

Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main im Rahmen des Masterplan Industrie

Ergebnisse der ersten Arbeitsphase

Pressekonferenz am 04.11.2014

Das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept im Rahmen des Masterplans Industrie steht in der Kontinuität des Industriepolitischen Leitbildes von 1994 und schreibt das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm von 2004 fort. Das Konzept zielt auf die Stärkung von Industrie und Gewerbe im Flächenwettbewerb, auf eine Erhöhung von Planungs- und Investitionssicherheit für diese Bereiche sowie auf ein qualitativ und quantitativ bedarfsgerechtes Flächenangebot.

In der ersten Arbeitsphase, deren Ergebnisse hier vorgestellt werden, wurde eine umfassende Analyse der relevanten gewerbeflächenbezogenen Aspekte durchgeführt. Dazu gehören vor allem Situation und Perspektiven der Wirtschaft in Frankfurt am Main, die politischen und räumlichen Zielvorstellungen von Verwaltung und Politik sowie die Positionen von Wirtschaft, Verbänden und Institutionen. Von den Gutachtern wurde eine Prognose des zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2030 derjenigen Teile der Wirtschaft erarbeitet, die im Focus der wirtschaftspolitischen Strategie stehen: Zunächst des Verarbeitenden Gewerbes, also von Industrie und produzierendem Handwerk, dann der übrigen auf Gewerbeflächen angewiesenen Branchen. Diesem Bedarf wurde eine Analyse des in Frankfurt am Main vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials gegenüber gestellt.

1. Flächenbedarf

Frankfurter Industrie mit Wachstumspotenzialen

Das Verarbeitende Gewerbe in Frankfurt hat aufgrund seiner Branchenstruktur überdurchschnittliche Wachstumspotenziale. Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht profitiert der Standort insbesondere von seiner starken Position bei exportintensiven Leitbranchen. Wachstumstreiber sind Chemie/Pharma, Elektrotechnik/Elektronik sowie Maschinenbau und Fahrzeugbau. Für diese Industriezweige werden nach einem Basisszenario, das die aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Entwicklung skizziert, jährliche Zuwachsraten von rund 1,9 Prozent erwartet; insgesamt kann die industrielle Produktion bis 2030 um rund 30 Prozent ausgeweitet werden.

Ausschöpfung der Wachstumspotenziale erfordert zusätzliche Betriebsflächen

Die Expansion der Industrieproduktion bis 2030 kann nur teilweise über Kapazitätsreserven und Erweiterungen realisiert werden. Nach dem Basisszenario sind schätzungsweise 60 ha zusätzliche Betriebsflächen erforderlich.

Unternehmen benötigen vor allem Betriebsflächen in den Industrieparks

Vom Gewerbeflächenbedarf des Verarbeitenden Gewerbes entfallen etwa zwei Drittel auf die Chemie- und Pharmaindustrie. Der überwiegende Teil des Flächenbedarfs – rund 40 ha – dürfte daher in den bestehenden Industrieparks wirksam werden.

Betriebsflächenbedarf auch an anderen Standorten

Außerhalb der Industrieparks werden für das verarbeitende Gewerbe rund 20 ha Flächen benötigt. Bedarfsschwerpunkte bilden die Bereiche Elektrotechnik/ Elektronik sowie Maschinenbau und Fahrzeugbau, daneben aber auch das Ernährungsgewerbe. Der größte Teil des Bedarfs entfällt auf größere Unternehmen. Gleichwohl bilden die kleinen und mittleren Firmen den überwiegenden Teil der Bedarfsfälle. Dazu tragen auch zahlreiche kleinere produzierende Handwerksbetriebe bei, vielfach Stadtteilgewerbe bzw. Gemengelagen, das oft unter Verdrängungsdruck steht. Die Modellrechnungen zeigen, dass sich der Bedarf ungleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt.

Logistikunternehmen und Großhandel als konstante Nachfrager

Die Flächennachfrage des Logistiksektors wird anhalten. Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach großflächigen Standorten mit überörtlicher Bedeutung auf den Bereich des Flughafens und das Frankfurter Umland konzentriert. Daneben werden jedoch auch verkehrsgünstig gelegene Flächen für örtlich gebundene Logistikbetriebe benötigt werden. Die Zentralität von Frankfurt am Main sowie die erwartete Zunahme der Bevölkerung und verstärken auch die Flächennachfrage durch Großhandel, Autohäuser und –werkstätten sowie Geräteverleiher.

Nachfragedruck durch Rechenzentren

Als Folge der Position Frankfurts als einer der weltweit wichtigsten Hubs dürfte der Nachfragedruck durch Rechenzentren weiter steigen.

Flächenbedarf des Baugewerbes gering

Ein deutliches Ansteigen der Flächennachfrage durch das Baugewerbe ist selbst bei weiter wachsender Bautätigkeit nicht zu erwarten.

Zwischenergebnis:

Gesamtbedarf der auf Gewerbeflächen angewiesenen Branchen steigt

Der Flächenbedarf der auf Gewerbeflächen angewiesenen Branchen – Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik, Rechenzentren und Großhandel – wird bis 2030 in einer Bandbreite von 90 ha (untere Variante) bis 140 ha (obere Variante) erwartet. Davon entfallen 60 ha auf die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes sowie 30 ha bis 80 ha auf die übrigen Branchen.

Nachfrage auch durch andere Branchen und Nutzungen

Neben diesen Branchen gibt es eine Reihe von weiteren Nutzungen – beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Bürodienstleister, religiöse Einrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen sowie zunehmend auch Wohnen – die nicht auf Gewerbeflächen angewiesen sind, diese aber nachfragen.

2. Flächenangebot

Ungenutzte und gering genutzte Flächen in Gewerbegebieten

Von den rund 1.600 ha gewerblicher Bauflächen in Frankfurt werden rund 215 ha zurzeit nicht gewerblich genutzt und sind damit Potenzialflächen. Davon befinden sich gut 40 % in den Industrieparks und knapp 60 % in den weiteren Gewerbegebieten der Stadt. Darüber hinaus erfasst die Analyse rund 140 ha, die zurzeit nur sehr gering genutzt sind bzw. erhebliche Leerstände aufweisen.

Einschränkungen der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen

Nicht alle Potenzialflächen stehen bedarfsgerecht auf dem Markt zur Verfügung. Ein erheblicher Teil der Potenzialflächen wird voraussichtlich erst mittel- oder langfristig verfügbar werden, z.B. weil keine Verkaufsbereitschaft besteht, die Verkehrserschließung noch gesichert oder Planungsrecht geschaffen werden muss. Das zusätzlich zu den rund 90 ha Potenzialflächen in den Industrieparks bis 2030 an anderen Standorten in der Stadt unter realistischen Annahmen aktivierbare Gewerbeflächenpotenzial wird mit rund 85 ha abgeschätzt.

Teilräumliche Differenzierung

Die noch ungenutzten gewerblichen Potenzialflächen liegen vor allem im Westen und Nordwesten der Stadt. Der Frankfurter Ostraum weist in größerem Umfang mindergenutzte Betriebsflächen und Flächen mit Immobilienleerständen auf.

Unterschiedliche Eignung der Gewerbeflächen

Nicht jede Potenzialfläche ist für jede Art von gewerblicher Nutzung geeignet. Dies gilt für die Potenzialflächen in den Industrieparks mit ihrem spezifischen Nutzungsspektrum, aber auch für Potenzialflächen außerhalb der Industrieparks, die teilweise Einschränkungen hinsichtlich ihrer Eignung für emittierende und für verkehrsintensive Betriebe aufweisen.

3. Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenangebot

Ausreichende Flächenangebote in den Industrieparks

Ein großer Teil des erwarteten Gewerbeflächenbedarfs zielt auf Flächen, wie sie in den Industrieparks grundsätzlich zur Verfügung stehen. Diesbezüglich ist kein Engpass zu erwarten, wenn es weiterhin gelingt, die dort vorhandenen Flächenpotenziale nachfragegerecht bereitzustellen.

Überprüfung der bedarfsgerechten Verfügbarkeit sonstiger Gewerbeflächen

Für etwa ein Drittel des prognostizierten Bedarfs aus dem Verarbeitenden Gewerbe (20 ha) sowie für einen großen Teil der weiteren auf Gewerbegebietsflächen angewiesenen Nachfrage sind Flächen in den Industrieparks weniger geeignet. Die planerische Aufmerksamkeit muss sich hier auf das Flächenangebot in den übrigen Gewerbegebieten richten. In der Gegenüberstellung mit dem Flächenbedarf sind bei einer rechnerisch und bezogen auf die Gesamtstadt annähernd ausgeglichenen Bilanz spezifische Engpässe möglich. Diese sind vor allem durch die Konkurrenz um das begrenzte Flächenangebot bedingt, in der sich auch Nutzungen durchsetzen, die auf Flächen in Gewerbegebieten weniger angewiesen sind. Darüber hinaus bestehen in einigen Teilräumen Engpässe im Hinblick auf Flächen für emittierendes oder verkehrsintensives Gewerbe.

Reserven für flughafenbezogene Nachfrage im Umland

Für speziell flughafenbezogene gewerbliche Nutzungen, insbesondere für flughafenbezogene Logistik, stehen außerhalb des Frankfurter Stadtgebiets umfangreiche Flächen zur Verfügung. Zusätzliche Flächen im Stadtgebiet können z.B. in den Industrieparks verfügbar werden.

4. Handlungsfelder zur Vertiefung in Phase II der Untersuchung

Wachstumspotenziale nutzen

Zur Ausschöpfung der Wachstumspotenziale sind geeignete Rahmenbedingungen notwendig. Dazu gehört ein hinsichtlich seiner Eigenschaften, seiner Verfügbarkeit und seiner Lage in der Stadt bedarfsgerechtes Flächenangebot.

Entwicklungsmöglichkeiten für Bestandsunternehmen und Ansiedlungen sichern

Unternehmen benötigen für Investitionen angesichts der zunehmenden Nachfragekonkurrenzen durch andere Nutzungen verlässliche Entwicklungsperspektiven, wie sie im Osthafen bereits geschaffen wurden.

Einschränkungen der Flächenverfügbarkeit überwinden

Handlungsbedarf besteht weiterhin im Hinblick auf die rechtzeitige und marktfähige Aktivierung von Flächenreserven. Dazu gehört das „Recycling“ von mindergenutzten Flächen und Gebäudeleerständen – auch im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Diesbezügliche Steuerungsmöglichkeiten sind zu prüfen.

Teilräumliche Unterschiede der Flächenverfügbarkeit berücksichtigen

Die Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Flächenangebot weist auf teilräumliche Unterschiede der Flächenverfügbarkeit hin. Besonders im Ostraum wird es auf die Aktivierung von ungenutzten, mindergenutzten und Leerstandsflächen ankommen, da für viele der dortigen Nachfrager die im Nordwestraum vorhande-

nen Zuwachsflächen aufgrund ihrer Entfernung und Verkehrslage keine attraktive Alternative darstellen.

Angebote für Stadtteilgewerbe sichern

Die kleineren, innenstadt- bzw. stadtteilintegrierten Gewerbegebiete Frankfurts weisen einzeln und in ihrer Summe nur geringe Flächenpotenziale auf, und diese eher in Form von Mindernutzungen und Gebäudeleerständen als von ungenutzten Flächen. Da von einem anhaltenden standortgebundenen Bedarf, u.a. von Handwerks- und kleineren Dienstleistungsbetrieben auszugehen ist und weitere Verdrängungen aus Streulagen nicht ausgeschlossen werden können, sind auch diesbezüglich die Möglichkeiten zur Sicherung adäquater Flächenangebote zu prüfen.

Potenziale der Industrieparks nutzen

Die in den Industrieparks vorhandenen Flächenpotenziale müssen zeit- und marktgerecht verfügbar gemacht werden. Da das Flächenangebot dort den absehbaren Bedarf übersteigt, ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Industrieparks – insbesondere deren Randbereiche und Zuwachsflächen – zu einer Minderung von Flächenengpässen im übrigen Stadtgebiet beitragen können.

Priorität für Betriebe, die auf Flächen in Gewerbegebieten angewiesen sind

Mehr als 40 % der im Gewerbeflächenkataster erfassten Fläche außerhalb der Industrieparks ist durch Nutzungen belegt, für die ein Gewerbegebietsstandort günstig, aber i.d.R. nicht zwingend erforderlich ist (z.B. Büros, Dienstleistungen) oder die in Gewerbegebieten planerisch nicht erwünscht sind (z.B. zentrenrelevanter Einzelhandel). Da gerade in diesen Sektoren ein anhaltender und in der Flächenkonkurrenz durchsetzungsfähiger Entwicklungsdruck festzustellen ist, stellt sich die Frage, ob und ggf. mit welchen Instrumenten Betrieben, die auf Gewerbegebietsflächen angewiesen sind, Priorität eingeräumt werden kann.

Verkehrliche Erreichbarkeit berücksichtigen

Der Standort Frankfurt am Main profitiert von seiner zentralen Lage sowie der multimodalen Anbindung eines Großteils seiner Standorte. Die Analyse zeigt jedoch, dass die Verfügbarkeit einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung zum Engpassfaktor im Hinblick auf die Anforderungen bestimmter Betriebstypen werden kann.

Zusammenarbeit in der Region

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt umfangreiche Gewerbeflächereserven im Frankfurter Umland sowie an anderen Orten der Rhein-Main-Region dar. Zum Thema der Flächenverfügbarkeit ist der Blick daher auch auf die Region und insbesondere auf das engere Umland zu richten.