

# Gewerbeperspektive Ostwürttemberg



Erhebung und Bewertung der Potenziale und Anforderungen  
an Gewerbeflächen für eine zukunftsfähige Entwicklung der  
Städte und Gemeinden



**IHK** Industrie- und Handelskammer  
Ostwürttemberg



**Regionalverband  
Ostwürttemberg**

# **Gewerbeperspektive Ostwürttemberg**

Herausgegeben vom Regionalverband Ostwürttemberg  
und der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg

*Oktober 2014*

## Impressum

**Titel:** Gewerbeperspektive Ostwürttemberg  
Ergebnisbericht des Projektes

**Herausgeber:** **Regionalverband Ostwürttemberg**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts, Träger der Regionalplanung  
Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd  
**Industrie und Handelskammer Ostwürttemberg**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts,  
Ludwig-Erhard-Straße 1, 89520 Heidenheim

**Bearbeitung:** **ProRaum Consult –**  
**Raumplanung und Flächenmanagement**  
Degenfeldstr. 3, 76131 Karlsruhe  
[www.pro-raum-consult.com](http://www.pro-raum-consult.com)



Dr. Hany Elgendy  
B.Sc. Claudia Deubig  
B.Sc. Carolin Gayko

**Begleitgremium:** Thomas Eble, Regionalverband Ostwürttemberg  
Rainer Hinkelmann, Landkreis Heidenheim  
Markus Schmid, IHK Ostwürttemberg  
Lena Schmidt, Ostalbkreis  
Dirk Seidemann, Regionalverband Ostwürttemberg  
Wolfgang Steidle, Stadt Ellwangen  
Erhard Zwettler, IHK Ostwürttemberg

**Druck:** BAHNMAYER GmbH DRUCK REPRO, Schwäbisch Gmünd

**Bemerkung:** Es wurden überwiegend grammatische Formen gewählt, die weibliche und männliche Personen gleichermaßen einschließen. War dies nicht möglich, wurde zwecks besserer Lesbarkeit und aus Gründen der Vereinfachung nur eine geschlechtsspezifische Form verwendet.



## Projektpartner



gefördert und begleitet durch das



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

## Beteiligte Städte und Gemeinden

Aalen | Abtsgmünd | Adelmansfelden | Bartholomä | Böbingen a. d. Rems | Bopfingen  
Dischingen | Durlangen | Ellenberg | Ellwangen | Eschach | Essingen | Gerstetten  
Giengen a. d. Brenz | Göggingen | Gschwend | Heidenheim a.d. Brenz | Herbrechtingen  
Hermaringen | Heubach | Heuchlingen | Hüttlingen | Iggingen | Jagstzell  
Kirchheim am Ries | Königsbronn | Lauchheim | Leinzell | Lorch | Möggingen | Mutlangen  
Nattheim | Neresheim | Neuler | Niederstotzingen | Obergröningen | Oberkochen  
Rainau | Riesbürg | Rosenberg | Ruppertshofen | Schechingen | Schwäbisch Gmünd  
Sontheim a. d. Brenz | Spraitbach | Steinheim a. Albuch | Stödtlen | Täferrot | Tannhausen  
Unterschneidheim | Waldstetten | Westhausen | Wört



Abbildung 1: Übersicht über die Region Ostwürttemberg mit ihren Städten und Gemeinden

## Grußwort

Erneut legt die Region Ostwürttemberg gemeinsam mit ihren beiden Landkreisen Heidenheim und Ostalbkreis ein respektables Werk zum Thema Innenentwicklung vor. 2011 hat die Region den Bericht zum Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ veröffentlicht. In diesem Projekt wurden die Siedlungsflächenpotenziale umfassend regionsweit erhoben, unabhängig vom baulichen Nutzungszweck Wohnen oder Gewerbe.

Es war daher konsequent, nach bewährter Methode in einem zweiten Schritt und gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg eine Untersuchung zur „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ mit Fokussierung auf Gewerbeflächenpotenziale durchzuführen. Auch bei diesem nun vollendeten Projekt konnte das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg mit seinem Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ einen namhaften Förderbeitrag leisten. Pünktlich ein Jahr nach Projektbeginn legt die Region nun wieder ein faktenreiches Werk vor. Da steckt viel Arbeit drin und es lässt sich daraus viel für Standortanforderungen und eine effiziente Nutzung vorhandener Gewerbeflächenpotenziale in ihrer Region entnehmen.

Die Region Ostwürttemberg mit ihren beiden Landkreisen zeigt mit diesem Projekt, dass sie ganz vorne mitspielt. Dies in zweifacher Hinsicht.

Erstens ist die Region Ostwürttemberg Sitz von Weltmarktunternehmen. Ich verzichte darauf, einzelne Firmennamen zu nennen, auch weil sich die wirtschaftliche Bedeutung nicht nur an der Zahl der Beschäftigten festmachen lässt. Mindestens genauso wichtig wie große Unternehmen sind nämlich auch die vielen kleinen und mittelständischen Firmen, die zur Prosperität der Region beitragen.

Zur Sicherung des Wohlstands gehört auch eine vorausschauende Flächenhaushaltspolitik. Zweitens spielt die Region Ostwürttemberg mit ihren beiden Flächen-Projekten von 2011 und heute vorne mit: Sie ist sich der Tatsache bewusst, dass Fläche eine endliche Ressource ist. Unternehmen brauchen Entfaltungsraum, doch muss mit diesem sorgsam und haushälterisch umgegangen werden. Soweit möglich sind Innenentwicklungspotenziale und bereits ausgewiesene Gewerbeflächen zu nutzen. Dabei geht es nicht nur um rein quantitative Fragen, sondern auch um qualitative Aspekte.

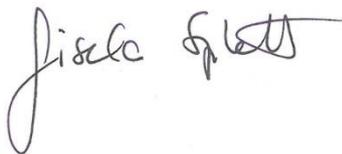
Zu den Standortvorteilen gehören nicht nur bedarfsgerechte Gewerbeflächen und gute Verkehrsanbindung, so wichtig diese sind. Zu den Standortvorteilen gehören auch die sogenannten „weichen“ Faktoren. Diese sind für die Attraktivität der Region unverzichtbar. Wichtig sind ein ökologisch intaktes Lebensumfeld, kurze Wege, gute Infrastruktur

einschließlich Nahversorgung und auch Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Regionalplanung leistet einen wesentlichen Beitrag, diese Trumpfkarten zum Einsatz zu bringen und einen sachgerechten Interessenausgleich zu erzielen.

Gewerbeflächen sind in diesem mehrpoligen Kräftefeld eine sehr bedeutsame Größe. Die vorliegende Untersuchung bietet für eine vorausschauende, effiziente Nutzung des Gewerbeflächenpotenzials eine fundierte Grundlage, die dank ihrer Verwurzelung in der Praxis auch im Planungsalltag gelebt werden kann und muss.

Ich danke allen Beteiligten des Projekts, der Region Ostwürttemberg, den beiden Landkreisen, der IHK Ostwürttemberg, den Unternehmen, den Verfasserinnen und Verfassern des Berichts und natürlich den 53 Gemeinden Ihrer Region für ihre Mitwirkung und tatkräftige Unterstützung. Damit verbinde ich den Wunsch, dass dieses auch mit Steuermitteln geförderte Werk bei der Entwicklung Ihrer Gewerbeflächen stets im Auge behalten und gewissenhaft eingesetzt wird. Gerade auch die schon vorhandenen Gewerbegebiete bieten ein dankbares Potenzial, um mit Aufwertungsstrategien und Marketingmaßnahmen neue Entwicklungsperspektiven zu schaffen. In vielen Fällen wird dies interkommunale Zusammenarbeit erfordern. In dieser liegt oft ein wesentlicher Schlüssel für eine weitere positive Gewerbeentwicklung.

Dem Bericht wünsche ich viele aufmerksame Leserinnen und Leser und eine gute Nutzung auf allen Planungs- und Entscheidungsebenen, und der Region gute Kooperationen und Entscheidungen für eine effiziente Nutzung der endlichen Ressource Boden und Fläche sowie eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gisela Splett'.

Staatssekretärin Gisela Splett MdL

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur

## **Vorwort der Projektpartner**

Die Zukunftsfähigkeit einer Region hängt wesentlich von der Bereitstellung ausreichender Flächen und der intelligenten Nutzung und Weiterentwicklung des Bestands ab. Für Wohnen, Verkehr und Gewerbe, für Landwirtschaft, Erholung und Natur bedarf es einer vorausschauenden regionalen Standortvorsorge und -weiterentwicklung. Die Region Ostwürttemberg mit ihren 53 Städten und Gemeinden war häufig Vorreiter für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Planung. Dies zeigen aktuell die regionalplanerische Begleitung der Energiewende mit dem Teilregionalplan Erneuerbare Energien oder das Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ aus dem Jahre 2011.

Mit dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ haben der Landkreis Heidenheim, der Ostalbkreis, der Regionalverband und die IHK Ostwürttemberg nun die Gewerbeflächenentwicklung in den Mittelpunkt gestellt. Gewerbegebiete sind der Nährboden für Arbeitsplätze und Wachstum und daher ein zentrales regionalpolitisches Handlungsfeld. Die Anforderungen an die Planung künftiger Gewerbeflächen sind einem ständigen Wandel unterworfen. Standortqualität, Bedarf der Unternehmen und eine ausgewogene und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sind dabei in Einklang zu bringen. Im Hinblick auf die Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg verfolgt das Projekt daher nicht zuletzt auch das Ziel, die Anforderungen von Kommunen und Unternehmen an künftige Gewerbeflächenvorsorge planerisch zu erfüllen und zur Deckung zu bringen.

Im Projekt wurden nicht nur mit allen Städten und Gemeinden der Region die Potenziale und Anforderungen an Gewerbeflächen unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten Fläche für Fläche erhoben. Die seit 2011 vorliegenden und vielfach in Planungsverfahren genutzten kommunalen Flächenübersichten wurden zudem aktualisiert. Sie stehen damit für die weitere Planung jeder Gemeinde zur Verfügung. Darüber hinaus haben mehr als einhundert regionale Unternehmen ihren Sachverstand eingebracht und aus Sicht der Wirtschaft aufgezeigt, welche Entwicklungen zu erwarten sind und welche qualitative Ausstattung moderne und zukunftsfähige Gewerbegebiete bieten sollten. Die Region Ostwürttemberg setzt damit Maßstäbe und zeigt wie erfolgreiches Zusammenwirken von Planung, Politik und Wirtschaft gelingen kann.

Mit den Ergebnissen erhalten alle Kommunen der Region hochwertige Planungsgrundlagen, die Kommunal-, Regional- und Landespolitik konkrete Handlungsaufträge und die Unternehmen am Ende des Prozesses eine zukunftsfähige Flächenbereitstellung und infrastrukturelle Voraussetzungen für das Wachstum von Morgen und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die Projektpartner stellen in diesem Abschlussbericht die Ergebnisse vor und eröffnen zugleich die Diskussion über die Ergebnisse, die in die Fortschreibung der Regionalplanung einfließen sollen.



**Thomas Eble**

Verbandsdirektor  
Regionalverband Ostwürttemberg



**Klaus Moser**

Hauptgeschäftsführer  
IHK Ostwürttemberg



**Klaus Pavel**

Landrat  
Ostalbkreis



**Thomas Reinhardt**

Landrat  
Kreis Heidenheim

## **Kurzfassung**

### ***Flächen gewinnen in Ostwürttemberg***

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. Statistisch gesehen waren nach dieser Flächenerhebung ca. 2750 ha Siedlungsflächenreserven (davon 1.000 ha Gewerbeflächen) in den 53 Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg vorhanden.

Drei Jahre nach Ende des Projektes „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ stellt 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.

Das aktuelle Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“, welches im Jahr 2013 begonnen wurde und auf dem vorherigen Projekt aufbaut, stellt eine erstmalige flächendeckende und einheitliche Fortschreibung der Flächenübersicht, sowie eine Vertiefung im Bereich Gewerbe dar. Mit dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ sollen deshalb vorrangig folgende Fragenstellungen überprüft werden:

- Wie viele der vorhandenen Siedlungsflächenreserven wurden in den letzten drei Jahren in Anspruch genommen, wie viele neue Siedlungsflächenreserven sind dazu gekommen? Ist dabei ein bestimmtes Muster zu erkennen?
- Inwieweit entspricht das Angebot im regionalen Bestand an Gewerbeflächen (Brachen, Lücken in Gewerbegebieten, Reserven in Bauleitplänen) den Anforderungen, wo besteht Förderbedarf für eine effiziente Flächennutzung und wie kann eine strategische Umsetzung im Rahmen der kommunalen und regionalen Planung aussehen?

### ***Methodischer Ansatz***

Die Methode des Raum<sup>+</sup> Ansatzes, welcher für das Projekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ angewendet wurde, beruht auf einem kooperativen und dialogorientierten Ansatz und soll Gemeinden ein Instrument zum Flächenmanagement zur Verfügung stellen, um dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht werden zu können. Auch die Fortschreibung der Siedlungsflächenpotenziale 2013/2014 beruht auf diesem Ansatz, der eine Zusammenarbeit von lokalen Vertretern und externen Experten fördert. Im Anschluss an die Erhebungen wurden die Daten auf das GeoPortal zurückgespielt und damit der Zugang online für die Gemeinden gewährleistet. Zudem wurden für die Einzelgemeinden Übersichtspläne mit den Flächenpotenzialen zur Verfügung gestellt. Dadurch kann die Eigenständigkeit der Gemeinden gewährleistet und die regelmäßige Fortschreibung vereinfacht werden. Die Raum<sup>+</sup> Methode verfolgt einen dezentralen und internetbasierten Ansatz.

Nach der Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale wurde ein Hauptaugenmerk auf die Gewerbeflächenpotenziale gelegt. Diese wurden zum einen durch eine Kommunalbefragung und zum anderen durch eine Betriebsbefragung in der Region erhoben. Die Kommunalbefra-

gung wurde in allen 53 Gemeinden der Region mit einem lokalen Vertreter durchgeführt. Bei der freiwilligen Betriebsbefragung nahmen 101 Betriebe aus der Region, mit einer Rücklaufquote von 25 % teil.

### ***Struktur der Siedlungsflächenreserven<sup>1</sup> in der Region***

Im Rahmen der Erhebungsgespräche mit den kommunalen Vertretern der 53 Kommunen der Region Ostwürttemberg wurden knapp 8.000 Einzelflächen der Siedlungsflächenreserven mit einer Flächensumme von knapp 2.500 ha ermittelt. Von den erfassten Siedlungsflächenreserven entfallen flächenmäßig ca. 11 % (274 ha, über 500 Einzelflächen) auf die Innenentwicklungspotenziale und über 20 % (ca. 500 ha, über 6.000 Einzelflächen) sind Baulücken. Der Rest (knapp 1.700 ha, über 1.100 Einzelflächen) sind Siedlungsflächenreserven, die außerhalb des Siedlungskörpers liegen - die sogenannten Außenreserven<sup>2</sup>.

Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen aus dem Jahr 2011 sind kaum Veränderungen in der Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Flächenkategorien zu erkennen. In allen Flächenkategorien ist eine Abnahme der Flächenanzahl und Flächensumme zu verzeichnen. Bei den Außenreserven war die Abnahme der Flächensumme mit 240 ha, das entspricht 13 %, am höchsten. Die Innenentwicklungspotenziale haben sich um 85 Flächen (29 ha, ca. 9 %) verringert, wohingegen bei den Baulücken die Flächensumme gegenüber der Ersterhebung um über 500 Flächen und 32 ha (6 %) zurückgegangen ist. Gemessen an der Gebäude- und Freifläche entspricht der Anteil der erhobenen Siedlungsflächenreserven 17 %. Die Flächensumme umgerechnet pro Raumnutzer<sup>3</sup> ergibt ca. 39 m<sup>2</sup> und pro Einwohner ca. 56 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 2011 haben fast alle Kennwerte abgenommen.

Ca. 60 % der erhobenen Innenentwicklungspotenziale (ca. 170 ha) sind entweder als Wohnflächen oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Über 95 % der Baulücken sind entweder als Wohn- oder Mischbaufläche (450 ha) ausgewiesen. Die Außenreserven sind zu über 50 % (850 ha) entweder als Wohn- oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Wäre es möglich bei den Innenentwicklungspotenzialen alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen zu mobilisieren, könnten 4 Millionen m<sup>2</sup> neue Wohnfläche entstehen, die 65.000- 80.000 neuen Einwohnern in der Region Ostwürttemberg Platz bieten würde. Dabei könnten allein auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken 25.000 bis 35.000 Einwohner Platz finden.

Ein Drittel des Innenentwicklungspotenzials ist ohne Mobilisierungshindernisse. Bei den meisten blockierten Innenentwicklungspotenzialflächen ist das mangelnde Eigentümerinteresse der Hauptgrund der Blockade. Zwei Drittel der Baulücken, die sich im privaten Besitz befinden, sind wegen des Eigentümers blockiert.

---

<sup>1</sup> Siedlungsflächenreserven sind unbebaute bzw. ungenutzte Bauflächen, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftiger Flächennutzungspläne (FNP) oder eines nicht aus dem FNP entwickelten gültigen Bebauungsplans befinden.

<sup>2</sup> Außenreserven sind unbebaute Flächen über 2.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Siedlungskörpers, die jedoch innerhalb des FNP liegen.

<sup>3</sup> Summe aus Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

### ***Struktur der Gewerbeflächenreserven***

Insgesamt wurden in der Region Ostwürttemberg 825 Gewerbeflächenreserven mit 910 ha erhoben. Gemessen an der Gesamtsiedlungsreserve machen die Gewerbeflächenreserven bezogen auf der Flächensumme knapp 40 % aus.

Der Großteil der Flächen der Gewerbeflächenreserven (87 %) sind Außenreserven (800 ha). Die Innenentwicklungspotenziale stellen mit ca. 90 ha den kleinsten Anteil (9 %) an der Gewerbeflächenreserve dar. 225 Baulücken mit lediglich 30 ha (4 %) sind als Gewerbeflächenreserven vorhanden.

In fast allen Gemeinden der Region sind Gewerbeflächenreserven vorhanden. Nur eine Gemeinde kann keine Flächenreserven für Gewerbe aufweisen. Die meisten Gemeinden der Region haben jeweils unter 10 ha Gewerbeflächenreserven. In weiteren 25 % der Gemeinden sind 10 bis 20 ha vorhanden. Das Maximum liegt bei 90 ha.

Die relative Verteilung der Gewerbeflächenreserven pro Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (SV-G) auf der kommunalen Ebene zeigt, dass sich diese stark unterscheiden. In 25 % der Gemeinden liegt die Gewerbeflächenreserve pro Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (SV-G) unter 50 m<sup>2</sup>. In weiteren 50 % der Gemeinden liegt dieser Wert zwischen 50 und 200 m<sup>2</sup>. Das Maximum liegt bei ca. 580 m<sup>2</sup>. Die relative Verteilung zeigt vor allem, dass die extrem hohen Werte eher in kleineren Gemeinden zu finden sind, die aktuell wenig Gewerbe besitzen, aber eine oder mehrere größere Gewerbeflächenreserven im FNP aufweisen, obwohl allgemein zu erwarten wäre, dass sich Gewerbebetriebe vorwiegend in größeren Gemeinden ansiedeln.

Bezogen auf den Eigentübertyp befinden sich zwei Drittel, also 570 ha der Gewerbeflächenreserven in privatem Besitz. Ca. 20 % der Flächen gehören der jeweiligen Gemeinde und etwa 15 % der Gewerbeflächenpotenziale befinden sich in gemeinschaftlichem Besitz von Gemeinde und privaten Eigentümern (144 ha).

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***

Mehr als die Hälfte der Kommunen haben bis zu 10 ha Fläche zur Gewerbeentwicklung zur Verfügung, jedoch haben zwei Drittel der befragten Kommunen in den letzten 10 Jahren auch maximal 5 ha neue Fläche für gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen, was die fehlende 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. Durch die Kommunalbefragung wurde jedoch auch deutlich, dass nur wenige Kommunen Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen ergriffen haben. Auch die

immer wichtiger werdende interkommunale Zusammenarbeit bezüglich der gewerblichen Entwicklung hat sich als nicht stark ausgeprägt herausgestellt.

### ***Die Sicht der Unternehmen***

Die Betriebsbefragung lässt festhalten, dass ca. 60 % der befragten Betriebe dem produzierenden Gewerbe angehörig sind. Da Betriebe im produzierenden Gewerbe im Allgemeinen deutlich größer sind, als Betriebe anderer Branchen, sind diese dementsprechend flächenrelevanter.

Die wirtschaftliche Bedeutung der Betriebe und die Ausstrahlkraft für die Region werden zudem dadurch deutlich, dass sie zu einem Großteil einen internationalen Absatzmarkt bedienen.

Die Aussage der Kommunen, dass die Nachfragesituation in den nächsten zehn Jahren mindestens stabil bleiben wird, deckt sich mit der Erweiterungsplanung der Betriebe. Fast die Hälfte der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe plant innerhalb der nächsten zehn Jahre eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung auf dem Betriebsgelände. Bei 50 % dieser Betriebe reichen die eigenen Flächenreserven jedoch nicht mehr aus und es müssen, um einem Wegzug der Betriebe entgegenzuwirken, neue Flächen durch die Kommunen bereitgestellt werden. Ebenfalls macht die Betriebsbefragung deutlich, dass die Region Ostwürttemberg größtenteils als attraktiver Gewerbestandort angesehen wird. Es ist von keinem der 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 auch zu erkennen, dass einige der Standortfaktoren, die oft als relevant eingeschätzt wurden (Breitbandanschluss, Fachkräfteangebot etc.) in der Bewertung am häufigsten schlecht bewertet wurden.

### ***Empfehlungen***

Aus den gewonnenen Erkenntnissen aus dem Projekt und anderen Modellvorhaben/ Kooperationsprojekten können folgende Handlungsempfehlungen abgeleitet werden, die sich an alle planerischen Ebenen richten:

- Regionales Flächenmanagement als Prozess etablieren

Hierzu bedarf es einem geeigneten Kooperations- und Koordinationsrahmen unter Einbeziehung aller Akteure. Als Bestandteile eines Flächenmanagementprozesses sind zu sehen: die Flächenübersicht über Siedlungsflächenpotenziale sowie deren Fortschreibung, die periodische Erarbeitung einer Lagebeurteilung, die Ableitung einer räumlichen Strategie mit Schwerpunktsetzung, die Umsetzung von spezifischen Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, sowie ein Monitoring und die Beratung.

- Mobilisierung der Flächenpotenziale im Bestand proaktiv angehen

Anstelle von Einzellösungen sollen kommunale und interkommunale Siedlungsentwicklungsstrategien entwickelt werden. Hierzu zählen beispielsweise Entwicklungskonzepte für Schwerpunktflächen, insbesondere in Kommunen mit positiver Nachfrage und geringen Innenentwicklungspotenzialen. Auch der Umgang mit den Eigentümern, durch Dialoge oder Workshops, kann Mobilisierungshindernisse überwinden.

- Gewerbeentwicklung interkommunal gestalten

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

- Neue Konzepte für nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbegebiete erarbeiten

Durch den technologischen und ökonomischen Strukturwandel, der die Standortanforderungen und Flächenbedarfe von Unternehmen verändert hat, herrscht ein Entwicklungs- und Erneuerungsbedarf in bestehenden Gewerbegebieten. 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

Für die Beibehaltung und Steigerung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit auf der kommunalen Ebene bedarf es einer ganzheitlichen räumlichen Strategie, in der die harten und weichen Standortfaktoren berücksichtigt werden. Eine solche ganzheitliche räumliche Strategie soll geeignete Wohnangebote und eine ausreichende Infrastrukturausstattung sichern. Bei der Standortentscheidung eines Unternehmens ist die Verfügbarkeit von günstigem und erschlossenem Bauland nicht mehr der alleinige Faktor, da die Arbeitsplatzwahl, gerade bei qualifizierten Fachkräften, stark mit den weichen Standortfaktoren zusammenhängt. Finden solche Fachkräfte also nicht die attraktiven Wohnangebote in zentraler Lage mit ausreichender sozialer Infrastruktur, Folgeeinrichtungen und ÖPNV-Angeboten, ist es möglich, dass ein anderer Arbeitsplatz gesucht wird.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b> .....	<b>II</b>
<b>Projektpartner</b> .....	<b>IV</b>
<b>Beteiligte Städte und Gemeinden</b> .....	<b>V</b>
<b>Grußwort</b> .....	<b>VI</b>
<b>Vorwort der Projektpartner</b> .....	<b>VIII</b>
<b>Kurzfassung</b> .....	<b>X</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>XV</b>
<b>1 Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Aktualisierung der Flächenübersicht</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ansatz .....	3
2.2 Definition der Siedlungsflächenpotenziale .....	4
2.3 Vorgehen bei der Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale .....	6
<b>3 Erhebungsergebnisse nach der Fortschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Gesamtsiedlungsflächenreserven (GSR) .....	9
3.2 Kennwerte der Gesamtsiedlungsflächenreserven .....	12
3.3 Kapazität der Gesamtsiedlungsreserven.....	13
3.4 Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven .....	14
3.5 Struktur der Innenentwicklungspotenziale .....	21
3.6 Struktur der Baulücken.....	32
3.7 Struktur der Außenreserven.....	34
3.8 Struktur der Flächen für Nachverdichtung.....	39
3.9 Zusammenfassung.....	41
<b>4 Erhebungsergebnisse der Gewerbeflächenreserven</b> .....	<b>42</b>
4.1 Die Gewerbeflächenreserven in der Region Ostwürttemberg .....	42
4.2 Die räumliche Verteilung der Gewerbeflächenreserven .....	44
4.3 Struktur der Gewerbeflächenreserven im Bestand (gewerbliche Innenentwicklungspotenziale) .....	48
4.4 Struktur der Gewerbeflächenreserven .....	51
4.5 Zusammenfassung.....	58

<b>5</b>	<b>Gewerbeperspektive aus kommunaler Sicht .....</b>	<b>59</b>
5.1	Methode der Kommunalbefragung .....	59
5.2	Entwicklung und Nachfrage in der Vergangenheit .....	60
5.3	Aktuelle Situation der Potenziale und zukünftige Nachfrage .....	61
5.4	Wirtschaftsstruktur .....	63
5.5	Standortfaktoren .....	63
5.6	Gewerbeentwicklung im Bestand .....	65
5.7	Gewerbeentwicklung außerhalb des Bestandes.....	66
5.8	Interkommunale Zusammenarbeit .....	67
5.9	Gegenüberstellungen .....	68
5.10	Zusammenfassung.....	69
<b>6</b>	<b>Betriebsbefragung.....</b>	<b>71</b>
6.1	Methode der Betriebsbefragung.....	71
6.2	Struktur und Flächenbestand der Betriebe.....	74
6.3	Flächenbedarf.....	78
6.4	Bewertung der Standortverhältnisse .....	80
6.5	Zusammenfassung.....	84
<b>7</b>	<b>Empfehlungen.....</b>	<b>86</b>
7.1	Regionales Flächenmanagement als Prozess etablieren .....	86
7.2	Mit den unterschiedlichen kommunalen Ausgangslagen differenziert umgehen.....	88
7.3	Mobilisierung der Flächenpotenziale im Bestand proaktiv angehen .....	90
7.4	Gewerbeentwicklung interkommunal koordinieren.....	91
7.5	Neue Konzepte für nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbegebiete erarbeiten.....	92
7.6	Integrierte räumliche Strategien für die Gewerbeentwicklung verfolgen.....	92
<b>8</b>	<b>Einordnung der Ergebnisse .....</b>	<b>93</b>
8.1	Zukunftsfähige Gewerbeflächenpolitik – Positionen aus Sicht der Wirtschaft .....	93
8.2	Einordnung der Ergebnisse aus regionaler Sicht.....	93
<b>9</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>96</b>
9.1	Merkmallisten.....	96
9.2	Fragebogen der Kommunalbefragung .....	99
9.3	Fragebogen der Betriebsbefragung .....	104

## 1 Einführung

Mit dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ wurde in Kooperation mit den 53 Städten, Gemeinden und den Unternehmen in der Region eine Grundlage für ein gesundes Wachstum der Gewerbeentwicklung in Einklang mit der von Bund und Land geforderten Prämisse, mit der knappen Ressource Fläche effektiv umzugehen, vorangetrieben. Durch die IHK Ostwürttemberg, den Regionalverband sowie den beiden Landkreisen Ostalbkreis und Kreis Heidenheim wurde das Projekt 2013 mit der Laufzeit von einem Jahr initiiert, und im Rahmen des Förderprogramms „Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg unterstützt.

Vor dem Hintergrund der verfügbaren Siedlungsflächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung in der Region Ostwürttemberg war es Ziel des Projekts in Abstimmung mit Wirtschaft und Kommunen eine quantitative, qualitative und räumliche Bewertung vorzunehmen. Dabei standen insbesondere die Anforderungen der Unternehmen im Mittelpunkt, die mit den städtebaulichen Überlegungen und planerischen Entscheidungen der Städte und Gemeinden in Einklang gebracht werden sollen. Es wurde überprüft, inwieweit das Angebot im regionalen Bestand an Gewerbeflächen den Anforderungen entspricht, wo Förderbedarf für eine effiziente Flächennutzung besteht und wie eine strategische Umsetzung im Rahmen der kommunalen und regionalen Planung aussehen kann.

Aufgrund des aktuell hohen Siedlungsflächendrucks vor allem im Bereich Gewerbe, mit dem sich die Gemeinden konfrontiert sehen, sollte das Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ einen wesentlichen Beitrag leisten eine intelligente Flächenpolitik zu betreiben. Durch die umfassende Aufgabenstellung stützt sich das Projekt auf drei Bausteine:

- Die 2011 geschaffene Grundlage im Vorgängerprojekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ mit der Flächenübersicht der erhobenen Siedlungsflächenpotenziale soll gerade auch im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Gewerbeflächen fortgeschrieben werden. Damals wurden knapp 3.000 ha Flächenpotenziale, davon 1.000 ha Gewerbeflächen, erhoben. Im Gespräch mit den jeweiligen lokalen Gemeindevertretern wurden die Flächenübersichten für die gesamte Region auf einen einheitlichen Stand aktualisiert.
- Eine Kommunalbefragung zum Thema Gewerbeflächen und -entwicklung stellte ebenso einen Baustein im Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ dar. Dabei wurde ein Fragebogen erarbeitet, der die Gewerbeentwicklung in der Vergangenheit festhält, eine Einschätzung zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung gibt, sowie Probleme und Anforderungen aufzeigt. Diese Themen wurden im Anschluss an die Erhebungsgespräche zu den Siedlungsflächenpotenzialen mit den Gemeindevertretern in einem strukturierten Interview besprochen.
- Ein weiterer Baustein des Projekts war die Befragung von über 400 Betrieben in der Region Ostwürttemberg. Dabei wurden die Betriebe zu ihren vorhandenen Betriebs- und Reserveflächen, zu geplanten Betriebserweiterungen bzw. Standortverlagerungen sowie zur Einschätzung der Qualität ihres Standorts und ihren Anforderungen befragt, um den Unternehmen zukünftig ausreichend Gewerbeflächen in guter Qualität anbieten zu können.

Die Daten der erhobenen Flächenpotenziale für Gewerbe und Industrie, die Aussagen der Gemeinde in der Kommunalbefragung sowie die Ergebnisse der Betriebsbefragung sollen so ein regionales Bild über die Gewerbeflächen-Situation für Ostwürttemberg ermöglichen.

In diesem Bericht wurden die erhobenen Ergebnisse aggregiert ausgewertet, sodass eine Rückverfolgung auf Ebene einzelner Gemeinden bzw. Orte aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen kann. Die Daten der Siedlungsflächenreserven wurden den Kommunen parallel online auf dem Geoportal zur Verfügung gestellt.

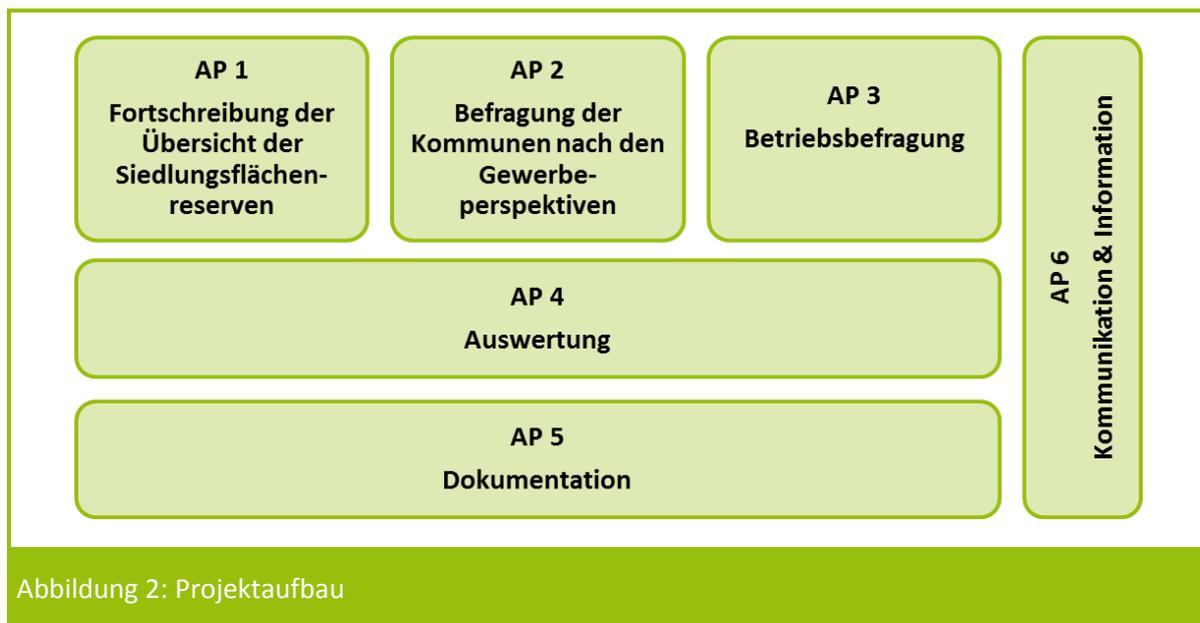


Abbildung 2: Projektaufbau

Im Arbeitspaket 1 „Fortschreibung der Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale“ wurde unter anderem die 2011 im Rahmen des Projekts „Raum+ Ostwürttemberg“ erstellte Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale im Gespräch mit den Kommunen fortgeschrieben. Im Arbeitspaket 2 „Kommunalbefragung nach den Gewerbeperspektiven“ wurden in allen 53 Städten bzw. Gemeinden strukturierte Interviews mit den kommunalen Vertretern geführt. Im Arbeitspaket 3 „Betriebsbefragung“ wurden mehr als 400 Betriebe in der Region online nach ihren Flächenpotenzialen, Bedarfen und Anforderungen gefragt. Die Arbeitspakete „Auswertung“, „Kommunikation & Information“ sowie „Dokumentation“ runden das Projekt ab.

Gegenstand dieses Projektes sind umfangreiche Fragestellungen, welche aufgrund ihrer Vielschichtigkeit und Vielseitigkeit nicht in aller Breite und Tiefe in diesem Projekt untersucht werden können. Dies ist sowohl den begrenzten Mitteln als auch dem Zeitumfang des Projektes geschuldet. So waren beispielsweise einzelne Leuchtturmprojekte der Innenentwicklung sowie Gewerbeentwicklungsstrategien der Kommunen im Bereich der Siedlung- und Gewerbeentwicklung nicht Gegenstand des Projektes.

## 2 Aktualisierung der Flächenübersicht

In der Region Ostwürttemberg wurde bereits 2011 mit dem Projekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“<sup>4</sup> eine regionsweite Flächenübersicht erstellt und damit der Grundstein für ein regionales Flächenmanagement gelegt. Es ist jedoch nicht ausreichend eine einmalige Übersicht zu erstellen. Diese muss regelmäßig aktualisiert werden, denn eine aktuelle Datengrundlage ist für die weiteren Schritte im Flächenmanagement hin zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unerlässlich. Aus diesem Grund wurde die Flächenübersicht für die Region Ostwürttemberg in dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ aktualisiert und fortgeschrieben.

Der eigentliche Fokus der Flächenerhebung lag dabei auf den Gewerbe- und Industrieflächen. Da die Fortschreibung der Siedlungsflächenpotenziale in nicht gewerblich genutzten Gebieten, wie Wohn- und Mischgebieten keinen allzu großen Mehraufwand darstellte, wurden diese im Rahmen des Projekts ebenso erhoben und für die Kommunen damit ein vollständig aktualisierter Datensatz erstellt. In diesem Kapitel werden der Ansatz und die Methode zur Fortschreibung der Siedlungsflächenpotenziale im Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ erläutert.

### 2.1 Ansatz

Wie auch bei der Ersterhebung im Vorgängerprojekt basierte die Fortschreibung der Siedlungsflächenpotenziale auf dem Raum+ Ansatz. Dieser Ansatz ermöglicht eine quantitative, qualitative und räumliche Übersicht der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale, die in Zusammenarbeit mit den kommunalen Vertretern und externen Experten erarbeitet wurde. Um den Anforderungen und Rahmenbedingungen eines regionalen Flächenmanagements gerecht zu werden bedarf es dabei drei wesentlichen Grundsätzen für die Erstellung der Übersicht: Kooperation und Dialogorientierung; Fortschreibungsfähigkeit und Problemorientierung.



Abbildung 3: Methodische Grundsätze

#### ***Kooperativ und dialogorientiert***

Ein entscheidender Schritt bei der Erfassung der Siedlungsflächenpotenziale und ihren Merkmalen ist das direkte Gespräch mit den kommunalen Vertretern, da oft nur diese über das Wissen zu einzelnen Flächen und lokalen Gegebenheiten verfügen. Die zuvor ausgewer-

<sup>4</sup> Fläche gewinnen in Ostwürttemberg: Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden, Regionalverband Ostwürttemberg (Hrsg.), 2011

teten Potenziale sind den kommunalen Vertretern in der Regel bekannt und die zu erfassenden Informationen können im Erhebungsgespräch direkt abgefragt werden.

### ***Fortschreibungsfähig***

Die technische Grundlage für die Erfassung der Siedlungsflächenpotenziale ist eine internet-basierte Plattform. Nach der Erhebung werden die Daten in das bereits bestehende Geoportal, in dem die Daten den Kommunen bisher zur Verfügung standen, integriert und den Gemeinden über das Portal in einem internen Bereich kostenlos bereitgestellt. Eine Exportfunktion ermöglicht ein plattformunabhängiges Arbeiten mit den Daten und die Integration in kommunale Systeme.

### ***Übersicht und Lagebeurteilung***

Die Erhebung ist so konzipiert, dass die Siedlungsflächenpotenziale nicht nur nach ihrer Anzahl, Flächengröße und räumlichen Lage ausgewertet werden, sondern ermöglicht auch qualitative Aussagen, wie beispielsweise zur Nutzung, zum Baurecht, zu Eigentümerinteressen oder zu Blockadegründen. Durch diese Lagebeurteilung können eventuelle Problem- und Handlungsräume erkannt werden. Sie stellt somit einen wichtigen Schritt für die Strategieentwicklung dar.

## **2.2 Definition der Siedlungsflächenpotenziale**

Nach der Raum<sup>+</sup> Methode werden alle Siedlungsflächenreserven, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs<sup>5</sup> rechtskräftiger Flächennutzungspläne (FNP) oder eines nicht aus dem FNP entwickelten gültigen Bebauungsplans befinden, erfasst. Erhoben wurden alle Parzellen, auf welchen eine Bebauung grundsätzlich möglich wäre.

Im Hinblick auf die Aktivierungsmaßnahmen und Größe eines Siedlungsflächenpotenzials wurden diese in vier unterschiedliche Kategorien unterteilt, welche in Abbildung 4 dargestellt und nachfolgend erläutert werden. Zu den verschiedenen Kategorien der Siedlungsflächenpotenziale wurden ergänzend zu Flächengröße und Lage, je nach Kategorie unterschiedliche Merkmale erhoben, die Aufschluss über die Verfügbarkeit und mögliche Mobilisierungshemmnisse geben.

---

<sup>5</sup> Zu den Bauflächen wurden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen gezählt.

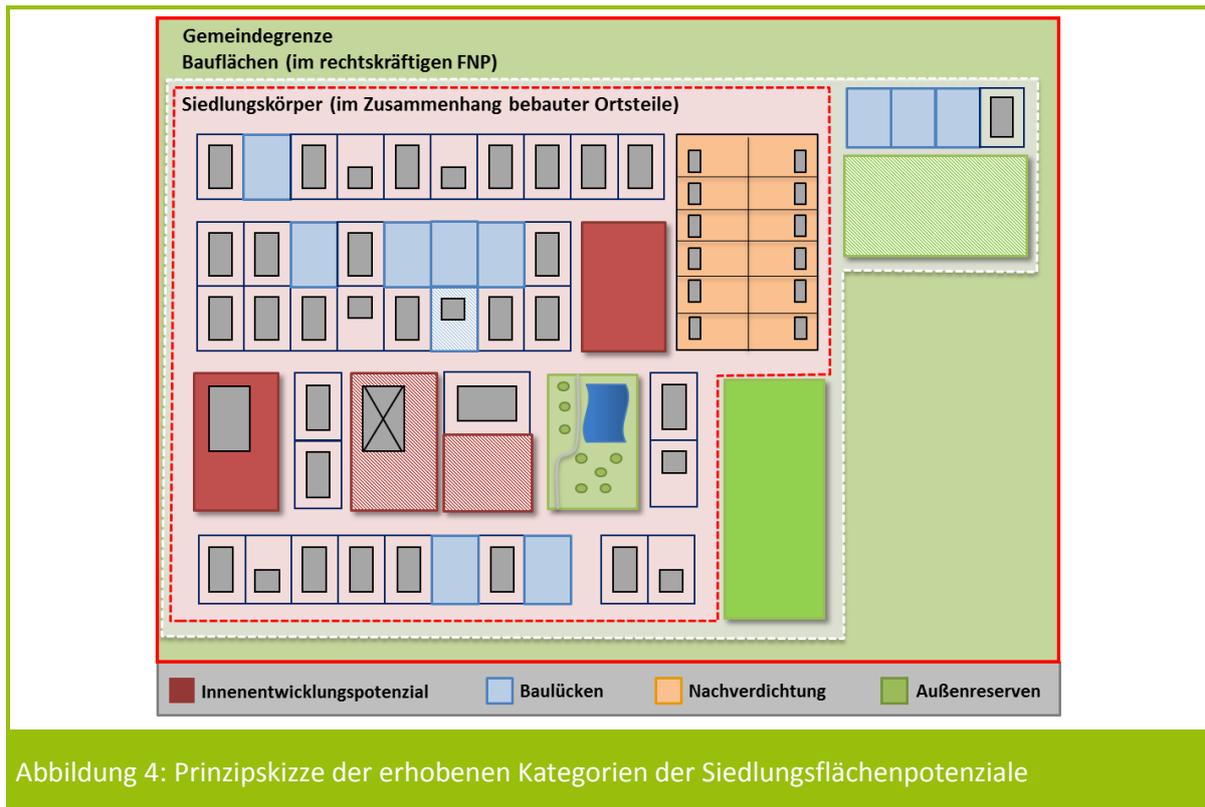


Abbildung 4: Prinzipskizze der erhobenen Kategorien der Siedlungsflächenpotenziale

### ***Innenentwicklungspotenziale (IE)***

Innenentwicklungspotenziale sind größere Flächen innerhalb des Siedlungskörpers i.d.R. mit einer Größe ab 2.000 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 5). Bei diesen Flächen kann es sich um unbebaute, minder- oder falsch genutzte, bereits bebaute Flächen (Brachflächen) oder in absehbarer Zeit brachfallende Flächen handeln. Da Innenentwicklungspotenziale erfahrungsgemäß schwieriger zu mobilisieren sind, werden für diese Flächenkategorie mehrere Merkmale erhoben. Schwerpunktartig werden Angaben zur Nutzung, zum Baurecht, zur Erschließung, zu Eigentümerverhältnissen, zur Verfügbarkeit und zu sonstigen Hindernissen erhoben.

### ***Nachverdichtungspotenziale (NV)***

Nachverdichtungspotenziale sind Wohnblöcke oder Quartiere innerhalb des Siedlungskörpers mit einer geringen baulichen Dichte, welche durch Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten erhöht werden können (vgl. Abbildung 5). Bezüglich der Merkmale der Nachverdichtungspotenziale sind vor allem die Eigentümerverhältnisse und -interessen, das Baurecht sowie der Zeitrahmen für eine Entwicklung bzw. Nachverdichtung von hoher Bedeutung.

### ***Baulücken (BL)***

Als Baulücken werden in der Regel erschlossene Einzelflurstücke und typische Bauplätze bezeichnet (vgl. Abbildung 5). Die Baulücken haben eine Flächengröße von ca. 200 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Die erfassten Merkmale dazu beschränkten sich auf die Angaben zum Eigentümertyp, zum Interesse des Eigentümers gegenüber einem Verkauf oder einer Eigenentwicklung und zur Nachfrage.

## Außenreserven (AR)

Außenreserven sind unbebaute Flächen über 2.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Siedlungskörpers, die jedoch innerhalb des FNP liegen. Die Außenreserven werden nach deren Lage zum weitgehend überbauten Gebiet definiert und unterscheiden sich damit grundlegend von den Flächen im Außenbereich nach dem Baugesetzbuch (vgl. Abbildung 5). Bei den Merkmalen der Außenreserven handelt es sich um den Erschließungs- und Verfahrensstand, die Einschätzung des Entwicklungshorizonts, Eigentümerverhältnisse und sonstige Beeinflussungen.



Die Daten in allen Kategorien stützen sich auf den zum Zeitpunkt des jeweiligen Erhebungsgesprächs rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans.

### 2.3 Vorgehen bei der Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale

Das Vorgehen bei der Aktualisierung der Siedlungsflächenpotenziale unterscheidet sich nicht wesentlich von dem bei der Ersterhebung. In einem dreistufigen Vorgehen – Vorbereitung, Erhebung und Nachbereitung – wird die regionale Flächenübersicht auf den neusten Stand gebracht. Das genaue Vorgehen zur Ermittlung und Fortführung der Siedlungsflächenpotenziale wird im Folgenden näher erläutert.

#### 2.3.1 Vorbereitung

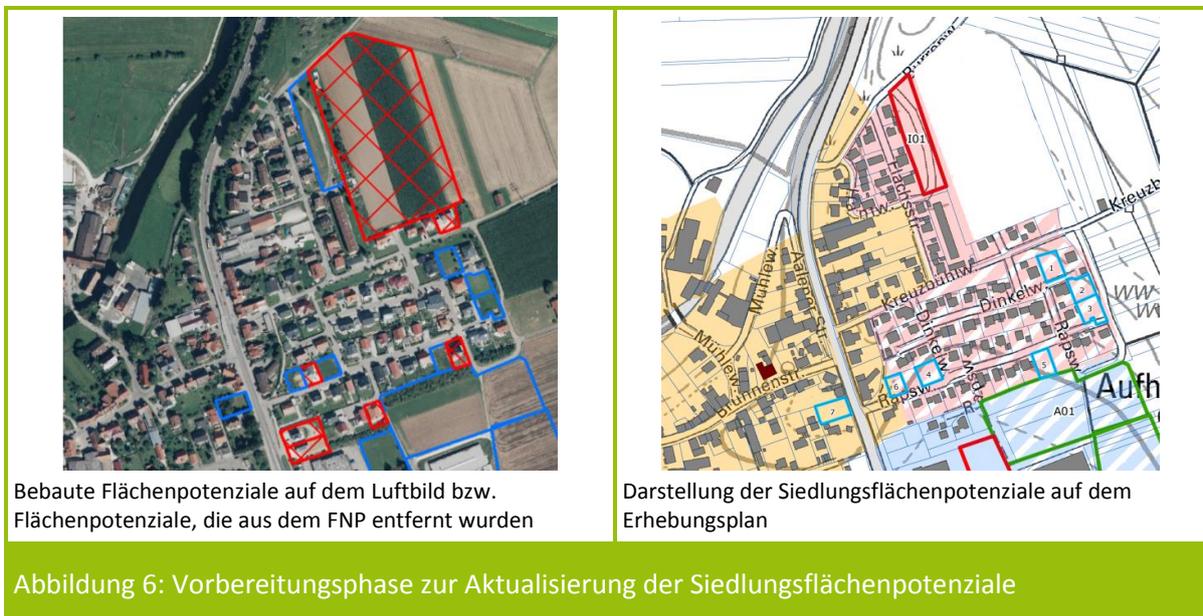
In der Vorbereitungsphase wurden die im Vorgängerprojekt „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Jahr 2011 bereits ermittelten Siedlungsflächenpotenziale aus dem Geoportal zu Projektbeginn exportiert und stellten somit die Grundlage für die Fortschreibung dar. Mithilfe der aktuellsten digitalen Datengrundlagen, wie Luftbilder, Topographische Karten, Flächennutzungspläne und Daten aus den automatisierten Liegenschaftskarten, insbesondere die Flurstücksgrenzen und Gebäude wurden diese Siedlungsflächenpotenziale in einem Geografischen Informationssystem (GIS) abgeglichen und aktualisiert (vgl. Abbildung 6). Zuerst erfolgte eine automatische GIS-Analyse und im Anschluss eine On-Screen-Luftbildauswertung. Dabei wurden in erster Linie Siedlungsflächenpotenziale, die in der Zwischenzeit überbaut wurden, aus dem bestehendem Datensatz entfernt. Eine Anpassung der Siedlungsflächenpotenziale erfolgte auch aufgrund von Änderungen im Flächennutzungsplan. Dies bedeutet, dass Flächenpotenziale in den Datensatz hinzugefügt wurden, wenn diese eine Neuausweisung im FNP darstellten bzw. Flächenpotenziale entfernt, wenn diese nicht mehr als Baufläche im FNP ausgewiesen waren. Außerdem mussten aufgrund von Neueinteilung von Flurstücken die Grenzen einiger Siedlungsflächen-

potenziale angepasst werden. Dies erforderte oftmals eine Transformation der Flächenpotenziale von der Kategorie Außenreserve zu Baulücke.

Die Merkmale der Siedlungsflächenpotenziale, welche aus den Datengrundlagen ausgelesen wurden, wie beispielsweise die Nutzung im FNP, wurden danach aktualisiert. Anschließend wurden die in der Vorbereitung bearbeiteten Flächen in die Raum<sup>+</sup> Erhebungsplattform mit ihren Merkmalen integriert und für die Erhebungsgespräche auf sogenannte Erhebungspläne gedruckt.

Für die Städte Aalen und Schwäbisch Gmünd wurden aufgrund der hohen Anzahl der Flächenpotenziale Daten der Stadtplanung, wie beispielsweise das Baulückenkataster, in die Vorarbeit miteinbezogen.

Durch diese Vorbereitung konnte der zeitliche Aufwand der Erhebungsgespräche deutlich verringert werden und ermöglichte so eine Straffung der Erhebungsrunden.



### 2.3.2 Erhebung vor Ort

In den Erhebungsgesprächen mit jeder der 53 Gemeinden in der Region, wurden die Flächen aus der Vorbereitung mit den lokalen Akteuren besprochen. Die Flächen und ihre vorhandenen Merkmale wurden auf ihre Richtigkeit und Aktualität überprüft und die Änderungen parallel in der Erhebungsplattform eingegeben. Im Erhebungsgespräch wurden zudem weitere Siedlungsflächenpotenziale erfasst, die nur durch Ortskenntnis ausfindig gemacht werden können (z.B. Brachflächen). In diesem Projekt waren die Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros, Vertreter der jeweiligen Gemeinde, wie beispielsweise Bürgermeister, Liegenschaftler, Planer, sowie Mitarbeiter des Regionalverbands Ostwürttemberg an dem Erhebungsgespräch beteiligt.

### 2.3.3 Nachbereitung

Nach den Erhebungsgesprächen führten die Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros für die erhobenen Siedlungsflächenpotenziale eine Qualitätskontrolle durch, bei der die Flächen auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft wurden. Teilweise wurden Informationen

nachgetragen, die den kommunalen Vertretern im Erhebungsgespräch nicht zur Verfügung standen, wie etwa neu aufgestellte Bebauungspläne.

Im Anschluss an die Erhebungen wurden die Daten auf das GeoPortal zurückgespielt und damit der Zugang online für die Gemeinden gewährleistet. Zudem wurden für die Einzelgemeinden Übersichtspläne mit den Flächenpotenzialen zur Verfügung gestellt.

### 3 Erhebungsergebnisse nach der Fortschreibung

Die aktualisierte Übersicht der Siedlungsflächenreserven, erlaubt nun eine differenzierte Auswertung. Aufgrund der erhobenen Merkmale konnte diese sowohl quantitativ, qualitativ als auch raumbezogen erfolgen. Zudem kann ein Vergleich zu den im Jahr 2011 erhobenen Siedlungsflächenreserven gezogen werden. Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der in den Städten und Gemeinden erhobenen Gesamtsiedlungsflächenreserven sowie der Unterschied zu den Flächen aus dem Jahr 2011 dargestellt. Im Anschluss erfolgt die Auswertung der verschiedenen Kategorien der Flächenpotenziale und ihren erfassten Merkmalen.

#### 3.1 Gesamtsiedlungsflächenreserven (GSR)

Die Gesamtsiedlungsflächenreserven setzen sich aus den im vorherigen Kapitel erläuterten Flächenkategorien der Innenentwicklungspotenziale, Baulücken und Außenreserven (vgl. Kapitel 2.2) zusammen.

Nach der Flächenerhebung im Jahr 2011 waren ca. 2.750 ha Siedlungsflächenreserven in den 53 Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg vorhanden, wovon 1.000 ha Gewerbeflächen waren. Nach der Fortschreibung der Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale im Jahr 2014 beläuft sich die Anzahl der Gesamtsiedlungsflächenreserven in allen Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg auf insgesamt 7.900 Flächenpotenziale mit 2.450 ha (vgl. Tabelle 1). Im Vergleich zu den erhobenen Siedlungsflächenpotenzialen aus 2011 sind diese um 700 Flächen mit knapp 300 ha zurückgegangen. Dabei ist zu beachten, dass die absolute Abnahme der Flächen tatsächlich 450 ha beträgt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den drei Jahren seit der Ersterhebung ca. 150 ha neue Flächen ausgewiesen wurden oder weitere Flächen im Innenbereich brach gefallen sind.

Werden die ca. 2.500 ha auf den Einwohner und Raumnutzer<sup>6</sup> umgerechnet, ergibt sich pro Einwohner eine Fläche von 56 m<sup>2</sup> bzw. pro Raumnutzer eine Fläche von 41 m<sup>2</sup>. Gemessen an der Gebäude- und Freifläche entspricht die Fläche 16,8 %. Demzufolge sind die Flächen pro Einwohner und pro Raumnutzer um über 5 m<sup>2</sup> sowie der Anteil an der Gebäude- und Freifläche um 2,5 % zurückgegangen. Diese drei Werte (Fläche pro Einwohner und Raumnutzer sowie Anteil zur Gebäude- und Freifläche) werden als Kennwerte bezeichnet, die es ermöglichen einen Vergleich von unterschiedlich großen Gebieten oder innerhalb verschiedener Zeiträume zu ziehen.

Ein räumlicher Vergleich der beiden Datensätze von 2011 und 2014 lässt eine grobe Aussage zu, wie viele Flächenpotenziale seit der Erhebung 2011 entfernt und wie viele seitdem neu dazugekommen sind. Demnach wurden ca. 15 % der Gesamtsiedlungsreserven entfernt. Grund für die Entfernung war bei dem überwiegenden Anteil die Bebauung bzw. Nutzung der Fläche, aber auch die Entfernung aus dem Flächennutzungsplan. Jedoch wurden auch Flächenpotenziale aufgrund von neuen Ausweisungen in den Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen, Gebäudeabbrissen oder sonstigen Gründen neu in die Übersicht aufgenommen.

---

<sup>6</sup> Summe aus Einwohnern und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

	Erhebung 2014			Veränderung 2011-2014		
	Region Ostwürttemberg	Landkreis Heidenheim	Ostalbkreis	Region Ostwürttemberg	Landkreis Heidenheim	Ostalbkreis
Anzahl der erhobenen Kommunen	53	11	42	0	0	0
Einwohnerzahl <sup>7</sup>	434.092	127.608	306.484	-9.891	-4.246	-5.645
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte <sup>8</sup>	159.073	47.742	111.331	10.219	2.407	7.812
Raumnutzer <sup>9</sup>	593.165	175.350	417.815	328	-1.839	2.167
Gebäude- u. Freifläche [ha] <sup>10</sup>	14.524	4.010	10.514	357	49	308
<b>INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE</b>						
Anzahl	518	128	390	-85	-27	-58
Fläche [ha]	274	77	197	-29	-5	-24
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	4,6	4,4	4,7	-0,5	-0,2	-0,6
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	6,3	6,0	6,4	-0,5	-0,2	-0,7
Anteil an Gebäude- u. Freifläche [%]	1,9	1,9	1,9	-0,3	-0,1	-0,3
<b>BAULÜCKEN</b>						
Anzahl	6.236	1.376	4.860	-518	-38	-480
Fläche [ha]	494	113	381	-32	-1	-31
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	8,3	6,4	9,1	-0,5	0,0	-0,8
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> / EW]	11,4	8,8	12,4	-0,5	0,2	-0,8
Anteil an Gebäude- u. Freifläche [%]	3,4	2,8	3,6	-0,3	-0,1	-0,4
<b>AUßENRESERVEN</b>						
Anzahl	1.133	286	847	-55	-25	-30
Fläche [ha]	1.679	489	1.190	-239	-124	-115
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	28,3	27,9	28,5	-4,0	-6,7	-2,9
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> / EW]	38,7	38,3	38,8	-4,5	-8,2	-3,0
Anteil zu Gebäude- u. Freifläche [%]	11,6	12,2	11,3	-2,0	-3,3	-1,5
<b>GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN</b>						
Anzahl	7.887	1.790	6.097	-658	-90	-568
Fläche [ha]	2.447	679	1.768	-300	-130	-170
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	41,3	38,7	42,3	-5,1	-6,9	-4,3
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> / EW]	56,4	53,2	57,7	-5,5	-8,1	-4,4
Anteil an Gebäude- u. Freifläche [%]	16,8	16,9	16,8	-2,5	-3,5	-2,2

Tabelle 1: Gesamtsiedlungsreserven in der Region Ostwürttemberg

Die Auswertung der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach den Flächenkategorien zeigt, dass, bezogen auf die Flächensumme, die Außenreserven mit knapp 1.700 ha den Großteil (knapp 70 % der Gesamtsiedlungsreserven) ausmachen (vgl. Abbildung 7). Hinsichtlich der Anzahl der Gesamtsiedlungsreserven machen diese einen Anteil von 14 % aus.

<sup>7</sup> Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand 31. Dezember 2012 (Basis Zensus 9. Mai 2011)

<sup>8</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort): Bundesagentur für Arbeit – Statistik; Stand 31. Dezember 2012

<sup>9</sup> Raumnutzer: Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort)

<sup>10</sup> Gebäude- und Freifläche: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 31.12.2012

Die geringste Anzahl und Fläche der Gesamtsiedlungsreserven entfallen auf die innerhalb des Siedlungskörpers liegenden Innenentwicklungspotenziale mit 518 Flächen (6 %) und ca. 270 ha (11 %).

Die am häufigsten vorkommenden Flächenpotenziale mit 80 % sind die 6.200 Baulücken. Betrachtet man jedoch ihre Flächensumme, machen sie nur noch einen geringen Anteil von knapp 20 % (500 ha) aus.

Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen aus 2011 sind jedoch kaum Veränderungen in der Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven nach Flächenkategorien zu erkennen. In allen Flächenkategorien ist jedoch eine absolute Abnahme der Flächenanzahl und Flächensumme zu verzeichnen. Bei den Außenreserven war die Abnahme der Flächensumme mit 240 ha, das entspricht 13 %, am höchsten. Die Innenentwicklungspotenziale haben sich um 85 Flächen (29 ha) verringert. Bezüglich der Anzahl stellt dies die höchste Abnahme in den einzelnen Kategorien mit 14 % dar. Bei den Baulücken ist die Anzahl und Flächensumme gegenüber der Ersterhebung um über 500 Flächen und 32 ha zurückgegangen.

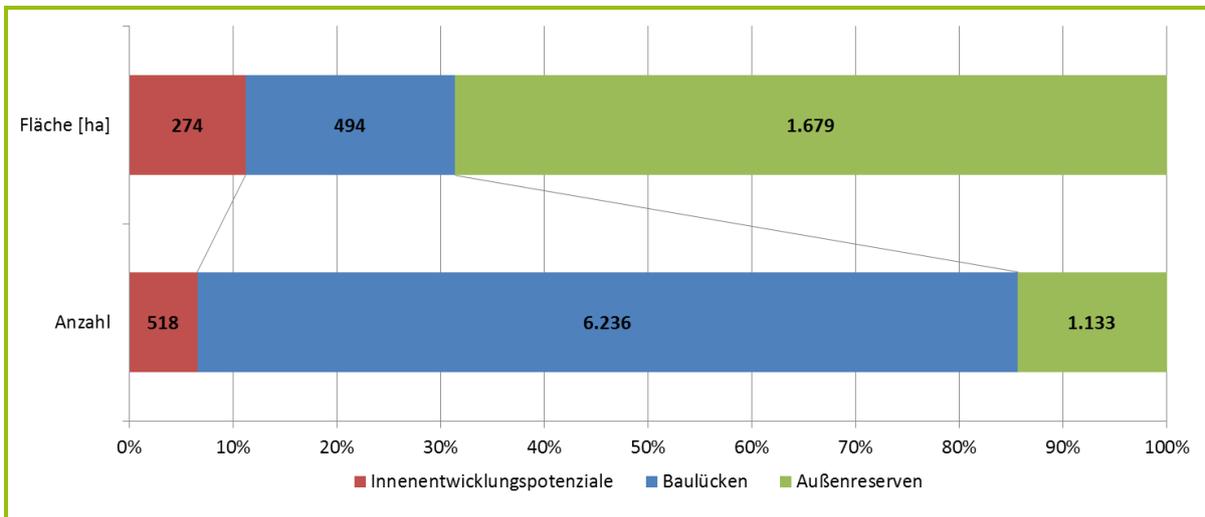


Abbildung 7: Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven nach der Flächenkategorie

### 3.2 Kennwerte der Gesamtsiedlungsflächenreserven

Die Auswertungen der Siedlungsflächenpotenziale nach Kennwerten zeigen, dass die Flächensumme pro Raumnutzer und Einwohner bei den Außenreserven mit 28,3 m<sup>2</sup> bzw. 38,7 m<sup>2</sup> am höchsten ist (vgl. Abbildung 8). Bei den Baulücken stehen einem Einwohner 8,3 m<sup>2</sup> und einem Raumnutzer 11,4 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die geringste Fläche pro Einwohner mit 6,3 m<sup>2</sup> und pro Raumnutzer mit 4,6 m<sup>2</sup> haben die Innenentwicklungspotenziale.

Das Verhältnis<sup>11</sup> der Außenreserven zur Gebäude- und Freifläche beträgt 11,6 %. Bei den Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken kann davon ausgegangen werden, dass sie ein Teil der Gebäude- und Freifläche sind. Somit sind 2 % der Gebäude- und Freifläche Innenentwicklungspotenziale und 3,4 % Baulücken.

In der Abbildung 9 werden die Einzelwerte der Gemeinden und der regionale Wert der Fläche pro Raumnutzer für die verschiedenen Potenzialkategorien abgebildet. Bei den Innenentwicklungspotenzialen reicht die Spannbreite bis zu 26 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer und ist somit gegenüber den anderen Kategorien am geringsten. Der regionale Wert der Innenentwicklungspotenziale liegt hier bei 4,6 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer. Nur eine Gemeinde Ostwürttembergs erreicht den Wert von 26 m<sup>2</sup>, alle anderen Gemeinden weisen einen Wert von unter 20 m<sup>2</sup> auf.

Die Spannbreite bei den Baulücken liegt zwischen knapp 2 m<sup>2</sup> und 31 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer, wobei auch hier der Großteil der Gemeinden einen Wert von unter 20 m<sup>2</sup> aufweist. Der regionale Wert liegt hier bei 8,3 m<sup>2</sup>.

Bei den Außenreserven reicht die Flächensumme pro Raumnutzer in den einzelnen Gemeinden von 10 m<sup>2</sup> bis zu über 120 m<sup>2</sup>. Der regionale Wert beläuft sich auf 28,3 m<sup>2</sup>. Der größte Anteil der Gemeinden liegt unter 80 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer, nur zwei Gemeinden Ostwürttembergs liegen darüber, bei 95 m<sup>2</sup> und ca. 122 m<sup>2</sup>.

Insgesamt verringerte sich die Fläche der Gesamtsiedlungsflächenreserven pro Einwohner um 5,5 m<sup>2</sup> und pro Raumnutzer um 5,1 m<sup>2</sup> gegenüber den Werten von 2011. Die stärkste Abnahme ist bei den Außenreserven zu erkennen. Die Fläche pro Einwohner verringerte sich um 4,5 m<sup>2</sup> und pro Raumnutzer um 4 m<sup>2</sup>. Bei den Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken ist die Abnahme kaum bemerkbar. Die Fläche pro Einwohner und Raumnutzer verringerte sich um jeweils lediglich 0,5 m<sup>2</sup>. Auch bei dem Anteil an bzw. zu der Gebäude- und Freifläche ist bei den Außenreserven ein Rückgang von 2 % und bei den Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken von nur 0,3 % festzustellen.

---

<sup>11</sup> Da die Außenreserven nicht zu der Gebäude- und Freifläche zählen, können diese nur ins Verhältnis zu dieser gesetzt werden.

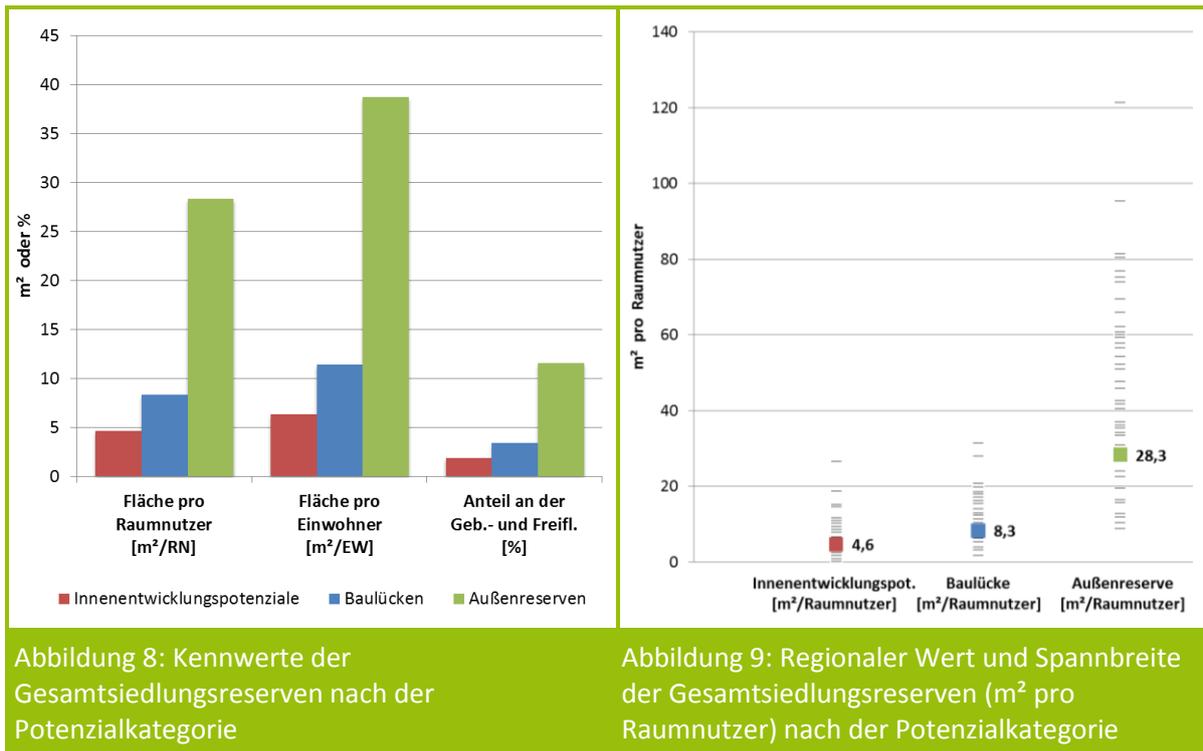


Abbildung 8: Kennwerte der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie

Abbildung 9: Regionaler Wert und Spannweite der Gesamtsiedlungsreserven (m² pro Raumnutzer) nach der Potenzialkategorie

### 3.3 Kapazität der Gesamtsiedlungsreserven

Betrachtet man für die Gesamtsiedlungsflächenreserven die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan, so zeigt sich, dass ca. 60 % der erhobenen Innenentwicklungspotenziale (ca. 170 ha) entweder als Wohnfläche oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind oder nach Angaben der kommunalen Vertreter als solche umgenutzt werden sollen. Für die Baulücken beträgt die Summe aus Wohn- und Mischbaufläche 450 ha, für die Außenreserven 850 ha. Wäre es möglich alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen für Wohnzwecke zu mobilisieren, so könnten nach zurückhaltenden Annahmen etwa 4 Millionen m<sup>2</sup> neue Wohnfläche geschaffen werden. Diese Fläche würde für 65.000 bis 80.000 neue Einwohner Platz bieten<sup>12</sup>. Dabei können allein auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken 25.000 bis 35.000 Einwohner Platz finden. Diese Abschätzung ist sicherlich vereinfacht, liefert aber einen guten Orientierungswert, um die Größenordnungen der erhobenen Flächen besser einschätzen zu können.

<sup>12</sup> Die Kapazitätsabschätzung der Siedlungsflächenreserven bezieht sich auf alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen. Für die Abschätzung wurden folgende Schritte angewendet:

- Von der Potenzialfläche der Innenentwicklungspotenziale und der Außenreserven wurde ein Erschließungsanteil von 20 % abgezogen. Mit den Baulücken wurde ohne Erschließungsabzug verfahren, da die Baulücken i.d.R. bereits erschlossen sind.
- Die Multiplikation mit der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt die Bruttogeschossfläche. Der Kapazitätsabschätzung liegt in der "Randzone um den Verdichtungsraum" eine durchschnittliche GFZ von 0,5, im "Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum" eine durchschnittliche GFZ von 0,4 und im "Ländlichen Raum im engeren Sinne" eine durchschnittliche GFZ von 0,3 zugrunde.
- Die Wohnfläche ergibt sich aus dem Abzug von 20 % von der Bruttogeschossfläche.
- Die Anzahl der Personen für die die Fläche Platz bietet ergibt sich schließlich durch die Division mit der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 42 m<sup>2</sup>.

Eine Überprüfung des Modells erfolgte auf der Grundlage der durchschnittlichen Dichtewerte des Flächenbedarfsmodells 2007 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Dabei wurde für Bruttobauland (Außenreserven) ein Wert von 50 Einwohnern je ha und für Flächen im Innenbereich ein Wert von 60 Einwohnern je ha als Durchschnittswert für die Region gewählt und damit über die Flächengröße die Einwohnerzahl abgeschätzt.

### 3.4 Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven

Die raumbezogene Auswertung der Gesamtsiedlungsflächenreserven zeigt, dass die Siedlungsflächenpotenziale gleichmäßig über die gesamte Region Ostwürttemberg verteilt sind (vgl. Abbildung 10). Hierbei ist eine leichte Konzentration der größeren Innenentwicklungspotenziale in den größeren Städten entlang der Entwicklungsachsen des Landes<sup>13</sup> zu beobachten.

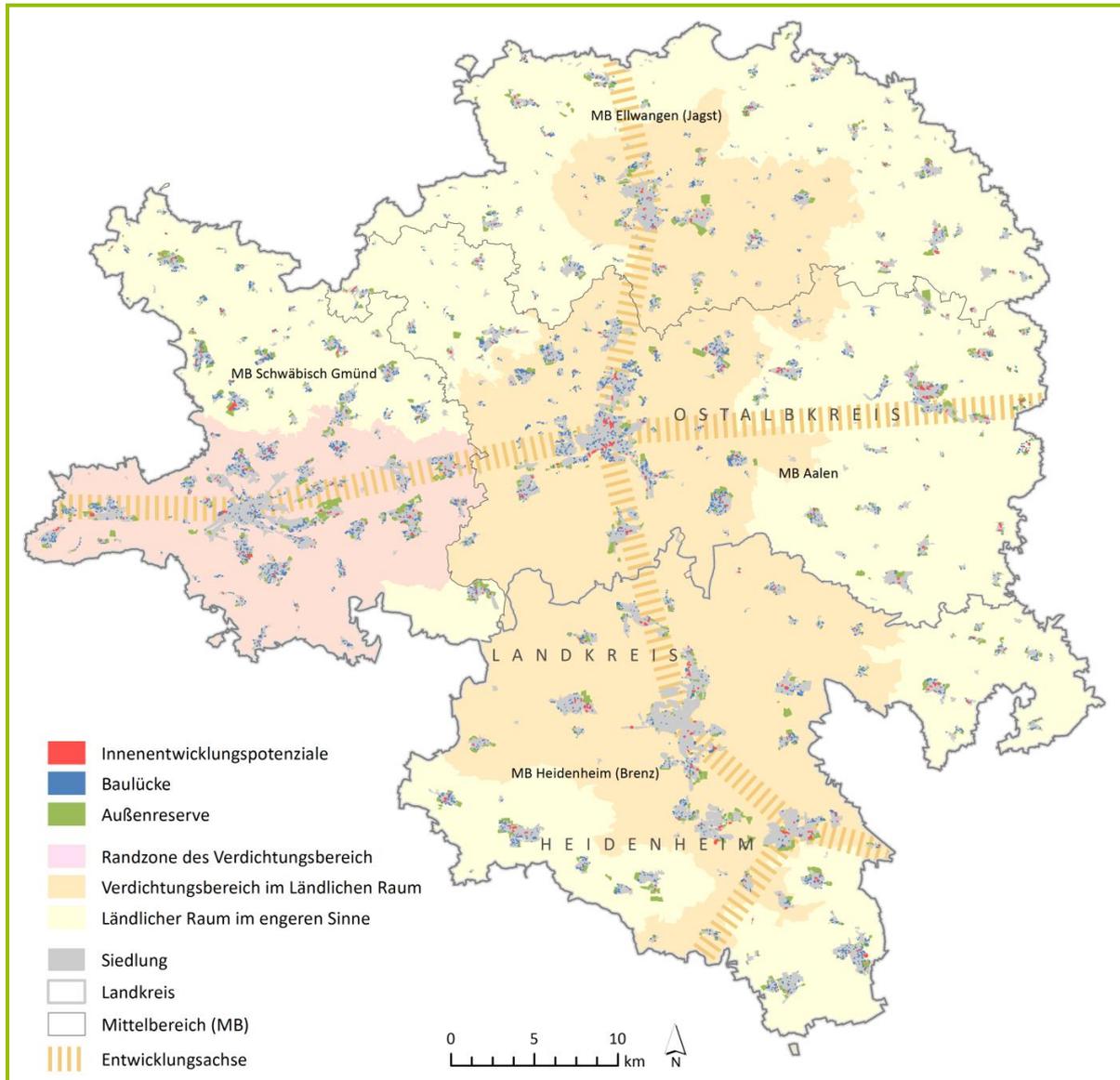


Abbildung 10: Räumliche Übersicht der Gesamtsiedlungsflächenreserven in der Region Ostwürttemberg

In den folgenden Abbildungen 11 bis 13 werden die Gesamtsiedlungsflächenreserven, absolut und relativ, der kommunalen Ebene, den Raumkategorien gemäß der Definition des Landesentwicklungsplanes, den Mittelbereichen gemäß des Regionalplans Ostwürttembergs und den Gemeindegrößen, ausgewertet. Die genauen Werte für die Raumkategorien und die Mittelbereiche und deren Veränderungen zu den Erhebungen aus dem Jahr 2011 können aus Tabelle 2 und Tabelle 4 entnommen werden.

<sup>13</sup> Landesentwicklungsachsen gemäß Karte 3 im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

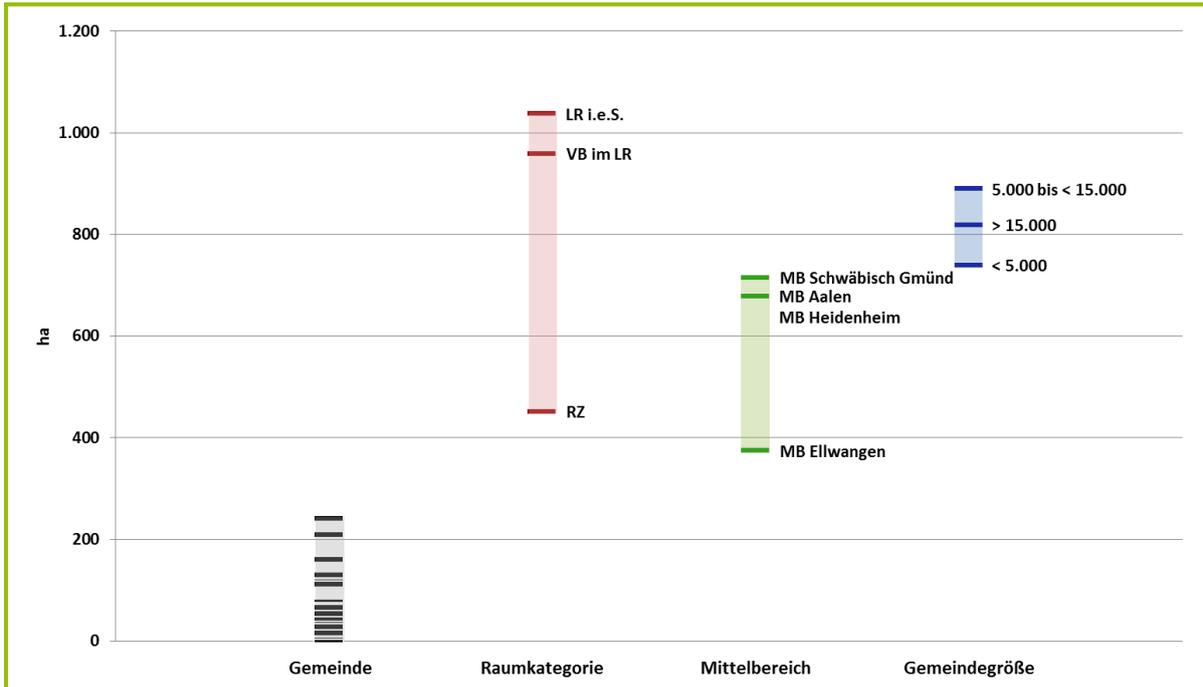


Abbildung 11: Fläche der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in ha<sup>14</sup>

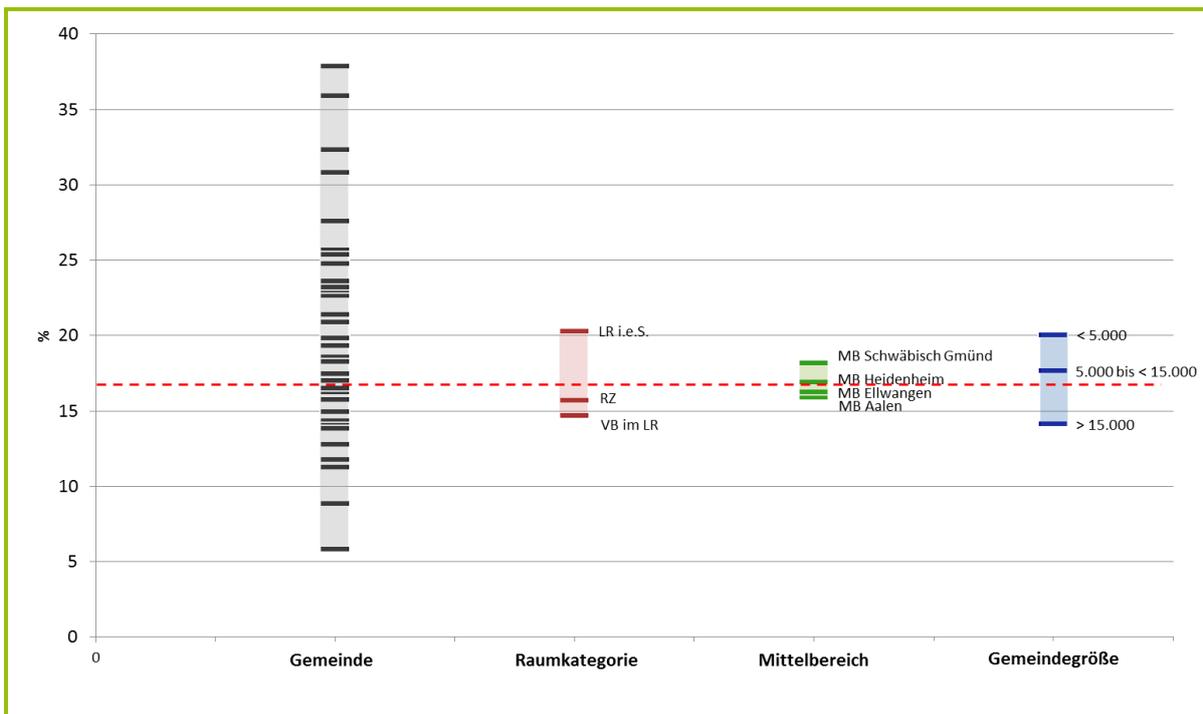
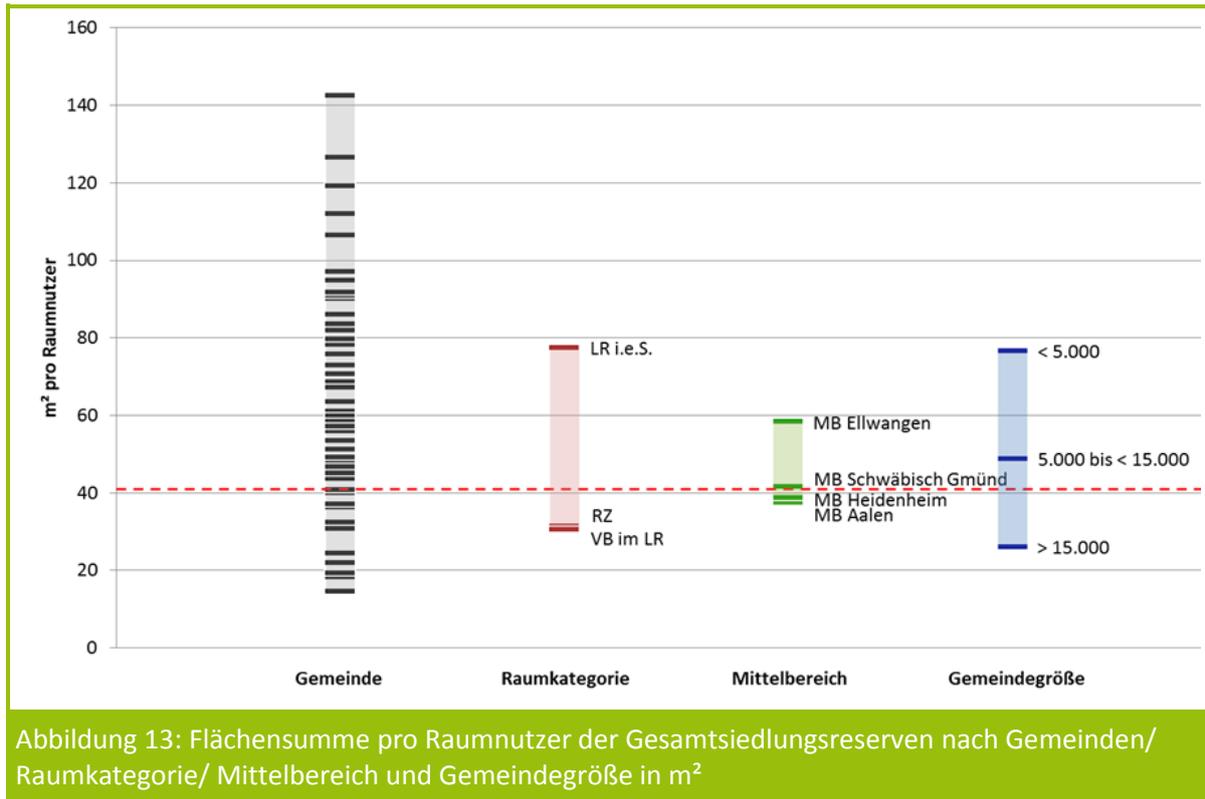


Abbildung 12: Anteil der Fläche der Gesamtsiedlungsflächenreserven an der Gebäude- und Freifläche nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in %

<sup>14</sup> Diese Darstellung zeigt mit den farblichen Säulen im Hintergrund die Spannweite der Werte der Gesamtsiedlungsflächenreserven in Hektar auf verschiedenen räumlichen Ebenen, wie der kommunalen Ebene, den Raumkategorien gemäß der Definition des Landesentwicklungsplanes, den Mittelbereichen gemäß des Regionalplans Ostwürttembergs und den Gemeindegrößen, auf. Jeder Querstrich stellt jeweils den Wert einer räumlichen Einheit, z. B. Gemeinde oder Mittelbereich, dar. Diese Art der Darstellung wird in diesem Bericht für verschiedene Werte verwendet.



Die folgenden Abschnitte beschreiben die räumliche Verteilung auf den verschiedenen Ebenen genauer.

### 3.4.1 Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach den Raumkategorien

Werden die Gesamtsiedlungsreserven nach den Raumkategorien differenziert dargestellt, liegen insgesamt in den Gemeinden des „Ländlichen Raums im engeren Sinne“ (LR i.e.S) flächenmäßig absolut und relativ die meisten Flächenpotenziale (vgl. Tabelle 2). Die Flächensummen nach den Raumkategorien sind sehr unterschiedlich. Betrachtet man die relativen Werte, so stehen einem Raumnutzer im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ (LR i.e.S) mit 77 m<sup>2</sup> mehr als doppelt so viele Reserveflächen zur Verfügung als in den „Randzonen um den Verdichtungsraum“ (RZ) und im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ (VB im LR) mit jeweils ca. 30 m<sup>2</sup>.

	Erhebung 2014			Veränderung 2011-2014		
	Randzone des Verdichtungsraumes	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne	Randzone des Verdichtungsraumes	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne
Anzahl der erhobenen Kommunen	9	13	31	0	0	0
Einwohnerzahl (2012)	105.391	219.152	109.549	-3.058	-4.315	-2.518
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	39.109	95.700	24.264	3.304	5.809	1.106
Raumnutzer	144.500	314.852	133.813	246	1.494	-1.412
Gebäude- u. Freifläche [ha]	2.878	6.538	5.108	65	115	177
<b>INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL</b>						
Anzahl	105	205	208	-13	-26	-46
Fläche [ha]	50	120	103	-8	-6	-15
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	3,5	3,8	7,7	-0,5	-0,2	-1,1
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	4,8	5,5	9,4	-0,6	-0,2	-1,2
Anteil an Gebäude- u. Freifläche. [%]	1,8	1,8	2,0	-0,3	-0,1	-0,4
<b>BAULÜCKEN</b>						
Anzahl	1.456	2.603	2.177	-354	-35	-129
Fläche [ha]	108	204	182	-23	1	-11
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	7,5	6,5	13,6	-1,6	0,0	-0,7
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	10,3	9,3	16,6	-1,8	0,2	-0,6
Anteil an Gebäude- u. Freifläche. [%]	3,8	3,1	3,6	-0,9	0,0	-0,3
<b>AUßENRESERVE</b>						
Anzahl	201	403	529	3	-80	22
Fläche [ha]	293	634	752	-18	-168	-53
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	20,3	20,2	56,2	-1,3	-5,5	-3,3
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	27,8	29,0	68,6	-0,8	-7,0	-3,2
Anteil an Gebäude- u. Freifläche. [%]	10,2	9,7	14,7	-0,9	-2,8	-1,6
<b>GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN</b>						
Anzahl	1.762	3.211	2.914	-364	-141	-153
Fläche [ha]	452	959	1037	-48	-173	-79
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	31,3	30,4	77,5	-3,4	-5,7	-5,0
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	42,9	43,7	94,6	-3,2	-6,9	-4,9
Anteil an Gebäude- u. Freifläche. [%]	15,7	14,7	20,3	-2,1	-3,0	-2,3

Tabelle 2: Gesamtsiedlungsreserven und ihre Veränderung zu 2011 in der Region Ostwürttemberg nach der Raumkategorie

Die stärkste Abnahme der Gesamtsiedlungsreserven gegenüber den Erhebungen von 2011 fand im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ mit über 170 ha statt und hat somit, absolut gesehen, nicht mehr die meisten Flächenpotenziale.

Differenziert man die Abschätzung der Wohnbaufläche, die auf den erhobenen Gesamtsiedlungsflächenreserven realisiert werden können nach der Raumkategorie, kann die Größenordnung des Potenzials noch besser eingeschätzt werden. Denn dieser Abschätzung liegen in Abhängigkeit von der Raumkategorie unterschiedliche Dichten zugrunde.

Wäre es möglich alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen für Wohnzwecke zu mobilisieren, so würden die vorhandenen Potenziale in der „Randzone um den Verdichtungsbereich“ auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken für bis 10.000 Einwohner Platz bieten, auf den Außenreserven für weitere 10.000 Einwohner (vgl. **Tabelle 3**). Im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ könnten auf den erhobenen Innenentwicklungspotenzialen und den Baulücken ca. 15.000 und auf den Außenreserven weitere 28.000 Einwohner ein neues zu Hause finden. Die Innenentwicklungspotenziale und die Baulücken im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ bieten zudem fast 10.500 Einwohnern Platz, die Außenreserven bieten Raum für weitere 18.000 Menschen.

Raumkategorie	100 % Wohnbauflächen [ha] + 50 % Mischbauflächen [ha]			Abgeschätzte Einwohnerzahl		
	Innenpotenzial <sup>15</sup>	Baulücken	Außenreserve	Innenpotenzial	Baulücken	Außenreserve
Randzone um den Verdichtungsraum	23	90	120	1.500	8.500	9.000
Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	45	160	300	3.000	12.000	18.000
Ländlicher Raum im engeren Sinne	42	140	360	2.500	8.000	18.000
Summe Ostwürttemberg	<b>110</b>	<b>390</b>	<b>780</b>	<b>7.000</b>	<b>28.500</b>	<b>45.000</b>

**Tabelle 3:** Abschätzung der möglichen Einwohner auf den erhobenen Wohn- und der Hälfte der Mischbauflächen nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie<sup>16</sup>

### 3.4.2 Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven auf Mittelbereich-Ebene

Die Gesamtsiedlungsflächenreserven, ausgewertet nach ihrem jeweiligen Mittelbereich, zeigen, dass absolut gesehen in den Mittelbereichen Aalen und Heidenheim mit jeweils 680 ha sowie Schwäbisch Gmünd mit 715 ha etwa gleich viele Flächenpotenziale vorkommen (vgl. Tabelle 4). Im Mittelbereich Ellwangen gibt es dagegen nur 370 Flächenpotenziale. Gemessen an der Fläche pro Raumnutzer liegt der Wert im Mittelbereich Ellwangen mit knapp 60 m<sup>2</sup> jedoch deutlich über den Werten der anderen Mittelbereiche, in denen einem Raumnutzer lediglich 37 m<sup>2</sup> bis 41 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen (vgl. Tabelle 4).

<sup>15</sup> Die Innenentwicklungspotenziale in dieser Tabelle beinhalten auch diejenigen Flächen, die aus einer anderen Nutzungskategorie in eine Wohn- oder Mischbaufläche umgenutzt werden sollen.

<sup>16</sup> Die Kapazitätsabschätzung der Siedlungsflächenreserven bezieht sich auf alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen. Für die Abschätzung wurden mehrere Schritte angewendet. Die Methodik ist in Abschnitt 3.1 erläutert.

	Erhebung 2014				Veränderung 2011-2014			
	MB Aalen	MB Ellwangen	MB Heidenheim	MB Schwäbisch Gmünd	MB Aalen	MB Ellwangen	MB Heidenheim	MB Schwäbisch Gmünd
Anzahl der erhobenen Kommunen	11	11	11	20	0	0	0	0
Einwohnerzahl	128.344	48.049	127.608	130.091	-458	-1.581	-4.246	-3.606
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	53.205	16.124	47.742	42.002	3.424	994	2.407	3.394
Raumnutzer	181.549	64.173	175.350	172.093	2.966	-587	-1.839	-212
Gebäude- u. Freifläche [ha]	4.279	2.303	4.010	3.932	100	94	49	114
<b>INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL</b>								
Anzahl	166	75	128	149	-8	-24	-27	-26
Fläche [ha]	92	31	77	74	-3	-6	-5	-15
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	5,1	4,8	4,4	4,3	-0,2	-0,9	-0,2	-0,9
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	7,2	6,4	6,0	5,7	-0,2	-1,1	-0,2	-1,0
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	2,2	1,3	1,9	1,9	-0,1	-0,3	-0,1	-0,4
<b>BAULÜCKEN</b>								
Anzahl	2.037	716	1.376	2.107	-42	-112	-38	-326
Fläche [ha]	159	62	113	160	0	-10	-1	-21
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	8,8	9,7	6,4	9,3	-0,1	-1,4	0,0	-1,2
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	12,4	12,9	8,8	12,3	0,1	-1,6	0,2	-1,3
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	3,7	2,7	2,8	4,1	-0,1	-0,6	-0,1	-0,7
<b>AUßENRESERVEN</b>								
Anzahl	306	198	286	343	-41	11	-25	0
Fläche [ha]	428	281	489	481	-71	-11	-124	-33
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	23,6	43,8	27,9	27,9	-4,3	-1,3	-6,7	-1,9
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	33,4	58,5	38,3	37,0	-5,4	-0,3	-8,2	-1,5
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	10,0	12,2	12,2	12,2	-1,9	-1,0	-3,3	-1,2
<b>GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN</b>								
Anzahl	2.509	989	1.790	2.599	-91	-125	-90	-352
Fläche [ha]	679	374	679	715	-73	-27	-130	-70
Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]	37,4	58,3	38,7	41,5	-4,7	-3,7	-6,9	-4,0
Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]	52,9	77,9	53,2	54,9	-5,5	-3,0	-8,1	-3,7
Anteil an Gebäude- u. Freifl. [%]	15,9	16,2	16,9	18,2	-2,1	-1,9	-3,5	-2,4

Tabelle 4: Gesamtsiedlungsflächenreserven und ihre Veränderung zu 2011 in der Region Ostwürttemberg nach den Mittelbereichen

Vergleicht man die erhobenen Siedlungsflächenpotenziale aus dem Jahr 2014 mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2011, hat sich die Flächensumme in allen Mittelbereichen reduziert. Die stärkste Abnahme mit 130 ha erfolgte im Mittelbereich Heidenheim. In der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim wurde zwischenzeitlich der FNP fortgeschrieben und

deutliche Flächenreduzierungen im Bereich Wohnen vorgenommen. Dies erklärt jedoch die deutliche Flächenabnahme nur teilweise.

Die größten Flächenreserven finden sich in allen Mittelbereichen in den Außenreserven, sowohl bei den Gesamtsiedlungsflächenreserven pro Einwohner als auch bei den Gesamtsiedlungsflächenreserven pro Raumnutzer. Der Mittelbereich Ellwangen weist zwar bei den Gesamtsiedlungsflächenreserven die geringste Fläche mit knapp 400 ha auf, jedoch steht hier jedem Raumnutzer die meiste Fläche zur Verfügung (ca. 60 m<sup>2</sup>).

### **3.4.3 Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach Gemeindegröße**

Eine weitere räumliche Unterteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven erfolgte nach der Einwohneranzahl der Gemeinden. Wird nun die Flächensumme nach diesen Gemeindegrößen dargestellt, zeigt sich, dass die geringste Flächensumme mit 740 ha (ca. 30 %) die kleineren Städte und Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern (31 Gemeinden) und die höchste Flächensumme die mittelgroßen Städte und Gemeinden mit 5.000 bis 15.000 Einwohnern (17 Gemeinden) mit 890 ha (36 %) aufweisen (vgl. Abbildung 11). Umgerechnet auf den Raumnutzer gibt es in den Gemeinden unter 5.000 Einwohnern jedoch mit 76 m<sup>2</sup> die meisten Flächenpotenziale (vgl. Abbildung 13). In den größeren Städten mit über 15.000 Einwohnern stehen dem Raumnutzer nur 26 m<sup>2</sup> Flächenpotenziale zur Verfügung und damit 2/3 weniger als in den Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern. Diese Auswertung zeigt deutlich auf, dass mit der steigenden Einwohnerzahl die Flächenreserve relativ sinkt.

Im Vergleich zu den Ergebnissen aus dem Jahr 2011 haben die Gesamtsiedlungsflächenreserven in den beiden Gemeindegrößen mit über 5.000 Einwohnern um jeweils ca. 120 ha am meisten abgenommen. In den Gemeinden unter 5.000 Einwohner hat sich die Flächensumme um lediglich knapp 55 ha verringert.

In der Abbildung 13 sind die Gesamtsiedlungsflächenreserven relativ in Fläche pro Raumnutzer nach den 53 Gemeinden, den Raumkategorien, den Mittelbereichen und den Gemeindegrößen dargestellt. Dabei lässt sich erkennen, in welchen räumlichen Gebieten die meisten Flächenpotenziale vorkommen und wie sie im Vergleich zum regionalen Wert (rote Linie) einzuordnen sind. Abgesehen von den Gemeinden, bei denen sich die Spannweite der Flächensumme pro Raumnutzer zwischen 15 m<sup>2</sup> und knapp über 140 m<sup>2</sup> beläuft, ist die Spannweite der Mittelbereiche von 37 m<sup>2</sup> bis 58 m<sup>2</sup> am geringsten. Differenziert nach den Gemeindegrößen gibt es den größten Unterschied zwischen der Fläche pro Raumnutzer von nur 26 m<sup>2</sup> in den großen Gemeinden mit über 15.000 Einwohnern bis 77 m<sup>2</sup> in den kleineren Gemeinden bis zu 5.000 Einwohner.

Werden die Gesamtsiedlungsreserven nach dem Anteil an der Gebäude- und Freifläche dargestellt, lässt sich erkennen, dass diese in den meisten Gemeinden zwischen 10 % und 25 % an der Gebäude- und Freifläche einnehmen. Auch der regionale Durchschnittswert liegt in diesem Bereich. Im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ nehmen die Gesamtsiedlungsreserven den größten Teil an der Gebäude- und Freifläche ein, im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ am wenigsten.

Der Anteil der Fläche der Gesamtsiedlungsreserven an der Gebäude- und Freifläche nimmt mit zunehmender Einwohnerzahl der Gemeinden ab.

### 3.5 Struktur der Innenentwicklungspotenziale

Um dem Ziel einer nachhaltigen und sparsamen Siedlungsentwicklung näher zu kommen, sollen auf der einen Seite die Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden und auf der anderen Seite die Außenreserven nur sehr schonend in Anspruch genommen werden. Als Grundlage für die Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie, die dieses Thema differenziert und umsetzungsorientiert behandelt, benötigt es einer Lagebeurteilung, die es ermöglicht, Potenziale und Problemlagen objektiv und sachlich zu identifizieren.

Als Einstieg in diese Lagebeurteilung werden in diesem Abschnitt die erhobenen Innenentwicklungspotenziale nach ihren erfassten Merkmalen, die im Gespräch mit den kommunalen Vertretern erhoben wurden, wie beispielsweise die aktuelle Nutzung, der Planungsstand, Angaben zu Eigentümerverhältnissen, usw. ausgewertet. Denn die Mobilisierung eines Innenentwicklungspotenzials ist von entscheidenden Faktoren, wie dem Eigentümer und seinem Interesse gegenüber einer Mobilisierung, dem Baurecht und Planungsstand sowie anderen Hindernissen, abhängig. Durch die Charakterisierung der Innenentwicklungspotenziale lassen sich wesentliche Problemlagen auf Regionsebene abbilden, die im Folgeschritt aufgegriffen werden können, um nach geeigneten Lösungen zu suchen.

#### 3.5.1 Die räumliche Verteilung der Innenentwicklungspotenziale

Insgesamt wurden in der Region Ostwürttemberg 518 Innenentwicklungspotenziale (Potenziale, die innerhalb des Siedlungsbestandes liegen) mit 274 ha erfasst. In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung nach vier unterschiedlichen Raumebenen (Gemeinden, Raumkategorie, Mittelbereich, Gemeindegröße) dargestellt.

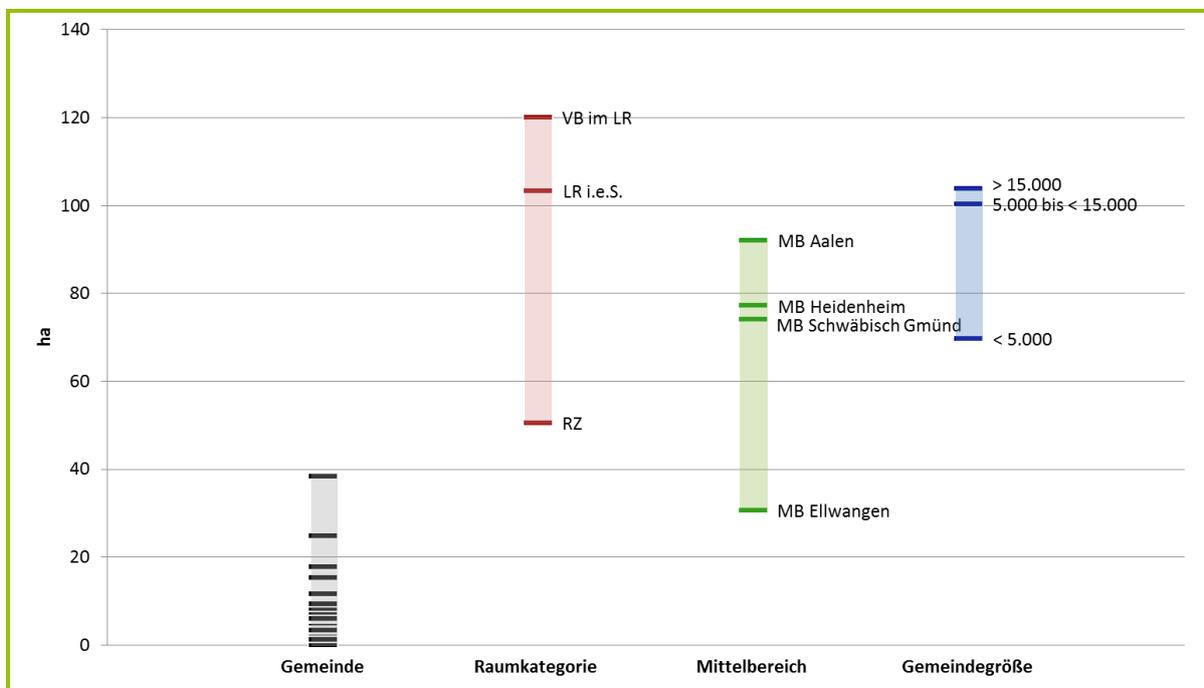


Abbildung 14: Fläche der Innenentwicklungspotenziale nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in ha

Auf der kommunalen Ebene ist die Verteilung der Innenentwicklungspotenziale sehr heterogen. Es gibt Einzelgemeinden, die keine bzw. kaum Potenziale im Bestand aufweisen. In den meisten Gemeinden in der Region liegen weniger als 10 ha Innenentwicklungspotenziale. In vier Gemeinden sind zwischen 10 ha und 20 ha und in zwei Gemeinden sind mehr als 20 ha vorhanden.

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg liegen 44 % der Innenentwicklungspotenziale im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ (120 ha). Knapp 38 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale (103 ha) kommen im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ vor und weniger als 18 % (50 ha) befinden sich in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ (vgl. Abbildung 14).

Im Mittelbereich Aalen sind mit über 90 ha die meisten Innenentwicklungspotenziale vorhanden, in den Mittelbereichen Heidenheim und Schwäbisch Gmünd liegen die Innenentwicklungspotenziale jeweils bei ca. 75 ha. Der Mittelbereich Ellwangen weist mit ca. 30 ha die wenigsten Flächen auf. Betrachtet man aber die relative Verteilung nach Fläche pro Raumnutzer oder als Anteil an der Gebäude- und Freifläche, ergibt sich ein anderes Bild, welches mit dem der Gesamtsiedlungsflächenreserven vergleichbar ist.

In den Gemeinden zwischen 5.000 und 15.000 Einwohnern (17 Gemeinden) und über 15.000 Einwohnern (5 Gemeinden) liegen jeweils über 100 ha Innenentwicklungspotenziale, in den kleineren Gemeinden mit unter 5000 Einwohnern (31 Gemeinden) liegen knapp 70 ha. Hier ist auch zu beachten, dass die relative Verteilung, wie bereits erwähnt, ein anderes Bild ergibt.

Absolut betrachtet liegen damit die meisten Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden über 5000 Einwohner im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“. Relativ betrachtet sieht das Bild umgekehrt aus. In den kleineren Gemeinden im „Ländlichen Raum i.e.S.“ liegen mehr als doppelt so viele Innenentwicklungspotenziale pro Raumnutzer als in der „Randzone des Verdichtungsraumes“ bzw. im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“.

### **3.5.2 Nutzung gemäß des rechtskräftigen Flächennutzungsplans**

Werden die Innenentwicklungspotenziale gemäß ihrer Nutzung im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan, welche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden, dargestellt, liegt von den 274 ha der größte Anteil der Flächensumme mit 37 % in gemischten Bauflächen (M). In Gewerbeflächen befinden sich über 30 % und in Wohnbauflächen nur knapp über 20 % der Innenentwicklungspotenziale. Bezüglich einer Nutzungsänderung gaben die kommunalen Vertreter an, dass bei 90 % der Flächen das Innenentwicklungspotenzial keine Änderung der Nutzung vorgesehen ist.

Gegenüber den Erhebungsergebnissen von 2011 lassen sich kaum Veränderungen erkennen. Die größte Abnahme mit 16 ha erfolgte bei den Innenentwicklungspotenzialen in gemischten Bauflächen.

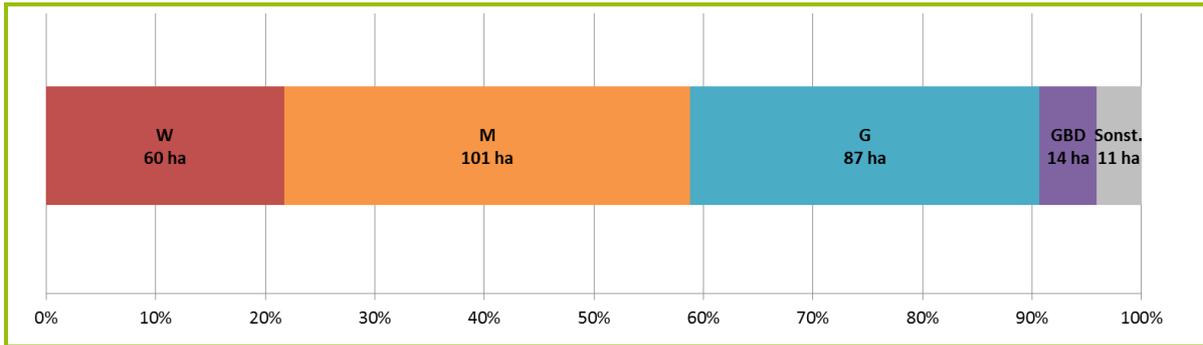


Abbildung 15: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

### 3.5.3 Beurteilung der aktuellen Nutzung

In der Region Ostwürttemberg sind über 2/3 der Fläche der Innenentwicklungspotenziale (ca. 190 ha) unbebaut, ungenutzt und stellen derzeit Grünflächen dar (vgl. Abbildung 16). Von den ca. 90 ha, die bereits überbaut bzw. genutzt sind, werden ca. 55 ha nicht mehr genutzt und liegen brach, ca. 20 ha sind zu gering genutzt (z.B. sehr dünn besiedelte Wohnfläche oder zur Hälfte genutzte Gewerbefläche). Ein geringer Anteil der Innenentwicklungspotenziale stellt mögliche Brachfläche in unmittelbarer Zukunft dar.

Im Unterschied zu den Erhebungen aus 2011 haben die Flächensummen der Innenentwicklungspotenziale, die nicht mehr genutzt werden um 8 ha und die Flächen, welche mögliche Brachen darstellen um 6 ha zugenommen.

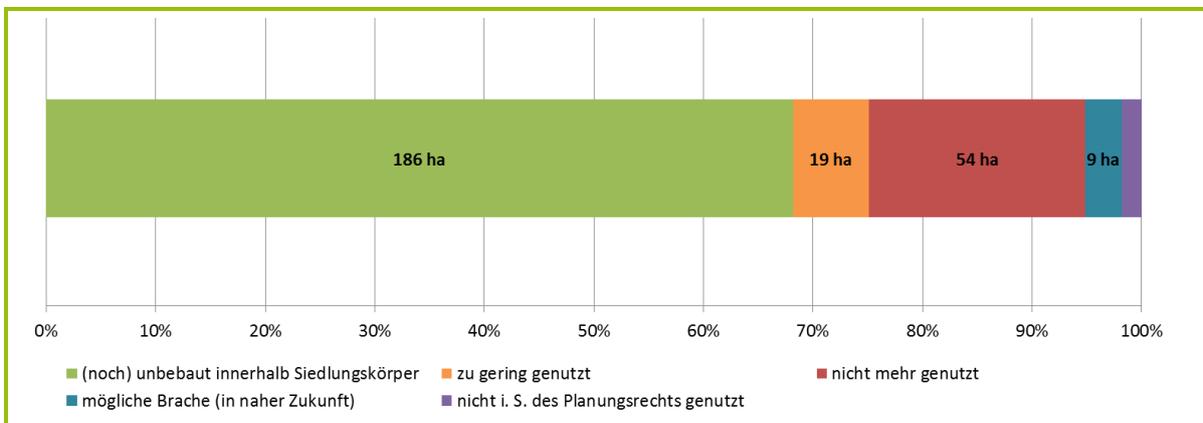


Abbildung 16: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der aktuellen Nutzung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die meisten Innenentwicklungspotenziale in der Region Ostwürttemberg „grüne Wiesen“ innerhalb bebauter Ortslagen darstellen. Die erhobenen Innenentwicklungspotenziale sind also keine großflächigen brachgefallenen Konversionsflächen oder Gewerbebrachen. Diese würden eine andere Herangehensweise benötigen als kleine Grünflächen innerhalb bebauter Gebiete.

### 3.5.4 Baurecht und baurechtliche Maßnahmen für eine Mobilisierung

Für über 40 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale besteht mit einem gültigen Bebauungsplan und für über 20 % ein Baurecht nach § 34 BauGB<sup>17</sup>. Demzufolge besitzen insgesamt 2/3 der Innenentwicklungspotenziale ein gültiges Baurecht. Für das restliche Drittel muss dieses für eine Mobilisierung bzw. Bebauung zuerst geschaffen werden.

Die Flächensumme der Potenziale ohne Baurecht hat im Vergleich zum Jahr 2011 um 5 ha zugenommen. Es ist zu beobachten, dass die Flächen der Innenentwicklungspotenziale mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB im Vergleich zu den Erhebungen von 2011 mit insgesamt 22 ha (25 %) abgenommen haben. Diese Abnahme ist darauf zurückzuführen, dass die Genehmigungsbehörden vermehrt größere Innenentwicklungspotenziale nicht mehr nach § 34 BauGB sondern durch die Aufstellung eines Bebauungsplans genehmigen.

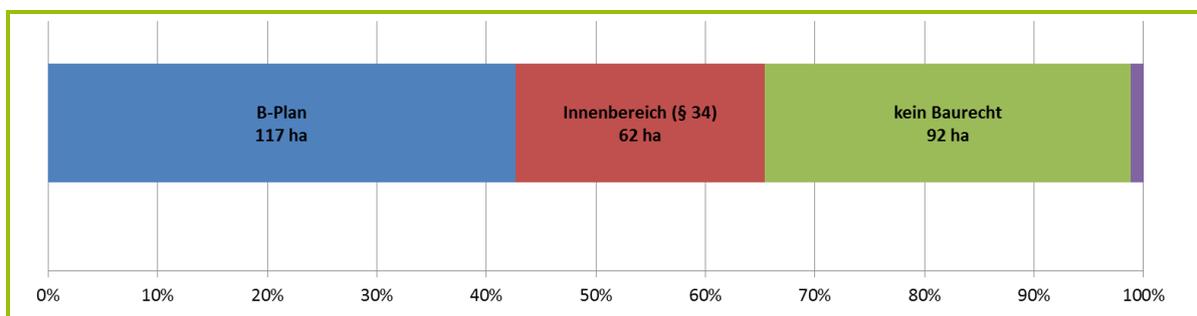


Abbildung 17: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach dem Baurecht

In 136 Fällen (110 ha), für die kein Baurecht besteht oder dieses für eine Mobilisierung geändert werden muss, wurden die kommunalen Vertreter nach den baurechtlichen Maßnahmen, die für eine Mobilisierung der Fläche notwendig sind, befragt. Es bestand die Möglichkeit mehrere baurechtlichen Maßnahmen für ein Innenentwicklungspotenzial anzugeben. (vgl. Abbildung 18)

In 80 % der Fälle (ca. 90 ha) muss im Falle einer Mobilisierung zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt werden. 18 % (ca. 15 ha) haben bereits einen Bebauungsplan, der jedoch für eine Mobilisierung geändert werden muss und für 12 % (25 ha) ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Bodenordnung, die oft im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wird, ist für 14 % (17,5 ha) der Innenentwicklungspotenziale, für die kein Baurecht besteht, notwendig.

<sup>17</sup> „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ BauGB §34 (1) i.d.F. von 2004.

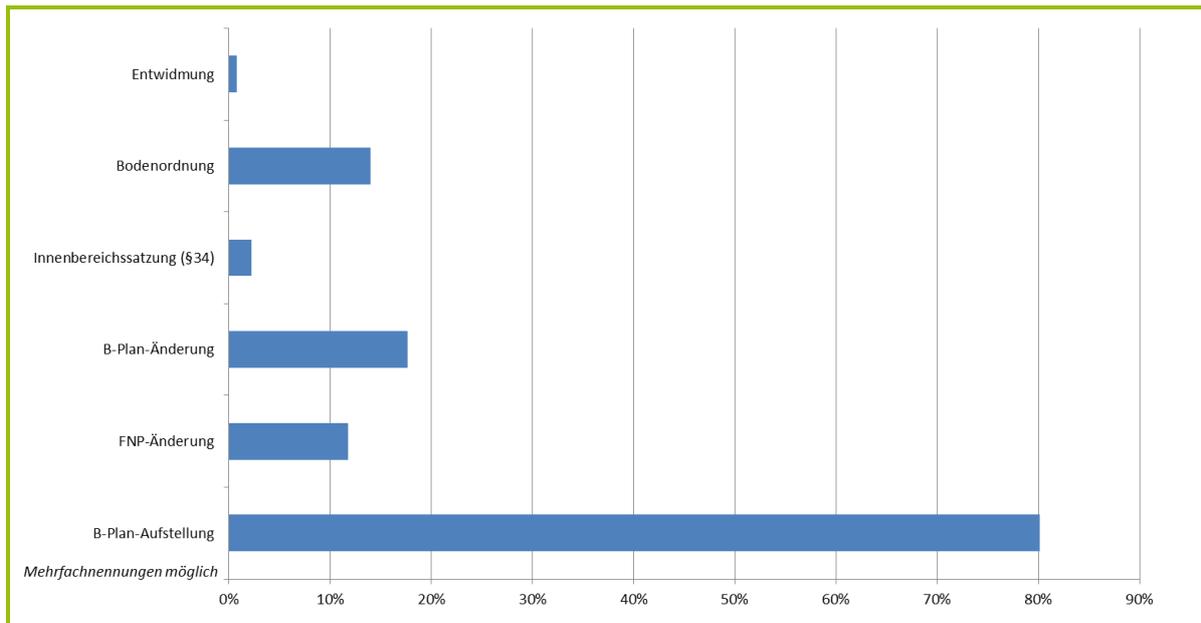


Abbildung 18: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale, für die kein Baurecht besteht, nach benötigten baurechtlichen Maßnahmen (Mehrfachnennungen möglich)

Dies bedeutet, dass für die meisten Flächen, für die kein Baurecht besteht, zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. der bestehende Bebauungsplan geändert werden muss.

### 3.5.5 Verfahrensstand

Mit den Angaben zum Verfahrensstand soll eine Einschätzung abgegeben werden, in welcher Phase des Mobilisierungsprozesses sich das jeweilige Innenentwicklungspotenzial derzeit befindet und die mindestens benötigte Zeit für eine Mobilisierung abgeschätzt werden kann.

Nach den definierten Verfahrensständen sind für über 55 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale keine planerischen Maßnahmen erforderlich. Davon kann bei dem überwiegenden Anteil der Fläche mit der Erschließung bzw. Bebauung begonnen werden (vgl. Abbildung 19). Für einen kleinen Teil der Fläche (5 %) stehen die Potenziale seit einiger Zeit leer, sind aber in einem guten baulichen Zustand und es wird lediglich ein Nachnutzer gesucht. Derzeit wird für über 10 % der Fläche Baurecht geschaffen (z.B. Bebauungsplanaufstellung, Abrundungssatzung oder Innenbereichssatzung). Weitere ca. 7 % der Fläche befinden sich in der Erkundungsphase, in der die Gemeinde nach ersten Entwicklungsmöglichkeiten sucht, aber noch keine konkreten Planungen durchführt. 4 % des Innenentwicklungspotenzials befinden sich in der Konzeptphase, in denen bereits erste Ideen oder konkrete Pläne existieren. Ein Anteil von 17 % der Fläche der Innenentwicklungspotenziale ist momentan nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen.

Im Hinblick auf die Auswertungen von 2011 ist eine Abnahme der Fläche, die keine baurechtlichen Maßnahmen benötigt und damit unmittelbar einer Mobilisierung zur Verfügung stehen würde um 15 % (27 ha) zu verzeichnen. Gleichzeitig ist eine Zunahme der Fläche von 23 ha im Jahr 2011 auf 29 ha im Jahr 2014 (ca. 25 %), die sich aktuell in der Phase der Baurechtschaffung befindet, erkennbar.

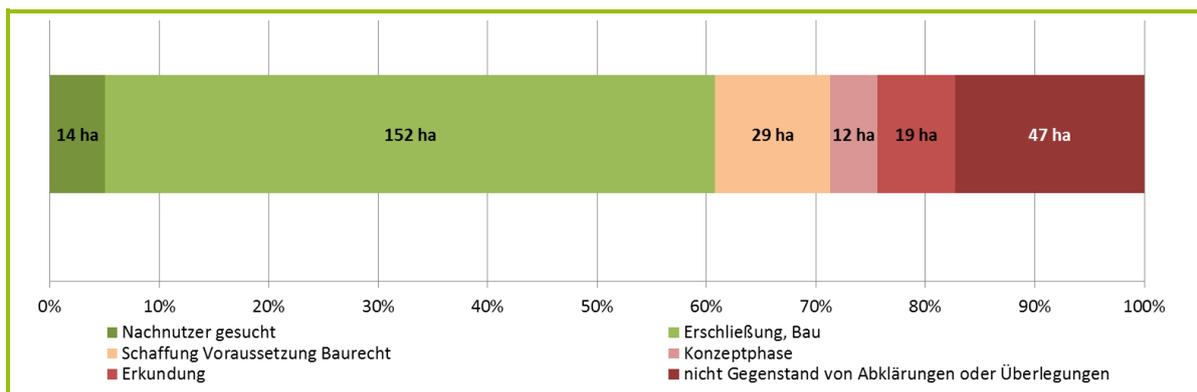


Abbildung 19: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach dem Verfahrensstand

Dies bedeutet, dass für mehr als die Hälfte der Innenentwicklungspotenziale einer Mobilisierung keine bauleitplanerischen Hindernisse entgegenstehen.

### 3.5.6 Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsbereitschaft der Eigentümer

Wie in den letzten zwei Abschnitten dargestellt, ist der überwiegende Anteil der Innenentwicklungspotenziale unbebaut und wäre baurechtlich direkt mobilisierbar. Allerdings entscheidet der Eigentümer in den meisten Fällen darüber, ob die Fläche entwickelt wird oder nicht. Deshalb sind die Eigentumsverhältnisse und die Bereitschaft der Eigentümer wichtige Faktoren bei der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale.

Über 80 % der Innenentwicklungspotenziale (427 Flächen, 210 ha) gehören privaten Eigentümern. Lediglich ca. 10 % (95 Flächen, 37 ha) sind im Besitz der Städte und Gemeinden. Die restlichen Flächen befinden sich in gemischten Eigentumsformen und sind im öffentlichen (Land/Bund/etc.) bzw. ehemals öffentlichen (Post/Bahn/etc.) Besitz (vgl. Abbildung 20). Im Vergleich zu den Erhebungen aus dem Jahr 2011 nahmen die Innenentwicklungspotenziale in privatem Besitz um 17 % (92 Flächen) ab.

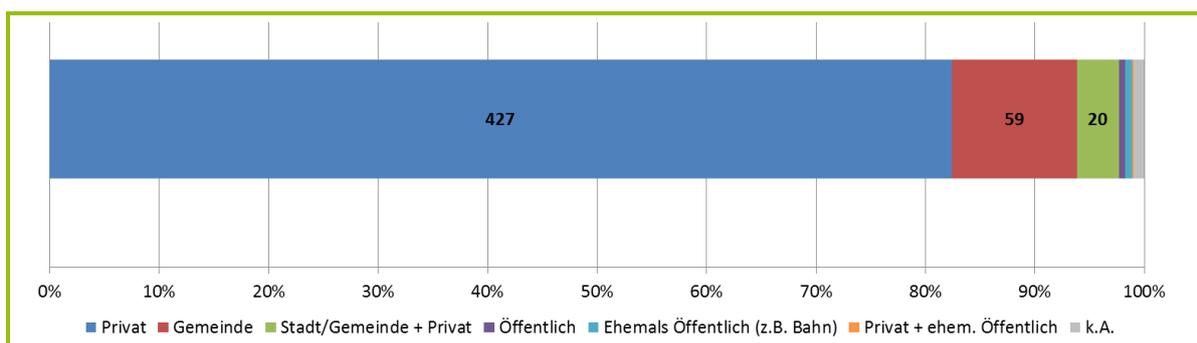


Abbildung 20: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach dem Eigentübertyp

In 60 % der Fälle (300 Flächen, 130 ha) blockiert der Eigentümer aufgrund seiner ablehnenden Haltung gegenüber einem Verkauf oder eigenen Bebauung die Mobilisierung der Fläche (vgl. Abbildung 21). In ca. ein Viertel der Fälle (133 Flächen, ca. 100 ha) besteht seitens des Eigentümers eine hohe bis mittlere Bereitschaft die Fläche zu veräußern oder selbst zu bebauen. Knapp über 10 % (55 Flächen, 30 ha) der Eigentümer der Innenentwicklungspotenziale mit sind nicht gegen eine Entwicklung, arbeiten jedoch auch nicht aktiv an einer Mobilisierung.

Die Innenentwicklungspotenziale bei denen der Eigentümer eine ablehnende Haltung hat, nehmen trotz rückläufiger Anzahl prozentual gesehen einen höheren Anteil (im Jahr 2011: 57 %, im Jahr 2014: 60 %) ein. Dagegen ging der Anteil der Eigentümer mit neutralem Interesse zurück (im Jahr 2011: 15 %, im Jahr 2014: 11 %). Der Anteil der interessierten Eigentümer hat sich prozentual jedoch nicht verändert. Auch der Anteil der Flächen mit einem hohen Eigentümerinteresse nahm von 17 % im Jahr 2011 auf 20 % im Jahr 2014 zu. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass der Anteil der Flächen mit mittlerem oder neutralem Eigentümerinteresse abgenommen hat.

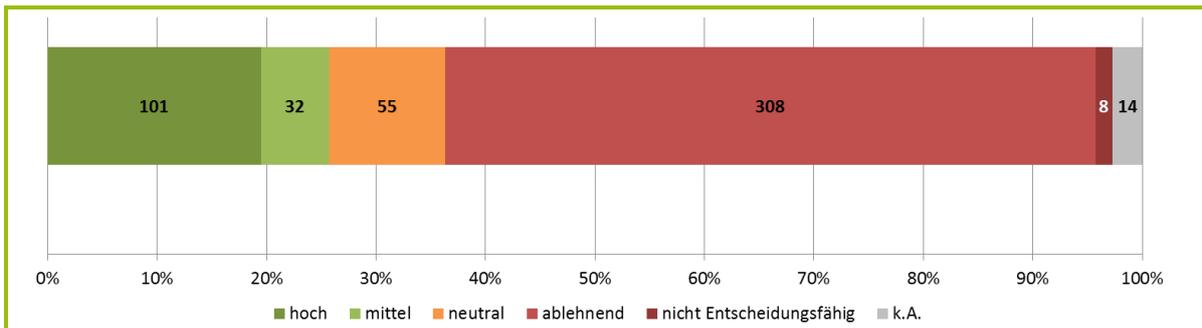


Abbildung 21: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach dem Interesse des Eigentümers

### 3.5.7 Nachfragesituation

Die kommunalen Vertreter gaben an, dass die Nachfrage an Bauflächen für die entsprechende Nutzung in 35 % der Fälle (180 Fälle, 107 ha) positiv und bei 25 % der Fälle (130 Fälle, 76 ha) neutral sei (vgl. Abbildung 22). Für den größten Anteil mit 40 % der Fälle (210 Fälle, 91 ha) sei die Nachfrage sehr gering oder nicht vorhanden.

Der Anteil der Innenentwicklungspotenziale mit negativer Nachfrage hat sich in den letzten drei Jahren (von 47 % im Jahr 2011 auf 41 % im Jahr 2014) deutlich verringert. Gleichzeitig erhöhte sich der Anteil der Innenentwicklungspotenziale mit positiver Nachfrage (von 29 % im Jahr 2011 auf 35 % im Jahr 2014). Somit hat sich die regionale Nachfragesituation nach Einschätzung der kommunalen Vertreter bei den Innenentwicklungspotenzialen seit 2011 verbessert.

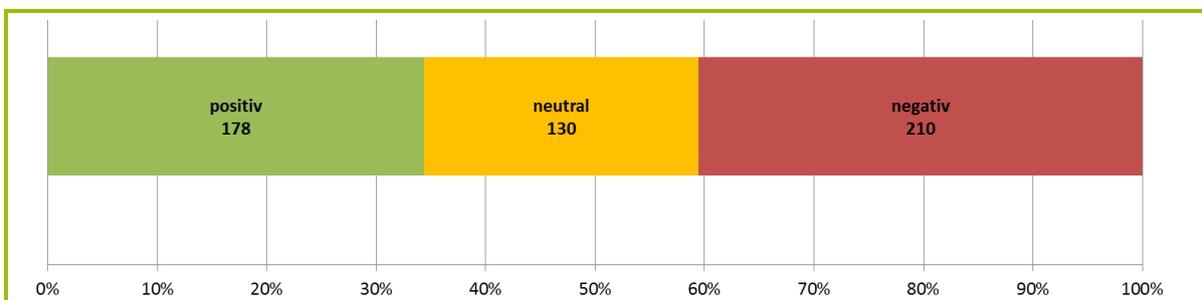


Abbildung 22: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Nachfrage

Die positivere Einschätzung der Nachfragesituation durch die kommunalen Vertreter im Vergleich zu 2011 ist auf das allgemein verbesserte Wirtschaftsklima nach der Wirtschaftskrise zurückzuführen. Im Jahr 2011 waren die Einschätzungen der kommunalen Vertreter pessimistischer.

### 3.5.8 Gesamtbeurteilung der Innenentwicklungspotenziale durch die Kommunen

Bezüglich der Gesamtbeurteilung wurden zwei Drittel der Innenentwicklungspotenziale als Selbstläufer bzw. Selbstläufer ohne Aktivität eingeschätzt (vgl. Abbildung 23). Bei etwa einem Drittel der Innenentwicklungspotenziale sind unterstützende Aktivitäten seitens der Städte und Gemeinden erforderlich, wie beispielsweise die Herstellung der Erschließung, Schaffung des Baurechts, etc. Lediglich 5 % werden von den kommunalen Vertretern als Problemfälle eingeschätzt, die aufgrund verschiedener Hindernisse kaum mobilisiert werden können.

Im Vergleich zu 2011 hat der Anteil der Flächen, die als Selbstläufer eingestuft wurden, von 13 % auf 15 % zugenommen. Gleichzeitig hat der Anteil der Flächen, die als Selbstläufer ohne Aktivität eingestuft wurden, von 55 % im Jahr 2011 auf unter 50 % im Jahr 2014 abgenommen.

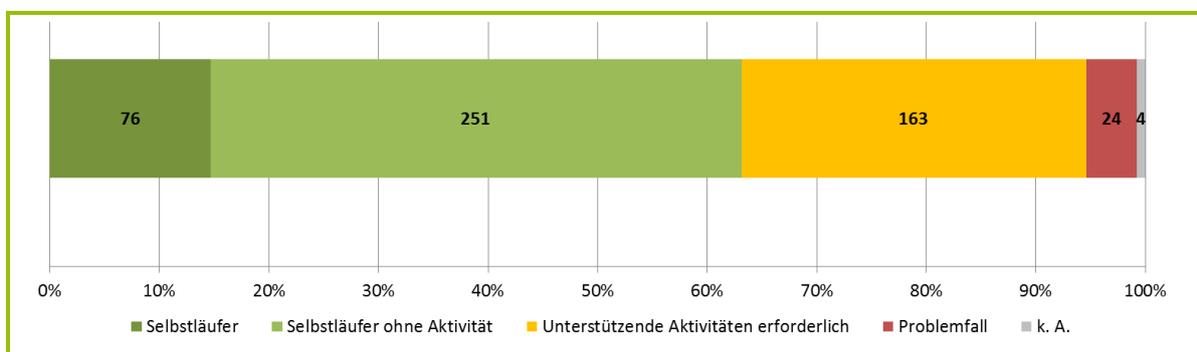


Abbildung 23: Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Gesamtbeurteilung

Die Anzahl der Flächen, welche durch die kommunalen Vertreter als problematisch eingestuft wurden, hat sich von 12 Flächen im Jahr 2011 auf 24 Flächen im Jahr 2014 verdoppelt. Insgesamt stellen diese Flächen aber einen kleinen Anteil der gesamten Innenentwicklungspotenziale dar.

### 3.5.9 Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale

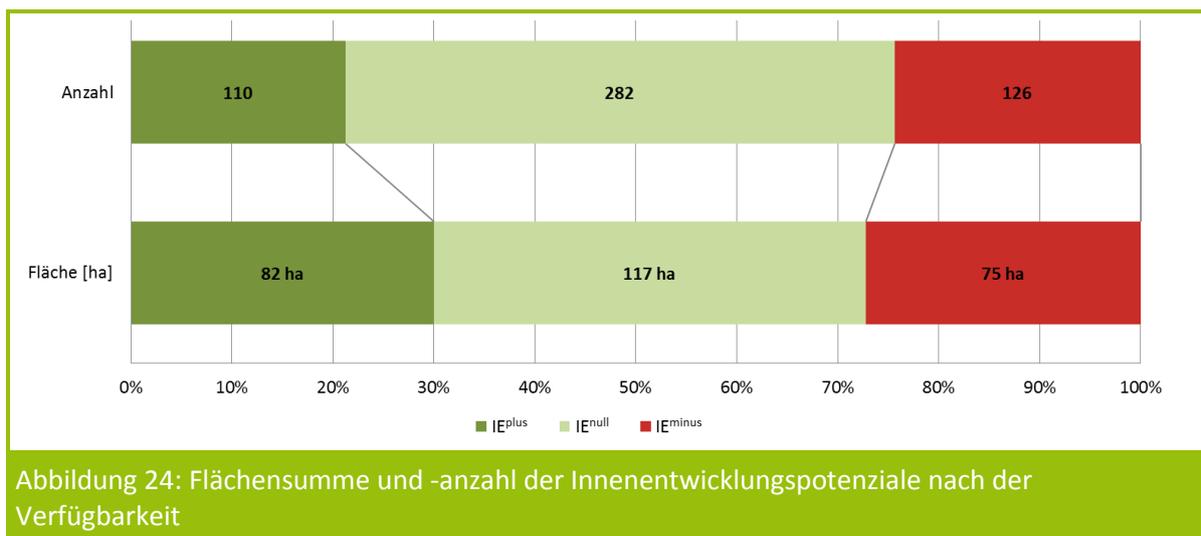
- $IE^{plus}$ -Potenziale: Innenentwicklungspotenziale, die sich gut für eine direkte Mobilisierung eignen, da keinerlei Hinderungsgründe eine Entwicklung erschweren oder verhindern
- $IE^{null}$ -Potenziale: Innenentwicklungspotenziale, bei denen lediglich das mangelnde Eigentümerinteresse, die geringe Nachfrage und/oder die fehlende oder mangelhafte Infrastruktur vor Ort (bei Wohn- oder Mischbauflächen: fehlende Grundversorgung bestehend aus Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, bei Gewerbeflächen: schlechte Anbindung an überörtliches Straßennetz) die Entwicklung verzögern und verhindern
- $IE^{minus}$ -Potenzialen stehen bzgl. einer Mobilisierung rechtliche und physische Hinderungsgründe gegenüber, die diese stark erschweren und auch verhindern können (z.B. Altlasten, problematische Erschließung der Fläche, Schutzgebiet, etc.), zudem können für die  $IE^{minus}$ -Potenziale das mangelnde Eigentümerinteresse, die geringe Nachfrage sowie die fehlende Infrastruktur in Kombination auftreten.

Bewertet man nun die Innenentwicklungspotenziale nach diesen drei Arten der Mobilisierbarkeit, zeigt sich, dass 110 Innenentwicklungspotenziale, das entspricht etwa 20 %, mit über 80 ha keine Hinderungsgründe aufweisen (IE<sup>plus</sup>-Potenziale) und somit direkt mobilisiert werden könnten (vgl. Abbildung 24).

Der größte Anteil der Innenentwicklungspotenziale (ca. 55 %) mit 117 ha ist aufgrund des mangelnden Interesses des Eigentümers, der geringen Nachfrage und oder der fehlenden Infrastruktur schwer zu mobilisieren (IE<sup>null</sup>-Potenziale).

Der Anteil der IE<sup>minus</sup>-Potenziale beträgt ca. ein Viertel der Innenentwicklungspotenziale. In Bezug auf die Fläche haben die durch rechtliche und physische Gründe blockierten Innenentwicklungspotenziale mit 75 ha die geringste Flächensumme.

Im Unterschied zu den Ergebnissen aus den Erhebungen von 2011 hat die absolute Flächensumme der IE<sup>plus</sup>-Potenziale um ca. 15 ha zugenommen. Während der prozentuale Anteil der IE<sup>null</sup>-Potenziale sowohl bezogen auf die Fläche als auch auf die Anzahl abnahm, erhöhte sich die Fläche der nicht blockierten Innenentwicklungspotenziale um 14 ha. Die IE<sup>minus</sup>-Potenziale nahmen um sechs Flächen mit 12 ha ab, allerdings ist prozentual kaum eine Veränderung zu erkennen.



In der Abbildung 25 wird die Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale nach den drei Raumkategorien dargestellt. In jeder Raumkategorie nehmen die IE<sup>null</sup>-Potenziale jeweils den größten Anteil ein. Jedoch ist dieser im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ gegenüber den beiden anderen Raumkategorien mit bis zu knapp über der Hälfte der Fläche deutlich höher. Das liegt vor allem an der schlechteren Infrastruktur und an der mangelnden Nachfrage in den ländlichen Gebieten. Ein Drittel der Flächen, die aus rechtlichen oder physischen Gründen blockiert werden (IE<sup>minus</sup>-Potenziale), kommt im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ vor. Flächenbezogen am meisten Innenentwicklungspotenziale ohne Hinderungsgründe (IE<sup>plus</sup>-Potenziale) kommen ebenfalls mit ein Drittel in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ vor.

Im Vergleich zu den Erhebungen von 2011 gab es lediglich im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ wesentliche Veränderungen. Der Anteil der IE<sup>plus</sup>-Potenziale nahm in dieser Raumkategorie von 15 % auf knapp 30 % zu. Gleichzeitig verringerte sich der Anteil der IE<sup>null</sup>-

und  $IE^{minus}$ -Potenziale. Dies kann durch die damals noch negativen Einschätzungen der Nachfragesituation aufgrund der Finanzkrise durch die kommunalen Vertreter erklärt werden. Aktuell schätzen sie diese positiver ein.

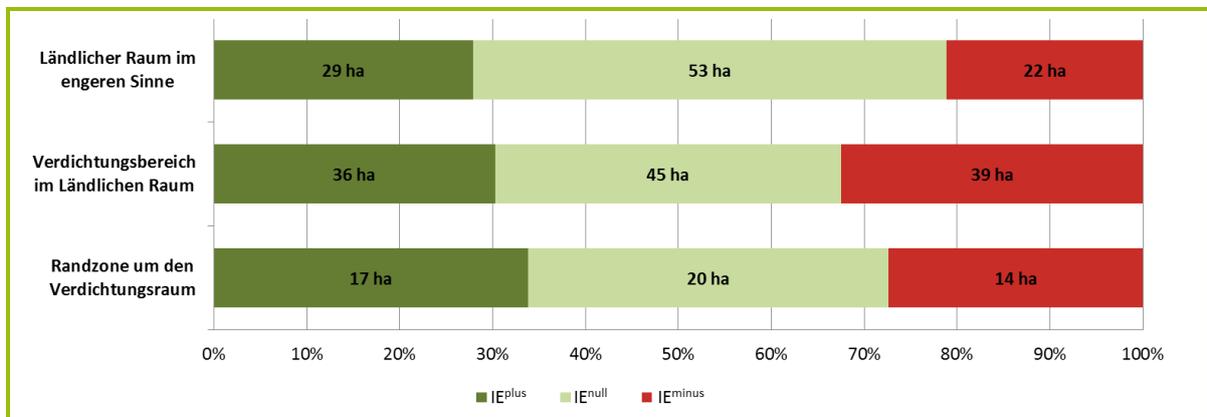


Abbildung 25: Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit und der Raumkategorie

### 3.5.10 Hinderungsgründe für eine Mobilisierung der $IE^{null}$ - und $IE^{minus}$ -Potenziale

Im vorherigen Abschnitt wurden die Flächen, deren Mobilisierung aufgrund von verschiedenen Hindernissen blockiert wird, ausfindig gemacht und dargestellt. Im Folgenden werden nun konkret die Hinderungsgründe genauer betrachtet, die für die Bildung der  $IE^{null}$ - und  $IE^{minus}$ -Potenziale herangezogen wurden. Die entsprechenden Informationen dafür wurden in den Erhebungsgesprächen mit den jeweiligen Kommunalvertretern erfasst.

Bei über der Hälfte der  $IE^{null}$ -Potenziale steht einer Mobilisierung lediglich ein Hindernis entgegen (vgl. Abbildung 26). Knapp 30 % der Innenentwicklungspotenziale haben zwei und 15 % drei Hinderungsgründe. Die meisten Probleme bei einer Mobilisierung verursacht bei den  $IE^{null}$ -Potenzialen mit über 80 % der Eigentümer ohne Verkaufs- bzw. Mobilisierungsinteresse (vgl. Abbildung 27). Bei über 50 % wurde die geringe Nachfrage als Hinderungsgrund angegeben und bei 20 % die fehlende Infrastruktur.

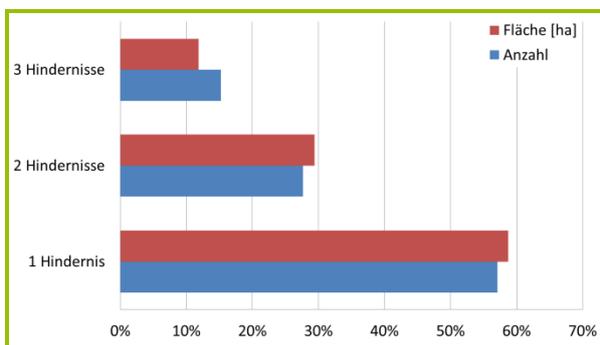


Abbildung 26: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den  $IE^{null}$ -Potenzialen

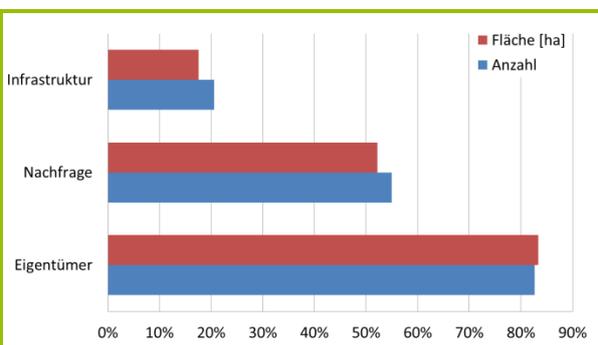


Abbildung 27: Problemlagen bei den  $IE^{null}$ -Potenzialen (Mehrfachnennungen möglich)

Gegenüber den Erhebungsergebnissen aus 2011 gibt es weniger Innenentwicklungspotenziale, die wegen drei Hindernissen erschwert zu entwickeln sind. Dies ist auf die verbesserte Einschätzung der Nachfragesituation durch die kommunalen Vertreter zurückzuführen. Bezüglich des Hinderungsgrundes werden mehr Innenentwicklungspotenziale durch den

Eigentümer blockiert als noch vor drei Jahren, dafür spielt bei weniger Flächen die mangelnde Nachfrage und die fehlenden Infrastruktur eine negative Rolle bei der Mobilisierung.

Bei den  $IE^{\text{minus}}$ -Potenzialen - Innenentwicklungspotenziale, die rechtlich und/oder physisch blockiert sind - ist der Anteil der Innenentwicklungspotenziale, die nur einen Hinderungsgrund haben, geringer im Vergleich zu den  $IE^{\text{null}}$ -Potenzialen (vgl. Abbildung 28). Das bedeutet, dass bei den  $IE^{\text{minus}}$ -Potenzialen öfter mehrere Hinderungsgründe gleichzeitig vorkommen. Die meisten  $IE^{\text{minus}}$ -Potenziale (40 %) haben zwei Hindernisse. In ca. 25 % der Fälle ist mit drei und bei knapp 20 % mit vier oder sogar mehr Hindernissen zu rechnen. Auch bei den  $IE^{\text{minus}}$ -Potenzialen ist der am häufigsten genannte Hinderungsgrund in 2/3 der Fälle das mangelnde Interesse des Eigentümers, gefolgt von der geringen Nachfrage bei 45 % der Fälle (vgl. Abbildung 29). Die problematisch herzustellende Erschließung stellt bei 30 % der  $IE^{\text{minus}}$ -Potenzialen einen Hinderungsgrund dar. Auffällig ist, dass der flächenmäßige Anteil der Flächen die aufgrund von Altlasten blockiert sind mit knapp 40 % recht hoch ist. Bei diesen blockierten Flächen handelt es sich überwiegend um große Industrie-/Gewerbebrachen. Die Verteilung der einzelnen Hinderungsgründe deckt sich überwiegend mit der aus 2011. Eine leichte Zunahme gab es bei den  $IE^{\text{minus}}$ -Potenzialen, die durch einen Nutzungskonflikt und durch die Eigentümer blockiert werden. Dagegen sind die Anzahl der  $IE^{\text{minus}}$ -Potenziale mit einer mangelnden Nachfrage sowie die Flächensumme der durch Altlasten blockierten Flächen zurückgegangen.

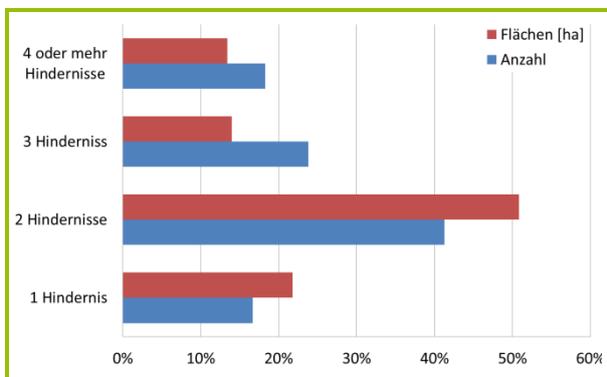


Abbildung 28: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den  $IE^{\text{minus}}$ -Potenzialen

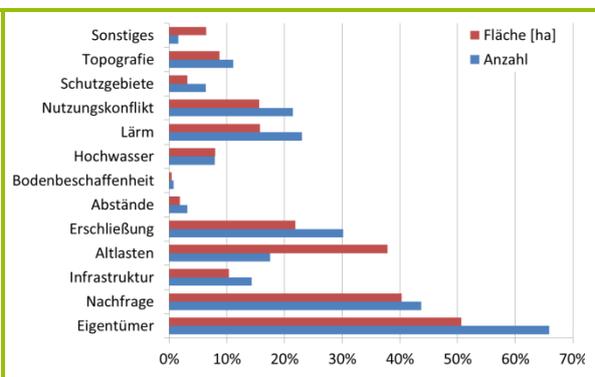


Abbildung 29: Problemlagen bei den  $IE^{\text{minus}}$ -Potenzialen (mehrere Nennungen möglich)

### 3.6 Struktur der Baulücken

In der Region Ostwürttemberg wurden im Rahmen des Projekts „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ 6.240 Baulücken mit insgesamt 500 ha erfasst. Diese Flächen haben in der Regel ein Baurecht (Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB) und sind voll erschlossen.

Die Mehrheit der erfassten Baulücken befindet sich, bezogen auf die Raumkategorie, mit 40 % im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ (vgl. Abbildung 30). Ein Drittel der Baulücken liegen im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ und am wenigsten Baulücken mit einem Viertel kommen in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ vor.

In allen Raumkategorien haben die Baulücken im Vergleich zu den Erhebungen von 2011 abgenommen. Die stärkste Abnahme der Baulücken erfolgte in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ und die geringste Abnahme im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“.

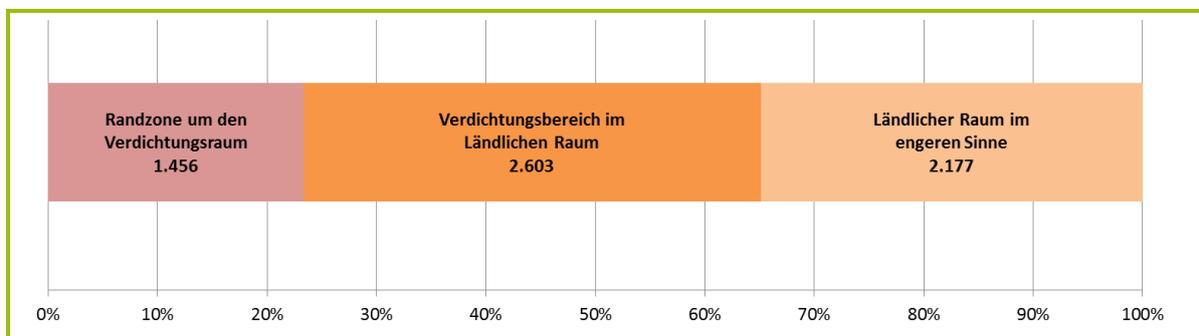


Abbildung 30: Flächenanzahl der Baulücken nach der Raumkategorie

#### 3.6.1 Nutzung gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil der Baulücken, nämlich 70 %, liegt gemäß des Flächennutzungsplans in Wohnbauflächen (vgl. Abbildung 31). Über 25 % liegen in gemischten Bauflächen. Nur ein sehr geringer Anteil der Baulücken (unter 5 %) befindet sich in gewerblichen Bauflächen.

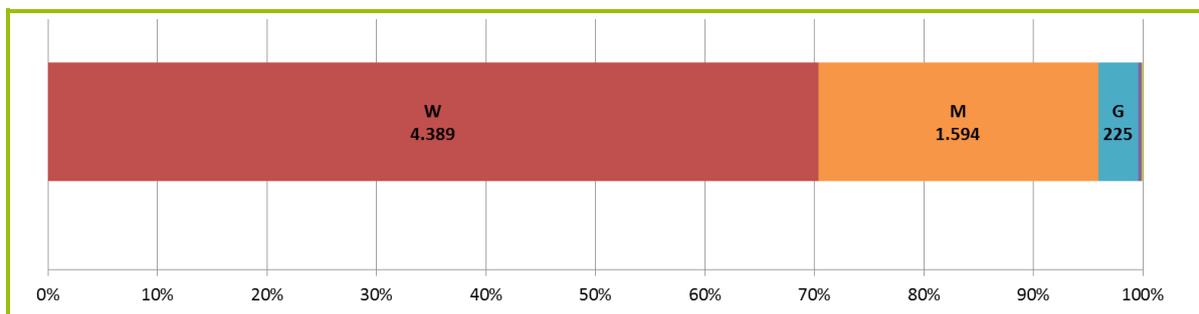


Abbildung 31: Flächenanzahl der Baulücken nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP

#### 3.6.2 Eigentumsverhältnisse und Interesse des Eigentümers

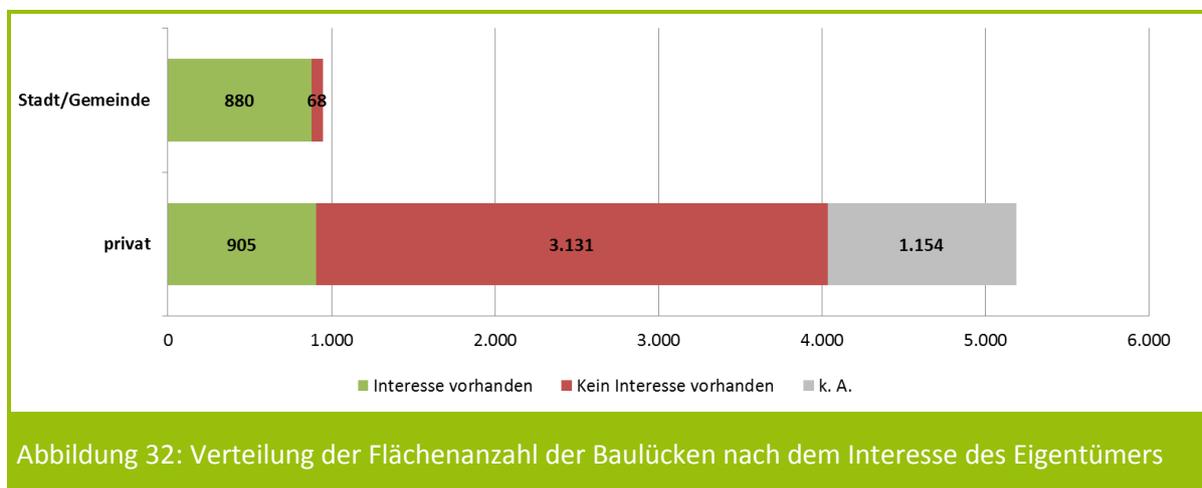
Von den 6.240 Baulücken in der Region Ostwürttemberg sind beinahe 85 % in privatem Besitz. Die restlichen 15 % der Baulücken gehören den Städten bzw. den Gemeinden.

Bei den Baulücken entscheidet in den meisten Fällen allein der Eigentümer, ob eine Fläche bebaut wird oder nicht. Deshalb ist das Wissen darüber, wie viele Flächen aufgrund des

Eigentümers blockiert werden für die Aktivierung innerörtlicher Potenziale, zu denen unter anderem auch Baulücken zählen, maßgeblich.

Nach Einschätzung der kommunalen Vertreter sind von den privaten Eigentümern 60 % nicht bereit ihr Grundstück zu verkaufen oder selbst zu bebauen (vgl. Abbildung 32). Von diesem Anteil sind lediglich 14 Baulücken als Erweiterungsfläche für Betriebe reserviert. Lediglich 17 % der Privateigentümer sind an einem Verkauf interessiert oder wollen in unmittelbarer Zeit das Grundstück selbst bebauen. Hierfür liegt für einen kleinen Anteil (58 Baulücken) bereits eine Baugenehmigung vor. Für knapp über 20 % der privaten Baulücken konnten die kommunalen Vertreter das Eigentümerinteresse nicht einschätzen. Die Baulücken, die sich im städtischen bzw. kommunalen Besitz befinden, sind zu 90 % nicht blockiert.

Im Vergleich zu den Erhebungen von 2011 sind kaum Veränderungen zu erkennen. Lediglich die absolute Anzahl der Baulücken, sowohl im privaten als auch im städtischen bzw. kommunalen Besitz, sind minimal zurückgegangen.

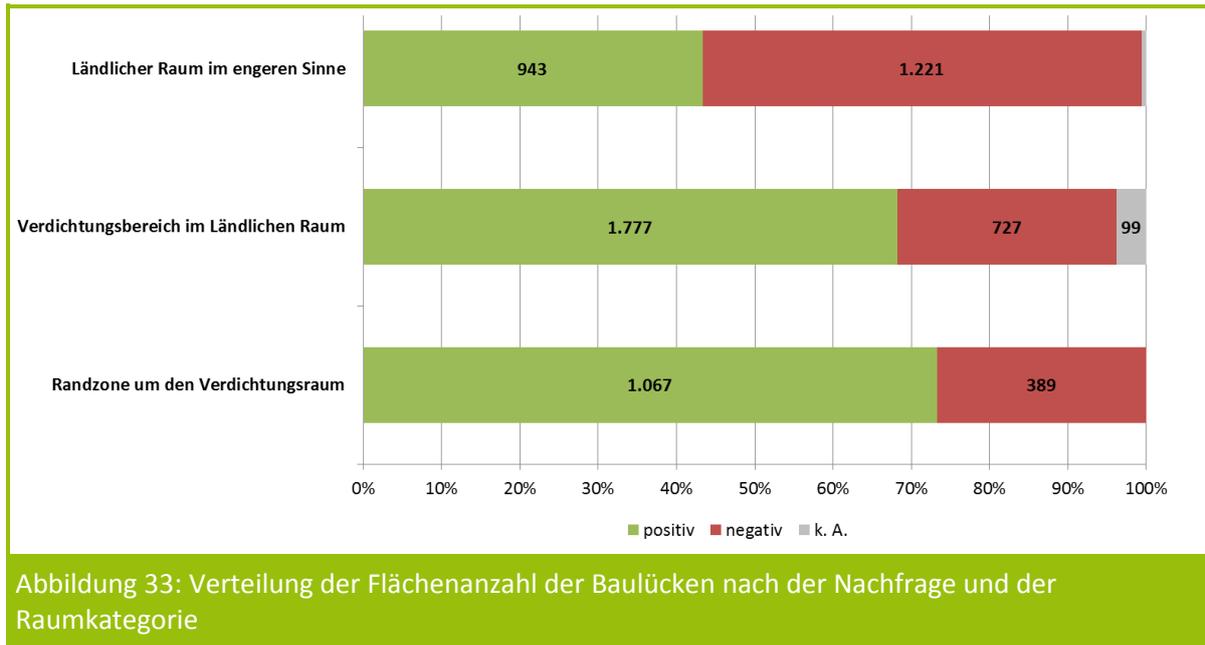


### 3.6.3 Nachfrage

In den Erhebungsgesprächen sollten die kommunalen Vertreter zu jeder Baulücke eine Einschätzung bezüglich der Nachfrage abgeben. Nach dieser Befragung gaben sie bei 60 % der Baulücken an, dass eine Nachfrage an Wohn- bzw. Gewerbebauflächen vorhanden, dagegen bei knapp 40 % diese eher gering bis kaum vorhanden ist.

Wertet man die Angaben zur Nachfrage nach Raumkategorien aus, werden die Baulücken im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ sowie in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ mit einem Anteil von ca. 70 % nachgefragt (vgl. Abbildung 33). Im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ überwiegt dagegen der Anteil der Baulücken mit negativer Nachfrage mit ca. 55 %.

Die Nachfragesituation nach Einschätzung der kommunalen Vertreter hat sich gegenüber den Erhebungsergebnissen aus 2011 im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ deutlich verbessert. Der Anteil der Baulücken mit positiver Nachfrage erhöhte sich von ein Drittel auf knapp 45 %. In den anderen Raumkategorien gab es keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Nachfragesituation.



### 3.7 Struktur der Außenreserven

Die Außenreserven sind Flächen, die im FNP ausgewiesen sind, sich aber außerhalb des Siedlungsbestandes befinden. Sie stellen oft Erweiterungsflächen für die Siedlungsentwicklung im Außenbereich dar.

Insgesamt nahmen die Außenreserven um 55 Flächen und 240 ha gegenüber den Erhebungen von 2011 ab. Die Verteilung nach den Raumkategorien ist jedoch nahezu gleich geblieben. Insgesamt wurden 1.130 Außenreserven mit einer Gesamtflächensumme von 1.680 ha erhoben. Von besonderem Interesse waren für diese Flächen die Informationen zum Verfahrensstand, zur Erschließung, zum Zeithorizont, welcher die Zeit bis zur Entwicklung abschätzen soll, zu den Eigentümerverhältnissen und -interessen sowie zu weiteren Hinderungsgründen.

#### 3.7.1 Die räumliche Verteilung der Außenreserven

Auf der kommunalen Ebene ist die absolute Verteilung der Flächen der Außenreserven sehr heterogen. Es gibt Gemeinden, die nur knapp 2 ha Außenreserven aufweisen, andererseits gibt es auch Gemeinden, die über 130 ha Außenreserven besitzen. Diese Gemeinden stellen allerdings nur Ausreißer dar. Die meisten Gemeinden in der Region haben weniger als 50 ha Außenreserven.

Die meisten Außenreserven befinden sich mit 45 % der Fläche (ca. 750 ha) im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ liegen mit knapp 40 % (knapp 635 ha) nur etwas weniger Außenreserven. Am wenigsten sind Außenreserven in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ vorhanden (ca. 290 ha) (vgl. Abbildung 34). Relativ betrachtet reicht die Spannweite der Fläche der Außenreserven in Verhältnis zu der Gebäude- und Freifläche von 3,4 bis zu knapp 33 %.

In den Mittelbereichen Schwäbisch Gmünd und Heidenheim liegen mit 480 ha bzw. 488 ha die meisten Außenreserven. Im Mittelbereich Ellwangen befinden sich hingegen nur ca. 280 ha Außenreserven. In dem Mittelbereich Aalen sind knapp 430 ha Außenreserven

vorhanden (vgl. Abbildung 34). Betrachtet man jedoch die relative Verteilung der Außenreserven, so lässt sich erkennen, dass im Mittelbereich Aalen mit 10 % der Fläche der Außenreserven an der Gebäude- und Freifläche die wenigsten Reserven vorhanden sind. In allen anderen drei Mittelbereichen beläuft sich der Wert auf ca. 12 % (vgl. Abbildung 35).

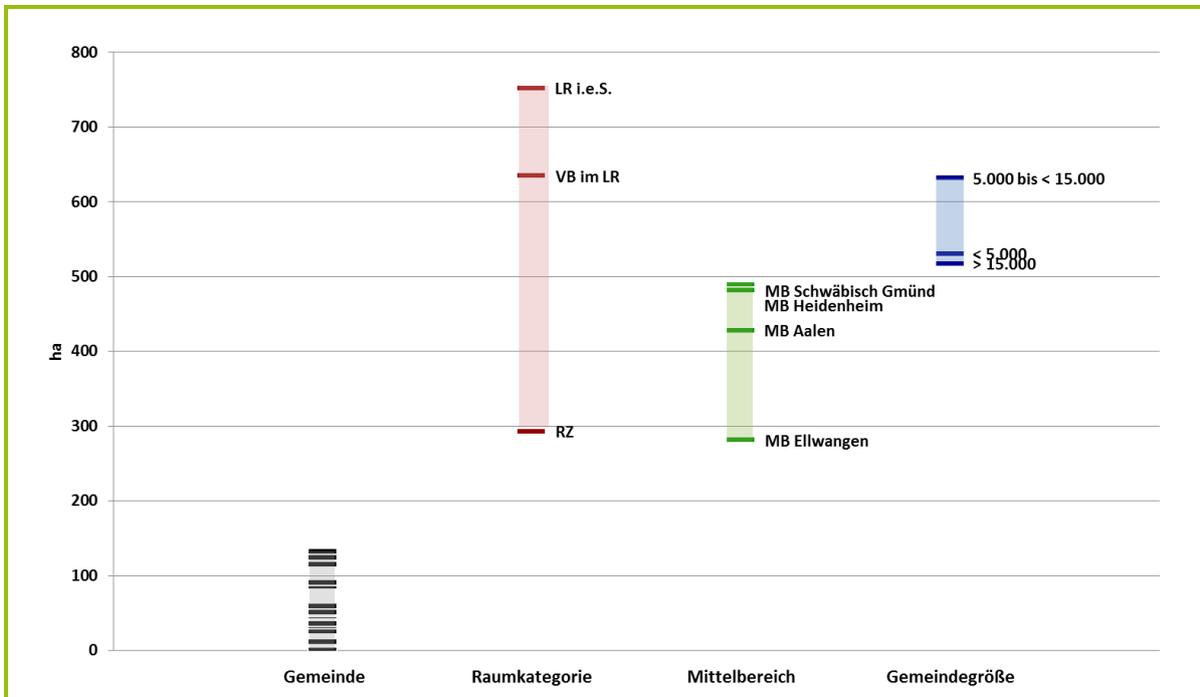


Abbildung 34: Fläche der Außenreserven nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in ha

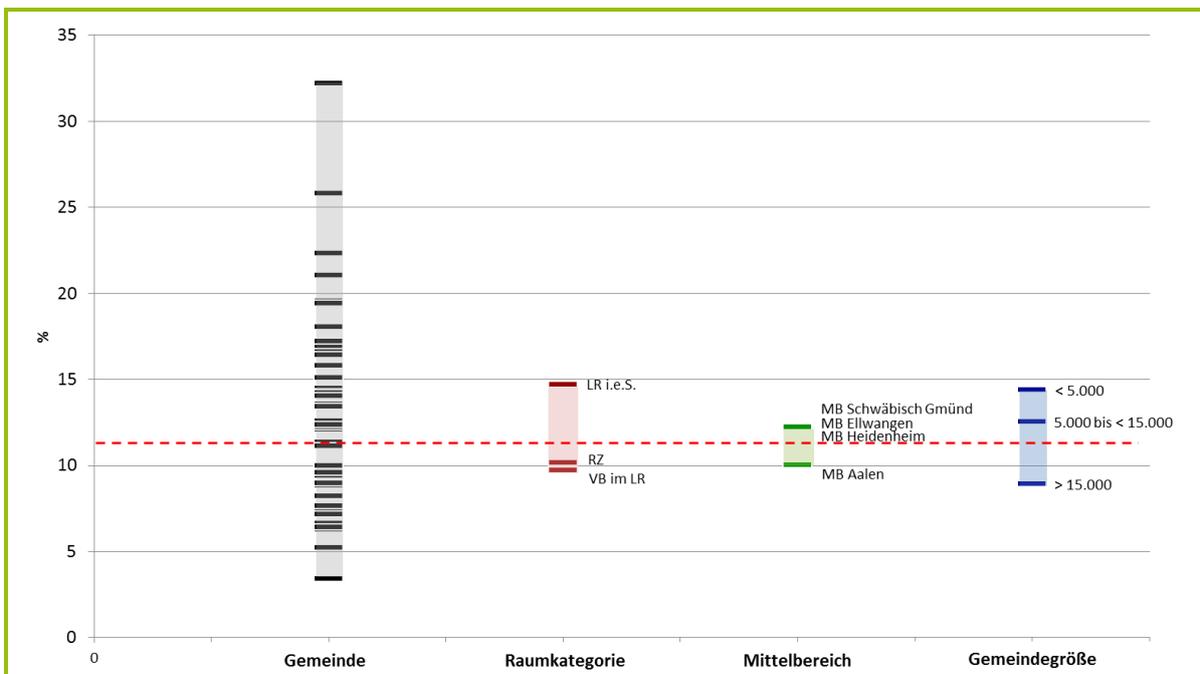


Abbildung 35: Anteil der Fläche der Außenreserven an der Gebäude- und Freifläche nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in %

### 3.7.2 Nutzung gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

In Bezug auf die Nutzung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegt knapp die Hälfte der Fläche der Außenreserven in Gewerbeflächen und über 40 % in Wohnbauflächen (vgl. Abbildung 36). Lediglich 10 % der Fläche der Außenreserven befinden sich in gemischten Bauflächen. Abweichend dazu zeigt sich die Verteilung der Innenentwicklungspotenziale, bei denen die meisten Flächen in gemischten Bauflächen liegen.

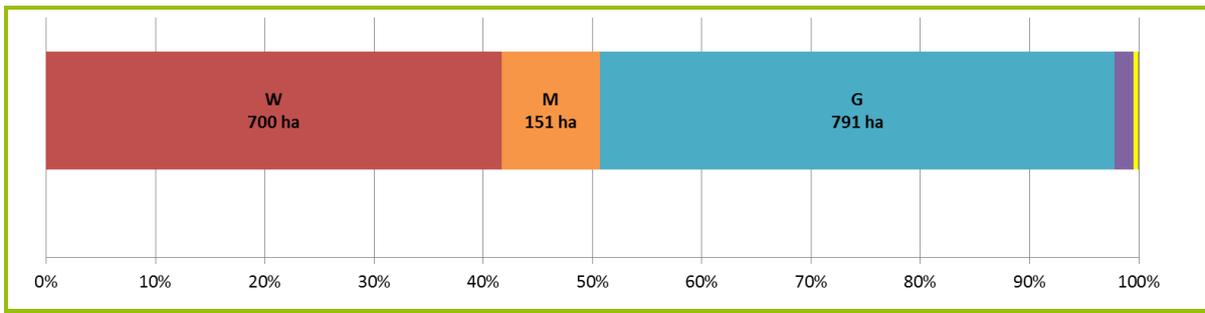


Abbildung 36: Flächensumme der Außenreserven nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP

### 3.7.3 Verfahrensstand

Der Verfahrensstand zeigt wie viele Außenreserven bereits baurechtlich umgesetzt wurden, das bedeutet mit einem Bebauungsplan überplant und alle weiteren notwendigen raumplanerischen Maßnahmen für eine Bebauung, beispielsweise eine Bodenordnung, durchgeführt wurden.

In der Region Ostwürttemberg ist für ca. 55 % der Fläche der Außenreserven (ca. 970 ha) kein Baurecht vorhanden (vgl. Abbildung 37). Für ein Drittel der Flächen (560 ha) wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt und genehmigt. Die restlichen Außenreserven (10 %, 151 ha) befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Bebauungsplanverfahren.

Im Vergleich zu den Erhebungen von 2011 hat sich die Flächensumme der Außenreserven, die sich im Verfahren befinden mehr als verdoppelt. Dadurch stieg der prozentuale Anteil von 3 % auf knapp 10 % an. Der Anteil der Außenreserven ohne Baurecht ist von 64% im Jahr 2011 auf 56% im Jahr 2014 zurückgegangen.

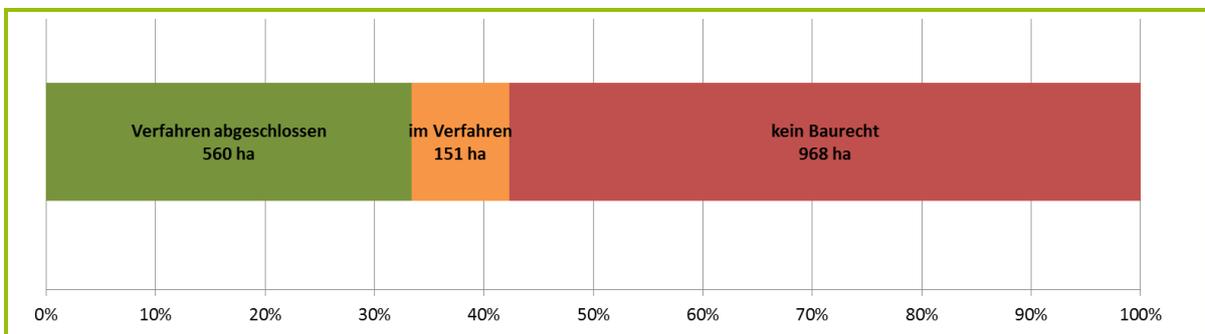


Abbildung 37: Flächensumme der Außenreserven nach dem Verfahrensstand

### 3.7.4 Stand der Erschließung<sup>18</sup>

Für den Großteil der Außenreserven mit 80 % der Fläche (1.335 ha) ist die Erschließung noch nicht vorhanden und muss für eine Bebauung hergestellt werden. Unter 20 % der Fläche der Außenreserven sind bereits komplett erschlossen und bei lediglich 3 % ist die Erschließung im Gange.

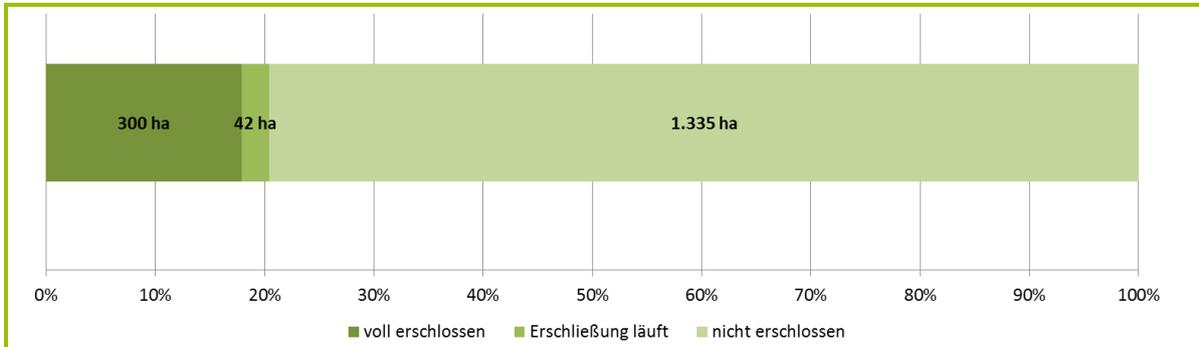


Abbildung 38: Flächensumme der Außenreserven mit Baurecht nach dem Stand der Erschließung

### 3.7.5 Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsbereitschaft der Eigentümer<sup>19</sup>

Wie bei den Innenentwicklungspotenzialen gehören auch bei den Außenreserven mit 70 % die meisten Flächen einem privaten Eigentümer (vgl. Abbildung 39). Unter 20 % der Außenreserven befinden sich im städtischen bzw. kommunalen Besitz und bei ca. 10 % handelt es sich um Außenreserven, die aus mehreren Teilgrundstücken bestehen und deren Entwicklung mit anderen Teilgrundstücken zusammenhängt. Diese gehören zum Teil Privatpersonen und zum anderen Teil der Stadt bzw. Gemeinde. Der Flächenanteil, bei denen die Stadt bzw. Gemeinde Eigentümer ist, ist hier höher als bei den Innenentwicklungspotenzialen.

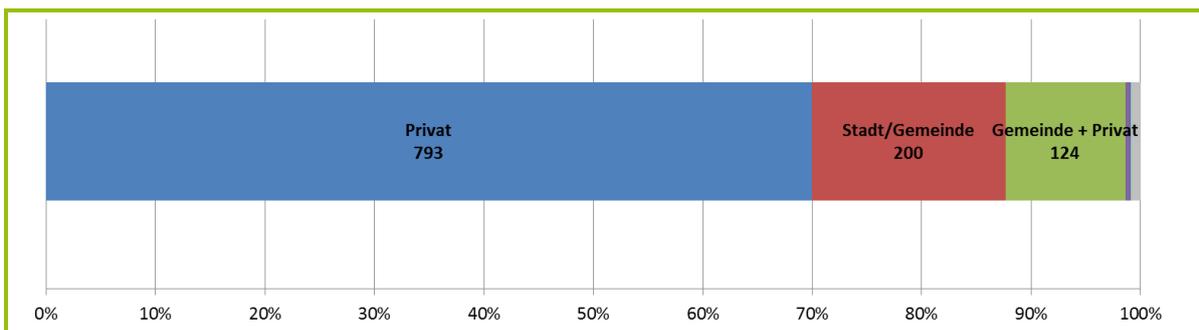


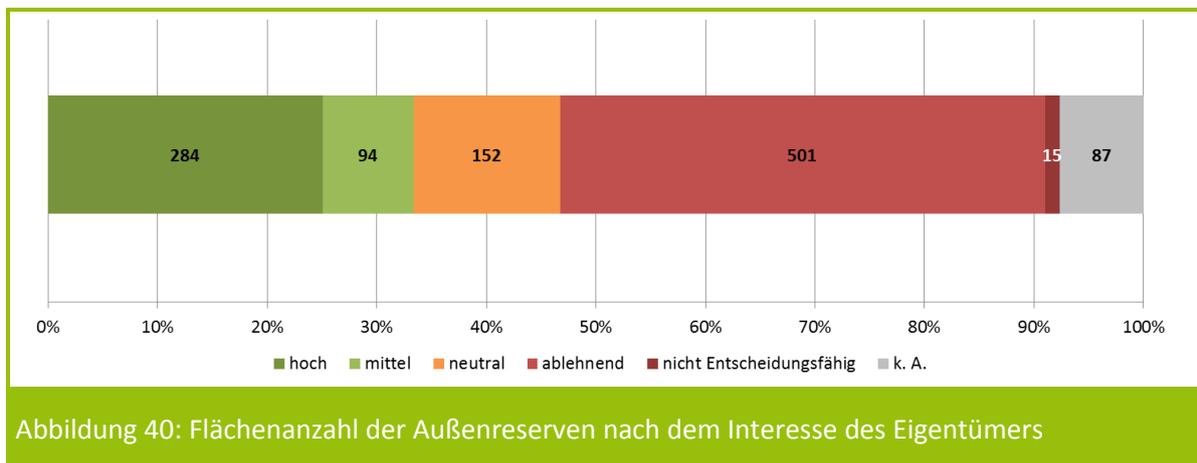
Abbildung 39: Flächenanzahl der Außenreserven nach dem Eigentümertyp

Das Interesse des Eigentümers gegenüber einer Entwicklung oder einem Verkauf ist bei 45 % der Außenreserven ablehnend. Bei einem Drittel der Flächen würde der Eigentümer sein Grundstück verkaufen und bei 13 % blockiert der Eigentümer die Entwicklung nicht, arbeitet

<sup>18</sup> Ein Vergleich zu den früheren Erhebungsergebnissen der Außenreserven lässt sich in Bezug auf den Stand der Erschließung nicht herstellen, da aufgrund des veränderten Datenmodells der Erschließungsstand 2011 nicht für alle Außenreserven erfasst wurde.

<sup>19</sup> Mit der Umstellung des Datenmodells und somit der erfassten Merkmale der Außenreserven, wurden im Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ der Eigentümertyp sowie sein Interesse gegenüber einer Entwicklung erhoben. Es ist jedoch nicht möglich die Ergebnisse mit denen von 2011 in Bezug auf Eigentümertyp und -interesse zu vergleichen, da diese Informationen im Jahr 2011 nicht zum Datenmodell gehörten.

jedoch auch nicht aktiv an einer Umsetzung (vgl. Abbildung 40). Vergleicht man das Eigentümerinteresse der Innenentwicklungspotenziale mit dem der Außenreserven, wird deutlich, dass die Eigentümer der Außenreserven eher dazu bereit sind ihre Fläche zu verkaufen bzw. zu entwickeln als die der Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbestandes. Eine ablehnende Haltung zeigen jedoch trotzdem deutlich mehr als 40 % der Eigentümer.



### 3.7.6 Verfahrensstand und Hinderungsgründe

Die zuvor einzeln ausgewerteten Merkmale zum Verfahrens- und Erschließungsstand, zum Eigentümer und seinem Interesse das Grundstück zu mobilisieren sowie weitere erhobene Merkmale, wie Hinderungsgründe und Zeithorizont zur Entwicklung der Fläche wurden kombiniert, um die Gesamtsituation der Außenreserven in der Region abzubilden.

Die Abbildung 41 zeigt auf der horizontalen Achse zum einen die baureifen bzw. sich im Verfahren befindenden Außenreserven und für die Außenreserven ohne Baurecht den Zeithorizont der Realisierung. Die vertikale Achse zeigt die Fläche in Hektar, verteilt nach der Bereitschaft der Eigentümer sowie weiteren Hinderungsgründen wie Lärm, Schutzgebieten, Topographie, Nutzungskonflikten, etc.

Bei den baureifen Außenreserven (250 ha), das bedeutet die Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan und Erschließung, stehen 70 % der Eigentümer einer Bebauung nicht ablehnend gegenüber.

Weitere 300 ha Außenreserven befinden sich im Verfahren bzw. hier ist das Verfahren abgeschlossen, aber die Erschließung fehlt.

Von den Außenreserven ohne Baurecht sollen 180 ha innerhalb von fünf Jahren, und 270 ha Fläche in fünf bis zehn Jahren entwickelt werden.

Die meisten Außenreserven mit knapp 600 ha (35 %) haben kein Baurecht, sind nicht erschlossen und sollen als langfristige Reserven zur Verfügung stehen. Diese Außenreserven sind zu über 70 % vom Eigentümer und/oder von weiteren Hinderungsgründen blockiert. Bei diesen Flächen ist zu prüfen, ob eine Entnahme aus dem Flächennutzungsplan sinnvoll wäre.

Die 55 ha Außenreserven, die laut den kommunalen Vertretern aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden sollen, sind zu 85 % aufgrund des Eigentümers und anderen Hinderungsgründen blockiert.

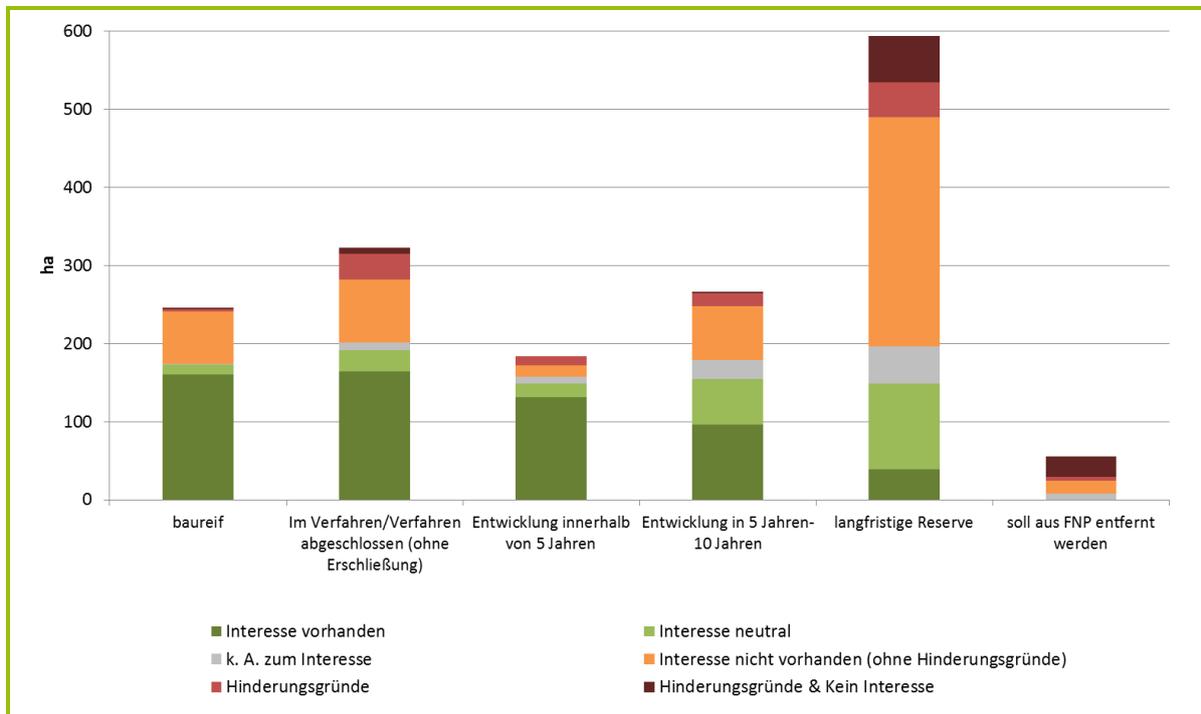


Abbildung 41: Flächensumme der Außenreserven nach dem Verfahrenstand und den Hinderungsgründen

### 3.8 Struktur der Flächen für Nachverdichtung

Eine weitere Potenzialkategorie neben den Innenentwicklungspotenzialen, Baulücken und Außenreserven stellen die Nachverdichtungspotenziale dar. Bei diesen Flächenpotenzialen handelt es sich um bereits überbaute Flächen mit einer geringen Überbauungsdichte. Durch die gegebene lockere Siedlungsstruktur dieser Flächenpotenziale wäre eine Nachverdichtung möglich.

Nachverdichtungspotenziale wurden gebiets- und blockweise erfasst und beinhalten somit nicht nur die für eine Umstrukturierung relevante Potenzialfläche, wie bei den anderen Kategorien. Grund dafür ist, dass bei einer Nachverdichtung das gesamte Quartier mit der bestehenden Bebauung im Zusammenhang betrachtet werden muss.

In der Region Ostwürttemberg wurden lediglich 39 Nachverdichtungspotenziale ermittelt. Das entspricht 11 Flächen weniger als bei der Ersterhebung im Jahr 2011.

In den Erhebungsgesprächen wurden die kommunalen Vertreter nach dem Interesse gegenüber einer Nachverdichtung seitens der Stadt bzw. Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft<sup>20</sup> gefragt. Bei über der Hälfte der Nachverdichtungspotenziale würde es die Stadt bzw. Gemeinde begrüßen, wenn die Nachverdichtung realisiert werden würde (vgl. Abbildung 42). Jedoch steht in diesen Fällen bei der Hälfte der Flächen die Eigentümergeme-

<sup>20</sup> Da die Nachverdichtungspotenziale mehrere Grundstücke betreffen, die in den meisten Fällen unterschiedlichen Besitzern gehören, wird hier von Eigentümergemeinschaft gesprochen

meinschaft einer Nachverdichtung ablehnend gegenüber. Insgesamt wollen 70 % der Eigentümergemeinschaft der Nachverdichtungspotenziale keine Entwicklung. Für fünf Nachverdichtungspotenziale besteht weder seitens der Stadt bzw. Gemeinde noch von der Eigentümergemeinschaft Interesse an einer Verdichtung der Fläche.

Die Flächen der Nachverdichtungspotenziale, welche von der Stadt bzw. Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft nicht entwickelt werden wollen, haben zu den Ergebnissen aus 2011 abgenommen. Auch ist die Anzahl der Flächen mit hohem Interesse von Seiten der Stadt bzw. Gemeinde zurückgegangen.

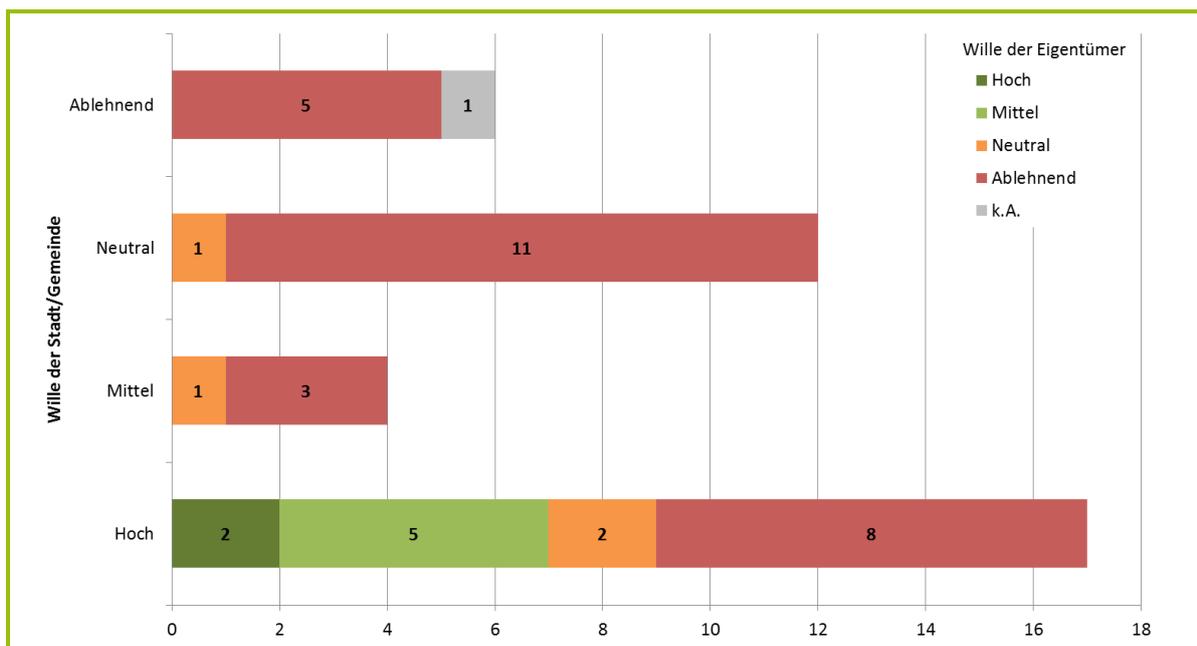


Abbildung 42: Anzahl der Nachverdichtungspotenziale nach dem Willen der Stadt bzw. Gemeinde und des Eigentümers

Für die Nachverdichtungspotenziale sollten die kommunalen Vertreter eine Einschätzung bezüglich des Zeithorizontes abgeben. Bei 29 Flächen, das entspricht 75 %, findet eine Nachverdichtung auf unbestimmte Zeit statt. Lediglich zwei Flächen sollen kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren), drei mittelfristig (in zwei bis fünf Jahren) und fünf langfristig (in fünf bis zehn Jahren) nachverdichtet werden.

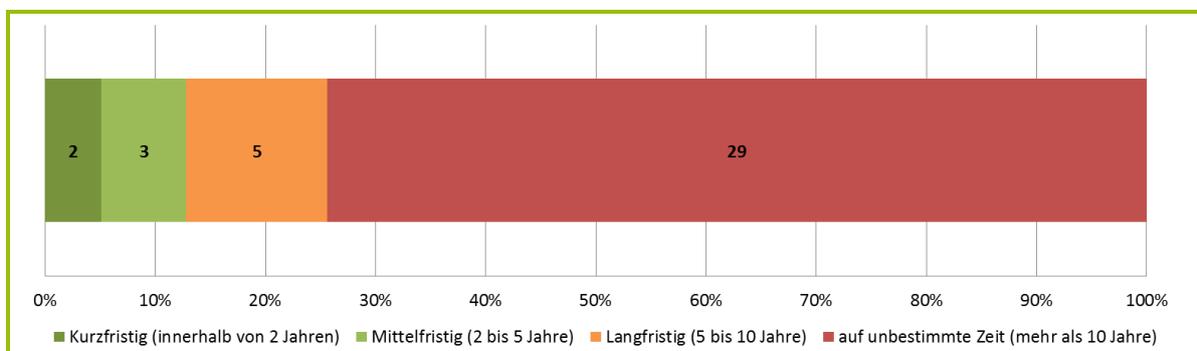


Abbildung 43: Anzahl der Nachverdichtungspotenziale nach dem Zeithorizont der Umsetzung

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die Nachverdichtung aktuell in der Region Ostwürttemberg eine untergeordnete bis keine Rolle bei der Siedlungsentwicklung in den meisten Gemeinden spielt.

### **3.9 Zusammenfassung**

Im Rahmen der Erhebungsgespräche mit den kommunalen Vertretern der 53 Kommunen der Region Ostwürttemberg wurden knapp 8.000 Einzelflächen der Siedlungsflächenreserven mit einer Flächensumme von knapp 2.500 ha ermittelt. Von den erfassten Siedlungsflächenreserven entfallen flächenmäßig ca. 11 % (274 ha, über 500 Einzelflächen) auf die Innenentwicklungspotenziale und über 20 % (ca. 500 ha, über 6.000 Einzelflächen) sind Baulücken. Der Rest (knapp 1.700 ha, über 1.100 Einzelflächen) sind Siedlungsflächenreserven, die außerhalb des Siedlungskörpers liegen - die sogenannten Außenreserven.

Im Vergleich zu den Erhebungsergebnissen aus 2011 sind kaum Veränderungen in der Verteilung der Siedlungsflächenreserven nach Flächenkategorien zu erkennen. In allen Flächenkategorien ist eine Abnahme der Flächenanzahl und Flächensumme zu verzeichnen. Bei den Außenreserven war die Abnahme der Flächensumme mit 240 ha, das entspricht 13 %, am höchsten. Die Innenentwicklungspotenziale haben sich um 85 Flächen (29 ha, ca. 9 %) verringert. Bei den Baulücken ist die Flächensumme gegenüber der Ersterhebung um über 500 Flächen und 32 ha (6 %) zurückgegangen. Gemessen an der Gebäude- und Freifläche entspricht der Anteil der erhobenen Siedlungsflächenreserven 17 %. Die Flächensumme umgerechnet pro Raumnutzer ergibt ca. 39 m<sup>2</sup> und pro Einwohner ca. 56 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 2011 haben fast alle Kennwerte abgenommen.

Ca. 60 % der erhobenen Innenentwicklungspotenziale (ca. 170 ha) sind entweder als Wohn- oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Über 95 % der Baulücken sind entweder als Wohn- oder Mischbaufläche mit 450 ha ausgewiesen. Für die Außenreserven sind über 50 % (850 ha) entweder als Wohn- oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Auf den Wohnbauflächen und 50 % der gemischten Bauflächen können etwa 4 Millionen m<sup>2</sup> neue Wohnfläche geschaffen werden. Diese Fläche würde für 65.000 bis 80.000 neue Einwohner Platz bieten. Dabei können allein auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken 25.000 bis 35.000 Einwohner Platz finden.

Ein Drittel des Innenentwicklungspotenzials ist ohne Mobilisierungshindernisse. Bei den meisten blockierten Innenentwicklungspotenzialflächen ist das mangelnde Eigentümerinteresse der Hauptgrund der Blockade. Bei den Baulücken sind zwei Drittel der Baulücken, die sich im privaten Besitz befinden, wegen dem Eigentümer blockiert.

## 4 Erhebungsergebnisse der Gewerbeflächenreserven

Da der Schwerpunkt in diesem Projekt auf den Gewerbeflächen lag, werden die in den Erhebungsgesprächen aktualisierten Gewerbeflächenreserven im folgenden Kapitel gesondert ausgewertet. Zunächst werden die Gewerbeflächenreserven in der Region Ostwürttemberg allgemein dargestellt. Anschließend erfolgt eine Auswertung nach den verschiedenen räumlichen Ebenen (kommunale Ebene, Raumkategorie, Mittelbereich und Gemeindegröße). Danach wird die Struktur der Gewerbeflächenreserven anhand der Lage, der Eigentumsverhältnisse, der Entfernung zu Wohnflächen sowie der Größe analysiert.

### 4.1 Die Gewerbeflächenreserven in der Region Ostwürttemberg

Insgesamt wurden in der Region Ostwürttemberg 825 Gewerbeflächenreserven mit 910 ha erhoben.

	Region Ostwürttemberg	Landkreis Heidenheim	Ostalbkreis
Anzahl der erhobenen Kommunen	53	11	42
Anzahl der Beschäftigten im Prod. Gewerbe <sup>21</sup>	77.071	23.255	53.816
Gebäude- u. Freifläche (G) <sup>22</sup> [ha]	2.175	639	1.536
<b>INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE</b>			
Anzahl	141	33	108
Fläche [ha]	87	24	63
Fläche pro Beschäftigter (G) [m <sup>2</sup> /SV-G] <sup>23</sup>	11,3	10,3	11,8
Anteil an der Gebäude- u. Freifläche (G) [%]	4,0	3,8	4,1
<b>BAULÜCKEN</b>			
Anzahl	225	46	179
Fläche [ha]	31	6	25
Fläche pro Beschäftigter (G) [m <sup>2</sup> /SV-G]	4,1	2,6	4,7
Anteil an der Gebäude- u. Freifläche (G) [%]	1,4	0,9	1,7
<b>AUßENRESERVEN</b>			
Anzahl	459	124	335
Fläche [ha]	791	243	548
Fläche pro Beschäftigter (G) [m <sup>2</sup> /SV-G]	102,6	104,4	101,9
Anteil zur der Gebäude- u. Freifläche (G) [%]	36,4	38,0	35,7
<b>GESAMTSIEDLUNGSRESERVEN</b>			
Anzahl	825	203	622
Fläche [ha]	910	273	637
Fläche pro Beschäftigter (G) [m <sup>2</sup> /SV-G]	118,0	117,3	118,4
Anteil an der Gebäude- u. Freifläche (G) [%]	41,8	42,7	41,5

Tabelle 5: Gewerbeflächenreserven in der Region Ostwürttemberg

<sup>21</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im produzierendem Gewerbe am Arbeitsort: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand 30.06.2012

<sup>22</sup> Gebäude- und Freifläche: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Stand 31.12.2012

<sup>23</sup> Um die Verteilung der Gewerbeflächenreserven zwischen den Raumeinheiten zu vergleichen, wurden die Kennwerte Fläche pro sozialversicherungspflichtige Beschäftigten und Anteil der Reserveflächen an der Gebäude- und Freifläche für Gewerbe als verwendet.

Gemessen an der Gesamtsiedlungsreserve mit allen Nutzungsarten machen die Gewerbeflächenreserven bezüglich der Anzahl lediglich 10 %, und bezüglich der Flächensumme knapp 40 % aus. Der Großteil der Fläche der Gewerbeflächenreserven mit 86 % (knapp 800 ha) sind Außenreserven (vgl. Abbildung 44). Bezogen auf die Anzahl ist der Anteil der Außenreserven mit knapp 56 % (459 ha) am höchsten, liegt aber deutlich unter dem flächenbezogenen Anteil.

Die Innenentwicklungspotenziale stellen mit ca. 140 Flächen den zahlenmäßig kleinsten Anteil (17 %) an der Gewerbeflächenreserve dar. Demzufolge stehen in den Städten bzw. Gemeinden der Region Ostwürttemberg knapp 87 ha Innenentwicklungspotenziale als Gewerbeflächen zur Verfügung. Die 225 Baulücken, die als Gewerbeflächenreserven mit lediglich 30 ha erhoben wurden machen nur knapp 5 % aus. Das bedeutet, dass die Gewerbeflächenreserven im Bestand flächenmäßig nur 13 % an den Gesamtgewerbeflächenreserven darstellen. Bei allen Nutzungsarten machen die Siedlungsflächenreserven im Bestand mehr als 30 % aus.

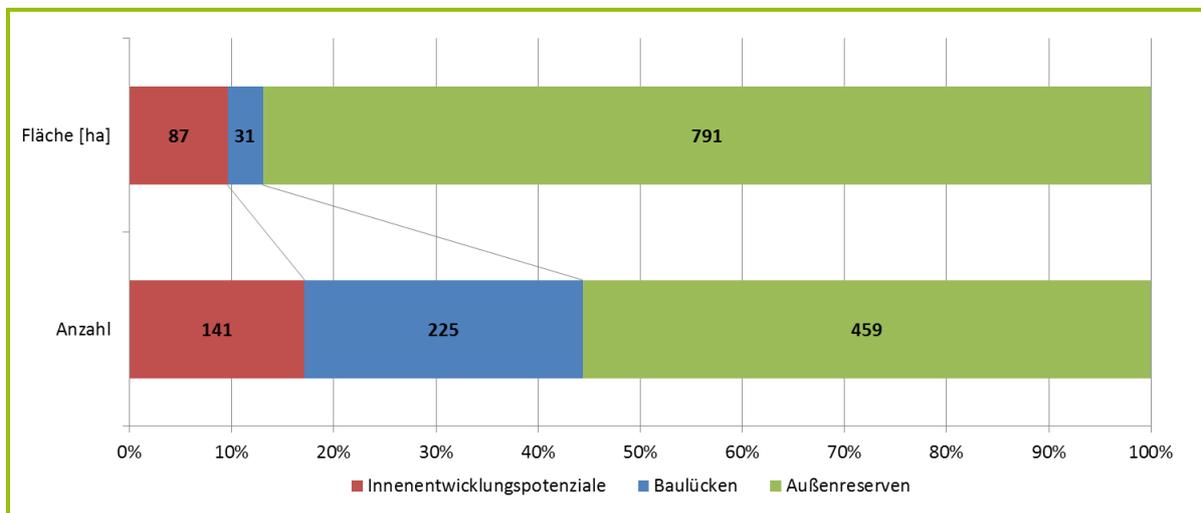


Abbildung 44: Flächensumme und -anzahl der Gewerbeflächenreserven nach der Potenzialkategorie

Als erster Kennwert der Gewerbeflächenreserven werden die Flächen in Bezug auf den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe am Arbeitsort (SV-G) bewertet. Pro Beschäftigtem (SV-G) machen die Außenreserven mit über 100 m<sup>2</sup> die meiste Gewerbefläche aus. Betrachtet man die Innenentwicklungspotenziale sind pro Beschäftigtem (SV-G) lediglich 11 m<sup>2</sup> und bei den Baulücken nur noch 4 m<sup>2</sup> vorhanden (vgl. Tabelle 5).

Der Anteil der Gewerbeflächenreserve in Relation zur Gebäude- und Freifläche für gewerbliche Nutzung beträgt 42 %. Das Verhältnis der Außenreserven in Relation zur Gebäude- und Freifläche (Gewerbe) beträgt 36 %. Der Anteil der Innenentwicklungspotenziale an der Gebäude- und Freifläche (Gewerbe) beträgt 4 % und der Baulücken nur etwas mehr als 1 %.

Die Verteilung der Einzelflächenkategorien der Gewerbeflächenreserven pro Beschäftigten (SV-G) weist ein ähnliches Muster auf. Bei den Innenentwicklungspotenzialen besitzt eine Gemeinde eine Fläche von 270 m<sup>2</sup>. Alle anderen Gemeinden besitzen Innenentwicklungspotenziale unter 76 m<sup>2</sup> pro sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden

Gewerbe, wobei eine der Gemeinden keine Gewerbeflächenreserve im Innenbereich hat. Bei den Baulücken reicht die Spannweite bis 165 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten (SV-G), wobei dieser Wert nur von einer Gemeinde erreicht wird. Alle anderen Gemeinden bewegen sich im Bereich unter 100 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten (SV-G). Der größte Unterschied ist bei den Außenreserven zu erkennen, bei denen eine Gemeinde gar keine Reserven aufweisen kann und die Reserve einer anderen Gemeinde bei 1.850 m<sup>2</sup> liegt. Jedoch hebt sich dieser hohe Wert deutlich von den anderen ab. Bei den meisten Gemeinden liegt die Fläche pro Beschäftigten (SV-G) bei den Außenreserven bei unter 300 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Die räumliche Verteilung der Gewerbeflächenreserven

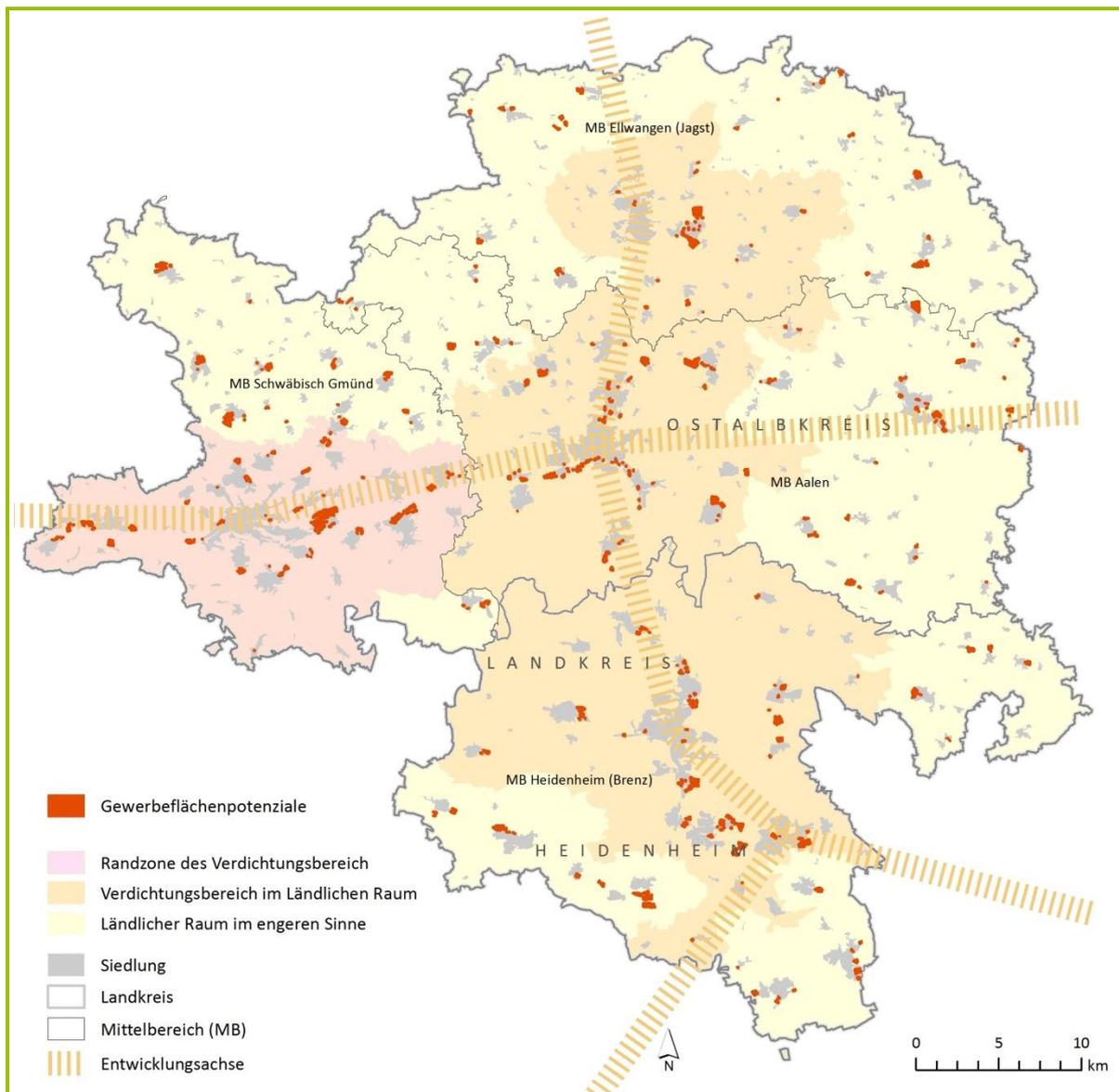


Abbildung 45: Räumliche Verteilung der Gewerbeflächenreserven in der Region Ostwürttemberg

Im Folgenden werden die Gewerbeflächenreserven absolut und relativ auf kommunaler Ebene, den Raumkategorien gemäß der Definition des Landesentwicklungsplanes, den Mittelbereichen gemäß des Regionalplans Ostwürttembergs und den Gemeindegrößen ausgewertet. Die Abbildungen 46 bis 48 zeigen einen Überblick und verdeutlichen die

Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Kategorien, welche in den weiteren Unterkapiteln näher erläutert werden.

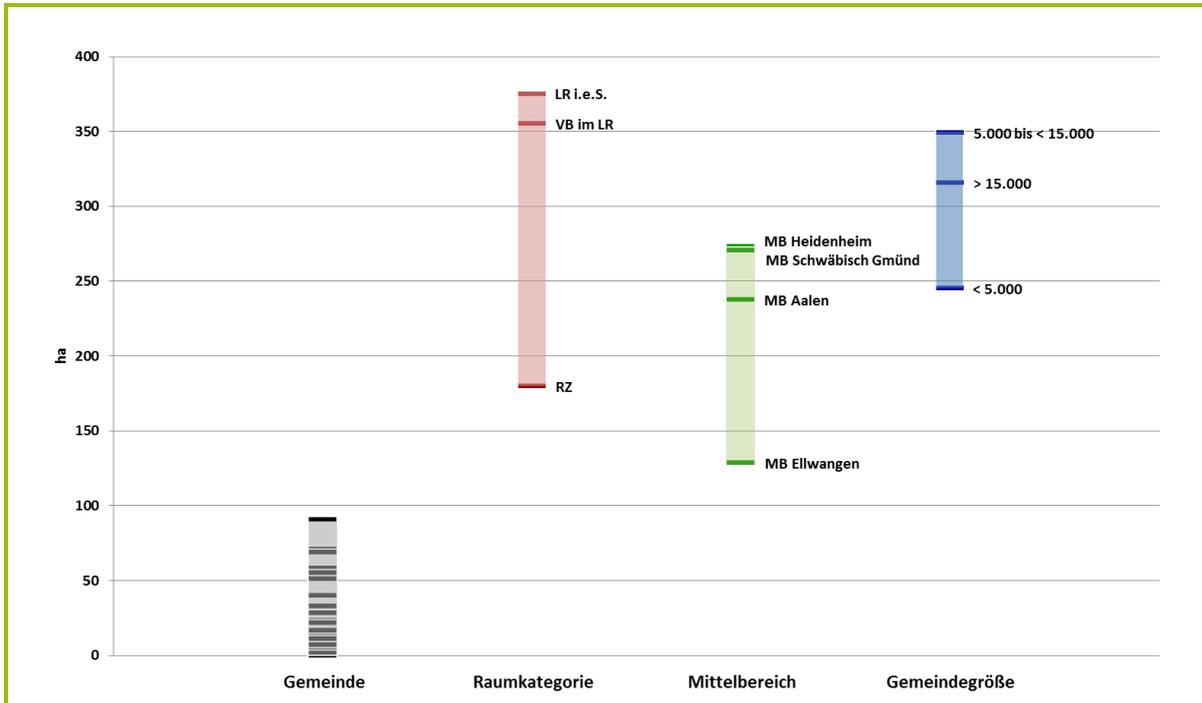


Abbildung 46: Gewerbeflächen nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in ha

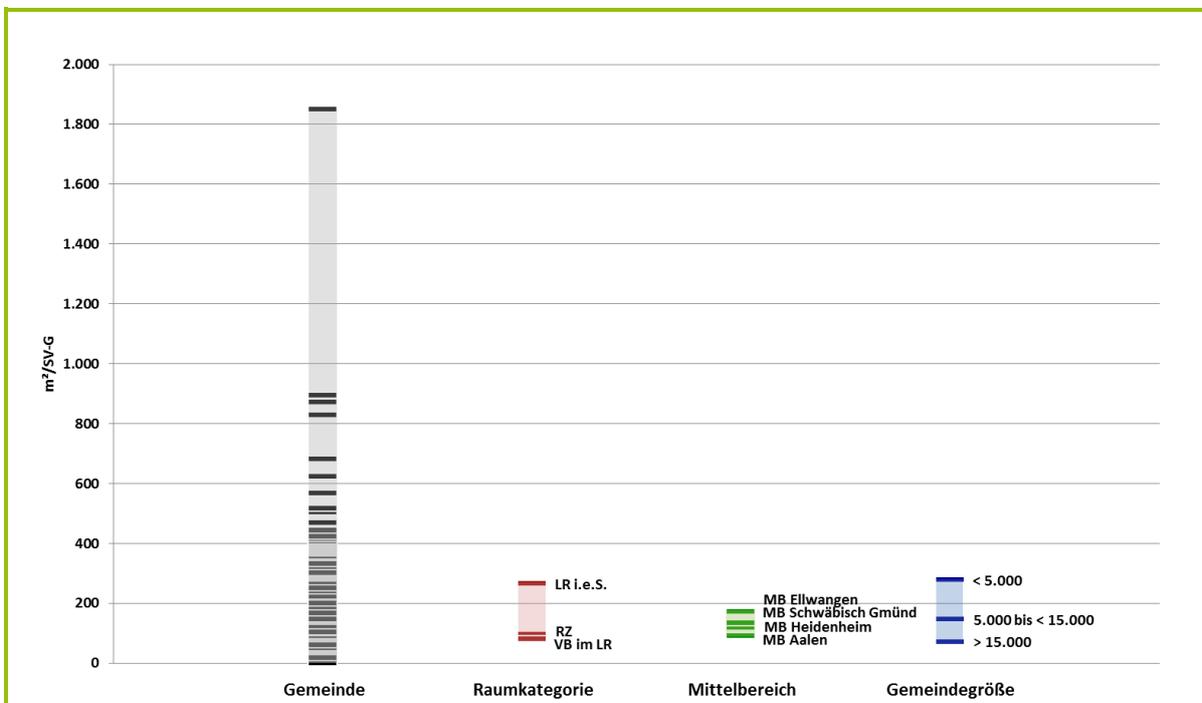


Abbildung 47: Gewerbeflächen nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in m²/SV-G

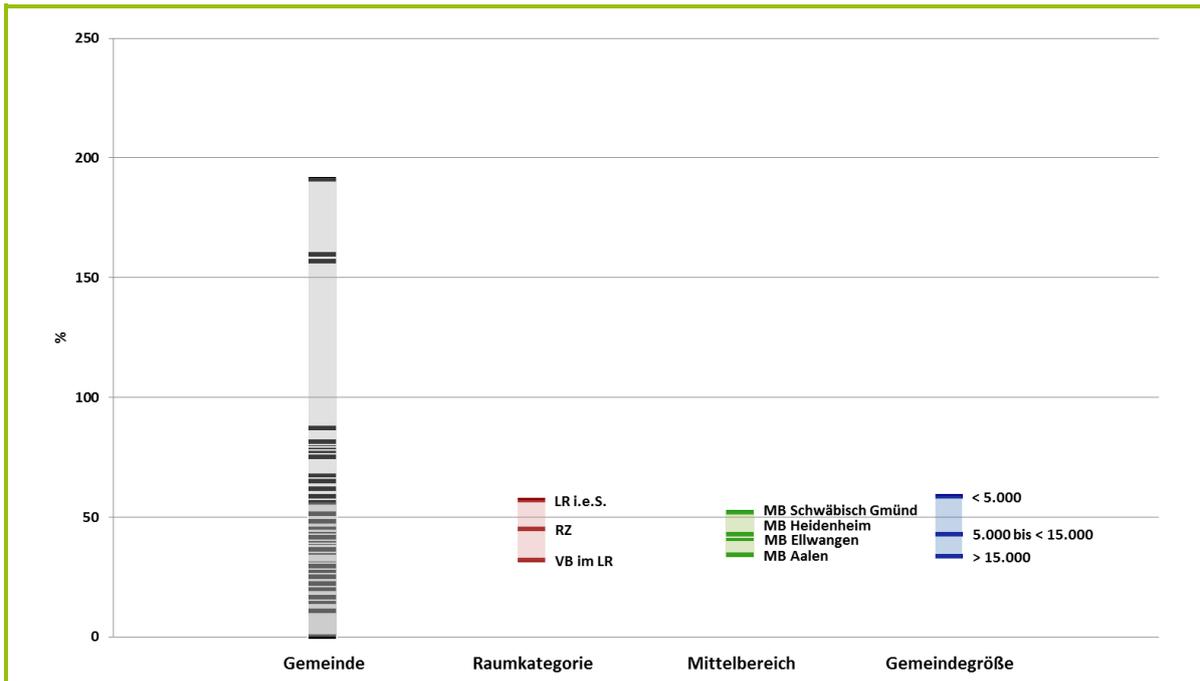


Abbildung 48: Anteil der Gewerbeflächen an der Gebäude- und Freifläche (G) nach Gemeinden/ Raumkategorie/ Mittelbereich und Gemeindegröße in %

#### 4.2.1 Verteilung der Gewerbeflächenreserven auf der kommunalen Ebene

In fast allen Gemeinden der Region sind Gewerbeflächenreserven vorhanden. Nur eine Gemeinde kann keine Gewerbeflächenreserven aufweisen. Die absolute Verteilung der Gewerbeflächenreserven ist sehr heterogen. Die meisten Gemeinden der Region haben jeweils unter 10 ha Gewerbeflächenreserven. In weiteren 25 % der Gemeinden sind 10 ha bis 20 ha vorhanden, wobei das Maximum bei 90 ha liegt (vgl. Abbildung 49).

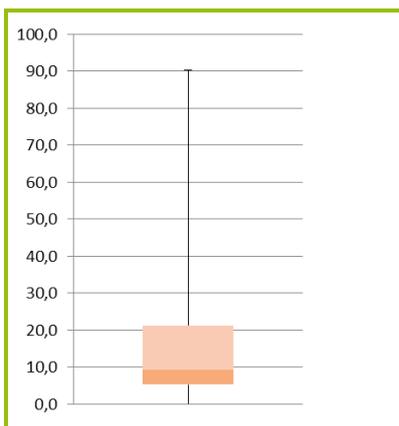


Abbildung 49: Absolute Verteilung der Gewerbeflächenreserven auf der kommunalen Ebene in Hektar [ha]

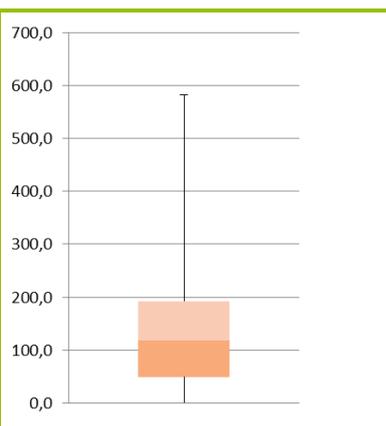


Abbildung 50: Relative Verteilung der Gewerbeflächenreserven pro Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf kommunaler Ebene in [m<sup>2</sup>/Beschäftigten-G]

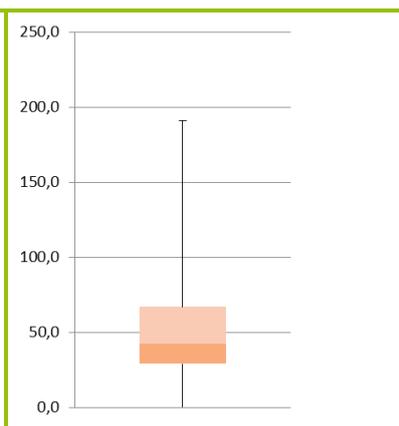


Abbildung 51: Relative Verteilung der Gewerbeflächenreserven auf der kommunalen Ebene [% GuF-G]

Auch die relative Verteilung der Gewerbeflächenreserven pro Beschäftigten (SV-G) auf der kommunalen Ebene zeigt, dass sich diese stark unterscheiden. In 25 % der Gemeinden liegt

die Gewerbeflächenreserve pro Beschäftigten im produzierenden Gewerbe unter 50 m<sup>2</sup>. In weiteren 50 % der Gemeinden liegt dieser Wert zwischen 50 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>. Das Maximum liegt bei ca. 580 m<sup>2</sup>.

In einigen Gemeinden sind die Gewerbeflächenreserven größer als der aktuelle Bestand an tatsächlich genutzten Gewerbeflächen. Im Extremfall weist eine Gemeinde fast doppelt so viele Gewerbeflächenreserven auf, wie sie überhaupt aktuell Gewerbeflächen aktiv nutzt (190,9 % der Gebäude- und Freifläche für Gewerbe). Diese hohen Werte kommen hauptsächlich in kleineren Gemeinden vor, welche wenige Gewerbeflächen im Bestand haben, jedoch eine oder mehrere Gewerbeflächenreserven im FNP ausgewiesen haben. Durchschnittlich beläuft sich dieser Wert auf 42,7 % der Gebäude- und Freifläche für Gewerbe, was bedeutet, dass die Hälfte der Gemeinden jeweils Gewerbeflächenreserven ausweisen, die mehr als zwei Fünftel der Gebäude- und Freiflächen (Gewerbe) einnehmen (vgl. Abbildung 51).

#### **4.2.2 Verteilung der Gewerbeflächenreserven nach Raumkategorien**

Die Verteilung der Gewerbeflächenreserven nach den Raumkategorien zeigt große Unterschiede. So gibt es absolut gesehen in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ mit insgesamt 180 ha die wenigsten Gewerbeflächen (vgl. Abbildung 46). Im „Verdichtungsbe-  
reich im Ländlichen Raum“ ist dagegen mit 360 ha doppelt so viel Fläche vorhanden. Im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ ist die absolute Flächensumme der Gewerbeflächenreserven mit 380 ha am höchsten. Relativ betrachtet liegt im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ auch mit knapp 270 m<sup>2</sup> Gewerbeflächenreserven pro Beschäftigtem (SV-G) der höchste Wert (vgl. Abbildung 47). Pro Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (SV-G) in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ und im „Verdichtungsbe-  
reich im Ländlichen Raum“ sind dagegen mit lediglich 80 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> weniger als der Hälfte der Fläche vorhanden.

Gemessen an der Gebäude- und Freifläche - die Fläche die aktuelle für gewerbliche Nutzungen beansprucht wird - weisen die Gewerbeflächenreserven im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ die höchsten Werte auf (mehr als 50 %). Der „Verdichtungsbe-  
reich im Ländlichen Raum“ zeigt den niedrigsten Wert (ca. 40 %).

#### **4.2.3 Verteilung der Gewerbeflächenreserven nach Mittelbereichen**

Absolut betrachtet weisen die Mittelbereiche Heidenheim und Schwäbisch Gmünd die meisten Gewerbeflächen auf, wohingegen es im Mittelbereich Ellwangen die wenigsten Gewerbeflächen gibt (vgl. Abbildung 46). Relativ betrachtet sieht das Bild anders aus. Im Mittelbereich Ellwangen sind mit 173 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (SV-G) fast doppelt so viele Flächen vorhanden, als im Mittelbereich Aalen mit 91 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.4 Verteilung der Gewerbeflächenreserven nach Gemeindegröße**

Gemeinden mit 5.000 bis 15.000 Einwohnern weisen die meisten Gewerbeflächenreserven auf (350 ha), Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern dagegen die wenigsten (ca. 245 ha) (vgl. Abbildung 46).

Bezogen auf die Gewerbeflächenreserve pro Beschäftigten (SV-G) jedoch gibt es in den großen Kommunen mit mehr als 15.000 Einwohnern die wenigsten Gewerbeflächenreserven mit ca. 70 m<sup>2</sup> je Beschäftigten (SV-G). In Kommunen mit weniger als 5.000 Einwohnern gibt es pro Beschäftigtem (SV-G) mehr als 275 m<sup>2</sup> Gewerbeflächenreserve, in den mittelgroßen Kommunen (5.000 bis 15.000 Einwohner) gibt es Flächenreserven mit knapp 150 m<sup>2</sup> pro Beschäftigtem (SV-G) (vgl. Abbildung 47).

Der Anteil, den die Gewerbeflächenreserven an der Gebäude- und Freifläche einnehmen, nimmt mit der Einwohnerzahl ab. In kleinen Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern haben die Gewerbeflächenreserven ca. einen Anteil von 60 % an der Gebäude- und Freifläche, in großen Gemeinden mit mehr als 15.000 Einwohnern sind dies 30 % (vgl. Abbildung 48).

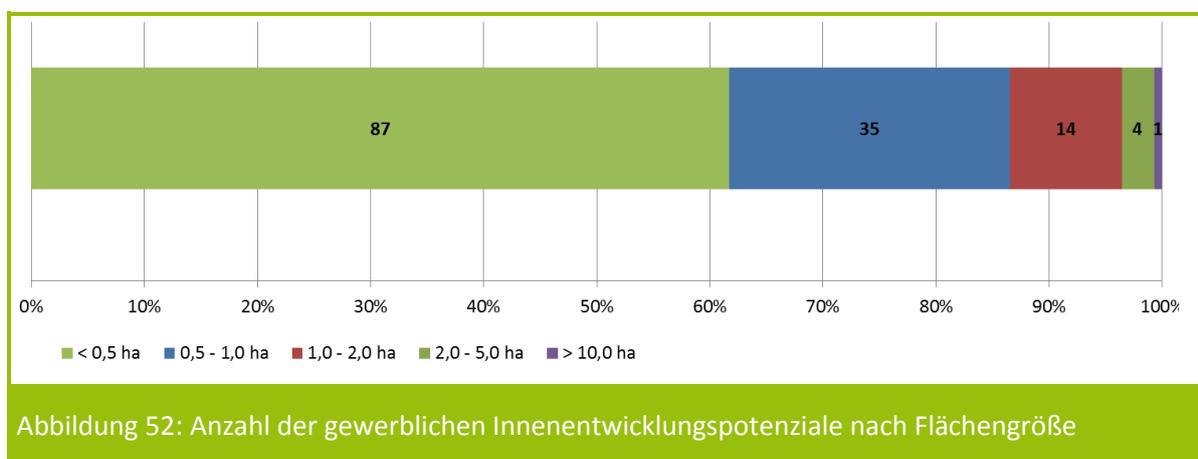
Diese relative Verteilung zeigt vor allem, dass die hohen Werte eher in kleineren Gemeinden zu finden sind, die aktuell wenige Gewerbeflächen im Bestand haben, jedoch trotzdem relativ große Gewerbeflächenreserven im FNP aufweisen.

Nach der Gemeindegröße sortiert nehmen die Gewerbeflächenreserven relativ betrachtet mit zunehmender Einwohnerzahl ab.

#### 4.3 Struktur der Gewerbeflächenreserven im Bestand (gewerbliche Innenentwicklungspotenziale)

Der größte Anteil der Gewerbeflächenreserven im Bestand, knapp die Hälfte, liegt anzahlmäßig mit 42 ha, aufgeteilt nach den Raumkategorien im „Verdichtungsraum im ländlichen Raum“. Ein Drittel der Flächen (28 ha) liegt im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ und ein Viertel (17 ha) der insgesamt 87 ha liegt innerhalb der „Randzone des Verdichtungsraumes“.

Jeweils ein Drittel der Flächen liegt prozentual gesehen in den Mittelbereichen Aalen und Schwäbisch Gmünd. Auch im Mittelbereich Heidenheim liegt knapp ein Drittel (27 %) der Gewerbeflächenreserven im Bestand. Im Mittelbereich Ellwangen befinden sich nur 7 % der Flächen.



Betrachtet man die gewerblichen Innenentwicklungspotenziale nach der Größe der Fläche, zeigt sich, dass mehr als 60 % (87 Flächen) weniger als 0,5 ha groß sind. Ca. 25% (35 Flächen) haben eine Größe zwischen 0,5 bis 1,0 ha und ca. 10 % (14 Flächen) sind zwischen 1 ha und

2 ha groß. Nur vier der insgesamt 141 Flächen haben eine Größe zwischen 2 ha und 5 ha und nur eine der Flächen ist größer als 10 ha (vgl. Abbildung 52).

Prozentual gesehen sind knapp zwei Drittel der Flächen (62,7 %, 55 ha) (noch) unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungskörpers. 28 % der Flächen, also 24 ha sind Brachen, die nicht mehr oder zu gering genutzt werden. Knapp 10% der Flächen (7 ha) stellen mögliche Brachen in naher Zukunft dar (vgl. Abbildung 53).

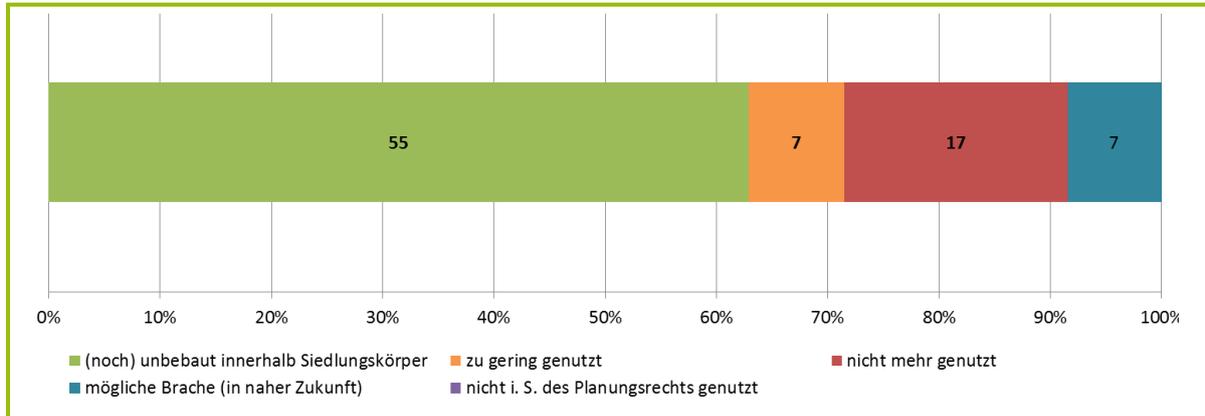


Abbildung 53: Flächensumme der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale nach der aktuellen Nutzung

Fast die Hälfte (45 %) der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale sind prozentual gesehen Reserveflächen für Unternehmen und weisen eine Größe von 29 ha auf. Knapp ein Drittel (29,9 %) der Gewerbeflächen im Bestand sind Grünland/ Gehölzfläche und nur 10 % (7 ha) sind als Brachflächen einzustufen (vgl. Abbildung 54).

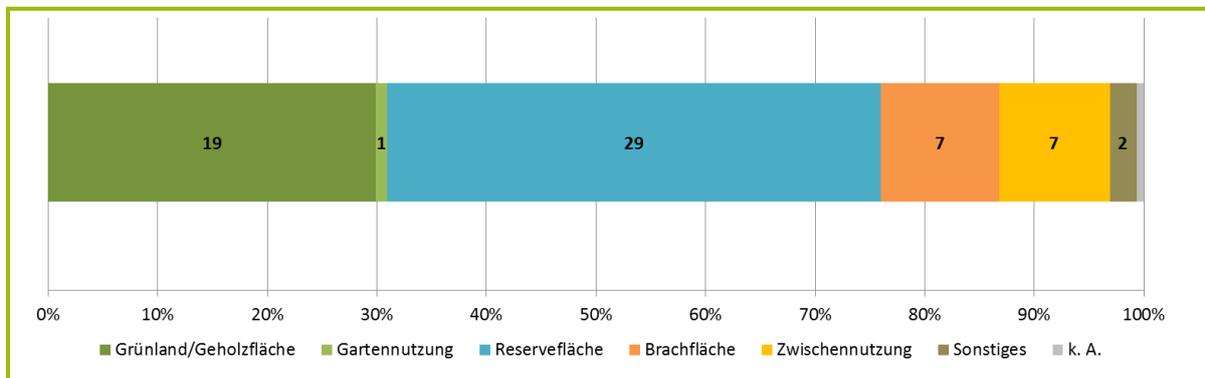


Abbildung 54: Flächensumme der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale nach der Nutzung

Drei Viertel der Flächen (75,4 %, 66 ha) haben laut der Darstellung im FNP Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes, und knapp 10 % (8 ha) haben Baurecht im Sinne des §34 BauGB. Nur knapp 15 % der Gewerbeflächen im Bestand haben aktuell kein Baurecht.

Bezüglich der Eigentümersituation lässt sich sagen, dass sich knapp 85 % der Flächen (75 ha) in privatem Eigentum befinden und knapp 15 % der Gemeinde gehören (vgl. Abbildung 55).

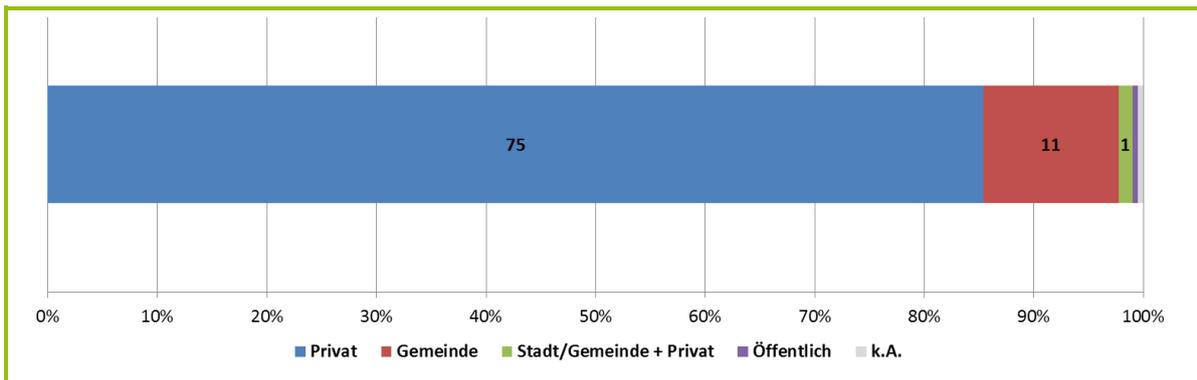


Abbildung 55: Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach dem Eigentübertyp

Prozentual gesehen steht etwa die Hälfte der Eigentümer einer Mobilisierung positiv bis neutral, die andere Hälfte ablehnend gegenüber.

Für etwas mehr als 40 % der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale ist die Nachfrage positiv. Bei ca. einem Drittel (34,8 %) ist die Nachfrage neutral und ein Viertel der Potenziale unterliegt keiner Nachfrage nach einer Mobilisierung.

Die gewerblichen Innenentwicklungspotenziale lassen sich ebenfalls in  $IE^{plus}$ ,  $IE^{null}$  und  $IE^{minus}$  Flächen unterteilen. Die  $IE^{plus}$  Flächen, denen keine Hinderungsgründe entgegenstehen machen einen prozentualen Anteil von knapp 45 % (76 Flächen) an der Gesamtanzahl der Gewerbeflächen im Bestand aus. Sie können direkt mobilisiert werden. Etwas mehr als ein Drittel der Flächen (34,8 %, 46 Flächen) werden als  $IE^{null}$  Flächen kategorisiert, deren Entwicklung nur ein mangelndes Eigentümerinteresse oder die mangelnde Nachfrage entgegenstehen. Bei 20 % (19 Flächen) der Flächen erschweren rechtliche oder physische Hinderungsgründe die Mobilisierung enorm ( $IE^{minus}$  Flächen) (vgl. Abbildung 56).

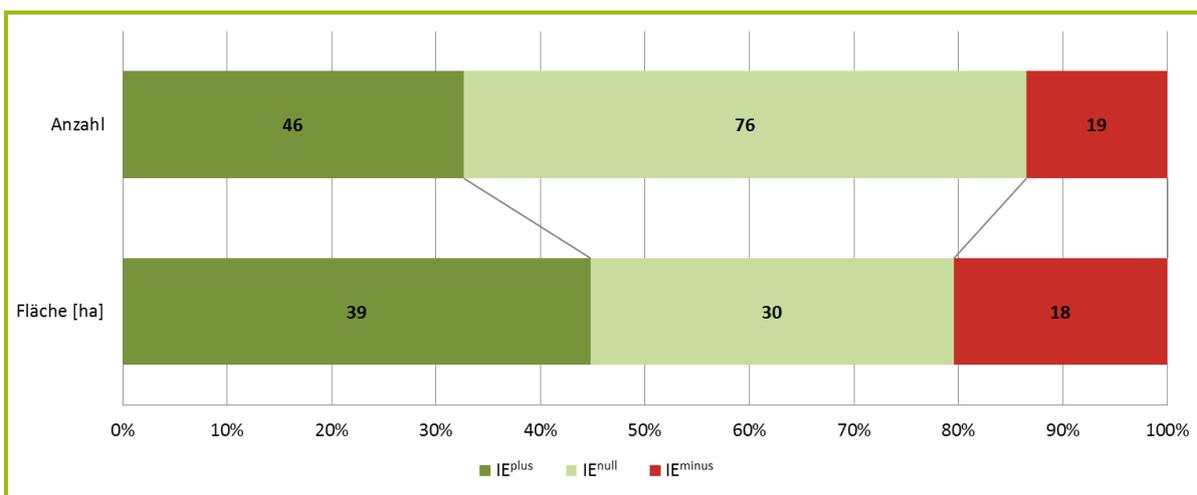
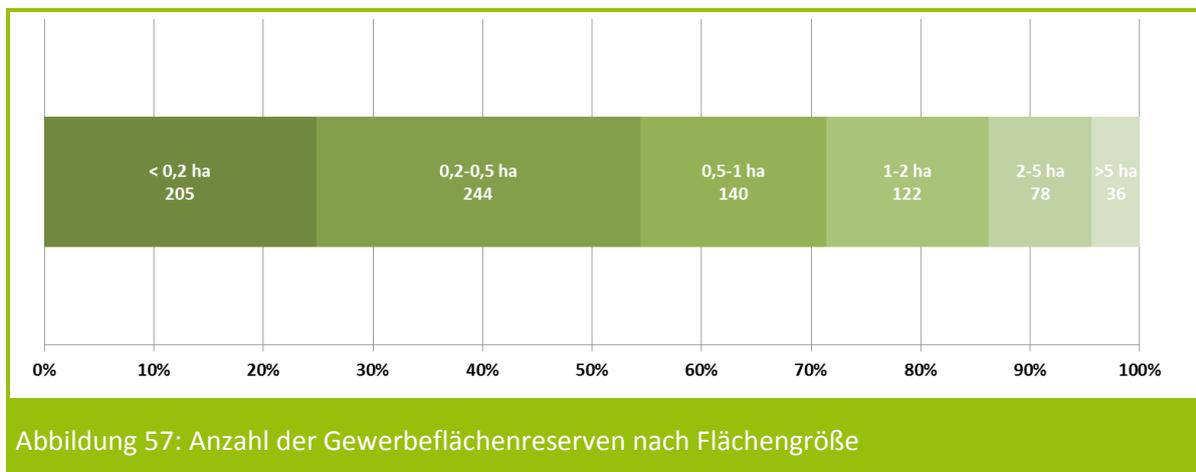


Abbildung 56: Verteilung der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit

## 4.4 Struktur der Gewerbeflächenreserven

### 4.4.1 Größe der Einzelgewerbeflächenreserven



Für die Ansiedlung der verschiedenen Betriebsarten ist die Flächengröße der Gewerbeflächenreserven ausschlaggebend.

Flächengrößenkategorie	Anzahl	Anzahl [% ]	Fläche [ha]	Fläche [%]
< 0,2 ha	205	24,8%	26,0	2,9%
0,2-0,5 ha	244	29,6%	81,5	9,0%
0,5-1 ha	140	17,0%	98,7	10,8%
1-2 ha	122	14,8%	169,3	18,6%
2-5 ha	78	9,5%	243,5	26,8%
>5 ha	36	4,4%	291,0	32,0%

Tabelle 6: Flächengrößenkategorien der Einzelgewerbeflächenreserven

Die Auswertung der erhobenen 825 Gewerbeflächenreserven nach der Flächengröße zeigt, dass in ca. 25 % der Fälle die Flächengröße unter 2.000 m<sup>2</sup> liegt. Flächenmäßig stellen diese Flächen lediglich 3 % (26 ha) der Gewerbeflächenreserven dar. Anzahlmäßig kommen Flächen mit einer Größe von 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> am häufigsten vor (30 %) und stellen flächenmäßig 9 % der Gewerbeflächenreserven. In den weiteren Flächengrößenkategorien nimmt die Zahl der Flächen in einer Flächengrößenkategorie mit der Zunahme der Flächengröße ab. So kommen in der Kategorie 0,5 ha - 1,0 ha 140 Flächen (insg. 169 ha), in der Kategorie 1 ha - 2 ha 122 Flächen (169 ha), in der Kategorie 2 ha - 5 ha 78 Flächen (243 ha) vor. Flächen mit einer Größe von mehr als 5 ha kommen am wenigsten vor (36 Fälle), stellen flächenmäßig aber ein Drittel der Gewerbeflächenreserven dar.

### 4.4.2 Lage der Gewerbeflächenreserven

In diesem Abschnitt wird die Lage der Gewerbeflächenreserven nach drei Kriterien ausgewertet. Zum einen die Lage im Siedlungskörper, die Lage im Verhältnis zu Wohn- bzw. Mischbauflächen - diese können eine Beschränkung für die Ansiedlung von bestimmten Gewerbebetrieben darstellen - sowie die Lage in den Schwerpunkten der Gewerbeentwicklung nach dem Regionalplan.

Die Gewerbeflächenreserven befinden sich zu fast 90 % außerhalb des Siedlungskörpers. Nur etwas mehr als 10 % (105 ha) der erhobenen Gewerbeflächenreserven (sowohl Innentwicklungspotenziale als auch Baulücken) befinden sich innerhalb des Siedlungskörpers. Die Entfernung zwischen Gewerbeflächen und Wohn- bzw. Mischbauflächen spielt eine wichtige Rolle bei der Ansiedlung von Betrieben mit Geruchs- oder Lärmemissionen, da diese hierdurch eingeschränkt werden kann.

Entfernung zum nächsten Wohn- bzw. Mischgebiet	Anzahl	Anzahl [%]	Fläche [ha]	Fläche [ha]
grenzt unmittelbar an	106	12,8 %	111	12,2 %
<200 m	485	58,8 %	454	49,9 %
200-500 m	154	18,7 %	152	16,7 %
500-1.000 m	73	8,8 %	172	18,9 %
>1.000 m	7	0,8 %	20	2,2 %
Gesamt	825	100 %	910	100 %

Tabelle 7: Entfernung zum nächsten Wohn- bzw. Mischgebiet

Von 825 Gewerbeflächenreserven grenzen etwas mehr als 100 Flächen unmittelbar an ein Wohn- oder Mischgebiet an. Der größte Anteil der Flächenreserven (knapp 60 %, 500 Stück) ist weniger als 200 m von Wohn- oder Mischbauflächen entfernt. Diese Flächen machen etwa die Hälfte aller Gewerbeflächen aus. Innerhalb einer Entfernung von 500 m bis 1.000 m liegen 73 Flächen und machen ca. 19 % der Gewerbeflächenreserven aus. Nur sieben der 825 Reserven können einen Abstand von mehr als 1.000 m aufweisen.

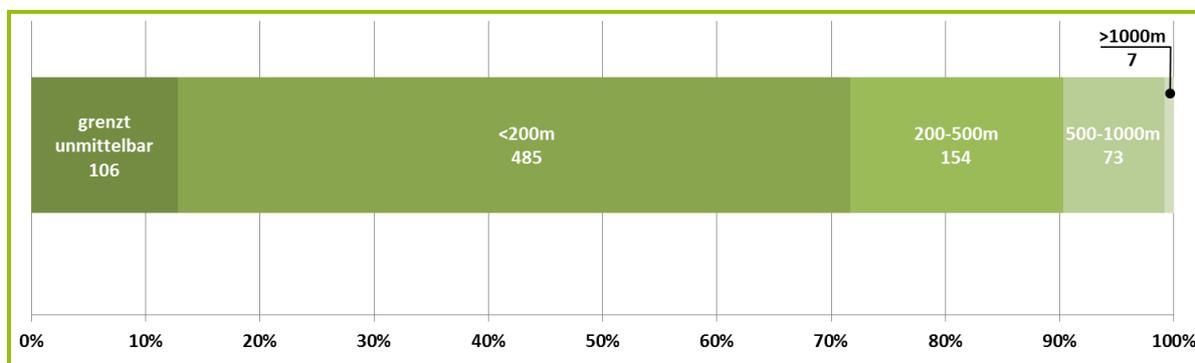


Abbildung 58: Entfernung der Gewerbeflächenreserven zum nächsten Wohn- bzw. Mischgebiet

Die Auswertung der Gewerbeflächenreserven nach der Entfernung zum nächsten Wohn- bzw. Mischgebiet in den verschiedenen Raumkategorien zeigt ein differenziertes Bild. Im ländlichen Raum liegen die Gewerbeflächen eher näher an den Wohn- und Mischflächen. So grenzen im ländlichen Raum knapp 20 % der Gewerbeflächenreserven unmittelbar an einem Wohn- oder Mischgebiet. Weitere zwei Drittel liegen innerhalb einer Entfernung von weniger als 200 m zu einem Wohn- oder Mischgebiet. Fünf Gewerbeflächenreserven weisen eine Entfernung von mehr als 1 km auf.

Innerhalb der Randzone des Verdichtungsgebietes gibt es keine Gewerbeflächenreserven, die mehr als 1.000 m vom nächsten Wohn- oder Mischgebiet entfernt liegen. Die meisten

Gewerbeflächenreserven (mehr als 50%) sind hier weniger als 200 m vom nächsten Wohn- oder Mischgebiet entfernt.

Innerhalb des „Verdichtungsbereiches im ländlichen Raum“ gibt es zwei Flächen, die mehr als 1 km vom nächsten Wohngebiet entfernt liegen.

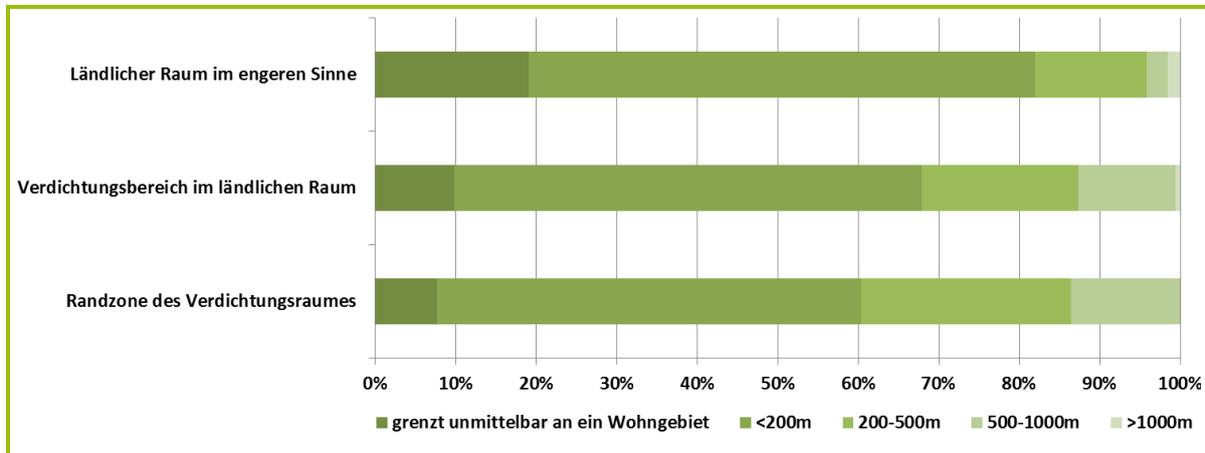


Abbildung 59: Entfernung der Gewerbeflächenreserven zum nächsten Wohn- bzw. Mischgebiet nach der Raumkategorie

Im Regionalplan Ostwürttemberg sind Schwerpunkte für die Gewerbeflächenentwicklung ausgewiesen. Diese 16 regionalen Schwerpunkte sind gleichmäßig über die Region verteilt.

Innerhalb eines Radius von 1 km um diese Schwerpunkte liegen ca. 370 ha der insgesamt 910 ha Gewerbeflächenreserven und innerhalb eines Radius von 2 km um diese Schwerpunkte liegen ca. 496 ha der Reserven. Mehr als die Hälfte der Gewerbeflächenreserven liegt also innerhalb eines 2 km- Radius um die im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunkte für Gewerbeflächenentwicklung (vgl. Abbildung 60).

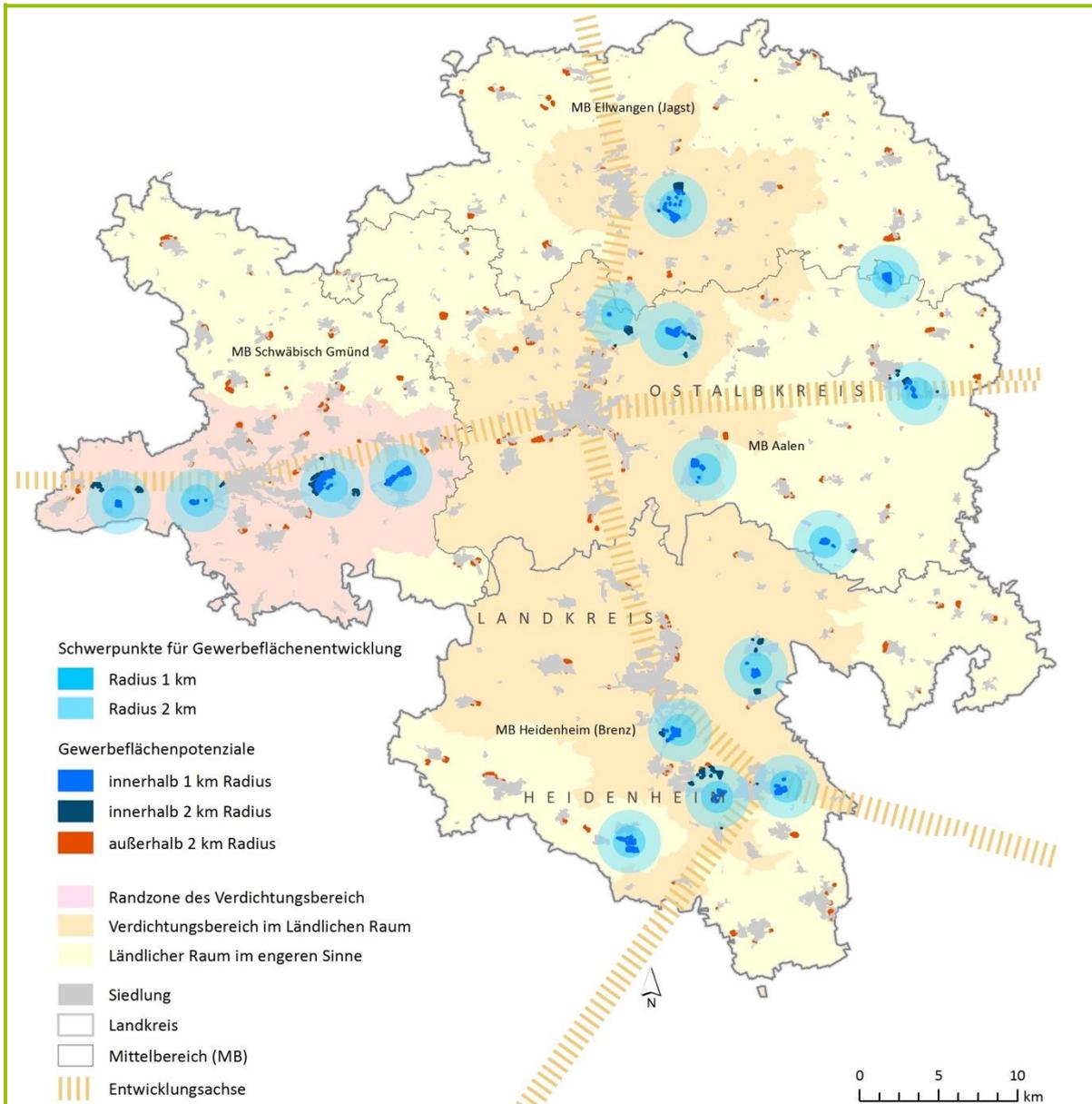


Abbildung 60: Räumliche Verteilung innerhalb der Schwerpunkte für Gewerbeflächenentwicklung in der Region Ostwürttemberg

#### 4.4.3 Mobilisierbarkeit der Gewerbeflächenreserven

Für die Mobilisierbarkeit der Gewerbeflächenreserven spielen verschiedene Faktoren eine wichtige Rolle, z.B. die Eigentumsverhältnisse und die Bereitschaft des Eigentümers an einer Veräußerung oder Entwicklung, das Baurecht, die Erschließung, die Infrastruktur und die Umgebung. In den nächsten Abschnitten werden die genannten Faktoren ausgewertet und dargestellt. Im Anschluss werden jeweils die baureifen Gewerbeflächenreserven ausgewertet und dargestellt.

##### ***Eigentumsverhältnisse und Bereitschaft***

Bezogen auf den Eigentübertyp befinden sich zwei Drittel, also 570 ha der Gewerbeflächenreserven in privatem Besitz. Ca. 20 % der Flächen gehören der jeweiligen Gemeinde und

etwa 15 % der Gewerbeflächenpotenziale befinden sich in gemischtem Besitz von Gemeinde und privaten Eigentümern (144 ha) (vgl. Abbildung 61).

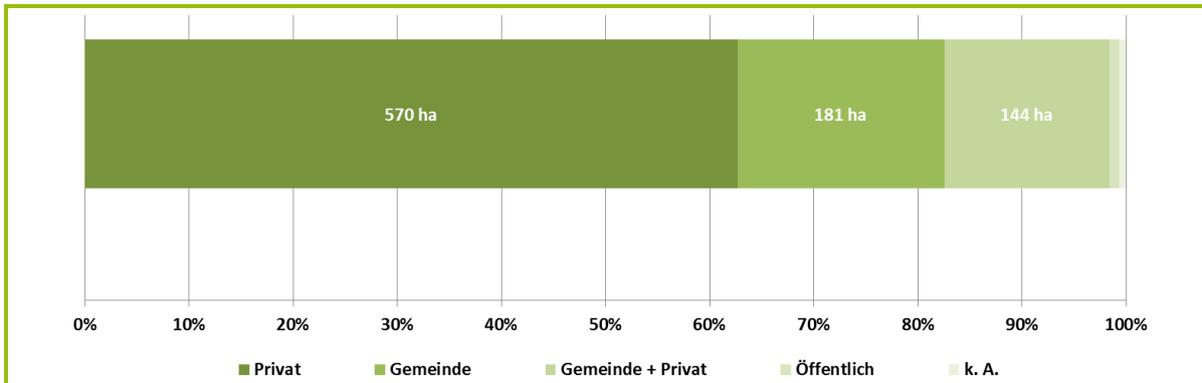


Abbildung 61: Flächensumme der erhobenen Potenziale (IE, AR, BL) nach dem Eigentübertyp

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) (vgl. Abbildung 62).

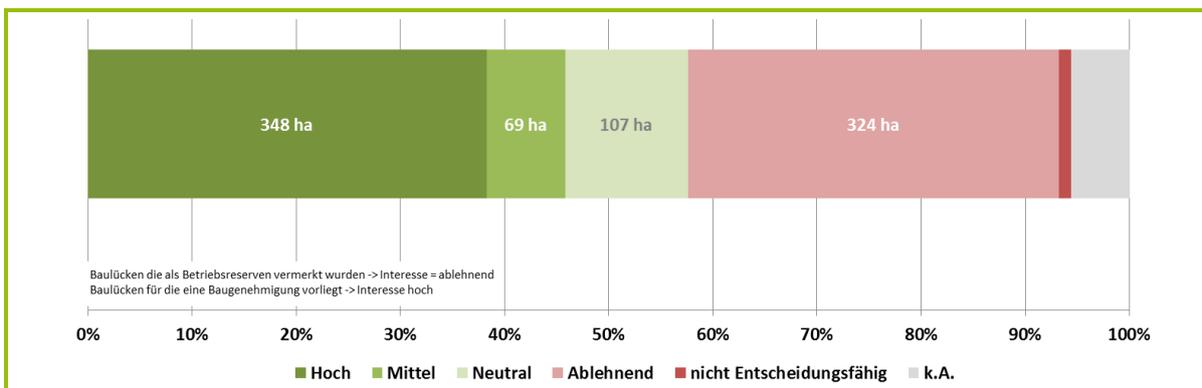


Abbildung 62: Flächensumme der erhobenen Potenziale (IE, AR, BL) nach dem Eigentümerinteresse

### Verfahrensstand und Zeithorizont für die Realisierung der gewerblichen Außenreserven

Für einen großen Teil der erhobenen gewerblichen Außenreserven (216 ha, ca. 27 %), also ohne Innenentwicklungspotenziale und Baulücken, ist das Entwicklungsverfahren abgeschlossen und die Fläche voll erschlossen. Bei knapp 20 % der Fläche (177 ha) ist das Verfahren zwar abgeschlossen, die Erschließung fehlt jedoch noch oder wird gerade durchgeführt. Knapp 10 % der Außenreserven befinden sich aktuell im Verfahren und etwa 20 % (136 ha) sollen innerhalb der nächsten 10 Jahre entwickelt werden. Etwas mehr als 20 % der vorhandenen Außenreserven dienen als langfristige Reserven und ein kleiner Anteil (11 ha) soll in Zukunft als Gewerbeflächen aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden (vgl. Abbildung 63).

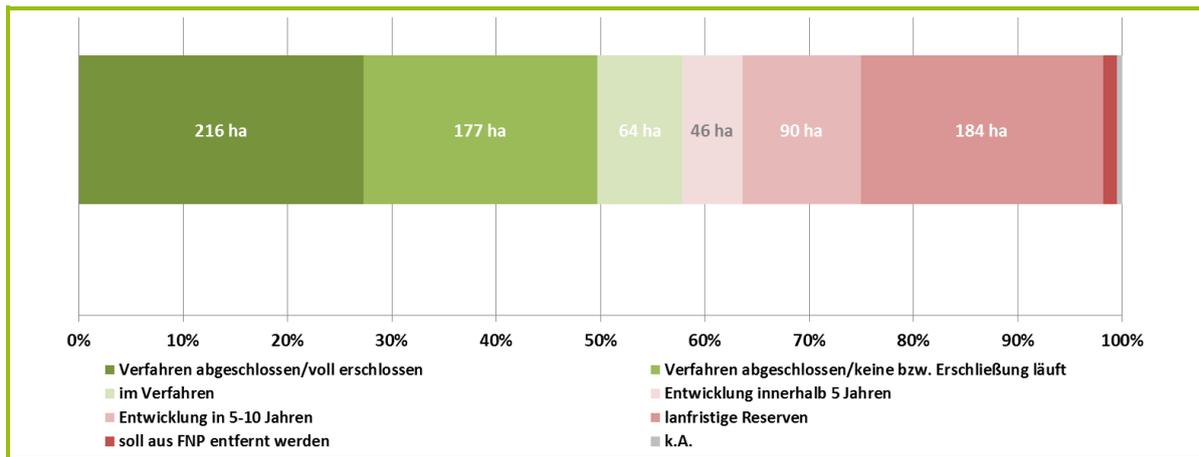


Abbildung 63: Flächensumme der erhobenen Außenreserven nach dem Verfahrens- und Erschließungsstand

Das bedeutet, dass für knapp die Hälfte der bereits im FNP ausgewiesenen die gewerblichen Außenreserven – ein Bebauungsplan vorhanden und für mehr als ein Viertel die Erschließung auch abgeschlossen ist. Auf der anderen Seite ist ein Viertel der Flächen aus Sicht der kommunalen Vertreter nur als langfristige Reserve zu betrachten.

#### Struktur der baureifen Gewerbeflächenreserven

Der vorherigen Auswertung zufolge sind in der Region Ostwürttemberg 216 ha baureife Gewerbeflächenreserven, also Flächen, für die Baurecht besteht und die voll erschlossen sind, vorhanden. Betrachtet man nachfolgend nur noch diese baureifen Außenreserven, stellt man fest, dass mehr als 50 % in privatem Besitz und ca. 30 % im Besitz der Gemeinde sind. Ca. 10 % der baureifen Außenreserven (21 ha) befinden sich in gemeinschaftlichem Besitz von Gemeinde und Privaten. 8 ha sind als öffentliche Flächen angegeben (vgl. Abbildung 64).

Bemerkenswert ist bei diesen Flächen, dass der Flächenanteil im kommunalen Besitz, im Vergleich zu allen Gewerbeflächenreserven (knapp ein Fünftel), wesentlich höher ist (ca. ein Drittel).

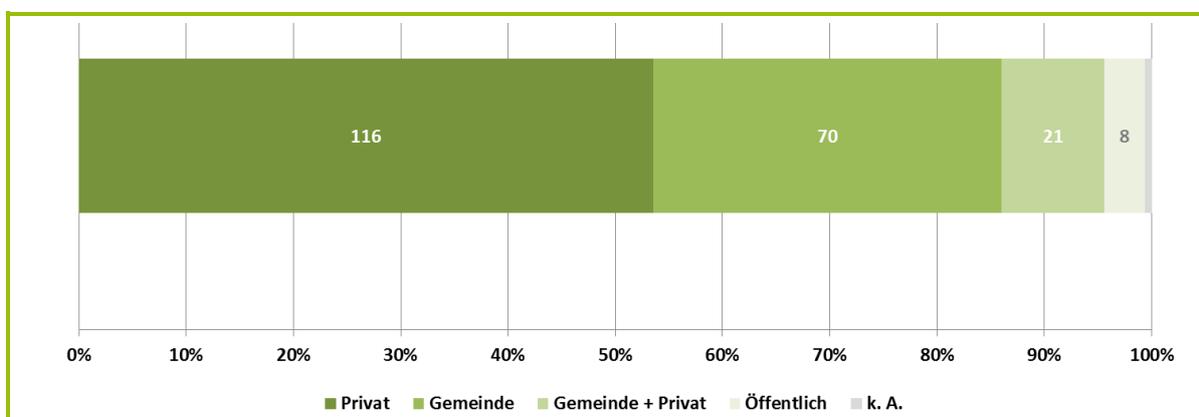


Abbildung 64: Flächensumme der erhobenen baureifen Außenreserven nach dem Eigentübertyp

Mehr als 60 % der Flächeneigentümer sind stark daran interessiert die Flächen zu entwickeln. Etwa 30 % der Flächen sind zwar baureif, die Eigentümer stehen einer

Entwicklung jedoch ablehnend gegenüber (vgl. Abbildung 65). Diese sind in der Regel Betriebsreserven, die nur für den internen Bedarf reserviert sind.

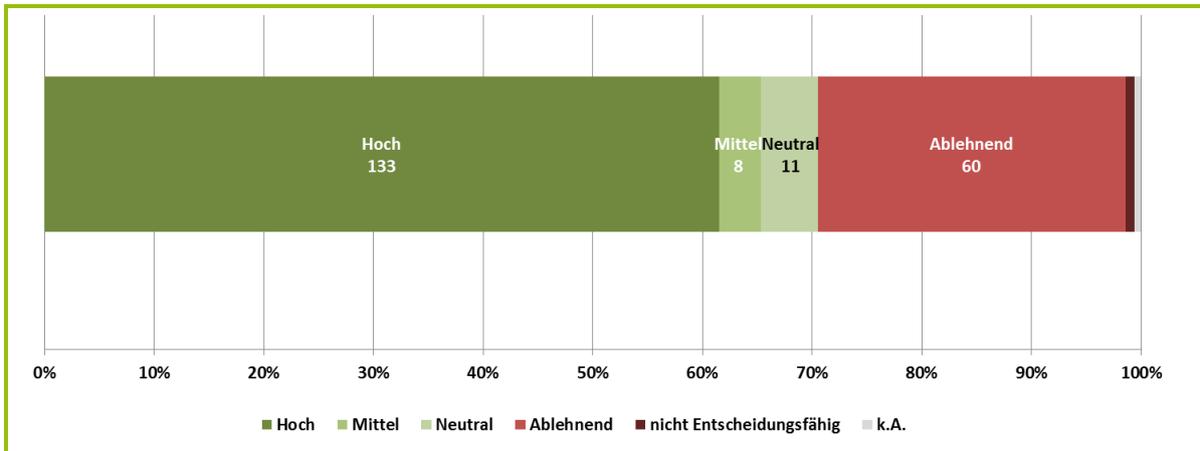


Abbildung 65: Flächensumme der erhobenen baureifen Außenreserven nach dem Interesse des Eigentümers

### Hinderungsgründe der Mobilisierung von den baureifen Flächen

Jedoch stehen der Entwicklung der Außenreserven, neben der fehlenden Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers, oft noch andere hinderliche Einflüsse entgegen. So können beispielsweise mehr als 40 ha der Außenreserven (neun Flächen) aufgrund schlechter topografischer Bedingungen nicht entwickelt werden. Ca. 13 ha (sieben Stück) sind in ihrer Entwicklung beeinflusst, da sie innerhalb eines Schutzgebietes (z.B. Grundwasserschutzgebiet) liegen. Vier Außenreserven mit insgesamt 6 ha Fläche können aufgrund einer Abstandsflächenproblematik nur erschwert entwickelt werden (vgl. Abbildung 66). Auch Nutzungskonflikte, ein Hochwasserrisiko oder die Bodenbeschaffenheit können die Entwicklung erschweren oder verhindern. Ca. 85 ha der insgesamt 216 ha baureifen Außenreserven werden durch die oben genannten Faktoren blockiert.

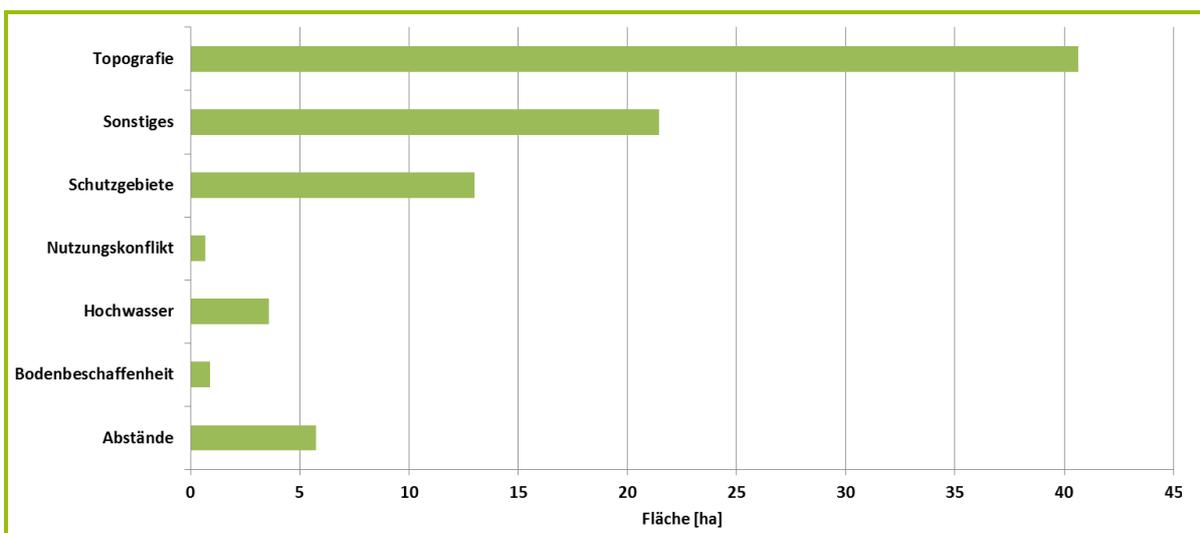


Abbildung 66: Hinderungsgründe der Mobilisierung von baureifen Außenreserven in Hektar

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die meisten baureifen aber blockierten Außenreserven durch die Topografie bzw. ihre Lage zu den Schutzgebieten in ihrer Mobilisierung blockiert werden.

#### **4.5 Zusammenfassung**

Die Auswertung der gesondert betrachteten Gewerbeflächenpotenziale zeigt, dass in der Region Ostwürttemberg 825 Gewerbeflächenpotenziale mit insgesamt 910 ha liegen. Der größte Anteil davon (800 ha) sind Außenreserven. 87 ha stellen Innenentwicklungspotenziale dar.

Die Gewerbeflächenpotenziale sind gleichmäßig über die Gemeinden verteilt, nur eine Gemeinde weist keine Gewerbeflächen auf. Insgesamt befinden sich die Gewerbeflächenpotenziale größtenteils im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Absolut betrachtet gibt es in den Mittelbereichen Heidenheim und Schwäbisch Gmünd die meisten Gewerbeflächen.

Die gewerblichen Innenentwicklungspotenziale, also die Gewerbeflächenreserven im Bestand, liegen zum größten Teil im „Verdichtungsbereich im ländlichen Raum“ und sind gleichmäßig über die Mittelbereiche Heidenheim, Schwäbisch Gmünd und Aalen verteilt. Mehr als 60 % sind jedoch weniger als 0,5 ha groß. Es ist jedoch auch festzustellen, dass fast die Hälfte der Flächen Reserveflächen für Unternehmen darstellen.

Die Entwicklung der Gewerbeflächenreserven kann durch unterschiedliche Restriktionen erschwert werden. So ist beispielsweise der größte Anteil der Flächenreserven (knapp 60 %) weniger als 200 m von Wohn- oder Mischbauflächen entfernt, was bei der Ansiedlung von Betrieben mit Geruchs- oder Lärmemissionen eine wichtige Rolle spielt.

Die im Regionalplan Ostwürttemberg ausgewiesenen 16 Schwerpunkte für Gewerbeflächenentwicklung beinhalten innerhalb eines Radius von 2 km mehr als die Hälfte aller Gewerbeflächenreserven und sind gleichmäßig über die Region verteilt.

Zur Mobilisierbarkeit der Gewerbeflächenpotenziale ist zu sagen, dass das Entwicklungsverfahren für einen großen Teil der Flächen schon abgeschlossen ist und mehr als 60 Eigentümer stark daran interessiert sind die Flächen zu entwickeln. Jedoch stehen neben der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer oft noch andere Hindernisse, wie schlechte topografische Bedingungen, die Lage in einem Schutzgebiet, Nutzungskonflikte oder ein Hochwasserrisiko entgegen.

## 5 Gewerbeperspektive aus kommunaler Sicht

Die Erhebung der Gewerbeflächenreserven ist ein erster Schritt und eine unabdingbare Datengrundlage für die Erarbeitung einer zukunftsfähigen Perspektive der Gewerbeentwicklung in Ostwürttemberg. Neben der Fläche spielen bei der Gewerbeentwicklung auch weitere Faktoren eine bedeutende Rolle, so die relevanten Entwicklungen bzw. Erfahrungen in der Vergangenheit und Problemlagen bzw. Konflikte und Planungen auf der kommunalen Ebene. Diese Informationen können nur in direktem Gespräch mit den kommunalen Vertretern erfasst werden.

Deshalb war es den Projektpartnern wichtig, neben der flächenbezogenen Erhebung, direkt von den Kommunen zu erfahren, wie sie die Entwicklung in der Vergangenheit, die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt und die geplante zukünftige Entwicklung einschätzen. Aufgrund dessen wurde die Kommunalbefragung durchgeführt. Aus diesem Grund stellte die kommunale Befragung einen weiteren Baustein in diesem Projekt dar. In diesem Kapitel wird zunächst die Befragungsmethode vorgestellt. Danach werden die Ergebnisse der Befragung im Detail ausgewertet und dargestellt.

### 5.1 Methode der Kommunalbefragung

Bei der Kommunalbefragung wurden die 53 Kommunen der Region Ostwürttemberg zum Thema der Gewerbeperspektive befragt. Die Befragung erfolgte in einem Face-to-Face Interview mit einem kommunalen Vertreter, wie z.B. dem Bürgermeister, dem Wirtschaftsförderer oder einem Planer. Grundlage der Befragung bildeten die Ergebnisse aus der Flächenerhebung der Gewerbeflächenreserven und einige Strukturdaten der Kommune. Die Befragungsergebnisse wurden direkt digital in einer Datenbank protokolliert. Die Befragung erfolgte direkt nach der Erhebung der Flächenreserven, damit war es möglich aktuelle Datengrundlagen für die Befragung zu erhalten.

Der Fragebogen gliedert sich in die Themenbereiche

- Entwicklung der Gewerbeflächen und Nachfrage in der Vergangenheit
- Aktuelle Situation der Gewerbeflächenpotenziale und zukünftige Nachfrage
- Wirtschaftsstruktur
- Gewerbeentwicklung im Bestand (IE)
- Gewerbeentwicklung außerhalb des Bestandes (AR)
- Perspektiven der Gewerbeentwicklung

Anders als bei der nachfolgend beschriebenen Betriebsbefragung sind die Fragen in diesem Fragebogen teilweise offen/ halboffen formuliert, da besonders die persönliche Einschätzung der Befragten von Bedeutung war. Alle 53 Kommunen der Region haben in der Befragung teilgenommen.

Im den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der Kommunalbefragung sowie deren Auswertung dargestellt.

## 5.2 Entwicklung und Nachfrage in der Vergangenheit

Um die Nachfrage an Gewerbeflächen in den vergangenen zehn Jahren zu erfahren, wurde die Frage gestellt, wie viel Fläche für Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Gewerbebetrieben neu in Anspruch genommen wurde und von welchen Betrieben diese Flächen in Anspruch genommen wurden. 13 Gemeinden (ca. 25 %) haben mehr als 10 ha Gewerbeflächen neu in Anspruch genommen. Vier der befragten Gemeinden gaben an 5-10 Hektar Fläche neu in Anspruch genommen zu haben und ca. zwei Drittel der befragten Gemeinden haben in den letzten zehn Jahren maximal 5 ha neue Fläche für gewerbliche Nutzung benötigt (vgl. Abbildung 67).

Auf die Frage, welches die wesentlichen gewerblichen Ansiedlungen oder Erweiterungen in der jeweiligen Kommune in den letzten zehn Jahren waren, für die Flächen neu in Anspruch genommen wurden, nannten die 53 Gemeinden über 150 Neuansiedlungen bzw. wesentliche Erweiterungen. Über die Hälfte dieser Gewerbebetriebe kamen aus der Kommune selbst (ca. 90 Betriebe, 58 %). Dabei handelte es sich meist um kleine Betriebe, die im Bestand entstanden und gewachsen sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort hatten. Weitere 33 % (51 Betriebe) kamen aus anderen Kommunen der Region Ostwürttemberg. Ein geringer Anteil (8 %, 13 Betriebe) kam von außerhalb der Region (vgl. Abbildung 68). Dabei kam fast die Hälfte der Betriebe, die sich neu in den Kommunen ansiedeln möchten, aus der Branche des produzierenden Gewerbes.

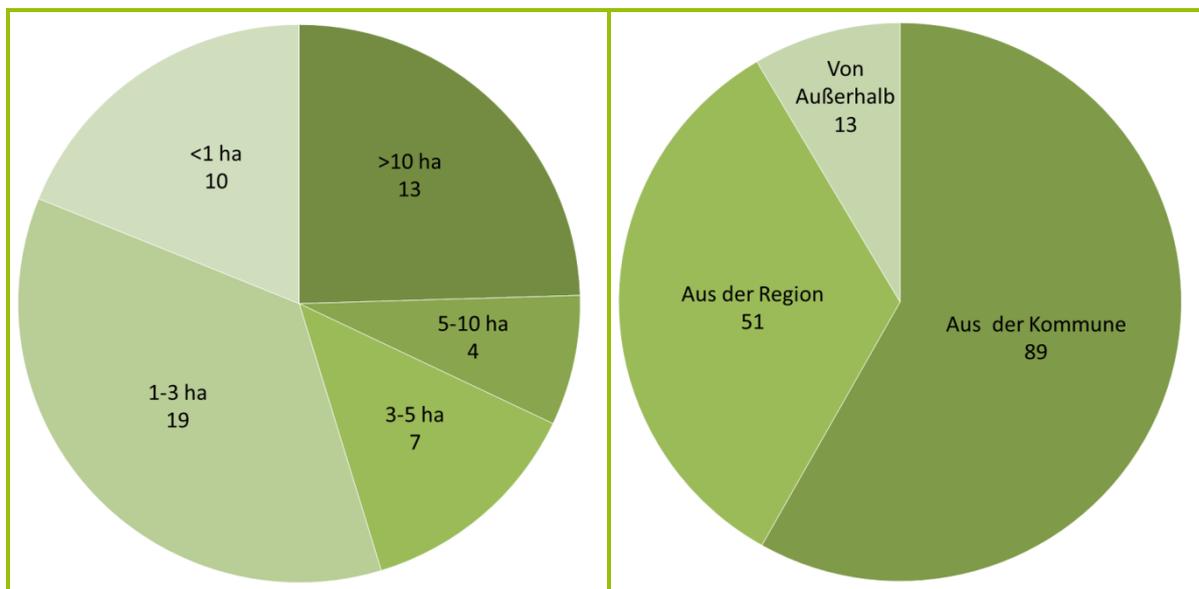
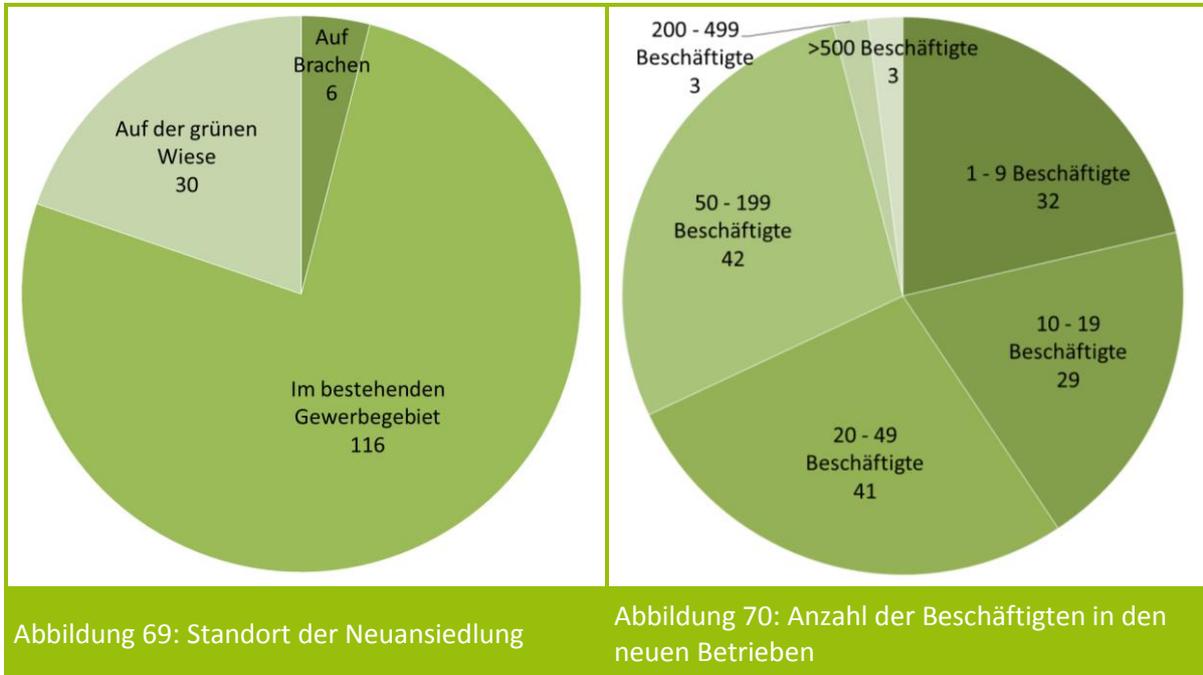


Abbildung 67: Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Nutzung in den letzten 10 Jahren nach Einschätzung der kommunalen Vertreter

Abbildung 68: Herkunft der Betriebe für Neuansiedlung

Mehr als 75 % der Neuansiedlungen fanden in bestehenden Gewerbegebieten statt. Weniger als 5 % der Betriebe ließen sich auf Brachen nieder. Ca. 20 % siedelten sich auf der „grünen Wiese“ an (vgl. Abbildung 69). Hieraus ist erkennbar, dass es unter den befragten Betrieben selten zu einer Wiedernutzung von Brachflächen im Bestand für gewerbliche Nutzungen gekommen ist.

Die Frage nach der Größe der neuen Betriebe bzw. deren Anzahl an Arbeitsplätzen zeigte, dass zwei Drittel der Neuansiedlungen kleine Betriebe sind, welche weniger als 50 Beschäftigte aufweisen. Knapp 30 % der Betriebe gaben an, bis zu 199 Mitarbeiter zu beschäftigen. Ein geringer Prozentsatz der befragten Betriebe von etwa 5 % weist eine Mitarbeiterzahl von 200 Beschäftigten und mehr auf (vgl. Abbildung 70).



### 5.3 Aktuelle Situation der Potenziale und zukünftige Nachfrage

Die Flächenerhebungen haben gezeigt, dass in mehr als 50 % der Gemeinden Gewerbeflächenreserven von maximal 10 ha vorhanden sind. In zehn Gemeinden, also ca. 20 %, sind über 25 ha Gewerbeflächenreserven vorhanden. Sechs Gemeinden weisen jeweils mehr als 50 ha Gewerbeflächenreserve auf (vgl. Abbildung 71).

Außerdem wurde nach der tatsächlichen Verfügbarkeit der Gewerbeflächenreserven auf dem Markt gefragt. Hier gaben sechs Gemeinden an, dass bei ihnen aktuell keine Flächen auf dem Markt zur Verfügung stehen. In 29 Kommunen stehen weniger als 2 ha Fläche tatsächlich auf dem Markt zur Verfügung. Mehr als 10 ha Gewerbeflächenreserven stehen in fünf der 53 befragten Kommunen tatsächlich bereit. Die Diskrepanz zwischen den quantitativ hohen Gewerbeflächenreserven und dem knappen Angebot an Gewerbeflächen, die tatsächlich auf dem Markt zu Verfügung stehen, ist auf verschiedene Gründe zurückzuführen. Zum einen sind viele Reserven noch nicht erschlossen und können somit (noch) nicht vermarktet werden. Zum anderen sind viele baureife Gewerbeflächenreserven im Besitz von Betrieben, die diese Flächen als strategische Reserve für die eigene Erweiterung nicht verkaufen.

Bezugnehmend auf die Nachfragesituation nach Gewerbeflächen schätzen über 90 % der befragten Gemeinden die Situation in den nächsten fünf Jahren mindestens stabil, wenn nicht sogar zunehmend bzw. stark zunehmend ein. Nur bei drei der 53 Gemeinden erwartet der kommunale Vertreter eine rückläufige Nachfrage (vgl. Abbildung 72).

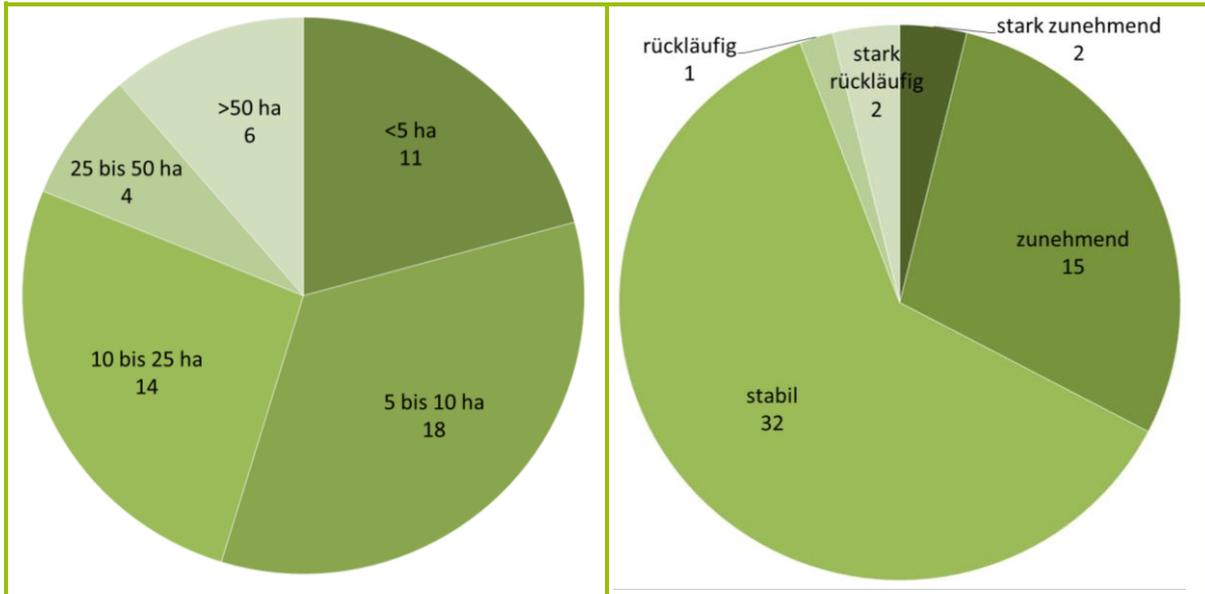


Abbildung 71: Erhobene Gewerbeflächenreserven pro Gemeinde

Abbildung 72: Zukünftige Nachfragesituation nach Gewerbeflächen

In Bezug auf die künftig vorhandenen Gewerbeflächen, gab ein Großteil der Gemeinden (ca. 75 %) an, über Gewerbeflächenpotenziale zu verfügen, die für die nächsten fünf bis 15 Jahre ausreichend sind. Für knapp 15 % der Gemeinden reichen die derzeit vorhandenen Gewerbeflächen jetzt schon nicht mehr aus. Zwei der befragten Gemeinden gaben an, bereits ein Überangebot an Gewerbeflächen zu besitzen (vgl. Abbildung 73).

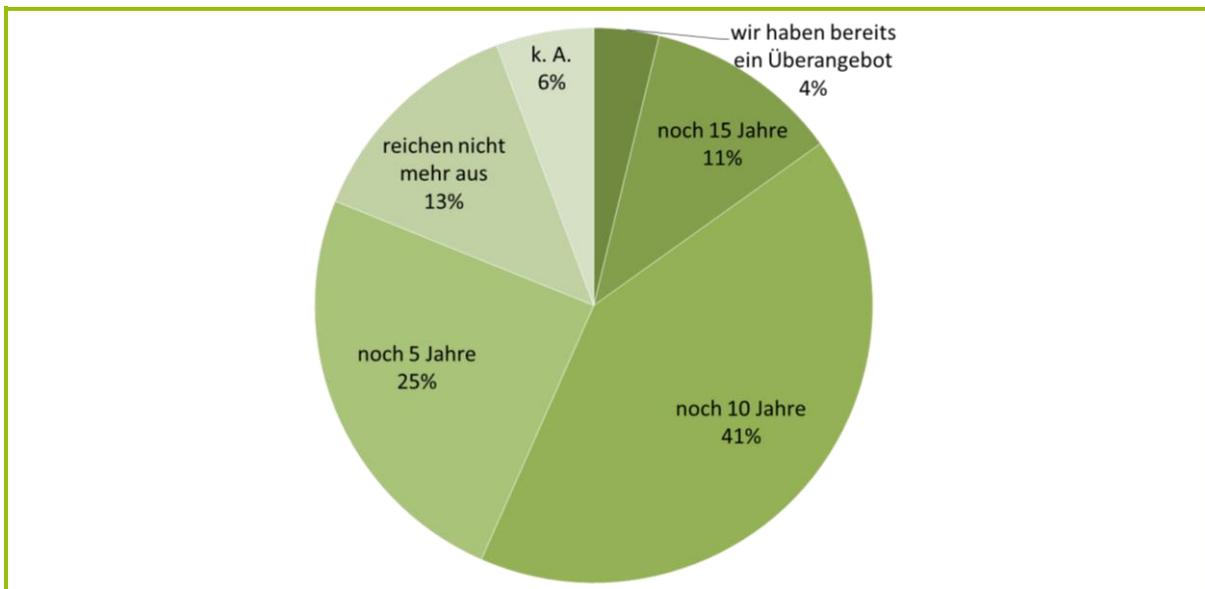


Abbildung 73: Wie lange sind die derzeit vorhandenen Gewerbeflächen noch ausreichend?

### 5.4 Wirtschaftsstruktur

Wie sich die Wirtschaftsstruktur einer Kommune zusammensetzt und verändert, spielt für eine bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblichem Bauland eine entscheidende Rolle. Im zweiten Teil der Befragung ging es deshalb darum, die Wirtschaftsstruktur der jeweiligen Kommune einzuordnen, wesentliche Änderungen in der Vergangenheit zu identifizieren und eine Einschätzung über die zukünftige Wirtschaftsstruktur abzugeben.

Fast zwei Drittel der Kommunen gaben an, dass es in den letzten zehn Jahren keine Veränderungen in der kommunalen Wirtschaftsstruktur gab. Sieben der befragten Kommunen konnten eine Vergrößerung des Dienstleistungssektors und sechs Kommunen eine Vergrößerung des Sektors des produzierenden Gewerbes beobachten (vgl. Abbildung 74). Dabei gab fast die Hälfte der Kommunen an, dass ein dominierendes Unternehmen die Wirtschaftsstruktur der Kommune maßgeblich beeinflusst. Alle dominierenden Unternehmen gehören ausnahmslos zur Branche des produzierenden Gewerbes.

Auch in Zukunft erwarten zwei Drittel der befragten Gemeinden keine Veränderungen ihrer kommunalen Wirtschaftsstruktur. Sechs Kommunen erwarten eine verstärkte Entwicklung des Dienstleistungssektors. Drei Gemeinden erwarten eine Zunahme des Sektors des produzierenden Gewerbes (vgl. Abbildung 75).

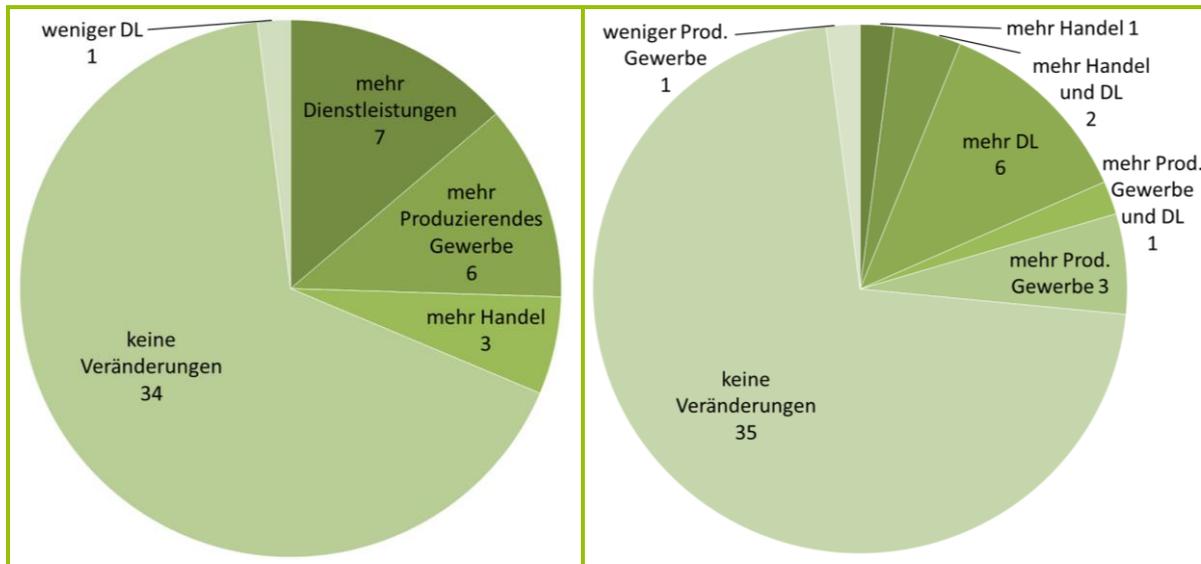


Abbildung 74: Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur in den letzten 10 Jahren

Abbildung 75: Künftige Entwicklung der Wirtschaftsstruktur

### 5.5 Standortfaktoren

Als Begründung für die aktuelle und künftige Nachfragesituation hatten die Kommunen die Möglichkeit, ihre Einschätzung zu verschiedenen Standortfaktoren abzugeben, also welche Stärken und Schwächen sie in ihrer Gemeinde sehen. Etwa zwei Drittel der Gemeinden (64 %) schätzen den guten Breitbandanschluss in ihren Gewerbegebieten als Stärke ein. Auch die Verkehrsanbindung sowie die Infrastrukturausstattung mit beispielsweise Kindergärten wird von mehr als der Hälfte der befragten Gemeinden als positiv bewertet. Auch die Funktionalität und Erschließung der Gewerbegebiete, ein positives Image sowie die

kommunale Steuerbelastung schätzt ein Großteil der Gemeinden als Stärke ein. Vermarktung von Gewerbeflächen oder deren Gestaltung und Management schätzen nur wenige Kommunen als Stärke ein (vgl. Abbildung 76).

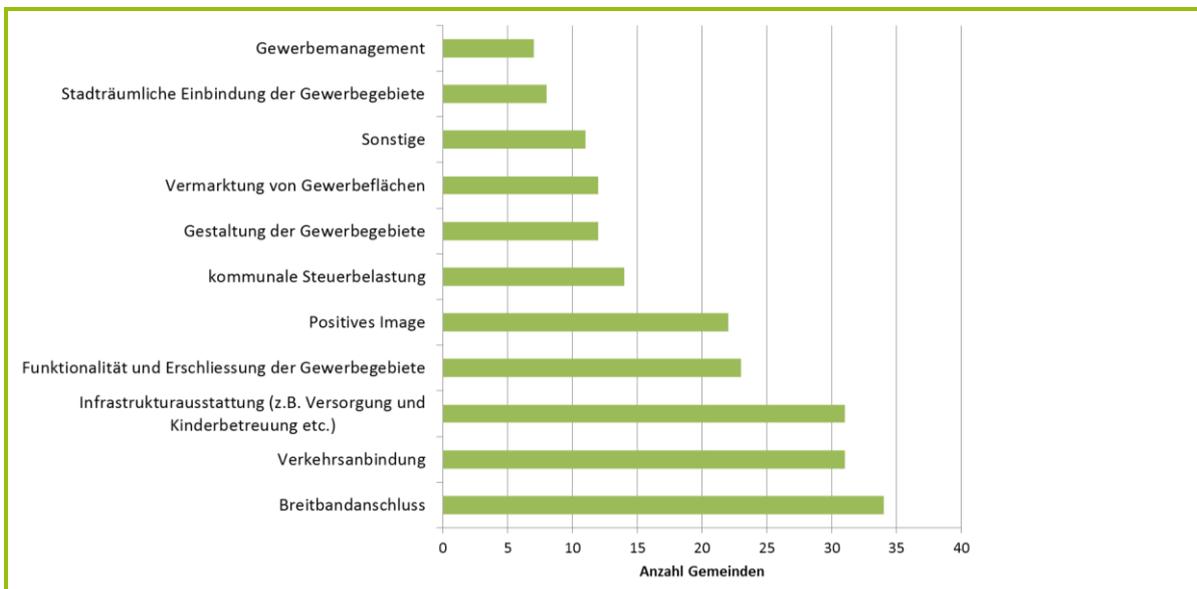


Abbildung 76: Stärken der Gemeinden in Bezug auf Gewerbegebiete

Im Vergleich zu den Stärken wird von einer großen Zahl der Gemeinden (42 %) die Verkehrsanbindung von einigen Gewerbeflächen als Schwäche angesehen. Andere mögliche Schwächen wie beispielsweise eine minderwertige Zwischennutzung, Brachen, längerfristiger Leerstand, negatives Image des Gewerbegebietes oder mögliche Altlasten etc. werden nur von wenigen Gemeinden in ihren Kommunen als Schwäche empfunden (vgl. Abbildung 77).

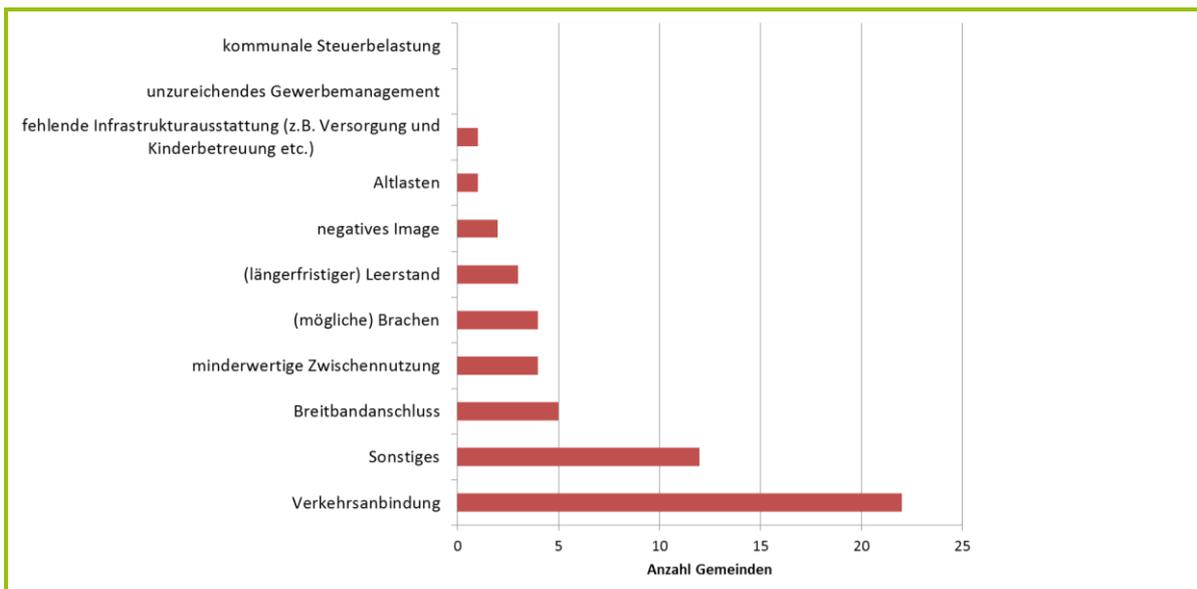


Abbildung 77: Schwächen des jeweiligen Gewerbegebiets

Zehn der Kommunen erwarten in Bestandsgebieten längerfristige Leerstände bzw. das Brachfallen von Flächen, vor allem im produzierenden Gewerbe.

## 5.6 Gewerbeentwicklung im Bestand

Der Einschätzung der Rolle der Innenentwicklung bei der Gewerbeentwicklung widmete sich Teil drei der Befragung. Konkret ging es in diesem Teil darum, herauszufinden, welche Maßnahmen und Vorhaben in den Kommunen in den letzten Jahren zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale für die gewerbliche Entwicklung stattgefunden haben und welche Rolle die Gemeinden der Innenentwicklung bei der Gewerbeentwicklung in der Zukunft einräumen.

40 % der Kommunen gaben an, keine Maßnahmen der Innenentwicklung zur Mobilisierung von Gewerbeflächen im Bestand in der jeweiligen Kommune durchgeführt zu haben, aktuell durchzuführen oder zu planen. Ca. 50 % der Kommunen haben bereits 1 bis 3 Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen ergriffen oder geplant. Nur fünf Kommunen haben mehr als drei Maßnahmen durchgeführt oder geplant.

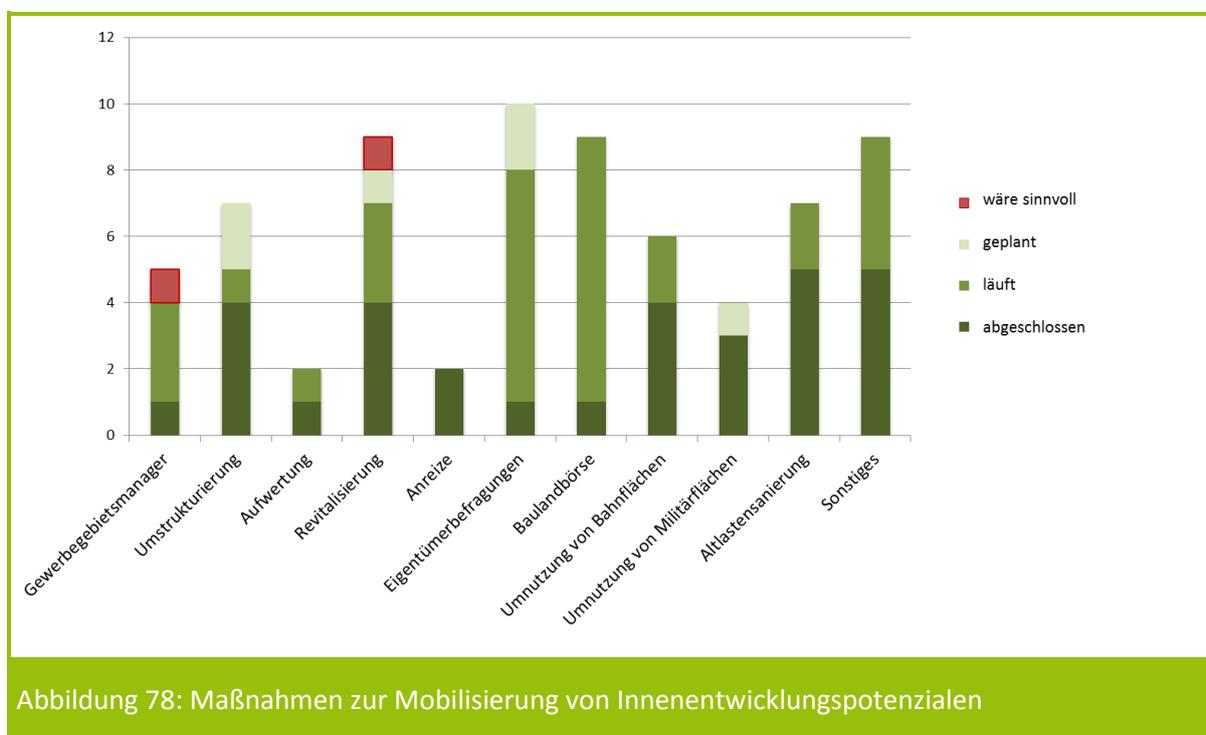


Abbildung 78: Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen

Neun Gemeinden nutzen z.B. eine Baulandbörse. Zehn der befragten Kommunen haben eine Eigentümerbefragung durchgeführt oder geplant. Auch weitere Maßnahmen, wie die Einstellung eines Gewerbegebietsmanagers, die Umstrukturierung oder Revitalisierung der Gewerbegebiete oder die Umnutzung von Bahn- bzw. Militärflächen wurden schon durchgeführt (vgl. Abbildung 78).

Bei zwei der acht Kommunen, die bereits eine Eigentümerbefragung durchgeführt haben blieb diese ohne Erfolg. Alle anderen ergriffenen Maßnahmen waren jedoch in den meisten Fällen erfolgreich bzw. sehr erfolgreich und konnten den Kommunen helfen, ihre Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren (vgl. Abbildung 79). Mit den genannten Maßnahmen konnten bei elf Kommunen 1-3 ha Fläche mobilisiert werden, bei drei Kommunen 5-10 ha und bei zwei Kommunen sogar mehr als 10 ha. 18 der befragten 53 Gemeinden schätzen die Vermarktung dieser Flächen als erfolgreich bzw. sehr erfolgreich ein. Knapp die Hälfte der

Kommunen (26 Kommunen) hat für die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale Fördermittel beantragt.

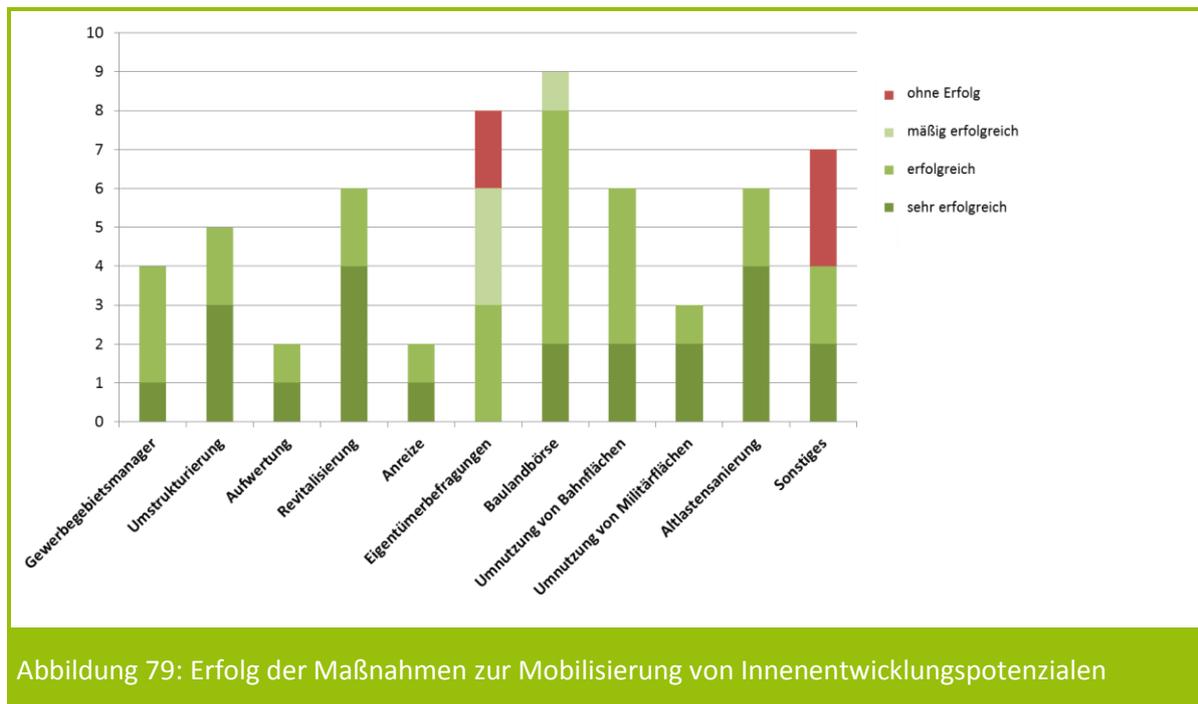


Abbildung 79: Erfolg der Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen

### 5.7 Gewerbeentwicklung außerhalb des Bestandes

In fast allen Kommunen sind Gewerbeflächen als Außenreserven, also außerhalb des Bestandes verfügbar. In diesem Teil der Befragung ging es darum, die Einschätzung der Kommunen bezüglich der Nachfragesituation nach Reserveflächen auf FNP-Ebene sowie eine geplante Neuausweisung bzw. Entfernung von Gewerbeflächen aus dem FNP zu erfragen.

Bei 39 der 53 befragten Kommunen gibt es für die Gewerbeflächen außerhalb des Bestands schon eine konkrete Anfrage von Betrieben. In den meisten Kommunen kommen die Anfragen von Betrieben mit weniger als 50 Mitarbeitern. In 10 % der Kommunen gibt es Anfragen von größeren Betrieben.

Auf die Frage, ob und welche Maßnahmen, zur Vermarktung bzw. zum Management dieser Außenreserven ergriffen wurden, gaben zwei Drittel der Kommunen an, dass Sie mindestens eine Maßnahme zur Vermarktung bzw. zum Management der Außenreserven durchführen oder planen. Am häufigsten (bei 50 % der Gemeinden) wurde die Vermarktung über das Internet genannt. Ein Drittel der Gemeinden gab an, eine aktive Wirtschaftsförderung zu betreiben. Ein weiteres Drittel machte die Angabe keine Vermarktung zu betreiben.

Maßnahmen, die zur Vermarktung bzw. zum Management dieser Außenreserven ergriffen worden sind, absteigend nach der Häufigkeit ihres Einsatzes, sind (vgl. Abbildung 80):

- Vermarktung über das Internet
- Aktive Wirtschaftsförderung
- Gewerbeflächenkümmerer
- Sonstige
- Auflagen für Eigentümer bzw. Investoren
- Messeauftritte
- Flächenmonitoring
- Nachfrageanalyse

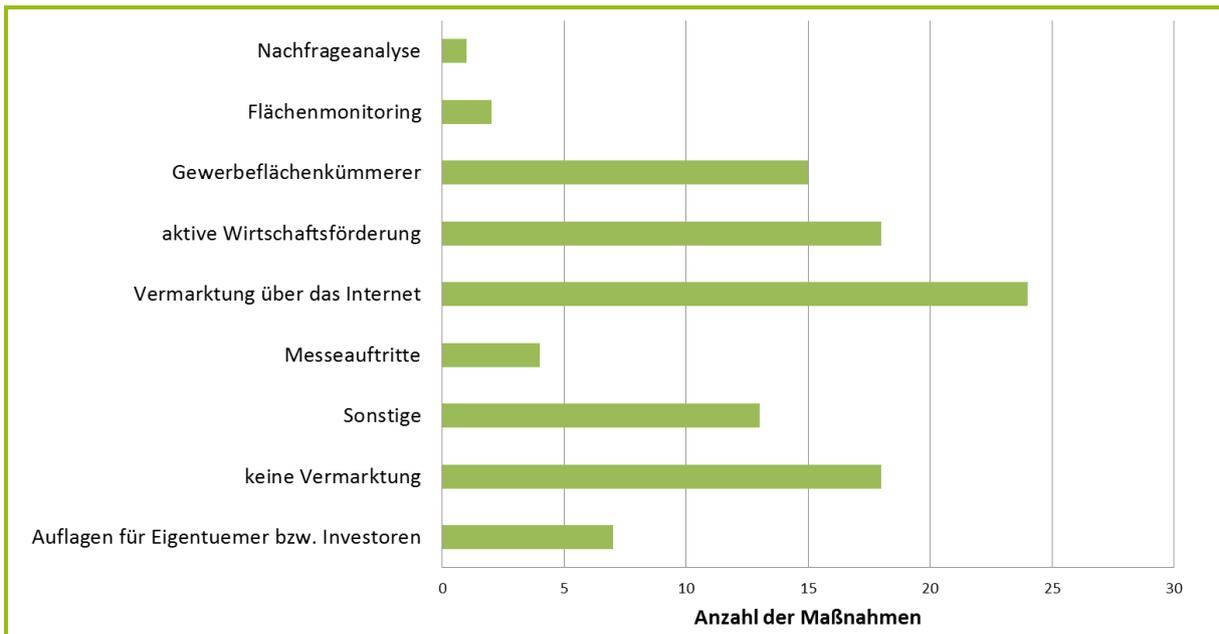


Abbildung 80: Maßnahmen zur Vermarktung von Gewerbeflächen

40 % der Gemeinden (21 Gemeinden) denken über eine Neuausweisung von Gewerbeflächen nach oder planen diese konkret. Die Kommunen, die eine Neuausweisung planen, sehen diese vor allem in der Branche des produzierenden Gewerbes vor (insgesamt 75 ha). Bei der anderen Hälfte der geplanten Neuausweisungen (75 ha) ist die konkrete Nutzung jedoch noch nicht bekannt.

Sieben der 53 befragten Kommunen in der Region Ostwürttemberg planen in absehbarer Zeit Gewerbeflächen aus ihrem Flächennutzungsplan zu entfernen. Insgesamt sollen durch diese Maßnahme 32 ha Gewerbeflächen entfernt werden.

### 5.8 Interkommunale Zusammenarbeit

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung interkommunaler Zusammenarbeit wurden die Kommunen zu den Erfahrungen mit interkommunalen Gewerbegebieten und deren zukünftiger Rolle befragt. Mehr als 75 % der Kommunen haben nach eigenen Angaben bisher noch keine Erfahrungen mit interkommunalen Gewerbegebieten gemacht und mehr als die Hälfte der befragten Kommunen hat auch in der Zukunft nicht die Absicht mit anderen Kommunen auf dem Gebiet der Gewerbeentwicklung zusammen zu arbeiten.

Kommunen, welche schon Erfahrungen mit interkommunaler Zusammenarbeit gemacht haben, bewerten diese in den meisten Fällen als positiv (vgl. Abbildung 81). Für 22 der befragten 53 Kommunen spielen interkommunale Gewerbegebiete auch in Zukunft eine mittlere oder sogar wichtige Rolle bei der Gewerbeflächenentwicklung (vgl. Abbildung 82). Aufgrund dieser Einschätzungen ist festzuhalten, dass die Rolle der interkommunalen Zusammenarbeit zukünftig an Bedeutung gewinnen wird.

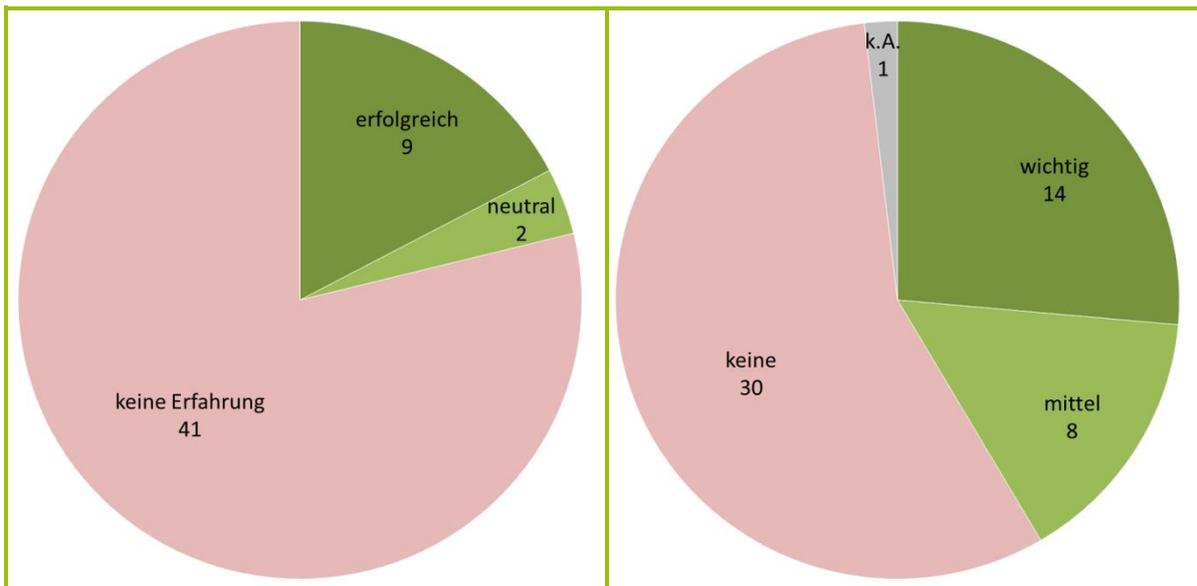


Abbildung 81: Erfahrungen der Kommunen mit interkommunalen Gewerbegebieten

Abbildung 82: Zukünftige Rolle von interkommunalen Gewerbegebieten

### 5.9 Gegenüberstellungen

Bei der Gegenüberstellung der erhobenen Gewerbeflächenpotenziale und dem Zeitraum wie lange diese noch ausreichen, ist bemerkenswert, dass eine der befragten Kommunen, die eine Flächenreserve von über 50 ha aufweist, angegeben hat, dass diese schon jetzt nicht mehr ausreichend ist.

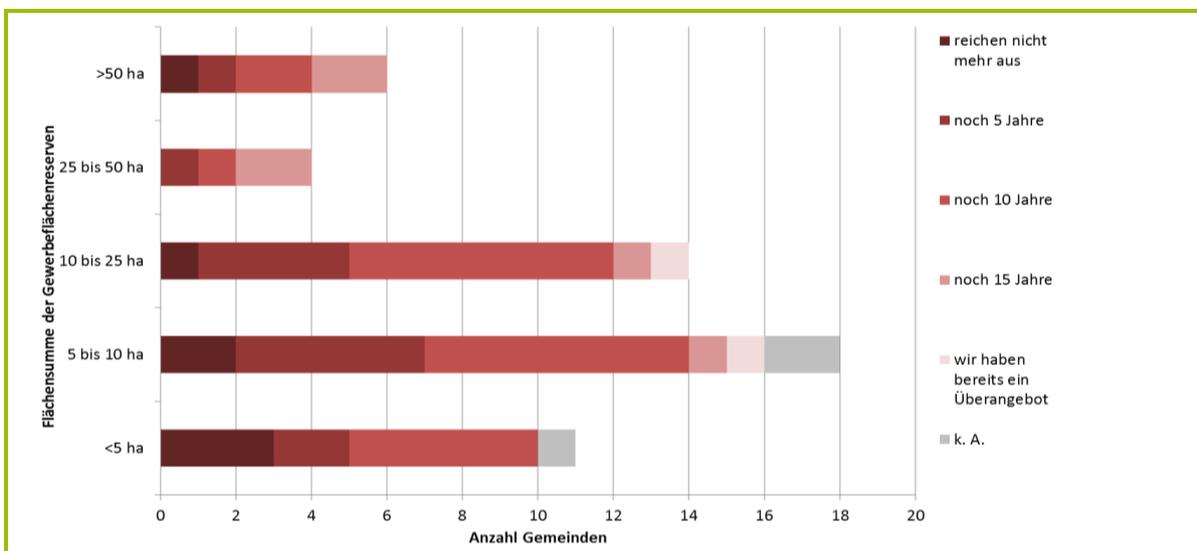


Abbildung 83: Gegenüberstellung Gewerbeflächenpotenziale und Zeitraum wie lange diese noch ausreichen

Die Kommunen, die Gewerbeflächenreserven von 5-10 ha haben, gaben an, ihren Bedarf mit diesen Flächen in den nächsten fünf bis zehn Jahren decken zu können. Nur für zwei Kommunen sind diese 5-10 ha jetzt schon nicht mehr ausreichend. Auch die Gemeinden mit 10-25 ha Reserveflächen können ihren Bedarf noch in den nächsten fünf bis zehn Jahre decken (vgl. Abbildung 83).

Stellt man die Flächensumme der Gewerbeflächenreserven und die aktuell auf dem Markt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen einander gegenüber, ist zu erkennen, dass die Gemeinden mit den geringsten Flächenreserven auch die wenigsten aktuell auf dem Markt verfügbaren Flächen aufweisen. Alle Gemeinden, die 25-50 ha Flächenreserven aufweisen, stellen auf dem Markt maximal 3 ha tatsächlich zur Verfügung (vgl. Abbildung 84).

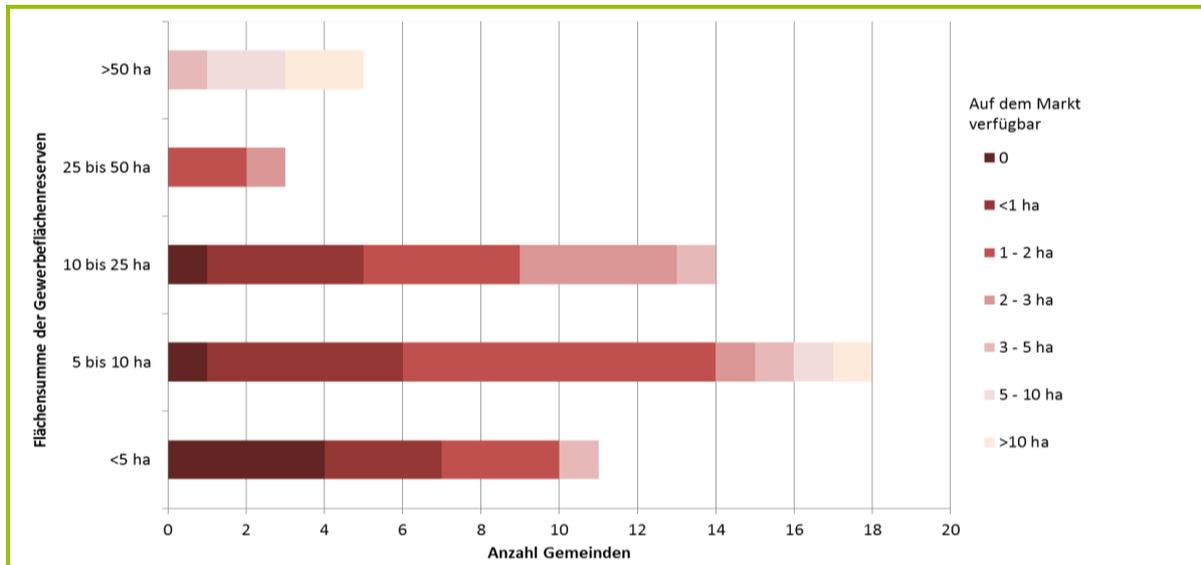


Abbildung 84: Gegenüberstellung Gewerbeflächenpotenziale und aktuell auf dem Markt zur Verfügung stehende Gewerbeflächen

## 5.10 Zusammenfassung

Neben der flächenbezogenen Erhebung wurden die Kommunen auch direkt nach ihrer Einschätzung zur Entwicklung in der Vergangenheit, der aktuellen Situation auf dem Markt und der geplanten zukünftigen Entwicklung befragt. Mehr als die Hälfte der Kommunen haben bis zu 10 ha Fläche zur Gewerbeentwicklung zur Verfügung, jedoch haben zwei Drittel der befragten Kommunen in den letzten 10 Jahren auch maximal 5 ha neue Fläche für gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen, was die fehlende 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 und die Gewerbeflächen aber trotzdem noch für die nächsten 15 Jahre als ausreichend ansehen. Die meisten wesentlichen Neuansiedlungen in den letzten zehn Jahren sind Betriebe mit weniger als 50 Beschäftigten aus dem produzierenden Gewerbe, die hauptsächlich aus der Kommune selbst kamen und sich in bestehenden Gewerbegebieten niederließen.

Als Begründung für die aktuelle und künftige Nachfragesituation gaben die Kommunen ihre Einschätzung zu den verschiedenen Standortfaktoren ab. Als besondere Stärken wurden vor allem ein Breitbandanschluss, die jeweilige Verkehrsanbindung sowie die Infrastrukturausstattung innerhalb der Gewerbegebiete (z.B. Kinderbetreuung) angesehen. Die Verkehrsanbindung wurde von einigen Gemeinden aber auch als besondere Schwäche der Gewerbegebiete bewertet.

Der Einschätzung der Rolle der Innenentwicklung bei der Gewerbeentwicklung und welche Maßnahmen und Vorhaben die Kommunen bereits getroffen haben, um Innenentwicklungspotenziale für gewerbliche Entwicklung zu mobilisieren, zeigen, dass 40 % der Kommunen keine Maßnahmen der Innenentwicklung zur Mobilisierung von Gewerbeflächen im Bestand durchgeführt haben oder planen. Ca. 50 % der Kommunen haben wenigstens eine Maßnahme durchgeführt oder geplant. Beispiele für solche Maßnahmen sind die Einstellung eines Gebietsmanagers, die Umstrukturierung oder Revitalisierung der Gewerbegebiete oder die Umnutzung von Bahn- bzw. Militärflächen. Solche Maßnahmen sind, wie auch die interkommunale Zusammenarbeit, von besonderer Bedeutung für eine Steigerung der Innenentwicklung.

Eine konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen außerhalb des Siedlungsbestandes, also Außenreserven, ist von kleineren sowie größeren Betrieben bereits bei 39 der 53 Gemeinden eingegangen. Als Maßnahmen zur Vermarktung der Außenreserven werden von den Gemeinden vor allem die Vermarktung über das Internet, eine aktive Wirtschaftsförderung sowie der Einsatz eines Gewerbeflächenkümmerers genannt. Während 21 Gemeinden eine Neuausweisung von Gewerbeflächen im FNP planen, sehen 7 Gemeinden auch die Entfernung bestehender Gewerbeflächen aus dem FNP vor.

Ein weiterer Aspekt ist die interkommunale Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Gewerbeflächenentwicklung. Es geben zwar nur knapp 25 % der Gemeinden an, Erfahrungen mit interkommunalen Gewerbegebieten gemacht zu haben, diese Erfahrungen sind allerdings hauptsächlich positiv. In Bezug auf die zukünftige Entwicklung werden interkommunale Gewerbegebiete von den befragten Gemeinden als zunehmend bedeutsam eingeschätzt.

## 6 Betriebsbefragung

In den letzten zwei Kapiteln lag das Hauptaugenmerk auf den Gewerbeflächenreserven und den kommunalen Gewerbeentwicklungsperspektiven. Um jedoch eine objektive Einschätzung der Gewerbeflächensituation und –perspektive zu erhalten, darf die Sicht der Unternehmen natürlich nicht fehlen. Diese beeinflussen mit ihrem Handeln und ihrer Nutzung der Flächen die Gewerbeentwicklung wesentlich. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Projekts „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ eine Betriebsbefragung durchgeführt. In der Befragung standen der Flächenbestand, -bedarf und die Planungen der Betriebe in der Region Ostwürttemberg im Fokus. So wurden die Betriebe<sup>24</sup> zu ihren vorhandenen Grundstücks- und Reserveflächen, zu geplanten Unternehmenserweiterungen bzw. Standortverlagerungen und ihren Anforderungen und Qualität des Standorts befragt. Durch die gemachten Angaben der Betriebe sollen zukünftige Trends der flächenbezogenen und wirtschaftlichen Entwicklung erfasst und untersucht werden. Bei der Auswertung der Ergebnisse der Betriebsbefragung ist darauf zu achten, dass die Angaben den aktuellen Stimmungen und Erwartungen der Betriebe unterliegen.

### 6.1 Methode der Betriebsbefragung

Die Betriebsbefragung erfolgte online in einer kommerziellen Umfrageplattform mit einem standardisierten Fragebogen. Die Betriebe wurden aus der Unternehmensdatenbank der IHK Ostwürttemberg entnommen. Diese wurden per Email angeschrieben und eingeladen an der Befragung teilzunehmen. In diesem Unterkapitel werden der Ablauf, der Aufbau der Betriebsbefragung und die Auswahl der Stichprobe vorgestellt.

#### 6.1.1 Auswahl der Stichprobe

Mit der Unternehmensdatenbank der IHK Ostwürttemberg, war es möglich eine Auswahl der Betriebe, die in die Befragung einbezogen werden sollten, zu treffen. Die Grundgesamtheit aller Datensätze der Betriebe, die sich in Ostwürttemberg befinden, betrug ca. 25.000 Adressen.

Für die Betriebsbefragung sind lediglich flächenrelevante Betriebe von Bedeutung. Als Kriterium für die Ermittlung der Flächenrelevanz wurde die Anzahl der Beschäftigten gewählt. Weitere Möglichkeiten für die Ermittlung der Flächenrelevanz eines Betriebes waren nicht vorhanden. Diese Information war für knapp 4.000 Betriebe in der Unternehmensliste vorhanden.

In einem weiteren Schritt wurde die Untergrenze für die Flächenrelevanz eines Betriebes auf mindestens 20 Beschäftigte festgelegt. Ca. 800 Betriebe aus dem Rohdatensatz kamen somit in Frage (Auswahlgesamtheit).

Um die Stichprobe von ca. 400 Betrieben sinnvoll zu verteilen, wurden die Betriebe in vier Größenklassen anhand der Beschäftigtenzahl aufgeteilt und die Gemeinden anhand der Anzahl der Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten je Gemeinde in fünf Größenklassen unterteilt.

---

<sup>24</sup> Der Begriff „Betrieb“ wurde in diesem Projekt als Organisationseinheit an einem eigenen Standort eines Unternehmens verstanden. So kann ein Unternehmen mehrere Betriebe an unterschiedlichen Standorten haben.

Durch die Kombination der Gemeindegrößenklassen und der Betriebsgrößenklassen wurden alle möglichen Datensätze der Betriebe in 20 Kategorien unterteilt. Die Verteilung der Stichprobe wurde daraufhin so gewichtet, dass Kategorien mit wenigen Betrieben überproportional vertreten waren. Die Auswahl erfolgte manuell unter Berücksichtigung der Standortgemeinde und des Wirtschaftszweiges. Die folgende Tabelle zeigt die tatsächliche Anzahl der Betriebe der Stichprobe pro Betriebsgrößenklasse und Gemeindegrößenklasse.

Gemeindegrößenklassen	Betriebsgrößenklassen [nach Beschäftigten]				Gesamt
	>500	200 - 499	50 - 199	20 - 49	
>40 Betriebe	14	41	71	80	206
20-40 Betriebe	4	14	29	19	66
10-19 Betriebe	2	16	28	38	84
5-9 Betriebe	1	6	19	32	58
<5 Betriebe	3	3	14	16	36
Gesamt	24	80	161	185	450

Tabelle 8: Kombination Gemeinde- und Betriebsgrößenklassen

### 6.1.2 Gliederung und Aufbau des Fragebogens

Für die Befragung der Unternehmen wurde ein standardisierter Fragebogen entwickelt. Der Fragebogen betrifft drei Themenbereiche mit insgesamt 26 Fragen. Die Fragen sind geschlossen gestellt, es sind lediglich bei einigen Fragen Mehrfachantworten möglich und bei den meisten Fragen kann die Antwort „Weiß nicht/ keine Ahnung“ gegeben werden.

Der erste Teilbereich beschäftigt sich mit Grundinformationen und der Struktur des Betriebs. Hier werden grundlegende Fragen zu Standort, Branche, Arbeitsplatzangebot, Eigentumsverhältnissen und Reserveflächen gestellt.

Der zweite Teilbereich umfasst den Themenkomplex des Flächenbedarfs der Betriebe und gliedert sich in folgende Fragenkomplexe:

- Geplanter Neubau bzw. Erweiterung der Nutzung auf dem Betriebsgelände
- Gründe für einen solchen Neubau/ Erweiterung der Nutzung
- Zusätzlich entstehende Arbeitsplätze im Falle einer Erweiterung oder eines Neubaus
- Benötigte Quadratmeter Fläche für die Erweiterung/ den Neubau
- Standort für den Neubau/ die Erweiterung sowie der aktuelle Planungsstand
- Planungen zur Veräußerung oder Verpachtung nicht genutzter Flächen

Im dritten Teilbereich sollen die Betriebe die Standortverhältnisse in ihrer Kommune bewerten. Zum einen sollen die Faktoren bewertet (gut- durchschnittlich- schlecht) und zum anderen nach ihrer Relevanz (relevant- durchschnittlich- nicht relevant) beurteilt werden. Die gewählten Faktoren sind:

- Großräumige Verkehrsanbindung
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Breitbandversorgung
- Erschließung des Grundstücks

- Zuschnitt und Nutzbarkeit des Grundstücks
- Kommunale Steuerbelastung am Unternehmensstandort
- Image des Gewerbegebiets sowie der Gemeinde als Gewerbestandort
- „Weiche Standortfaktoren“ der Gemeinde
- Verfügbarkeit von Fachkräften

Ebenfalls sollten Aussagen zu Kooperationen mit anderen Unternehmen und daraus resultierenden Standortbindungen, sowie zu bestehenden Konflikten (Nachbarbetriebe, vorhandene Wohnbebauung, Schutzgebiete, Denkmalschutz, Produktionslärm, Verkehrslärm, Geruchsimmission, Parkplätze) und dem Wohnstandort der Beschäftigten getroffen werden.

Die Fragen des dritten Themenkomplexes sind von besonderer Bedeutung, da sie auf eventuelle Stärken und Schwächen der verschiedenen Gemeinden bzw. Teilräumen hinweisen können. Die Stärken und Schwächen einer Gemeinde tragen in besonderem Maße zu Standortentscheidungen von Unternehmen bei. Die Relevanz der einzelnen Faktoren kann jedoch von Branche zu Branche und von Unternehmen zu Unternehmen sehr unterschiedlich sein. Dies soll aber Hinweise über relevante Standortfaktoren geben, die bei der Standortentscheidung eine Rolle spielen können.

### **6.1.3 Technische Umsetzung/ Erhebungsplattform**

Für die Umsetzung der Online-Befragung wurden verschiedene Umfrageplattformen verglichen. Die Entscheidung fiel auf die kommerzielle Plattform onlineumfragen.com. Das Anschreiben sowie die Erinnerung der Betriebe erfolgten elektronisch per E-Mail. Die Ergebnisse konnten am Ende der Befragung von der Online-Plattform exportiert und lokal ausgewertet werden.

Für die meisten Betriebe wurden auch die geographischen Koordinaten von der IHK geliefert, sodass eine Verortung der Betriebe möglich war.

### **6.1.4 Ablauf der Befragung/ Rücklauf**

Der standardisierte Fragebogen wurde nach einem sowohl inhaltlichen als auch technischen Pretest in einer ersten Runde in der zweiten Märzwoche 2014, ergänzt um ein erläuterndes Begleitschreiben, elektronisch an 315 Betriebe verschickt. Die Erinnerung für die Betriebe der ersten Runde erfolgte eine Woche später. Um die Anzahl der Rückmeldungen zu erhöhen, wurde der Fragebogen in der vierten Märzwoche in Abstimmung mit den Auftraggebern an weitere 109 Betriebe versendet.

Anfang April 2014 erfolgte eine Erinnerung für alle Betriebe der ersten und zweiten Runde. Verstärkt wurde die Erinnerung durch ein telefonisches Nachfassen von Seiten der IHK vor allem für unterrepräsentierten Gemeinden oder Betriebsgrößenklassen.

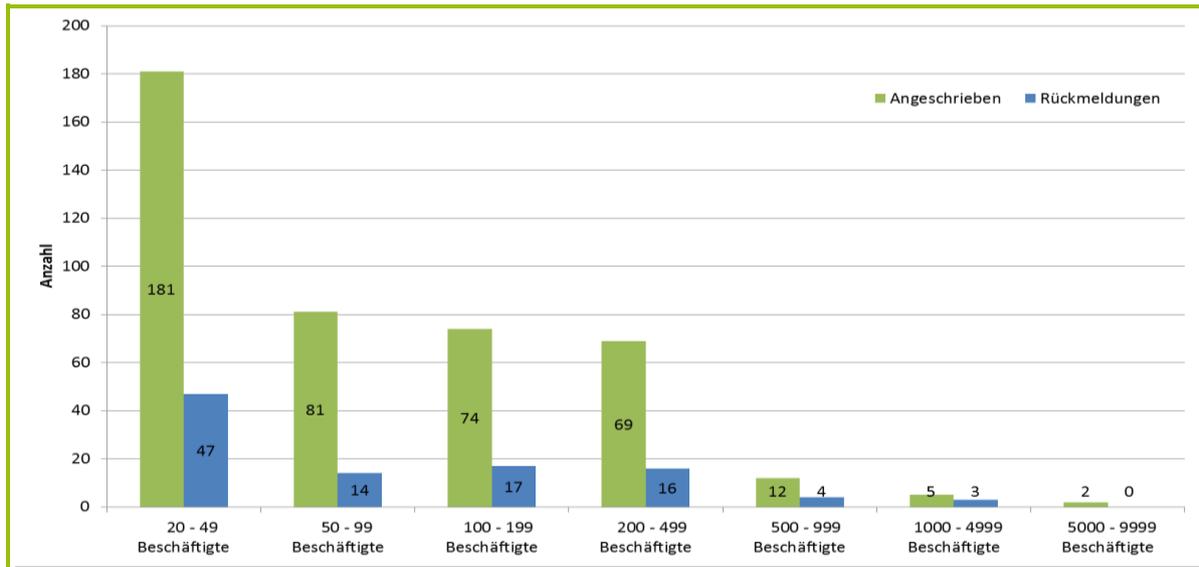


Abbildung 85: Anzahl der angeschriebenen und geantworteten Unternehmen nach Beschäftigten

Letztendlich ergab sich ein Rücklauf von 101 beantworteten Fragebögen, was einer Rücklaufquote von 24% entspricht. Über 40% der angeschriebenen Betriebe weisen eine Beschäftigtenzahl von 20-49 Beschäftigten auf (vgl. Abbildung 85). Räumlich betrachtet haben Betriebe aus 31 Kommunen an der Befragung teilgenommen. Mit 18 Betrieben haben Betriebe aus der Stadt Aalen am stärksten teilgenommen, gefolgt von den Städten Schwäbisch Gmünd und Heidenheim mit jeweils 10 Betrieben.

Nach Mittelbereichen gegliedert waren 39 Betriebe aus dem Mittelbereich Aalen an der Befragung beteiligt. Jeweils 26 Betriebe haben aus den Mittelbereichen Heidenheim und Schwäbisch Gmünd teilgenommen, sowie 10 Betriebe aus dem Mittelbereich Ellwangen.

## 6.2 Struktur und Flächenbestand der Betriebe

Im ersten Teilbereich des Fragebogens wurden Informationen über die Struktur sowie der Flächenbestand des jeweiligen Betriebs erfasst. In diesem Unterkapitel, werden die wesentlichen Themen dieses Befragungsteils dargestellt.

### **Betriebsstruktur**

Fast zwei Drittel der 101 Betriebe sind Einzelbetriebe und ein Drittel ist ein Betrieb von mehreren Betriebsstandorten des Unternehmens, die in verschiedenen Kommunen ansässig sind. Fünf Betriebe gehören zu einem Betrieb mit mehreren Betriebsstandorten des Unternehmens in derselben Kommune (vgl. Abbildung 86).

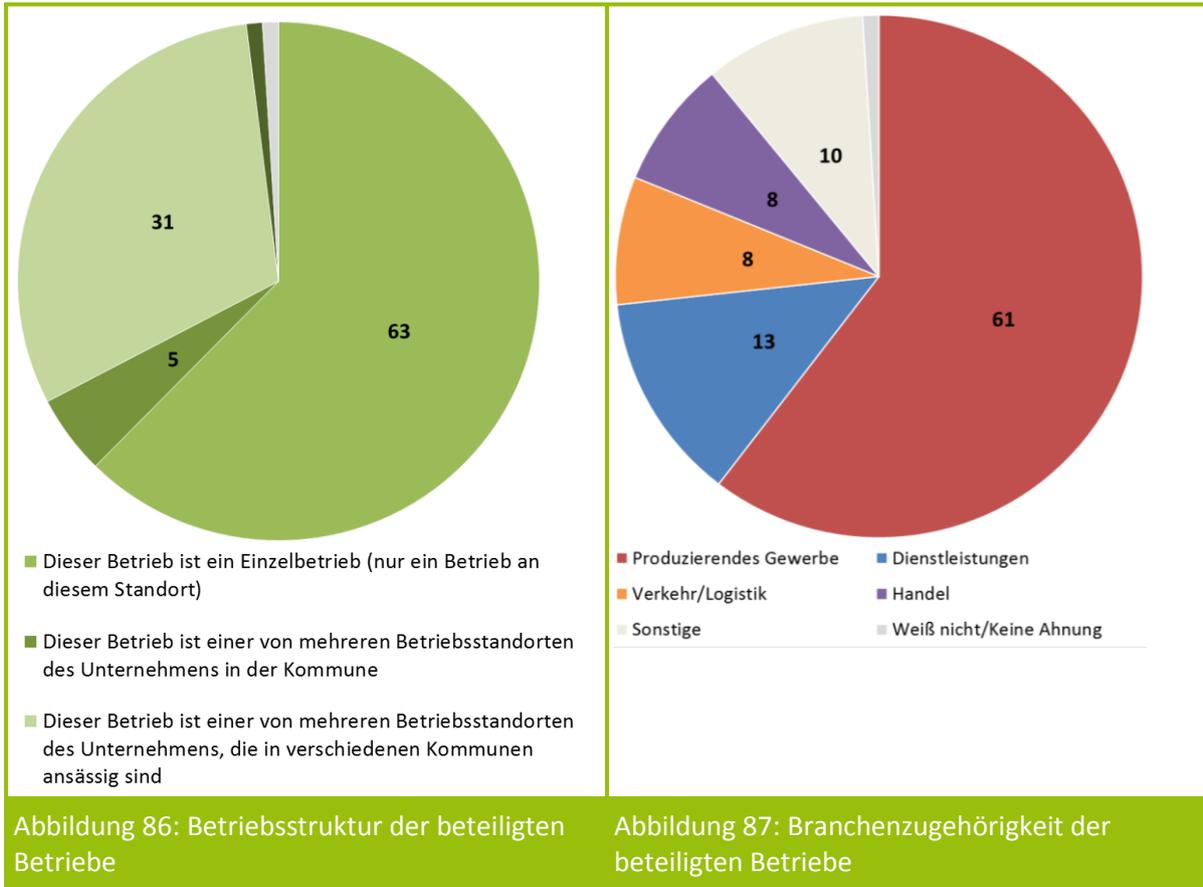


Abbildung 86: Betriebsstruktur der beteiligten Betriebe

Abbildung 87: Branchenzugehörigkeit der beteiligten Betriebe

### **Branchenzugehörigkeit**

Ca. 60% der Betriebe sind dem produzierenden Gewerbe angehörig. 13% sind Dienstleistungsbetriebe und jeweils 8% gehören zur Branche Verkehr/Logistik bzw. Handel. Einer sonstigen Branche sind 10% der Betriebe zuzuordnen (vgl. Abbildung 87).

In den weiteren Auswertungen wird in der Regel die Unterscheidung zwischen produzierendem Gewerbe und allen anderen Branchen vorgenommen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der beteiligten Betriebe in den anderen Branchen überschaubar ist, sodass eine weitere Differenzierung die Übersichtlichkeit der Auswertungen vermindern würde. Im Folgenden werden also die Branchen Dienstleistungen, Verkehr/Logistik, Handel und Sonstige als „alle anderen“ Branchen zusammengefasst.

### **Betriebsgröße**

Betriebe im produzierenden Gewerbe in der Region Ostwürttemberg weisen im Allgemeinen eine deutlich höhere Zahl an Arbeitsplätzen auf als Betriebe, die anderen Branchen angehörig sind. Über 40% der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe beschäftigen mehr als 100 Mitarbeiter. Dieser Anteil liegt für die anderen Branchen bei 20% (vgl. Abbildung 88).

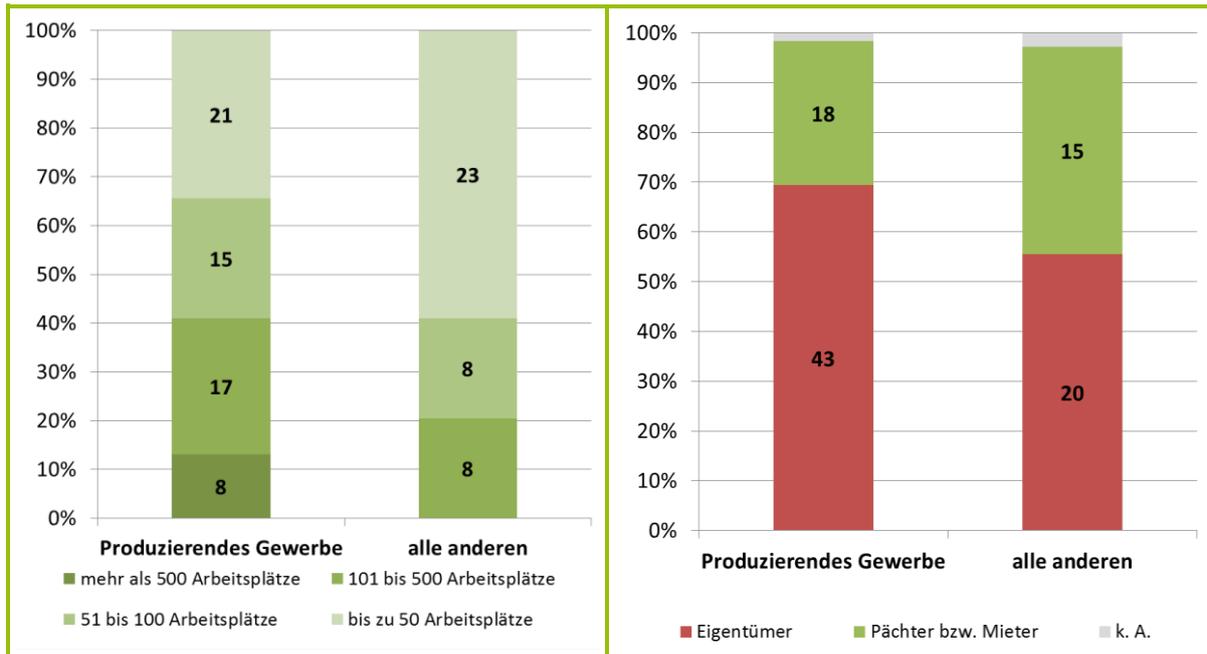


Abbildung 88: Größe der befragten Betriebe nach Anzahl der Arbeitsplätze

Abbildung 89: Eigentumsverhältnisse der befragten Betriebe

### **Eigentumsverhältnisse**

Mehr als 70% der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe sind Eigentümer des Betriebsgeländes. In allen anderen Branchen beläuft sich dieser Wert auf ca. 50% (vgl. Abbildung 89).

### **Absatzmärkte**

Die befragten Betriebe bedienen zu einem Großteil einen internationalen Absatzmarkt. Fast alle Betriebe weisen mindestens einen regionalen Absatzmarkt auf. Es ist jedoch eindeutig, dass die Absatzmärkte der Betriebe im produzierenden Gewerbe größer sind. Fast zwei Drittel der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe setzen ihre Produkte international ab. Für alle anderen Branchen liegt dieser Wert bei ca. 40 %. (vgl. Abbildung 90). Insgesamt kann hier festgestellt werden, dass Betriebe des Dienstleistungs- und Logistiksektors in Ostwürttemberg, verglichen mit den Betrieben des produzierenden Gewerbes, eher lokal bzw. regional tätig sind.

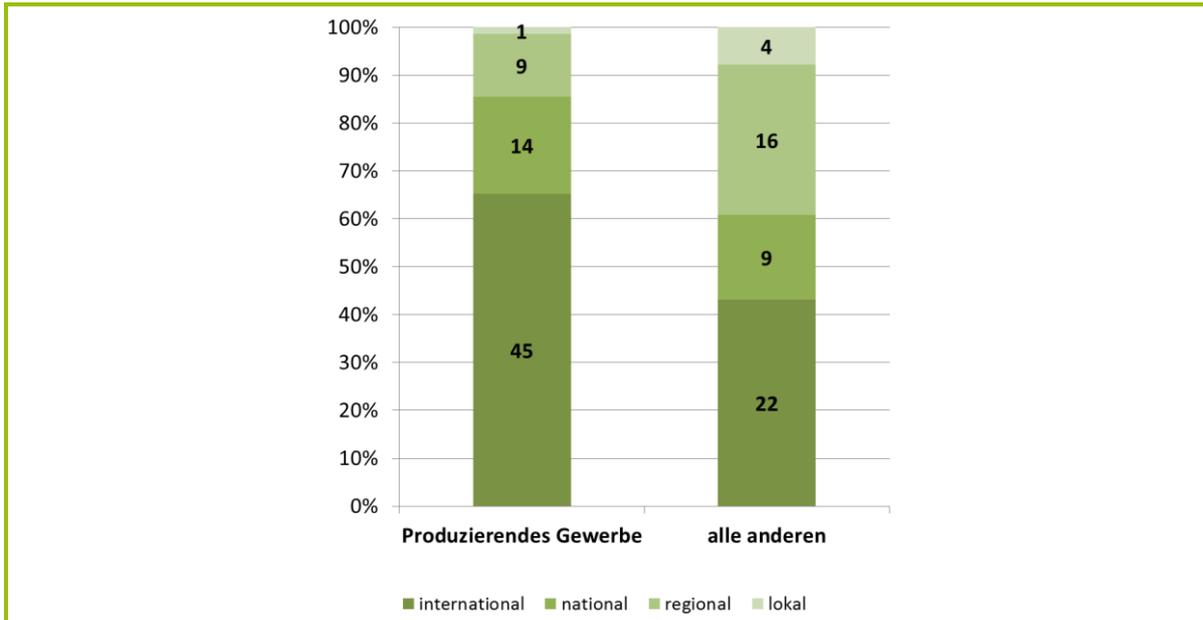


Abbildung 90: Befragte Betriebe nach Absatzmarkt

### Grundstücksgröße und Reserveflächen

Im produzierenden Gewerbe besitzen mehr als 80 % der Betriebe Grundstücke von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Fläche. In allen anderen Branchen beläuft sich dieser Wert auf ca. 60 %. Auch die Anzahl der befragten Betriebe mit einer Grundstücksgröße von über 30.000 m<sup>2</sup> ist im produzierenden Gewerbe (16 Betriebe) viermal so hoch wie in allen anderen Branchen (4 Betriebe), wie in Abbildung 91 verdeutlicht wird.

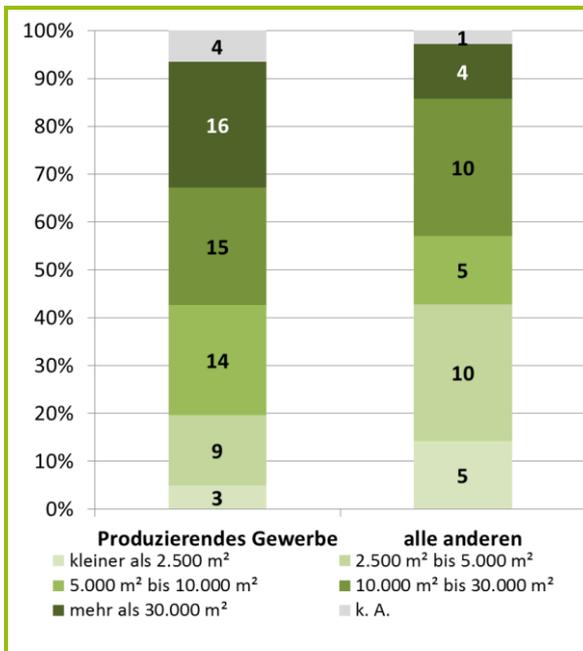


Abbildung 91: Grundstücksgröße der befragten Betriebe nach Branche

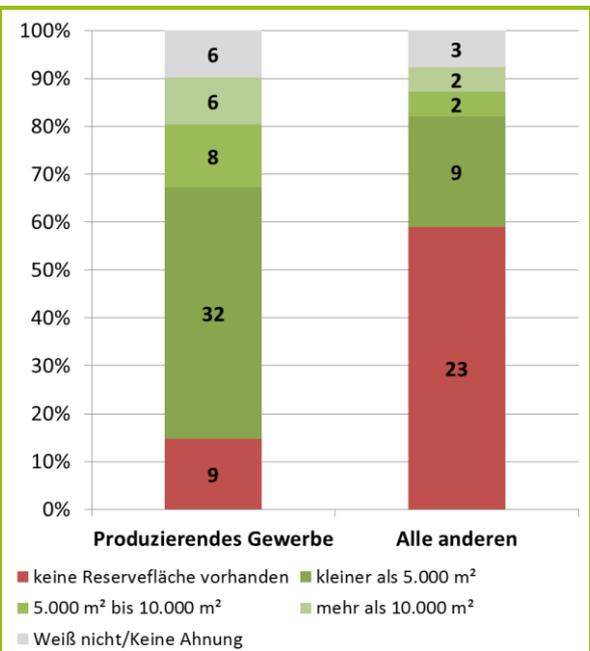


Abbildung 92: Befragte Betriebe nach Flächenreserve und Branche

Im Zusammenhang mit der Frage nach der Grundstücksgröße muss die Frage nach eventuell vorhandenen Reserveflächen auf dem Betriebsgelände für Betriebserweiterungen gestellt werden. Über die Hälfte der befragten Betriebe, die nicht zum produzierenden Gewerbe gehören, besitzt überhaupt keine Flächenreserven. Sollten doch Reserveflächen vorhanden sein, sind diese in den meisten Fällen kleiner als 5.000 m<sup>2</sup>. Im Gegensatz hierzu besitzen über 80 % der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe eigene Flächenreserven. Die Mehrheit dieser Betriebe besitzt jedoch eine Flächenreserve von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 92).

### **6.3 Flächenbedarf**

Im zweiten Teilbereich B des Fragebogens lag der Schwerpunkt auf den künftigen Erweiterungsplänen sowie dem Flächenbedarf der Betriebe.

#### ***Erweiterungsplanung***

Fast die Hälfte der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe (28 von 61) plant kurzfristig, also innerhalb der nächsten zwei Jahre, oder mittelfristig (innerhalb der nächsten 10 Jahre) eine Neubebauung bzw. Erweiterung des Betriebs. In allen anderen Branchen plant ca. ein Drittel der Betriebe eine Neubebauung/ Erweiterung. D. h. insgesamt 41 von den 101 Betrieben, die an der Befragung teilgenommen haben, planen ihren Betrieb in den nächsten 10 Jahren zu erweitern bzw. einen Neubau vorzunehmen (vgl. Abbildung 93).

#### ***Größe und Grund für Neubebauung/ Erweiterung***

Die Gründe für die Neubebauung bzw. Erweiterung sind bei 34 der 41 Betriebe eine Produktionserweiterung bzw. eine Modernisierung/ Umstrukturierung. Im Zusammenhang damit sollen bei 27 der 41 Betriebe neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Bei 29 der 41 Betriebe, die eine Erweiterung bzw. einen Neubau planen handelt es sich hierbei um eine kleine Erweiterung/ Neubau von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 94).

#### ***Reserveflächen***

Für 24 der 41 Betriebe (58 %), die eine Neubebauung bzw. Erweiterung planen, reichen die vorhandenen eigenen Reserveflächen für die Erweiterung/ den Neubau aus. Acht Betriebe nutzen für die Erweiterung auch eigene Flächenreserven, die jedoch nicht genügen, um den Bedarf zu decken. Bei sechs Betrieben sind die eigenen Reserveflächen so klein, dass die Erweiterung der Nutzung nur an einem anderen Standort möglich ist (vgl. Abbildung 95).

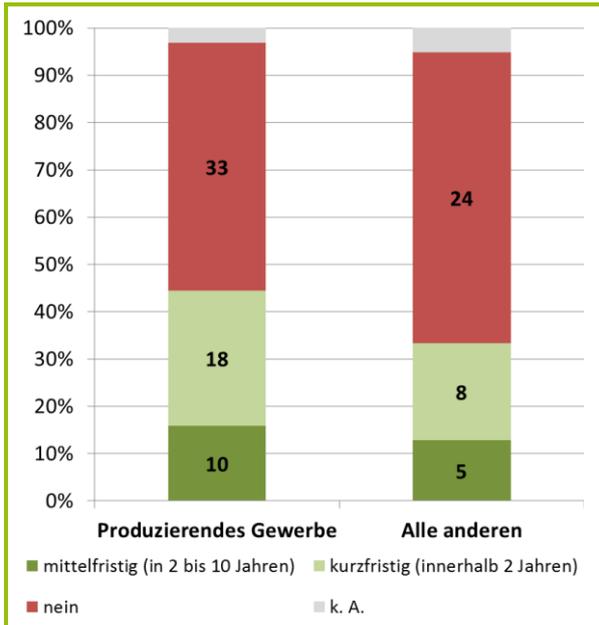


Abbildung 93: Erweiterungsplanung der befragten

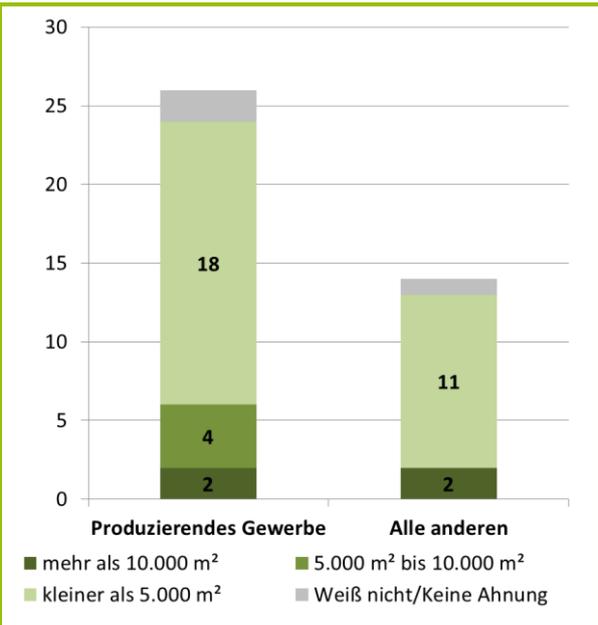


Abbildung 94: Flächenbedarf für Erweiterung (nur Betriebe die eine Erweiterung planen)

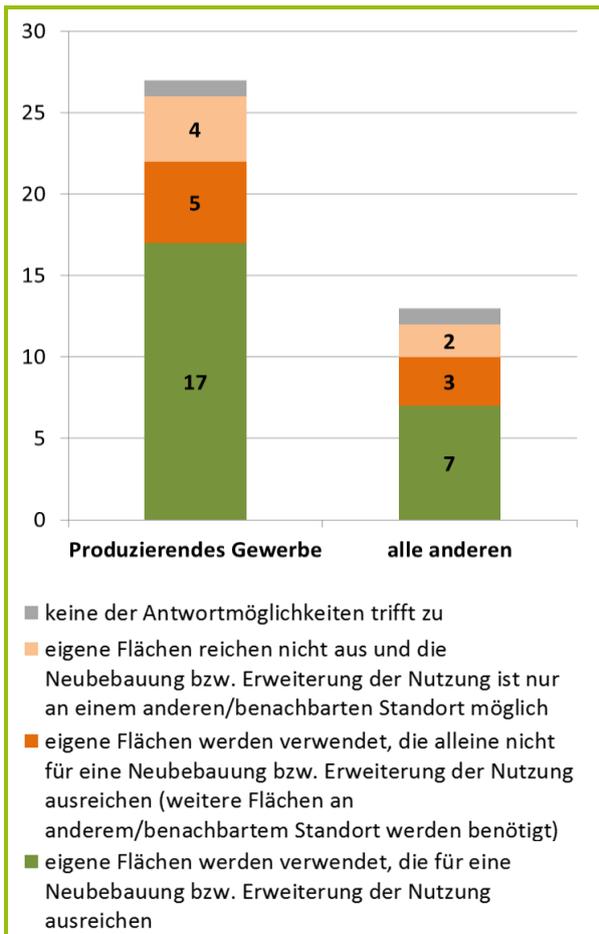


Abbildung 95: Verhältnis von Flächenbedarf und -reserve (nur Betriebe, die eine Erweiterung planen)

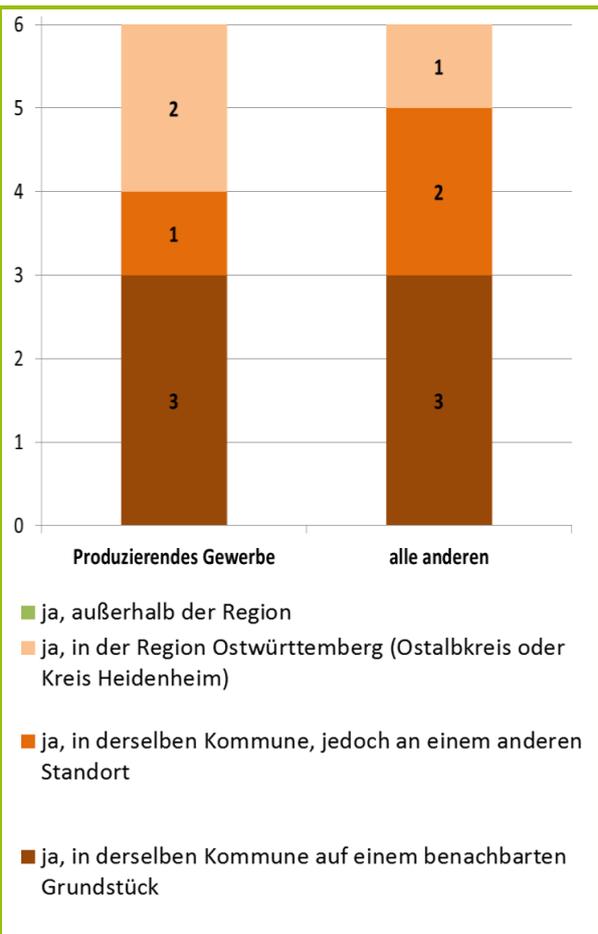


Abbildung 96: Standort der Erweiterung (nur bei Betrieben, deren Flächenreserven für die Erweiterung nicht ausreichen)

### ***Standort der Erweiterung***

Keiner der zwölf Betriebe, bei denen die eigenen Flächenreserven für die Erweiterung nicht ausreichen, plant eine Verlagerung außerhalb der Region Ostwürttemberg. Genau die Hälfte (6 Betriebe) plant die Erweiterung auf einem benachbarten Grundstück in derselben Kommune (vgl. Abbildung 96).

### ***Planungsstand***

Der Planungsstand des Neubaus ist bei ca. der Hälfte der Betriebe noch nicht konkret. Die andere Hälfte befindet sich entweder schon im Bau, in der Bauplanungsphase, in der Grundstückserwerbsphase oder es wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt.

Von den 101 befragten Betrieben sind sich nur zwei sicher, dass sie den Standort kurz- oder mittelfristig aufgeben werden.

### ***Verkaufsbereitschaft***

Die letzte Frage in diesem Themenkomplex lautete, ob die Betriebe sich vorstellen können untergenutzte Grundstücksflächen oder Reserveflächen, die in den nächsten 10 Jahren nicht zur eigenen Erweiterung benötigt werden zu veräußern oder zu verpachten: Mehr als die Hälfte kann sich dies nicht vorstellen, knapp 20 % der Betriebe wären bereit die untergenutzten Flächen zu verkaufen oder zu verpachten.

## **6.4 Bewertung der Standortverhältnisse**

Im dritten Themenkomplex sollte der Frage nachgegangen werden, welche Kriterien die Standortwahl der Unternehmen beeinflussen und wie die Betriebe die Standortverhältnisse in der Region Ostwürttemberg bewerten bzw. wie relevant sie für die Standortwahl sind. Dabei spielen für Unternehmen sowohl harte als auch weiche Faktoren für die Wahl des Standorts eine Rolle. Unter harten Standortfaktoren versteht man Faktoren wie die Verkehrsinfrastruktur, das Flächenangebot oder den Arbeitsmarkt. Weiche Standortfaktoren haben eher einen subjektiven Charakter, wie beispielsweise das Image der Gemeinde oder die Qualität des Gewerbegebiets. Die befragten Betriebe konnten die Qualität des aktuellen Betriebsstandortes nach folgenden Standortfaktoren einstufen und gleichzeitig die Relevanz der Standortfaktoren für den Betrieb bewerten:

- Großräumige Verkehrsanbindung
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Breitbandversorgung
- Erschließung des Grundstücks
- Zuschnitt und Nutzbarkeit des Grundstücks
- Kommunale Steuerbelastung am Unternehmensstandort
- Image des Gewerbegebiets sowie der Gemeinde als Gewerbestandort
- „Weiche Standortfaktoren“ der Gemeinde
- Verfügbarkeit von Fachkräften

### Bewertung und Relevanz der Standortverhältnisse

Jeweils mehr als 40% der Befragten schätzen die großräumige Verkehrsanbindung, die Erschließung sowie den Zuschnitt/ die Nutzbarkeit ihres Grundstücks und das Gemeindeimage positiv ein (vgl. Abbildung 97). Die meisten der befragten Betriebe haben die kommunale Steuerbelastung am Unternehmensstandort sowie die Verfügbarkeit von Fachkräften in Ostwürttemberg überwiegend als neutral eingestuft. Als negativ stuft ca. ein Viertel der Betriebe die öffentliche Verkehrsanbindung, den Breitbandanschluss und die Verfügbarkeit von Fachkräften.

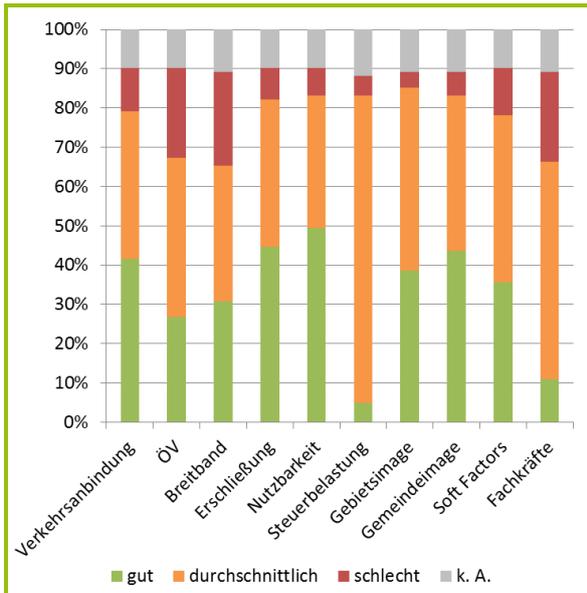


Abbildung 97: Befragte Betriebe nach Bewertung der Standortverhältnisse

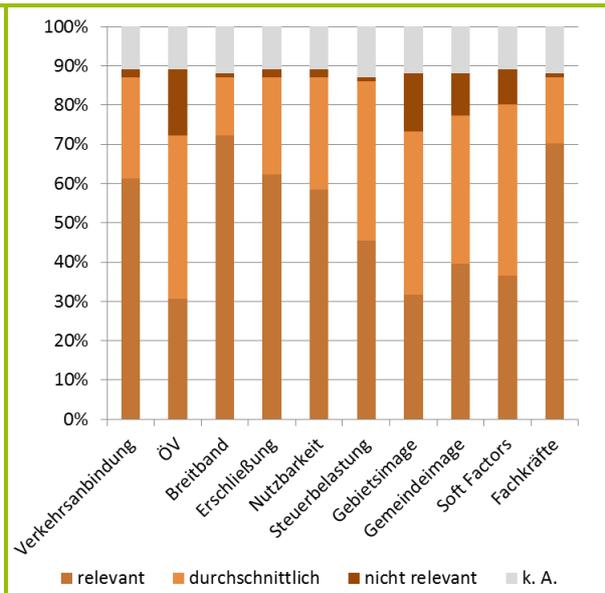


Abbildung 98: Befragte Betriebe nach Relevanz der Standortverhältnisse

Daraufhin sollten die gleichen Faktoren bezüglich ihrer Relevanz (relevant- durchschnittlich- nicht relevant) bewertet werden. Für 70 % der befragten Betriebe ist sowohl die Breitbandversorgung als auch das Fachkräfteangebot sehr relevant. Die Gegenüberstellung der Einschätzung des aktuellen Standorts eines Betriebes und der Relevanz des jeweiligen Standortfaktors (vgl. Abbildung 97 und Abbildung 98) zeigt, dass mehr als 20 % der befragten Betriebe das Fachkräfteangebot in der Region und die Breitbandversorgung als schlecht empfinden. Es sind jedoch gerade diese zwei Standortfaktoren, die für die Unternehmen aktuell von besonderer Wichtigkeit sind.

Auch die großräumige Verkehrsanbindung sowie die Erschließung und Nutzbarkeit des Grundstücks sind wichtige Faktoren für die Standortentscheidung eines Unternehmens.

Am wenigsten relevant für die Befragten ist zum einen die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zum anderen das Image des Gewerbegebietes, in dem der Betrieb ansässig ist.

### **Bewertung der Verkehrsanbindung**

Aufgrund der starken Relevanz der Verkehrsanbindung für gewerbliche Unternehmen, sollten die Betriebe die eigene Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz (bspw. an das Fernstraßennetz) bewerten. In Abbildung 99 sind die Antworten der befragten Betriebe veranschaulicht.

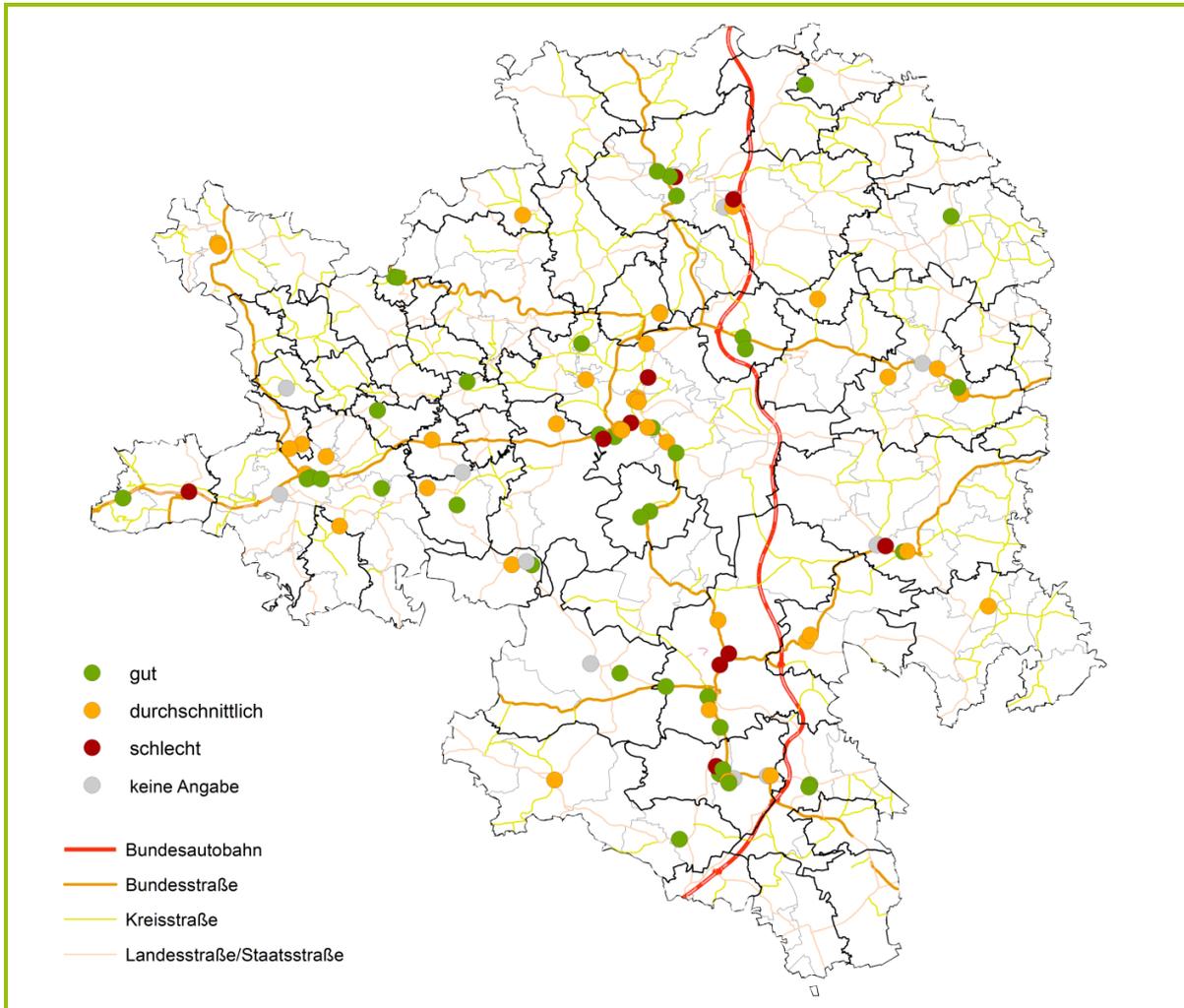


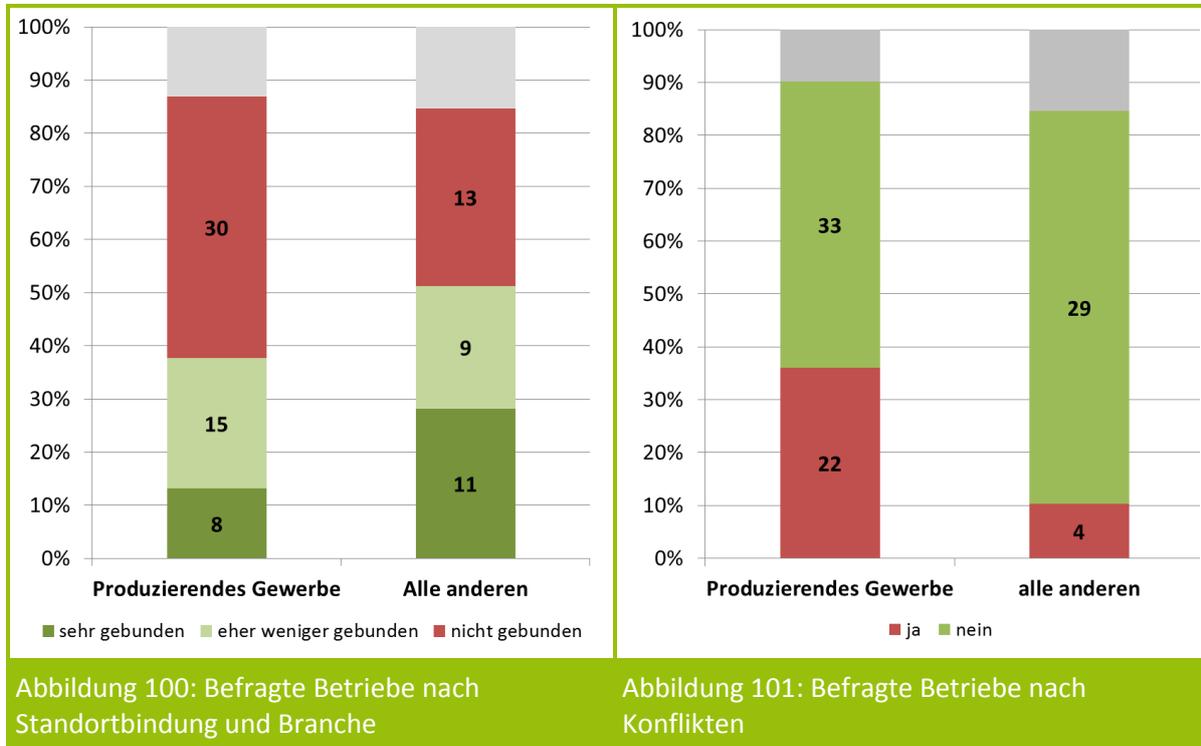
Abbildung 99: Bewertung der großräumigen Verkehrsanbindung

Es ist kein klares Muster zu erkennen. Die Betriebe, die die Anbindung als schlecht einstufen sind über die ganze Region verteilt. Betriebe, die ihre Anbindung als gut bewerten sind sowohl an der Autobahn ansässig, als auch in Gebieten außerhalb der Entwicklungsachse ohne Anbindung an Bundesstraßen oder die Autobahn.

### **Standortbindung aufgrund von Kooperationen**

Die Standortbindung durch gemeinsame Kunden, Lieferanten, Flächennutzung, Infrastruktur, Außendarstellung oder Dienstleistungen spielt für viele Betriebe bei einer Standortentscheidung eine bedeutende Rolle. Als an dem aktuellen Standort gebunden, haben nur 19 der befragten Betriebe (18 %) geantwortet. Nach Branchen betrachtet liegt der Wert im produzierenden Gewerbe mit 13 % nur halb so hoch wie in allen anderen Branchen

zusammen. 43 der 101 der befragten Betriebe (42,5 %) sind an den momentanen Standort nicht gebunden (vgl. Abbildung 100). Im produzierenden Gewerbe ist sogar jeder zweiter Betrieb nicht an den aktuellen Standort gebunden; damit liegt der Wert viel höher als in allen anderen Branchen. Durch eine starke Bindung an den Standort sind eine Verlagerung der Produktion oder dezentrale Erweiterungen eher unwahrscheinlich.



### Konfliktpotenzial

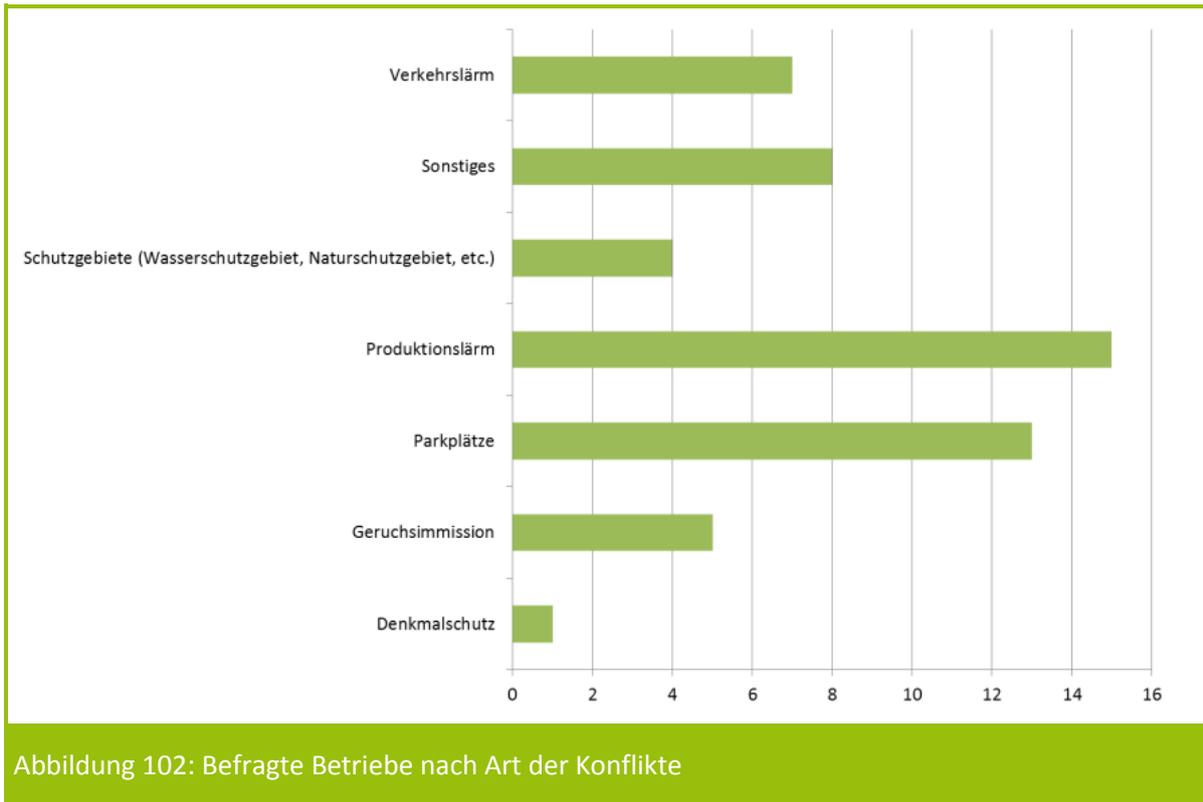
Betriebe können unter Umständen mit Nachbarbetrieben, vorhandener Wohnbebauung oder angrenzenden Naturschutzgebieten in Konflikt stehen, unabhängig davon, ob ihr Betrieb Verursacher oder Betroffener ist. Allgemein weisen Betriebe des produzierenden Gewerbes mehr Konfliktpotenzial auf als Betriebe aus anderen Branchen.

Im produzierenden Gewerbe stehen 22 % der befragten Betriebe in einem Konflikt, wohingegen es in den anderen Branchen nur 4 % der Betriebe sind (vgl. Abbildung 101).

Wurde die Frage nach bestehenden Konflikten mit ja beantwortet, konnten die Befragten genauer bestimmen mit welcher Art von Konflikt sie zu kämpfen haben (vgl. Abbildung 102). Hierbei ist zu erkennen, dass die meisten Betriebe den Produktionslärm als größtes Konfliktpotenzial ansehen.

Auch die Zahl der vorhandenen Parkplätze sehen viele Unternehmen als ein Problem an.

Bestehende Konflikte können dazu führen, dass Betriebe ihren Standort verlagern müssen bzw. nicht am gleichen Standort vergrößern können.



## 6.5 Zusammenfassung

Im Rahmen des Projekts wurde eine Betriebsbefragung, die online erfolgte, mit 101 Betrieben durchgeführt. Es stand das Flächenpotenzial bzw. der Flächenbedarf der Betriebe in der Region und die Anforderungen, sowie die Standortqualität im Fokus. Die Angaben der Betriebe stellen eine Datengrundlage für die Ermittlung der zukünftigen Trends der flächenbezogenen und wirtschaftlichen Entwicklung dar.

Im ersten Teil wurden allgemeine Grundinformationen zur Struktur des Betriebes sowie zu Standort, Branche, Arbeitsplatzangebot, Eigentumsverhältnissen und Reserveflächen erfragt. Es lässt sich festhalten, dass ca. 60% der Betriebe dem produzierenden Gewerbe angehören sind. Da Betriebe im produzierenden Gewerbe im Allgemeinen deutlich größer sind, als Betriebe anderer Branchen, sind diese dementsprechend flächenrelevanter.

Die wirtschaftliche Bedeutung der Betriebe und die Ausstrahlkraft für die Region werden zudem dadurch deutlich, dass sie zu einem Großteil einen internationalen Absatzmarkt bedienen.

Der zweite Fragenkomplex beschäftigte sich mit Fragen zum Flächenbedarf der Betriebe. Die Aussage der Kommunen, dass die Nachfragesituation in den nächsten zehn Jahren mindestens stabil bleiben wird, deckt sich mit der Erweiterungsplanung der Betriebe. Fast die Hälfte der befragten Betriebe im produzierenden Gewerbe plant innerhalb der nächsten zehn Jahre eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung auf dem Betriebsgelände. Bei 50% dieser Betriebe reichen die eigenen Flächenreserven jedoch nicht mehr aus und es müssen, um einem Wegzug der Betriebe entgegenzuwirken, neue Flächen durch die Kommunen bereitgestellt werden. Es ist jedoch von keinem der 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 im dritten Teilbereich des Fragebogens deutlich. Es sollten die Standortfaktoren

- Großräumige Verkehrsanbindung
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Breitbandversorgung
- Erschließung des Grundstücks
- Zuschnitt und Nutzbarkeit des Grundstücks
- Kommunale Steuerbelastung am Unternehmensstandort
- Image des Gewerbegebiets sowie der Gemeinde als Gewerbestandort
- „Weiche Standortfaktoren“ der Gemeinde
- Verfügbarkeit von Fachkräften

nach Qualität innerhalb der Region und nach der Relevanz für den Betrieb bewertet werden. Die Verkehrsanbindung sowie die Erschließung und Nutzbarkeit der Gewerbegebiete in Ostwürttemberg wird von einem Großteil der befragten Betriebe als positiv eingeschätzt.

Andererseits ist jedoch auch zu erkennen, dass einige der Standortfaktoren, die oft als relevant eingeschätzt wurden (Breitbandanschluss, Fachkräfteangebot etc.) in der Bewertung am häufigsten schlecht bewertet wurden.

Gerade Betriebe des produzierenden Gewerbes stehen öfter in Konflikten zu Nachbarbetrieben, vorhandener Wohnbebauung oder angrenzenden Naturschutzgebieten als Betriebe aus anderen Branchen, wobei der Produktionslärm hier als besonders störend empfunden wird. Solche Konflikte können dazu führen, dass es zu einer Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort kommt.

## 7 Empfehlungen

Die Region Ostwürttemberg hat mit dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ und dem Vorgängerprojekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Raum+ Ostwürttemberg“ als erste Region in Baden-Württemberg eine integrierte Flächenübersicht über die Siedlungsflächenreserven geschaffen und fortgeschrieben. Die gewonnenen Erkenntnisse aus diesen Projekten und die Erfahrungen aus anderen Modellvorhaben und Kooperationsprojekten bilden die Grundlage für die folgenden Empfehlungen und geben Hinweise für den Umgang mit den Ergebnissen und der Fortführung des Prozesses der Siedlungsentwicklung nach innen. Die folgenden Handlungsempfehlungen richten sich an alle planerischen Ebenen.

Die Handlungsempfehlungen lassen sich dabei in die folgenden sechs Bereiche unterteilen:

- Regionales Flächenmanagement als Prozess etablieren
- Mit den unterschiedlichen kommunalen Ausgangslagen differenziert umgehen
- Mobilisierung der Flächenpotenziale im Bestand proaktiv angehen
- Gewerbeentwicklung interkommunal koordinieren
- Neue Konzepte für nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbegebiete erarbeiten
- Integrierte räumliche Strategien für die Gewerbeentwicklung verfolgen

Da diese Handlungsempfehlungen nicht nur von der regionalen Ebene realisiert werden können, soll im Dialog zwischen den betroffenen Akteuren die Aufgabenteilung vereinbart und die Umsetzung konkretisiert werden.

### 7.1 Regionales Flächenmanagement als Prozess etablieren

Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement ist ein Prozess zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Eindämmung der Flächenneuanspruchnahme unter Einbeziehung der hierfür relevanten öffentlichen und privaten Akteure. Um ein Siedlungsflächenmanagement auf der regionalen Ebene als Prozess zu etablieren bedarf es einem geeigneten Kooperations- und Koordinationsrahmen unter Einbeziehung aller raumbedeutsamen Akteure. Die Etablierung eines solchen regionalen Flächenmanagementprozesses erfordert langfristig tragbare Strukturen. Dabei sind sowohl die Flächenübersicht über Siedlungsflächenpotenziale, die periodische Erarbeitung einer Lagebeurteilung und darauf aufbauend die Ableitung einer räumlichen Strategie mit Schwerpunktsetzung, Umsetzung von spezifischen Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen als auch ein Monitoring als Bestandteile eines Flächenmanagementprozesses zu verstehen.

Im Folgenden werden hauptsächlich Handlungsempfehlungen für die Etablierung eines Flächenmanagementprozesses vorgeschlagen. Einige diese Handlungsempfehlungen wurden bereits in dem Vorgängerprojekt vorgeschlagen, haben also nach wie vor Ihre Wichtigkeit.

#### ***Wahrung und Fortschreibung der Übersicht über Siedlungsflächenreserven***

Die im Rahmen des Projektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Raum+ Ostwürttemberg“ erarbeitete und in dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ fortgeschriebene regionale Flächenübersicht über die Siedlungsreserven bilden die Grundlage für eine periodische Fortführung der Flächenübersicht. Eine solche Übersicht bietet auch für

zukünftige Planungen auf der regionalen, wie auch auf der kommunalen Ebene eine belastbare Datengrundlage. In den letzten drei Jahren seit der Bereitstellung der ersten Flächenübersicht bildeten die Daten für viele Kommunen die Grundlage für verschiedene Bauleitplanungsprozesse. Ebenfalls stellt sie einen Mehrwert für die Kommunen dar, die ohne Kosten für die jeweilige Kommune eine sachliche und vergleichbare Datengrundlage ermöglicht. Wichtig hierbei ist, dass eine gleichbleibende Datenqualität sichergestellt wird und die Erfassung sowie die Auswertung der Daten in Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Planungsebenen koordiniert wird. Nur dadurch kann eine regional einheitliche und vergleichbare Übersicht als wichtige Grundlage für die Entwicklung und Anwendung differenzierter Angebote und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen gewährleistet werden. Ein wesentlicher Bestandteil zur Wahrung und Nachführung der erhobenen Daten bildet die internetbasierte, passwortgeschützte Arbeitsplattform, die als Werkzeug für die Städte und Gemeinden dient und somit den Grundstein für ein kommunales Flächenmanagementsystem bereitstellt. Hier hat die Region Ostwürttemberg bereits Maßnahmen getroffen und die Integration der Raum+ Daten als Fachschale in ein bestehendes Online-Informationssystem umgesetzt. Neben der technischen Betreuung ist die Einbettung der Übersicht in den Prozess zur Etablierung eines Flächenmanagements von entscheidender Bedeutung.

### ***Regelmäßige Lagebeurteilung und Flächenbilanzierung***

Die Fortschreibung der vorliegenden Flächenübersicht in Ostwürttemberg ist ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem regionalen Flächenmanagementsystem. Die Übersicht alleine reicht jedoch nicht aus. Als wichtiger Folgeschritt sollte sich einer solchen Flächenübersicht eine ausführliche Lagebeurteilung anschließen, um die Räume mit besonderem Handlungsbedarf zu identifizieren und eine Schwerpunktbildung vornehmen zu können. Auch hier bildet Raum+ einen wichtigen Baustein. Die Auswertung der erhobenen Daten liefert Grundlagen für diese Diskussion. Durch die Einführung eines Monitorings und einer regelmäßigen Erfolgskontrolle, kann zudem überprüft werden, ob und wie sich getroffene Maßnahmen auswirken und ob Anpassungen oder weitergehende Maßnahmen notwendig sind. Dazu bedarf es neben der periodischen Fortschreibung der Übersicht auch einer Aktualisierung der Lagebeurteilung.

### ***Beratungskompetenz für Flächenmanagement***

Die Kommunen benötigen Beratung und Unterstützung bei Fragen der Innenentwicklung, des Flächenmanagements und der integrierten Siedlungsentwicklung. Es empfiehlt sich Beratungskompetenzen für die Kommunen anzubieten. Diese Stelle kann als Kompetenzzentrum durch das Bündeln von Wissen und Erfahrung hauptsächlich bei der Erarbeitung von integrierten kommunalen und interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzepten und der Etablierung eines Flächenmanagements auf der kommunalen und interkommunalen Ebene unterstützend tätig sein. Es bietet sich an, diese Stelle beim Regionalverband anzusiedeln und mit geeigneten Mitteln zu fördern.

### ***Argumentations- und Umsetzungshilfe für die Städte und Gemeinden***

Es hat sich im Rahmen der Erhebungsgespräche gezeigt, dass den Städten und Gemeinden oftmals ein Werkzeugkasten mit verschiedenen Instrumenten für eine Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, auch allgemein für ein kommunales Siedlungsflächenmanagement und vor allem für den Umgang mit privaten Eigentümern, die einer Mobilisierung ablehnend gegenüber stehen, fehlt. Obwohl verschiedenste Studien und Berichte über mögliche Instrumente vorliegen, ist es für die Akteure auf kommunaler Ebene sehr umständlich die geeigneten Instrumente zu identifizieren. Best-Practice Beispiele sind ein wesentlicher Bestandteil für eine Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen. Sie zeigen auf, wie Innenentwicklung in der praktischen Umsetzung aussieht und führen die Möglichkeiten und Vorteile einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung auf und sollten daher essenzieller Bestandteil eines „Werkzeugkastens Innenentwicklung“ sein. Dabei kann auch die Dokumentation von erfolgreichen und gescheiterten Projekten und Entwicklungsstrategien eine Argumentationshilfe bieten.

#### **7.2 Mit den unterschiedlichen kommunalen Ausgangslagen differenziert umgehen**

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse der Flächenerhebung, der Kommunalbefragung sowie der Betriebsbefragung zeigt, dass bezüglich des vorhandenen Flächenpotenzials und der Nachfragesituation unterschiedliche kommunale Ausgangslagen in Ostwürttemberg vorkommen. Ein erfolgreiches regionales Siedlungsflächenmanagement erfordert einen differenzierten Umgang mit geeigneten Strategien und Instrumenten, um diesen verschiedenen Ausgangslagen gerecht zu werden.

Um eine Pauschalisierung der Empfehlungen für alle Kommunen zu vermeiden, werden hier einige unterschiedliche Typen aufgezeigt. Diese Differenzierung kann als Grundlage dienen, um die weiteren Schritte auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für diese unterschiedlichen Situationen qualifiziert zu definieren.

##### ***Kommunen mit starker Nachfrage und geringen Reserven im Innenbereich***

Städte, in denen die Nachfrage nach Bauflächen in den letzten Jahren hoch gewesen und für die Zukunft ein Bedarf zu erwarten ist und gleichzeitig ein relativ geringes Innenentwicklungspotenzial aufweisen, setzen aufgrund der knappen Reserven außerhalb der Ortslage und der dennoch starken Nachfrage, die Innenentwicklung in der Regel bereits als Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung ein. Deshalb stehen derzeit im Innenbereich im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden relativ wenige Reserven für eine Innenentwicklung zur Verfügung. Diese Situation stellt die Städte und Gemeinden vor eine besondere Herausforderung. Es wird empfohlen, nicht neue Reserven auf der grünen Wiese auszuweisen. Stattdessen sollen sich diese Kommunen auch vermehrt mit den schwierigen Innenentwicklungsflächen beschäftigen, deren Mobilisierung viele Hindernisse entgegenstellen. Dabei spielen die Entwicklung von Finanzierungskonzepten und der Einsatz von Fördermitteln eine wichtige Rolle.

Ein besonderer Schwerpunkt kann hier auch auf die Sanierung oder den Abriss und Neubau alter Bestandsgebäude gelegt werden, um den Bestand zu erneuern und dadurch attraktive Wohnflächen zu gewinnen, ohne Flächen auf der grünen Wiese ausweisen zu müssen. Durch

einen finanziellen Anreiz für die Bauherren kann die Kommune diesen Prozess aktiv fördern. Von herausragender Bedeutung ist für diese Kommunen die interkommunale Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen, die stärker und strukturierter angegangen werden muss. Insbesondere Wohnbauflächen sollten interkommunal entwickelt und vermarktet werden. Diese Herangehensweise entschärft den Konkurrenzdruck zwischen den Kommunen, die Auslastung der Infrastrukturausstattung kann optimiert werden, und gemeinsam eröffnet sich die Möglichkeit, attraktive Wohnangebote unterschiedlichster Qualitäten anzubieten.

#### ***Kommunen mit schwacher Nachfrage und großen Reserven***

Kommunen mit schwacher Nachfrage und großen Reserven sollen sich schwerpunktmäßig auf die Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage, vor allem der Baulücken, konzentrieren. In Teilräumen mit ausgeprägten Schrumpfungstendenzen müssen darüber hinaus auch weitere Schritte unternommen werden, um die Grundversorgung (z. B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten) in geeigneter Weise sicherzustellen. Auch hier können interkommunale Konzepte helfen, die Grundversorgung und damit auch die Attraktivität des jeweiligen Raumes zu erhalten bzw. zu stärken.

#### ***Kommunen mit neutraler Nachfrage und mittleren Reserven***

Um in Kommunen mit moderater Nachfrage und durchschnittlichen Reserven eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu forcieren, ist es notwendig kommunale Siedlungsentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Diese sollen vorzugsweise auf die Mobilisierung von den vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage setzen und die Erschließung von weiteren Flächen außerhalb der Ortslage sachlich priorisieren. Bei der Entwicklung von Flächen innerhalb der Ortslage sollen größere Investitionen nur in Bereichen getätigt werden, in welchen städtebauliche Missstände vorhanden sind, die Wirkungen auf das gesamte Gemeindegebiet haben.

#### ***Kommunen mit neutraler Nachfrage und großen Reserven***

Gerade auch bei großen Reserven innerhalb der Ortslage empfiehlt es sich, sich nicht ausschließlich auf die Mobilisierung von Einzelflächen zu konzentrieren. Stattdessen helfen kommunale Siedlungsentwicklungskonzepte die vorhandenen Reserven ganzheitlich zu betrachten und durch eine Priorisierung der Flächen die Entwicklung auf die individuellen Bedürfnisse der Kommune abzustimmen.

#### ***Kommunen mit positiver Nachfrage und großen Reserven***

Wie oben erwähnt, empfiehlt es sich bei großen Reserven innerhalb der Ortslage, sich nicht ausschließlich auf die Mobilisierung von Einzelflächen zu konzentrieren sondern mithilfe eines Entwicklungskonzeptes die vorhandenen Reserven ganzheitlich zu betrachten und durch eine Priorisierung der Flächen die Entwicklung auf die individuellen Bedürfnisse der Kommune abzustimmen.

Zusätzlich ist es für alle Gemeindetypen empfehlenswert, die interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen stärker und strukturierter anzugehen. Bislang gibt es vor allem Beispiele für Kooperationen im Bereich Gewerbeflächen. Unter den oben

genannten Rahmenbedingungen sollten gerade auch Wohnbauflächen interkommunal entwickelt und vermarktet werden. Beispielhaft wird derzeit eine solche Kooperation im Raum Freiburg praktiziert (PFIF 2009). Diese Herangehensweise entschärft den Konkurrenzdruck zwischen den Kommunen, die Auslastung der Infrastrukturausstattung kann optimiert werden und gemeinsam bietet sich die Möglichkeit attraktive Wohnangebote unterschiedlichster Qualitäten anzubieten.

Die dargestellten Gemeindetypen machen deutlich, dass die Schritte auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung je nach Ausgangslage unterschiedlich festgelegt werden müssen. Dies kann nur mit einem differenzierten Flächenmanagement, das auf die tatsächlichen Bedürfnisse der Gemeindetypen abgestimmt ist, erfolgen. Die überörtliche Planung steht vor der Herausforderung, ihre Instrumente ebenfalls noch differenzierter einsetzen zu müssen, gleichzeitig jedoch die gebotene Gleichbehandlung der Kommunen zu gewährleisten und klare Regeln für die interkommunale Konkurrenz zu setzen.

Allgemein gilt aber, dass schon heute große Räume mit einer rückläufigen Nachfrage und schrumpfender Bevölkerung kämpfen. Diese Sachlage wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen. In dieser Situation ist es wichtiger denn je, dass die sparsame Ausweisung von Flächen, interkommunale Konzepte und Flächenentwicklungen sowie eine Sicherstellung der Grundversorgung als die wesentlichen Elemente der Strategie für eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung eingesetzt werden.

Die Entwicklung und Etablierung von den notwendigen Kooperationen ist dabei sicherlich die anspruchsvollste Aufgabe, da unter den bisherigen vom Wachstum geprägten Rahmenbedingungen eine solche gemeinsame Herangehensweise wenig ausgebildet wurde. In der Vorbereitung einer Anpassung der bestehenden Instrumente ist hier noch Forschungsbedarf gegeben. Dies bezieht sich nicht allein auf planerische Fragen, sondern ebenso auf rechtliche Aspekte und Fragen der Prozessgestaltung.

### **7.3 Mobilisierung der Flächenpotenziale im Bestand proaktiv angehen**

Mit der gewonnenen Übersicht und Lagebeurteilung konnten verschiedene Kernprobleme und Ausgangslagen identifiziert werden. Mit Hilfe dieser können Mittel und Wege für die Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konkretisiert werden. Wichtig ist, dass nicht nur Einzellösungen für die aufgezeigten Mobilisierungshindernisse erarbeitet werden oder Maßnahmen für die Mobilisierung von Einzelflächen entwickelt und gefördert werden. Stattdessen sollen je nach Situation kommunale bzw. interkommunale Siedlungsentwicklungsstrategien, unter Berücksichtigung der spezifischen Situation der jeweiligen Städte und Gemeinden, integriert erarbeitet werden. Unterschiedliche Gemeindetypen und Teilräume erfordern auch unterschiedliche Lösungsansätze. Folgende Maßnahmen werden entsprechend der spezifischen Situation empfohlen:

#### ***Entwicklungskonzepte für Schwerpunktfächen***

Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für Flächen mit Mobilisierungshindernissen, insbesondere in Kommunen mit positiver Nachfrage und geringen Siedungsflächenreserven innerhalb der Ortslage. Die Situation verlangt von den Kommunen sich mit der Aktivierung von Flächen mit vielfältigen Mobilisierungshindernissen proaktiv zu beschäftigen. Diese

Blockaden und Schwierigkeiten führen zu längeren Planungsprozessen und erhöhen die Planungskosten. In dieser Situation sind besondere informelle Planungsverfahren, wie Testplanungen mit Ideenkonkurrenz als Baustein eines integrierten Planungsverfahrens, notwendig. Eine Förderung dieser Prozesse hilft, die Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Arealen aufzuzeigen und die Flächen aufzuwerten. Die Entscheidung welche Flächen mit diesen Verfahren bearbeitet werden sollen, muss auf Basis eines integrierten kommunalen Konzepts entschieden werden, das die verschiedenen Möglichkeiten der Innenentwicklung in der jeweiligen Kommune aufzeigt und die Prioritäten für deren Entwicklung skizziert.

### ***Umgang mit den Eigentümern***

Eigentümerworkshops und –ansprachen, insbesondere in Kommunen, in denen die Eigentümerbereitschaft, besonders bei bereits erschlossenen Baulücken, problematisch eingeschätzt wird, aber eine mittlere oder positive Nachfrage vorhanden ist. In Workshops mit Bürgern und privaten Eigentümern sollen die Ausgangslage sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune aufgezeigt werden und gemeinsam dieses Entwicklungskonzept konkretisiert werden. Dieser Dialog mit den beteiligten Akteuren führt in vielen Fällen zu einer Identifizierung der Flächeneigentümer mit der Entwicklung Ihrer Kommune und erhöht die Bereitschaft der Eigentümer eine Fläche einer Mobilisierung zuzuführen.

### **7.4 Gewerbeentwicklung interkommunal koordinieren**

Die Erarbeitung von interkommunalen Gewerbeentwicklungsstrategien und Herangehensweisen, insbesondere in Teilräumen, wo die vorhandenen Gewerbeflächenreserven weit über die Nachfrage gehen, ist eine weitere Handlungsempfehlung. Solche Strategien und Herangehensweisen sollen vor allem Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung gemeinsam definieren und geeignete Lösungsansätze aufzeigen. Darüber hinaus sollen sich diese interkommunalen Strategien auch mit den vorhandenen Gewerbeflächenreserven im ländlichen Raum über kommunale Grenzen hinweg beschäftigen, insbesondere in Kommunen in denen bereits heute keine Nachfrage für diese Flächen vorhanden ist. Hier sind interkommunale Entwicklungsgebiete und eine Baulandbörse als regionale Vermarktungsplattform weitere flankierende Maßnahmen. Der vorhandene Webauftritt der regionalen Wirtschaftsförderung Ostwürttemberg könnte als Grundlage für eine solche Baulandbörse ausgebaut werden.

In dem Projekt wurden verschiedene Themenbereiche identifiziert, die interkommunal und interdisziplinär diskutiert und vertieft werden sollen. Als Plattform für diese Diskussion wird ein Gewerbeentwicklungsforum Ostwürttemberg vorgeschlagen. Diese soll, zeitlich befristet, als Rahmenvorgabe dienen. Dabei sollen sich Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung intensiv mit den Schwerpunktthemen beschäftigen und diesbezüglich Empfehlungen für die regionale bzw. interkommunale Gewerbeentwicklung erarbeiten. Solche Schwerpunktthemen können z.B. sein:

- Beispiele und Erfolgsfaktoren der Gewerbeentwicklung im Bestand
- Nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten
- Planerische und organisatorische Rahmenbedingungen für interkommunale Gewerbeentwicklungsstrategien
- Beispiele und Erfolgsfaktoren kommunaler Gewerbeentwicklungsstrategien

Die Erarbeitung von kommunalen Siedlungsentwicklungskonzepten in allen Teilräumen, insbesondere aber in Gemeinden mit rückläufiger Nachfrage und größeren Gewerbeflächenreserven, ist ein wichtiger Punkt. Siedlungsentwicklungskonzepte sollen vorzugsweise die Mobilisierung von den vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage durchsetzen und die Vermarktung von bereits erschlossenen Flächen sachlich priorisieren.

### **7.5 Neue Konzepte für nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbegebiete erarbeiten**

Mit dem ökonomischen und technologischen Strukturwandel verändern sich die Standortanforderungen und Flächenbedarfe von Unternehmen<sup>25</sup>. Diese Veränderungen führen zu Entwicklungs- und Erneuerungsbedarf in bestehenden Gewerbegebieten. Die Betriebsbefragung in dem Projekt „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ hat gezeigt, dass sich die Unternehmen im produzierenden Gewerbe mit dem Thema der zukünftigen Erweiterung oder Veränderung bereits bei der Standortentscheidung beschäftigen. So erwerben diese vorsorglich Reserveflächen, die für den aktuellen Bedarf nicht notwendig sind. Dies führt oft dazu, dass erschlossene Gewerbegebiete über Jahrzehnten ungenutzt bleiben, was die Erschließungs- und Unterhaltungskosten der Gebiete erhöht und die Zersiedlung fördert. Es bedarf neuer zukunftsfähiger Konzepte bei der Planung von neuen Gewerbegebieten, die eine effiziente Erschließung und niedrige Zersiedlung ermöglichen und gleichzeitig die Entwicklungsperspektiven der Unternehmen am Standort nicht verhindern. Dabei sollen Best-Practice Beispiele gesammelt und gezeigt sowie Prinzipien für solche Planung zugänglich gemacht werden.

### **7.6 Integrierte räumliche Strategien für die Gewerbeentwicklung verfolgen**

Für die Beibehaltung und Steigerung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit auf der kommunalen Ebene bedarf es einer ganzheitlichen räumlichen Strategie, in der die harten und weichen Standortfaktoren berücksichtigt werden. Eine solche ganzheitliche räumliche Strategie soll geeignete Wohnangebote und ausreichender Infrastrukturausstattung sichern. Bei der Standortentscheidung eines Unternehmens ist die Verfügbarkeit von günstigem und erschlossenem Bauland nicht mehr der alleinige Faktor, da die Arbeitsplatzwahl, gerade bei qualifizierten Fachkräften, stark mit den weichen Standortfaktoren zusammenhängt. Finden solche Fachkräfte also nicht die attraktiven Wohnungsangebote in zentraler Lage mit ausreichender sozialer Infrastruktur, Folgeeinrichtungen und ÖPNV-Angeboten, ist es möglich, dass ein anderer Arbeitsplatz gesucht wird. Aus diesem Grund brauchen die Kommunen solche integrierten räumlichen Gewerbeentwicklungsstrategien, um auf der einen Seite die Anforderungen der Unternehmen zu erfüllen und auf der anderen Seite qualitativ hochwertige Lebensbedingungen für hochqualifizierte Fachkräfte anbieten zu können.

---

<sup>25</sup> Difu: Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Difu-Impulse, 4, 2010.

## 8 Einordnung der Ergebnisse

### 8.1 Zukunftsfähige Gewerbeflächenpolitik – Positionen aus Sicht der Wirtschaft

Die Entscheidungen von Unternehmen haben weitreichende Wirkungen auf die Regionalentwicklung. Die Studie der beiden Landkreise Heidenheim und Ostalbkreis, des Regionalverbandes und der IHK Ostwürttemberg hat hierzu interessante Ergebnisse erbracht. Die folgenden Positionen aus Sicht der Wirtschaft sollen weitere Diskussionen anregen und Grundlage für die Fortschreibung der Planungen sein:

**Position 1:** Kein Bevölkerungswachstum ohne prosperierende Unternehmen, keine leistungsfähige Infrastruktur ohne betriebliche Nachfrage, ohne solides Gewerbesteueraufkommen nur begrenzter kommunaler Investitionsspielraum. Vor diesem Hintergrund gilt es auch künftig sicherzustellen, dass Unternehmen der Region ausreichend und qualitativ hochwertige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

**Position 2:** Gewerbeflächenpotenziale im Innenbereich sind nicht für alle Branchen sinnvoll. Daher muss auch zukünftig Entwicklung in den Außenbereichen möglich bleiben. Denn im Innenbereich gilt es zu bedenken, dass aufgrund geringer Abstände zur Wohnbebauung oftmals nur Dienstleister angesiedelt werden können. Das produzierende Gewerbe mit Lärm- und Geruchsimmissionen benötigt gerade in Ostwürttemberg mit seiner starken Industrie Entwicklungsmöglichkeiten. Dies lässt sich nur selten über die Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen erreichen.

**Position 3:** Hochwertige Industrie- und Gewerbegebiete hat die Region aktuell kaum zur Verfügung. Die künftige Flächenpolitik durch Städte und Gemeinden muss das Kriterium Qualität in den besonderen Fokus nehmen. Schnelle Verfügbarkeit, geringe Investitionen in Geländemodellierung, Breitbandausstattung, Infrastrukturelle Einbindung sowie die Verfügbarkeit von Fachkräften oder auch das Angebot an Wohnfläche sowie das Bildungsangebot vor Ort sind hier wichtige Kriterien für die Unternehmen. Die reine Bereitstellung einer Fläche reicht nicht mehr aus. Die Flächenpolitik einer Kommune muss ganzheitlich sein.

**Position 4:** Der Verfügbarkeit von hochwertigen Flächen in den Verdichtungsräumen der Region und an den Entwicklungsachsen muss besondere Aufmerksamkeit bekommen. Dabei gilt es auch darüber nachzudenken, wie die interkommunale Zusammenarbeit ausgebaut werden kann. Erfolgreichen Projekten wie dem Industriepark A7 oder dem interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen/ Königsbronn müssen weitere folgen. Bei der Fortschreibung des Regionalplans sollten die politisch Verantwortlichen die interkommunale Zusammenarbeit ausweiten und auch die Option regionaler Gewerbeflächenpools prüfen.

**Position 5:** In Ostwürttemberg ist das produzierende Gewerbe stark exportorientiert. Diese Unternehmen stellen hohe Anforderungen an die Logistik. In der Region befinden sich bereits leistungsfähige Logistikknoten. Die Industrie arbeitet hier zunehmend mit externen Logistikpartnern zusammen. Damit wird die Nachfrage nach Logistikflächen im Umfeld der starken Industrie in der Region weiter steigen. Auch derartige Bedarfe müssen vorgeplant werden und eine entsprechende Flächenvorsorge betrieben werden.

### 8.2 Einordnung der Ergebnisse aus regionaler Sicht

1. Für die Flächennutzungsplanungen der Kommunen haben sich umfassende Darstellungen der Siedlungsflächenpotenziale für die Entwicklung von Strategien für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung bewährt. Die aktuelle Flächenerhebung gibt den Städten und Gemeinden aktualisierte Datengrundlagen für eigene Planungen. Ein Vergleich mit den Datenerhebungen aus dem Jahre 2011 zeigt, dass die Fortführung und regelmäßige Fortschreibung der Übersicht auch in Zukunft angebracht ist. Für die Kommunen ergibt sich ein Mehrwert aus der mit überschaubarem finanziellem und personellem Aufwand erarbeiteten Datenbasis auf der Grundlage einer regional abgestimmten Methodik. Hinsichtlich der gewerblichen Flächen ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Daten aus dem vorliegenden Projekt auch für das regionale Gewerbeflächenvermarktungsportal genutzt werden können.
2. Zwischen den Jahren 2011 und 2014 haben sich die Siedlungsflächenreserven reduziert. Unterschiedliche Entwicklungen zeigen sich bei den Innenreserven, Baulücken und Außenreserven. Der Rückgang an Potentialfläche von 6 % (Baulücken) bis knapp 10 % (Innenentwicklungspotenziale) bei den Reserven innerhalb bebauter Gebiete zeigt auf, dass Erfolge bei der Aktivierung von Innenbereichsflächen erzielt wurden. Parallel dazu ist der höchste Rückgang im Bereich der Außenreserven (12%) festzustellen, der sich mehrheitlich aus der Neuerschließung zur Bebauung von Außenreserven ergibt und nur in geringem Umfang durch eine Reduzierung der Flächenausweisungen zu begründen ist. Bei den Siedlungsflächenpotenzialen in Bestandsgebieten sind Unterschiede zwischen den Raumkategorien festzustellen. In der Randzone des Verdichtungsbereichs weist die Aktivierung von Baulücken hohe Umsetzungsraten auf, während im ländlichen Raum im engeren Sinne die Reduzierung von Innenentwicklungspotenzialen im Vergleich mit den anderen Räumen den höchsten Anteil hat. Eine externe Unterstützung der Kommunen kann dazu beitragen, bessere Ergebnisse bei der Aktivierung von Siedlungsflächenpotenzialen zu erzielen. Bei dieser Unterstützung der Gemeinden zur Aktivierung ihrer Potenziale muss demnach differenziert nach der räumlichen Struktur vorgegangen werden. Hierfür kann der Regionalverband über eine Kompetenzstelle die Kommunen bei der Umsetzung unterstützen.
3. Die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale in bestehenden Gewerbegebieten reichen jedoch nicht aus, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Eine Qualifizierung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete, z.B. durch die Aufnahme in Sanierungsgebiete wurde in Ostwürttemberg in zahlreichen Fällen durchgeführt. Flächen, die in der Vergangenheit noch als Innenentwicklungspotenziale qualifiziert wurden, sind mittlerweile neu genutzt<sup>26</sup>. Für Bereitstellung qualitativ hochwertiger Gewerbeflächen muss auch weiterhin im Außenbereich maßvoll neu geplant und erschlossen werden. Das in den Flächennutzungsplänen dargestellte Potenzial ist vom Umfang her hierfür ausreichend und überschreitet in einigen Gebieten der Region den heute abschätzbaren Bedarf der Zukunft. Dabei ist festzustellen, dass entlang der Entwicklungsachsen ein geringerer Anteil an Reserven im Außenbereich vorhanden ist, wohingegen in ländlich

---

<sup>26</sup> Beispiele (unvollständig, da nicht Erhebungsgegenstand) sind: Gewerbezentrum Universal, Westhausen, Gewerbepark A7, Westhausen, Gewerbepark Lang, Gschwend, ehemaliges Siemens-Areal Heidenheim (Seewiesen), EXNORM-KAMPA-Haus, Steinheim, Gewerbehof Bopfingen

strukturierten Gebieten ein sehr hohes Flächenangebot planerisch gesichert ist. Daraus folgt die Empfehlung, die zukünftige Gewerbeentwicklung teilräumlich abzustimmen und interkommunal zu betrachten. Dabei ist sowohl der Eigenbedarf jeder Gemeinde zu erfüllen als auch die Ansprüche der Unternehmen an die Qualität und Lage der Gewerbeflächen. Breitbandanbindung, gute verkehrliche Erreichbarkeit, Nähe zu sozialen Infrastrukturen, aber auch die Ansiedlungsmöglichkeit von (stark) emittierenden Betrieben sind dabei die Standortfaktoren. Diese spielen für die Gewerbeentwicklungsstandorte und -schwerpunkte im Rahmen der Regionalplanfortschreibung eine besondere Rolle.

4. Im Innen- wie auch im Außenbereich ist das Eigentümerinteresse für die Entwicklung der Flächen entscheidend. Oft ist es der begrenzende Faktor. Bei der Ausweisung, aber auch bei der Überprüfung der Flächenreserven im Rahmen der Bauleitplanung muss diesem Aspekt ein besonderes Augenmerk gelten. Sind vergleichbare Flächen ähnlicher Lagegunst und Qualität vorhanden, sollten Flächen, deren Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind möglichst nicht ausgewiesen oder auch aus den Flächennutzungsplänen herausgenommen werden. Andererseits sind für die Kommunen auch Verhandlungsspielräume durch Optionen nötig, sodass insbesondere im Bereich der gewerblichen Flächen auch über dem eigentlichen Bedarf in überschaubarem Umfang Ausweisungen möglich sein müssen.
5. Für Unternehmen des produzierenden Gewerbes ist die Vorhaltung von Flächen für Betriebserweiterungen ein wichtiges Mittel der Standortvorsorge und -entwicklung. Dies muss im kommunalen Bauleitplanverfahren und bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden.
6. Die Kooperation von Wirtschaft, Landkreisen, Regionalverband und Kommunen hat wesentlich zum Erfolg des Projekts beigetragen. Hinsichtlich des Umgangs mit Flächenübersichten konnte eine tragfähige Arbeitsgrundlage geschaffen werden. Durch das Zusammenspiel der beteiligten Partner ist es der Region Ostwürttemberg möglich, die notwendige Flächenvorsorge und Standortsicherung mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erfolgreich zu verbinden.

## 9 Anhang

### 9.1 Merkmallisten

#### 9.1.1 Merkmalliste des Innenentwicklungspotenzials

Allgemein	
Gemeinde/ Ortsteil	---
Fläche (in m <sup>2</sup> )	---
Lage	Innerhalb des Siedlungskörpers   Außerhalb des Siedlungskörpers
Nutzung und Planungsstand	
Darstellung im FNP	W   M   G   SO   GBD   Versorgung   Verkehr   Grün
Bestand oder Planung im FNP	k. A.   Bestand   Planung
Stand der Überbauung / Nutzung	k. A.   (noch) unbebaut innerhalb Siedlungskörper   nicht mehr genutzt   zu gering genutzt   nicht i. S. des Planungsrechts genutzt   mögliche Brache (in naher Zukunft)
Wenn nicht überbaut: aktuelle Nutzung	k. A.   Grünland/Gehölzfläche   Gartennutzung   Zwischennutzung   Brachfläche   Reservefläche   Sonstiges
Wenn überbaut: Beurteilung der Bausubstanz	k. A.   gut   mittel   schlecht
Baurecht	B-Plan   Innenbereich (§34)   Baulinienplan   kein Baurecht   sonstiges
Baurechtliche Maßnahmen	B-Plan-Aufstellung   FNP-Änderung   B-Plan-Änderung   Innenbereichssatzung (§ 34)   Bodenordnung   Entwidmung
Folgenutzung	k. A.   keine Nutzungsänderung   Art der baulichen Nutzung ( <i>analog zur Darstellung im FNP</i> )   soll aus FNP entfernt werden
Planungsstand	nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen   Erkundung   Konzeptphase   Schaffung Voraussetzung Baurecht   Erschließung, Bau   Nachnutzer gesucht
Lagebeurteilung	
Eigentumsverhältnisse	
Eigentübertyp	Gemeinde   Ehemals Öffentlich (z.B. Bahn)   Privat   Öffentlich   Gemeinde + Privat   Gemeinde + ehem. Öffentlich   Privat + ehem. Öffentlich   Privat + Öffentlich
Interesse des Eigentümers	k. A.   Hoch   Mittel   Neutral   Ablehnend   nicht entscheidungsfähig
Begründung	---
Weitere Aspekte	
Nachfrage	sehr hoch   hoch   neutral   gering   keine
Erschließung	voll   grob vorhanden   keine vorhanden   problematisch   sehr problematisch
Infrastruktur	sehr fördernd   fördernd   neutral   problematisch   sehr problematisch
Altlasten	
Altlastensituation	unbekannt   Altlastenverdacht   Altlast bestätigt   Altlast bestätigt (Sanierungskonzept liegt vor)   Altlast bestätigt (Sanierung läuft)   Altlastenfreiheit bestätigt   Sanierte Altlast
Tragweite der Altlastensituation	sehr fördernd   fördernd   neutral   problematisch   sehr problematisch
Bemerkungen	---
Weitere Beeinflussung	
Weitere Beeinflussung (1/2)	Lärm   Topographie   Hochwasser   Nutzungskonflikt   Stromleitung   Abstände   Störfälle   Schutzgebiete   Bodenbeschaffenheit   Sonstiges
Tragweite der weiteren Beeinflussung (1/2)	erschwert Entwicklung   verhindert Entwicklung
Gesamtbeurteilung	
Blockade	
Blockade / Aktivität	k. A.   nicht blockiert   nicht blockiert (Verfahren ruht)   blockiert
Dauer der Blockade	k. A.   Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren)   Mittelfristig (2 bis 5 Jahren)   Langfristig (5 bis 15 Jahren)   auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre)
Grund der Blockade	k. A.   durch Eigentümer   durch anderen Grund
Gesamtbeurteilung	k. A.   Selbstläufer   Selbstläufer ohne Aktivität   unterstützende Aktivitäten erforderlich   Problemfall

### 9.1.2 Merkmalliste der Nachverdichtung

Allgemein	
Gemeinde / Ortsteil	---
Fläche (in m²)	---
Darstellung im FNP	W   M   G   SO   GBD   Versorgung   Verkehr   Grün
Alter der Bebauung	---
Lagebeurteilung	
Eigentumsverhältnisse	in einer Hand   in mehreren Händen
Wille der Gemeinde	k. A.   Hoch   Mittel   Neutral   Ablehnend
Wille der Eigentümer	k. A.   Hoch   Mittel   Neutral   Ablehnend   nicht entscheidungsfähig
Zeitraumen	Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren)   Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)   Langfristig (5 bis 10 Jahre)   auf unbestimmte Zeit (mehr als 10 Jahre)   kommt für Nachverdichtung nicht in Frage
Planungsstand	
Baurecht	B-Plan   Innenbereich (§34)   kein Baurecht   sonstiges
Wenn kein Baurecht: Maßnahmen bis Baurecht	B-Plan Aufstellung   FNP-Änderung   B-Plan-Änderung   Innenbereichssatzung (§ 34)   Bodenordnung
Planungsstand	nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen   Erkundung   Konzeptphase   Schaffung Voraussetzung Baurecht   Erschließung, Bau   Nachnutzer gesucht
Lagebeurteilung - Weitere Aspekte	
Nachfrage	sehr hoch   hoch   neutral   gering   keine
Erschließung	voll   grob vorhanden   keine vorhanden   problematisch   sehr problematisch
Infrastruktur	sehr fördernd   fördernd   neutral   problematisch   sehr problematisch
Besonderheiten	---

### 9.1.3 Merkmalliste der Baulücke

Allgemein	
Gemeinde / Ortsteil	---
Flurstücksnummer(n)	---
Lage im Ort	Innerhalb des Siedlungskörpers   Außerhalb des Siedlungskörpers
Fläche (in m²)	
Darstellung im FNP	W   M   G   SO   GBD   Versorgung   Verkehr   Grün
Lagebeurteilung - Weitere Aspekte	
Standardfall (Eigentümer, Verkaufsinteresse, Nachfrage)	privat, Baugenehmigung erteilt   privat, interessiert, Nachfrage vorhanden   privat, interessiert, keine Nachfrage   privat, nicht interessiert, Nachfrage vorhanden   privat, nicht interessiert, keine Nachfrage vorhanden   privat, Betriebsreserve   Gemeinde, interessiert, Nachfrage vorhanden   Gemeinde, interessiert, keine Nachfrage   Gemeinde, nicht interessiert, Nachfrage vorhanden   Gemeinde, nicht interessiert, keine Nachfrage vorhanden
Besonderheiten	---

### 9.1.4 Merkmalliste der Außenreserve

Allgemein	
Gemeinde	
Ortsteil	
lfd. Nr.	
Verortung	
Fläche (in m²)	
Nutzung und Verfahrensstand	
Darstellung im FNP	W   M   G   SO   GBD   Versorgung   Verkehr   Grün
Bestand oder Planung im FNP	k. A.   Bestand   Planung
Erschließung	voll erschlossen   Erschließung läuft   nicht erschlossen   k. A.
Verfahrensstand	Verfahren abgeschlossen   im Verfahren   kein Baurecht
Wenn kein Baurecht: Entwicklungshorizont	Entwicklung innerhalb von 5 Jahren   Entwicklung in 5-10 Jahren   langfristige Reserve   soll aus FNP entfernt werden   k. A.
Lagebeurteilung	
Eigentumsverhältnisse	
Eigentübertyp	Gemeinde   Ehemals Öffentlich (z.B. Bahn)   Privat   Öffentlich   Gemeinde + Privat   Gemeinde + ehem. Öffentlich   Privat + ehem. Öffentlich   Privat + Öffentlich
Interesse des Eigentümers	k. A.   Hoch   Mittel   Neutral   Ablehnend   nicht entscheidungsfähig
Begründung	---
Weitere Beeinflussung	
Weitere Beeinflussung (1/2)	Lärm   Topographie   Hochwasser   Nutzungskonflikt   Stromleitung   Abstände   Störfälle   Schutzgebiete   Bodenbeschaffenheit   Sonstiges
Tragweite der weiteren Beeinflussung (1/2)	erschwert Entwicklung   verhindert Entwicklung
Besonderheiten	---

## 9.2 Fragebogen der Kommunalbefragung<sup>27</sup>

### Einleitung:

Im Anschluss an unser Erhebungsgespräch würde ich gerne noch einige Fragen mit Ihnen besprechen. Es wird etwa 20 bis 30 Minuten dauern und ich danke Ihnen, dass Sie sich die Zeit dafür genommen haben.

Es geht bei der Befragung darum, die Entwicklung der Gewerbegebiete genauer zu erfassen.

Hierbei ist an vielen Stellen auch Ihre persönliche Einschätzung interessant – es gibt also weder „richtige“ noch „falsche“ Antworten.

### Grundinformationen

Kommune: .....

Erheber:

Ansprechpartner: .....

### I. Nachfrage, Angebot & Potenzial

Die Erhebung der Siedlungsflächenreserven zeigt, dass in

	Gesamt		Davon Gewerbe	
	Anzahl der Flächen	Gesamtfläche (ha)	Anzahl der Flächen	Gesamtfläche (ha)
Innenpotenzial	xx	xx	xx	xx
Außenreserve	xx	xx	xx	xx
Nachverdichtung	xx	xx	xx	xx
Baulücke	xx	xx	xx	xx
Summe	xx	xx	xx	xx

#### 1. Wie hoch war die Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen insgesamt in den letzten 10 Jahren?

##### 1.1. Wenn eine Statistik vorhanden ist, bitte genaue Angabe machen

..... ha

##### 1.2. Wenn keine Statistik vorhanden ist, bitte eine Einschätzung abgeben

>10 ha     10-5 ha     5-3 ha     3-1 ha     <1 ha

#### 2. Gibt es in der Kommune eine Angebots-/ Nachfrageanalyse bezogen auf Gewerbeflächen?

Ja     Nein

##### 2.1. Quelle für 2.2., 2.3 & 2.4:

Angebots-/ Nachfrageanalyse     persönliche Einschätzung

##### 2.2. Für wie viele Jahre sind die derzeit vorhandenen Gewerbeflächen ausreichend?

nicht mehr aus     noch 5 Jahre     noch 10 Jahre  
 noch 15 Jahre     wir haben bereits ein Überangebot     k. A.

##### 2.3. Wie viele Gewerbeflächen stehen aktuell tatsächlich dem Markt zur Verfügung?

..... ha

##### 2.4. Wie wird die Nachfragesituation nach Gewerbeflächen in den nächsten 5 Jahren eingeschätzt?

stark zunehmend     zunehmend     stabil     rückläufig     stark rückläufig

<sup>27</sup> Fragebogen der Kommunalbefragung vom 10.03.14 bis 10.04.14 im Rahmen des Projektes „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“

**3. Welche Gewerbebetriebe haben für Neuansiedlung oder Erweiterung in den letzten 10 Jahren in Ihrer Kommune Flächen neu in Anspruch genommen?**

Gewerbebetrieb	1.1 Woher kam dieser Betrieb?			1.2 Aus welcher Branche ist der Betrieb?				1.3 Standort			1.4 Wie viele Beschäftigte?
	Aus Kommune	Aus der Region	Von Außerhalb	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	sonstiges	Auf Brachen	Im bestehenden Gewerbegebiet	Auf der grünen Wiese	
.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**4. Worin sehen Sie, bezogen auf Gewerbegebiete, die Stärken Ihrer Kommune?**

- Gestaltung der Gewerbegebiete (z.B. Grundstückszuschnitt, Aufenthaltsqualität)
- stadträumliche Einbindung der Gewerbegebiete
- Verkehrsanbindung
- Funktionalität (Erschließung) der Gewerbegebiete
- Infrastrukturausstattung: Versorgung, Kinderbetreuung etc.
- Vermarktung von Gewerbeflächen
- Gewerbemanagement
- Positives Image
- kommunale Steuerbelastung
- Breitbandanschluss
- sonstige

**5. Worin sehen Sie, bezogen auf Gewerbegebiete, die Konflikte/Probleme Ihrer Kommune?**

- Verkehrsanbindung
- (längerfristiger) Leerstand
- minderwertige Zwischennutzung
- (mögliche) Brachen
- Altlasten
- fehlende Infrastrukturausstattung: Versorgung, Kinderbetreuung etc.
- unzureichendes Gewerbemanagement
- negatives Image
- kommunale Steuerbelastung
- Breitbandanschluss
- Sonstiges

**II. Wirtschaftsstruktur**

**6. Ihre Kommune hat aktuell folgende Wirtschaftsstruktur [% Beschäftigte]**

	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	Sons.
Anzahl	xx	xx	xx	xx
%	xx	xx	xx	xx

**6.1. Welche wesentlichen Veränderungen haben Sie in den letzten 10 Jahren beobachtet?**

.....

**6.2. Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Wirtschaftsstruktur ein?**

.....

**7. Die Anzahl der Beschäftigten in Ihrer Kommune hat in den letzten 10 Jahren um xx % zu- bzw. abgenommen. Wie können Sie dies begründen?**

.....

**8. Gibt es ein dominierendes Unternehmen in Ihrer Kommune?**

- Ja       Nein

**8.1. Wenn ja: Welches?**

.....

**8.2. Wenn ja: Welche Branche?**

- Produzierendes Gewerbe       Handel, Gastgewerbe und Verkehr       Sonstige Dienstleistungen       Sons.

**III. Gewerbeentwicklung im Bestand (IE)**

Falls in der Kommune G-Flächen als Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind: Die Erhebung zeigt, dass in Ihrer Kommune Gewerbeflächen mit ca. xx ha als Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind.

**9. Welche Maßnahmen wurden/werden in Ihrer Kommune konkret ergriffen, um die vorhandenen gewerblichen Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren?**

Maßnahme	Stand				Erfolg der Maßnahme				Erläuterung	
	abgeschlossen	läuft	geplant	wären sinnvoll	sehr erfolgreich	erfolgreich	mäßig erfolgreich	ohne Erfolg		k. A.
Gewerbebebietsmanager	<input type="radio"/>									
Umstrukturierung	<input type="radio"/>									
Aufwertung	<input type="radio"/>									
Revitalisierung	<input type="radio"/>									
Anreize für Investoren	<input type="radio"/>									
Eigentümergefragungen	<input type="radio"/>									
Online Baulandbörse	<input type="radio"/>									
Umnutzung von Bahnflächen	<input type="radio"/>									
Umnutzung von Militärfächen	<input type="radio"/>									
Altlastensanierung	<input type="radio"/>									
Sonstiges	<input type="radio"/>									

**10. Wie viel ha wurden damit mobilisiert?**

**10.1. Wenn eine Statistik vorhanden ist, bitte genaue Angaben machen.**

..... ha.

**10.2. Wenn keine Statistik vorhanden ist, bitte eine Einschätzung abgeben**

- >10 ha     10-5 ha     5-3 ha     3-1 ha     <1 ha

**10.3. Wie schätzen Sie die Vermarktung dieser Flächen ein?**

- sehr erfolgreich     erfolgreich     mäßig erfolgreich     ohne Erfolg

**11. Haben Sie für eine Mobilisierung Fördermittel beantragt?**

- Ja     Nein

**11.1. Wenn ja, welche?**

.....

**12. Erwarten Sie in Bestandsgebieten längerfristige Leerstände bzw. das Brachfallen von Flächen?**

- Ja     Nein

**12.1. Wenn ja: vorwiegend in**

- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- Sonstige Dienstleistungen
- Bahn
- Militär
- Sons.

**IV. Gewerbeentwicklung außerhalb des Bestandes (AR)**

Falls in der Kommune G-Flächen als Außenreserven vorhanden sind: Die Erhebung zeigt, dass in Ihrer Kommune Gewerbeflächen mit ca. xx ha als Außenreserven vorhanden sind.

Baureife (Verfahrensstand und Erschließung)			
Verfahren	Erschließung	Anzahl der Flächen	Fläche (ha)
Verfahren abgeschlossen	Voll erschlossen	xx	xx
Im Verfahren	Erschließung läuft	xx	xx
Kein Baurecht	Nicht erschlossen	xx	xx

Davon:

Eigentümerverhältnisse		
Eigentümer	Anzahl der Flächen	Fläche (ha)
Privat	xx	xx
Gemeinde	xx	xx
....	xx	xx

**13. Falls in der Kommune Außenreserven in Gewerbegebieten vorhanden sind**

**13.1. Gibt es für diese Flächen bereits Anfragen von Betrieben?**

- Ja     Nein

**13.2. Falls Ja: Welche Größe sollen die Betriebe haben (in Bezug auf die Anzahl der Beschäftigten)?**

- < 20 Beschäftigte     20 bis 50 Beschäftigte     50 bis 100 Beschäftigte     100 bis 500 Beschäftigte     > 500 Beschäftigte

**14. Welche Maßnahmen werden in Ihrer Kommune konkret ergriffen, um Gewerbeflächen zu vermarkten und zu managen?**

- Nachfrageanalyse
- Flächenmonitoring
- Gewerbeflächenkümmerer
- Aktive Wirtschaftsförderung
- Vermarktung über das Internet
- Messeauftritte
- Auflage für Eigentümer und Investoren
- keine Vermarktung
- Sonstige

**15. Plant die Kommune in naher Zukunft mit konkreten Neuausweisungen von Gewerbeflächen?**

- Ja       Nein

**15.1. Wenn ja, in welchem Umfang, für welche Branche?**

Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Sonstige Dienstleistungen	▪ Sons.	noch nicht bekannt
....ha	....ha	....ha	....ha	....ha

**15.2. Woher erwarten Sie den Bedarf?**

- aus der Kommune    aus der Region    von Außerhalb der Region

**16. Plant die Kommune in absehbarer Zeit Gewerbeflächen aus dem FNP zu entnehmen?**

- Ja       Nein

**16.1. Wenn ja, in welchem Umfang?**

..... ha

**V. Perspektiven**

**17. Welche Perspektive sehen Sie im Allgemeinen für die Gewerbeentwicklung in Ihrer Kommune?**

.....

**18. Welche Erfahrung hat Ihre Kommune mit interkommunalen Gewerbegebieten im Allgemeinen gemacht?**

- erfolgreich    neutral    negative    Keine Erfahrungen    k. A.

**19. Welche Rolle spielen interkommunale Gewerbegebiete für die Gewerbeentwicklung in Ihrer Kommune in der Zukunft?**

- wichtig    mittel    keine    k. A.

**20. Möchten Sie uns in Bezug auf die Gewerbegebiete in Ihrer Kommune noch etwas mitteilen?**

.....

## 9.3 Fragebogen der Betriebsbefragung<sup>28</sup>

### **Vorwort**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Betriebsbefragung schaffen wir die Grundlage, dass auch künftig ausreichend attraktive Gewerbegebiete für die Unternehmen in der Region Ostwürttemberg zur Verfügung stehen. Dabei sind Ausgangslagen und Perspektiven der ansässigen Unternehmen in der Region unverzichtbar. Wir bitten Sie deshalb als Vertreter eines führenden Unternehmens in Ostwürttemberg sich 10 Minuten Zeit zunehmen und an unserer Befragung teilzunehmen.

Bitte beachten Sie, dass sich die Befragung ausschließlich auf den Betrieb an folgendem Standort bezieht:

**Straße:** xxxxxxxx

**Ort:** xxxxxxxx

### **I. Grundinformationen und Struktur des Betriebs**

**1. In welcher Kommune befindet sich ihr Betrieb?**

**2. Welcher Branche ist Ihr Betrieb zuzuordnen?**

- Produzierendes Gewerbe
- Handel
- Handwerk
- Bau
- Verkehr/Logistik
- Dienstleistungen
- Hightech
- Sonstige
- Weiß nicht/Keine Angabe

**3. Welche Beschreibung passt zu Ihrem Betrieb am ehesten?**

- Dieser Betrieb ist ein Einzelbetrieb (nur ein Betrieb an diesem Standort)
- Dieser Betrieb ist einer von mehreren Betriebsstandorten des Unternehmens in der Kommune
- Dieser Betrieb ist einer von mehreren Betriebsstandorten des Unternehmens, die in verschiedenen Kommunen ansässig sind
- Sonstige
- Weiß nicht/Keine Angabe

**4. Wie viele Arbeitsplätze (Teil- bzw. Vollzeitbeschäftigte, Arbeiter mit Werkverträgen, Leiharbeiter) gibt es an Ihrem Betriebsstandort?**

- bis zu 50 Arbeitsplätze
- 51 bis 100 Arbeitsplätze
- 101 bis 500 Arbeitsplätze
- mehr als 500 Arbeitsplätze
- Weiß nicht/Keine Angabe

**5. Welche räumliche Ausdehnung hat der Absatzmarkt Ihrer Produkte / Dienstleistungen?**

- lokal
- regional
- national
- international
- Weiß nicht/Keine Angabe

---

<sup>28</sup> Fragebogen der Betriebsbefragung vom 10.03.14 bis 10.04.14 im Rahmen des Projektes „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“

**6. Ist Ihr Unternehmen Eigentümer oder Pächter des genutzten/bebauten Grundstücks am Betriebsstandort?**

- Eigentümer
- Pächter bzw. Mieter
- Weiß nicht/Keine Angabe

**7. Wie groß ist die Grundstücksfläche des Betriebsstandorts insgesamt?**

*(Die Flächenangabe bezieht sich auf die Summe aller Flächen: z. B. bebaute und genutzte Flächen, Freiflächen, Brachflächen, Reserveflächen, Lagerflächen, Parkplätze, sonstige Flächen!)*

- kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>
- 2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>
- 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>
- 10.000 m<sup>2</sup> bis 30.000 m<sup>2</sup>
- mehr als 30.000 m<sup>2</sup>
- Weiß nicht/Keine Angabe

**8. Wie groß ist die Reservefläche für Betriebserweiterungen am Betriebsstandort insgesamt?**

*(Zu Reserveflächen gehören Flächen am Standort, die sowohl im Eigentum des Betriebs als auch im Eigentum eines anderen Eigentümers, z.B. Gemeinde, sind und von diesem für den Betrieb reserviert werden).*

- keine Reservefläche vorhanden
- kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>
- 2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>
- 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>
- 10.000 m<sup>2</sup> bis 30.000 m<sup>2</sup>
- mehr als 30.000 m<sup>2</sup>
- Weiß nicht/Keine Angabe

## **II. Flächenbedarf**

**9. Ist kurz- oder mittelfristig eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung (auch Lagerfläche, Parkplätze, usw.) auf dem Betriebsgelände geplant?**

- nein
- kurzfristig (innerhalb 2 Jahren )
- mittelfristig ( in 2 bis 10 Jahren)
- Weiß nicht/Keine Angabe

**10. Aus welchen Gründen planen Sie eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung?**

- Modernisierung/Umstrukturierung
- Produktionserweiterung
- Sonstige
- Weiß nicht/Keine Angabe

**11. Wie viele zusätzliche Arbeitsplätze sollen in diesem Zusammenhang geschaffen werden?**

- keine neuen Arbeitsplätze
- weniger als 20 Arbeitsplätze
- 20 bis 50 Arbeitsplätze
- 51 bis 100 Arbeitsplätze
- 101 bis 500 Arbeitsplätze
- mehr als 500 Arbeitsplätze
- Weiß nicht/Keine Angabe

**12. Wie viel Quadratmeter Fläche benötigen Sie für die Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung?**

- weniger als 2.500 m<sup>2</sup>
- 2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>
- 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>

- 10.000 m<sup>2</sup> bis 30.000 m<sup>2</sup>
- mehr als 30.000 m<sup>2</sup>
- Weiß nicht/Keine Angabe

**13. Wird für die Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung auf eigene Flächen zurückgegriffen oder ist dies nur an einem anderen bzw. benachbarten Standort möglich?**

- eigene Flächen werden verwendet, die für eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung ausreichen
- eigene Flächen werden verwendet, die alleine nicht für eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung ausreichen (weitere Flächen an anderem/benachbartem Standort werden benötigt)
- eigene Flächen reichen nicht aus und die Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung ist nur an einem anderen/benachbarten Standort möglich
- eigene Flächen würden ausreichen, eine Neubebauung bzw. Erweiterung der Nutzung findet jedoch an einem anderen/benachbarten Standort statt
- keine der Antwortmöglichkeiten trifft zu

**14. Gibt es bereits einen konkreten Standort für die Neubebauung bzw. neue Nutzung für den Betrieb?**

- nein
- ja, in derselben Kommune auf einem benachbarten Grundstück
- ja, in derselben Kommune, jedoch an einem anderen Standort
- ja, in der Region Ostwürttemberg (Ostalbkreis oder Kreis Heidenheim)
- ja, außerhalb der Region
- Weiß nicht/Keine Angabe

**15. Wie ist der derzeitige Planungsstand für die Neubebauung bzw. neue Nutzung an einem anderen Standort?**

- noch nicht konkret
- Bauvoranfrage
- Grundstückskäufe
- Bauplanungsphase
- im Bau

**16. Werden Sie am bestehenden Standort festhalten?**

- Betrieb bleibt am Standort
- Betrieb bleibt wahrscheinlich am Standort
- Betrieb gibt den Standort kurzfristig (innerhalb 2 Jahren) auf
- Betrieb gibt den Standort mittelfristig (in 2 bis 10 Jahren) auf
- Weiß nicht/Keine Angabe

**17. Können Sie sich vorstellen untergenutzte Grundstücksflächen oder Reserveflächen, die in den nächsten 10 Jahren nicht zur eigenen Erweiterung benötigt werden, zu veräußern oder zu verpachten?**

- ja
- nein
- der Betrieb besitzt keine (Reserve-) Flächen zur Erweiterung am Standort
- Weiß nicht/Keine Angabe

**18. Gibt es konkrete Planungen Flächen zu veräußern oder zu verpachten?**

- ja
- nein

**19. Können Sie sich vorstellen un- oder untergenutzte Gebäude(-teile) am Betriebsstandort zu veräußern oder zu vermieten?**

- ja
- nein
- kein Leerstand oder Unternutzung der Gebäude vorhanden

**20. Gibt es konkrete Planungen Gebäude(-teile) zu veräußern oder zu vermieten?**

- ja
- nein

**III. Bewertung der Standortverhältnisse**

**21. Wie beurteilen Sie insgesamt die Qualität der aktuellen Standortverhältnisse Ihres Betriebs?**

- gut
- durchschnittlich
- schlecht
- Weiß nicht/Keine Angabe

**22. Für einen Gewerbestandort sind folgende in der Tabelle aufgelistete Aspekte wichtig.**

- 1. Bewertung:** Bitte bewerten Sie Ihren Betriebsstandort bezüglich dieser Aspekte.  
*Zur Bewertung stehen Ihnen die drei ersten Spalten [gut | durchschnittlich | schlecht] zur Auswahl.*
- 2. Relevanz:** Bitte beurteilen Sie wie relevant dieser Aspekt für Ihren Betrieb ist.  
*Zur Bewertung stehen Ihnen die drei letzten Spalten [relevant | durchschnittlich relevant | nicht relevant] zur Auswahl.*

	1. Bewertung			2. Relevanz		
	gut	durchschnittlich	schlecht	relevant	durchschnittlich relevant	nicht relevant
Die großräumige Verkehrsanbindung (z.B. an das Fernstraßennetz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Breitbandversorgung (Qualität Internet)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Erschließung Ihres Grundstückes (z.B. Stellplätze, Zufahrt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Den Zuschnitt / die Nutzbarkeit Ihres Grundstückes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die kommunale Steuerbelastung (Gewerbe- und Grundsteuer) an Ihrem Unternehmensstandort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Das Image des Gewerbegebietes, in dem Ihr Betrieb ansässig ist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Das Image Ihrer Gemeinde als Gewerbestandort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die „Weichen Standortfaktoren“ Ihrer Gemeinde (z.B. Grünflächen, Freizeit-, Bildungs-, Kulturangebote, Einkaufsmöglichkeiten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Verfügbarkeit von Fachkräften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

**23. Ist Ihr Betrieb aufgrund von Kooperationen mit anderen Unternehmen/Betrieben (z.B. gemeinsame Kunden, Lieferanten, Flächennutzung, Infrastruktur, Außendarstellung/Dienstleistungen) an den Standort gebunden?**

- sehr gebunden
- eher weniger gebunden
- nicht gebunden
- Weiß nicht/Keine Angabe

**24. Gibt es Konflikte beispielsweise mit Nachbarbetrieben, vorhandener Wohnbebauung, angrenzenden Naturschutzgebieten, oder sonstigem unabhängig davon, ob Ihr Betrieb Verursacher oder Betroffener ist?**

- ja
- nein

**25. Von welcher Art sind die bestehenden Konflikte unabhängig davon, ob Ihr Betrieb Verursacher oder Betroffener ist?**

- Schutzgebiete (Wasserschutzgebiet, Naturschutzgebiet, etc.)
- Denkmalschutz
- Produktionslärm
- Verkehrslärm
- Geruchsimmission
- Parkplätze
- Sonstiges

**26. Wo wohnt der überwiegende Teil Ihrer Beschäftigten?**

- in der Kommune des Betriebsstandorts
- in einer Nachbarkommune des Betriebsstandorts
- in der Region Ostwürttemberg (Ostalbkreis oder Landkreis Heidenheim)
- außerhalb der Region Ostwürttemberg









## Regionalverband Ostwürttemberg

Bahnhofplatz 5  
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon: 07171/92764-0

Fax: 07171/92764-15

E-Mail: [info@ostwuerttemberg.org](mailto:info@ostwuerttemberg.org)

[www.ostwuerttemberg.org](http://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](mailto:zentrale@ostwuerttemberg.ihk.de)

[www.ostwuerttemberg.ihk.de](http://www.ostwuerttemberg.ihk.de)



Projektpartner



Regionalverband  
Ostwürttemberg



IHK Industrie- und Handelskammer  
Ostwürttemberg



Landkreis  
Heidenheim



OSTALBKREIS

gefördert und begleitet durch



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR