

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0104/2019

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Leander Lebeau

**Haushaltswirksamkeit:**  nein

ja, bei

Produkt: 57100

Investitionskosten:  nein

ja

Betrag: 25.039 €

Drittmittel:  nein

ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein

ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	15.10.2019	öffentlich	Information
Stadtrat	24.10.2019	öffentlich	Information

**Betreff: Beschluss des Wirtschaftsflächenkonzeptes 2035 für die Stadt Speyer**

## Beschlussempfehlung:

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion empfiehlt dem Stadtrat, das Wirtschaftsflächenkonzept als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zu beschließen und beauftragt die Verwaltung, die gewerbliche Entwicklung der Stadt Speyer entsprechend der Ziele und dem Handlungsempfehlungen des Wirtschaftsflächenkonzeptes zu betreiben.**

## Begründung:

Die Stadt Speyer kann den Bedarf bzw. die Nachfrage an Gewerbeflächen schon seit einiger Zeit nicht mehr decken. Die Stadtverwaltung hat keine Flächen mehr, die sie gewerblich vermarkten kann. Mit dem Wohnungsmarktkonzept und dem Flächenprogramm Wohnen wurden bereits Daten für die zukünftige Entwicklung, sowie Flächenpotenziale zum Thema Wohnen prognostiziert bzw. identifiziert. Durch das Wirtschaftsflächenkonzept wird ein weiteres Thema abgedeckt, das in einer Stadt ebenfalls einen bedeutenden Schwerpunkt bei der Flächenentwicklung hat.

Ziel des Konzeptes, das durch das Büro CIMA aus Köln erarbeitet wurde, war es zu klären wie sich der Wirtschaftsstandort Speyer mittel- und langfristig entwickeln und positionieren soll. Hierzu erfolgte erst eine Grundlagenermittlung, in dem die Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Speyer zusammengetragen wurden. Zu den weiteren Bausteinen der Grundlagenermittlung gehörten die Identifizierung des Wirtschaftsflächenangebotes 2019 und die Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs der verschiedenen Wirtschaftszweige für das Jahr 2035. Im Anschluss wurden Vorschläge im Rahmen eines räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes aufgezeigt, sowie Handlungsempfehlungen für den Wirtschaftsstandort Speyer formuliert.

Ein politischer Beschluss soll Transparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten garantieren und die Akzeptanz bei allen Akteuren und der Öffentlichkeit stärken. Das Wirtschaftsflächenkonzept ist eine bindende Grundlage für ein einheitliches Handeln von Verwaltung und Politik. Nach § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Derzeit wird parallel zum Wirtschaftsflächenkonzept Speyer ein Regionales

Gewerbeflächenkonzept für die Metropolregion Rhein-Neckar ebenfalls durch die CIMA erarbeitet.

### Wirtschaftsflächenkonzept 2035

Die Ergebnisse des Wirtschaftsflächenkonzeptes werden in der Sitzung durch die CIMA vorgestellt. Im Anhang sind die Ergebnisse zusammengefasst. Der vollständige Abschlussbericht ist digital im Ratsinformationssystem abrufbar.

#### Wesentliche Ergebnisse

In der Summe stehen der Stadt Speyer derzeit 433,4ha Wirtschaftsflächen zur Verfügung. Die ermittelten vorwiegenden privaten **Flächenreserven** in den bestehenden Gebieten in der Stadt Speyer betragen **21,4 ha**. Speyer verfügt über keine weiteren im Flächennutzungsplan vorbereiteten Außenbereichspotenziale.

Bis zum Jahr **2035** ergibt sich durch das erwartete Beschäftigungswachstum, durch Neuansiedelung, Verlagerung und Erweiterung in Speyer ein **Wirtschaftsflächenbedarf** von **62,2 ha (netto)** bzw. 77,7 ha (brutto) Baulandfläche.

Werden in einer Gesamtbilanz Reserveflächen mit dem prognostizierten Wirtschaftsflächenbedarf für 2035 gegenüber gestellt, so verbleibt unter Annahme einer vollständigen Aktivierung aller planerisch dargestellten Reserven für den **Planungszeitraum 2035** ein **Flächendefizit von 40,8 ha (netto)** bzw. 51,0 ha (brutto).

#### Wesentliche Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen (s. auch Anhang)

1. Positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Speyer in den letzten Jahren, mit einem weiteren Wachstum der Beschäftigtenzahlen wird gerechnet. Es sollte angestrebt werden, das Flächendefizit von 40,8 ha (netto) bzw. 51,0 ha (brutto) zu decken.
2. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Es bedarf einer aktiven Entwicklung neuer Flächen.
3. Zur Sicherstellung eines Mindestangebotes ist die Entwicklung des Pionier Quartiers aktiv voranzutreiben.
4. Der Flächenengpass wird in Speyer auch durch das Pionier Quartier nicht gänzlich beseitigt werden können.
5. Aufgrund des Flächenengpasses auf der Speyerer Gemarkung, ist anzuraten Interkommunale bzw. Regionale Lösungen für die Nachfrage zu finden.
6. Kontinuierliche Sicherung der Funktionstüchtigkeit der bestehenden gewerblichen Flächen.

#### Einschätzung der Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung stimmt den Ergebnissen des Wirtschaftsflächenkonzeptes grundsätzlich zu. So bestätigen die ermittelten Zahlen für das noch vorhandene Flächenangebot und der prognostizierte Flächenbedarf die Erfahrungen aus der Praxis. Damit Speyer ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleibt, werden neue Gewerbeflächen benötigt. Der Bedarf ergibt sich durch die Nachfrage von Unternehmen, die sich gerne neu ansiedeln würden, aber hauptsächlich durch bestehende Betriebe, die sich gerne erweitern würden.

Auf die erforderliche Entwicklung des Pionier Quartiers und den damit neuen Gewerbeflächen wird deutlich hingewiesen. Ebenso auf die Nachfrage nach weiteren Logistikstandorten. Die Stadtverwaltung Speyer ist allerdings der Ansicht, dass es im Speyerer Süden eine ausreichende Anzahl von Logistikunternehmen gibt. In Zukunft sollte der Schwerpunkt bei flächenschonenderen klassischen und technologie-orientierten Gewerbegebieten und Gewerbeparks liegen.

**Anlagen:**

- Kapitel 10 – Zusammenfassung des Wirtschaftsflächenkonzeptes

Nur im Rats-/Bürgerinformationssystem auf [speyer.de](http://speyer.de) online verfügbar:

- Endbericht des Wirtschaftsflächenkonzepts Speyer 2035