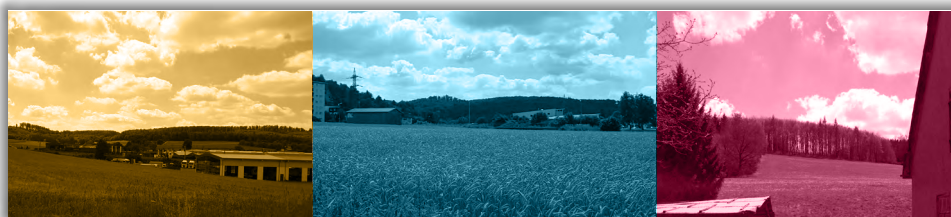


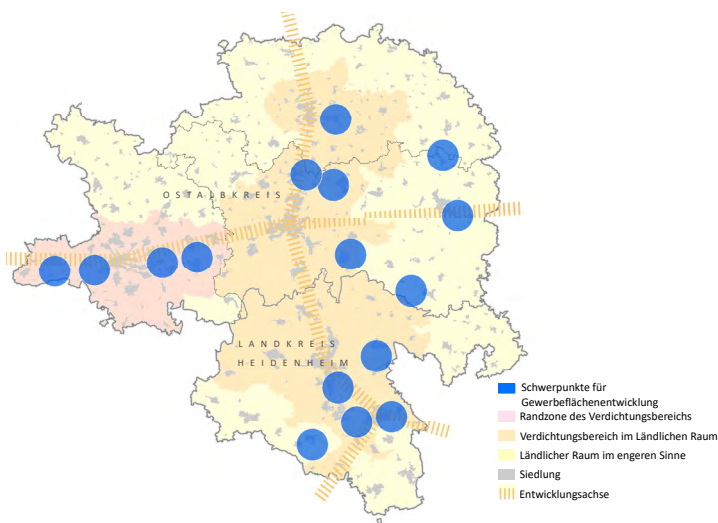


Gewerbeentwicklungsforum Ostwürttemberg



Leitfaden

Nachhaltige Standortsuche und Erweiterung



Entwicklungsziel

Übersicht

Lagebeurteilung

Abwägung

Standortentscheidung

Einleitung

Die wirtschaftliche Weiterentwicklung innerhalb bestehender Gewerbegebiete, vor allem in den regionalen Gewerbeschwerpunkten, stößt vielerorts in der Region Ostwürttemberg an ihre Grenzen. Für bestimmte gewerbliche Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen oder -verlagerungen fehlen in besonders nachgefragten Bestandsgewerbegebieten geeignete Flächen. Die Erweiterung in den regionalen Gewerbeschwerpunkten ist sinnvoll. Diese liegen meistens optimal zu den Verkehrsinfrastrukturen und an den Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans. Aber auch jenseits der regionalen Gewerbeschwerpunkte bleibt es in der Zukunft unerlässlich, neue Flächen für die Gewerbeentwicklung zu erschließen. Diese können als Erweiterungen direkt an Bestandsgebiete anschließen oder sich in deren Umfeld befinden.

Im Sinne der nachhaltigen Entwicklung und des schonenden Umgangs mit der endlichen Ressource Boden gilt es bei der Suche nach geeigneten Flächen für die Gewerbeentwicklung, die ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte besonders ausgewogen und integriert zu behandeln.

Verfahren, die nachvollziehbar zukunftsfähige und generationengerechte Entwicklungen gewährleisten, sind ein wichtiger Erfolgsfaktor für die räumliche Entwicklung in Ostwürttemberg. Nachhaltige Entwicklung eröffnet für die Wirtschaft neue Möglichkeiten, trifft die Compliance-Standards vieler Firmen, erhöht die Akzeptanz von Neuansiedlungen in der Bevölkerung und erhält die Lebensgrundlage für die kommenden Generationen.

Für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung ist es aber nicht ausreichend, Konzepte für die Standortsuche zu erarbeiten, sondern es ist ein Prozess nötig, um die strategischen Ziele in der Umlegungs-, Erschließungs-, Umsetzungs- und in den Betriebsphasen zu formulieren und stetig zu verfolgen.

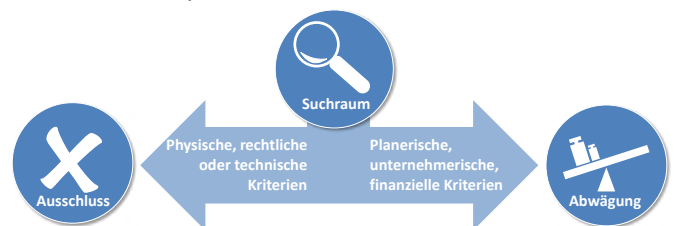
Um ein solches Vorgehen zu erproben, hat der Regionalverband Ostwürttemberg zusammen mit der IHK Ostwürttemberg, dem Landkreis Heidenheim und dem Ostalbkreis, mit Unterstützung des Planungsbüros ProRaum Consult, im Zuge des Projekts „Gewerbeentwicklungsforum“ dieses, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Ellwangen, in einem Modellraum simuliert.

Um die Erkenntnisse allen Kommunen der Region Ostwürttemberg in nachvollziehbarer und alltagstauglicher Form zu übergeben, wurde dieser Leitfaden zur nachhaltigen Flächensuche und Erweiterung zusammengestellt.

Methodischer Ansatz

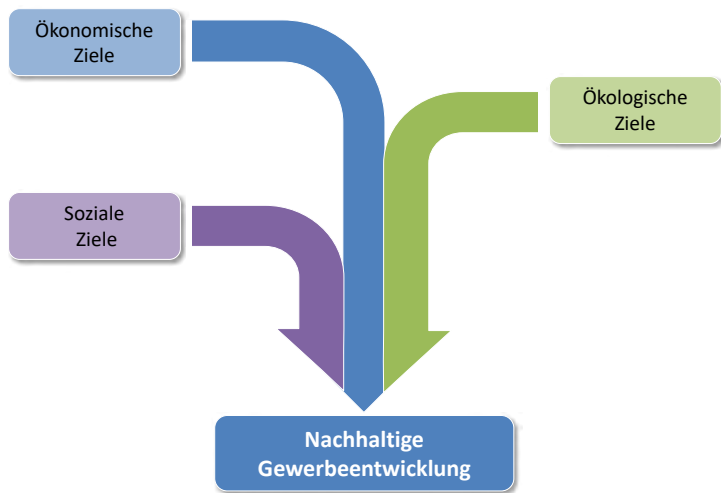
Eine nachhaltige Standortsuche für die Erweiterung oder Neuausweisung von Gewerbegebieten soll gleichermaßen den Anforderungen der Wirtschaft Rechnung tragen, den Anforderungen des Naturschutzes gerecht werden, aber auch die Belange der Bevölkerung oder künftiger Nutzer ausreichend berücksichtigen.

- Zu Beginn soll die planerische Zielsetzung definiert werden. Es werden die Rahmenbedingungen, die eine als erfolgreich zu bewertende Entwicklung erfüllen sollte, unter den am Prozess Beteiligten vereinbart.
- Als nächster Schritt folgt eine Übersicht aller möglichen räumlichen Suchfelder und deren relevanter Eigenschaften.
- Aufbauend auf die Übersicht wird eine Lagebeurteilung durchgeführt. Dabei werden die zusammengefassten Kriterien jeder einzelnen Fläche bewertet.
- Die Lagebeurteilung ist die Grundlage für die Abwägung der verschiedenen Optionen, also den Vergleich der Einzelflächen. Dabei ist zu beachten, dass es nicht um eine Bewertung in Form einer Punkteliste geht, sondern vielmehr darum, die Fläche zu finden, deren Eigenschaften am besten zu der individuellen Entwicklungssituation der Kommune passt.



- Ist die Abwägung abgeschlossen, folgt die Standortentscheidung. Hier muss dann die landes- und regionalplanerische Abstimmung und Bewertung erfolgen.
- Die nachhaltige Flächensuche und Gebietserweiterung endet mit der kommunalen Ansiedlungs- und Bevorratungsentscheidung.

In den nächsten Abschnitten werden die Einzelschritte vorgestellt.



Planerische Zielsetzung

Neben den wirtschaftlichen Effekten, die mit einer Entwicklungsentscheidung einhergehen, soll die Zielsetzung der Entwicklung die gesellschaftliche Verantwortung und die Umweltbelastung berücksichtigen. Der in diesem Leitfaden vorgeschlagene Ansatz soll helfen, Kriterien zu identifizieren, die von vornherein zum Ausschluss einer bestimmten Flächenoption führen, solche, die für eine Entwicklung sprechen, und solche, die einen Anpassungsaufwand beinhalten.

Für immer mehr Unternehmen gehören nachhaltige Firmenentwicklung und strategische Umweltziele zum Kern des Selbstverständnisses. Dies betrifft Neuansiedlungen, gilt aber auch für die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe. Die harten Standortfaktoren, wie Infrastruktur oder Arbeitskräftepotenzial, werden bei der Flächensuche vorausgesetzt und vielerorts erfüllt. Den Ausschlag für eine Entwicklungsentscheidung geben dann weiche Faktoren, wie vorhandene Abstimmungsstrukturen mit der jeweiligen Kommune, aber auch die Anforderungen an das Wohn- und Arbeitsumfeld, Mobilitätsaspekte und soziales bzw. kulturelles Angebot für bestehende und künftige Mitarbeiter.

Ein weiterer Aspekt, der immer mehr an Bedeutung gewinnt, ist die Wirkung von Gewerbeentwicklung auf identitätsstiftende Sichtachsen und damit der Einfluss von Entwicklungen auf die Identifizierung mit der besonderen Kulturlandschaft in Ostwürttemberg. Nicht zuletzt die Entwicklung von Windkraftanlagen hat die Bevölkerung immer weiter für solche Aspekte und die Bedeutung von klar kommunizierbaren Entscheidungsprozessen sensibilisiert.

Nachhaltige Entwicklung:

„Ganz allgemein umschreibt nachhaltige Entwicklung eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht und dabei die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht einschränkt. Nachhaltige Entwicklung strebt die Balance ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer Ziele an.“

(Lexikon der Nachhaltigkeit 2017)

Zudem bietet der vorgestellte Analyseprozess die Möglichkeit, in übersichtlicher Form die möglichen Entwicklungsoptionen nachvollziehbar unter anderem bei der Landesplanung zu vertreten. Die planerischen Rahmenbedingungen und Abwägungen können damit für alle Akteure und für die Einwohner sachlich und transparent dargestellt werden.

Übersicht

Die Übersicht über die raumbedeutsamen Themen und Akteure spielt eine wichtige Rolle bei der Suche nach geeigneten Flächen. Die relevanten Themen beschränken sich nicht nur auf die klassischen räumlichen Daten, sondern werden mit aufbereiteten Informationen zu den spezifischen Situationen vor Ort ergänzt. Dies ermöglicht eine umfassende und nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den möglichen Gewerbestandorten.

Der hier ausgeführte Kriterienkatalog ist dabei kein Zertifizierungstool mit Zielmarken, sondern soll helfen, die im Gewerbeentwicklungsdialog definierten relevanten Informationen möglichst vollständig zu erfassen.



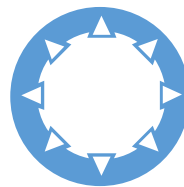
Raumordnung

Ziele der Regionalplanung
Bestehendes Baurecht
Schutzgebiete
Natur- und Landschaftsschutz
Land- und Forstwirtschaft
Überschwemmungsgebiete



Städtebau und Lage

Flächeneigenschaften
Marktgängigkeit
Sichtbarkeit und Raumbild
Gebietsimage
Zersiedlung und Belastung von unbelasteten Gebieten



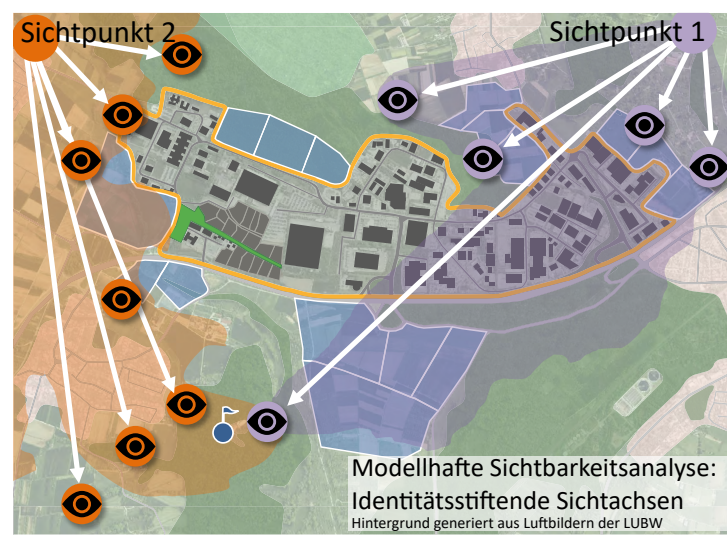
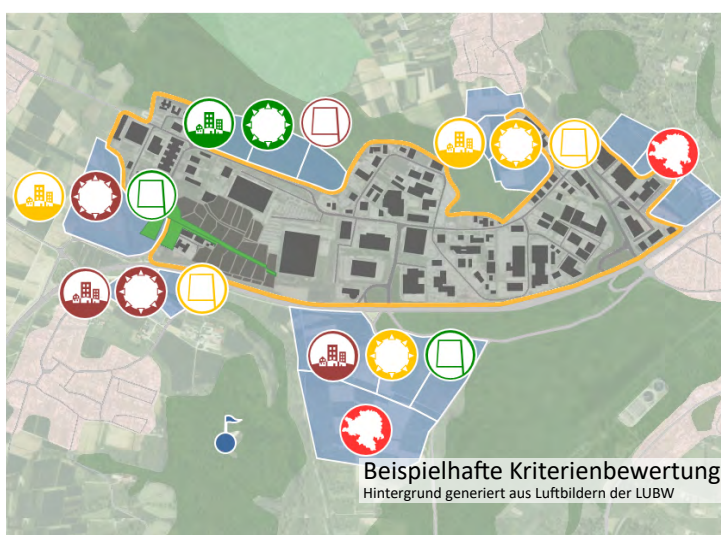
Umwelt und Landschaft

Angrenzende Nutzungen
Emission
Vorherige Nutzung und Altlasten
Denkmal



Infrastruktur und Erschließung

Komplexität der Erschließung
Breitband
Mobilität und Erreichbarkeit
Nahversorgung und soziale Infrastruktur
Etappierbarkeit und Erweiterung



Lagebeurteilung

Die Lagebeurteilung fasst die Kriterienbewertung zusammen. Die Suchbereiche werden dann unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Rahmenbedingungen bewertet. Die Arbeit im Zuge des Gewerbeentwicklungsdialogs hat gezeigt, dass hier auch aus der „Außenansicht“ weniger offensichtliche Aspekte Einfluss auf eine Entwicklungsentscheidung haben können. Dies soll anhand der folgenden Beispiele aufgezeigt werden.

Beispiel: Belastung vorher unbelasteter Gebiete

Neben den üblichen Bewertungen des Natur- und Landschaftschutzes müssen die Suchflächen daraufhin bewertet werden, ob angrenzende Nutzer oder Nutzungen über das Zumutbare hinaus belastet werden. Bei dieser Abwägungsentscheidung hat die örtliche Situation besondere Bedeutung. So gibt es im Beispielgebiet Flächen, die sich in der Nähe von bestehenden Siedlungen befinden. In der Abwägung wurde dazu Folgendes berücksichtigt: Die zusätzliche Belastung für Siedlungsbereiche, die sich bereits in der Nähe von gewerblichen Flächen befinden, wurde niedriger angenommen als in Bereichen ohne Vorbelastung durch benachbarte Nutzungen. In wieweit die zusätzliche Belastung vertretbar wäre, ist dann eine Abwägungsentscheidung.



Die Flächen im Süden werden in der Modelluntersuchung als landwirtschaftlich genutzt angenommen. Sie liegen in der Nähe eines historischen Denkmals und sind derzeit baulich nicht genutzt. Daher kann hier die Belastung unbelasteter Gebiete als höher eingeschätzt werden, obwohl keine Anwohner belastet sind und kein expliziter Schutzstatus, bspw. ein regionaler Grünzug, betroffen wäre.

Beispiel: Identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Ebenso wie die direkte Belastung durch Lärm oder Verkehr kann die Bebauung neuer Flächen Einfluss auf Sichtbeziehungen von, aber insbesondere auch auf identitätsstiftende historische Objekte in der Landschaft, wie Baudenkmäler oder eine besonders bedeutsame kultur- oder naturräumliche Kulisse, haben. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen haben enorme Bedeutung für die Bevölkerung. Natürlich kann eine solche Betrachtung nicht von jedem Punkt in der Kommune durchgeführt werden. Es können historische Sichtpunkte und Achsen genutzt werden, die anhand der „Postkartenmotive“ aus der Kommune bestimmt werden, oder besondere Punkte, die das „Ankommen und Erkennen“ der Kommune von bestimmten Routen definieren.



Mithilfe von räumlichen Analysen, wie im Beispiel oben, kann anschaulich visualisiert werden, ab welchen Gebäudehöhen Entwicklungen in den verschiedenen Suchräumen Einfluss auf Sichtbeziehungen bekommen. Es wird dargestellt, in welchen Bereichen eine Bebauung den Blick beeinflusst bzw. die Sichtbarkeit bestimmter Elemente in der Landschaft verhindert. Dies kann auch vorbereitend eingesetzt werden, um beispielsweise die Bauleitplanung daraufhin auszurichten, dass Begrünungen oder die Topografie die zukünftige Bebauung besser in die Landschaft integrieren. Beides kann helfen, die Akzeptanz von Entwicklungsentscheidungen zu erhöhen.

Beurteilung und Abwägung

Abschließend werden die einzelnen Aspekte des Kriterienkatalogs für die einzelnen Flächen zusammengefasst und gemeinsam bewertet. Die Gewichtung der Einzelkriterien ist dabei eine Abwägungsentscheidung, die die speziellen Rahmenbedingungen in der Kommune und des Standorts berücksichtigt. Dabei können die Kriterien wie im Beispiel (oben links) zusammengefasst, aber auch als konkrete Einzelbewertungen dokumentiert werden.

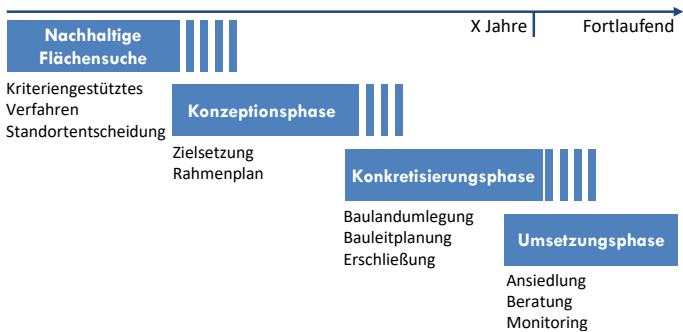
Ökologische Aspekte Umweltverträglichkeit Stoffkreismanagement Flächeneffizienz Lärmschutz	Städtebau Einheitliche Baufluchten Keine Mehrfacherschließung Städtebauliche Verknüpfung Erweiterbarkeit
Soziale Aspekte Barrierefreiheit Aufenthalt und Begegnung Allgemeinbedarfe Erhalt von Arbeitsplätzen	Technische Anforderungen Infrastruktur Versorgung/ Redundanzen Breitband Rettungswege
Ökonomische Aspekte Flexibilität: Wandlungs- und Anpassungsfähigkeit Lebenszyklus Erweiterbarkeit	Gebäude und Grundstück Erweiterbarkeit Mehrgeschossige Nutzung Nutzungsstrukturierung Versickerung
Prozessqualität Integrierte Planung, zielgerichtete Ansiedlung, Abstimmung	



Standortentscheidung

Ist die eine Fläche gefunden, die den Anforderungen gerecht wird, muss ein für die nachhaltige Entwicklung geeigneter Prozess eingeleitet werden. Dieser endet nicht mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan, sondern begleitet das Gebiet in allen Phasen der Planung und Entwicklung.

Im Weiteren ähnelt das Vorgehen jedem größeren städtebaulichen Entwicklungsvorhaben und wird in der folgenden Abbildung dargestellt. Im nächsten Abschnitt werden bestimmte Themen, die sich im Austausch während des Gewerbeentwicklungsdialogs als besonders wichtig herausgestellt haben, zusammengefasst.



Die grundlegenden Aspekte der Nachhaltigkeit, Ökonomie, Ökologie und soziale Verträglichkeit, werden in der Realisierungsphase weiter verfolgt. Die technischen Anforderungen werden durch die vorgesehene Nutzung definiert, können sich zukünftig aber ändern. Durch eine frühzeitige Beteiligung, gerade wenn die neuen Flächen ansässigen Betrieben zur Verfügung gestellt werden sollen, kann die Infrastruktur angemessen angelegt werden. Gleichzeitig ermöglicht ein solcher Prozessschritt, frühzeitig Abstimmungs- und Kooperationsstrukturen zu schaffen. Dies geht direkt über in die Entscheidungen zur städtebaulichen Gestaltung, die durch die zunehmende Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsorten sowie den Bedarf nach einem ansprechenden Arbeitsumfeld und der Entwicklung einer „Adresse“ an Bedeutung gewinnt.

Wichtig ist in der Umsetzungsphase, sogenannte Ventilflächen offen zu halten, um das Entwicklungstempo steuern zu können und Reaktionsmöglichkeiten auf unvorhersehbare Entwicklungen zu bieten. Die Ansiedlungsstrategie muss nachfrageorientiert sein, sollte aber auch möglichst abgestimmte Nutzungen vorsehen, die bestenfalls voneinander profitieren.

Die Ausweisung

Ein Beispiel für die etappierbare und flächeneffiziente Gestaltung eines Bebauungsplans bietet das im Förderprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ geförderte Projekt „Flächensparendes Bauen im Handwerk“. Initiiert wurde das Projekt durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Münster, die in einem Investorenwettbewerb gemeinsam mit der örtlichen Handwerkskammer und der Kreishandwerkerschaft nach einem Konzept für die Realisierung eines Handwerkszentrums suchte.

Die Entscheidung für das Konzept der etwa 1,3 ha großen Fläche umfasste dann folgende Punkte: Die Parzellierung wurde flexibel gestaltet. Nur die Breite des Grundstücks war vorgegeben, die Tiefe konnte anhand eines Rasters von 5 x 5 Meter angepasst werden. So entstanden bedarfsgerechte Grundstücke zwischen 400 und 1.200m². Erweiterungsflächen für die Betriebe werden im Innenbereich vorgehalten und ermöglichen zukünftiges Wachstum, auch weil die Vorratsflächen bei Bedarf auch benachbarten Betrieben zur Verfügung gestellt werden können. Bei der Bebauung wurde auf flächen- und kostensparende, mehrgeschossige Doppelgebäude mit einer gemeinsamen Zufahrt für Kunden und Anlieferung gesetzt. So wurde im Vergleich zum Umfeld eine wesentlich höhere Dichte erreicht und es konnten bis zu 50 % mehr Betriebe auf der vorgesehenen Fläche untergebracht werden.

Ansiedlungsziel war es, Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu bieten, ohne Konkurrenz zu größeren Gewerbebetrieben, mit ihren Mitteln in Eigentum zu investieren. Gleichzeitig bot das Vorgehen die Möglichkeit, trotz der heterogenen Dienstleistungen und Angebote der Betriebe, ein Gebiet mit homogener Außenwirkung und Darstellung zu entwickeln.

Quellen und weiterführende Literatur:

- Gewerbeperspektive Ostwürttemberg – *Erhebung und Bewertung der Potenziale und Anforderungen an Gewerbeflächen für eine zukunfts-fähige Entwicklung der Städte und Gemeinden*. Regionalverband Ost-württemberg und IHK Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd/Heidenheim 2014
- Siedlungsflächenmanagement – *Bausteine einer systematischen Heran-gehensweise mit Beispielen aus Baden-Württemberg*; Arbeitsberichte der ARL 12; Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hanno-ver 2015
- Fotomontage – „Postkartenmotiv“ im Hintergrund: Kloster Banz - ein Kulturdenkmal von europäischem Rang, abgerufen von MyHeimat.de
- Handwerkerzentrum Schiffarter Damm Münster: abgerufen von muenster.de, Gute Beispiele; Stadt Münster 2017



Regionalverband Ostwürttemberg

Bahnhofplatz 5
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon: 07171 92764-0
Fax: 07171 92764-15

E-Mail: info@ostwuerttemberg.org
www.ostwuerttemberg.org

Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg

Ludwig-Erhard-Straße 1
89520 Heidenheim

Telefon: 07321 324-0
Fax: 07321 324-169

E-Mail: zentrale@ostwuerttemberg.ihk.de
www.ostwuerttemberg.ihk.de

Landkreis Ostalbkreis

Stuttgarter Straße 41
73430 Aalen

Telefon: 07361 503-0
Fax: 07361 503-1477

E-Mail: info@ostalbkreis.de
www.ostalbkreis.de

Landkreis Heidenheim

Felsenstraße 36
89518 Heidenheim

Telefon: 07321 321-0
Fax: 07321 321-2410

E-Mail: post@landkreis-heidenheim.de
www.landkreis-heidenheim.de

Projektbearbeitung

ProRaum Consult
Raumplanung und Flächenmanagement

Dr. Hany Elgendy
Julian Berger
Degenfeldstraße 3
76131 Karlsruhe

Telefon: 0721 987794-48
www.pro-raum-consult.com

Projektpartner

gefördert und begleitet durch



**Regionalverband
Ostwürttemberg**



Industrie- und Handelskammer
Ostwürttemberg



Landkreis Heidenheim



OSTALBKREIS



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU