belegt und wird als kaum noch verdichtungsfähig eingeschätzt. Das Gebiet geht nahtlos in die angrenzende Wohnbebauung über, im Norden und Osten grenzen Landschaftsräume an. Neben örtlichem Handwerk, überwiegend in Kombination mit Wohnen, finden sich auch ein spezialisierter Produktionsbetrieb (Flüssigwachskerzen) sowie Büros und soziale Einrichtungen. Einschränkender Faktor ist die derzeit geringe Breitbandverfügbarkeit.

Im Osten der Ortschaft stellt der Flächennutzungsplan weitere 3,1 ha gewerbliche Baufläche dar, die durch die Straße „Im Maierbrühl“ bereits erschlossen, jedoch kleinteilig parzelliert und noch fast vollständig in landwirtschaftlicher Nutzung ist. Im Westen und Süden grenzen gemischte Bauflächen an, die z.T. ebenfalls noch gewerbliche Entwicklungspotenziale aufweisen, östlich des Mühlbachs liegen weiträumige Ackerschläge. Der Autobahnanschluss Freiburg Süd ist in 1,4 km Entfernung gut erreichbar, zur Freiburger Innenstadt sind es rund 10 km. Die Buslinie 34 stellt die Verbindung im 30-Minutentakt mit 30 Minuten Fahrzeit her. Die Fläche ist noch nicht für Breitband erschlossen.

Im Flächennutzungsplan (2006) wurde die Fläche wie folgt eingeschätzt: Sie „eignet sich für den inneren Bedarf Tiengens für kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe. Die Fläche mit guter überörtlicher und örtlicher Verkehrsanbindung ist mit sehr geringen ökologischen Problemen realisierbar.“ Diese Einschätzung ist bei der FNP-Neuaufstellung und der Aufstellung von Bebauungsplänen unter den aktuellen Rechtsgrundlagen neu zu bewerten. Ein Bebauungsplan (1992) besteht nur für eine untergeordnete südliche Teilfläche; dort wird ein Infrastrukturstandort festgesetzt, der heute nicht mehr verfolgt wird.

Es ist unwahrscheinlich, dass allein der innerhalb des Betrachtungszeitraums zu erwartende örtliche Bedarf aus der 3.300-Einwohner-Ortschaft Tiengen ausreicht, die geplante Gebietserweiterung um rund 3 ha zu begründen. Damit stellt sich die Frage, inwieweit diese Fläche, die zu den größeren Gewerbeflächenreserven des Flächennutzungsplans gehört, auch für den Ausgleich des allgemeinen Defizits an Gewerbeflächen in Freiburg geeignet ist. Die Situation stellt sich – trotz charakteristischer Unterschiede – für die vier Ortsteile am Tuniberg ähnlich dar und wird deshalb im Anschluss zusammenfassend behandelt.

10.1.8.4 Munzingen

Das mit 3,5 ha relativ kleine Gewerbegebiet „Roos“ im Süden von Munzingen ist Standort eines international agierenden Herstellers von spezialisierten Gas- und Membranpumpen mit über 200 Mitarbeitern, der aktuell um Verwaltungs- und Produktionsflächen erweitert wird. Daneben finden sich hier ein mittelständisches Bauunternehmen und einige kleinere Dienstleister.

In Norden und Osten grenzen Mischgebiete mit hohem Wohnanteil an das Gewerbegebiet an, im Süden und Westen landwirtschaftliche Betriebe und Landwirtschaftsflächen. Die Erschließungssituation über den abschnittsweise nur 5 m breiten „Alten Weg“ ist als ungünstig zu bewerten. Die nahe Autobahn ist nur umwegig über mehrere Ortsdurchfahrten zu erreichen. Die Freiburger Innenstadt liegt etwa 12 km entfernt, öffentliche Verkehrsmittel dorthin benötigen rund 40 Minuten, die nächstgelegene Haltestelle liegt 500 m entfernt an der St.-Eretrudis-Straße.

Der Bebauungsplan „Saugarten“, Plan-Nr. 6-086 (1984), westliche Ergänzung 1. Änderung (1991) setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,6 fest; durch spätere Änderungen wurden Bordelle und zentrenschädliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Eine im Flächennutzungs-

plan (2006) „für den inneren Bedarf Munzingsen“ dargestellte „Gewerbeflächenarrondierung (0,7 ha) in guter Lage für Handwerk und Produktion..., die ohne ökologische Probleme realisierbar ist“, wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die damalige Einschätzung ist bei der FNP-Neuaufstellung und der Aufstellung von Bebauungsplänen unter den aktuellen Rechtsgrundlagen neu zu bewerten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gebietserweiterung nordwestlich des vorhandenen Gewerbegebiets erscheint für den Eigenbedarf der Ortschaft mit 3.000 Einwohnern angemessen. Die Erschließungssituation und die Nähe zur Wohnbebauung legen eine kleinteilige Nutzung durch nicht wesentlich störende Betriebe mit geringem Verkehrsaufkommen nahe.

10.1.8.5 Empfehlungen

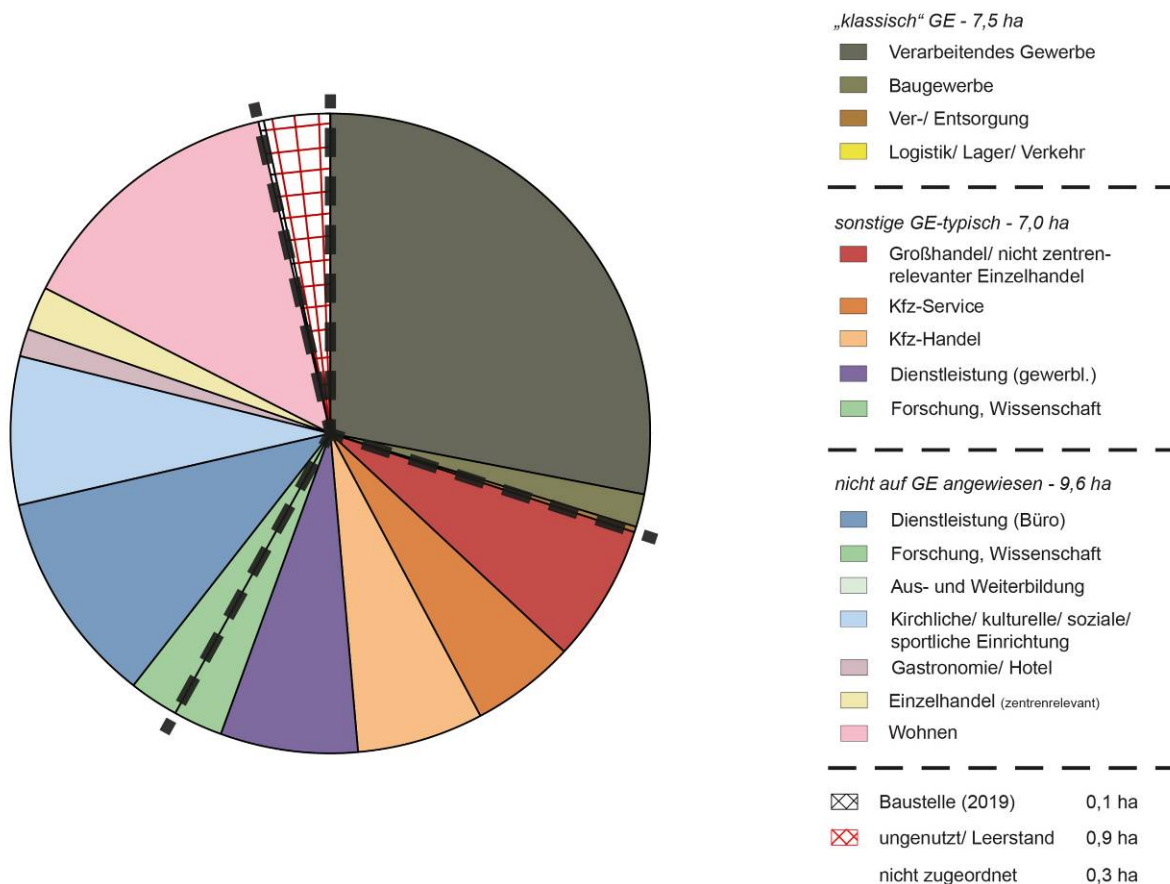
In den vier Ortschaften am Tuniberg weist der aktuelle Flächennutzungsplan zusammen rund 10,4 ha (brutto, = ca. 9,1 ha netto) gewerbliche Bauflächen aus, die derzeit noch nicht bebaut oder anderweitig gewerblich genutzt sind und die noch nicht durch Bebauungspläne untersetzt sind. Dies ist im Kontext der Stadt Freiburg zumindest rechnerisch ein signifikantes Flächenpotenzial.

Nach dem Umfang der bisherigen Flächeninanspruchnahmen und der im Beteiligungsprozess zur Rahmenplanung geäußerten Bedarfe ist es unwahrscheinlich, dass diese FNP-Flächenreserven innerhalb des Betrachtungszeitraums vollständig für eine gewerbliche Eigenentwicklung benötigt werden. Ein signifikanter Beitrag zur Verkehrsvermeidung wäre bei Ausweitung der Gewerbeflächen über den örtlichen Bedarf hinaus nicht zu erwarten, da sich Arbeitsplatzangebot und -nachfrage derart kleinräumig kaum zur Deckung bringen lassen; d.h. es wird auch dann nur in wenigen Fällen ein passender Arbeitsplatz bzw. ein passender Bewerber zum richtigen Zeitpunkt vor Ort zur Verfügung stehen.

Somit wäre in Waltershofen, Tiengen und Opfingen bei Umsetzung sämtlicher FNP-Potenziale ein rechnerischer „Überhang“ an gewerblichen Bauflächen im Vergleich zum zeitlich absehbaren örtlichen Bedarf gegeben, der prinzipiell zur Entlastung der Gewerbeflächensituation in Freiburg allgemein zur Verfügung stehen könnte. Angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit ist dies grundsätzlich zu begrüßen. Auch heute arbeiten bereits erfolgreiche regional und überregional aufgestellte Unternehmen aus den Tuniberg-Ortsteilen heraus (s.o.). Insbesondere wenn ein wachstumsorientiertes Entwicklungsszenario verfolgt wird, muss der Blick ohnehin verstärkt auf die Flächenpotenziale in peripheren Lagen und in den Umlandgemeinden gerichtet werden (s. Kap. 7.1.3). Die Nachteile zusätzlicher Verkehrsbewegungen im Pendler- und Wirtschaftsverkehr würden dann in jedem Falle eintreten. Wenn die Möglichkeiten der Flächenaktivierung im Stadtgebiet ausgeschöpft werden, könnten jedoch Gewerbesteuern für die Stadt gesichert werden.

Im Sinne einer langfristigen Flächenvorsorge bis 2040 wird deshalb empfohlen, die gegenwärtige Darstellung gewerblicher Bauflächen beizubehalten, jedoch nur bedarfsorientiert zeitlich gestaffelt durch Bebauungspläne umzusetzen. Vertretbar in diesem Zusammenhang wären eine Erweiterung der ausgelasteten Gewerbegebiete in Opfingen (zunächst Teilfläche) und Munzingen und die Entwicklung von Teilen der bereits erschlossenen gewerblichen Bauflächen in Tiengen. Ob im Einzelfall zwingende Gründe des Umwelt- oder Hochwasserschutzes, des Wohnungsbedarfs oder der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Verkehrsnetzes gegen eine Flächenvorhaltung sprechen, kann vorliegend nicht beurteilt werden. Dies wäre vielmehr Gegenstand einer Gesamtabwägung. Dafür sollte die gegenwärtig erarbeitete „Rahmenplanung Tuniberg“ weitere Grundlagen liefern, u.a. zu Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie zum Umfang von Wohnbauflächen, die für ein moderates Bevölkerungswachstum und damit für die Aufrechterhaltung eines angemessenen Angebots an Wohnfolgeeinrichtungen und Nahversorgungsangeboten benötigt werden.

Hauptnutzung der Grundstücke auf Gewerbeflächen des Flächennutzungsplans in Streulagen (Stand 1/2019)



10.1.9 Streulagen

10.1.9.1 Zähringen Nord

Der FNP 2020 stellt im Bereich Gundelfinger Straße (Ostseite)/ Längenloh-Nord neben dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet, das überwiegend durch Handels- und Kfz-Betriebe genutzt wird, 3,6 ha zusätzliche gewerbliche Baufläche dar, sowie weitere 2,4 ha westlich der Gundelfinger Straße. Von diesen Flächen wurden wegen verschiedener Einschränkungen 4,8 ha als bebaubar eingeschätzt. Teile der möglichen Gewerbegebietserweiterungen wurden inzwischen für Wohnunterkünfte genutzt. Der Wettbewerbsentwurf für das „Zähringer Band“ sah dann einen weitgehenden Verzicht auf die Gewerbegebietserweiterungen sowie auf großflächigen Einzelhandel zugunsten von Wohnen vor. Ein Einzelhandelsbetrieb wurde in das Industriegebiet Nord umgesiedelt und eine FNP-Änderung ins Verfahren gebracht, jedoch wegen der Lage von Teilen der geplanten Wohngebiete im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs zurückgestellt.

Auf Grundlage eines neuen Abstandsgutachtens wurde die Planung für den Bereich westlich der Gundelfinger Straße dahingehend überarbeitet, dass auf den ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Bauflächen jetzt Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr, insbesondere Büros angesiedelt werden sollen. Eine Büronutzung würde zur Entlastung der Gewerbegebiete von Büroflächenbedarfen beitragen. Jedoch sollte auch sonstiges Gewerbe im Sinne des GeFEK auf Teilflächen berücksichtigt werden, z.B. durch Verzicht auf einen der in der Vorzugsvariante dargestellten Büroquadranten. Die im FNP derzeit noch dargestellten gewerblichen Zuwachsflächen im Bereich Längenloh-Nord werden in der Vorzugsvariante des Gutachtens als Wohnbauflächen dargestellt. Der im FNP 2020 noch angenommene signifikante Beitrag zur Erweiterung des Angebots an gewerblichen Bauflächen in Freiburg dürfte sich in Zähringen Nord nach jetzigem Pla-

nungsstand daher nicht mehr realisieren lassen. Der Bereich wird deshalb jetzt als „Streulage“ eingeordnet.

10.1.9.2 Haslacher Straße/ „Schwarzwaldmilch“

Bei weitem größter Nutzer des unmittelbar innenstadtnah gelegenen Bereichs beiderseits der östlichen Haslacher Straße (rund 6,5 ha) ist das genossenschaftliche Unternehmen „Schwarzwaldmilch“. Der Standort ist Sammelstelle für vor allem aus dem Schwarzwald angelieferte Milch, die hier weiterverarbeitet wird; die Produkte werden von hier aus per Lkw ausgeliefert, aber auch in einem „Milchladen“ direkt vermarktet. Der Betrieb ist aufgrund logistischer Anforderungen nach eigener Aussage auf einen Standort in Freiburg nahe der B 31 angewiesen. Möglichkeiten einer betrieblichen Weiterentwicklung an diesem urban integrierten Standort sollten deshalb gewährt werden.

Auf der gegenüberliegenden Nordseite der Haslacher Straße findet sich eine kleinteilige Mischung aus Büronutzungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen, Kfz- und Handwerksbetrieben und Wohnen, die sich in den Bahnweg hinein fortsetzt. Dabei haben kulturelle und soziale Angebote (Theater, Tanzstudio, Design-Hochschule) in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Auf einigen Grundstücken erscheint eine Nutzungsintensivierung in Anbetracht der zentralen Lage grundsätzlich denkbar.

10.1.9.3 Rieselfeld

Die kleine gewerbliche Baufläche am südlichen Rand des Rieselfeldes, soweit nicht bereits durch Bebauungsplanänderung zum Mischgebiet umgewidmet, umfasst vier zweigeschossige Baukörper, deren Dienstleistungsnutzung ohne Weiteres mit der umgebenden Wohnbebauung verträglich ist, jedoch keinen unmittelbaren Quartiersbezug aufweist. Weitere Entwicklungspotenziale bestehen nicht.

10.1.9.4 Linnéstraße/ Windaustraße

Am Rand der Wohngebiete von Mooswald und Betzenhausen liegen nahe der Paduaallee zwei kleinere, nicht miteinander zusammenhängende Gewerbestraßen, deren Randbereiche im FNP 2020 als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Abgesehen vom Telekom-Standort mit dem Fernsehturm finden sich hier auf schmalen Parzellen in enger Nachbarschaft zu bzw. in Mischung mit Wohngebäuden unterschiedliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Das Nutzungsspektrum reicht von Handwerksbetrieben mit überwiegend lokaler Versorgungsfunktion (u.a. Kfz-, Glaser- und Malerbetrieb) bis hin zu selbständigen Büronutzungen, kirchlichen, sportlichen und gastronomischen Einrichtungen. Die verfügbaren Flächen sind vollständig ausgenutzt und weitgehend nutzungsstabil. Ein zumindest theoretisches Entwicklungspotenzial besteht nur noch auf der Telekom-Fläche.

10.1.9.5 Heidenhofstraße

Die als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Dreiecksfläche zwischen Berliner Allee, Elsässer und Heidenhofstraße wird nach Aufgabe eines produzierenden Gewerbebetriebs (Fertigung von Kisten und Paletten, Altholz-Heizwerk) durch das südlich angrenzende Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) übernommen. Der Bereich befindet sich daher – mit Ausnahme der gemischt genutzten Südspitze – gegenwärtig im Umbruch.

10.1.9.6 Littenweiler. Kunzenweg/ Kunzenhof

Im Stadtteil Littenweiler weist der FNP 2020 eine gewerbliche Baufläche am Kunzenweg aus. Größter Einzelnutzer ist ein Fenster- und Türenbaubetrieb, dessen zweigeschossiges modernes Betriebsgebäude eng in die vorhandene Wohnbebauung eingebunden ist. Am benachbarten Kunzenhof liegen einige kleinere Betriebe (u.a. Schreinerei, Kfz-Service) ebenfalls in enger Nachbarschaft zu Wohnen, z.T. sogar auf demselben Grundstück. Getrennt durch Wohnbebauung liegen gegenüber dem Friedhof Bergäcker weitere kleine Gewerbebetriebe. Im Süden grenzt ein Mischgebiet an, das jedoch fast ausschließlich für Wohnen genutzt wird. Das Gebiet ist ein

Beispiel für eine funktionsfähige Mischstruktur, in die sich hier auch ein größerer Einzelbetrieb einfügt.

Die gemischten Bauflächen nördlich der Bahn werden u.a. durch ein Bauunternehmen und einen Recyclinghof genutzt. Nennenswerte gewerbliche Entwicklungspotenziale sind in gewerblichen und gemischten Bauflächen von Littenweiler nicht erkennbar; lediglich am östlichen Ortsrand zwischen Edeka-Markt und Wohnheim befindet sich noch eine größere freie Fläche (im B-Plan tlw. GE, tlw. unbeplant, angrenzend geplante Endhaltestelle der Straßenbahnverlängerung).

10.1.9.7 St. Georgen West

Der Vollständigkeit halber ist noch eine kleine gewerbliche Baufläche im Westen des Stadtteils St. Georgen zu nennen, mit zwei Kfz-Betrieben, einem Steinmetz- und einem größeren Gastronomiebetrieb.

10.1.9.8 Gewerbestandorte in gemischten Bauflächen

Gewerbestandorte in gemischten Bauflächen sind vor allem im Umfeld der großen Gewerbegebiete (insbesondere im Nordosten des Gewerbegebiets Haid und an den Rändern des Gewerbegebiets Süd) vorhanden und werden in den entsprechenden Kapiteln dieses Berichts mit behandelt. Die weiteren umfangreichen gemischten Bauflächen im Stadtgebiet, so im Stadtzentrum und in den Stadtteilzentren, in historischen Dorflagen und Altbaugebieten sowie entlang von Ausfallstraßen werden neben dem Wohnen vor allem für Einzelhandel, Büros und büroähnliche Dienstleistungen genutzt. Einzelne Gewerbestandorte, z.B. von Kfz-Betrieben oder gewerbegebietstypischen Dienstleistungen, können für die lokale Versorgung von Bedeutung sein, wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung aber nicht flächendeckend erhoben. Besonders hingewiesen sei jedoch auf die folgenden Bereiche:

Auf dem 4,8 ha großen Ganter-Areal zwischen Schwarzwaldstraße und Dreisam sind nach räumlicher Konsolidierung der Brauereitätigkeit Nachnutzungspotenziale in erheblicher Größenordnung frei geworden. Nachnutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der noch genutzten und/oder erhaltenswerten Bestandsbebauung sowie der für den geplanten Straßentunnel benötigten Flächen sind seit einer Reihe von Jahren in der Diskussion. Inwieweit dabei über den vorhandenen Brauereibetrieb hinausgehend gewerbliche Nutzungen im Sinne des GeFEK oder auch Büronutzungen eingeordnet werden können, ist noch nicht abschließend geklärt.

Der Standort Runzenmattenweg / Ecke Lehener Straße (1,2 ha) wurde durch FNP-Änderung (2007) von einer gewerblichen zu einer Wohn- und gemischten Baufläche umgewidmet, ist jedoch weiterhin gewerblich genutzt, mit einem größeren Produktionsbetrieb (Induktionswärmemaschinen), einer Färberei, Lackiertechnik, Lagernutzungen und lediglich zwei Wohngebäuden. Wenn die geplante Betriebsverlagerung umgesetzt wird, entsteht ein Nachnutzungspotenzial, das aufgrund der FNP-Darstellung und der damit erzielbaren Grundstückspreise voraussichtlich bevorzugt für Wohnnutzungen in Anspruch genommen würde.

Im Stühlinger finden sich vereinzelt noch Reste einer früher stärker verbreiteten Gewerbenutzung in den Hofbereichen einer Bebauung des ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhunderts (u.a. Druckerei). Die meisten früher gewerblich genutzten Remisen und Schuppen sind jedoch inzwischen zu Wohnen umgenutzt. Einen interessanten neuen Ansatz stellt der Stühlinger Gewerbehof in der Ferdinand-Weiß-Straße dar, mit einer Mischung von kleinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Kultur in einem teilweise zweigeschossigen Neubau.

10.1.9.9 Empfehlungen

Gewerbebetriebe in gemischten urbanen Lagen leisten oft einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen oder (Reparatur-) Dienstleistungen. Sie helfen, unnötig weite Wege und damit Verkehr zu vermeiden und tragen im günstigen Fall zur Belebung ihrer Umgebung bei. Ihre oft grundstücks- bzw. mietpreisbedingte Verlagerung erhöht darüber hinaus den Druck auf die vorhandenen Gewerbegebiete. Es liegt deshalb im Inter-

esse der Stadt, solche Standorte zu sichern und bei Betriebsaufgaben, Verlagerungen oder neuer Flächenkonzeption mindestens in Teilen weiterhin für stadtteilbezogenes Gewerbe verfügbar zu halten. Dies gilt im Grundsatz auch für Handwerks- und Kfz-Servicebetriebe, deren Integration in gemischte Strukturen besondere Lösungen erfordert. Inwieweit sich dieses Ziel angesichts der aktuellen Grundstückspreise in gemischten Bauflächen und hoher immissions- und planungsrechtlicher Hürden durchhalten lässt, ist jedoch zweifelhaft. Es muss deshalb auch ein Anliegen sein, nicht vermeidbare Verlagerungen unterstützend zu begleiten und dafür in den Gewerbegebieten auch kleinflächige Grundstücksparzellierungen und Angebote zur Miete, z.B. in Form von Gewerbehöfen zu ermöglichen (s. Kap. 7.3).