



Strategie der Gewerbeflächenentwicklung

Zentrale Ergebnisse

April 2022

ppa. Matthias Prüller
Dipl.- Geogr. Julia Bubbel

Quelle: imakomm, 2020.

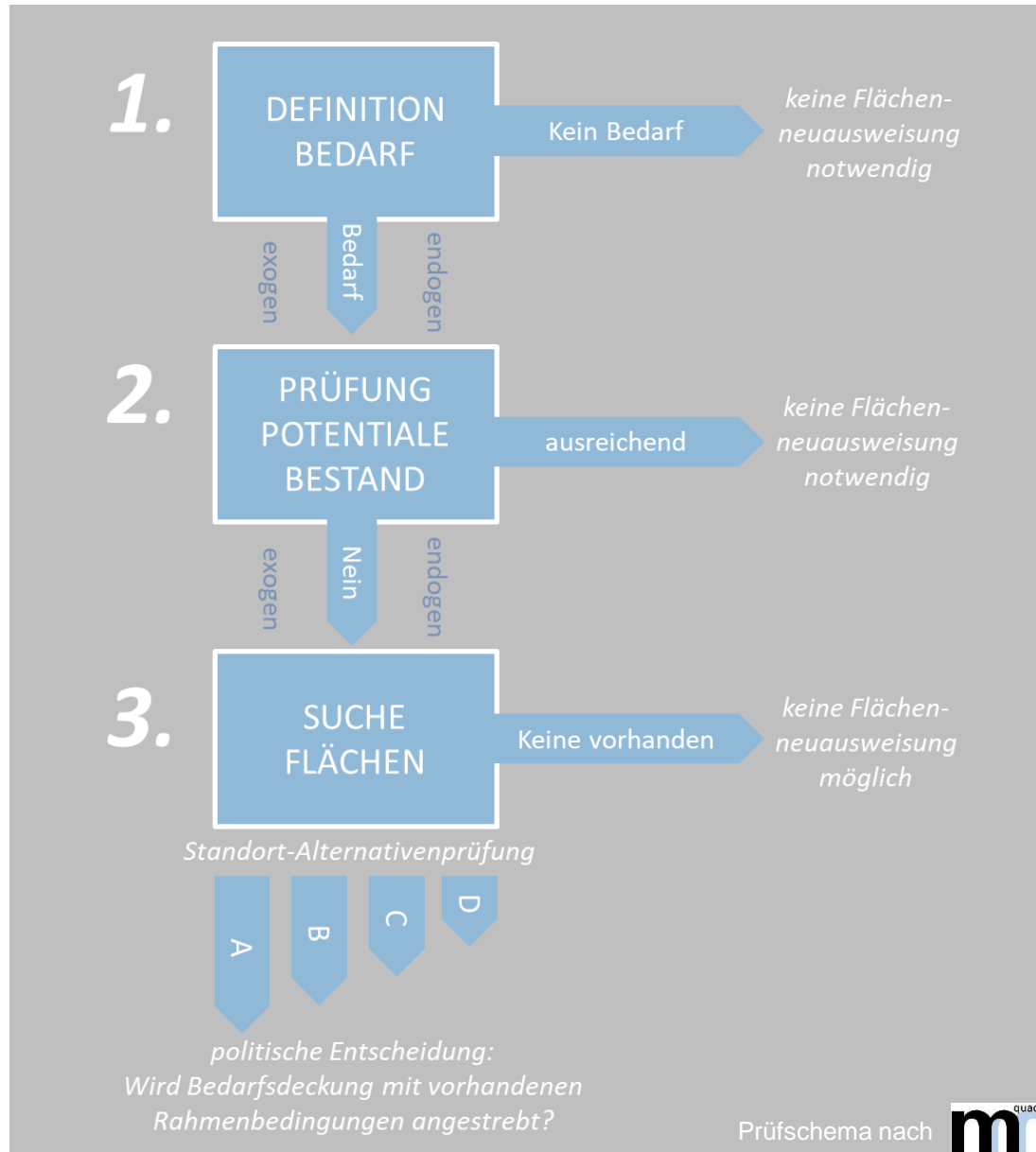
Ausgangslage

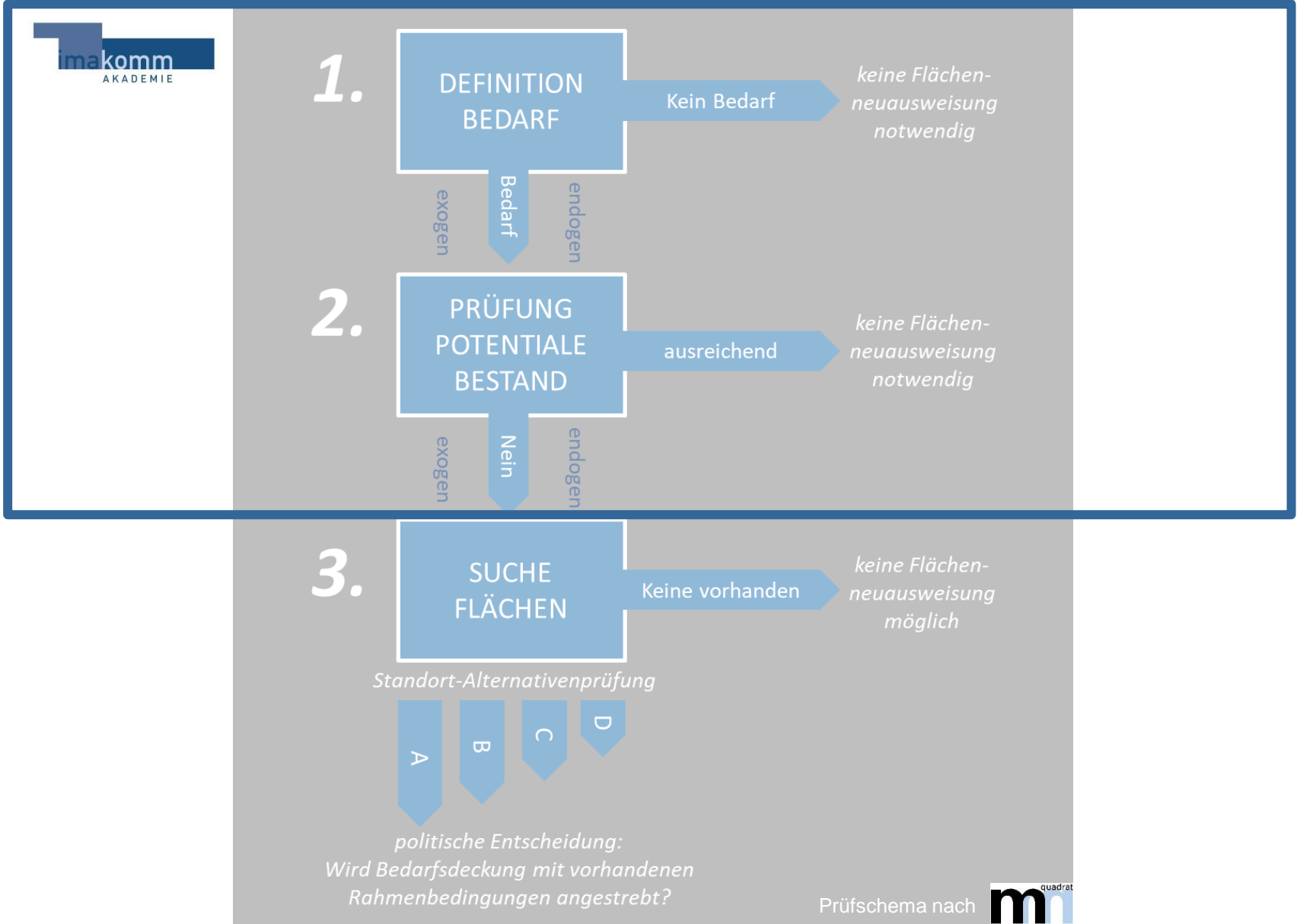
- **Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2020**
 - **Bedarfsermittlung Gewerbeflächen bis 2035**
 - **Erfassung noch vorhandener Planungsflächen** (entwickelbare Flächen gemäß Flächennutzungsplan, verfügbare Freiflächen mit Bebauungsplan (in städtischen Besitz))
- **Inhaltliche Ergänzung und Vertiefung auf Basis des „Runden Tisch“ 2021**, wesentliche zusätzliche Inhalte:
 - detaillierte Darstellung **Innenentwicklungspotenziale, brachliegende, untergenutzte Flächen** (= Nachverdichtungspotenziale)
 - **erneute Unternehmensbefragung**: Veränderung Flächenbedarfe? längerfristige Entwicklung, Veränderungen Unternehmensstruktur (= **Evaluation endogene Flächenbedarfe**)

Ergebnis:

- **Die vertiefenden Analyse ergänzen die Gewerbeflächenstrategie inhaltlich** (siehe Nachverdichtungspotenziale)
- **Der Aufwand hat sich für eine fundierte Entscheidungsbasis gelohnt!**

Die Entscheidung welche Strategie der Gewerbeflächenentwicklung Sie in Zukunft verfolgen wollen, können wir Ihnen aber nicht abnehmen.





1. Definition Bedarf

Einordnung

endogene Bedarfe
(aus Süßen)

+

exogene Bedarfe
(von außen)

endogene Bedarfe
(aus Süßen)

Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen

Ansatz 1a:

Prognoseverfahren GIFPRO

Methodik:

Ermittlung des Flächenbedarfs durch Neugründungen, inter- und intrakommunale Verlagerungen anhand regional differenzierter Quoten (*Standardwerte*)

Ansatz 1b:

Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells

Methodik:

siehe Ansatz 1a; zusätzlich: *Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten*

Ansatz 2:

Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen Gewerbe und aktuelle Bedarfe

Methodik:

Exploration Mittelwert aus: Anfragen nach Gewerbeflächen / Bestandserweiterungen / Flächenentwicklung / Bedarfe Unternehmen aktuell
(*unter Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten*)

Reduktion des Bedarfs um tatsächliche Planungsflächen nach FNP und Bauungsplangebiet mit Verfügbarkeit

Ansätze weitere Bedarfe / Details

Ansatz Branchen:

Prognoseverfahren GIFPRO

Methodik:

Ermittlung des Flächenbedarfs nach Wirtschaftsbereichen und angepassten Quoten nach Branchen

Ansatz Mischflächen:

Prognoseverfahren GIFPRO

Methodik:

Ermittlung des Flächenbedarfs für sonstige Standorte im Stadtgebiet außerhalb der Gewerbegebiete

Unternehmensbefragung

*zur Gewerbeflächenentwicklung in Süßen
im Auftrag der Stadt Süßen*

1. Definition Bedarf

endogene + exogene Bedarfe

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE-Flächen bis 2035
Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen	
Ansatz 1b: Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells	7,5 – 8 ha
Ansatz 2: Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe	8,5 – 9 ha
Flächenbedarf GESAMT in ha (Mittelwert Ansätze 1b & 2)	8 ha



Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MK-Flächen, Sonstige Lagen in Frage kommen können	
Ansatz Mischflächen / Innenbereich / Stadteingänge: Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (TBS)	4,5 - 5 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Ermittelter Bedarf über Mehrfachplausibilität

→ Flächenbedarf über Prognoseansätze berücksichtigt **endogene und exogene Bedarfe!**

→ Zahlen bis 2035 können immer nur Näherungswerte (= Prognose) darstellen, aber grundsätzliche strategische Entwicklung ist auf diese Basis zu treffen!

→ **Planungshorizonte bei der Gebietsentwicklung sind zu berücksichtigen:**

sowohl bei **neuen Gewerbegebieten** als auch bei der **Nachverdichtung!**

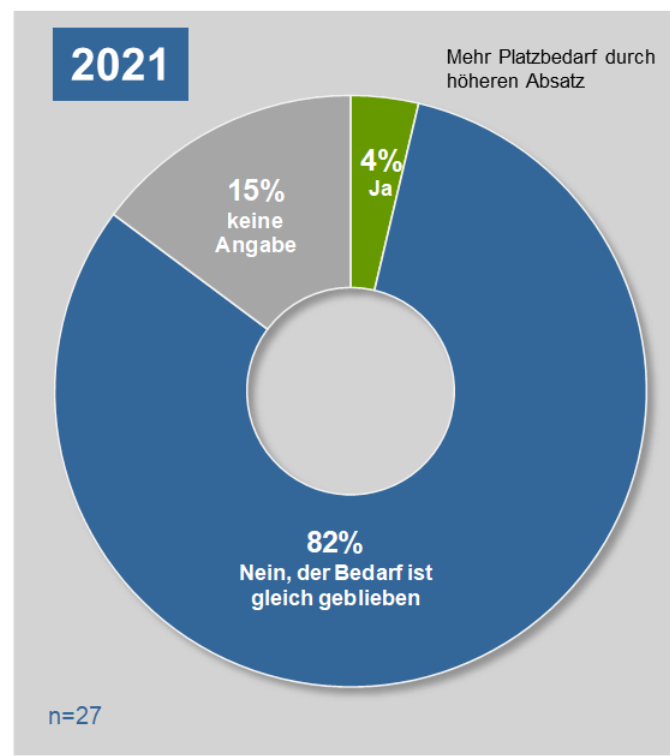
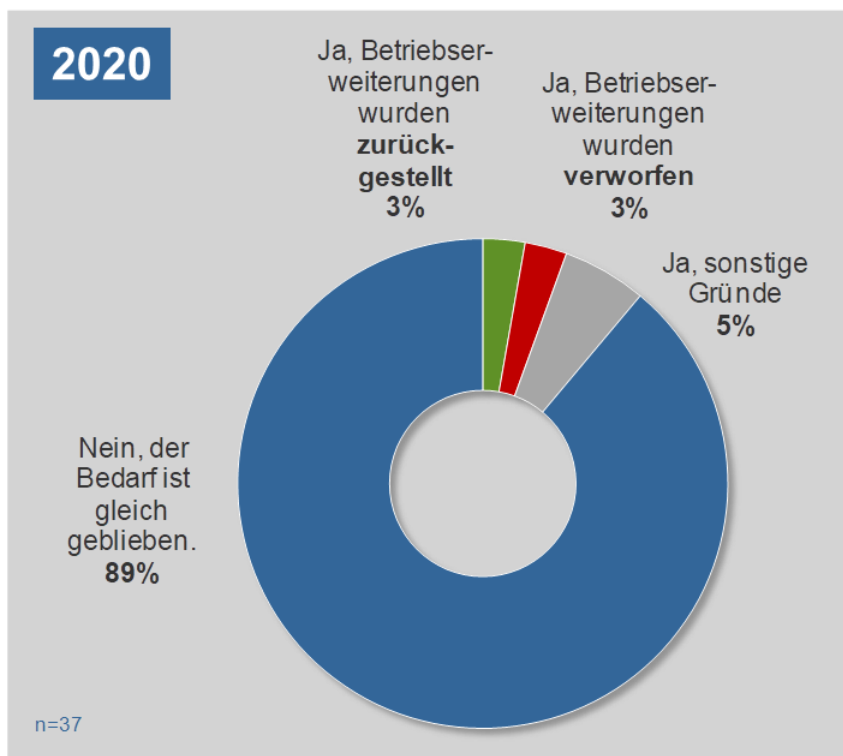
→ **Gesicherte Bedarfe** aus dem Bestand (**endogene Bedarfe**) sind nur für **kürzeren Zeitraum** möglich (betriebliche Planungen)

1. Definition Bedarf

Auszug aus den Unternehmensbefragungen

Effekte Corona-Pandemie

Frage: Hat sich der Flächenbedarf durch die aktuelle wirtschaftliche Situation im Rahmen der Pandemie verändert?



▪ **Kein gesunkener Flächenbedarf durch die Pandemie festzuhalten**

1. Definition Bedarf

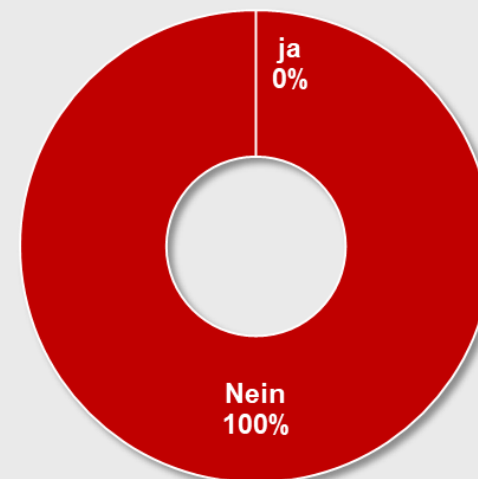
endogene Bedarfe (Unternehmensbefragung 2021)

Frage : Welche Flächenveränderungen resultieren aus den von Ihnen
angedachten betrieblichen Veränderungen?

Flächenbedarf in Süßen 2021 (Befragung + Gespräche)

Art der Fläche	Flächenbedarf
Gesamt	27.450 m ² →10.000 m ² abgezogen, da sie als nicht gesicherter Bedarf eingestuft werden → 17.450 m²
davon:	
Büroflächen:	1.050 m²
Lagerflächen:	13.700 m ² -10.000 m ² → 3.700 m²
Produktionsflächen:	2.500 m²
Verkaufsflächen:	600 m²
Verkehrsflächen	2.000 m²
Sonstige Flächen:	300 m²
Keine Angabe:	7.300 m ²

Den zusätzlichen Flächenbedarf kann ich durch Flächenreserven auf meinem Grundstück / Optionsflächen abdecken oder habe bereits passende Flächen erworben.



Freiwerdende Flächen in Süßen

Art der Fläche	Flächen
Gesamt	< 0,1ha

Gewerblich nutzbare Flächen auf Unternehmensgrundstück

Art der Fläche	Flächen
Gesamt	< 0,1ha

**= ca. 1,7 ha
zusätzlicher Bedarf
(nächste 5 Jahre)**

1. Definition Bedarf

endogene Bedarfe (Unternehmensbefragung 2021)

= ca. 1,7 ha zusätzlicher Bedarf (nächste 5 Jahre)

davon

- ca. 1,3 ha bestätigt von 2020
- ca. 0,4 ha neu

Nicht bestätigte Bedarfe von 2020 wurden nicht mehr als Bedarf bewertet!

Zeithorizont:

akutem Handlungsbedarf (1-2 Jahre):

- **0,8 ha** (angegebene Einheiten: 0,1 - 0,4 ha) Handwerk und Dienstleistungen (0,1 ha)

Bedarf in den nächsten 3-5 Jahren:

- **0,9 ha** (angegebene Einheiten: 200 m² - 0,4 ha) Handwerk, Baugewerbe

Standortverlagerungen:

- Zusatzbedarf **0,3 ha** → **Gesamtbedarf 2,0 ha** (aber zugleich **0,3 ha werden wieder frei**)

1. Definition Bedarf

endogene Bedarfe (Unternehmensbefragung 2021)

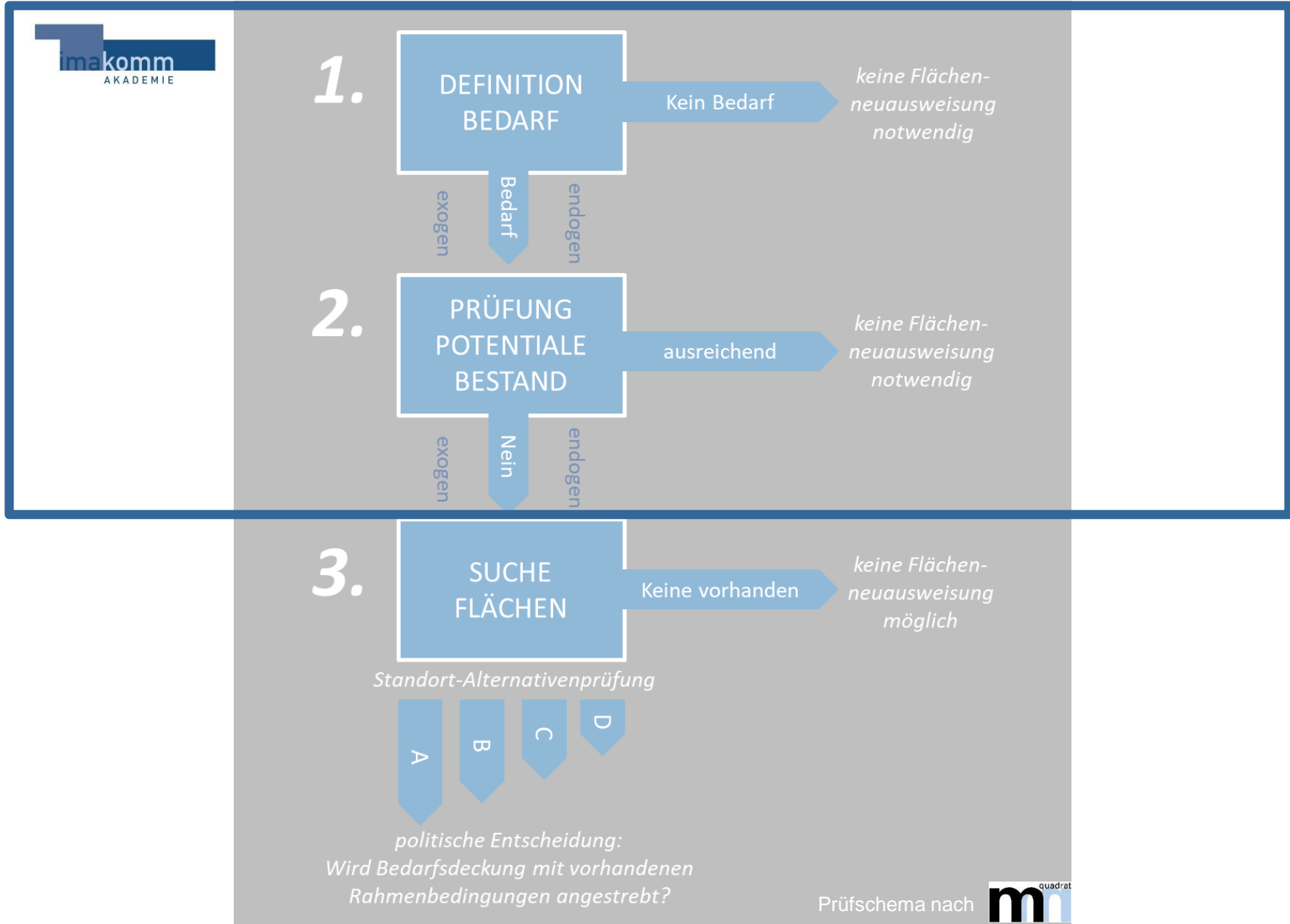
endogene <u>zusätzliche</u> Flächenbedarfe:	1,7 ha
davon klassisches Gewerbe:	davon Dienstleistungen:
1,6 ha , davon (jeweilige Einheiten) 0,5 ha Produktion 0,4 ha Kfz 0,4 ha Handwerk 0,3 ha Handwerk <0,1 ha sonstige Bedarfe	ca. 0,1 ha
endogene Flächenbedarfe <u>insgesamt:</u> (inkl. Verlagerung)	2,0 ha - 0,3 ha = 1,7 ha
neue Flächenbedarfe:	frei werdende Flächenpotenziale:
2,0 ha , davon (jeweilige Einheiten) 0,5 ha Produktion 0,5 ha Kfz 0,6 ha Handwerk 0,3 ha Handwerk <0,1 ha sonstige Bedarfe 0,1 Dienstleistungen	0,3 ha , davon (jeweilige Einheiten) 0,1 ha Kfz 0,2 ha Handwerk <0,1 ha Handwerk

1. Definition Bedarf

Zusammenfassung

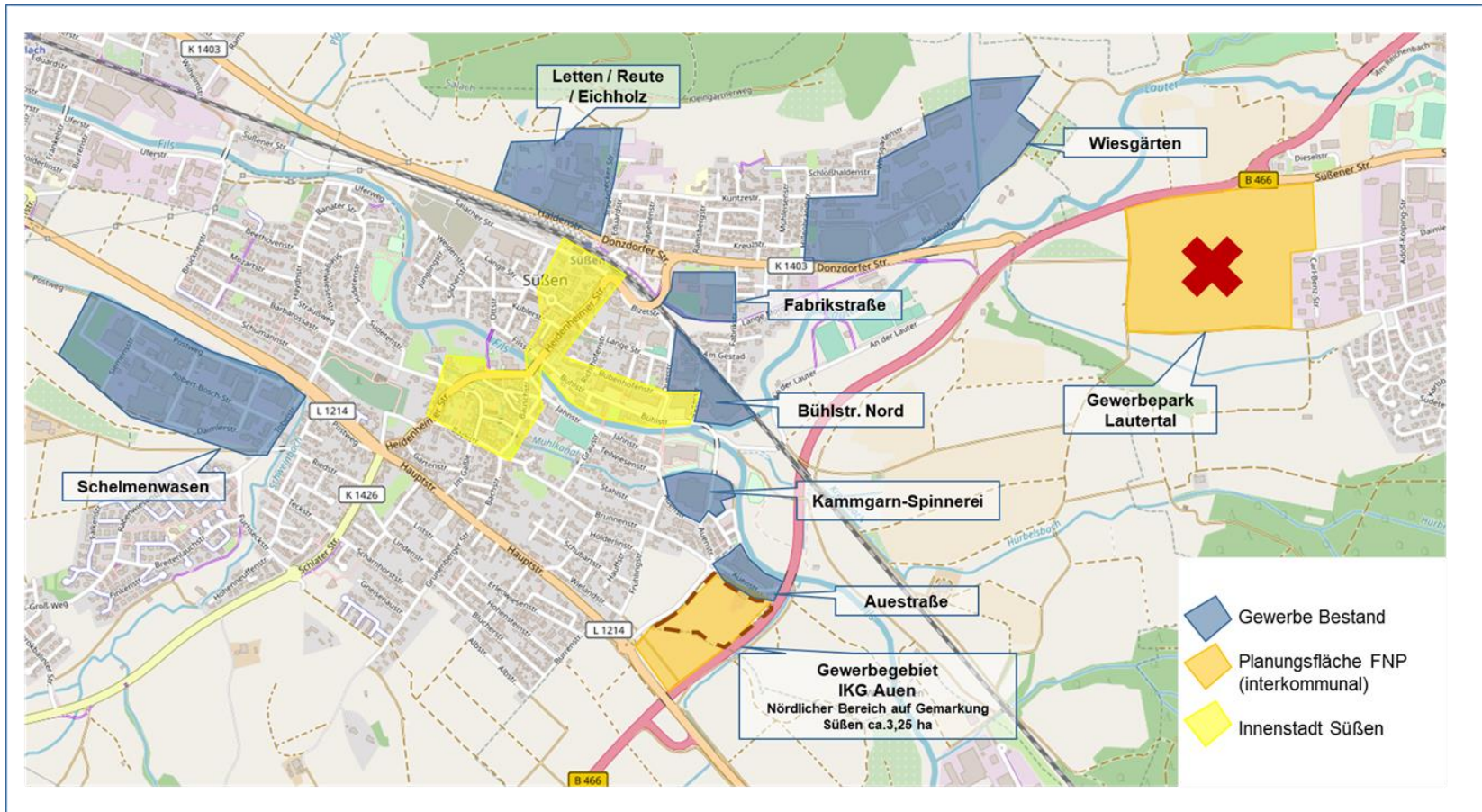
Flächenbedarf GE bis 2035 abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) (ca.-Werte)		GE-Flächen	
		kurzfristig (nächste 5 Jahre)	mittel- / langfristig / exogen
in ha	8,0	davon 1,9 endogener Bedarf	6,0

Flächenbedarf Mischflächen / Innenbereich / Stadteingänge: Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (TBS)		MI-Flächen	
		Kurzfristig (nächste 5 Jahre)	mittel- / langfristig / exogen
in ha	4,5-5 rechnersicherer Ansatz: 4,5	davon 0,1 endogener Bedarf	4,4



2. Prüfung Potenziale Bestand

Planungsflächen



2. Prüfung Potenziale Bestand

Nachverdichtungspotenziale



2. Prüfung Potenziale Bestand

Nachverdichtungspotenziale

Typ der Nachverdichtung	Schelmenwasen	Letten Reute / Eichholz	Wiesgärten	Fabrikstr./ Bühlstr. Nord	Kammgarnspinnerei / Auestr.	Südliche Öschstr. / ...	Jahnstr.	Summe
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,85 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,85 ha (nicht verfügbar)
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	0,4 ha	0,0 ha	0,9 ha	0,0 ha	0,0 ha*	0,0 ha	0,0 ha	1,3 ha (davon unbebaut: 0,5 ha)
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	1,2 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	1,2 ha (davon unbebaut: 1,2 ha)
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	0,6 ha	1,6 ha	1,4 ha	0,3 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	3,9 ha (nicht verfügbar ggf. Nachverdichtungspotenzial Lager- und Parkflächen)
f) Unklar	0,0 ha	0,0 ha	0,1 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,1 ha (unbebaut)
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	1,2 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,5 ha	1,7 ha (Fläche bebaut / genutzt, eher mittelfristig)
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,1 ha	1,6 ha*	0,0 ha	0,0 ha	1,7 ha (nicht verfügbar)

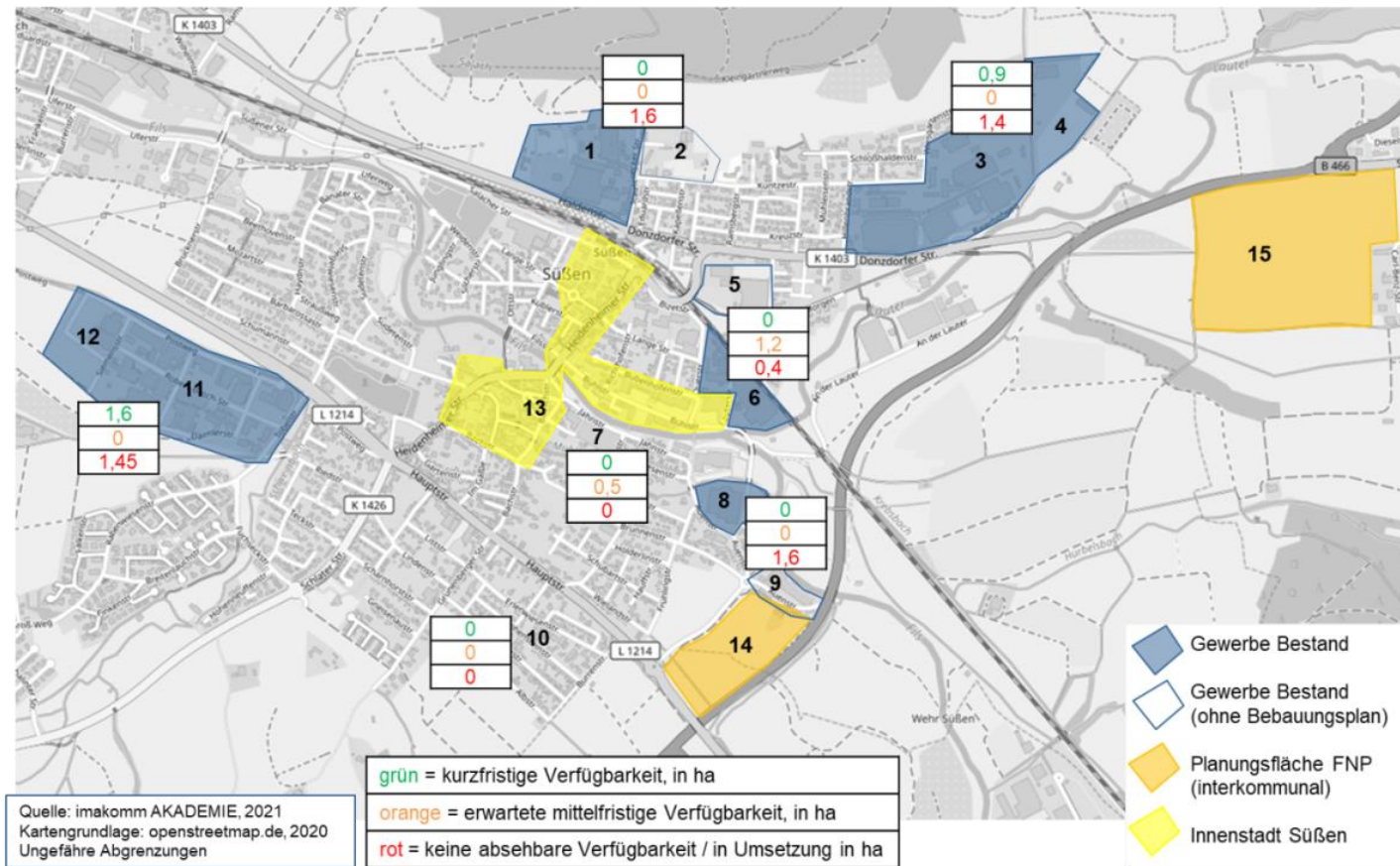
* Hinweis: Der Standort „Kammgarnspinnerei“ (Gibbs-Areal) war zum Zeitpunkt des Runden Tisch noch als private Potenzialfläche eingestuft. Hier haben sich mit einem inzwischen vollzogenen Grundstückverkauf konkrete Entwicklungsoptionen ergeben, die im Bereich Dienstleistungen zu verorten sind. Entsprechend kann diese Fläche rechnerisch vom exogenen Bedarf an Dienstleistungsflächen abgezogen werden, steht im Gegenzug aber nicht mehr als Potenzialfläche zur Verfügung.

grün = erwartete kurzfristige Verfügbarkeit | orange = erwartete mittelfristige Verfügbarkeit | rot = keine absehbare Verfügbarkeit

2. Prüfung Potenziale Bestand

Nachverdichtungspotenziale

Nachverdichtungspotenziale in Süßen



- 1 Leutte / Reute / Eichholz
- 2 Kuntzareal
- 3 Wiesgärten
- 4 Wiesgärten Erw.
- 5 Fabrikstraße
- 6 Bühlstr. Nord
- 7 Jahnstraße
- 8 Kammgarnspinnerei
- 9 Auenstraße
- 10 Öschstraße
- 11 Schelmenwasen
- 12 Schelmenwasen Erw.
- 13 Innenstadt / innenstadtnahe Lagen
- 14 IKG Auen
- 15 Gewerbepark Lautertal

2. Prüfung Potenziale Bestand

Nachverdichtungspotenziale

Typ der Nachverdichtung	Summe Flächen Nachverdichtung	Nutzbar für klassisches Gewerbe	Nutzbar für Dienstleistungen / nicht störendes Gewerbe
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	1,3 ha* , davon unbebaut: 0,5 ha Parkplatz: 0,4 ha Bestandsgebäude 0,3 ha	1,2 ha , davon unbebaut: 0,5 ha	0,1 ha*
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	1,2 ha , davon unbebaut: 1,2 ha	1,2 ha , davon unbebaut: 1,2 ha	
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	1,7 ha (Fläche bebaut / genutzt, eher mittelfristig)	1,2 ha	0,5 ha
SUMME	Kurzfristig: 2,5 ha (unbebaut: 1,7 ha)	Kurzfristig: 2,4 ha (unbebaut: 1,7 ha)	Kurzfristig: 0,1 ha (unbebaut: 0,0 ha)
	Mittelfristig: 1,7 ha (unbebaut: 0,0 ha)	Mittelfristig: 1,2 ha (unbebaut: 0,0 ha)	Mittelfristig: 0,5 ha (unbebaut: 0,0 ha)

* Hinweis: Der Standort „Kammgarnspinnerei“ (Gibbs-Areal) war zum Zeitpunkt des Runden Tisch noch als private Potenzialfläche eingestuft. Hier haben sich mit einem inzwischen vollzogenen Grundstückverkauf konkrete Entwicklungsoptionen ergeben, die im Bereich Dienstleistungen zu verorten sind. Entsprechend kann diese Fläche (1,6 ha) rechnerisch vom exogenen Bedarf an Dienstleistungsflächen abgezogen werden, steht im Gegenzug aber nicht mehr als Potenzialfläche zur Verfügung.

grün = erwartete kurzfristige Verfügbarkeit | orange = erwartete mittelfristige Verfügbarkeit | rot = keine absehbare Verfügbarkeit

Zwischenfazit

Flächenbilanz Gewerbeflächen

Ergebnis:

Selbst mit Umsetzung des IKG Auen **Deckung der Bedarfe von Süßen nicht zu erwarten.** Teile der Bedarfe sind auch auf Gemarkung Gingen zu erwarten. Umsetzung zusätzlicher Flächen – bei einem Ziel der Bedarfsdeckung – rein quantitativ zu empfehlen.

Flächenbedarf GE bis 2035 abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) (ca.-Werte)		GE-Flächen	
		kurzfristig	mittel- / langfristig / exogen
in ha	8,0	davon 1,9 endogener Bedarf	6,0
Potenzialflächen		GE-Nutzung	
Kurzfristig verfügbare Flächen durch frei werdende Flächen der Verlagerungen		0,3	
Kurzfristig verfügbare Flächen innerhalb bestehende B-Plan-Gebiete (in Privatbesitz / Rückkaufsrecht)		2,4 davon unbebaut: 1,7	
Flächenbedarf Saldo – <u>kurzfristig</u>	- 5,2	+ 0,8	- 6,0
Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“			1,2 ha
Flächenbedarf Saldo – <u>mittelfristig</u>	- 4,0		- 4,8
Planungsflächen FNP		GE-Nutzung	
voraussichtlich verfügbare Planungsflächen			0
Flächenbedarf Saldo – <u>langfristig</u>	- 4,0		

Zwischenfazit

Flächenbilanz Mischgebietsflächen

Ergebnis:

zusätzlich mehrgeschossige Umsetzung möglich, dabei auch Innenstadt als Potenzialraum nutzbar, daher **Deckung der Bedarfe zu erwarten**

Flächenbedarf Misch-flächen / Innenbereich / Stadteingänge: Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (TBS)		MI-Flächen	
		kurzfristig	mittel- / langfristig / exogen
in ha	4,5-5 rechnersicherer Ansatz: 4,5	davon 0,1 endogener Bedarf	4,4
Potenzialflächen		MI-Nutzung	
Kurzfristig verfügbare Flächen durch frei werdende Flächen der Verlagerungen			
Kurzfristig verfügbare Flächen innerhalb bestehende B-Plan-Gebiete (in Privatbesitz / Rückkaufsrecht)		0,1	1,6 exogener Bedarf (bereits in Planung, verfügbare Fläche bereits eingerechnet)
Flächenbedarf Saldo – kurzfristig	- 2,8	0	- 2,8
Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“			0,5
Flächenbedarf Saldo – mittelfristig	- 2,3		- 2,3
voraussichtlich verfügbare Planungsflächen (Gewerbliche Bauflächen, aber Nutzbarkeit nur für nicht störendes Gewerbe, da Altlasten)			2,7
Flächenbedarf Saldo – langfristig	+0,4		

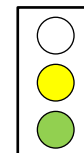
Zwischenfazit

Gewerbeflächen kurzfristig (endogene Bedarfe):

Kurzfristige endogene Bedarfe (laut Befragung) können zumindest rein quantitativ im Bestand untergebracht werden

→ zunächst **nicht zwingend weitergehende Entwicklung von Flächen im Außenbereich notwendig.**

Wichtig: Stadt Süßen hat dabei nur bei der Hälfte der Flächen direkte Einflussmöglichkeiten.

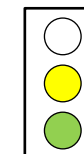


Flächen Dienstleistungen / Nicht störend:

Auch Dienstleistungsnutzungen & soweit möglich nicht störendes Gewerbe sollen innerhalb von Bestandsgebieten / Potenzialflächen entwickelt werden.

→ mobilisierbare Standorte existieren und bieten **ausreichendes Flächenpotenzial** (u.a. Innenstadt, Kammgarnspinnerei/Gibbs, Jahnstraße)

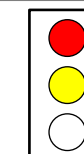
Wichtig: Stadt Süßen hat auf kurzfristig verfügbare Flächen keine direkte Einflussmöglichkeit!



Gewerbeflächen mittel- und langfristig (+ exogene Bedarfe):

Über kurzfristigen Zeithorizont hinausgehende endogene wie auch exogene Gewerbeflächenbedarfe sind ebenfalls mit Priorität in Nachverdichtung und Qualifizierung bestehender gewerblicher Flächen umzusetzen. **Quantitativ sind bestehende Potenzialflächen nicht ausreichend für Deckung des Bedarfs bis 2035.**

Wichtig: Flächenpotenziale im Privateigentum ohne direkte Einflussmöglichkeit oder (städtischer Besitz) bereits bebaut.



Zwischenfazit

Grundsätzlich handelt es sich um eine strategische Entscheidung, ob eine Strategie der (zumindest teilweisen) gewerblichen Bedarfserfüllung verfolgt werden soll oder nicht.

- **Ist dies der Fall, wird eine Standortentwicklung ohne eine Entwicklung zusätzlicher Flächen kaum umsetzbar sein.**
- **Ist dies nicht der Fall, ist eine Ausweisung von neuen Flächen – mit allen daraus folgenden Konsequenzen (siehe Flächenankauf im Bestand zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen etc.) – nicht notwendig.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

imakomm AKADEMIE GmbH



Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Epplestr. 5A | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind nicht selbsterklärend, bedürfen weiterer Erläuterungen und sind daher nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen wiederzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, info@imakomm-akademie.de