



Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg

**Kurzvorstellung der laufenden Studie
112. Sitzung der LAG BW der ARL
am 20./21.03.2014 in Schwäbisch Gmünd**



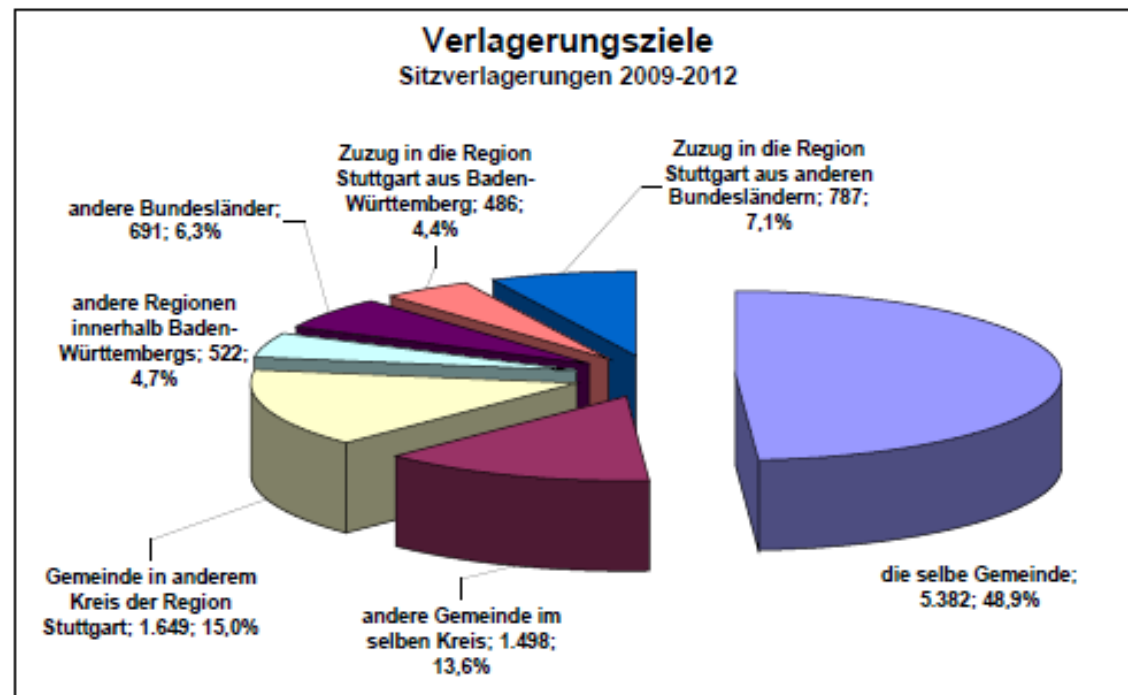
Alfred Ruther-Mehlis

Wo kommt die Nachfrage nach Gewerbeflächen her?



Zu einem sehr großen Teil aus der Nachbarschaft (oft > 90%)!

- Großes endogenes Potenzial
- Gewerbeflächenentwicklung ist (B)Innenentwicklung



Quelle: IHK Region Stuttgart, Wie attraktiv sind Standorte in der Region Stuttgart? 2013



Standortthema und Standortfaktor: Großansiedlungen



- Sehr selten
- Oft: „Entweder will sie jeder oder keiner“
je nach Ausprägung/Auswirkung, aber nicht je nach
Erforderlichkeit (Logistik, Großenergieanlagen,
Verkehrsinfrastruktur, Touristik, ...)
- Interkommunale und regionale Koordination?
- Anreizsysteme für Standortkommunen
(„regionale Nachteilsausgleich-Umlage“?)

Spezialisierung bei Wirtschaftsflächen



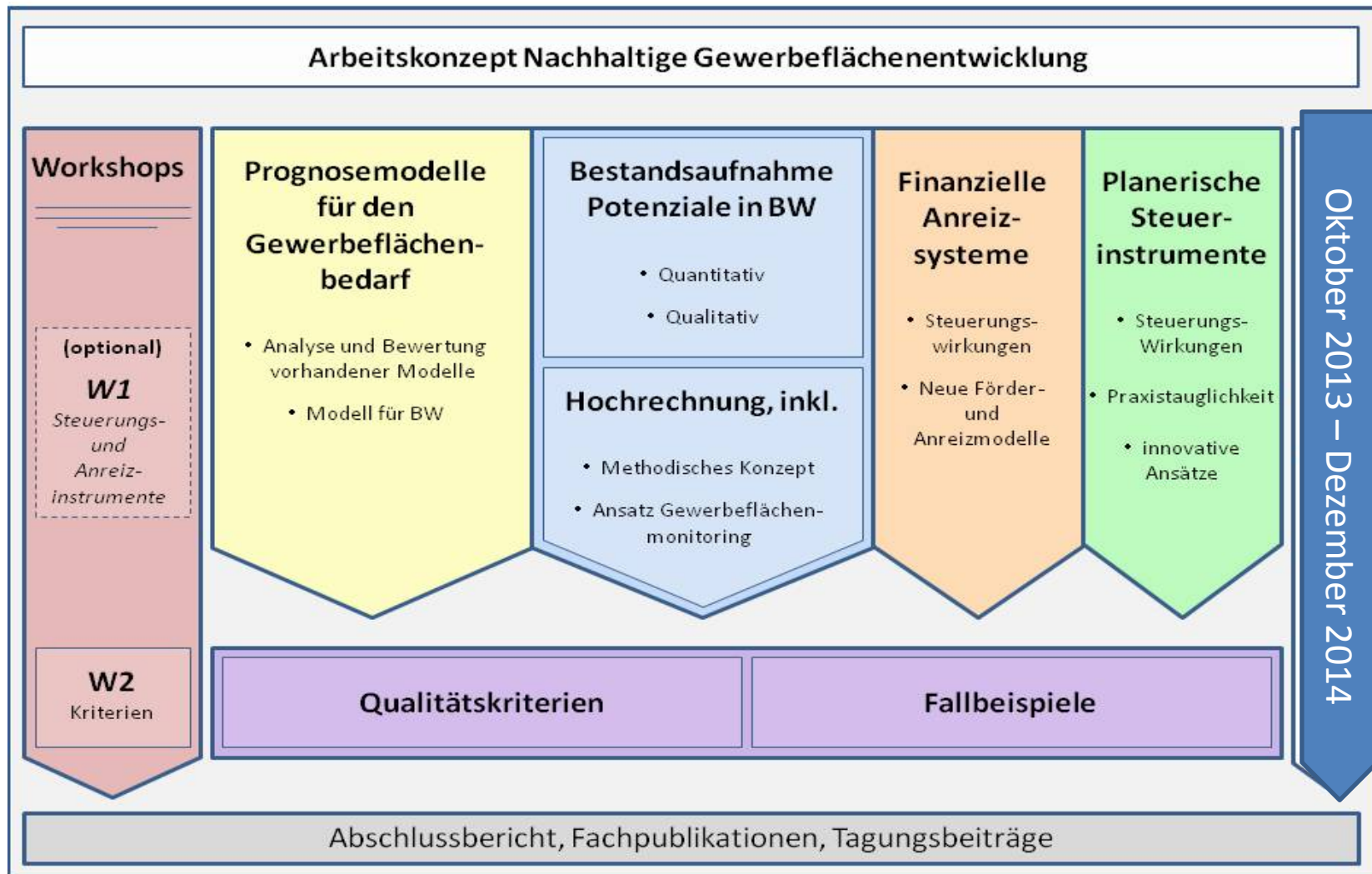
- **Lokale Reaktionsflächen** für Anforderungen lokaler Betriebe
→ Kenntnisse Betrieb
- **Interkommunale** und **regionale Reaktionsflächen**
→ Kenntnisse Branchen
- **Innovationsflächen, Wissensquartiere, Impulsflächen**
→ Kontakte zu Innovations- und Kreativmilieus, Forschung
- **Industrie- und Logistikflächen**
→ Arbeitsanzug
- **Regionale Reaktionsflächen** für den „dicken Fisch“
→ „hier darf gebaut werden“, Anpassung folgt
- **Vernetzte Ansätze erforderlich, i.d.R. nicht von Einzelgemeinde leistbar**

Ist-Situation in Baden-Württemberg



- Keine Gesamtübersicht über Flächenpotenziale, verschiedene Erhebungsmethoden, kein Monitoring
 - Gleichzeitigkeit von Flächenüberschüssen und Flächenknappheiten (regional, quantitativ, qualitativ)
 - Bedarfsnachweise sehr heterogen
 - Deutlich erkennbare Handlungsdefizite bei der Ertüchtigung bestehender Gewerbeflächen
- Land sieht Handlungsbedarf

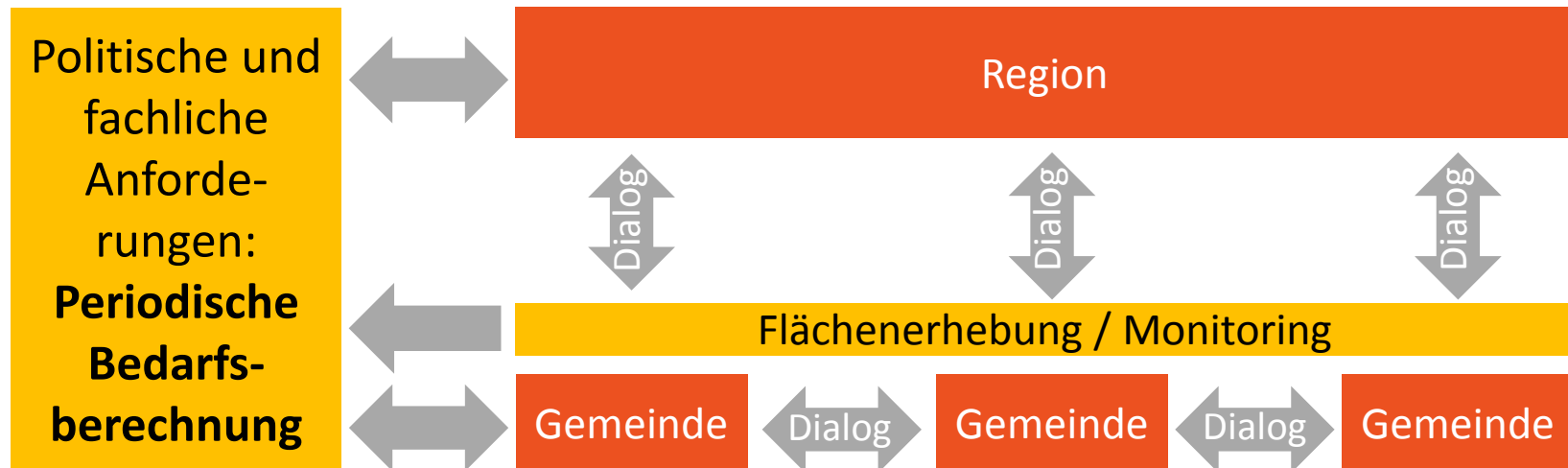
Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung: Projektbausteine



Prognosen zur GE-Flächenentwicklung: Ideen für Handlungsansätze



Nach räumlichen Handlungsebenen differenzierte, über Planungsebenen vertikal vernetzte Berechnungsansätze unter Berücksichtigung politischer und fachlicher Anforderungen



Prognosen zur GE-Flächenentwicklung: Idee Bedarfsnachweis auf Gemeindeebene



- Vorhandenes Flächenpotenzial
(Set an Erhebungsmethoden zu definieren, ggf. FLOO)
 - + Demoskopisch nachgewiesener endogener Flächenbedarf
(Zeit, Befragung usw. zu standardisieren)
 - + Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene
Betriebsveränderungen (1 % des Bestands?)
 - Überlokal abgedeckter Flächenbedarf (z.B. IKG)
 - + Überlokal abzudeckender Flächenbedarf auf Gemarkung
-
- = Zusätzlich erforderliches Flächenpotenzial

Evtl. Bonus für interkommunale Erschließung und Betrieb?

„Hinweispapier“ Gewerbeflächenbedarf



- Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB
- Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfes:
„Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. ... Der prognostizierte Flächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.“
- **Das bedeutet was ??? → Versuch einer Annäherung**