

TOP 3: Gewerbeperspektive Ostwürttemberg

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg nimmt den Bericht zu dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“, die Schlussfolgerungen und Empfehlungen für ein regionales Flächenmanagement zustimmend zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Im Jahr 2011 hat die Region Ostwürttemberg als erste Region in Baden-Württemberg mit dem Projekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ eine regionsweite, einheitliche und umfassende Flächenübersicht geschaffen. Nach dieser Flächenerhebung, die im intensiven Dialog gemeinsam mit allen Kommunen der Region erarbeitet worden ist, waren ca. 2750 ha Siedlungsflächenreserven – davon 1.000 ha Gewerbeflächen – in den Städten und Gemeinden der Region vorhanden.

Drei Jahre nach Ende des Projekts „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ stellte sich die Frage, inwieweit sich die Siedlungsflächenreserven verändert haben. Gleichzeitig hat sich auch die Frage der qualitativen, quantitativen und räumlichen Anforderungen der Unternehmen in Ostwürttemberg an Gewerbe- und Industrieflächen gestellt.

Im Jahr 2013 starteten daher der Regionalverband und die Industrie- und Handelskammer gemeinsam mit ihren Partnern, dem Landkreis Heidenheim und dem Ostalbkreis eine erstmalige flächendeckende und einheitliche Fortschreibung der Flächenübersicht sowie eine Vertiefung im Bereich der Gewerbeflächen. In dem Projekt Gewerbeperspektive Ostwürttemberg sind vorrangig folgende Fragestellungen überprüft worden:

- Wie viele der vorhandenen Siedlungsflächenreserven wurden in den vergangenen 3 Jahren in Anspruch genommen, wie viele neue Siedlungsflächenreserven sind dazu gekommen und ist hierbei ein bestimmtes Muster erkennbar.
- Inwieweit entspricht das Angebot dem regionalen Bestand an Gewerbeflächen (Brachen, Lücken in Gewerbegebieten, Reserven in Bauleitplänen), sowie den Anforderungen, wo besteht Förderbedarf für eine effizientere Flächennutzung und wie kann eine strategische Umsetzung im Rahmen der kommunalen und regionalen Planung aussehen?

Im Rahmen der Erhebungsgespräche mit den kommunalen Vertretern wurden knapp 8.000 Einzelflächen der Siedlungsflächenreserven mit einer Flächensumme von knapp 1.500 ha bewertet, hiervon entfallen über 500 Flächen (274 ha, 11 %) auf die Innenentwicklungspotentiale, über 6.000 Einzelflächen (500 ha, 20 %) auf die Baulücken, über 1.100 Einzelflächen (1.700 ha), auf Siedlungsflächenreserven außerhalb des Siedlungskörpers (innerhalb eines Flächennutzungsplans).

Struktur der Gewerbeflächenreserven

In der Region Ostwürttemberg gibt es im Jahr 2014 mit 910 ha insgesamt 825 unbebaute oder ungenutzte gewerbliche Einzelbauflächen in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen (Gewerbeflächenreserven). Gemessen an der Siedlungsreserve aller Nutzungsarten machen die Gewerbeflächenreserven bezogen auf die Flächensumme knapp 40 % aus. Der Großteil der Flächen der Gewerbeflächenreserven (87 %) sind Außenreserven (800 ha). 225 Baulücken mit lediglich 30 ha (4 %)

sind als Gewerbeflächenreserven vorhanden und ca. 90 ha (9 %) sind gewerbliche Innenentwicklungspotenziale.

Es sind in fast allen Gemeinden der Region Gewerbeflächenreserven vorhanden. Die meisten Gemeinden haben jeweils Gewerbeflächenreserven unter 10 ha. In weiteren 25 % der Gemeinden sind 10 ha bis 20 ha vorhanden und das Maximum liegt bei 90 ha. Zwei Drittel der Gewerbeflächenreserven, also 570 ha befinden sich in privatem Besitz. 20 % der Flächen gehören der jeweiligen Gemeinde. Das Interesse der Eigentümer an den erhobenen Gewerbeflächenreserven ist sehr heterogen. Fast die Hälfte der Eigentümer hat ein hohes bzw. mittleres Interesse an der Entwicklung der Gewerbeflächenreserven, ein Drittel lehnt die Entwicklung der Flächen ab und 10 % sind gegenüber einer Veräußerung nicht abgeneigt, arbeiten aber auch nicht aktiv an einer Vermarktung der Flächen (neutrales Interesse).

Gewerbeperspektive der Kommunen/ Kommunalbefragung

Um relevante Entwicklungen bzw. Erfahrungen aus der Vergangenheit und Problemlagen bzw. Konflikte sowie Planungen auf der kommunalen Ebene ausfindig machen zu können, wurden direkte Gespräche mit kommunalen Vertretern durchgeführt. Zwei Drittel der Kommunen haben in den letzten 10 Jahren maximal 5 ha neue Gewerbefläche in Anspruch genommen, was die verhaltene Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen abbildet. Es ist jedoch auch festzuhalten, dass über 90 % der Gemeinden die Nachfragesituation in den nächsten 10 Jahren mindestens stabil, wenn nicht sogar zunehmend oder stark zunehmend einschätzen. Mehr als die Hälfte der Betriebe, die sich in der Region ansiedelten kamen aus der jeweiligen Kommune und ließen sich größtenteils in bestehenden Gewerbegebieten nieder. Dabei handelte es sich meist um kleine Betriebe, die im Bestand entstanden und gewachsen sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten an ihrem bisherigen Standort hatten. Fast die Hälfte der Betriebe, die sich neu in den Kommunen ansiedeln möchten, kam aus der Branche des produzierenden Gewerbes.

Die Sicht der Unternehmen/ Betriebsbefragung

Die Aussage der Kommunen, dass die Nachfragesituation in den nächsten zehn Jahren mindestens stabil bleiben wird, deckt sich mit der Erweiterungsplanung der Betriebe, die in der Betriebsbefragung ermittelt wurde. Es ist festzustellen, dass die Betriebe der Region durch eine strategische Planung schon Flächenvorsorge für Erweiterungen auf dem Betriebsgelände betrieben haben. 40% der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe planen innerhalb der nächsten zehn Jahre eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung auf dem Betriebsgelände. Bei weniger als der Hälfte dieser Betriebe reichen die eigenen Flächenreserven jedoch nicht mehr aus. Die Betriebsbefragung macht deutlich, dass die Region Ostwürttemberg als attraktiver Gewerbestandort angesehen wird. Es ist von keinem der befragten Betriebe geplant, die Erweiterung des Standortes außerhalb der Region Ostwürttemberg durchzuführen. Die Bereitschaft der ansässigen Unternehmen in der Region Ostwürttemberg zu bleiben ist somit groß. Die positive Einschätzung des Standortes Ostwürttemberg wird auch durch die Bewertung bzw. die Relevanz der Standortverhältnisse deutlich. Die Verkehrsanbindung sowie die Erschließung und Nutzbarkeit der Gewerbegebiete in Ostwürttemberg wird von einem Großteil der befragten Betriebe als positiv eingeschätzt. Andererseits ist jedoch zu erkennen, dass einige Standortfaktoren, die oft als relevant eingeschätzt wurden (Breitbandanschluss, Fachkräfteangebot etc.) in der Betriebsbefragung am häufigsten schlecht bewertet wurden.

Empfehlungen an alle Planungsebenen

Aus den gewonnenen Erkenntnissen aus dem Projekt sowie anderen Modellvorhaben und Kooperationsprojekten können folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet werden:

- Regionales Flächenmanagement als Prozess etablieren

Als Bestandteile eines Flächenmanagementprozesses sind zu sehen: die Flächenübersicht über Siedlungsflächenpotenziale sowie deren Fortschreibung, die Erarbeitung einer Lagebeurteilung, die Ableitung einer räumlichen Strategie mit Schwerpunktsetzung, Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie ein Monitoring und die Beratung.

- Mobilisierung der Flächenpotenziale im Bestand proaktiv angehen
Es sollen kommunale und interkommunale Siedlungsentwicklungsstrategien entwickelt werden (z.B. Entwicklungskonzepte für Schwerpunktfächen, Umgang mit Eigentümern durch Dialoge und Workshops, etc.)

- Gewerbeentwicklung interkommunal gestalten

Interkommunale Entwicklungsgebiete/ Baulandbörsen sind begleitende Maßnahmen zur Erarbeitung von interkommunalen Gewerbeentwicklungsstrategien, insbesondere in Räumen mit geringer Nachfrage.

- Neue Konzepte für nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbegebiete erarbeiten

Durch die Betriebsbefragung wurde deutlich, dass sich die Unternehmen bereits bei der Wahl des Standortes mit einer möglichen Erweiterung beschäftigen. Aufgrund dessen werden Reserveflächen erworben, die dann jahrzehntelang nicht genutzt werden. Bei der Planung von neuen Gewerbegebieten bedarf es deshalb neuer Konzepte, die der Entwicklungsperspektive der Betriebe Spielraum lassen und gleichzeitig eine nachhaltige Gewerbeentwicklung ermöglichen.

- Integrierte räumliche Strategien für die Gewerbeentwicklung verfolgen

Ganzheitliche räumliche Strategien, die sowohl die harten als auch die weichen Standortfaktoren berücksichtigen, sollen geeignete Wohnangebote und eine ausreichende Infrastruktur sichern.

Bewertung:

Die Fortschreibung der Flächenerhebungen aus dem Jahr 2011 hat sich bewährt und schafft große Mehrwerte für die Kommunen in Ostwürttemberg. Für diese ist damit eine einheitliche Planungsgrundlage für die Bauleitplanung geschaffen, die schon in der Vergangenheit regelmäßig in Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren eingesetzt wurde. Aufbauend auf den Ergebnissen des Projektes können Perspektiven für die weitere Entwicklung auch hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbeschwerpunkten im künftigen Regionalplan in einem Gewerbedialog gemeinsam mit den Kommunen und der Wirtschaft entwickelt werden. Die enge Kooperation der Partner, Kreise, Städte und Gemeinden, IHK und Regionalverband, hat sich für die Vorgehensweise bewährt.