

# Stadt Süßen

## Runder Tisch zum IKG Auen

### Dokumentation des 1. Runden Tisches am 16.06.2021



**Ort & Zeit** Mittwoch, 16.06.2021; 17.00 – 20.30 Uhr  
Kulturhalle, Süßen

**Teilnehmer** vgl. beiliegende Teilnehmer\*innen-Liste

**Moderation** Thomas Sippel

## **Inhaltliche Gliederung**

- > **Historie, Ausgangslage, Anlass und kommunalpolitische Intention**  
Herr Bürgermeister Kersting
- > **Ziele des Runden Tisches, Arbeitsweise, Gliederung der 1. Sitzung**  
Herr Sippel
- > **Vorstellungsrunde mit Abfrage der Erwartungen und Vorbehalte**
- > **Abfrage nach erforderlichen Grundlagen zur Beurteilung**
  - > Themenaspekt der grundsätzlichen Erforderlichkeit einer gewerblichen Außenentwicklung
  - > Themenaspekt der Prüfung von Standortalternativen für eine weitergehende gewerbliche Außenentwicklung und gewerbliche Innenentwicklung bzw. den Umgang mit gewerblichen Bestandsstandorten
- > **Ausblick 2. Runder Tisch**  
Herr Sippel / Herr Bürgermeister Kersting

## **Historie, Ausgangslage, Anlass und kommunalpolitische Intention**

Herr Bürgermeister Kersting begrüßt die Anwesenden in der Kulturhalle in Süßen und stellt aufbauend auf der Gemeinderatssitzung am 14.06.2021 nochmals den historischen Hintergrund und den planerischen Werdegang des Interkommunalen Gewerbegebietes Auen dar. Auf die in der Anlage beiliegende Übersicht wird im Zuge des Protokolls verwiesen.

Herr Bürgermeister Kersting äußert den Wunsch und die Hoffnung, dass über den Runden Tisch eine finale Entscheidungsfindung des Gemeinderates vorbereitet wird. Damit verbunden ist für ihn auch die Klarstellung, dass es sich um eine weiterhin ergebnisoffene Diskussion handelt, wenngleich er aber auch eine vorhandene moralische Pflicht gegenüber der Gemeinde Gingen sieht, getroffene Absprachen einzuhalten. Vor diesem Hintergrund wünscht Herr Bürgermeister Kersting sich eine zielgerichtete, sachliche Diskussionskultur und wünscht dem Runden Tisch ein gutes Gelingen.

## **Ziele des Runden Tisches, Arbeitsweise, Gliederung der 1. Sitzung**

Herr Sippel leitet ebenfalls basierend auf der Präsentation im Gemeinderat am 14.06.2021 nochmals in die Aufgabenstellung und Arbeitsweise des Runden Tisches ein. Herr Sippel stellt als Geschäftsgrundlage nochmals klar, dass im Zuge des Runden Tisches sachliche Argumente ausgetauscht, nicht aber Abstimmungen vollzogen werden. Auch trifft der Gemeinderat der Stadt Süßen die abschließende kommunalpolitische Entscheidung Pro oder Contra einer weiteren gewerblichen Entwicklung. Der Runde Tisch besitzt hier nur eine empfehlende Funktion.

Herr Sippel stellt die Gliederung des ersten Runden Tisches dar und macht deutlich, dass es heute insbesondere darum geht, die Anforderungen an die fachgutachterlichen Grundlagen zu definieren, um eine klare und für alle befriedigende Grundlage für eine Entscheidungsbildung herbeizuführen.

## **Vorstellungsrunde mit Abfrage der Erwartungen und Vorbehalte der am Runden Tisch Teilnehmenden**

Im Zuge einer Vorstellungsrunde werden neben dem Sich-Bekannt-Machen auch mögliche Erwartungen und Vorbehalte an die Arbeit des Runden Tisches abgefragt. Im Ergebnis haben die allermeisten Teilnehmenden eine offene Erwartungshaltung gegenüber dem Prozess, die größten Vorbehalte liegen in gefestigten und nicht offenen Grundpositionen von Seiten der Fraktionen im Gemeinderat als Setzung gegenüber der Arbeit des Runden Tisches.



## **Anregungen und Hinweise zum Prüfbedarf der Erforderlichkeit einer weiteren gewerblichen Außenentwicklung**

Herr Prüller von der Immakom Akademie stellt aufbauend auf seinem Fachreferat in der Gemeinderatssitzung am 14.06.2021 nochmals kompakt anhand einiger Folien die Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes dar. Auf die in der Anlage beiliegende Präsentation wird im Zuge des Protokolls verwiesen.

Deutlich wird, dass die Empfehlung der Immakom einerseits eine gewerbliche Innenentwicklung vorsieht, dass diese jedoch quantitativ und vor dem Hintergrund der Frage der tatsächlichen Mobilisierungserfolge nicht als ausreichend angesehen wird. In der Folge empfiehlt die Immakom eine zweigleisige Strategie, die einerseits das weitere Bemühen um die gewerbliche Innenentwicklung beinhaltet, andererseits aber auch auf eine gewerbliche Außenentwicklung setzt.

Vor der Fragestellung, welche weiteren fachgutachterlichen Grundlagen für die weitere Diskussion des Runden Tisches benötigt werden, werden folgende Anregungen gegeben, welche einerseits Statements zum vorliegenden Gutachten darstellen, andererseits aber auch einen weitergehenden Prüfbedarf definieren:

- Das Gutachten ist kritisch zu sehen, es bildet eine reine Trendfortschreibung ab
- Lineare Modellrechnungen sind grundsätzlich zu hinterfragen
- Die Typisierung der Region als Pendlerregion behinhaltet primär den Schwerpunkt der Handlungsbedarfe Wohnen / Erholung: Wie geht man mit der Typisierung hinsichtlich der Bedeutung des Gebietes Auen, aber auch im Hinblick auf generelle weitere Außenentwicklung um?
- Wurde Gutachten durch Dritte geprüft? / Wurde Gutachten öffentlich zur Diskussion gestellt?
  
- Die aktuelle Validität der vorhandenen Befragung wird in Frage gestellt: Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden erst später gänzlich spürbar; Umsätze sinken erst ab 1. Quartal 2021
- Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Bedarfssituation sind ergänzend und aktualisiert zu erheben: Nochmalige Befragung zur Absicherung der Aussagequalität der gemeldeten Flächenbedarfe. Frage nach einem Corona-bereinigten Blick auf gewerbliche Entwicklung?
  
- In dem Fachgutachten fehlt die Abfrage nach langfristiger gewerblichen Entwicklungsperspektive in der Größenordnung von 10/15 Jahren (vgl. Grafik Seite 120 des Immakom-Gutachtens): Bei nochmaliger Befragung sollten auch längerfristige gewerbliche Entwicklungsperspektiven abgefragt werden
  
- Brach liegende oder untergenutzte gewerbliche Bauflächen sollten ergänzend erhoben werden
- Flächenanteile: Wie intensiv sind die hohen Gesamtflächen im Bestand tatsächlich belegt (Anteile Lagerfläche / Parkierung / Produktion / Büro)? Aufstellen einer Flächenbilanz und Herausarbeiten der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale
- Die Verkaufs- / Veränderungsbereitschaft bei brachliegenden oder untergenutzten gewerblichen Bauflächen sollte ergänzend abgefragt werden
- Möglicherweise frei werdende Flächenpotenziale sollten im Sinne einer möglichen

- Rochadewirkungen geprüft werden. Aufzeigen und Bewerten der vorhandenen Nachverdichtungsoptionen auf bestehenden gewerblichen Grundstücken
- Die Bereitschaft, über die gemeldeten Erweiterungsflächen hinaus den Gesamtbetriebsstandort an einen neuen Standort zu verlagern sollte ergänzend abgefragt werden
- Corona-bedingte bzw. durch Corona beschleunigte Veränderungen in der Betriebsstruktur (hinsichtlich bspw. Home-Office-Effekte, Co-Working-Optionen etc.) sollten bei den Unternehmen hinsichtlich auch des tatsächlichen Flächenbedarfs abgefragt werden.
- Anforderungen der Bestandsbetriebe an die zukünftigen qualitativ-räumliche Entwicklung (Betriebsumfeld, Standortqualität)
- Ergänzende betriebliche Qualitätsansprüche bspw. die Erwartung an ÖPNV-Anbindung, Energetische Versorgung, Erschließungsoptionen, digitale Infrastruktur etc. sollten aktiv abgefragt werden
  
- Eine Abfrage nach betrieblichen Erweiterungsinteressen liegt von Seiten der Gemeinde Gingen zwar vor: Eine Erweiterung der Umfrage auf die Gemeinde Gingen mit gleichen Fragestellungen sollte jedoch geprüft werden
  
- Flächenbereitstellung IKG Auen: Abfrage / Darlegung der konkreten Verkaufswilligkeit der Eigentümer im IKG Auen ist erforderlich, um die Umsetzbarkeit des Standortes einschätzen zu können
- Die absehbaren gewerbsteuerlichen Erträge bei der Aufsiedlung des IKG Auen sollten zumindest grob quantifiziert werden
- Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenbedarfe bestehender Unternehmen und Aussicht auf steuerliche Erträge nicht die einzigen Argumente für den Entwicklungsbedarf am Standort IKG Auen sind (Aspekte der grundsätzlichen Sicherung der Wirtschaftskraft der Gemeinde, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplatzangeboten, Minimierung der Fahwege etc.)
  
- Bestehen tatsächlich rechtliche/ moralische / finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde Gingen?

## **Anregungen und Hinweise zur vorgesehenen Alternativenprüfung mit kritischer Prüfung von Außen- und Innenentwicklungsaspekten**

Herr Mezger vom Büro mquadrat erläutert ebenfalls basierend auf seinem Vortrag in der Gemeinderatssitzung am 14.06.2021 nochmals die räumlichen Grundvoraussetzungen für eine Gewerbegebietsentwicklung am Standort Süßen. Auf die in der Anlage beiliegende Präsentation wird im Zuge des Protokolls verwiesen.

Herr Mezger macht klar, dass die Fokussierung auf den Standort des IKG Auen aus der historischen Gesamtentwicklung zu beurteilen ist, wenngleich eine faktische Prüfung alternativer Außenentwicklungsoptionen bislang nur eingeschränkt auf Ebene des Flächennutzungsplans vollzogen wurde. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass zur Gesamtbeurteilung des Standortes IKG Auen ein nochmaliger Blick auf mögliche Alternativstandorte (in der Innenentwicklung ebenso wie in der Außenentwicklung) als sinnstiftend zu erachtend ist.

Herr Mezger gibt an dieser Stelle auch einen Überblick über die zu berücksichtigenden regionalplanerischen Aspekte (Regionale Grünzäure / Grünzüge) und naturschutzrechtlichen Schutzgebietskulissen.

Herr Mezger präsentiert schließlich eine Aufstellung möglicher Prüfkriterien für eine vergleichende Alternativprüfung, welche ebenfalls zur Diskussion gestellt wird.

Folgende Anregungen werden gegeben:

- Eine nochmalige Alternativenprüfung ist nicht mehr erforderlich, der Beschluss wurde bereits mit der Aufnahme des Fläche des IKG Auen in den Flächennutzungsplan gefasst. Eine Alternativenprüfung würde das Rad nochmals zurück drehen und nur finanziellen Aufwand mit sich bringen
- Eine nochmalige Betrachtung der vorhandenen räumlichen Alternativen für eine gewerbliche Außenentwicklung ist grundsätzlich sinnstiftend, um die Basis für eine grundsätzliche Entscheidung pro/contra einer Außenentwicklung bzw. pro/contra eines möglichen Standortes verlässlicher und transparenter zu machen
- Eine sachgerechte und neutrale Alternativenprüfung ist notwendig: Ziel muss sein, ein „not in my backyard“ zu verhindern...
- Die dargestellten Prüfaspekte sind inhaltlich über dargestellte Gliederungspunkte hinaus zu ergänzen:
  - o Qualitative Ausgleichsflächenbedarfe und deren Schwere (Beispiel magere Flachlandmähwiese) berücksichtigen und im Vergleich der Standorte bewerten
  - o Quantitative Ausgleichsaspekte berücksichtigen: Welche Ausgleichserfordernisse können zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen führen (bspw. Betroffenheit des Biototyps Streuobstwiese mit entsprechenden funktionalen Ausgleichsbedarf)?
  - o Möglichkeit des Ausgleichs im Gebiet prüfen und bewerten
  - o Umgang mit Schutzgut Boden über landwirtschaftliche Belange hinaus in Alternativenprüfung berücksichtigen
  - o Verträglichkeit / Konflikthaftigkeit einer Außenentwicklung gegenüber den Nachhaltigkeitszielen offen darlegen
  - o Rückbauflächen entlang der B10 in der Alternativenprüfung berücksichtigen
- Die Prüfaspekte / Bewertung sind grundsätzlich auf eine langfristige Entwicklung (Beispiel: Klimafolgenanpassung) auszurichten
- Innenentwicklungsaspekte / Innenentwicklungsoptionen sind ergänzend in die Alternativenprüfung aufnehmen (integrierter Blick auf Innenentwicklungspotenziale und Außenentwicklungsoptionen)
- Mögliche Transformationsflächen im Siedlungsbestand sind zu prüfen und bewerten

## **Ausblick auf 2. Runden Tisch am 14.07.2021**

Herr Sippel gibt einen Ausblick auf den 2. Runden Tisch am 14.07.2021, in welchem diskutiert werden soll, für wen eine weitere gewerbliche Entwicklung vorgesehen werden soll. Die Bandbreite reicht dabei von einer reinen Fokussierung auf die schon vorhandenen Betriebe und deren Bedarfe bis hin zur Frage einer ergänzenden Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben. Verbunden mit der Frage der Zielgruppe soll auch eine Diskussion stattfinden, welche Betriebe und Qualitäten im Zielfokus stehen und welche nicht. Von Seiten eines Teilnehmenden wird zudem der Wunsch vorgebracht, einen externen Referenten für einen Kurzinput zur Frage des zukünftigen Arbeitens zu gewinnen. Die Verwaltung sagt hier eine Prüfung und Kontaktaufnahme zu.

Herr Bürgermeister Kersting bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die zielgerichtete und sehr konstruktive Diskussion und freut sich auf die Weiterführung des Dialogs.

## **Ausblick auf 2. Runden Tisch am 14.07.2021**

14.07.2021	17.00 Uhr Kulturhalle	2. Sitzung Runder Tisch
13.10.2021	noch offen	3. Sitzung Runder Tisch
18.11.2021	noch offen	Bürgerversammlung

Bürogemeinschaft Sippel | Buff  
Netzwerk für Planung und Kommunikation  
GrossHüger Architekten  
Stuttgart/Karlsruhe, den 28.06.2021

# Auftaktveranstaltung Runder Tisch IKG Auen

Teilnehmerliste vom 16. Juni 2021

	Teilnehmer
<b>Stadt Süßen</b>	BM Marc Kersting
	Alexander Starke
<b>Gemeinde Gingen an der Fils</b>	BM Marius Hick
	André Steck
<b>GR-Fraktionen Süßen</b>	
CDU:	Simon Weißenfels
SPD:	Fabian Borgia
Grüne:	Armin Kuhn
FDP/AFW:	-
<b>Bürgerinitiative</b>	Fabian Wollschläger
	Sophia Steinmetz
<b>Naturschutz</b>	Schwäbischer Albverein - Ortsgruppe Süßen (Wilhelm Mayer)
<b>Landwirtschaft</b>	Albrecht Gunzenhauser
<b>Bürgerschaft Süßen</b>	Manfred Zdzuż
	N.N
	Dr. Sonja Kreß
	Stefan Wiedemann
<b>Gewerbetreibende</b>	Mitterhofer Gartengestaltung (Alexander Mitterhofer)
	Ernst Strassacker GmbH & Co. KG (Edith Strassacker)

# Strategie der Gewerbeflächenentwicklung

## Runder Tisch

16. Juni 2021

ppa. Matthias Prüller

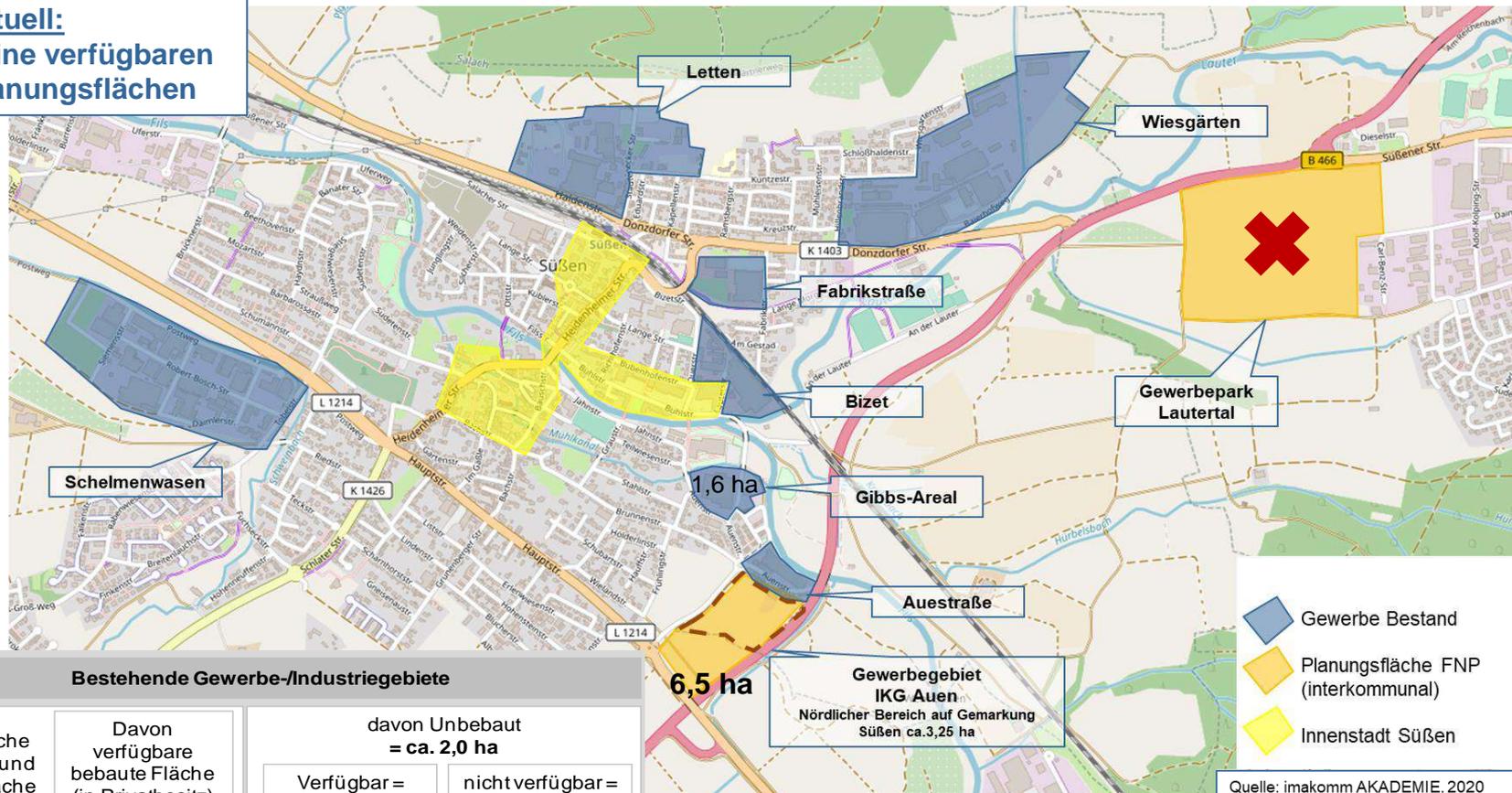


Quelle: imakomm, 2020.

# 1. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

## a. Planungsflächen

**aktuell:  
keine verfügbaren  
Planungsflächen**



**Bestehende Gewerbe-/Industriegebiete**

Gesamtfläche Industrie- und Gewerbefläche ca. 70 ha*	Davon verfügbare bebaute Fläche (in Privatbesitz) = ca. 1,6 ha	davon Unbebaut = ca. 2,0 ha	
		Verfügbar = ca. 0,0 ha	nicht verfügbar = 2,0 ha

**Gewerbegebiet  
IKG Auen**  
 Nördlicher Bereich auf Gemarkung  
 Süßen ca. 3,25 ha

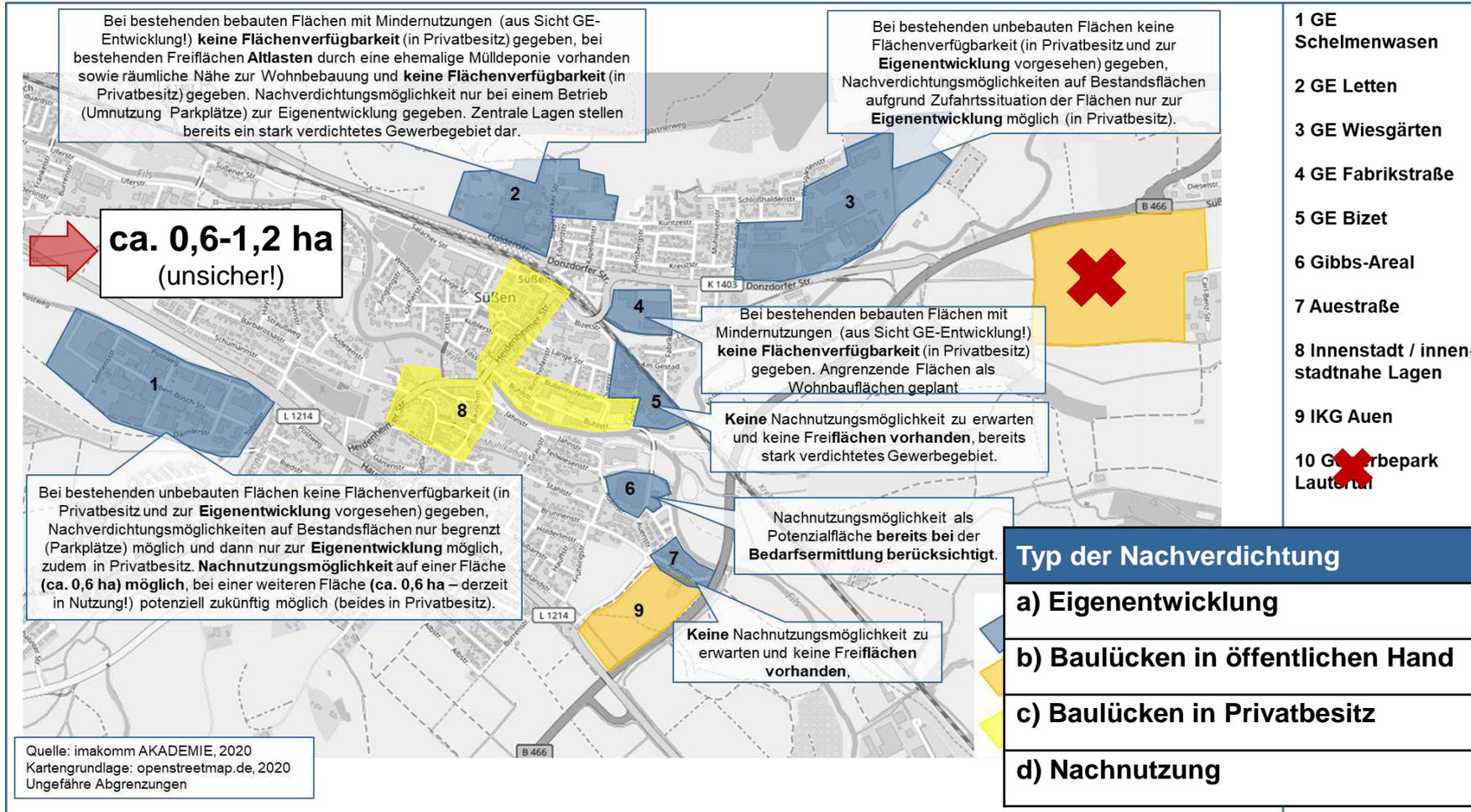
- Gewerbe Bestand
- Planungsfläche FNP (interkommunal)
- Innenstadt Süßen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020  
 Kartengrundlage: openstreetmap.de, 2020  
 Ungefähre Abgrenzungen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

# 1. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

## b. Nachverdichtungspotenziale



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

## 2. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe

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



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

Gesamtübersicht	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in Süßen bis 2035
<b>Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GESAMT</b>	<b>ca. 8 ha</b>
<i>davon durch Süßener Unternehmen bereits heute konkret benannter Eigenbedarf, der nicht durch Eigenflächen gedeckt werden kann → schnelle Verfügbarkeit erforderlich!</i>	ca. 2,2 ha
	<b>Planungsflächen</b>
<b>Verfügbare Flächen</b> innerhalb bestehende B-Plan-Gebiete (in Privatbesitz)	<b>ca. 1,6 ha</b>
Verfügbare <b>Planungsflächen</b> Gewerbegebiete (FNP) bzw. Flächen für die ein Bauleitplanverfahren angestrebt wird	<b>ca. 0 ha</b>
<i>(Möglicherweise) verfügbare Flächen zur <b>Nachverdichtung / Nachnutzung</b> (in Privatbesitz)</i>	<i>ca. 0,6-1,2 ha (nicht gesichert!)</i>
	<b>Potenzialflächen</b>
<b>Interkommunale Potenzialflächen</b> (= in weitere Bewertung einzubeziehende Flächen)	
davon IKG Auen	ca. 6,5 ha
<i>davon Süßener Gemarkung:</i>	<i>ca. 3,25 ha</i>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

### 3. Strategie

Süßen – Schritte der Standortentwicklung		
kurzfristig	Kurz- / mittelfristig	
<b>Schritt 1: Nachverdichtung weiter vorantreiben</b>	<b>Schritt 2: Gemeinsame interkommunale Flächenentwicklung</b>	<b>Schritt 3: Ansätze zur Vermarktung / Standortstärkung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigene Strategie entwickeln für Ansätze einer weiteren Nachverdichtung, <b>Nutzung von untergenutzten Grundstücken</b></li> <li>▪ <b>Dienstleistungen und Gewerbe</b> (wenn planerisch möglich) in die <b>Innenstadt</b>, Stadteingänge oder <b>Mischgebiete</b> lenken</li> <li>▪ Ggf. bei Leerständen in Gewerbegebieten oder unvollständiger Auslastung Grundstücke <b>Alternativnutzungen vorantreiben</b></li> </ul>	<p>Klare Strategie neben Aufteilung von Kosten, Verantwortungen, Einnahmen, Besitzverhältnissen: <b>klare inhaltliche Strategie inkl. Festsetzungen B-Plan, Städte-bauliche Verträge, zu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Definition vorrangige Branchen, Rahmenbedingungen, Grenzwerte zu Umsätzen, Beschäftigten</b></li> <li>▪ <b>Hohe Flächenausnutzung:</b> Parkhäuser, Mehrgeschossigkeit, Ausschluss Betriebswohnungen</li> <li>▪ <b>Nachhaltigkeit, Begrünung</b></li> <li>▪ Infrastruktur (u.a. ÖPNV, Breitband)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Süßen: Flächen und Leerstände im Stadtgebiet aktiv vermarkten, v.a. auch über örtliche Netzwerke (Region hier evtl. zu weit gefasst).</i></li> <li>▪ <i>GVV: Gemeinsame Ziele zur Standortstärkung mit allen Kommunen des GVV definieren und bei Realisierung interkommunaler GEs einheitlichen Vermarktung mit klarem Profil / Standortvorteilen</i></li> <li>▪ <i>Ansprache von strategisch gewollten Branchen, Nutzung bestehender Vermarktungskanäle</i></li> </ul>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

# 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



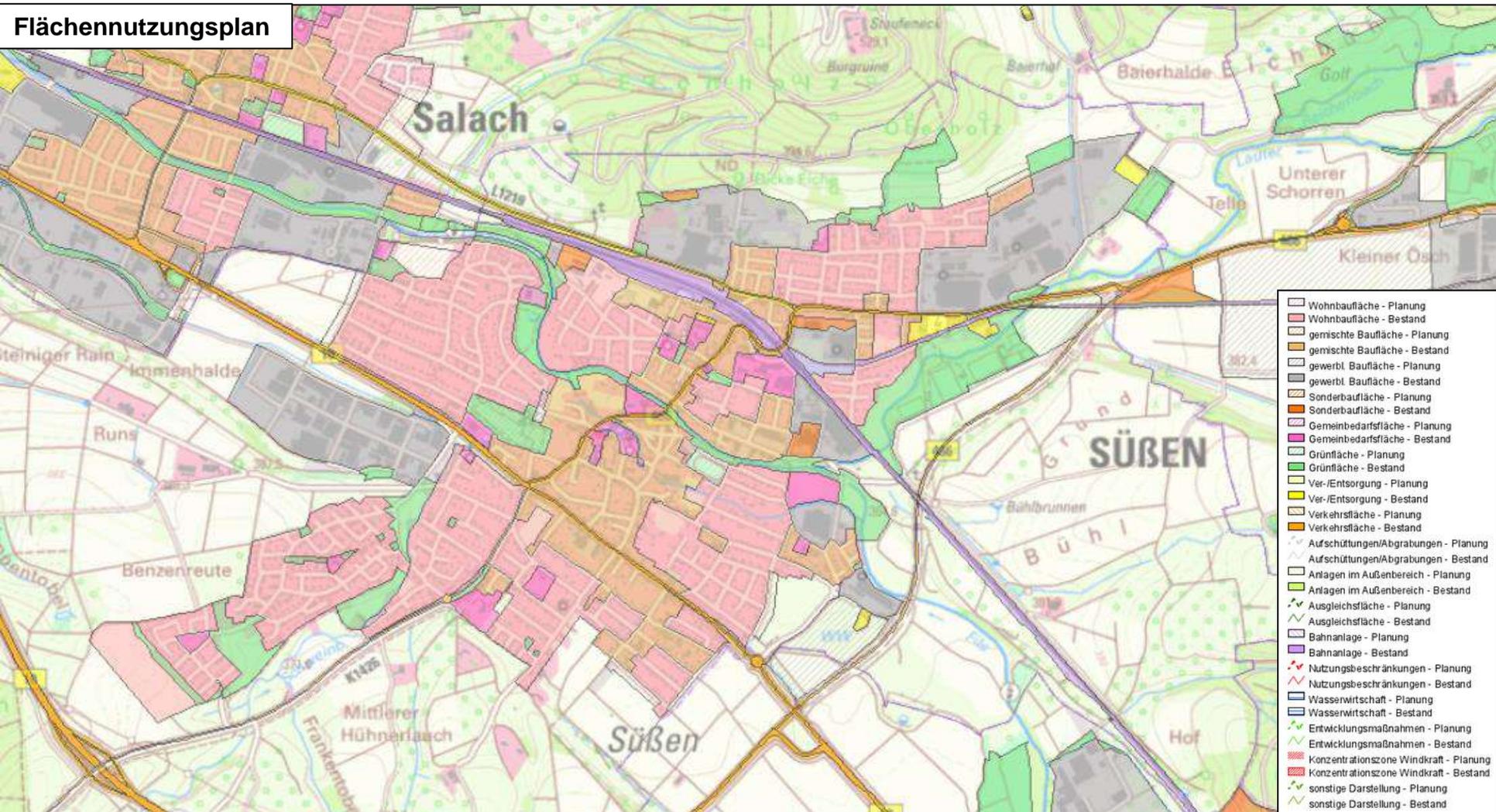
imakomm AKADEMIE GmbH  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)  
[www.xing.com/companies/imakommakademie](http://www.xing.com/companies/imakommakademie)  
[www.facebook.com/imakommakademie](http://www.facebook.com/imakommakademie)  
[www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh](http://www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh)

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.

# Anhang

# Anhang

## Flächennutzungsplan



Quelle: © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

## Anhang

Schelmenwasen



## Anhang



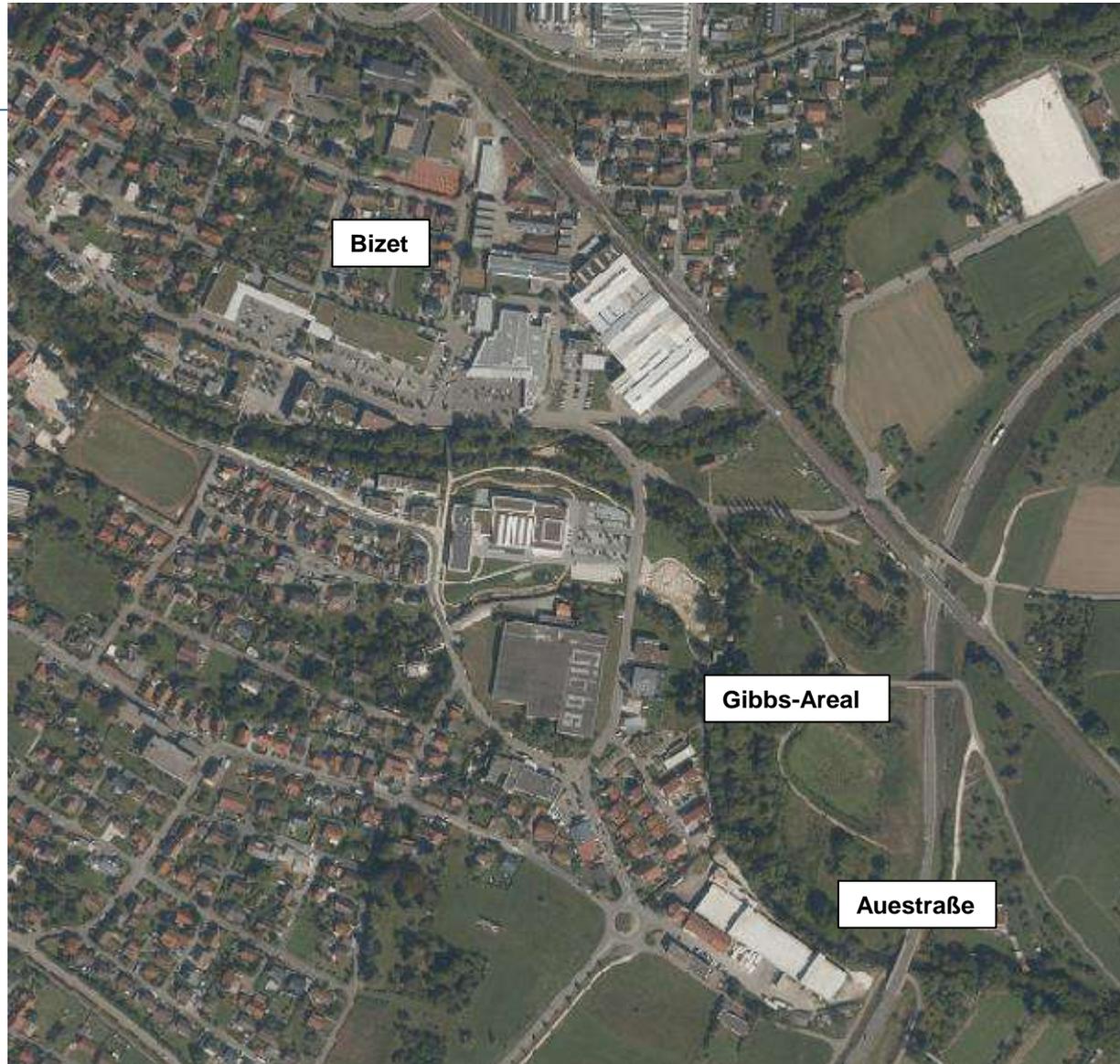
Quelle: © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

## Anhang



Quelle: © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

## Anhang



Quelle: © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

## Anhang



Quelle: © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

## Anhang

### Ausstattungskennziffern im Vergleich: Thema Gewerbesteuer

Indikator	Süßen	Salach	Eislingen Fils	Donzdorf	Landkreis Göppingen	Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2019**)	<b>10.159</b>	7.942	21.124	10.627	<b>258.145</b>	11.100.394
Zahl der Betriebe 2018**)	<b>421</b>	361	914	475	<b>11.580</b>	511.334
Zahl der Betriebe 2018**) <i>pro 1.000 EW</i>	<b>41</b>	45	43	45	<b>45</b>	46
Gewerbesteuer 2018 (netto) (Euro/Einwohner) *)	<b>233</b>	937	382	208	<b>386</b>	610
Gewerbesteuer 2018 (netto) in Mio. €	<b>2,4</b>	7,4	8,1	2,2	<b>99,6</b>	6.771,2
Gewerbesteuer 2018 (netto) / Betrieb	<b>5.622</b>	20.614	8.829	4.654	<b>8.605</b>	13.242
Gewerbesteuer 2018 (netto) / ha	<b>33.815</b>	126.130	64.555	44.208	<b>67.282</b>	92.388

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, Datengrundlagen: \*) Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune, \*\*) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

# Anhang

## Prognose 2035 im Detail

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE-Flächen bis 2035																					
<b>Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen</b>																						
<b>Ansatz 1b: Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells</b>	<b>7,5 – 8 ha</b>	<u>Zentrale Kennziffern:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gewerbeflächenbeanspruchende Personen</li> <li>▪ Flächenkennziffer (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person)</li> <li>▪ Neuansiedlungsquote (zusätzliche Betriebe, Zweigstellen)</li> <li>▪ Verlagerungsquote (Betriebe die innerhalb der Kommune verlagern)</li> <li>▪ Freisetzungsquote (durch Verlagerungen, Stilllegungen frei werdende Flächen)</li> <li>▪ Wiederverwendungsquote (Weitergenutzte, frei gewordene Flächen)</li> </ul>																				
<b>Ansatz 2: Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe</b>	<b>8,5 – 9 ha</b>	<u>Bewertungsbasis:</u> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th style="text-align: center;">Ø pro Jahr</th> <th style="text-align: center;">Hochrechnung bis 2035</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ Erweiterung Bestandsflächen 2014-2019:</td> <td style="text-align: right;">5,2 ha</td> <td style="text-align: right;">0,9 ha</td> <td style="text-align: right;">13,9 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ Entwicklung Gewerbeflächen 2014-2019:</td> <td style="text-align: right;">1,0 ha</td> <td style="text-align: right;">0,2 ha</td> <td style="text-align: right;">2,7 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ Anfragen an Gewerbeflächen 2014-2019:</td> <td style="text-align: right;">15,8 ha</td> <td style="text-align: right;">2,6 ha</td> <td style="text-align: right;">42,1 ha</td> </tr> <tr> <td>▪ Bedarf gemäß Befragung 2020 (auf 5 Jahre):</td> <td style="text-align: right;">2,2 ha</td> <td style="text-align: right;">0,4 ha</td> <td style="text-align: right;">7,1 ha</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Wichtig nicht jede Anfrage mündet auch tatsächlich in einer Ansiedlung. Entsprechend wurden nur 25% der Anfrage in der Prognose tatsächlich berücksichtigt (=10,5 ha).</i></p>			Ø pro Jahr	Hochrechnung bis 2035	▪ Erweiterung Bestandsflächen 2014-2019:	5,2 ha	0,9 ha	13,9 ha	▪ Entwicklung Gewerbeflächen 2014-2019:	1,0 ha	0,2 ha	2,7 ha	▪ Anfragen an Gewerbeflächen 2014-2019:	15,8 ha	2,6 ha	42,1 ha	▪ Bedarf gemäß Befragung 2020 (auf 5 Jahre):	2,2 ha	0,4 ha	7,1 ha
		Ø pro Jahr	Hochrechnung bis 2035																			
▪ Erweiterung Bestandsflächen 2014-2019:	5,2 ha	0,9 ha	13,9 ha																			
▪ Entwicklung Gewerbeflächen 2014-2019:	1,0 ha	0,2 ha	2,7 ha																			
▪ Anfragen an Gewerbeflächen 2014-2019:	15,8 ha	2,6 ha	42,1 ha																			
▪ Bedarf gemäß Befragung 2020 (auf 5 Jahre):	2,2 ha	0,4 ha	7,1 ha																			
<b>Flächenbedarf GESAMT in ha (Mittelwert Ansätze 1b &amp; 2 )</b>	<b>8 ha</b>																					

## Anhang

**Grafik: Übersicht Branchenbewertung (nicht abschließend)**

Branche	Zukunfts- und Wachstumspotenzial (Bedeutung als Zukunftsbranche von 0 bis +++)	Allgemeine Relevanz der Branche für Gewerbeflächenentwicklung (x) = eingeschränkt	Branche	Zukunfts- und Wachstumspotenzial (Bedeutung als Zukunftsbranche von 0 bis +++)	Allgemeine Relevanz der Branche für Gewerbeflächenentwicklung (x) = eingeschränkt
Gummi und Kunststoffe	++	x	Umweltsektor, regenerative Energien	+++	x
Metallerzeugnisse	+	x	Finanzen, Versicherungen & Immobilien	0	(x)
MMStR-Technik/Optik	+++	x	Einzel- und Großhandel	+	(x)
Maschinenbau	+++	x	Medien & Marketing	+	(x)
Automotive / Mobilität	+++	x	Gesundheitswesen, Pharma und Medizintechnik	+++	x
Recycling	+	x	Telekommunikation	++	(x)
Forschung & Entwicklung	+++	x	Tourismus und Gastronomie	+	(x)
IT-Sektor / künstliche Intelligenz	+++	(x)	Logistik und Transport	++	x
Agrarwirtschaft	+	(x)	Handel und Reparatur KFZ	0	x
Bau	++	x	Bildung / Fortbildung	+	(x)
Chemie, Pharma, Biotechnologie, Gentechnik	+++	x			
Handwerk	+	x			
Versandhandel, E-Commerce	++	x			

DL = Dienstleistung // MMStR = Medizin-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik; Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

## 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:

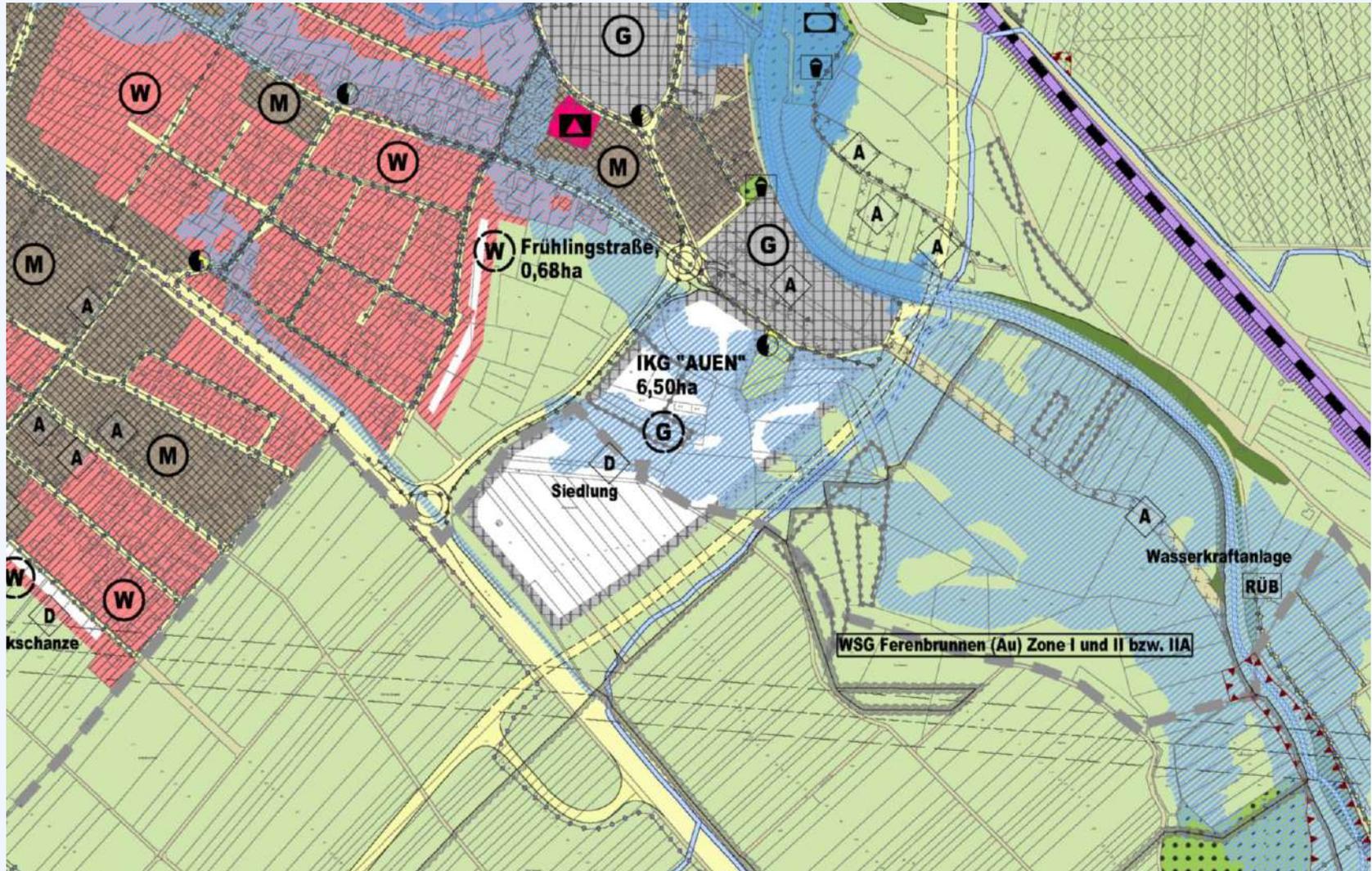
Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, [info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)

# Gemeinde Gingen an der Fils – Stadt Süßen

## Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“



# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Flächennutzungsplan



**1. BEBAUUNGSPLAN**

**Aufstellungsbeschluss**

**Erarbeitung des Plankonzepts**

**Frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB

**Frühzeitige Beteiligung der  
Behörden** gem. § 4 (1) BauGB

**Erarbeitung eines förmlichen Planentwurfs**

**Beschluss über die Auslegung des Entwurfs**

**Auslegung des Planentwurfs**  
gem. § 3 (2) BauGB

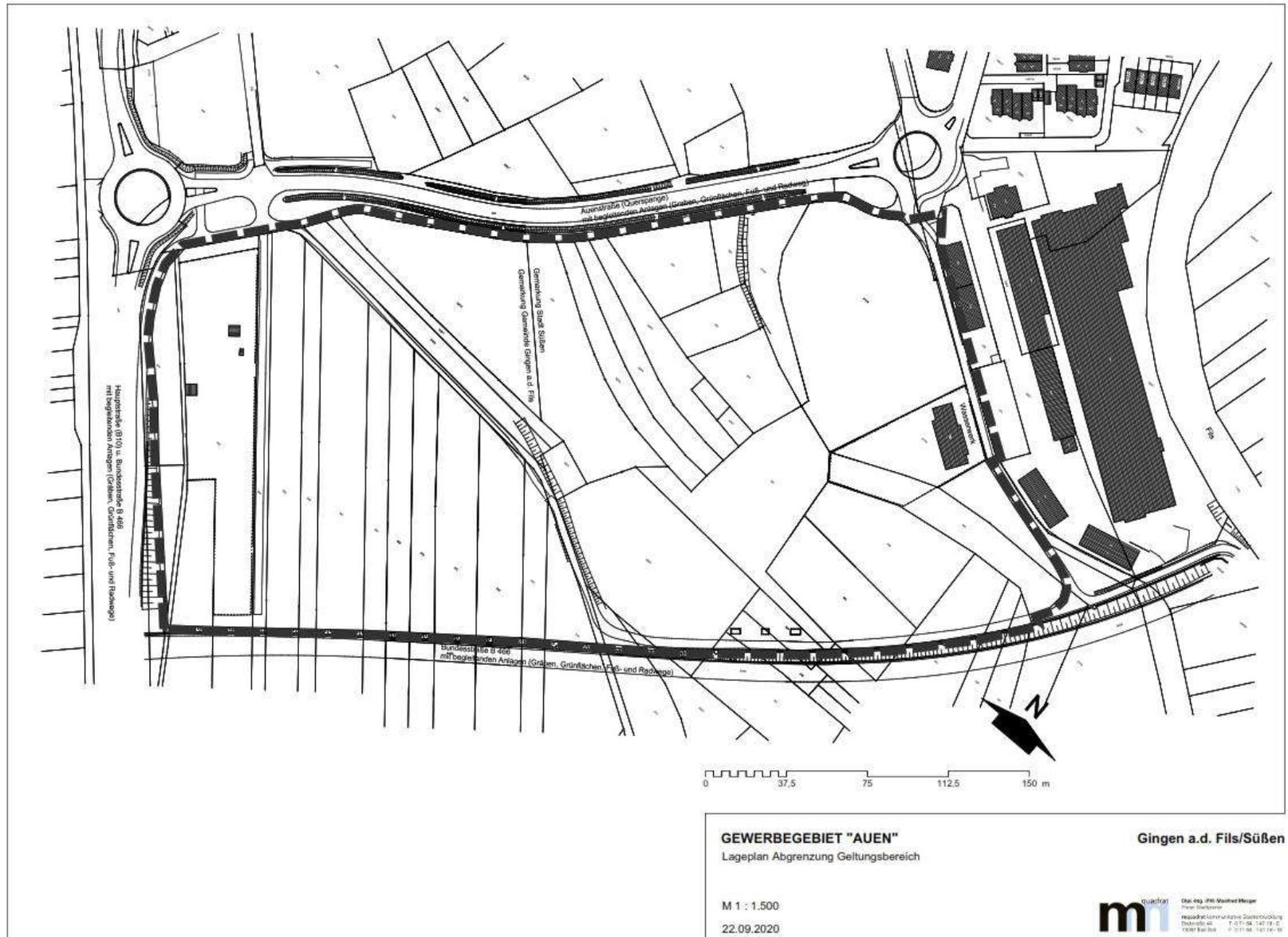
**Beteiligung der Behörden**  
gem. § 4 (2) BauGB

**Beschluss zur Abwägung über Stellungnahmen**

**Satzungsbeschluss**

**Rechtswirksamkeit**  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt

# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Bebauungsplan



09.02.2021 EISLINGEN UND REGION

## Der Geschichte auf der Spur

Forschung Bevor die Auen bei Süßen möglicherweise überbaut werden, wird das Gebiet auf archäologische Bodendenkmale untersucht. Von Daniel Grupp



Stefan Giese erkundet mit dem Magnetometer die Bodenstruktur in den Auen bei Süßen.

Foto: Staufepress

Zwei Meter breit und etwa 13 Kilogramm schwer ist die Messsonde, die im Wechsel Christian Hübner oder Stefan Giese auf dem Rücken tragen. Zehn Kilometer kämen so am Tag zusammen, wenn sie den Erdboden geomagnetisch kartieren. In der vorigen Woche waren Hübner und Giese in den Auen bei Süßen. Sie haben das Gelände, auf dem das Interkommunale Gewerbegebiet Auen entstehen könnte, auf archäologische Fundstellen untersucht.

Geländearbeiten für die Voruntersuchung sind abgeschlossen  
Weitere Prüfungen und Untersuchungen für die Dauer einer Vegetationsperiode erforderlich für folgende Arten:

- Vögel
- Holzbewohnende Käfer
- Zauneidechsen
- Fledermäuse
- Schmetterlinge
- Zeitraum von März/April bis September/Oktober

- Gutachten Schall (Verkehr und Nutzungen)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Städtebauliche Konzepte
- Grunderwerb
- Ausgleichsmaßnahmen Magere-Flachland-Mähwiese
- Klausurtagungen, Arbeitssitzungen

Ziel: Möglichst zügig die Planungsabsichten in eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB bringen.

# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“

## Bestand



# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Planungsgedanken







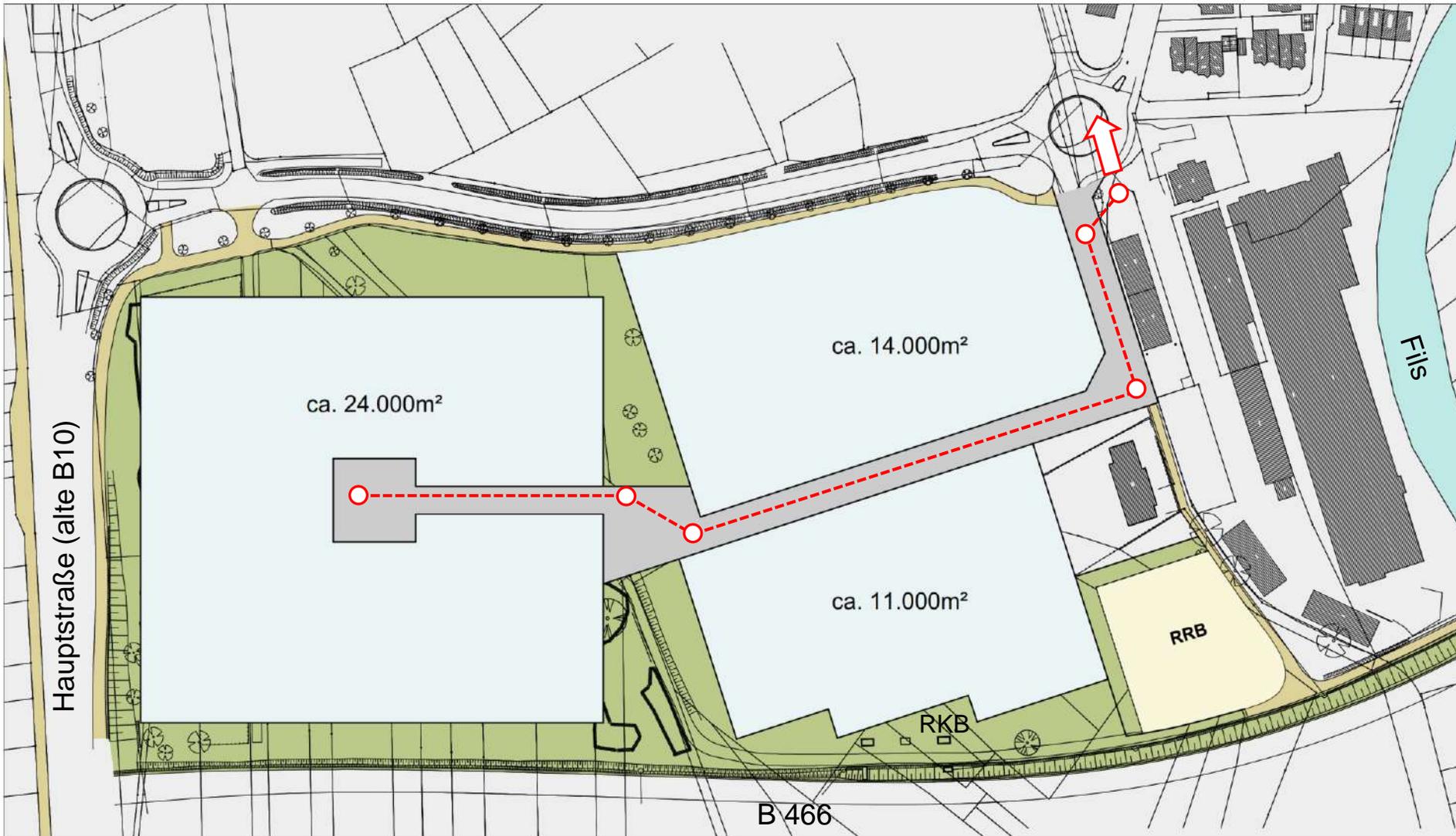




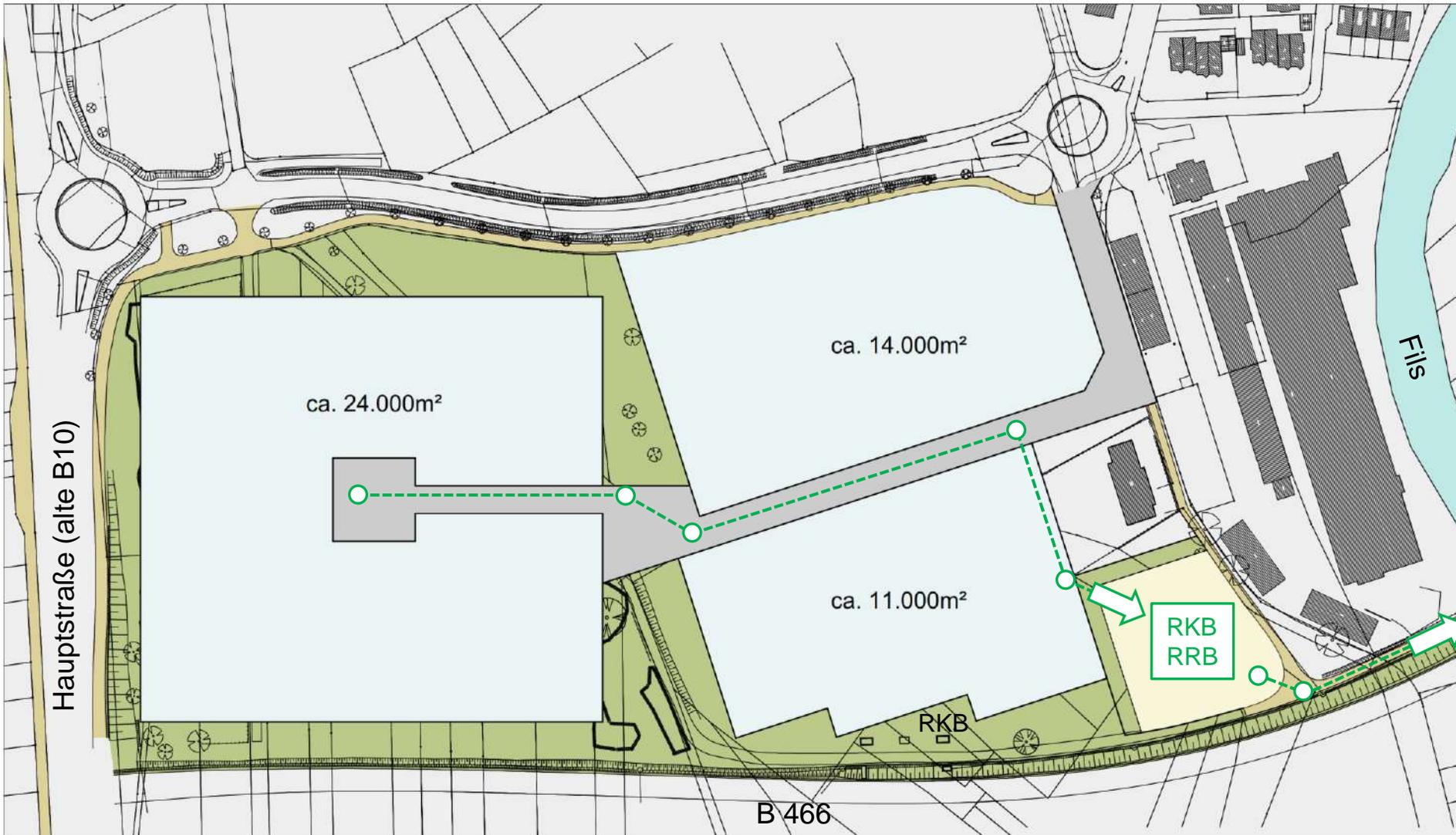
# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Planungsgedanken - Bauabschnitt-



# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Entwässerung Schmutzwasser



# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Entwässerung Regenwasser





## Mobilität

- Ausbau Fuß- und Radwegenetz
- Ladestationen für PKW und Pedelecs
- Sichere und komfortable Aufbewahrung (bikesafe)
- Shuttle-Service von/zum Bahnhof
- Bushaltestellen/Busverbindungen
- Zentrale Parkierung / Parksharing / Parken in die Höhe
- Betriebliches Mobilitätskonzept



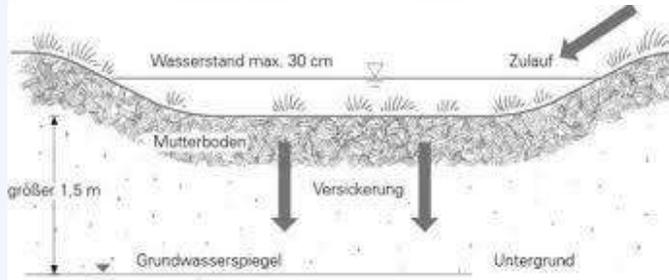
## Energie

- Erneuerbare Energieformen
- PV, Geothermie, etc.
- Energieeffizienz
- Energiespeicher
- Festlegen von Energiestandards
- Energiekonzept des Gebiets
- Energiekonzept der Unternehmen



### Klima

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Grüne Aufenthaltsflächen
- Grün auf den Grundstücken
- Grün im Eingangsbereich
- Versiegelung Nebenflächen
- Stellplätze mit nutzbarem Dach
- Balance Verdichtung/Begrünung



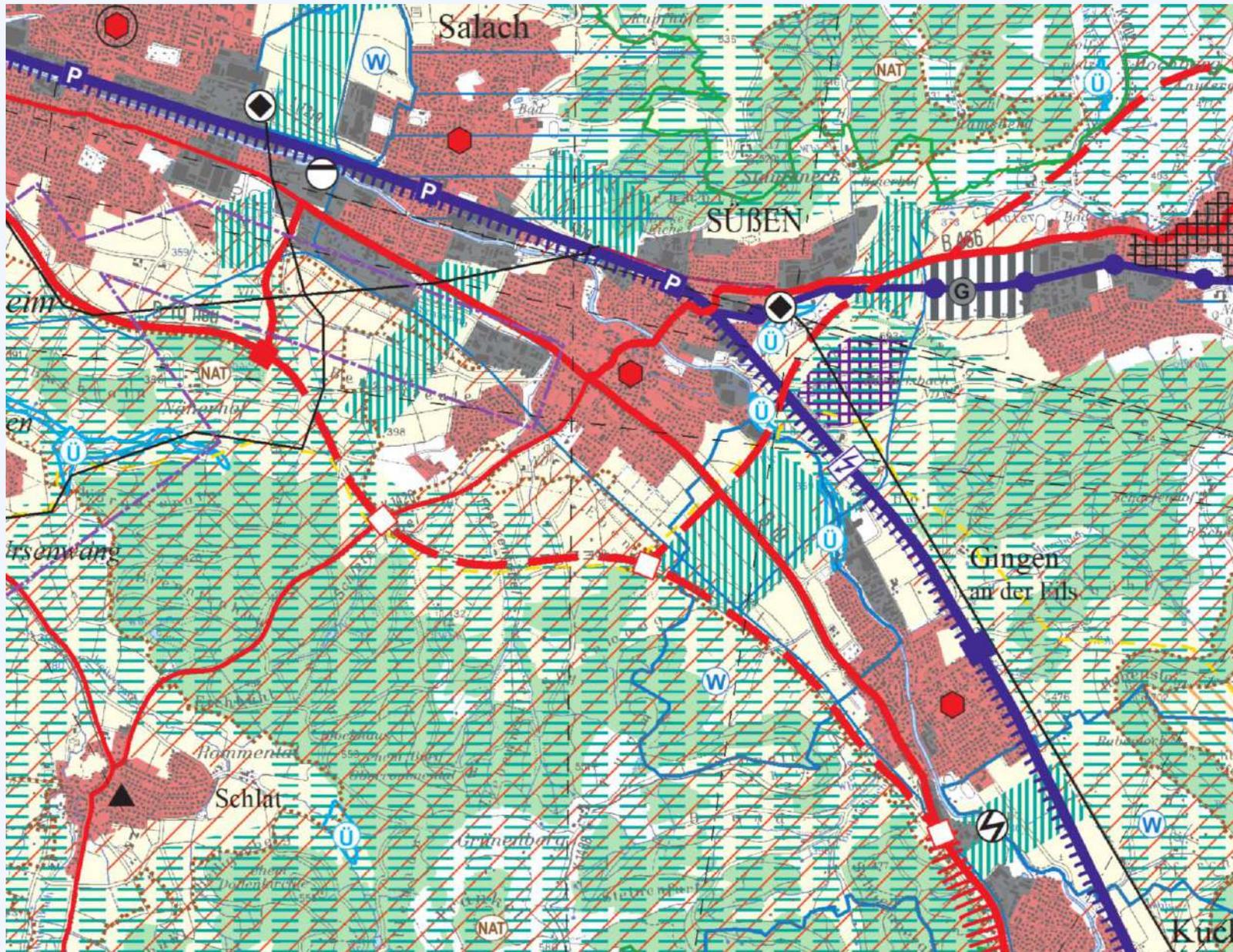
### Wasser/Boden/Luft

- Trennentwässerung öffentlich
- Regenwasserreinigung öffentlich
- Regenwasserpufferung Kombiutzung
- Pufferung/Versickerung privatgewerblich
- Dachbegrünung
- Zisternen
- Fassadenbegrünung
- Bodenverwertungskonzept
- Oberbodenmanagement
- Reduzierung Bodenaushub
- Emissionskontingente

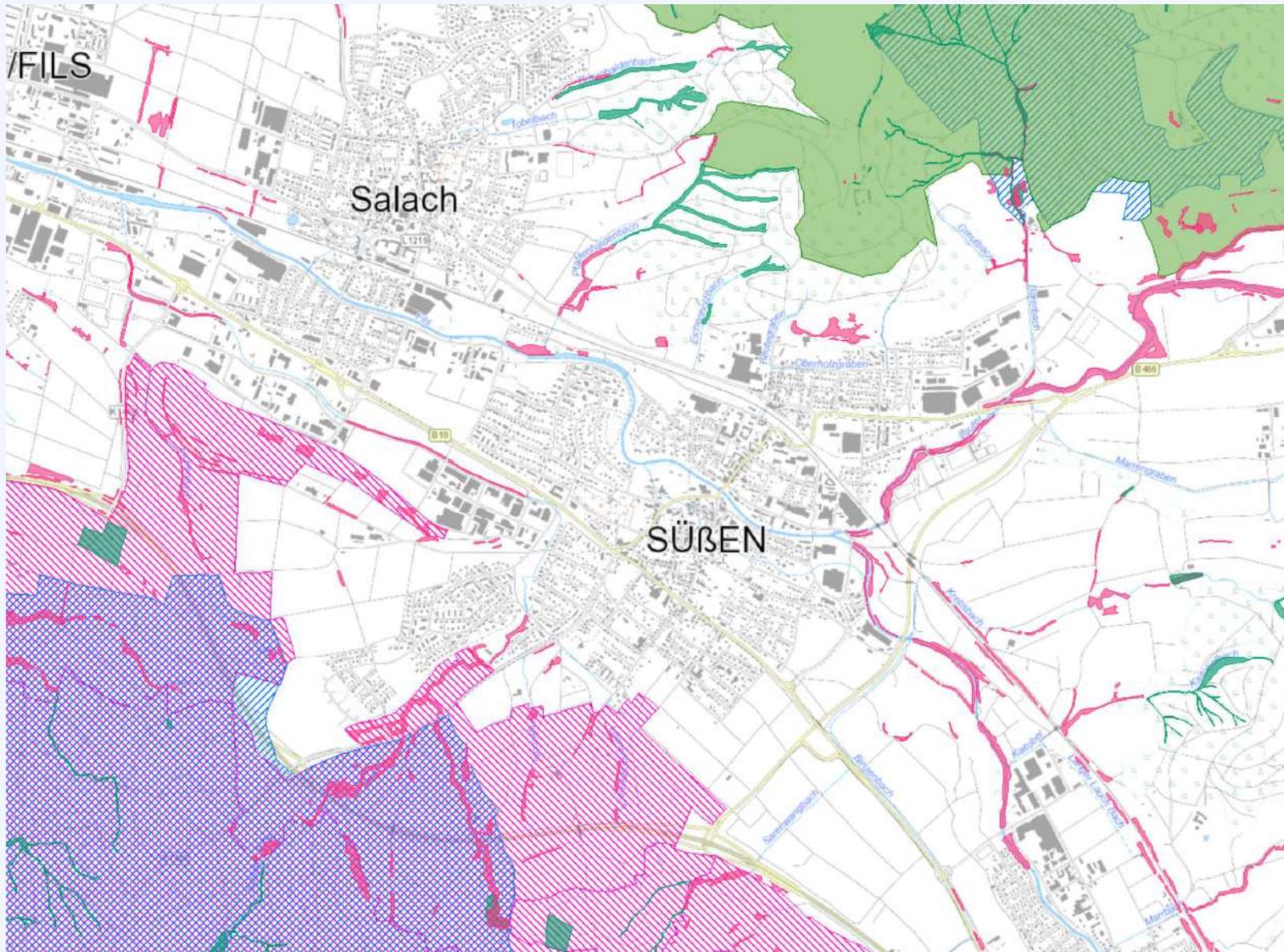
# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



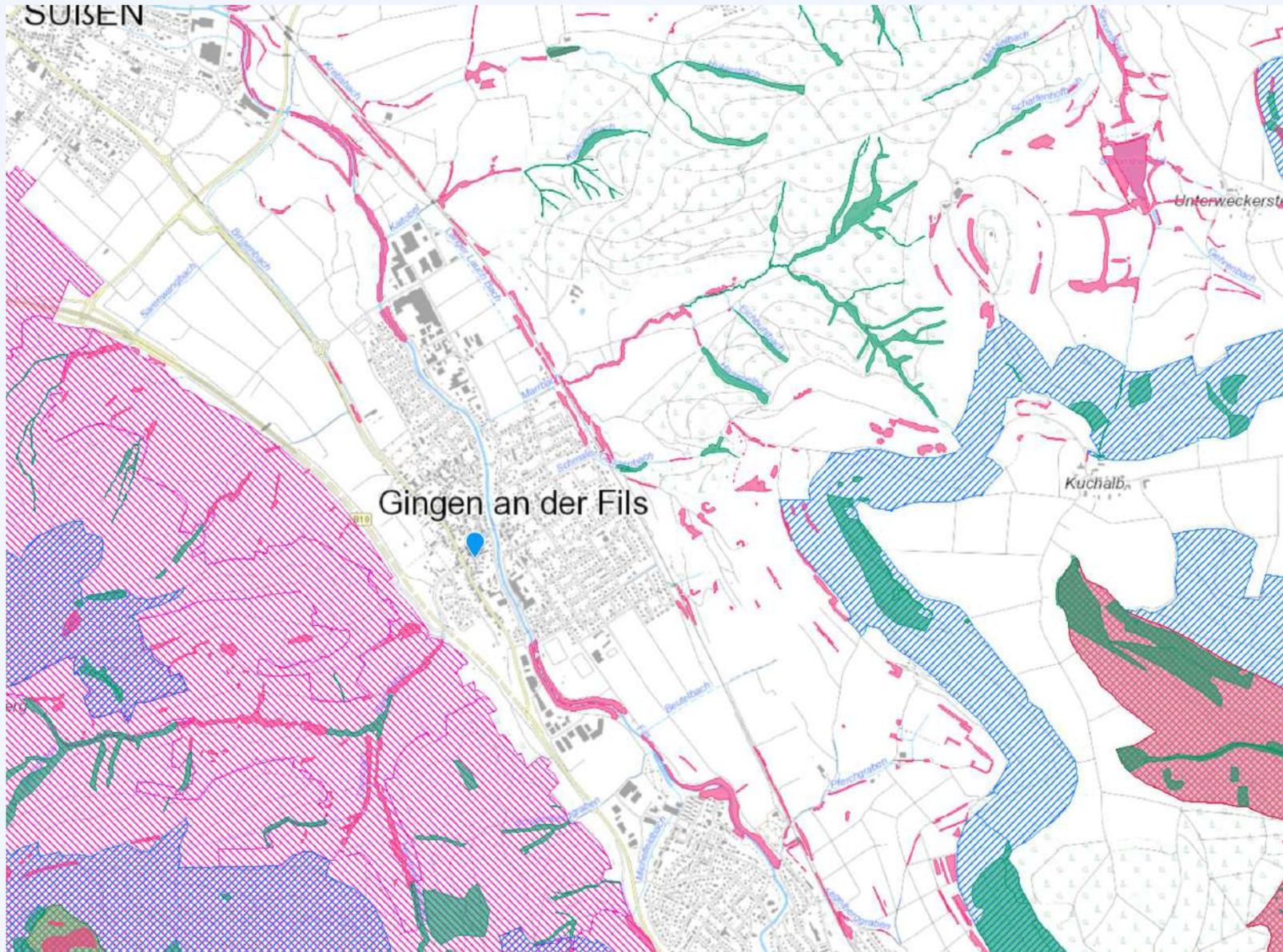
# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Regionalplan



# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Schutzgebiete



# Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Schutzgebiete



- Schutzgebiete
- Raum- und Regionalplanung
- Umweltaspekte und Artenschutz
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Umsetzungschancen, Realisierbarkeit
- Abschnittsbildung, Erweiterbarkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Eigentum