

SITZUNGSVORLAGE

Für die Sitzung des Gemeinderates am 14.06.2021 öffentlich

I. **Betreff:**

Gewerbeflächen in Süßen, hier:

1. Vorstellung der "Strategie der Gewerbeflächenentwicklung"

2. Sachstand und Ausblick zum IKG Auen

II. **Beratungsfolge:**

GR 14.06.2021

Bezug zur Sitzung:

GR 08.03.2021

GR 20.04.2021

III. **Stand der Angelegenheit:**

1. Dem Thema Gewerbeflächen in Süßen kommt derzeit eine große Bedeutung zu. Mit den Planungen zum interkommunalen Gewerbegebiet (IKG) Auen gehen Interessenskonflikte zwischen Neuausweisungen von Gewerbegebieten auf bisher unversiegelten Flächen und Nutzungsänderungen im Bestand (sog. Nachverdichtung) einher.

In Süßen ist das Angebot an neuen Gewerbeflächen einerseits rar, andererseits gibt es vermehrt Flächenbedarfe von Gewerbetreibenden. Um daher eine belastbare Argumentationsgrundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Süßen, aber auch eine Orientierungshilfe für interkommunale Standortentscheidungen darzulegen, wurde die imakomm AKADEMIE GmbH mit der Erarbeitung einer „**Strategie der Gewerbeflächenentwicklung in Süßen**“ (im Folgenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept) beauftragt. Hierbei wird die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation an Gewerbeflächen in Süßen dargestellt und daraus eine zukünftige Strategie zur zielgerichteten Entwicklung und Stärkung bestehender und neuer Gewerbeflächen bis 2035 abgeleitet.

Herr Prüller stellt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vor.

2. Die gemeinsamen Planungen zum IKG Auen mit der Gemeinde Gingen befinden sich aufgrund eines Formfehlers bei Entscheidungen des Süßener Gemeinderates auf dem Stand vom 16.09.2019. Um einen offenen und partizipativen Beteiligungsprozess zu ermöglichen, beschloss der Gemeinderat der Stadt Süßen in seiner Sitzung am 19.04.2021 die Einsetzung eines Runden Tisches mit folgenden Mitgliedern:

- Je 1 Mitglied der Süßener Gemeinderats-Fraktionen
- 2 Vertreter der Initiatoren der Bürgerinitiative
- 2 Vertreter der Gewerbetreibenden in Süßen
- 4 Bürger/innen der Stadt Süßen
- 2 Vertreter der Gemeinde Gingen
- 2 Vertreter der Stadtverwaltung Süßen
- 1 Vertreter des Umweltschutzes
- 1 Vertreter der Landwirtschaft.

Die Moderation dieses Prozesses übernimmt Dipl.-Ing. Thomas Sippel (Netzwerk für Planung und Kommunikation), der die Stadt Süßen bereits im Beteiligungsprozess zu einem Ortsentwicklungskonzept unterstützte.

Die Auftaktveranstaltung des Runden Tisches findet am 16. Juni statt, die zweite Sitzung am 14. Juli. Der Runde Tisch wird nichtöffentlich tagen, um eine möglichst geschützte und diskussionsoffene Atmosphäre zu schaffen. Im Anschluss an die Sitzungen wird u.a. auf der städtischen Homepage www.suessen.de ein Ergebnisprotokoll veröffentlicht. Alle Interessierten haben außerdem die Möglichkeit, über die E-Mail-Adresse IKGAuen@suessen.de Fragen oder Anregungen zu stellen, die in den Sitzungen des Runden Tisches behandelt werden.

Manfred Mezger vom Büro mquardat wird als Projektsteuerer den **aktuellen planerischen Sachstand** zum IKG Auen vortragen. Darüber hinaus wird Rechtsanwalt Prof. Dr. Hans Büchner die **rechtliche Umsetzungsmöglichkeit eines alternativen Gewerbegebiets** in der Umgebung des geplanten IKG Auen ohne Beteiligung der Stadt Süßen vortragen sowie die **öffentlich-rechtliche Vereinbarung** zwischen der Stadt Süßen und der Gemeinde Gingen vom 29.07.2010 rechtlich würdigen.

Diese Informationen dienen auch der Vorbereitung auf die Sitzungen des Runden Tisches.

IV. Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

-

V. Sichtvermerke:

Marc Kersting
Bürgermeister

Alexander Starke
Wirtschaftsförderer

VI. Anlagen:

1. Gewerbeflächenentwicklungskonzept
2. Tisch-Vorlage Nr. 94/2010 + Vereinbarung mit der Gemeinde Gingen vom 29.07.2010



Strategie der Gewerbeflächenentwicklung

Zentrale Ergebnisse

14. Juni 2021

ppa. Matthias Prüller

Quelle: imakomm, 2020.

- 1. Rahmenbedingungen**
2. Ergebnisse Unternehmensbefragung
3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation
4. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe
5. Strategie

1. Rahmenbedingungen

1.1 Ziele

Anforderungen :

- **Zielgerichtete (!) Analyse zur aktuellen Bestands- und Nachfragesituation in Süßen, insbesondere die Nachfrage „von innen heraus“ (Bestandsunternehmen).**
- **Analyse und Bewertung der bestehenden Flächenpotenziale** und deren Entwicklungsmöglichkeiten.
- **Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe bis zum Jahr 2035** anhand unterschiedlicher Ansätze. Aussagen zu Flächenbedarfen, soweit möglich nach Branchen und nach Standorttypen.
- Erarbeitung einer **belastbaren Argumentation** für die (Neu-)Entwicklung von Gewerbeflächen nach unterschiedlichen Prioritäten, Nutzungs-/Standorttypen und Rahmenbedingungen und Aufzeigen von **Handlungsalternativen**.

1. Rahmenbedingungen

1.2 Methodik

	Ansatz:	Umsetzung	
Analyse	Bestands- und Funktionsanalyse Gewerbeflächen und Planungsflächen	Bestandserfassung (Juni 2020): Kompletterhebung, Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation	
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten	
	Unternehmensbefragung	Online-Befragung Gewerbebetriebe, Juni-Juli 2020, Rücklauf: 37 auswertbare Fragebögen	
Prognose	Bedarfsanalyse bis 2035 via komparativer Verfahren	<u>Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen</u>	
		<p style="text-align: center;">Ansatz 1a: Prognoseverfahren GIFPRO <u>Methodik:</u> Ermittlung des Flächenbedarfs durch Neugründungen, inter- und intrakommunale Verlagerungen anhand regional differenzierter Quoten (<i>Standardwerte</i>)</p>	<p style="text-align: center;">Ansatz 1b: Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells <u>Methodik:</u> siehe Ansatz 1a; zusätzlich: <i>Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten</i></p>
		<p style="text-align: center;">Ansatz 2: Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen Gewerbe und aktuelle Bedarfe <u>Methodik:</u> Exploration Mittelwert aus: Anfragen nach Gewerbeflächen / Bestandserweiterungen / Flächenentwicklung / Bedarfe Unternehmen aktuell (<i>unter Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten</i>)</p>	
		Reduktion des Bedarfs um tatsächliche Planungsflächen nach FNP und Bebauungsplangebiet mit Verfügbarkeit	
		<u>Ansätze weitere Bedarfe / Details</u>	
<p style="text-align: center;">Ansatz Branchen: Prognoseverfahren GIFPRO <u>Methodik:</u> Ermittlung des Flächenbedarfs nach Wirtschafts- bereichen und angepassten Quoten nach Branchen</p>		<p style="text-align: center;">Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO <u>Methodik:</u> Ermittlung des Flächenbedarfs für sonstige Standorte im Stadtgebiet außerhalb der Gewerbegebiete</p>	

1. Rahmenbedingungen

1.3 Statistische Rahmendaten

Indikator	Süßen	Landkreis Göppingen	Baden- Württemberg
Bevölkerungsstand 2019**)	10.159	258.145	11.100.394
Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2035**)	+2,4%	+1,8%	+2,1%
Sv Beschäftigte am Arbeitsort 2019**) <i>pro 1.000 EW</i>	306	345	428
Beschäftigtenentwicklung 2010- 2019**)	+4,9%	+15,6%	+21,4%
Zahl der Betriebe 2018**) <i>pro 1.000 EW</i>	41	45	46
Entwicklung Zahl der Betriebe 2009- 2018 **) in %	0,0%	-3,0%	-1,0%
Entwicklung Industrie-/ Gewerbefläche 2009 – 2018 In % **)	+4,5%	+7,4%	+11,9%
Gewerbesteuer 2018 (netto) (Euro/Einwohner) *)	233	386	610

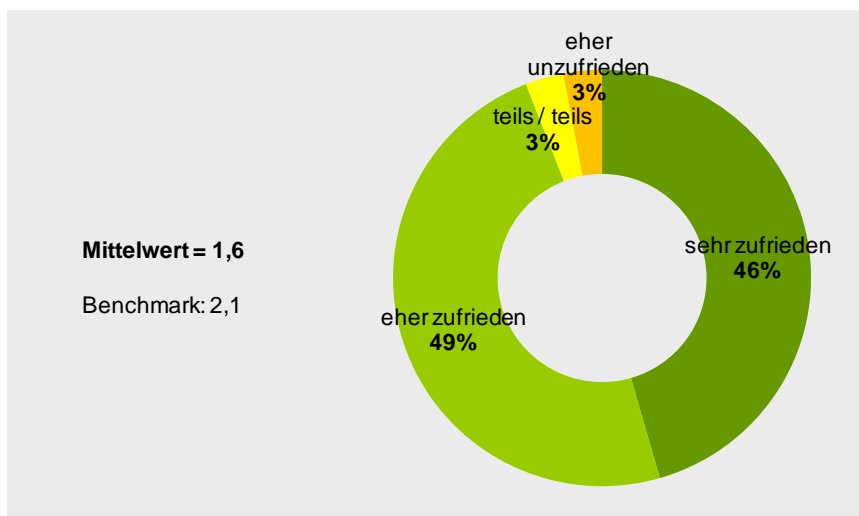
= auffallend überdurchschnittlicher Wert im Vergleich zum Landkreis und Land	= auffallend unterdurchschnittlicher Wert im Vergleich zum Landkreis und Land
--	---

1. Rahmenbedingungen
- 2. Ergebnisse Unternehmensbefragung**
3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation
4. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe
5. Strategie

2. Ergebnisse Unternehmensbefragung

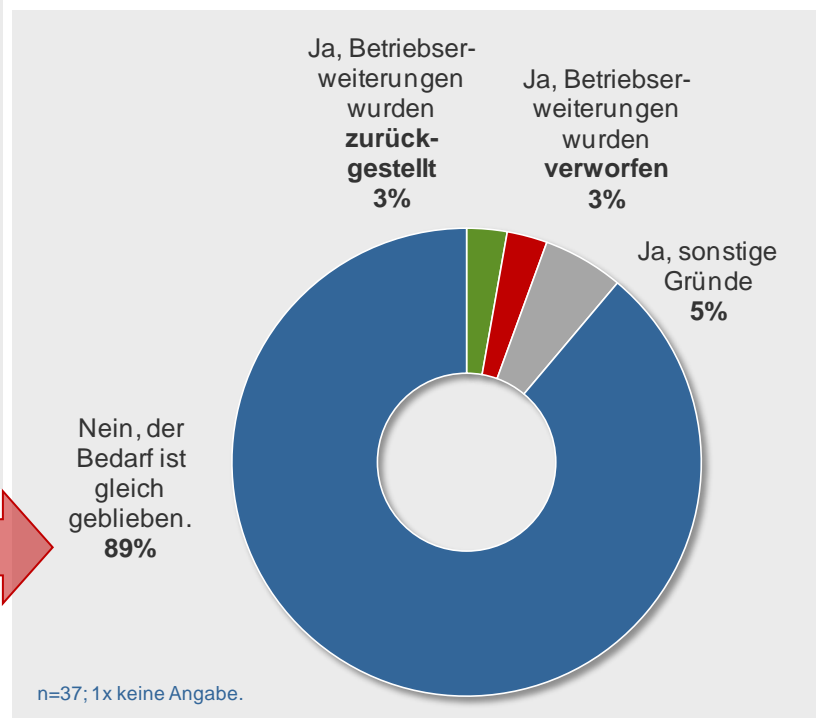
2.1 Standortzufriedenheit & Auswirkungen Covid-19 auf Flächenbedarf

Frage: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Unternehmensstandort?



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37

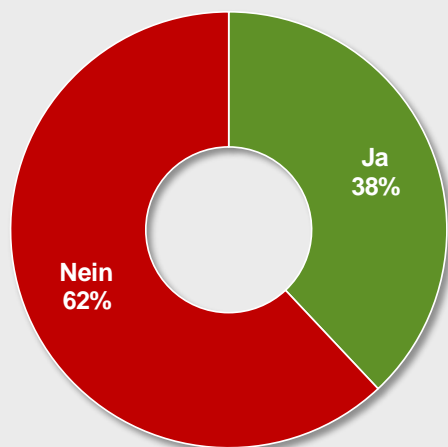
Frage: Hat sich der Flächenbedarf durch die aktuelle wirtschaftliche Situation im Rahmen der Corona-Pandemie verändert?



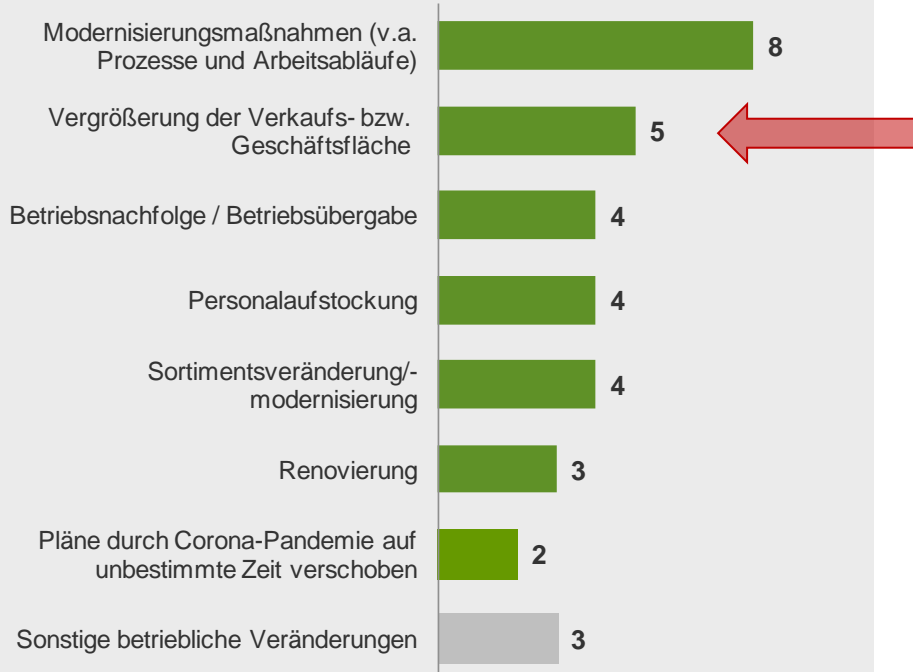
2. Ergebnisse Unternehmensbefragung

2.2 Unternehmensplanungen

Frage: Planen Sie in den nächsten fünf Jahren größere betriebliche Veränderungen bzw. sind diese in Ihrem Unternehmen angedacht? Wenn ja, welche?



- keine Betriebsaufgabe geplant
- leicht unterdurchschnittliche Standortdynamik (imakomm-Benchmark 43%)



Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2020, n=37, Absolute Werte / Mehrfachnennungen möglich.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37

2. Ergebnisse Unternehmensbefragung

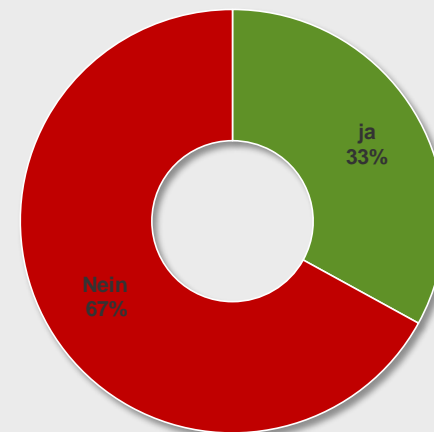
2.3 Aktuell heute bereits konkret benannter Flächenbedarf

Frage: Welche Flächenveränderungen resultieren aus den von Ihnen angedachten betrieblichen Veränderungen?
Frage: Bestehen auf Ihrem Unternehmensgrundstück Flächen, die gewerblich (von Ihrem Unternehmen oder von anderen) zukünftig genutzt werden könnten?

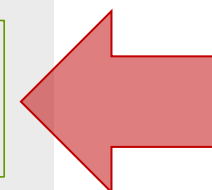
Den zusätzlichen Flächenbedarf kann ich durch Flächenreserven auf meinem Grundstück / Optionsflächen abdecken oder habe bereits passende Flächen erworben.

Zusätzlicher Flächenbedarf in Süßen	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	26.450 m²
davon (Summen stimmen nicht überein, da nicht in allen Fällen eine Aufteilung nach Nutzungsarten erfolgte):	
Büroflächen:	900 m²
Lagerflächen:	6.200 m²
Produktionsflächen:	2.750 m²
Verkaufsflächen:	350 m²
Verkehrsflächen	2.150 m²
Sonstige Flächen:	-

Freiwerdende Flächen in Süßen	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	500 m²
davon :	
Büroflächen:	300 m²
Lagerflächen:	-
Produktionsflächen:	-
Verkaufsflächen:	-
Verkehrsflächen	200 m²
Sonstige Flächen:	-



→ benötigte zusätzliche Flächen:
22.100 m² bzw. 2,21 ha



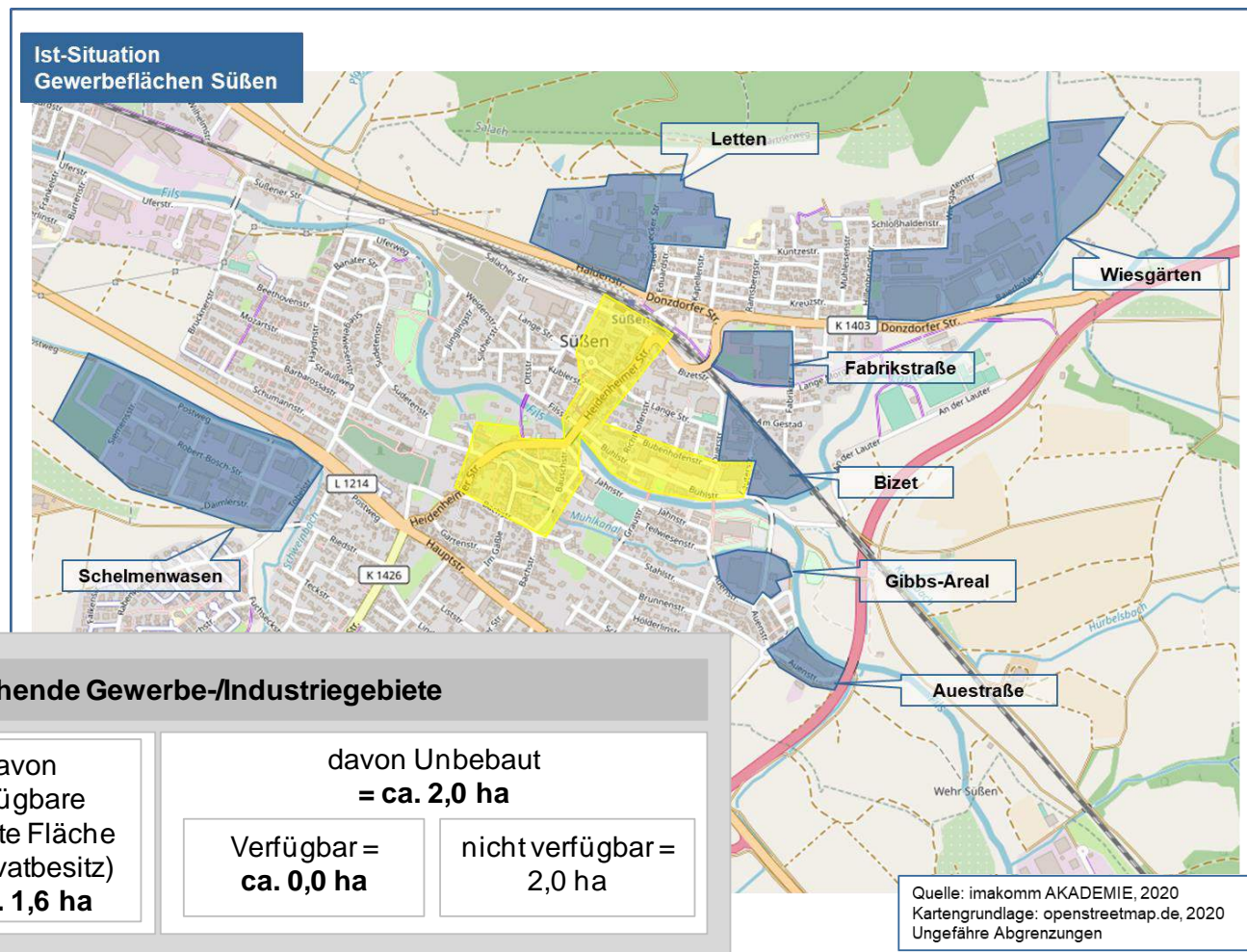
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37

1. Rahmenbedingungen
2. Ergebnisse Unternehmensbefragung
- 3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation**
4. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe
5. Strategie

3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

3.1 Bestandsflächen

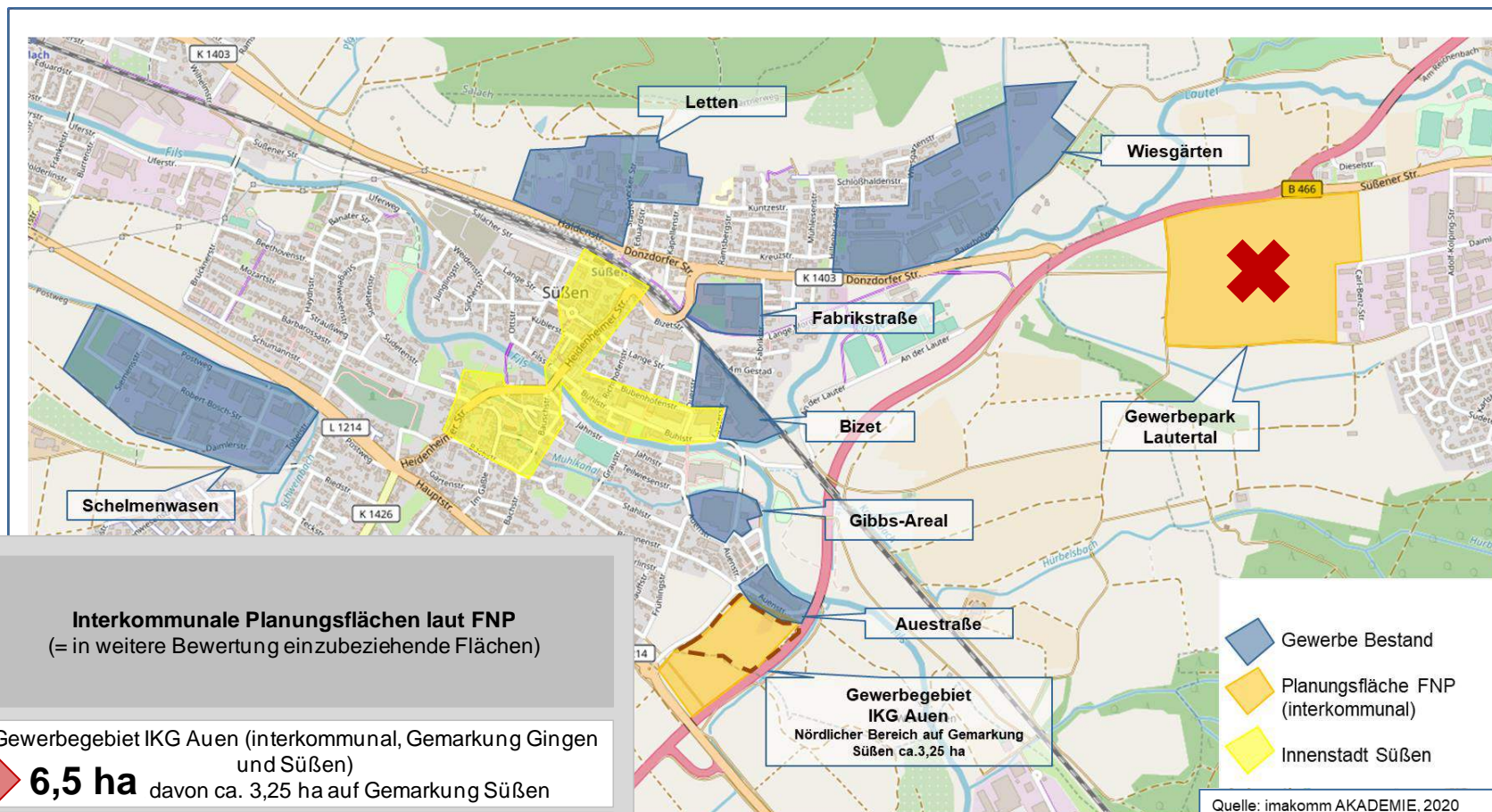
**aktuell:
keine verfügbaren
Planungsflächen**



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

3.2 Interkommunale Planungsflächen



Interkommunale Planungsflächen laut FNP
(= in weitere Bewertung einzubeziehende Flächen)

Gewerbegebiet IKG Auen (interkommunal, Gemarkung Gingen und Süßen)
6,5 ha davon ca. 3,25 ha auf Gemarkung Süßen

Gewerbepark Lautertal (interkommunal, Gemarkung Donzdorf)
 = ca. **25 ha**

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

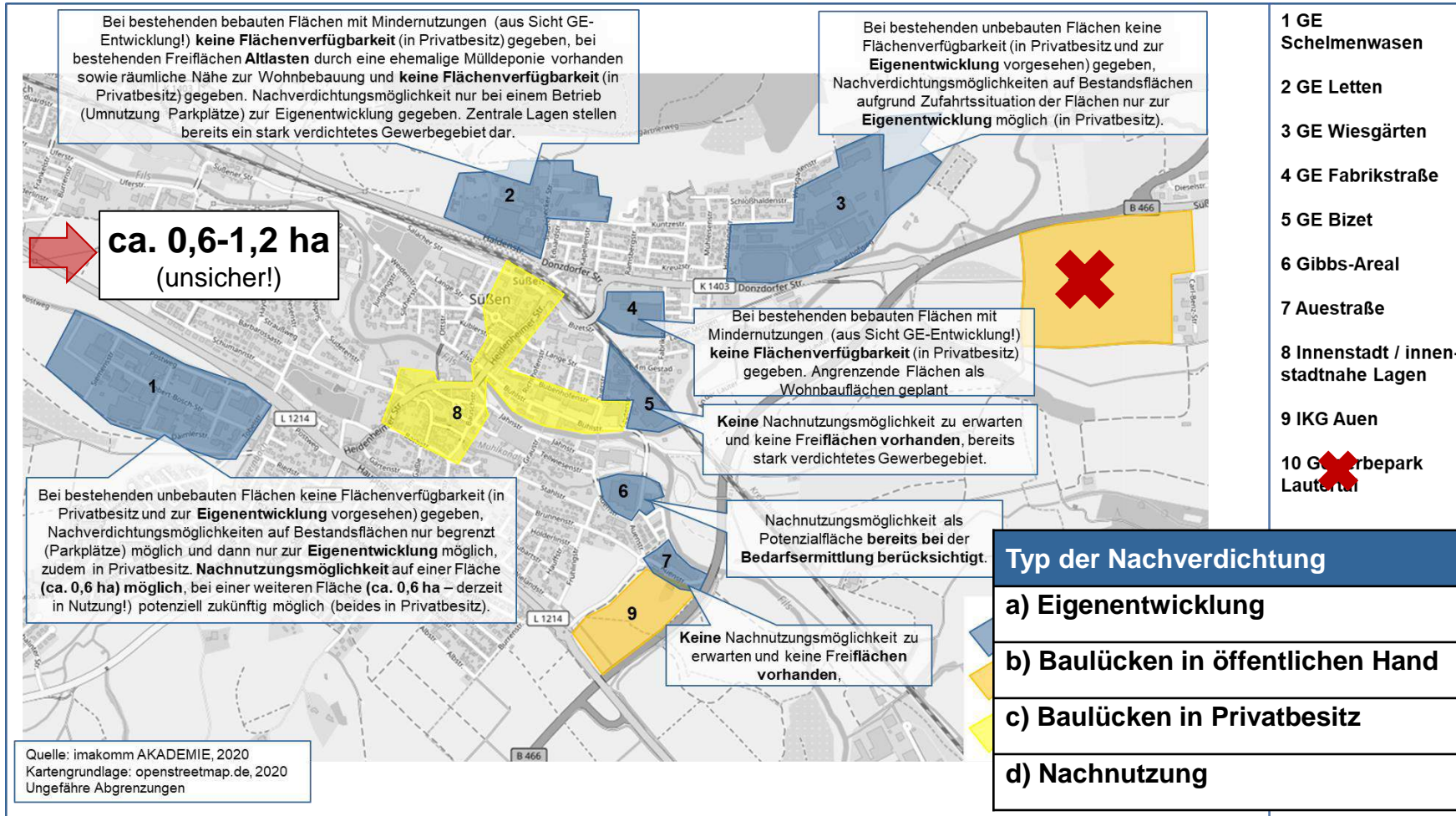
- Gewerbe Bestand
- Planungsfläche FNP (interkommunal)
- Innenstadt Süßen

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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

3.3 Nachverdichtungspotenziale



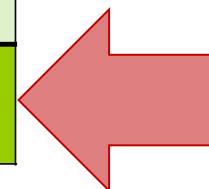
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

1. Rahmenbedingungen
2. Ergebnisse Unternehmensbefragung
3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation
- 4. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe**
5. Strategie

4. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe

4.1 GIFPRO-Modell / Trendfortschreibung + TBSS-Modell

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



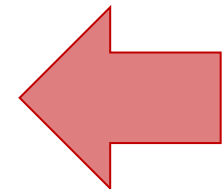
Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MK-Flächen, Sonstige Lagen in Frage kommen können	
<u>Ansatz Mischflächen / Innenbereich / Stadteingänge:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells	4,5 - 5 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

4. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe

4.2 Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf

Gesamtübersicht	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in Süßen bis 2035	
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GESAMT	ca. 8 ha	
<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	
	Planungsflächen	Flächenbilanz (aufsummiert zum Gesamtbedarf)
Verfügbare Flächen innerhalb bestehende B-Plan-Gebiete (in Privatbesitz)	ca. 1,6 ha	- 6,4 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
Verfügbare Planungsflächen Gewerbegebiete (FNP) bzw. Flächen für die ein Bauleitplanverfahren angestrebt wird	ca. 0 ha	- 6,4 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
<i>(Möglicherweise) verfügbare Flächen zur Nachverdichtung / Nachnutzung (in Privatbesitz)</i>	ca. 0,6-1,2 ha (nicht gesichert!)	- 5,2 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
	Potenzialflächen	Flächenbilanz (aufsummiert zum Gesamtbedarf)
Interkommunale Potenzialflächen (= in weitere Bewertung einzubeziehende Flächen)		
davon IKG Auen	ca. 6,5 ha	- 1,5 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
davon Süßener Gemarkung:	ca. 3,25 ha	- 4,75 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
davon Gewerbepark Lautertal	ca. 25 ha	+ 17 ha → geht über den Bedarf hinaus



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

1. Rahmenbedingungen
2. Ergebnisse Unternehmensbefragung
3. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation
4. Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe
- 5. Strategie**

5. Strategie

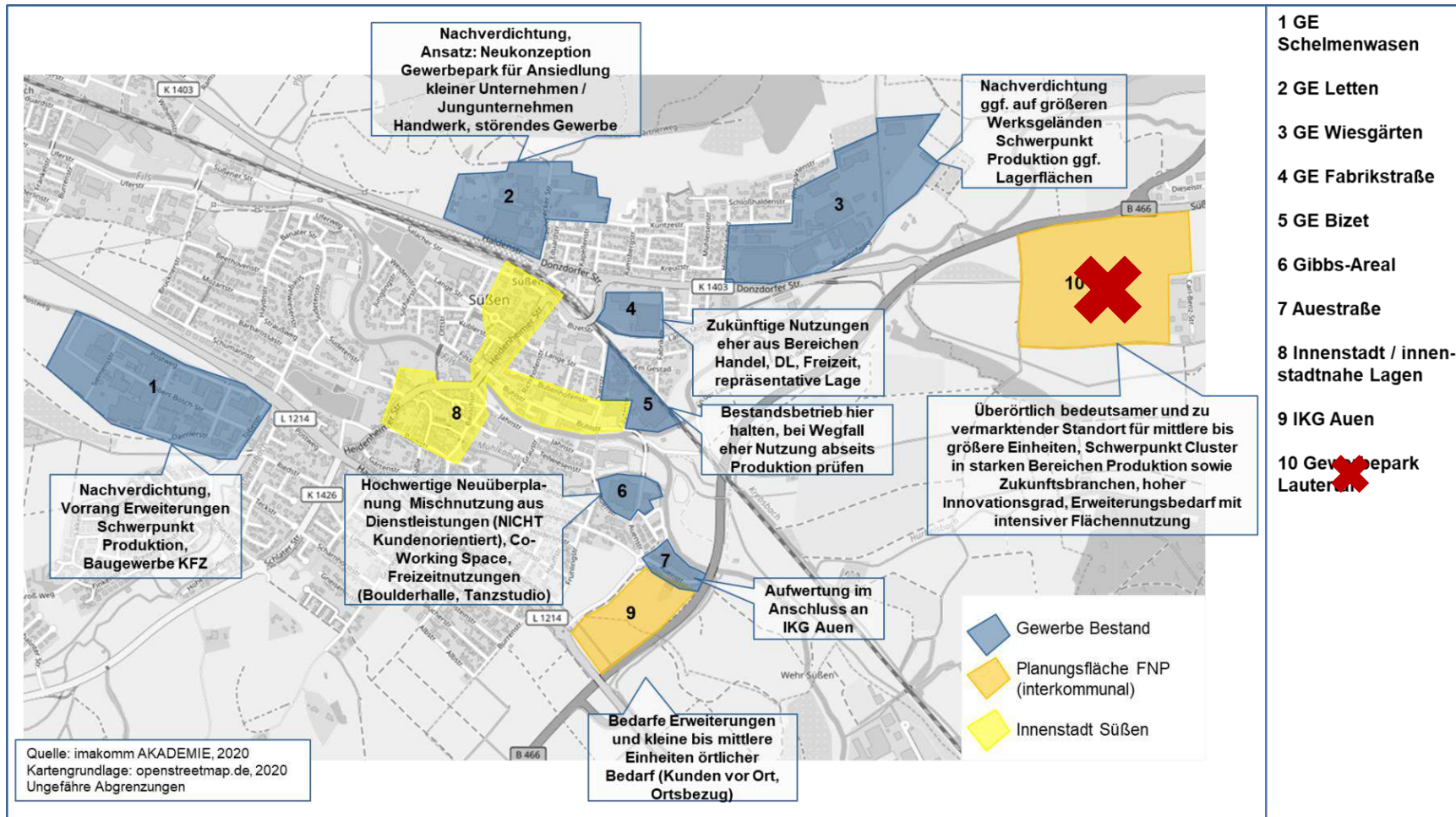
5.1 inhaltlich



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

5. Strategie

5.2 räumlich



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

5. Strategie

5.3 Fazit

- **Flächenbedarf bis 2035 können derzeit nicht gedeckt werden.** (ca. 8 ha)
- **Bereits heute akut bestehende Bedarfe der eigenen Betriebe können nicht gedeckt werden** (ca. 2,2 ha).
- **Keine sofort umsetzbaren Planungsflächen mehr verfügbar.**
- **Entwicklungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung / Nachnutzung begrenzt.**

Konsequenz bei einem Ziel der Bedarfsdeckung:

- **Forcierung vorhandener, im FNP ausgewiesener Planungsflächen (interkommunal)** mit Wegfall Gewerbepark Lautertal aktuell nur IKG Auen verfügbar.
- **Bedarfe bis 2035 können damit dennoch nicht gedeckt werden.**

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

Weiteres prozessuales Vorgehen beim IKG Auen

Herzlich willkommen!



Anlass und Erfordernis

- Länger laufende Historie des bisherigen Verfahrens
- Veränderte Rahmenbedingungen in umliegender interkommunaler gewerblicher Entwicklung (Bürgerentscheid Donzdorf)
- Komplexe Ausgangssituation mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Interessen und Meinungsbildern
- Fragestellungen über das „Ob“, das „Soll“, das „Wie“ und das „Für wen“ einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung
- Innerkommunale Diskussion und interkommunale Verflechtungen
- Erforderlicher Neustart und konsensual ausgerichtete Zielfindung mit einer querschnittsbezogenen Einbindung von Akteuren

Rückgriff auf bereits erprobtes Dialogmodul des Runden Tisches



Aufgaben des Runden Tisches

- **Gemeinsames Verständigen auf erforderliche Grundlagen als Basis zur Diskussion der weiteren gewerblichen Entwicklungen**
- **Klären der Fragen...**
 - **der Ziele und des Grundsatzes einer weiteren gewerblichen Entwicklung („Ob“)**
 - **der Zielgruppen der gewerblichen Entwicklung („Für wen“)**
 - **des Standortes der weiteren gewerblichen Entwicklung („Wo“)**
 - **der inhaltlichen Anker und Rahmenbedingungen, des Profils der weiteren gewerblichen Entwicklung („Wie“)**
 - **Der Partnerschaft einer Standortentwicklung („mit Wem“)**

Regeln für den Runden Tisch

- Offene moderierte Diskussionskultur
- Gleichberechtigte Diskussion auf Augenhöhe
- Einholen eines inhaltlichen Meinungsbilds, Sammeln von Argumenten
- Keine „Abstimmung“, keine Mehrheitsentscheidungen innerhalb des Runden Tisches
- Entscheidungshoheit bleibt beim Gemeinderat als gewähltes Gremium

- Nichtöffentliche Sitzungen, Ergebnisprotokolle werden online gestellt
- Die Öffentlichkeit hat Möglichkeit, Fragen / Anregungen per mail einzubringen (ikgauen@suessen.de)

Besetzung des Runden Tisches

Ziel: Arbeitsfähiges Gremium mit einer ausgewogenen Vielfalt an Interessenslagen

- Je 1 Mitglied der Süßener Gemeinderates-Fraktionen
- 2 Vertreter*innen der Initiatoren des Bürgerentscheids
- 2 Vertreter*innen der Süßener Gewerbetreibenden
- 4 Bürger*innen der Stadt Süßen (Anschreiben nach statistischer Stichprobe, Bewerbungsverfahren, Losentscheid)
- 1 Vertreter Naturschutz (Schwäbischer Albverein)
- 1 Vertreter Landwirtschaft
- 2 Vertreter*innen der Gemeinde Gingen
- 2 Vertreter*innen der Stadtverwaltung Süßen

Summe 18 Personen

Weiteres prozessuales Vorgehen beim IKG Auen

Herzlichen Dank!

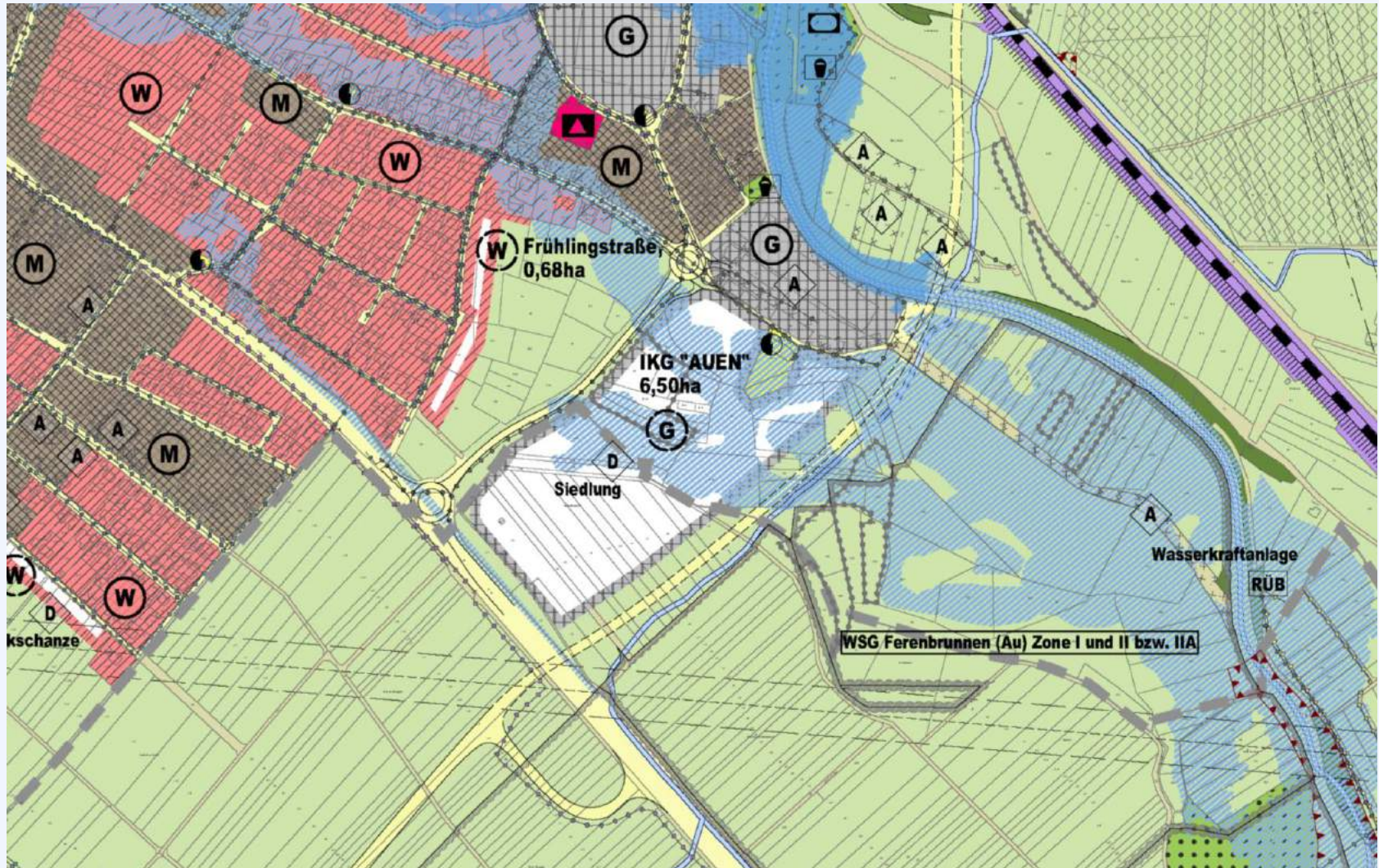


Gemeinde Gingen an der Fils – Stadt Süßen

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

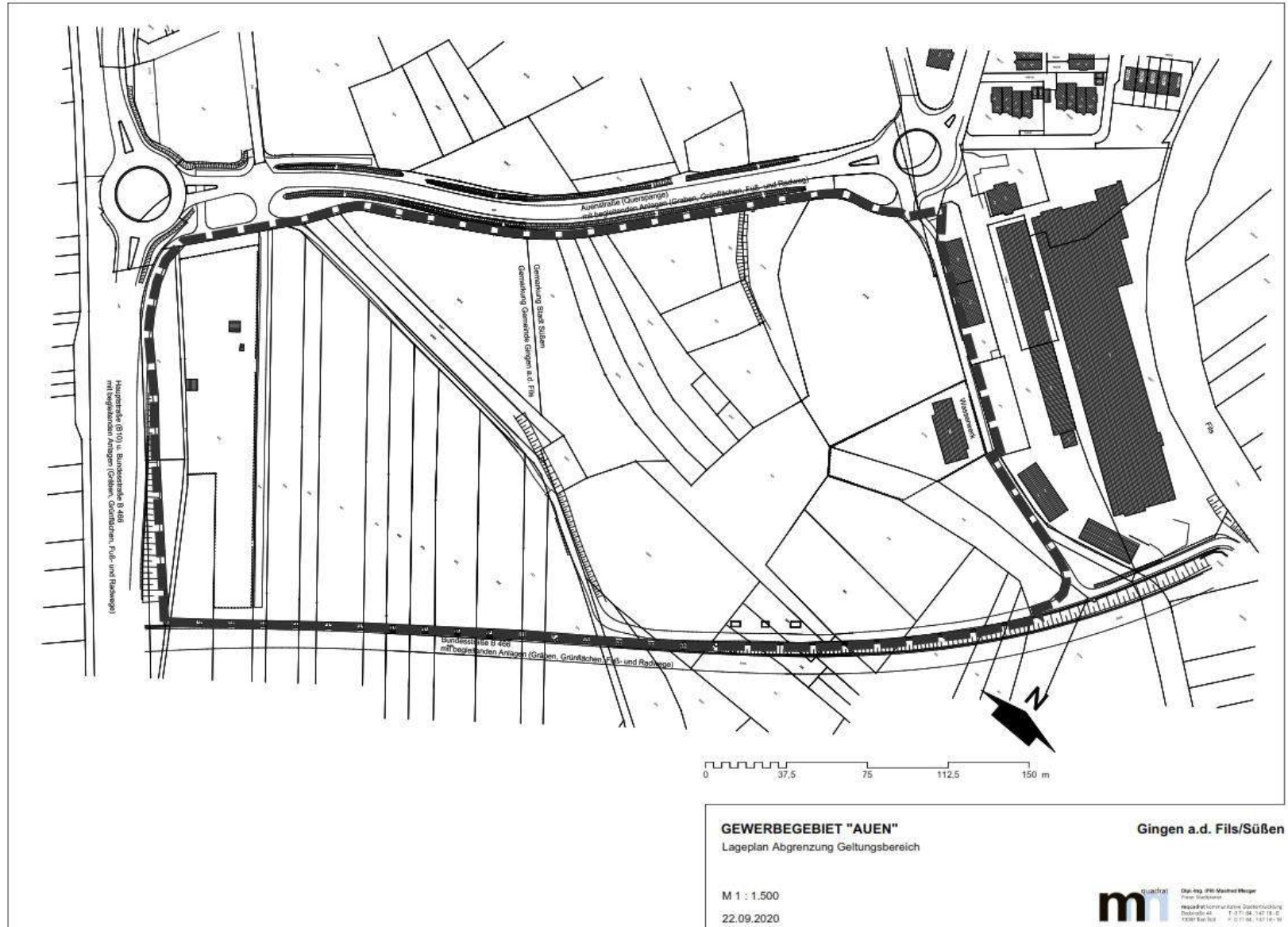
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) BauGB

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: Staufenpress

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.

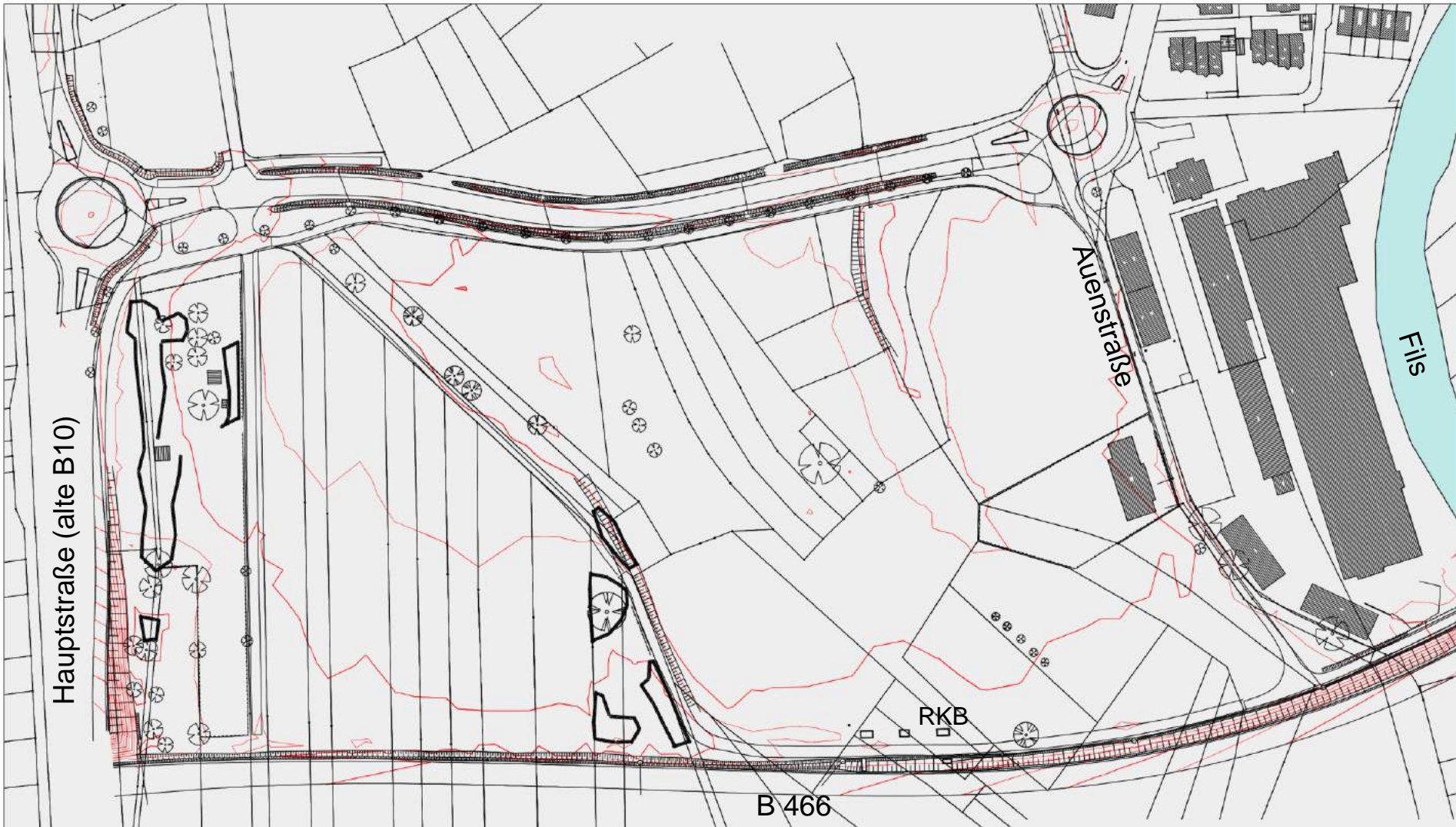
Geländearbeiten für die Voruntersuchung sind abgeschlossen
Weitere Prüfungen und Untersuchungen für die Dauer einer Vegetationsperiode erforderlich für folgende Arten:

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

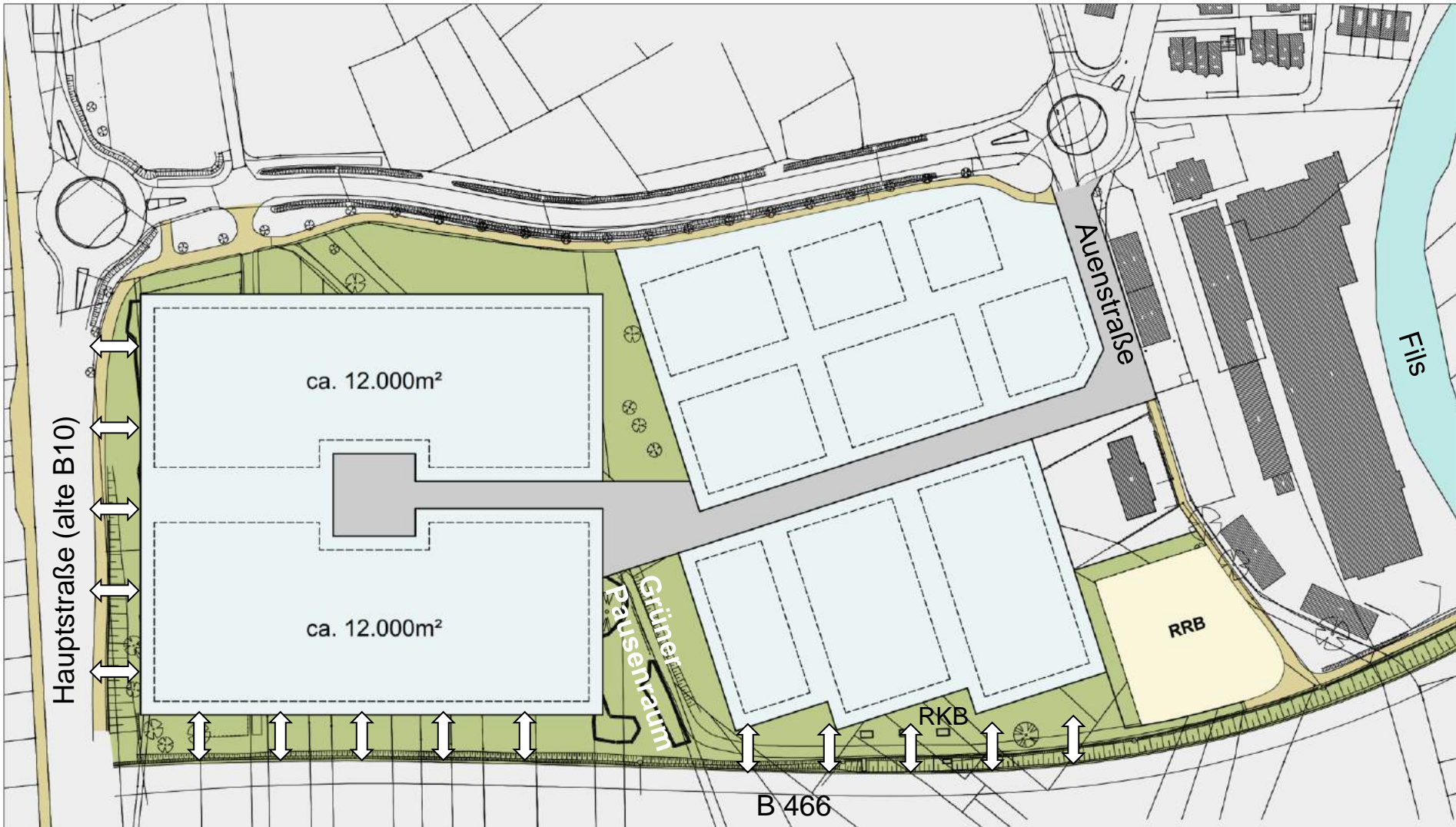
- Gutachten Schall (Verkehr und Nutzungen)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Städtebauliche Konzepte
- Grunderwerb
- Ausgleichsmaßnahmen Magere-Flachland-Mähwiese
- Klausurtagungen, Arbeitssitzungen

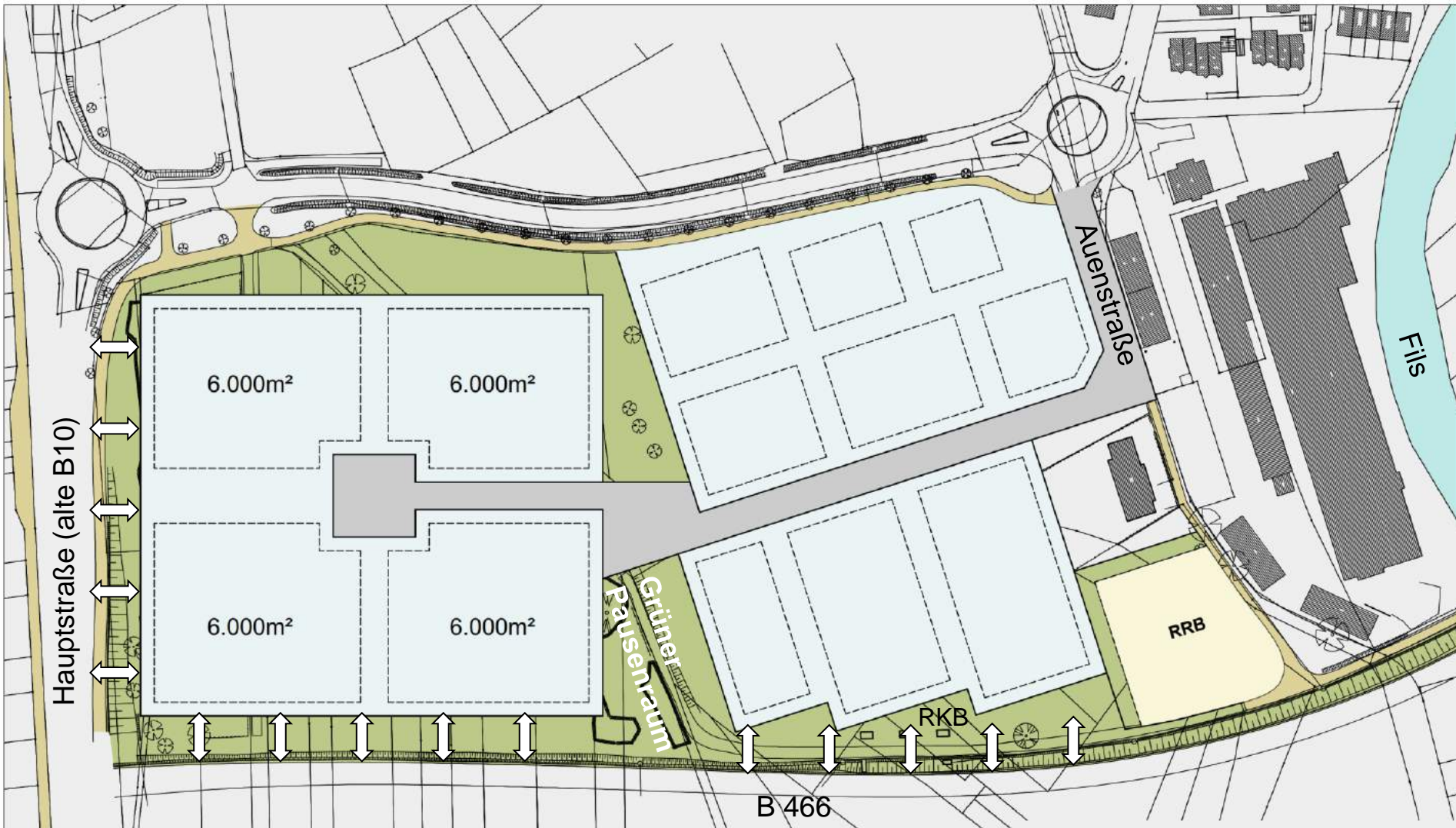
Ziel: Möglichst zügig die Planungsabsichten in eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB bringen.

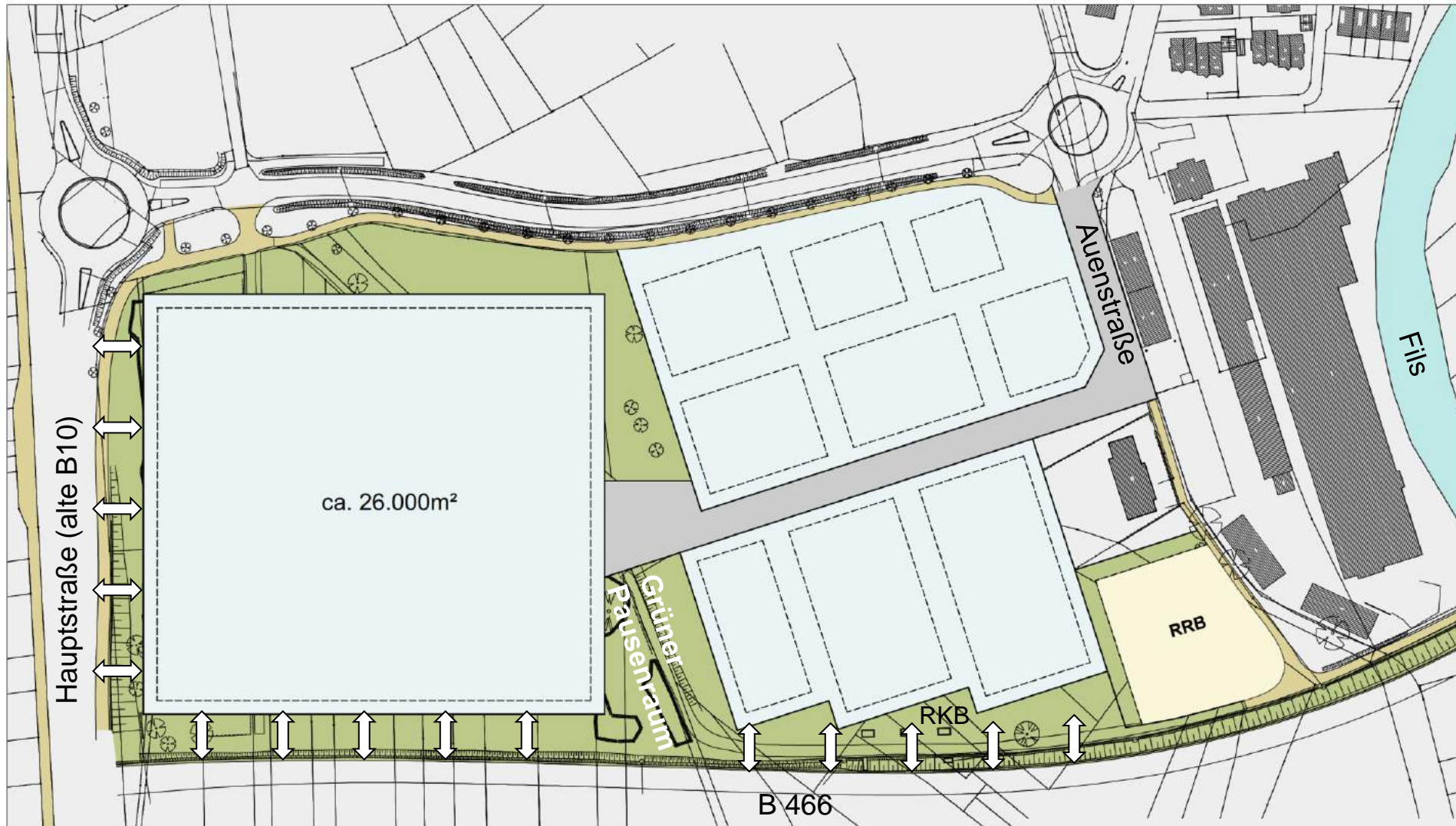
Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Bestand



Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Planungsgedanken







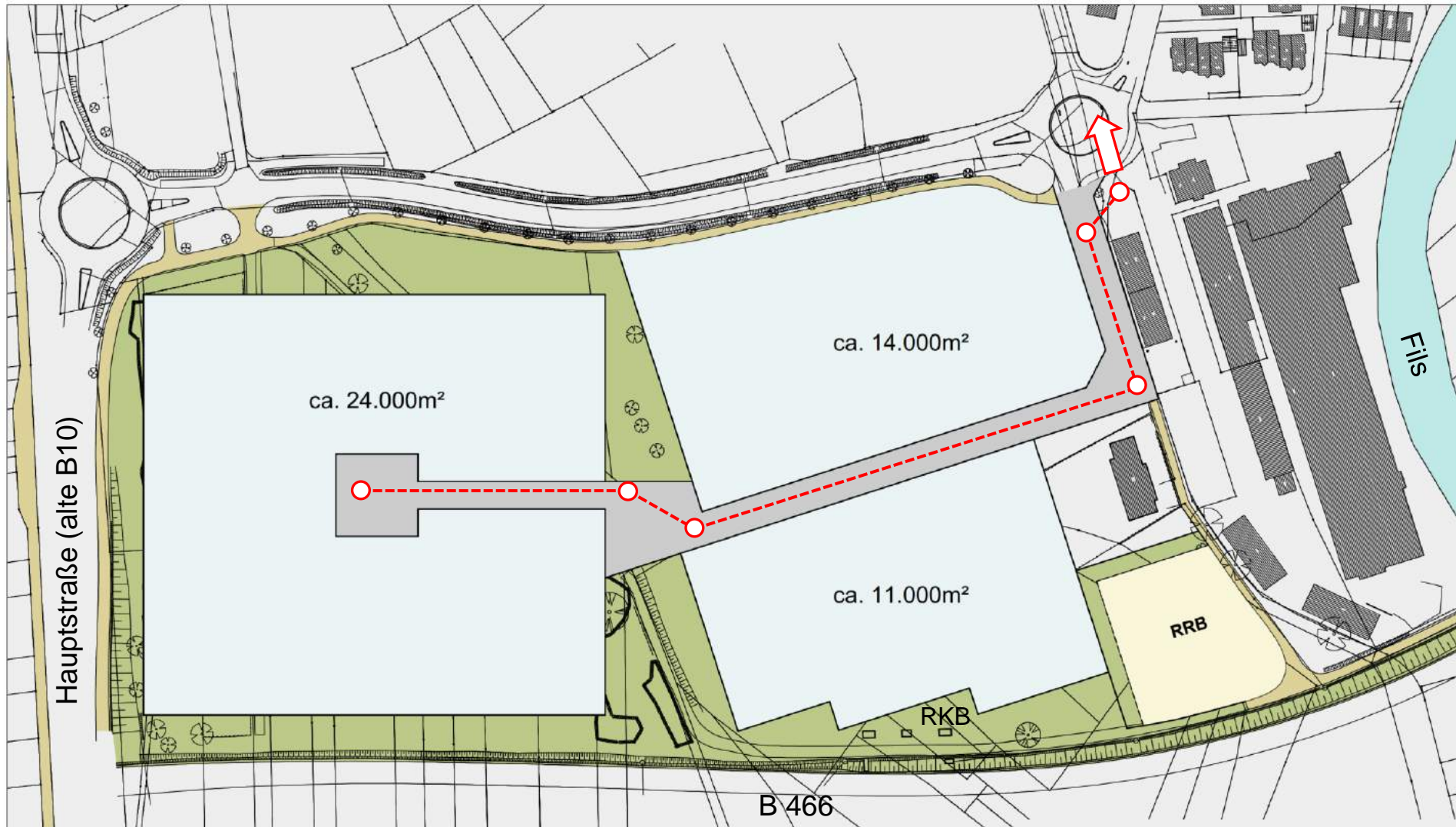




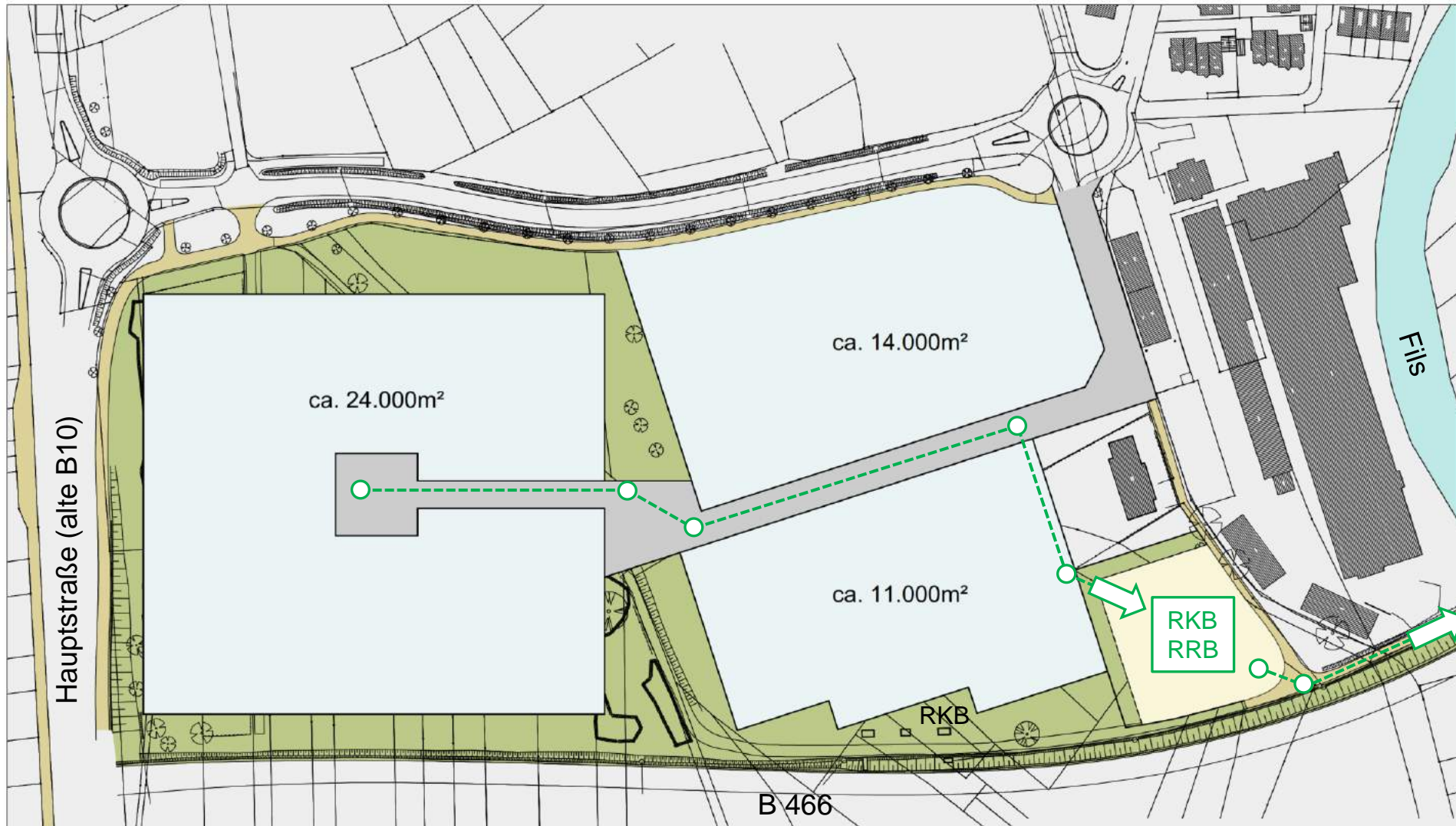
Interkommunales Gewerbegebiet „Auen“ Planungsgedanken - Bauabschnitt-



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



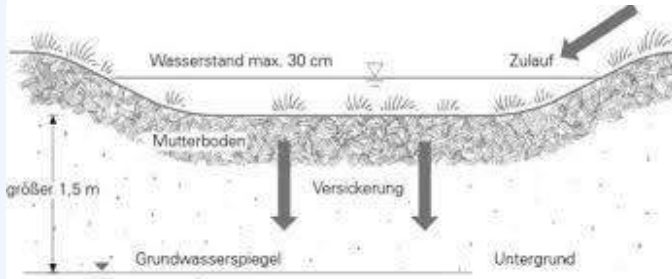
Energie

- 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 Kombinutzung
- Pufferung/Versickerung privatgewerblich
- Dachbegrünung
- Zisternen
- Fassadenbegrünung
- Bodenverwertungskonzept
- Oberbodenmanagement
- Reduzierung Bodenaushub
- Emissionskontingente

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Weiteres prozessuales Vorgehen beim IKG Auen

Herzlich willkommen!



Anlass und Erfordernis

- Länger laufende Historie des bisherigen Verfahrens
- Veränderte Rahmenbedingungen in umliegender interkommunaler gewerblicher Entwicklung (Bürgerentscheid Donzdorf)
- Komplexe Ausgangssituation mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Interessen und Meinungsbildern
- Fragestellungen über das „Ob“, das „Soll“, das „Wie“ und das „Für wen“ einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung
- Innerkommunale Diskussion und interkommunale Verflechtungen
- Erforderlicher Neustart und konsensual ausgerichtete Zielfindung mit einer querschnittsbezogenen Einbindung von Akteuren

Aufgaben des Runden Tisches

- **Gemeinsames Verständigen auf erforderliche Grundlagen als Basis zur Diskussion der weiteren gewerblichen Entwicklungen**
- **Klären der Fragen...**
 - **der Ziele und des Grundsatzes einer weiteren gewerblichen Entwicklung („Ob“)**
 - **der Zielgruppen der gewerblichen Entwicklung („Für wen“)**
 - **des Standortes der weiteren gewerblichen Entwicklung („Wo“)**
 - **der inhaltlichen Anker und Rahmenbedingungen, des Profils der weiteren gewerblichen Entwicklung („Wie“)**
 - **Der Partnerschaft einer Standortentwicklung („mit Wem“)**

Regeln für den Runden Tisch

- Offene moderierte Diskussionskultur
- Gleichberechtigte Diskussion auf Augenhöhe
- Einholen eines inhaltlichen Meinungsbilds, Sammeln von Argumenten
- Keine „Abstimmung“, keine Mehrheitsentscheidungen innerhalb des Runden Tisches
- Entscheidungshoheit bleibt beim Gemeinderat als gewähltes Gremium

- Nichtöffentliche Sitzungen, Ergebnisprotokolle werden online gestellt
- Die Öffentlichkeit hat Möglichkeit, Fragen / Anregungen per mail einzubringen (ikgauen@suessen.de)

Besetzung des Runden Tisches

Ziel: Arbeitsfähiges Gremium mit einer ausgewogenen Vielfalt an Interessenslagen

- Je 1 Mitglied der Süßener Gemeinderates-Fraktionen
- 2 Vertreter*innen der Initiatoren des Bürgerentscheids
- 2 Vertreter*innen der Süßener Gewerbetreibenden
- 4 Bürger*innen der Stadt Süßen (Anschreiben nach statistischer Stichprobe, Bewerbungsverfahren, Losentscheid)
- 1 Vertreter Naturschutz (Schwäbischer Albverein)
- 1 Vertreter Landwirtschaft
- 2 Vertreter*innen der Gemeinde Gingen
- 2 Vertreter*innen der Stadtverwaltung Süßen

Summe 18 Personen

Weiteres prozessuales Vorgehen beim IKG Auen

Herzlichen Dank!



Beschluss

TOP: 1.	Gewerbeflächen in Süßen, hier: 1. Vorstellung der "Strategie der Gewerbeflächenentwicklung" 2. Sachstand und Ausblick zum IKG Auen	GR/2021-08 GR-2021-ö-041
----------------	--	---------------------------------

Beschluss:

Zum geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet (IKG) Auen hat der Gemeinderat bereits in einer früheren Sitzung einem runden Tisch mit Vertretern von Gemeinderat, Verwaltung von Süßen und Gingen, Bürgern, Gewerbetreibende, Landwirtschaft, Naturschutzbund und Bürgerinitiative zugestimmt.

In Vorbereitung des ersten Treffens fand nun die Sondersitzung des Gemeinderates statt, die im Livestream übertragen wurde und unter www.suessen.de angesehen werden kann.

In der Sondersitzung wurden Informationen von verschiedenen beauftragten Fachleuten weitergegeben:

Das Gutachten zu Gewerbeflächenbedarf von Herrn Prüller, imakomm AKADEMIE, das Gutachten zur Vereinbarung mit der Gemeinde Gingen von Prof. Büchner, der Sachstand des Verfahrens zum Interkommunalen Gewerbegebiet Auen von Herrn Metzger, Büro mquadrat.

Alle Informationen finden Sie im Ratsinformationssystem der Stadt Süßen unter www.suessen.ris-portal.de

Die Gemeinderäte konnten Fragen stellen und Statements abgeben.

Herr Sippel vom Büro Sippel & Buff erläuterte dann die weitere Vorgehensweise zum runden Tisch: Die Sitzungen finden nichtöffentlich statt. Die Sitzungen werden moderiert und es können Fachleute geladen werden. Die Gruppe erarbeitet ein Meinungsbild mit unterschiedlichen Aspekten und Argumenten. Dieses geht zur endgültigen Entscheidung dann wieder an den Gemeinderat.

Die erste Sitzung des runden Tisches findet am Mittwoch, 16.06.21 statt (hat also bei Erscheinen des Mitteilungsblattes bereits stattgefunden). Auch wenn die Sitzungen nichtöffentlich sind, werden die Ergebnisse transparent auf der Homepage der Stadt dargestellt. Alle Bürger können Fragen und Anregungen zum Gebiet Auen an die E-Mail-Adresse ikgauen@suessen.de senden.



Stadt Süßen: Strategie der Gewerbeflächenentwicklung



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller
Dipl. Geogr. Julia Bubbel

Aalen/Süßen, im Februar 2021



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

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

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.

Vorwort

Die Stadt Süßen hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im Januar 2020 mit der Erarbeitung der „**Strategie der Gewerbeflächenentwicklung Süßen**“ (im Folgenden auch Gewerbeflächenentwicklungskonzept) beauftragt.

Das Konzept soll eine belastbare **Argumentationsgrundlage** für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Süßen, aber auch eine Orientierungshilfe für interkommunale Standortentscheidungen sein.

Aktueller Hinweis:

Die Berechnungen im Rahmen der Strategie beziehen sich auf Zahlen (amtliche Statistik, Unternehmensdaten) aus dem Jahr 2019 und können die aktuellen Entwicklungen durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie quantitativ nicht abbilden. Auch sind die vollständigen Ausmaße der Folgen aktuell noch nicht quantifizierbar.

Es zeigt sicher aber: (1) Erhebungen der imakomm in 134 Städten und Gemeinden in Süddeutschland im Zeitraum Mai und Juni 2020 lassen jedoch annehmen, dass – Stand heute – davon ausgegangen werden kann, dass die bisherige regionsspezifische Dynamik der Flächennachfrage durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie dem Grunde nach bestehen bleiben wird. (2) Dies zeigt sich auch an den Ergebnissen der in Süßen im Rahmen des Projektes durchgeführten Unternehmensbefragung, wo nach wie vor Bedarfe festgestellt werden konnten – trotz Corona-Pandemie. (3) Zudem gilt grundsätzlich für alle strategischen Überlegungen: Eine flexible Herangehensweise an die Entwicklung von Gewerbeflächen vor allem aber an eine Nachverdichtung und weitere Stärkung von Süßen ist von hoher Bedeutung. Grundsätzlich ist es daher wichtig, das Angebot an gewerblichen Flächen vorausschauend so aufzustellen, dass Bedarfe langfristig gedeckt werden können und Ansiedlungen möglich sind. Angesichts von zeitintensiven Planungsprozessen im Rahmen der Flächenausweisung und -entwicklung bedarf es frühzeitiger Entscheidungen.

Mit dieser Dokumentation liegen die komprimierten Analyseergebnisse und die Strategie vor. Sie soll als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden und Grundlage für die künftige Gewerbeflächenentwicklung darstellen.

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel, ppa. Matthias Prüller, im Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	5
1.1	Strukturanalyse Süßen - Ausgangssituation	5
1.2	Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen	6
1.3	Gewerbeflächenbedarf	7
1.4	Empfehlung Umsetzungsstrategie	9
1.5	Fazit	11
2	Ansatz des Konzeptes	12
2.1	Ziele	12
2.2	Methodik	13
2.2.1	Methodische Herausforderungen	13
2.2.2	Gewählter Ansatz	14
3	Die Ausgangssituation.....	16
3.1	Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Süßen	16
3.2	Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung	22
3.2.1	Allgemeine Trends.....	22
3.2.2	Entwicklung von Wirtschafts- und Zukunftsbranchen	24
3.3	Unternehmensbefragung	26
3.3.1	Methodik & Strukturangaben	26
3.3.2	Wesentliche Erkenntnisse der Unternehmensbefragung	28
4	Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen	35
4.1	Qualitativer Gewerbeflächenbestand: Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete	35
4.2	Quantitativer Gewerbeflächenbestand.....	38
4.3	Planungsflächen im Stadtgebiet.....	39
4.4	Bilanz Gewerbeflächenbestand	43
5	Prognosen Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Süßen bis 2035	44
5.1	Angewandte Prognoseverfahren.....	44
5.2	Ergebnisse der Prognoseverfahren	45
5.3	Gewerbeflächenbedarf gesamt.....	45
5.4	Gewerbeflächenbedarf nach Branchen.....	49
5.4.1	Detailbetrachtung Ansatz 1c: Branchen nach GIFPRO - TBS-Modell	49

5.4.2	Detailbetrachtung Ansatz 1d: Mischgebietsflächen / Dienstleistungssegment....	52
5.5	Einordnung von Bedarfen in regionale Rahmenbedingungen	54
5.6	Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie	55
6	Die Strategie: Räumliche Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Süßen.....	58
6.1	Entwicklungsszenarien	58
6.2	Räumliche Strategie	60
6.2.1	Interkommunale Strategie.....	60
6.2.2	Örtliche Strategie Süßen	65
6.3	Möglichkeiten zur Nachverdichtung	67
6.4	Umsetzung nach Prioritäten.....	70
6.5	Inhaltliche Strategie zur Umsetzung	72
6.6	Fazit	80
7	Anhang	82
7.1	Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren	82

1 Zentrale Ergebnisse

*Hinweis: Nachfolgend werden die **zentralen Ergebnisse** der „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung Süßen“ dargestellt. Sämtliche Details, Analyseschritte, methodische Ansätze und Begründungen sind dem Gesamtkonzept ab Kapitel 2 zu entnehmen.*

1.1 Strukturanalyse Süßen - Ausgangssituation

Im Rahmen der Strukturanalyse der Stadt Süßen zeigen sich folgende zentrale Ergebnisse:

- Der Standort weist in den letzten Jahren eine **unterdurchschnittliche** (aber positive) **Entwicklung** sowohl im Bereich der **Beschäftigten** als auch der **Gewerbeflächenentwicklung** auf, während die **Bevölkerungsentwicklung überdurchschnittlich** ist.
- Die Anzahl der Betriebe vor Ort ist stagnierend, wobei die Anzahl pro Einwohner unterdurchschnittlich ist. In Konsequenz liegen auch **unterdurchschnittliche Gewerbesteuererinnahmen pro Einwohner** vor. Süßen als Wirtschaftsstandort hat Entwicklungspotenzial.
- Die Stadt Süßen weist einen **überdurchschnittlichen** hohen Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in den Wirtschaftsbereichen **Verarbeitendes Gewerbe** und **wissenschaftlich / technischen Dienstleistungen** auf.
- Die Unternehmen vor Ort weisen **eine überdurchschnittlich hohe Standortzufriedenheit** auf und konnten sich in den letzten Jahren gut entwickeln (siehe Unternehmensbefragung). Trotz der Corona-Pandemie besteht **im Bestand eine zusätzliche Nachfrage an Gewerbeflächen (ca. 2,2 ha)**.

Insgesamt kann der Standort Süßen aufgrund der geringen gewerblichen Wachstumsdynamik und unterdurchschnittlichen Ausstattung an Betrieben pro Kopf derzeit lediglich als **durchschnittlicher Gewerbestandort hinsichtlich der Entwicklungsdynamik** bewertet werden. **Qualitativ** stellt die Stadt Süßen einen **überdurchschnittlichen Gewerbestandort** dar, wie die Standortbewertung der ansässigen Unternehmen zeigt.

1.2 Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen

Gewerbeflächenbestand:

Die Stadt Süßen weist aktuell einen Gewerbeflächenbestand (Industrie- und Gewerbefläche gemäß Statistischem Landesamt) von ca. 70 ha auf, wovon derzeit **lediglich ca. 1,6 ha derzeit bereits bebaute Fläche durch eine neue Nutzung weiterentwickelt werden können** (Standort Gibbs-Areal), wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Flächen in Privatbesitz befinden und damit nicht in städtischer Hand sind.

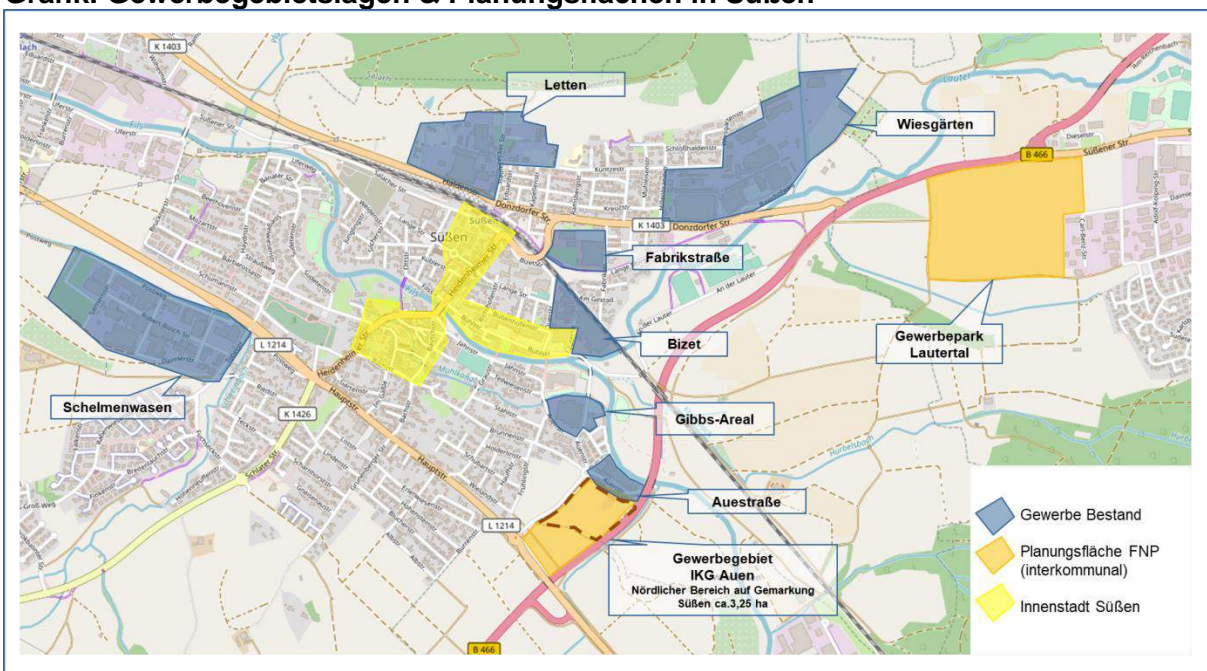
An **unbebauten Freiflächen** sind lediglich ca. 2,0 ha vorhanden, die aufgrund der Besitzverhältnisse aber auf absehbare Zeit **nicht verfügbar** sind. Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind kaum vorhanden.

Planungsflächen:

Im **Flächennutzungsplanung (FNP)** allein für die Stadt Süßen **ausgewiesenen Planungsflächen** sind **nicht mehr vorhanden**. Hier sind **ausschließlich interkommunale Planungsflächen**, mit dem **Gewerbepark Lautertal (ca. 25 ha, Gemarkung Donzdorf)** und **Gewerbegebiet IKG Auen (ca. 6,5 ha, davon ca. 3,25 ha auf Gemarkung Süßen, ca. 3,25 ha auf Gemarkung Gingen an der Fils)** zu nennen.

Es zeigt sich: **Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung ohne Durchführung interkommunaler Planungen ist für die Stadt Süßen äußerst begrenzt.**

Grafik: Gewerbegebietslagen & Planungsflächen in Süßen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

1.3 Gewerbeflächenbedarf

Im Gegensatz zum begrenzten Flächenpotenzial (Angebotsseite) ist für die Stadt Süßen ein **Flächenbedarf** (Nachfrageseite) **bis zum Jahr 2035 in Höhe von ca. 8 ha** auf Basis der angewandten Prognoseverfahren abzuleiten, wovon **ca. 2,2 ha Bedarfe von Bestandsunternehmen** darstellen.

Flächenbedarfe für **nicht störendes Gewerbe** (siehe insbesondere auch Dienstleistungsbereich) können in Höhe von **zusätzlich ca. 4,5-5 ha** erwartet werden, wobei hier die **tatsächliche Flächeninanspruchnahme** durch mehrgeschossiges Bauen deutlich **reduziert** werden kann. Hierfür kommen insbesondere auch Misch- und Kerngebiete in Frage (siehe beispielsweise auch Standortlage Innenstadt).

Fazit: Ohne interkommunale Planungsflächen können die vorhandenen Bedarf damit nicht gedeckt werden.

Grafik: Gewerbeflächenbedarf für Süßen

Gesamtübersicht	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in Süßen bis 2035	
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GESAMT	ca. 8 ha	
<i>davon durch Süßener Unternehmen bereits heute konkret benannter Eigenbedarf, der nicht durch Eigenflächen gedeckt werden kann → schnelle Verfügbarkeit erforderlich!</i>	<i>ca. 2,2 ha</i>	
	Planungsflächen	Flächenbilanz (aufsummiert zum Gesamtbedarf)
Verfügbare Flächen innerhalb bestehende B-Plan-Gebiete (in Privatbesitz)	ca. 1,6 ha	- 6,4 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
Verfügbare Planungsflächen Gewerbegebiete (FNP) bzw. Flächen für die ein Bauleitplanverfahren angestrebt wird	ca. 0 ha	- 6,4 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
<i>(Möglicherweise) verfügbare Flächen zur Nachverdichtung / Nachnutzung (in Privatbesitz)</i>	<i>ca. 0,6-1,2 ha (nicht gesichert!)</i>	- 5,2 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
	Potenzialflächen	Flächenbilanz (aufsummiert zum Gesamtbedarf)
Interkommunale Potenzialflächen (= in weitere Bewertung einzubeziehende Flächen)	ca. 31,5 ha	+ 23,5 ha → geht als Gesamtsumme über den Bedarf hinaus Süßen würde hier aber allein 25% der Potenzialflächen für den örtlichen Bedarf benötigen, ohne dass die gesteigerte überörtliche Attraktivität einer interkommunalen Gewerbefläche Berücksichtigung findet.
davon IKG Auen	ca. 6,5 ha	- 1,5 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
<i>davon Süßener Gemarkung:</i>	<i>ca. 3,25 ha</i>	- 4,75 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
davon Gewerbepark Lautertal	ca. 25 ha	+ 17 ha → geht über den Bedarf hinaus

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020.

1.4 Empfehlung Umsetzungsstrategie

Entwicklungsansatz:

1. aktive Innenentwicklung strategisch nach Standort-Typen

- | | |
|----------------------|---|
| <u>Innenstadt</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ Gemäß Innenstadtkonzept <u>Nachverdichtung</u> anstreben▪ Nutzungen aus Gastgewerbe, Handel erhalten▪ <u>kundenorientierten Dienstleistungen ausbauen</u> (u.a. Finanzdienstleister, Versicherungen, Makler, IT-Solutions, Kreativwirtschaft, Büroflächen etc.)▪ <u>medizinische Angebote</u> (Ärzte, Physiotherapie, Logopäde) erhalten / ausbauen▪ öffentlichen Angebote (z.B. Bücherei) erhalten |
| <u>Schelmenwasen</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Nachverdichtung und Aufwertung</u>▪ <u>Produktion, Baugewerbe, Kfz, Handwerk bevorzugen, weitere Dienstleistungen eher vermeiden</u> |
| <u>Letten</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Nachverdichtung und Aufwertung</u>▪ <u>kleinere Betriebe</u>, Gründern aus Handwerk und verarbeitendem Gewerbe |
| <u>Wiesgärten</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Große Flächeneinheiten beibehalten, ggf. Nachverdichten</u> bei geringer Auslastung Betriebsgrundstücke▪ Schwerpunkt bei <u>Produktion, Ver- und Entsorgung</u>▪ <i>Dienstleistungen vermeiden</i> |
| <u>Fabrikstraße</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ <u>hochwertige Außendarstellung vorantreiben</u>▪ <u>Standort Dienstleistungen und größere Einheiten aus dem Freizeitbereich</u>, ergänzt mit Handel (nur Nahversorgung, nicht zentrenrelevante Sortimente) |
| <u>Bizet</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Bestandsbetrieb Stahlbau</u>, bei Veränderungen am Standort durch Nähe Wohnbau / <u>Zufahrtsituation Neuüberplanung anstreben</u> |
| <u>Gibbs-Areal</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Potenzialfläche von 1,6 ha für hochwertige Neuüberplanung</u> denkbar. Überlegungen zu einer <u>Mischnutzung</u> aus Dienstleistungen (NICHT Kundenorientiert, eher Innovation, IT; Kommunikation), ggf. Co-Working Space / Gründerzentrum (nur geringer Umfang) sowie ergänzend Freizeitnutzungen denkbar (Boulderhalle, Tanzstudio, etc.)▪ Umfeld auch durch öffentliche Sport- und Kulturangebote geprägt. hier ggf. Anschluss anstreben▪ <i>kein verarbeitendes Gewerbe (Nähe zu Wohnbebauung)</i> |
| <u>Austraße</u> | <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Aufwertung</u>▪ <u>Entwicklung gemeinsam mit IKG Auen mitdenken</u> |

2. Entwicklung aller interkommunalen Flächen mit einheitlicher Strategie

Gewerbepark Lautertal

- Erweiterungsbedarfe mit hoher Flächenausnutzung und Bedeutung für Gesamttraum vorrangig behandeln
- Ansiedlungen in Ergänzung zu bestehenden Branchen anstreben (ergänzt um Zukunftsbranchen)
- *kleinteilige Ansiedlungen mit Ausrichtung auf die jeweilige Gemeinde vermeiden* (Handwerker / Dienstleister mit Kunden vor Ort), stattdessen in diesen Bereichen verstärkt Innenentwicklung anstreben

Gewerbegebiet IKG Auen

- örtliche Bedarf vorrangig abdecken
- kleine bis mittlere Flächeneinheiten umsetzen
- intensive Flächenausnutzung anstreben

3. Ansätze zur Vermarktung und Standortstärkung begleitend weiter vorantreiben

- siehe u.a. Wohnstandort, Qualität Gewerbestandort, Breitbandanbindung, weiche Standortfaktoren, etc.

Erreichbare Effekte:

- mittel- und langfristige **Flächenvorhaltung** möglich, Stadt kann steuern,
- Bedarf kann gedeckt werden, dabei **Bestandssicherung** der vorhandenen Betriebe in der Region durch interkommunale Abstimmung möglich (siehe Flächenbedarf für Betriebserweiterungen / ggf. damit verbundenen Verlagerungen),
- **Konzentration auf strategisch gewünschte Branchen** aufgrund größerer zusammenhängender Flächen möglich,
- Reduktion kleiner nicht störender Gewerbebetriebe in Gewerbegebietslagen, welche stattdessen **durch Innenentwicklung Frequenzen an gewollten Standorten (siehe Innenstadt) steigern** können. Damit zugleich **Reduktion Flächenverbrauch** durch mehrgeschossige Bauweise für diese Branchen (soweit möglich).

Kann **eine der dargestellten interkommunalen Flächen nicht entwickelt** werden, ist **umso stärker die Strategie der Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie Bestandssicherung und Konzentration auf Branchen zu verfolgen.**

- *Beispiel: Ist **nur die Entwicklung des IKG Auen** möglich (ca. 6,5 ha), würde bereits der **Bedarf von Süßen** (ca. 8 ha) durch das Gebiet **nicht mehr gedeckt** werden können. Dabei sind **zusätzlich noch die Bedarfe von Gingen an der Fils zu berücksichtigen**.*

- *Beispiel: Ist **nur die Entwicklung des Gewerbepark Lautertal** möglich (ca. 25 ha), würde der **Bedarf von Süßen** bereits ca. 32% abdecken. Zusätzlich sind Bedarfe aller Kommunen im GVV Mittlere Fils – Lautertal (Donzdorf, Süßen, Lauterstein, Gingen an der Fils) zu berücksichtigen. Der tatsächliche Anteil der Flächeninanspruchnahme der Bedarfe von Süßen wäre entsprechend nur begrenzt, zusätzlich sind bei einer entsprechend großen Fläche erhöhte überregional vorhandene Flächennachfragen zu erwarten (siehe auch Erreichbarkeit von B10, B466).*

1.5 Fazit

Zentrale Handlungsempfehlungen:

1. **aktive Innenentwicklung strategisch nach Standort-Typen**
 - insbesondere Innenstadt

2. **Entwicklung interkommunaler Flächen mit einheitlicher Strategie**
 - Gewerbepark Lautertal
 - Gewerbegebiet IKG Auen

3. **Ansätze zur Vermarktung und Standortstärkung begleitend weiter vorantreiben**
 - u.a. Wohnstandort, Qualität Gewerbestandort, Breitbandanbindung, weiche Standortfaktoren etc.

2 Ansatz des Konzeptes

2.1 Ziele

Wesentliches **Ziel** des Projektes „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung in Süßen“ ist die Bewertung der **aktuellen Angebots- und Nachfragesituation** im Bereich Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Süßen sowie die **Ableitung einer zukünftigen Strategie zur zielgerichteten Entwicklung und Stärkung** bestehender und neuer Gewerbeflächen bis 2035. Wesentliche Ziele sind:

- a) **Grundlage für künftige Entscheidungen** hinsichtlich der Entwicklung und Nutzung von Gewerbeflächen in Süßen.
- b) Ermittlung von **transparenten Prognosewerten** zu den künftigen Ansiedlungspotenzialen von Gewerbe und qualitative Bewertungen des Bedarfs.
- c) Weitere Ansätze und Maßnahmen für die Umsetzung der strategischen Entwicklung der Gewerbeflächen und Einschätzung von aktuellen interkommunalen Ansiedlungsüberlegungen

Wesentliche Bausteine des Projektes sind dabei:

- Zielgerichtete **Analyse zur aktuellen Bestands- und Nachfragesituation** in Süßen, Analyse und Bewertung der bestehenden **Flächenpotenziale** und deren Entwicklungsmöglichkeiten.
- **Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe bis zum Jahr 2035** anhand unterschiedlicher Ansätze. Aussagen zu Flächenbedarfen insgesamt, soweit möglich nach Branchen und nach Standorttypen.
- Erarbeitung einer belastbaren **Argumentation für die (Neu-)Entwicklung von Gewerbeflächen** nach unterschiedlichen Prioritäten, Nutzungs-/Standorttypen und Rahmenbedingungen.

Auf dieser Basis soll ein umfassendes Gesamtkonzept realisiert werden, das die Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen darstellt.

2.2 Methodik

2.2.1 Methodische Herausforderungen

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist nicht allein in Süßen gegeben. Entscheidungen über Flächenausweisungen sind aufgrund fehlender Informationen zu realen Bedarfen häufig schwer zu treffen und sollen berechtigterweise auch immer einem maßvollen Flächenverbrauch gegenüberstehen. Trotz der Notwendigkeit einer grundlegenden Analyse scheint eine fundierte Quantifizierung der Gewerbeflächenentwicklung grundsätzlich schwierig. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung **fehlen** weitestgehend **belastbare Kennziffern**, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten. Dies wird nochmals vor dem Hintergrund verstärkt, dass zahlreiche Firmen, heute noch stärker als früher, weitestgehend standortunabhängig sind. Sie sind also nicht an Kunden vor Ort gebunden, sondern wählen im Sinne einer immer weiter fortschreitenden Digitalisierung ihren Firmenstandort rein nach den bevorzugten positiven Rahmenbedingungen oder mit Blick auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet.
- Mathematische Verfahren, die Indikatoren wie die bisherige Beschäftigtenentwicklung, die Arbeitslosenquote usw. mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Gewerbeflächenbedarf ableiten, stehen (teilweise zurecht) in der Kritik: Die **Berechnungsmodalitäten** sind **intransparent** („black box“), die Modelle schreiben **vergangene Entwicklungen einfach in der Zukunft fort** usw.
- **Künftige Trends** – genannt sei stellvertretend das Phänomen „Industrie 4.0“ – sind in ihrer Wirkung auf die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen noch kaum bekannt oder werden bei entsprechenden Gutachten / Konzepten lediglich verbal benannt, aber nicht wirklich berücksichtigt. Die **Auswirkungen** sind nach Branchen und sogar einzelnen Firmen dazu weitestgehend **individuell**, so dass sich daraus nur schwer verallgemeinert Bedarfe ableiten lassen.

2.2.2 Gewählter Ansatz

Durch die Anwendung eines Methodenmixes mit quantitativen und qualitativen Instrumenten kann eine fundierte Ermittlung und Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs gelingen.

So wurde **neben der reinen quantitativen Ermittlung von Bedarfen** anhand gängiger Prognoseverfahren eine **Unternehmensbefragung** im gesamten Stadtgebiet durchgeführt und die **Nachfrage nach und Entwicklung von Gewerbeflächen** in Süßen in den letzten Jahren **ausgewertet**, um reale und valide Ergebnisse vorliegen zu haben.

Das gesamte methodische Vorgehen:

Die folgende Grafik zeigt die einzelnen methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

Grafik: Der Methodenmix

	Ansatz:	Wie?	Umsetzung
Analyse	Bestands- und Funktionsanalyse Gewerbeflächen und Planungsflächen (Juni 2020)	Bestandserfassung bestehender Gewerbeflächen und Potenzialflächen	Kompletterhebung, Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten	Verwendung von Daten des statistischen Landesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Wegweiser Kommune
	Unternehmensbefragung	Online, Teilnahmemöglichkeit für alle ansässigen Gewerbebetriebe, Juni bis Juli 2020	Rücklauf: 37 auswertbare Fragebögen
Prognose	Bedarfsanalyse bis 2035 via komparativer Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berechnung nach Grundmodell Ansatz GIFPRO / angepasster Ansatz / sowie ergänzende Bewertung nach Branchen und Bedarfe Mischflächen 2. Ansatz der Berechnung Trendfortschreibung bisherige Nachfrage- / Ansiedlungsdynamik / aktuelle Bedarfe 	Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Begriffsdefinitionen im vorliegenden Gutachten

GVV =	Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils - Lautertal
FNP =	Flächennutzungsplan
BPlan =	Bebauungsplan
GE =	Gewerbegebiet
MI =	Mischgebiet
SO =	Sondergebiet
EW =	Einwohner
SvB =	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
ZV=	Zweckverband

Flächen nach Planungsstand:

Bestandsflächen =	bestehende Gewerbeflächen
Planungsflächen =	Flächen, die bereits im FNP als Planung berücksichtigt sind und auch nach aktuellem Stand nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind
Potenzialflächen =	in Diskussion befindliche Flächen für eine Gewerbenutzung ohne formelle Planung
Entwicklungsflächen=	Planungsflächen + Potenzialflächen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

3 Die Ausgangssituation

Die Stadt Sülzen (10.159 Einwohner) befindet sich im Landkreis Göppingen am östlichen Rand der Metropolregion Stuttgart. Die Stadt liegt innerhalb des Verdichtungsraumes laut Regionalplan, im Mittelbereich Göppingen und übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die Stadt liegt im Filstal an der B10 und B466 und ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Mittlere Fils – Lautertal, bestehend aus den Städten und Gemeinden Donzdorf, Gingen an der Fils, Lauterstein und Sülzen.

3.1 Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Sülzen

Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung und insbesondere bei der Berechnung für künftige Bedarfe spielen **verschiedenste Indikatoren** eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die **Beschäftigtenzahlen**, auch nach **Branchen** und Wirtschaftszweigen, sowie deren **Entwicklung**.

Die folgende Grafik zeigt wesentliche **statistische Rahmenbedingungen** am Standort Sülzen im **Vergleich** zum **Landkreis** Göppingen sowie zum **Land** Baden-Württemberg auf. Weiterhin wurden die Ergebnisse mit den **Nachbarkommunen** in Vergleich gestellt, um eine bessere Einordnung der Zahlen zu ermöglichen.

Dabei ist festzuhalten:

- Sülzen konnte in den letzten Jahren eine **positive Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** verzeichnen, allerdings sind die Entwicklungen in den Nachbarkommunen teilweise noch deutlich dynamischer einzustufen.
- Bei den **Gewerbeflächen** zeigt sich in Sülzen, wie auch in den Nachbarkommunen eine im Landesschnitt unterdurchschnittliche Entwicklung in der letzten Dekade. Dies zeigt den aktuell bestehenden Flächenmangel aufgrund der topographischen Gegebenheiten auf, der auch der Umsetzung strategischer Lösungen bedarf.

- Das **produzierende Gewerbe** nimmt in Süßen einen **hohen Anteil** an den Beschäftigten ein, so dass hier durchaus auch ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen aufgrund der Strukturen gegeben ist (Dienstleistungen sind hingegen nicht immer zwingen in Gewerbegebieten zu verorten).
- Süßen verfügt über ein leicht negatives Pendlersaldo, hat somit auch eine hohe Bedeutung als Wohnstandort¹. Mit 25% ist der Anteil Beschäftigten, die in Süßen Wohnen und Arbeiten vergleichsweise hoch.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Süßen durchschnittliche positive Rahmenbedingungen aufweist, aber keine überdurchschnittlich Dynamik verzeichnen kann.

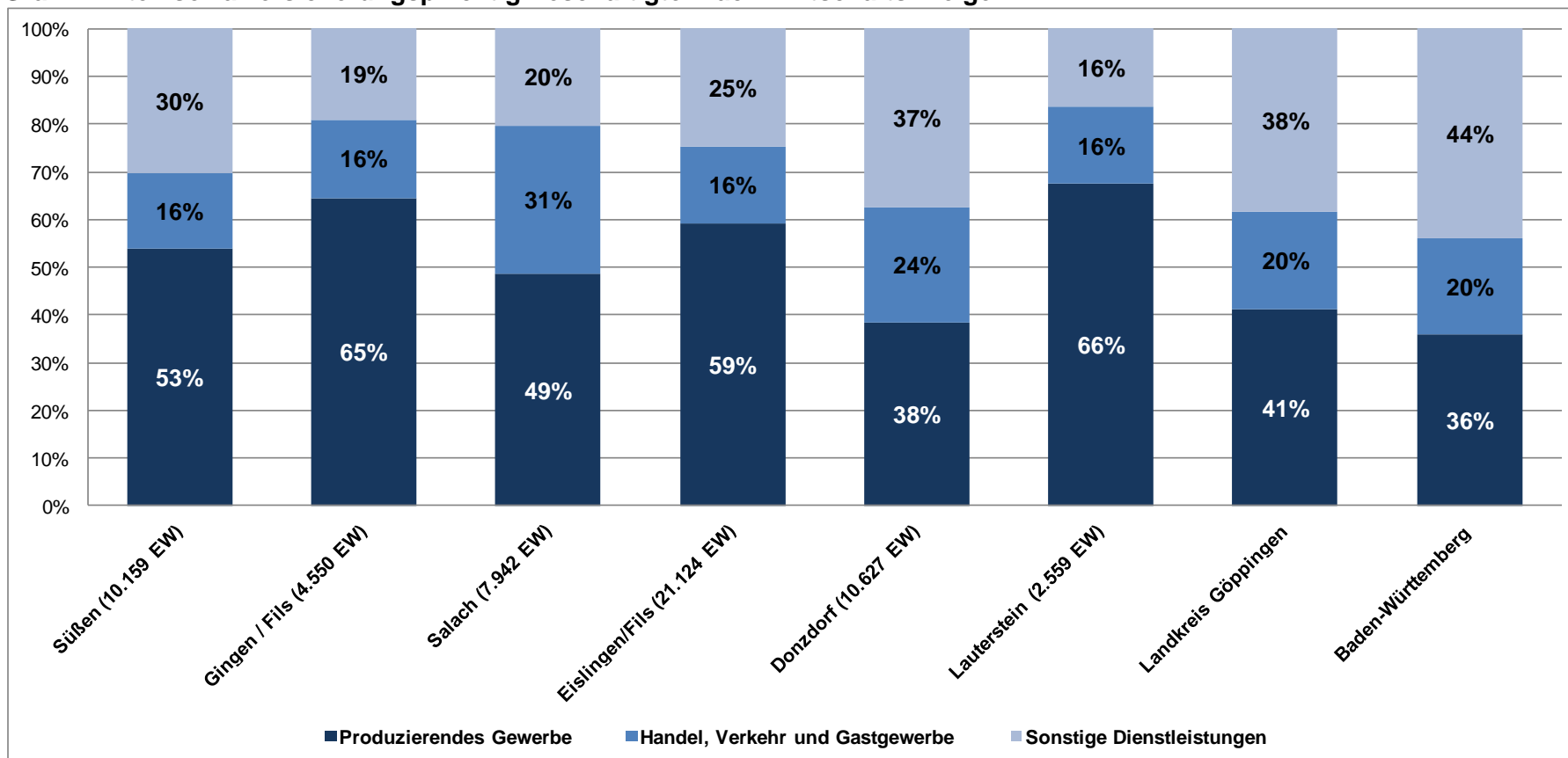
¹ Einpendler v.a. aus Donzdorf, Göppingen, Eislingen, Geislingen, Salach, Auspendler v.a. nach Göppingen, Eislingen, Stuttgart, Salach

Grafik: Wesentliche statistische Rahmendaten

Statistische Daten Süssen im Vergleich								
Indikator	Süssen	Gingen Fils	Salach	Eislingen Fils	Donzdorf	Lauterstein	Landkreis Göppingen	Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2019**)	10.159	4.550	7.942	21.124	10.627	2.559	258.145	11.100.394
Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2035**)	+2,4%	+2,1%	+2,4%	+2,9%	+1,1%	-0,4%	+1,8%	+2,1%
Sv Beschäftigte am Arbeitsort 2019**)	3.112	1.082	4.789	7.441	2.220	291	89.146	4.748.861
Pro 1.000 EW	306	238	603	352	209	114	345	428
Beschäftigtenentwicklung 2010-2019**)	+4,9%	+12,1%	+39,8%	+28,1%	+7,6%	+33,5%	+15,6%	+21,4%
Pendlersaldo SvB 2019**)	-1.090	-779	1.487	-1.582	-2.012	-779	-16.421	---
Pro 1.000 EW	-107	-171	187	-75	-189	-304	-64	---
Wohnort = Arbeitsort 2019	756	204	585	1.915	905	96	67.632	---
% an den SVB am Arbeitsort ***)	24,3%	18,9%	12,2%	25,7%	40,8%	33,0%	75,9%	---
Zahl der Betriebe 2018**)	421	185	361	914	475	86	11.580	511.334
Pro 1.000 EW	41	41	45	43	45	34	45	46
Entwicklung Zahl der Betriebe 2009-2018 **) in %	0,0%	-9,8%	-0,3%	+6,9%	-3,7%	-10,4%	-3,0%	-1,0%
Entwicklung Industrie-/ Gewerbefläche 2009 – 2018 In % **)	+4,5%	+8,3%	+1,7%	+3,3%	+4,2%	+0,5%	+7,4%	+11,9%
Gewerbesteuer 2018 (netto) (Euro/Einwohner) *)	233		937	382	208		386	610
	= auffallend überdurchschnittlicher Wert im Vergleich zum Landkreis und Land				= auffallend unterdurchschnittlicher Wert im Vergleich zum Landkreis und Land			

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Datengrundlagen: *) Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune, **) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, ***) Bundesagentur für Arbeit

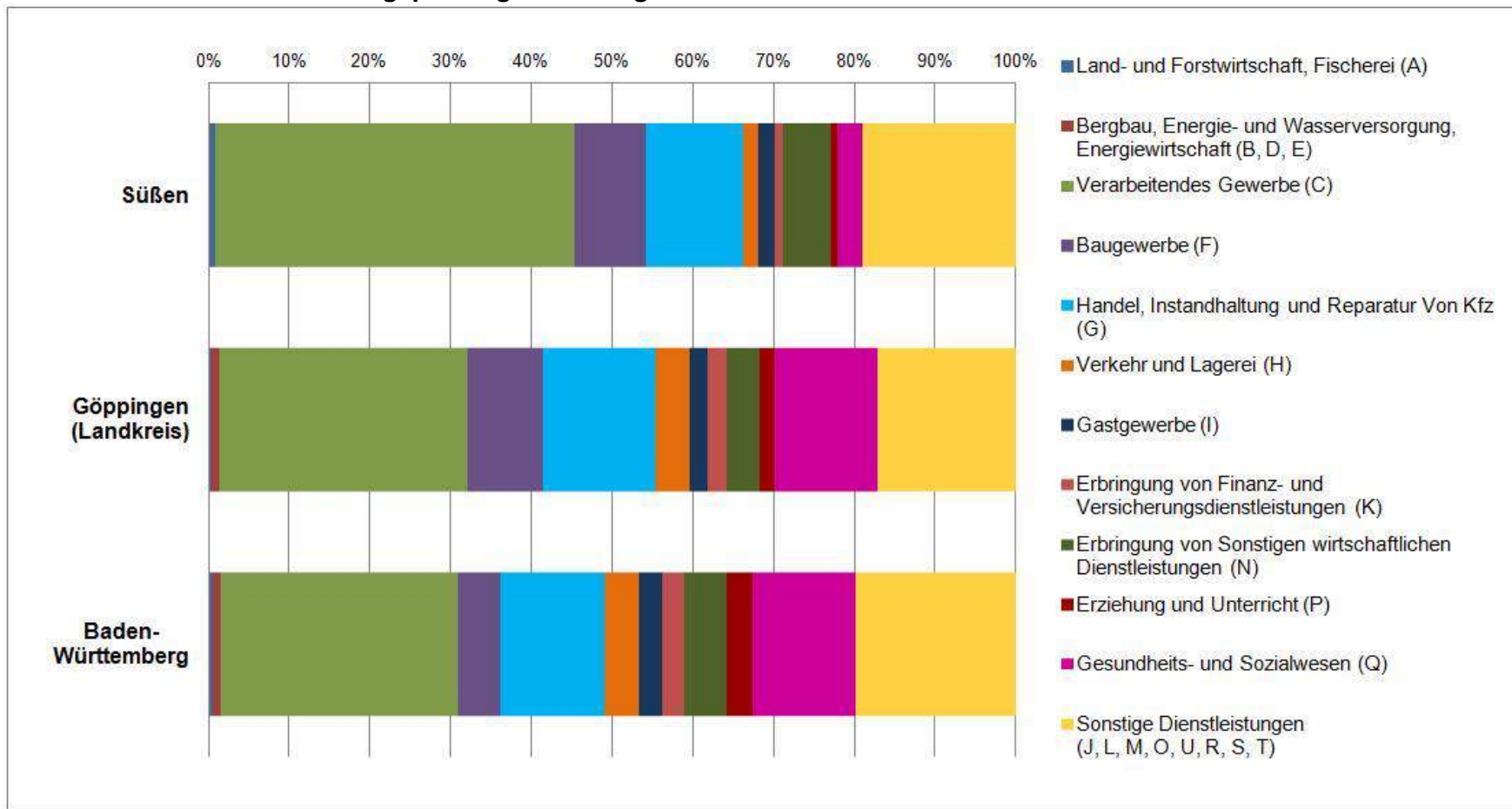
Grafik: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftszweigen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2019.

Wirtschaftszweig Sonstige Dienstleistungen = Bereiche J-U der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): Umfasst u.a. die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, wirtschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen.

Grafik: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen: Umfasst u.a. Vermietung von beweglichen Sachen (Fahrzeuge, Gebrauchsgüter, Maschinen), Vermittlung von Arbeitskräften, Wach- und Sicherheitsdienste, Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau, Call Center, Messe- und Ausstellungsveranstalter.

Sonstige Dienstleistungen = Bereiche J, L, M, O, U, R, S, T der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): Umfasst u.a. Information / Kommunikation, Freiberufliche wissenschaftliche, technische Dienstleistungen (u.a. Recht- und Steuerberatung, Unternehmensberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung), Grundstücks- und Wohnungswesen, Öffentliche Verwaltung, Exterritoriale Organisationen und Körperschaften Erbringung von sonstigen Dienstleistungen, private Haushalte.

Wesentliche Erkenntnisse aus diesen statistischen Daten lassen sich wie folgt ableiten:

Positive Standortfaktoren:

- Süßen kann sowohl für die letzten als auch für die nächsten Jahre eine **positive Bevölkerungsentwicklung** verzeichnen, die für einen wachsenden, starken Gesamtstandort spricht und die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Entwicklung des Standortes darstellt.
- Auch die Beschäftigtenentwicklung zeigt, dass Süßen, neben seiner Funktion als starker **Wohnstandort** im Umfeld von Göppingen, auch **für Unternehmen einen attraktiven Standort darstellt**. Denn trotz eines negativen Pendlersaldos in einem starken Standortumfeld, mit Einflüssen bis nach Stuttgart, besteht eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen aus zahlreichen unterschiedlichen Branchen.
- Der Schwerpunkt liegt dabei klar beim **Verarbeitenden Gewerbe**, aber auch bei den wirtschaftlichen und wissenschaftlich / technischen **Dienstleistungen**.

Negative Standortfaktoren:

- Trotz einer positiven Entwicklung in der letzten Dekade kann Süßen nicht mit der dynamischen **Beschäftigtenentwicklung** im weiteren Umland mithalten. Ausstattung und Dynamik sind als **durchschnittlich** einzustufen. In einem entsprechenden Standortwettbewerb ist dabei durchaus erkennbar, dass eine aktive Vermarktung und langfristige Bindung von Firmen am Standort durch attraktive Rahmenbedingungen wichtig ist.
- Die **weiteren Wirtschaftsbereiche** weisen **durchschnittliche** (Einzelhandel, KFZ; Baugewerbe) bis **unterdurchschnittliche Beschäftigtenanteile** auf (Gesundheit und Sozialwesen, Erziehung und Unterricht).
- Die eher geringe **Flächenentwicklung** in den letzten Jahren verstärkt die durchschnittliche Dynamik nochmals. Hier sind kreative Lösungen zu suchen. Fehlende Flächen können neben einer fehlenden aktiven Ansiedlungspolitik auch die Gefahr bergen, dass Unternehmen bei fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten den Standort verlassen, was klar zu vermeiden ist.

3.2 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung

Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede von Regionen, Städten, aber auch durch variierende Anforderungen einzelner Branchen und Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Entwicklungen und Anforderungen vielfältig und individuell sind.

3.2.1 Allgemeine Trends

Die folgende Tabelle zeigt aktuelle, im weitesten Sinne **allgemeingültige Trends mit aktuell hoher Bedeutung für die Nachfrage und die Entwicklung von Gewerbe- und Wirtschaftsflächen in Deutschland** auf. Wie sich zeigt, sind zahlreiche der angeführten Aspekte auch für Süßen relevant und müssen so bei der Entscheidung und Entwicklung bestimmter Standorte mit Berücksichtigung finden.

Grafik: Trends Wirtschaftsflächenentwicklung

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für die Sülzen
Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren	Für Unternehmen werden Aspekte wie ein <u>leistungsfähiger Breitbandanschluss</u> , <u>Netzwerke</u> oder weiche Standortfaktoren zur <u>Bindung qualifizierter Mitarbeiter</u> und Schaffung attraktiver Lebensbedingungen vor Ort immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder neue Mobilitätsangebote.	+
Globalisierung und großräumige Abhängigkeiten	Durch die <u>Globalisierung</u> und immer weitreichendere Lieferketten wir auch digitale Verflechtungen sind die <u>kleinräumigen Auswirkungen</u> auf die Wirtschaft durch <u>weltpolitische Entwicklungen</u> und <u>großräumige Unsicherheiten</u> immer schwieriger einzustufen.	o
Neue Urbanisierung	Immer stärker – auch durch planerische Möglichkeiten des <u>urbane Gebietes</u> – wird strategisch eine Funktionsdurchmischung angestrebt und ein verstärktes <u>Nebeneinander</u> aus <u>Wohnen</u> , nicht störendem <u>Gewerbe</u> , <u>Versorgung</u> und <u>Freizeit</u> . Somit kann auch eine Nachverdichtung und Verkehrsreduktion weiter vorangetrieben werden.	o
Stark variierende Anforderungen an Standorte	Durch eine stärkere Diversifizierung der Wirtschaft unterscheiden sich die Flächen- und Standortanforderungen immer stärker, so dass <u>kaum verallgemeinernde Ansprüche</u> ermittelt werden können. <u>Kommune</u> müssen auf individuelle Bedürfnisse von Unternehmen reagieren, um attraktive Firmen an den Standort zu binden.	+
Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete	Immer häufiger erfolgt die Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandene <u>Flächenknappheit in den Kommunen</u> löst, aber auch durch <u>gemeinsame zu tragende Kosten</u> und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende repräsentative Flächen können attraktive, überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden.	++
Industrie 4.0 / Digitalisierung	<u>Virtuelle Vernetzung</u> von Maschinen und Produktionsschritten und damit Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Erhöhte Ansprüche an Gewerbegebiete und die <u>digitale Infrastruktur</u>	+
Fehlendes Interesse am Flächenverkauf	<u>Nachverdichtung</u> stellt einen wesentlichen Punkt <u>in der Flächenentwicklung</u> dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Unsicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Besitzern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen.	+
Nachhaltigkeit	Nachhaltige Gewerbegebiete, der <u>schonende Umgang mit Ressourcen</u> , allen voran der sparende Umgang mit zusätzlicher Flächenversiegelung, steht heute immer mehr im Fokus der Diskussionen über neue Flächenausweisungen und ist für eine sinnvolle und angepasste Strategie mit zu berücksichtigen.	+
++ = sehr hohe Relevanz // + = hohe Relevanz // o = geringfügige Relevanz		
Quellen: imakomm AKADEMIE und Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg: Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg, März 2016, Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken, IHK Nürnberg für Mittelfranken, 2018, Difu: Bedeutung urbaner Standorte für Gewerbeflächen, 2018.		

3.2.2 Entwicklung von Wirtschafts- und Zukunftsbranchen

Als **Zukunftsbranchen** werden jene Branchen bezeichnet, die besonders gute Zukunftsaussichten erwarten lassen. Dabei spielt insbesondere die hohe **Innovationskraft und günstige Beschäftigungsaussichten, Konkurrenzfähigkeit** und oft auch eine **hohe regional-ökonomische Bedeutung** eine Rolle. Dies muss nicht allein auf die Digitalisierung heruntergebrochen werden, sondern betrifft letztlich auch andere Wirtschaftsbereiche, die aktuell eine Entwicklung und Stärkung für die nächsten Jahre erkennen und erwarten lassen. Die Analyse der Wirtschaftsbranchen und deren Einordnung im Sinne ihres Zukunfts- und Wachstumspotenzials zeigt eine wesentliche Bedeutung zahlreicher Zukunftsbranchen auch für die Gewerbeflächenentwicklung. Gleichzeitig sind für konkrete Ansiedlungen Flächenvoraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen, um auch im Konkurrenzdruck mit entsprechenden Nachbarkommunen eine Entwicklung spezifischer Branchen am eigenen Standort fördern zu können.

Auch sind die Gründeraktivitäten in Zukunftsbranchen häufig überdurchschnittlich, so dass auch hier Potenziale bestehen können, die durch bestimmte Standortvoraussetzungen unterstützt werden können.

Die folgende Tabelle bewertet **Wirtschaftsbranchen nach ihrem Zukunfts- und Wachstumspotenzial** allgemein und gibt die grundsätzlich zu erwartende **Relevanz** dieser Branchen **für die Gewerbeflächenentwicklung** an. Zahlreiche Zukunftsbranchen, insbesondere im Produktions- und Fertigungsbereich und damit mit Gewerbeflächennachfrage (statt reiner Büroflächenbedarf) weisen auch einen hohen Bedarf an (hoch-) qualifiziertem Personal auf.

Wichtig hierbei: Grundsätzliche Trends können zwar aufgezeigt werden, diese sind im Einzelfall auf kommunaler Ebene aber nicht immer zwingend für sämtliche Betriebe richtig. Die Einschätzungen beziehen auch regionale Stärken mit ein, die direkte Bindung an den Standort Süßen kann hierbei aber trotzdem mit einem gewissen Aufwand verbunden sein. Die Übertragbarkeit und denkbare Ansätze für den Standort Süßen werden im Rahmen der Strategie eingebunden.

Grafik: Übersicht Branchenbewertung (nicht abschließend)

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

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

3.3 Unternehmensbefragung

3.3.1 Methodik & Strukturangaben

Methodik:

Zur Schaffung einer zielgerichteten Analysebasis für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, wurde im Zeitraum Juni bis Juli 2020 eine **Unternehmensbefragung** durchgeführt. Es konnten sich alle Unternehmen im Stadtgebiet beteiligen.

Die **Befragung sämtlicher Wirtschaftsbranchen** wurde als **Online-Befragung** durchgeführt. Es erfolgte eine öffentliche Information der ansässigen Unternehmen über die Homepage sowie die Presse und eine direkte Ansprache über den Gewerbeverteiler der Verwaltung.

Zentrale Themen der Unternehmensbefragung stellten die **Ist-Situation** und **Entwicklung** des eigenen Unternehmens, dem **Unternehmensstandort** sowie aktuelle und **zukünftige Planungen** am Standort dar. Der Rücklauf stellt eine gute **Grundlage für erste belastbare Einschätzungen** zu aktuellen Entwicklungen und zu Rahmenbedingungen dar. Dazu können die **angegeben Bedarfe** an Gewerbeflächen eine solide Grundlage bilden, da sie als reale Zahl in die Berechnungen mit einfließen und nicht hochgerechnet werden auf alle Unternehmen.

Erkenntnis Strukturangaben:

- Teilnehmende Unternehmen mit breiter Verteilung über alle Branchen aber auch Größenklassen mit höheren Anteilen kleinerer Unternehmen unter 30 Mitarbeitern (auch aufgrund der höheren Anteile am Bestand)
- Gewerbe / Industrie mit Schwerpunkt bei Stahl- und Metallbau, Maschinenbau, Fahrzeugbau, Elektrotechnik (6 Antworten)
- Weitere beteiligte Branchen sind breit gestreut ohne klare Schwerpunkte
- Unternehmen zwischen 3 und 30 Mitarbeiter nehmen den größten Anteil ein, dies entspricht aber auch den Bestandsstrukturen

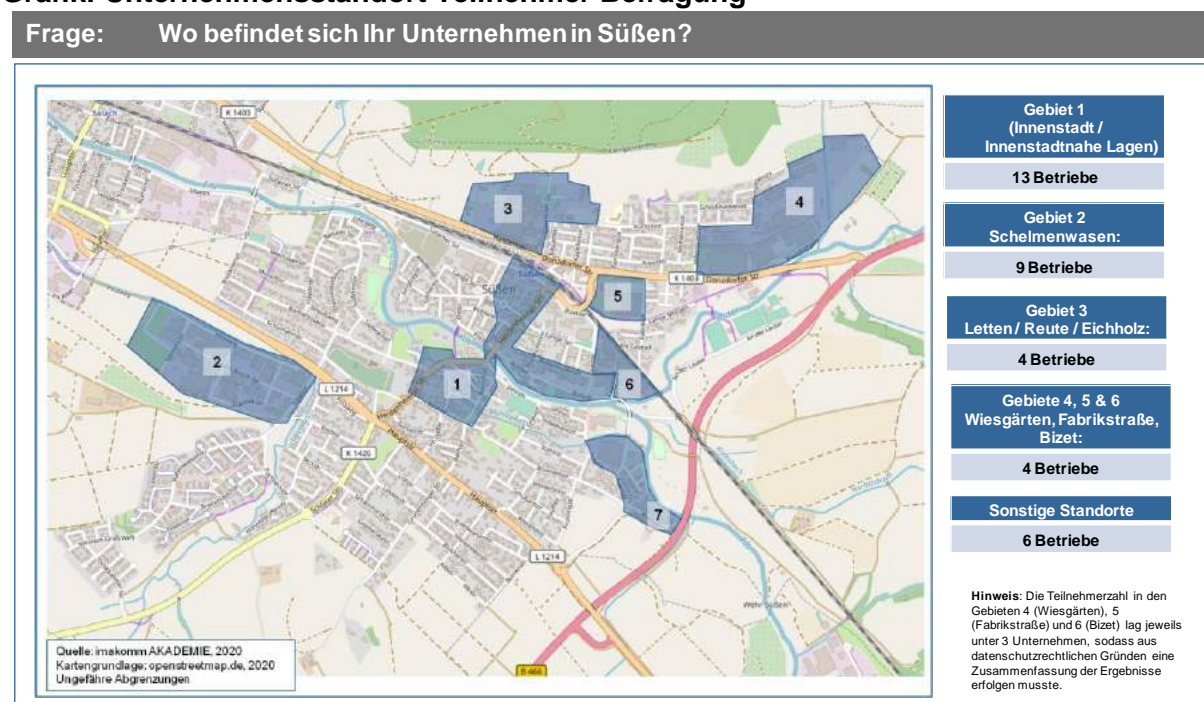
Grafik: Strukturangaben der Unternehmensbefragung Süßen

Frage 1: Bitte geben Sie die Branche Ihres Unternehmens an.			Frage 2: Anzahl Mitarbeiter an Standort(en) in Süßen?		
Branche	Stichprobe Befragung		Mitarbeiterzahl	Stichprobe Befragung	
Gewerbe/Industrie	11	30 %	1 - 2 Mitarbeiter	4	11%
Einzel- und Großhandel	9	24%	3 - 9 Mitarbeiter	13	35%
Dienstleistungen / Gastgewerbe	8	22%	10 - 29 Mitarbeiter	12	32%
Handwerk	8	22%	30 - 99 Mitarbeiter	6	16%
keine Angabe	1	3%	100 Mitarbeiter und mehr	2	5%
Gesamt	37	100%	Gesamt	37	100%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

Die höchsten Beteiligungszahlen ergeben sich in der Innenstadt mit angrenzenden Lagen und im Gebiet Schelmenwasen. Insgesamt verteilen sich die teilnehmenden Unternehmen aber über das gesamte Stadtgebiet.

Grafik: Unternehmensstandort Teilnehmer Befragung



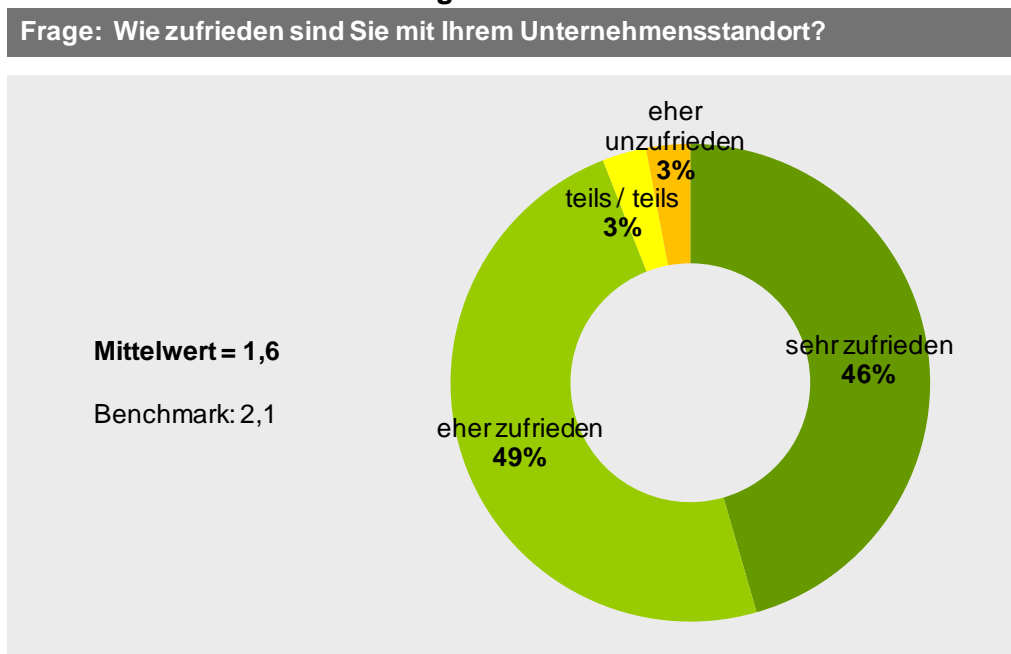
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

3.3.2 Wesentliche Erkenntnisse der Unternehmensbefragung

Zufriedenheit / Unternehmensentwicklung:

- Die Unternehmen geben zur großen Mehrheit an, **sehr** oder **eher zufrieden** mit ihrem Unternehmensstandort zu sein.
- Der **Mittelwert** der Zufriedenheit (zwischen 1 und 5 nach Schulnoten) liegt mit 1,6 **klar über dem imakomm-Benchmark**. Diese Ausgangsbasis ist **sehr positiv** zu bewerten.
- Eine hohe Unzufriedenheit besteht bei keinem befragten Betrieb.
- Räumliche Bewertung: die höchste Zufriedenheit ergibt sich im Gebiet Schelmenwasen (Durchschnitt 1,2), die geringste in den Sonstigen Standortlagen (Durchschnitt 2,3)
- Nach Branchen: Alle Branchen mit einer Zufriedenheit von mind. 1,8 im Durchschnitt, somit ein breit verteilte hohe Zufriedenheit.

Grafik: Zufriedenheit der beteiligten Unternehmen Süßen



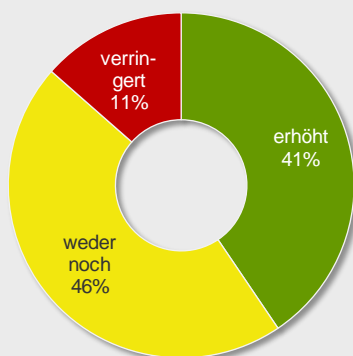
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

- Auch die **Unternehmensentwicklung** der letzten drei Jahre zeigt vermehrt **positive Rahmenbedingungen** auf.
- Gerade die **Beschäftigtenentwicklung** in den letzten Jahren zeigt **dynamische** Ausgangsbedingungen. Die **Flächenentwicklung** ist, wie auch im Allgemeinen zu meist zu verzeichnen, eher gleichbleibend.
- Besonders positiv war die **Entwicklung nach Branchen** im Bereich Einzel- und Großhandel sowie bei den Dienstleistungen.

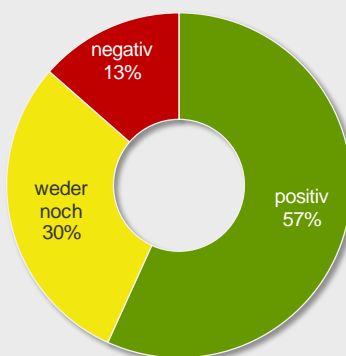
Grafik: Entwicklung Unternehmen Süßen (Beschäftigte, Umsatz, Fläche)

Frage : Wie hat sich Ihr Unternehmen in den letzten drei Jahren entwickelt?

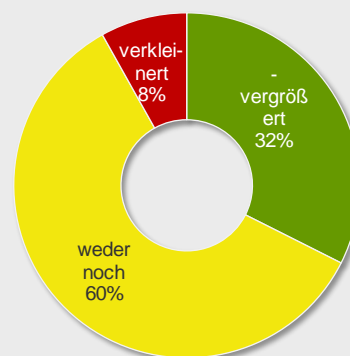
Die Zahl der Beschäftigten hat sich insgesamt ...



Die Umsatzentwicklung war ...



Wir haben uns am Standort flächenmäßig ...

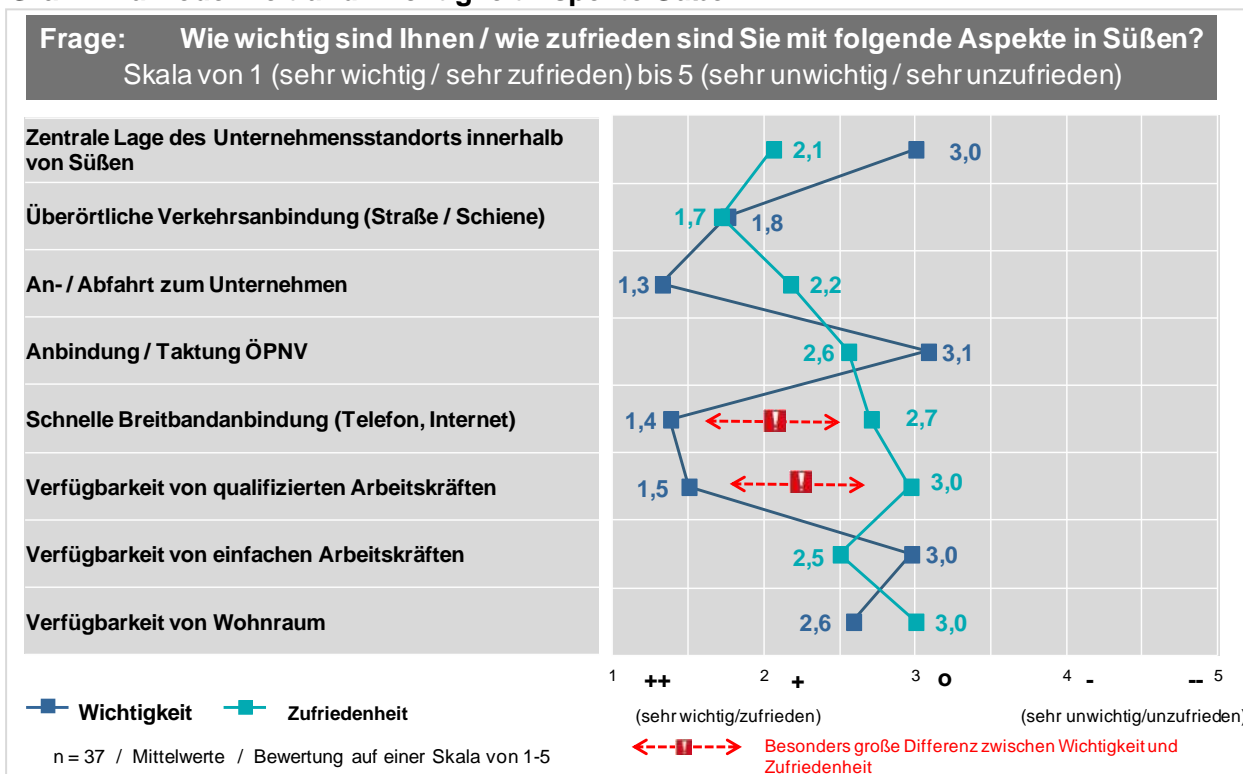


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

Zufriedenheit / Wichtigkeit nach spezifischen Themen:

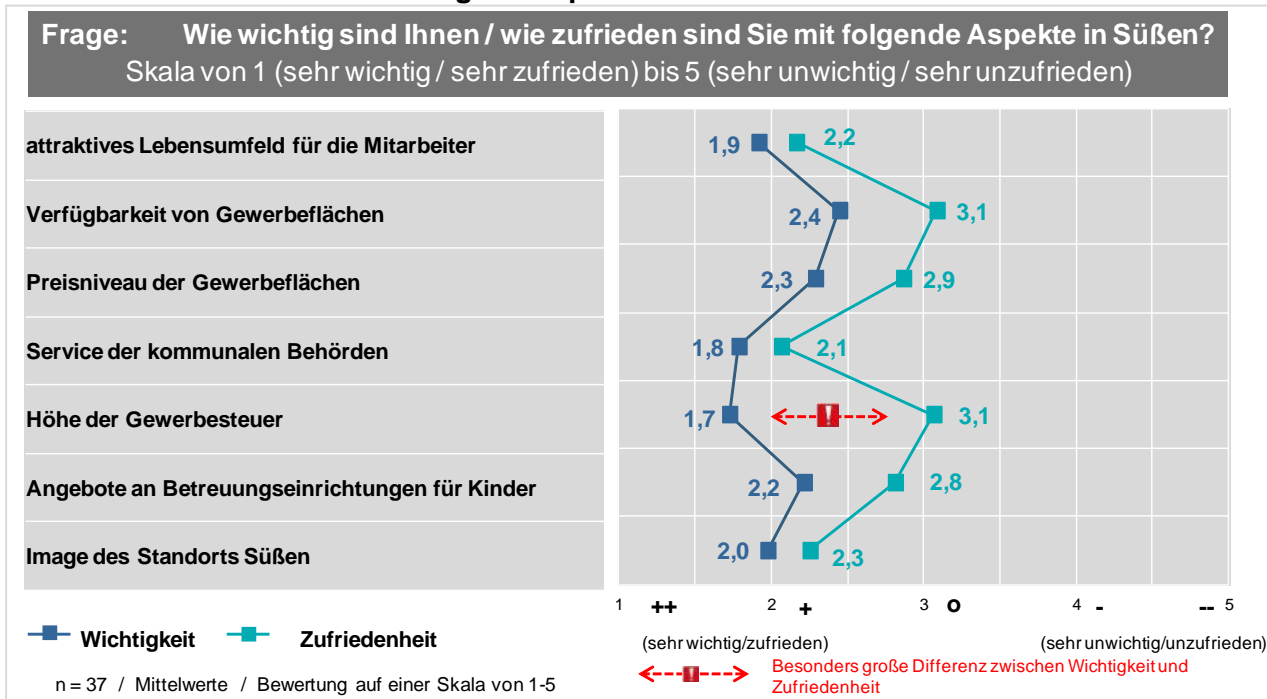
- Größerer **Diskrepanzen zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit** und somit ggf. ein Handlungsbedarf ergibt sich bei regelmäßig genannten Themen, wie Höhe der Gewerbesteuer, Preisniveau der Gewerbeflächen.
- Allerdings stärker zu beachten ist für weitere Entwicklungen, die Differenz bei der **Breitbandanbindung**, wie auch die **Verfügbarkeit an qualifizierten Arbeitskräften**. Hier ist ggf. über konkrete Maßnahmen nachzudenken, gerade bei der Bindung von Arbeitskräften, auch durch die Verfügbarkeit attraktiver Lebens- und Freizeitbedingungen am Standort und eine umfassende Vermarktung dieser.
- Weiterhin sind Aspekte, wie die An- und Abfahrt zum Unternehmen, Verfügbarkeit von Gewerbeflächen oder Betreuungsangebote im Blick zu behalten. Die Diskrepanzen sind hier noch eher gering, ggf. kann eine Verbesserung trotzdem herbeigeführt werden im direkten Austausch mit den Unternehmen.

Grafik: Zufriedenheit und Wichtigkeit Aspekte Süßen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

Grafik: Zufriedenheit und Wichtigkeit Aspekte Süßen

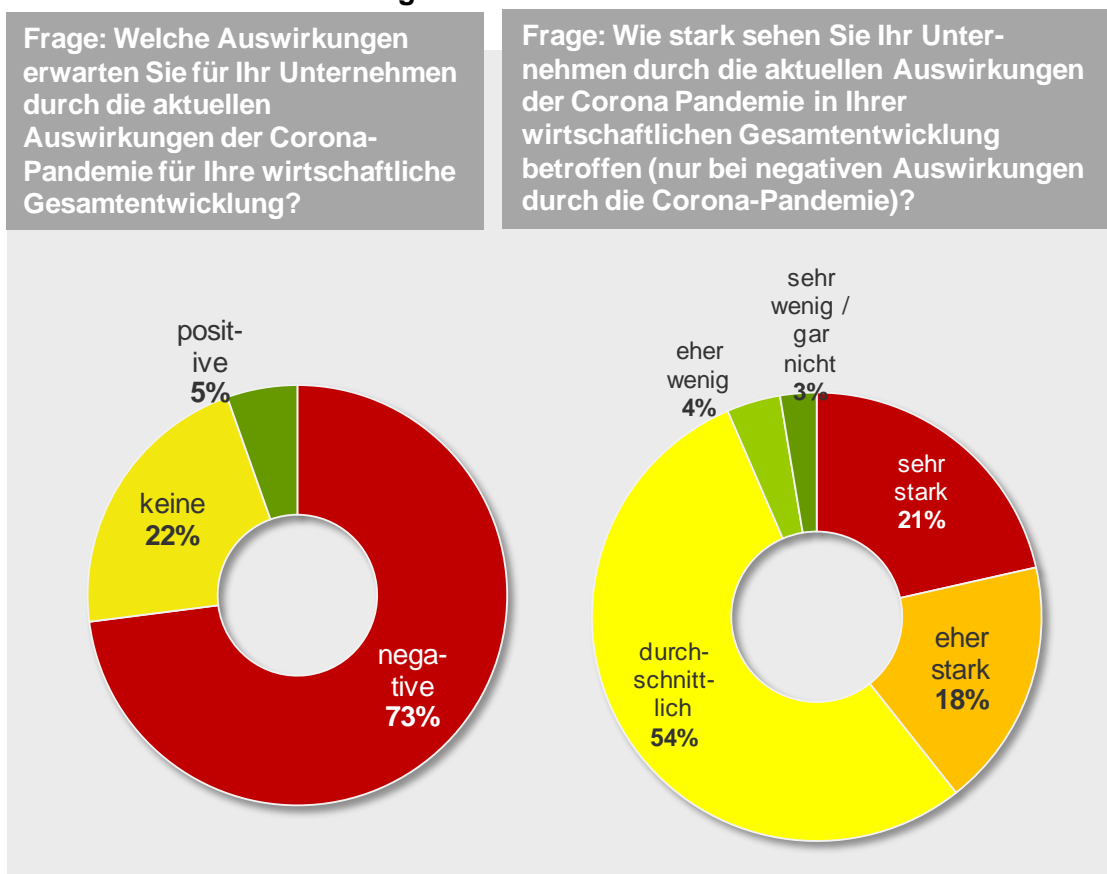


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

Auswirkungen Corona-Pandemie:

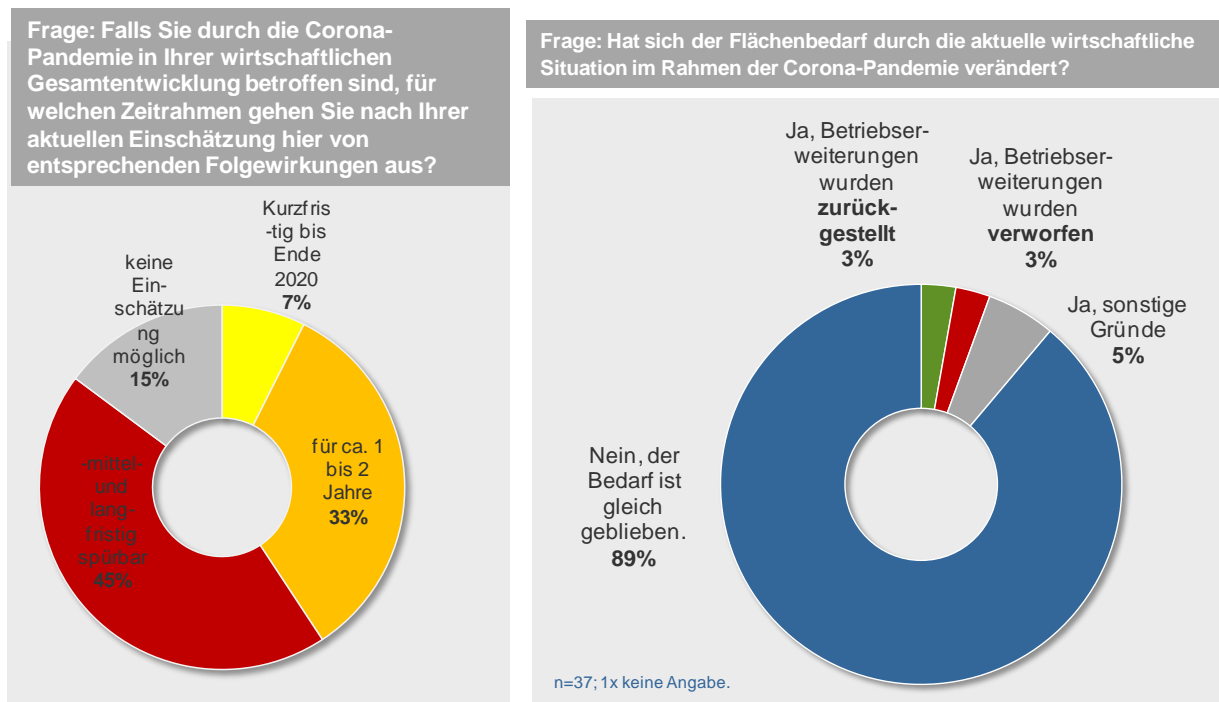
- Soweit zum Befragungszeitpunkt (Juni bis Juli) absehbar, wurden die Unternehmen zu erwarteten **Auswirkungen zur Corona-Pandemie** befragt. Hierbei wurden von 73% eine **negative Folgen** erwartet, fast 40% sieht sich hier sehr stark oder eher stark betroffen, 45% tendenziell auch noch deutlich über 2021/22 hinaus.
- Die Auswirkungen lassen nach Branchen und Standorten betrachtet keine wesentlichen Unterschiede erkennen.
- ca. 10% der Unternehmen haben **Flächenbedarfe** aufgrund der Pandemie zurückgestellt oder verworfen, allerdings sind die Flächenbedarfe bei fast 90% der Befragten gleich geblieben.

Grafik: Erwartete Auswirkungen Corona-Pandemie



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

Grafik: Erwartete Auswirkungen Corona-Pandemie

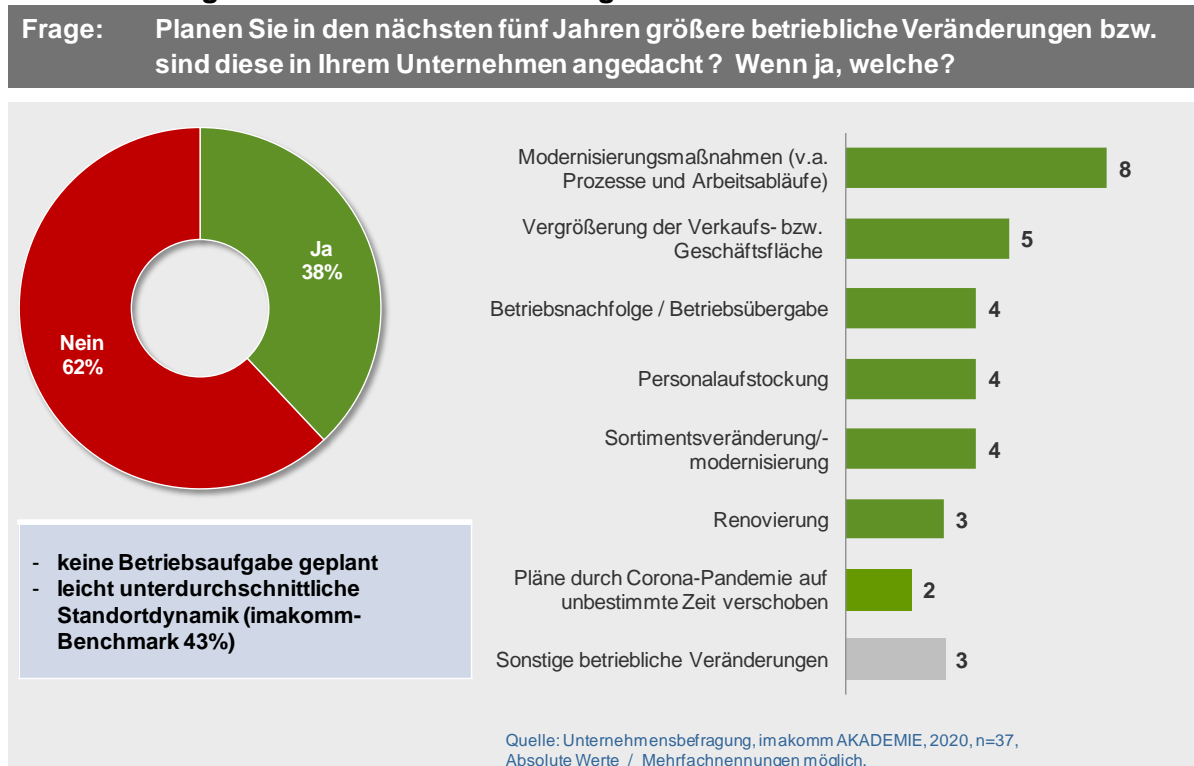


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Sülzen, n=37.

Planungen / Flächenbedarfe:

- Bei den befragten Unternehmen eine **durchschnittliche Entwicklungsdynamik**. 38% gaben an in den nächsten fünf Jahren betriebliche Veränderungen zu planen
- Dabei ist aber festzuhalten, dass der absolut überwiegende Teil der Planungen positiver Natur ist und **Modernisierungen, aber auch Flächenerweiterungen und auch Personalaufstockungen umfasst**. Betriebsaufgaben (Ausschließlich Übergaben) oder Verlagerungen wurden nicht angegeben.
- Auch hier sind **veränderte Planungen** durch die **Pandemie untergeordnet**.

Grafik: Planungen betriebliche Veränderungen



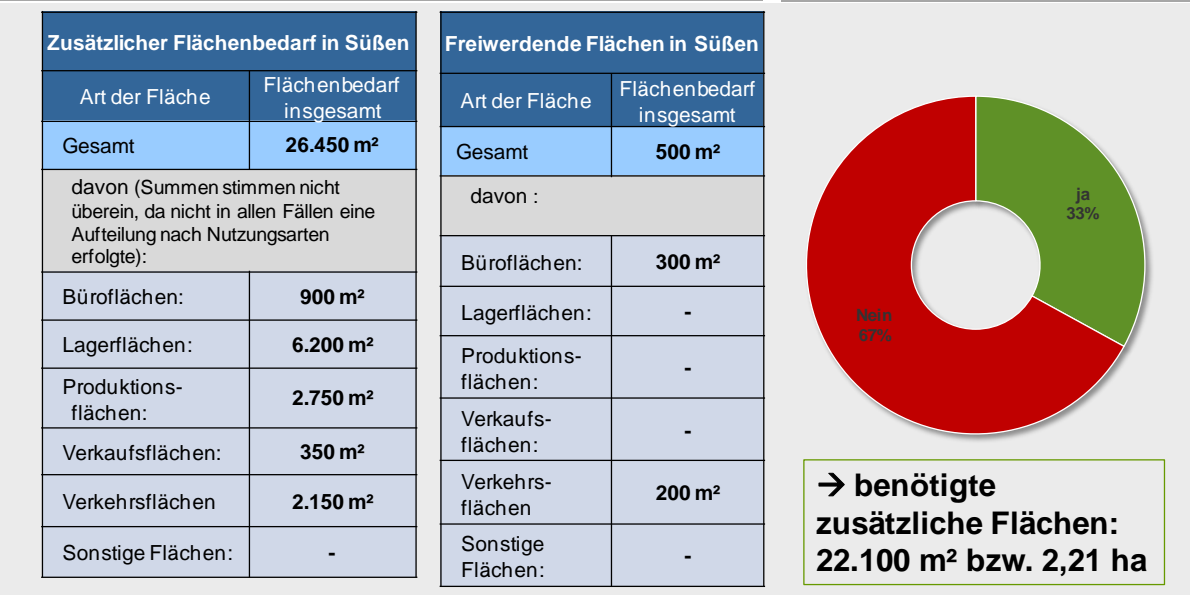
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=37.

- Aktuelle Flächenbedarfe können nur von einem Drittel der Unternehmen durch Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Firmengelände oder durch bereits erworbene Flächen gedeckt werden kann, so besteht doch immer noch (allein bei den Unternehmen, die an der Befragung teilgenommen haben, ohne weitere Hochrechnung!) ein **Bedarf an Flächen von 2,21 ha Gewerbeflächen**.
- Nach **Branchen** zeigt sich der höchste Bedarf an zusätzlichen Flächen im **Handwerk**, gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe und den Dienstleistungen.
- Nach **Standortlagen** ergeben sich die höchsten Bedarfe im Bereich **Schelmewasen** gefolgt von der Innenstadt und an sonstigen Standorten.

Grafik: Flächenbedarfe

Frage: Welche Flächenveränderungen resultieren aus den von Ihnen angedachten betrieblichen Veränderungen?
 Frage: Bestehen auf Ihrem Unternehmensgrundstück Flächen, die gewerblich (von Ihrem Unternehmen oder von anderen) zukünftig genutzt werden könnten?

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



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020, Unternehmensbefragung Süßen, n=14.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Die Unternehmen haben in den letzten Jahren mehrheitlich eine **positive oder gleichbleibende Entwicklung** erfahren und auch in den nächsten Jahren bestehen noch vorrangig positive **Veränderungsplanungen**, die auch mit der Corona-Pandemie noch weiter verfolgt werden.
- Wesentliche **Standortherausforderungen** ergeben sich bei der Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften und auch bei der Breitbandanbindung.
- Diese Aspekte stellen wesentliche Grundlagen für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung dar und sind somit von allen Beteiligten entsprechend mit in den **Fokus der Entwicklung** zu nehmen
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass trotz merklichen Auswirkungen durch die Corona-Pandemie, der **Blick in die Zukunft weiterhin dynamisch** ist.
- **Es bestehen reale Flächenbedarfe der ansässigen Unternehmen**, die es zu berücksichtigen gilt.

4 Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen

4.1 Qualitativer Gewerbeflächenbestand: Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete

Gewerbegebiete sind heute nicht mehr als einheitliche Kategorie zu verstehen, sondern sind deutlich nach ihren Nutzungen, Strukturen und **spezifischen Charakteristika** zu unterscheiden. Ihnen lassen sich dadurch auch wesentliche **Standortanforderungen** zuordnen, die eben nach Typ, Lage und Nutzung deutlich variieren können. Dies hat neben der strategischen Ausrichtung neuer Gewerbegebietslagen auch Bedeutung für bestehende Gewerbegebietslagen, die gewollt oder historisch gewachsen **bestimmte Funktionen** einnehmen.

Standorttypologien charakterisieren unterschiedliche Arten von (Gewerbe-)Gebieten, die wiederum verschiedene Nutzergruppen ansprechen. So variieren je nach Standorttypologie der **Unternehmensbesatz** (bspw. Dienstleister oder Produktionsbetriebe) und die **städtetypische Charakteristik und Gestaltung** (historisch gewachsen, hoher bzw. geringer Grünflächenanteil und Aufenthaltsqualität), ebenso die **Lage** (integriert oder verkehrsgünstig mit überörtlicher Anbindung).

Die Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Süßen weisen fast ausschließlich die Funktion eines **klassischen Gewerbegebietes** und somit eine **Durchmischung unterschiedlicher Branchen** ohne einen klaren Schwerpunkt auf.

Die **Stadt Süßen verfügt dabei über mehrere Gewerbegebiete**, sie sich v.a. im **Norden und Osten** der Stadt konzentrieren.

Das größte zusammenhängende Gebiet in diesem Bereich ist das **GE Wiesgärten**, das vorrangig größere Betriebseinheiten aus verarbeitendem Gewerbe und Handwerk beherbergt, zum Teil mit großen Lagerflächen.

Weiterhin bestehen mehrere historisch gewachsene gewerbliche Nutzungen mit gemischten Branchen in zum Teil integrierter Lage, mit direktem Anschluss an Wohnbebauung. Hier ist grundsätzlich auf die Konfliktpotenziale durch Emissionen und Verkehrsbelastungen zu achten.

Grafik: Typen der Gewerbestandorte

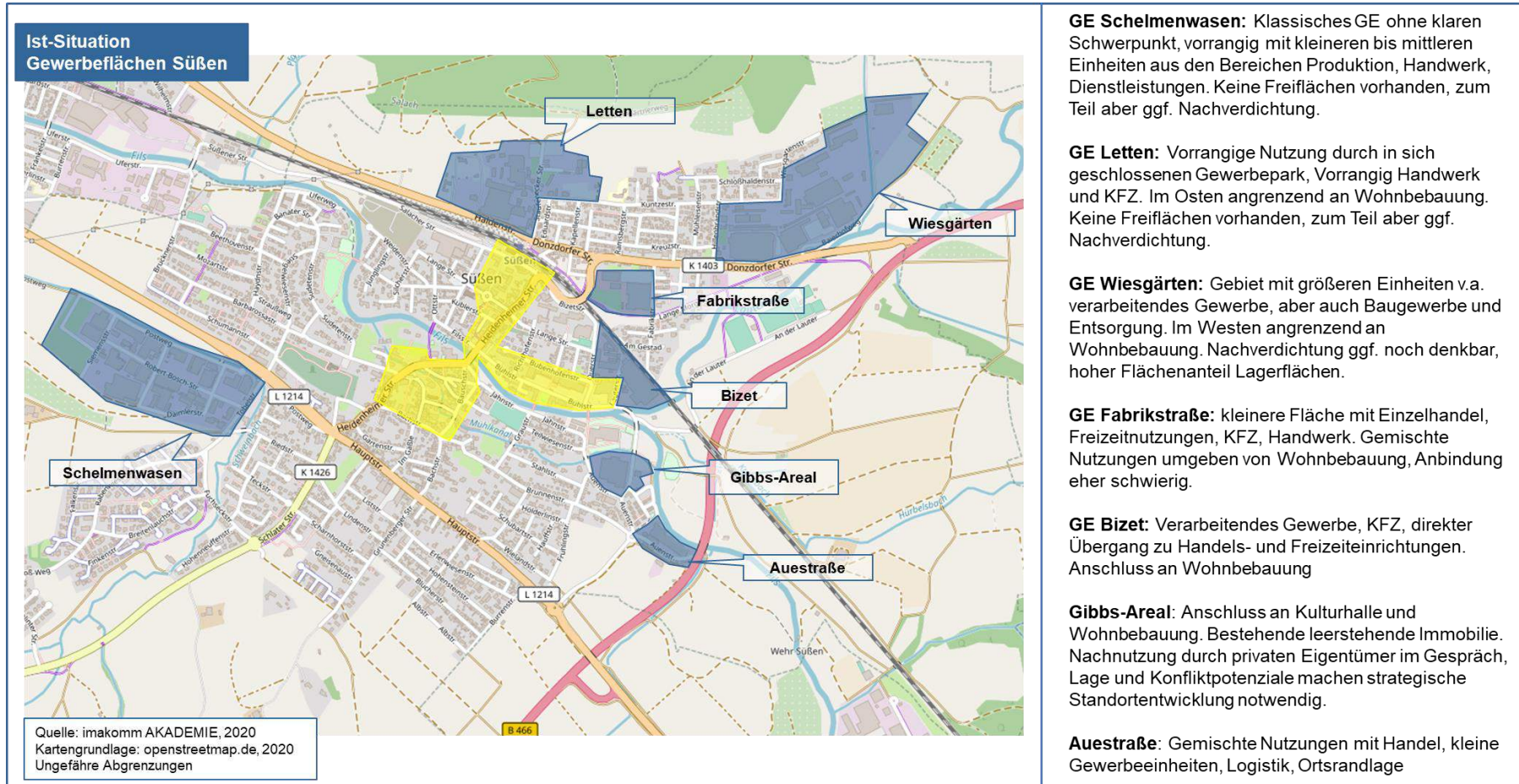
Gewerbestandorttypen	Wesentliche allgemeine Merkmale
„Klassisches Gewerbegebiet“	Meist gewachsene Gewerbestandorte mit einer breiten Nutzungsmischung aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, büroaffinen Branchen oder auch Einzelhandel. Geprägt durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, häufig geringe städtebauliche Attraktivität.
Bürostandort	Vorrangiger Standort mit Büronutzungen und somit vermehrt Dienstleistungsunternehmen. Gute verkehrliche Erreichbarkeit häufiger Standortfaktor, Repräsentativität des Standortes ggf. wichtig.
Gewerbepark	Oft mit einheitlichem Konzept geplanter Standort mit gewissem Aufenthaltswert. Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbranchen, auch mit vorrangig innovativem Charakter, Vorteil einer gemeinsam nutzbaren Infrastruktur.
Gründerzentren	Standort für Existenzgründer aus unterschiedlichen Branchen, meist gefördert durch öffentliche Mittel, mit gemeinsamer Infrastruktur zur Unterstützung von Start-Ups.
Technologiepark, Forschung und Entwicklung	Oft mit einheitlichem Konzept, geplanter Standort mit gewissem Aufenthaltswert. Standort für die Ansiedlung von Jungunternehmen aus dem Technologiesektor / innovativen Branchen, ggf. auch in Universitätsnähe. Gemeinsame Infrastruktur bietet Gründern einen erleichterten Start.
Einzelhandelsstandort	Vorrangige Nutzung durch (großflächigen Einzelhandel), häufig Fachmärkte oder große Lebensmittelanbieter in verkehrlich gut erreichbarer Lage, häufig geringe städtebauliche Attraktivität.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Im **Westen** der Stadt Süßen ist weiterhin das **GE Schelmenwasen** ein wesentlicher Gewerbestandort, mit unterschiedlichen Größeneinheiten, Branchen und auch Qualitäten.

Grundsätzlich sind innerhalb der Gewerbegebietslagen keine größeren Freiflächen im Bestand mehr vorhanden, auf einigen der größeren Einheiten ist aber ggf. eine Nachverdichtung anzustreben, bei einer heute in Teilen unterdurchschnittlichen Flächenausnutzung.

Grafik: Gewerbegebietslagen Süßen

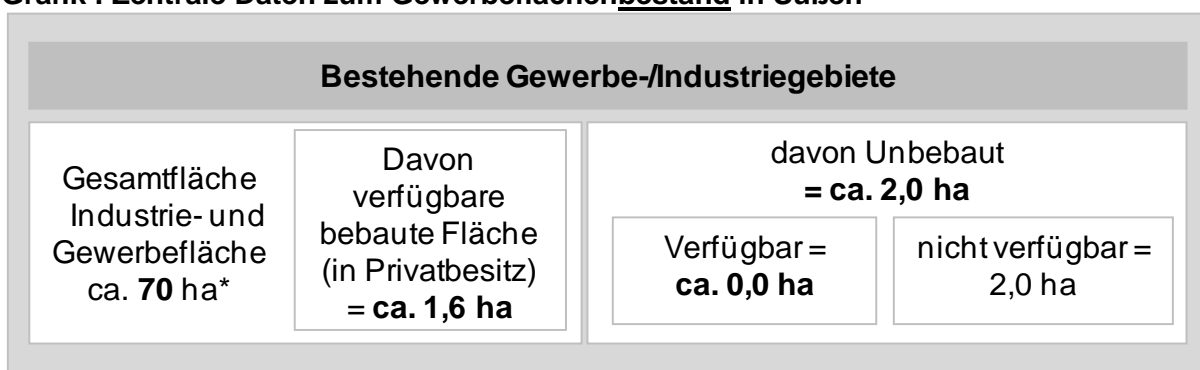


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

4.2 Quantitativer Gewerbeflächenbestand

Aktuell wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für die Stadt Süßen (Stand 2018) eine gesamte Bodenfläche von 1.279 ha ausgewiesen. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen machen hiervon insgesamt einen Anteil von 27,7% aus, was 354 ha entspricht. Der Umfang von **Industrie- und Gewerbeflächen** liegt bei 70 ha (Anteil von 5,4% an der gesamten Bodenfläche)².

Grafik : Zentrale Daten zum Gewerbeflächenbestand in Süßen



Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020 auf Basis von Angaben der Stadt Süßen

*Industrie- und Gewerbefläche 2018, Statistisches Landesamt Baden Württemberg.

Es zeigt sich:

- In den Gewerbegebieten der Stadt Süßen sind heute **keine verfügbaren, unbebauten Freiflächen** mehr vorhanden, die weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen ermöglichen.
- Einzige Entwicklungsfläche mit 1,6 ha stellt die Möglichkeit einer Neuüberplanung einer bebauten Privatfläche im Bereich Gibbs-Areal dar. Die Fläche wird durch Lage und Anbindung aber realistischerweise nicht für klassische GE-Nutzungen, wie Produktion oder Handwerk/Baugewerbe nutzbar sein.
- Ansonsten besteht faktisch eine **vollständige Belegung** der bestehenden Gewerbegebiete im Stadtgebiet.
- Grundsätzlich sind aber noch untergenutzte Flächen oder Gebäude gegeben, die eine **Nachverdichtung** und intensivere Nutzung denkbar machen könnten, auch diese sind aber in Privatbesitz.

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Abgerufen im Juni 2020.

→ **Es fehlen Flächen für eine flexible Reaktion auf Erweiterungsbedarfe und Anfragen! Dies betrifft v.a. klassische GE- Nutzungen (Produktion, Handwerk) für die heute keine Flächenpotenziale mehr bestehen.**

4.3 Planungsflächen im Stadtgebiet

Wie bereits vermerkt wurde, sind weitere Flächenpotenziale in Süßen, wie auch in den Nachbargemeinden, aufgrund der topographischen Gegebenheiten sehr eingeschränkt vorhanden.

Planungsflächen (laut Flächennutzungsplan):

Neben den bestehenden Gewerbegebieten sollen auch weitere Planungsflächen Berücksichtigung finden, die aktuell zwar als solche noch nicht genutzt werden, die allerdings aufgrund bauleitplanerischer Festlegungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung = FNP) als solche „reserviert“ sind oder sich aktuell in der Planaufstellung befinden.

Die **Erfassung und Bewertung** dieser Flächen erfolgte sowohl durch **Vor-Ort-Begehungen**, als auch durch **Rücksprache mit der Stadtverwaltung** über bisherige Planungen, Untersuchungen und Rahmenbedingungen.

Als „auch **mittelfristig nicht (mehr) verfügbar**“ eingestuft werden jene Flächen, die auch in den nächsten fünf Jahren nach aktuellem Planungsstand nicht zur Verfügung stehen, da sie sich in Privatbesitz befinden oder die Flächen grundsätzlich, z.B. aufgrund einer Einstufung als Überschwemmungsgebiet, nicht mehr für eine Nutzung denkbar sind.

Weiterhin wurden **Potenzialflächen im unbeplanten Innenbereich** abgefragt, die ggf. auch aufgrund der Umfeldnutzungen für gewerbliche Entwicklungen denkbar wären. Entsprechende Flächen bestehen in Süßen aber derzeit nicht.

In der folgenden Grafik wird sowohl eine **Übersicht über Gewerbegebiets- wie auch über Mischgebietsflächen** gegeben, wobei Letztere nicht für sämtliche gewerblichen Nutzungsformen und auch nicht im vollen Umfang nutzbar sind.

Grafik: Zentrale Daten zu den Planungsflächen (Stadt Süßen)

Planungsflächen ((= dargestellte Planungsflächen im aktuell gültigen Flächennutzungsplan, die noch nicht realisiert sind)	
voraussichtlich verfügbare Planungsflächen Gewerbliche Bauflächen = ca. 0,0 ha	auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbare Planungsflächen Gewerbliche Bauflächen = ca. 0,0 ha
voraussichtlich verfügbare Planungsflächen Gemischte Bauflächen = ca. 0,0 ha	auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbare Planungsflächen Gemischte Bauflächen = ca. 0,0 ha
Potenzialflächen unbeplanter Innenbereich (Brachflächen, Baulücken)	
Verfügbare gewerbliche Potenzialflächen = ca. 0,0 ha	Verfügbare gemischte Potenzialflächen = ca. 0,0 ha

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020 auf Basis von Angaben der Stadt Süßen.

Es zeigt sich, dass **keine Planungsflächen** im Sinne von gewerblichen wie auch gemischten Bauflächen mehr für eine Entwicklung **bestehen**.

Diese Ausgangssituation (auch in den Nachbarkommunen bestehen keine größeren Potenzialflächen mehr) führt aktuell bereits dazu, dass weitere Überlegungen zur Gewerbeflächenentwicklung in interkommunaler Abstimmung erfolgen. Es sind dabei zwei interkommunale Gewerbegebiete geplant, für die bereits ein Zweckverband gegründet wurde.

Grafik: Zentrale Daten zu den Planungsflächen (interkommunal)

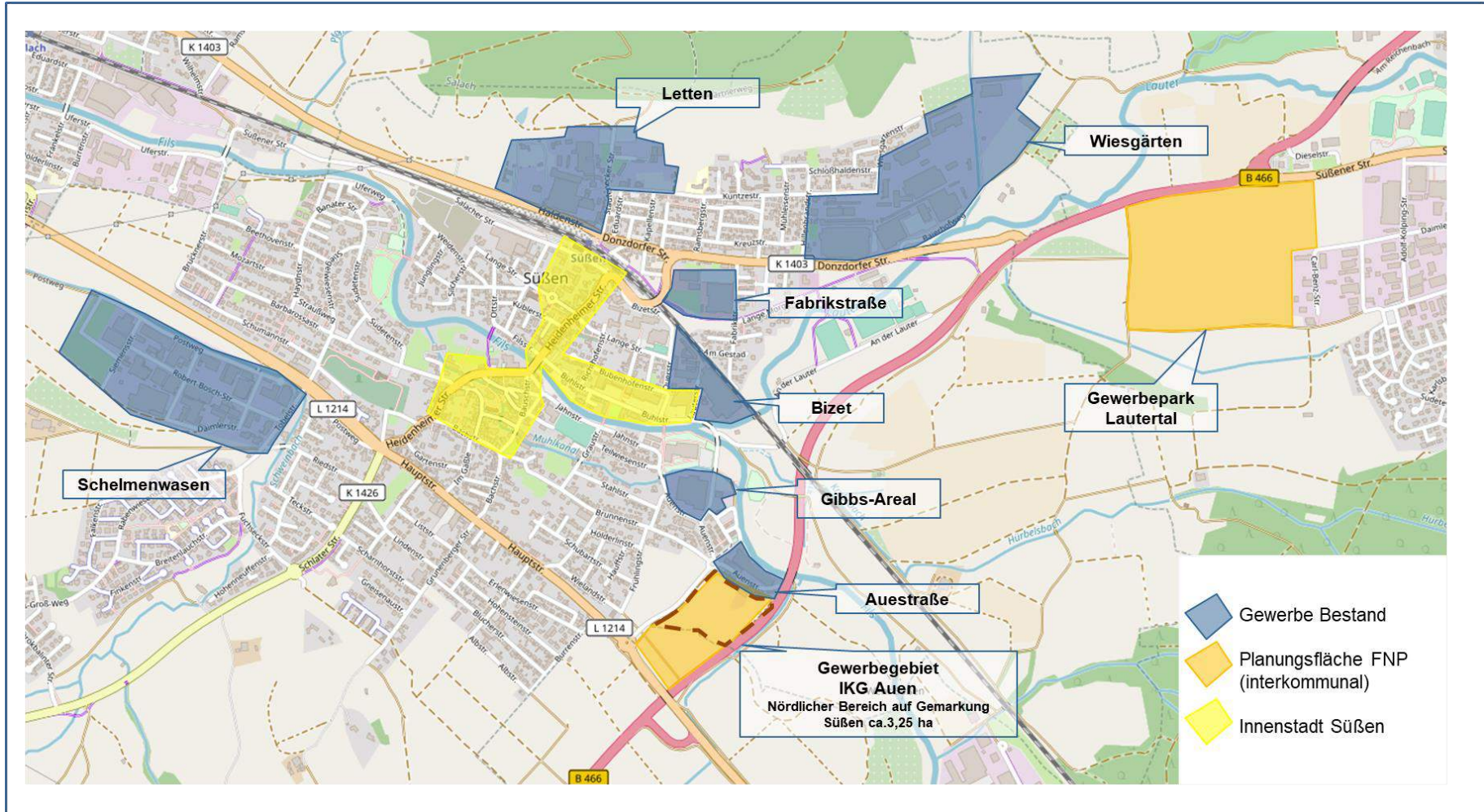
Interkommunale Planungsflächen laut FNP (= in weitere Bewertung einzubeziehende Flächen)
Gewerbegebiet IKG Auen (interkommunal, Gemarkung Gingen und Süßen) = ca. 6,5 ha davon ca. 3,25 ha auf Gemarkung Süßen
Gewerbepark Lautertal (interkommunal, Gemarkung Donzdorf) = ca. 25 ha

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020 auf Basis von Angaben der Stadt Süßen.

IKG Auen: Die Fläche ist als **interkommunale Gewerbefläche** für Gingen und Süßen geplant. Lage im Südosten der Stadt Süßen an der Gemarkungsgrenze von Gingen und Süßen. Derzeit ungenutzte Fläche, in Teilen landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche verfügt im Süden über eine direkte Anbindung an die B466 und im weiteren Verlauf an die B10 ohne eine erwartete hohe Belastung von weiteren Wohngebietslagen. Die Fläche verfügt über keine ausgeprägte, die Nutzung beeinflussende, Topographie.

Gewerbepark Lautertal: Die Fläche ist als **interkommunale Gewerbefläche** für die vier Kommunen des GVV geplant. Die Fläche befindet sich im Westen der Stadt Donzdorf (vollständig auf Donzdorfer Gemarkung) und verfügt im Norden über eine direkte Anbindung an die B466. Die Fläche grenzt im Osten an bestehende Gewerbegebietslagen und lässt keine weitreichenden Störpotenziale für bestehen Wohngebietslagen erwarten. Die Fläche verfügt über keine ausgeprägte, die Nutzung beeinflussende, Topographie.

Grafik: Gewerbegebietslagen & Planungsflächen Süßen und interkommunal



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

4.4 Bilanz Gewerbeflächenbestand

- Die bestehenden Gewerbeflächen in Süßen weisen heute fast ausschließlich heterogene Struktur eines **klassischen Gewerbegebietes** auf. Spezifische **Standortlagen mit klaren Branchen- und Nutzungsschwerpunkten bestehen kaum**.
- Die Analysen der aktuellen Bestandssituation lassen erkennen, dass **innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete kaum Entwicklungsmöglichkeiten** mehr gegeben sind und auf Erweiterungsbedarfe und Ansiedlungsanfragen somit derzeit nicht aktiv reagiert werden kann.
- Die einzige private Fläche mit Entwicklungsoptionen eignet sich aufgrund von Lage und Anbindung v.a. für Branchen mit geringen Störpotenzialen, so dass **für klassische gewerbeflächenprägende Branchen** (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handwerk) letztlich **keine Entwicklungsoptionen** mehr vorhanden sind.
- Auch **Planungsflächen**, die schon im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden, sind für den Standort Süßen **nicht mehr gegeben**.
- Allerdings bestehen **zwei interkommunale Planungsflächen** mit einer Gesamtfläche von ca. 34-35 ha auf Gemarkung Gingen / Süßen (IKG Auen) sowie Donzdorf (Gewerbpark Lautertal). Diese Flächen stellen für die umliegenden Kommunen die wesentlichen Entwicklungsstandorte dar und sind deshalb in die strategischen Überlegungen mit einzubeziehen und im Sinne der Bedarfe von Süßen zu prüfen³.

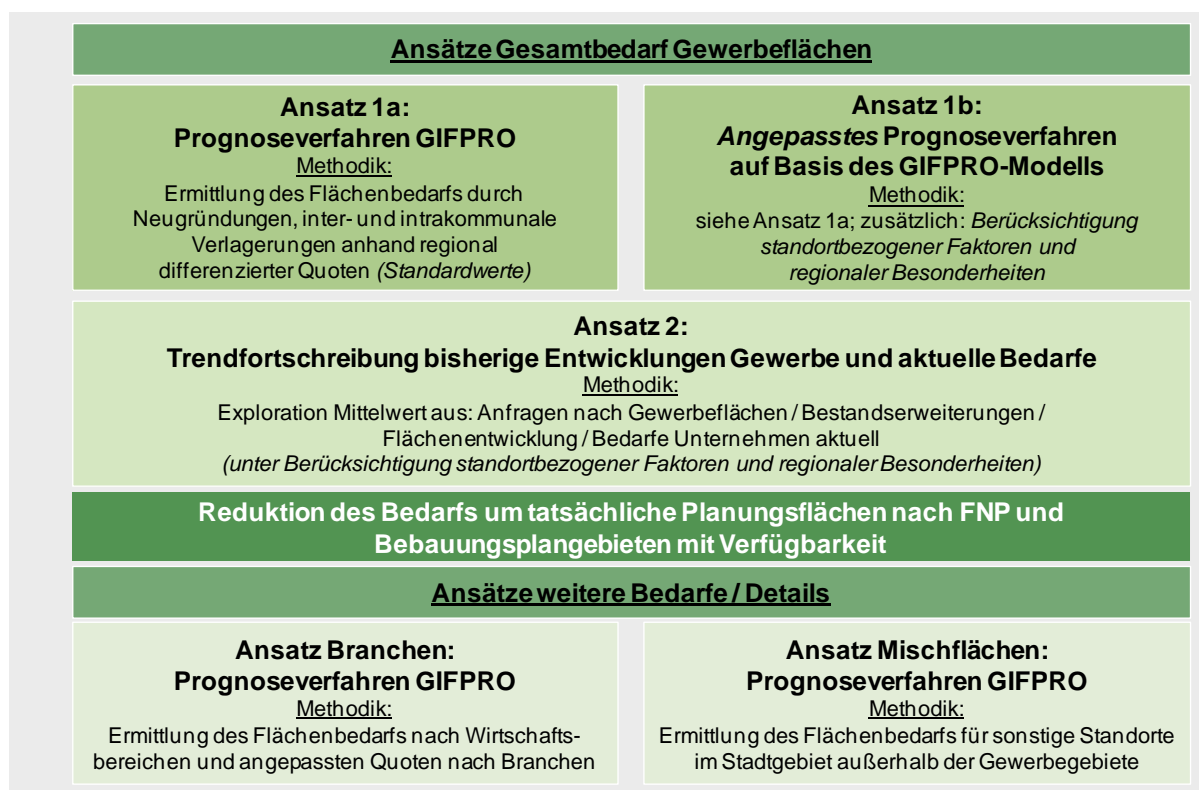
³ Es bleibt zu betonen, dass das vorliegende Konzept allein die Bedarfe und Entwicklungsstrategien der Stadt Süßen betrachtet und keine Bewertung der gesamten interkommunalen Bedarfe umfasst. Nichtsdestotrotz können entsprechende Empfehlungen natürlich auch in der interkommunalen Bewertung und Abstimmung mit berücksichtigt werden.

5 Prognosen Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Süßen bis 2035

5.1 Angewandte Prognoseverfahren

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für/in Süßen zu erhalten.

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Details zu Umsetzung der angewandten methodischen Verfahren sind den Ausführungen im **Anhang** zu entnehmen.

5.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren

Vorbemerkung:

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende (angepasste) und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung. Sowohl die Entwicklung ansässiger Unternehmen als auch eine kurzfristige Reaktion auf die Anfrage neuer leistungsfähiger Unternehmen sind ohne vorhandene Angebote an planungsreifen Flächen nicht möglich. Dies kann neben der Nichtrealisierung von Ansiedlungen auch zum Wegzug bestehender Betriebe führen, wenn am Standort keine adäquaten Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Unternehmensentwicklung mehr gegeben sind. Strategisch gesehen ist hier frühzeitig eine Planung für die langfristige Entwicklung anzustreben, da die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung (Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne mit allen begleitenden Untersuchungen nicht selten mehrere Jahre in Anspruch nehmen).

5.3 Gewerbeflächenbedarf gesamt

a) Ableitung der Prognoseergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte aus den verschiedenen Prognoseverfahren für Süßen** auf.

Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für Süßen

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE-Flächen bis 2035 in ha
Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen	
<u>Ansatz 1a:</u> Prognoseverfahren GIFPRO	4 – 4,5 ha
<u>Ansatz 1b:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells	7,5 – 8 ha
<u>Ansatz 2:</u> Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe	8,5 – 9 ha
Flächenbedarf GESAMT in ha (Mittelwert Ansätze 1b & 2)	8 ha

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020.

b) Auswertung der Ergebnisse: Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen:

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Bedarfe nach Ansatz 1a erwartungsgemäß am niedrigsten ausfallen. Die **Ansätze 1b und 2** liefern hier **vergleichbare Ergebnisse**, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass die Bedarfe hier realistisch wiedergespiegelt werden. Unter Berücksichtigung des Mittelwerts der Ansätze 1b und 2, **dürfte der Bedarf an Gewerbeflächen bis 2035 bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei rund 8 ha Fläche liegen**. Die Mittelwerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt und stellen eine **Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe**, unter Einbeziehung der verfügbaren Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten und den ausgewiesenen Planungsflächen laut Flächennutzungsplan dar.

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Süßen

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen bis 2035 in ha
Flächenbedarf, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GESAMT	8 ha
Verfügbare Flächen innerhalb bestehende B-Plan-Gebiete	= 1,6 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
Verfügbare Planungsflächen Gewerbegebiete (FNP) bzw. Flächen für die ein Bauleitplanverfahren angestrebt wird	= ca. 0 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus
Interkommunale Potenzialflächen (= in weitere Bewertung einzubeziehende Flächen)	= ca. 31,5 ha (6,5 ha / 25 ha) → geht als Gesamtsumme über den Bedarf hinaus Süßen würde hier aber allein 25% der Potenzialflächen für den örtlichen Bedarf benötigen, ohne dass die gesteigerte überörtliche Attraktivität einer interkommunalen Gewerbefläche Berücksichtigung findet.

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020.

Einordnung der Ergebnisse:

Annahmen und Methodik: Es bleibt zur Einordnung der Ergebnisse nochmals zu betonen, dass die Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe letztlich in allen Modellen methodisch mehr oder weniger auf einer Fortschreibung der Entwicklungen der Vergangenheit beruht. Süßen hat seine Flächenentwicklung in den letzten Jahren nur im geringen Umfang treiben können (auch aufgrund weniger potenziell denkbarer Entwicklungsflächen) und konnte so auch nur eine moderate Entwicklung ohne eine aktive weiträumige Vermarktung des Wirt-

schaftsstandortes verzeichnen.

Bedeutung der Prognosewerte: Auf Basis der Ergebnisse wurde ein realistischer **Mittelwert** ermittelt, der einen **Anhaltswert bezüglich der realen Bedarfe** geben soll. Eine starre Ausrichtung auf einen solchen Anhaltswert quasi als festen Zielwert oder gar als Obergrenze ist dabei aber zu vermeiden, da Flächenentwicklungen auch immer auf aktuelle Anfragen, Entwicklungsanfragen von Bestandsunternehmen und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung abzustimmen sind. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für die nächsten ca. 15 Jahre**. Weiterhin sind strategische Planungen auch **über Betrachtungshorizont 2035** hinaus zu sehen, da bis zur Realisierung Entwicklungs- und Genehmigungszeiträume zu beachten sind, so dass strategische Überlegungen mit langem Vorlauf anzudenken sind.

Auch für kurzfristige Bedarfe direkter Handlungsbedarf: In Süßen kann von einem **Bedarf an Gewerbeflächen von insgesamt ca. 8 ha** bis 2035 ausgegangen werden. Diese Bedarfe können aktuell allein in Süßen nicht gedeckt werden. Auch die **realen Bedarfe, von 2,2 ha**, die sich aus der **Unternehmensbefragung als Bestandserweiterung** ergeben, **können nicht vollständig** gedeckt werden. Da diese Bedarfe in Teilen aber auch **Dienstleistungsbranchen** zuzurechnen sind, ist hier nach **strategischen Lösungen** auch **abseits von Gewerbegebietslagen** zu suchen.

Interkommunale Ansätze: Aufgrund dieser Ausgangsbasis sind die aktuellen Ansätze einer **interkommunalen Entwicklung** als **wichtiger Ansatz** zu sehen. Dabei sind aber für die Entwicklung aller Kommunen klare Rahmenbedingungen und **einheitliche Regelungen** zu treffen, wie diese Flächen belegt werden und in welchen Zeitstufen eine Entwicklung (ggf. auch in Abschnitten) sinnvoll erscheint.

Eine erste Einordnung der Flächenpotenziale zeigt im Abgleich zu den Süßener Bedarfen:

Flächenbilanz in ha		Einordnung der Flächenpotenziale / Überlegungen Funktionen
Freiflächen in bestehenden GEs	1,6 ha	Es fehlen Flächen, schon allein um den Erweiterungsbedarf (laut Befragung 2,2 ha realer Bedarf) decken zu können. Die bestehenden verfügbaren Flächen in Höhe von ca. 1,6 ha können nicht alle Branchen aufgrund der Standortbedingungen (siehe Emissionen durch Nähe zur Wohnbebauung) abdecken.
Planungsflächen Entwurf FNP Gemarkung Süßen	ca. 3,25 ha	Nördlicher Teilbereich IKG Auen: Flächen können den Bedarf von Süßen nur zu ca. 50% decken, ohne hier einen flexiblen angepassten Flächenpool für zukünftige Entwicklungen vorliegen zu haben
Planungsflächen Entwurf FNP interkommunal	ca. 31,5 ha	Die geplanten Flächen überschreiten allein betrachtet den Bedarf von Süßen. Insgesamt scheint die Entwicklung aber angepasst an die Gesamtbedarfe zu sein (konkrete Aussagen zu den Bedarfen der weiteren beteiligten Kommunen aber nur eingeschränkt möglich). Es bedarf einer klaren gemeinsamen Strategie für die Umsetzung und Entscheidung von Ansiedlungen.

Implikationen für eine räumliche Strategie:

Es gilt somit:

- **Standortalternativen** für **Branchen** zu suchen, **die nicht ausschließlich in GE-Lagen zu realisieren sind**, ggf. auch zu Stärkung der Innenstadt und sonstiger Aufwertung im Stadtgebiet.
- eine **gemeinsame räumliche und inhaltliche Strategie** für die **interkommunalen Flächen** als Ausgangsbasis für eine akzeptierte Flächenrealisierung.
- **Nachverdichtung** in bestehenden Gewerbegebieten aktiv zu verfolgen und auch den direkten Kontakt mit den Privatbesitzern potenzieller Freiflächen innerhalb der Gewerbegebiete, aber auch im sonstigen Stadtgebiet, suchen. Mögliche Entwicklungshemmnisse können im Einzelfall ggf. im Lauf der Zeit überwunden werden.

5.4 Gewerbeflächenbedarf nach Branchen

5.4.1 Detailbetrachtung Ansatz 1c: Branchen nach GIFPRO - TBS-Modell

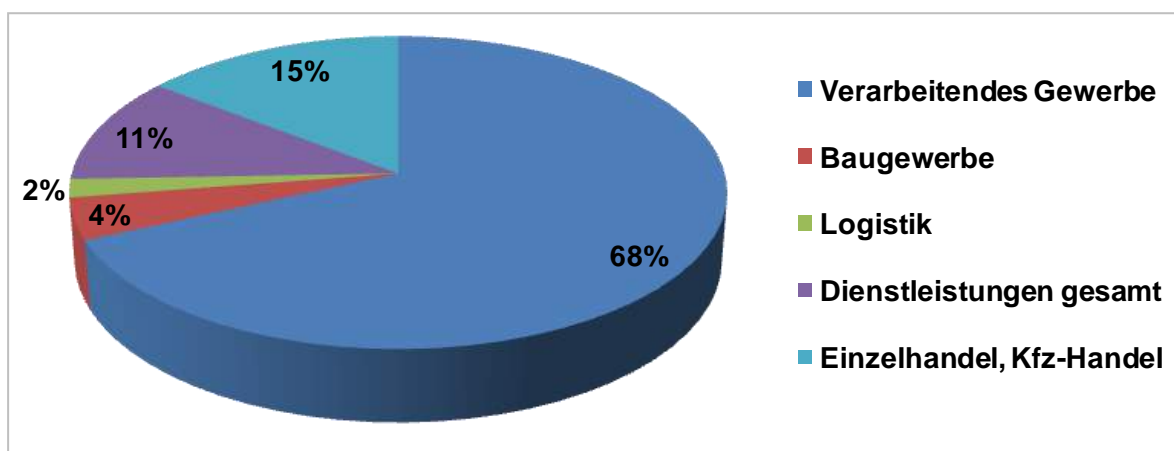
Neben der Gesamtbetrachtung der Bedarfe sind natürlich auch Überlegungen zu treffen, welche **Branchen** für den Standort Süßen insgesamt und letztlich auch für bestimmte Standorte als strategisch richtig, weil die Gesamtattraktivität Süßens als Arbeits- und Wohnstandort erhöhend einzustufen sind.

Über den **TBS-GIFPRO Ansatz** kann eine Ableitung von **Bedarfen nach Branchen** erfolgen. Der Ansatz schreibt auf Basis der heutigen Beschäftigtenstrukturen (Beschäftigte nach Branchen) und unter Berücksichtigung differenzierter Kennziffern (vgl. Ausführungen Methodik) Flächenbedarfe fort. Unabhängig von den realen Zahlen zeigt sich:

Entsprechend der der heutigen breit aufgestellten Branchenstruktur in Süßen **verteilen sich die Flächenbedarfe auch künftig auf verschiedene Branchen** – was auch weiterhin in Realität durchaus zu erwarten ist.

Anteilig die größten Flächenbedarfe (auf Basis der heutigen Wirtschaftsstrukturen) sind klar im verarbeitenden Gewerbe (68% der Flächenbedarfe) verortet. Mit großen Abstand ergeben sich außerdem Bedarfe im Bereich Handel / Kfz (15%) sowie Dienstleistungen (11%).

Grafik: Anteile der Bedarfe nach Branchen (GIFPRO-Ansatz Branchen)



Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020 auf Basis TBS GIFPRO, difu 2010.

Demnach wäre die (basierend auf der Methodik des TBS-GIFRPO-Ansatz) **Entwicklung von Flächen unterschiedlicher Kategorien denkbar allerdings mit einem klaren Schwerpunkt im verarbeitenden Gewerbe.** Allerdings ist zu beachten, dass die unterschiedlichen flächennachfragenden Branchen auch unterschiedliche Anforderungen an die jeweilige Fläche und weitere Standortfaktoren haben:

Weiterhin bleibt auch hier in der Strategie zu berücksichtigen, ob eine Entwicklung sämtlicher Branchen überhaupt sinnvoll erscheint und forciert werden sollte. So ist im Bereich **Einzelhandel** eine Entwicklung auch auf die realen Bedarfe abzustimmen, die in diesem Segment ja klar zu benennen sind. Gleichzeitig sollte eine Lenkung auf die Innenstadt priorisiert werden (ggf. auch in nicht zentrenrelevanten Sortimenten) und eine räumliche Steuerung erfolgen, um eine direkte Konkurrenz zu anderen Wirtschaftsbranchen und damit ein direkter Preiskampf um entsprechende Freiflächen vermieden werden.

Auch für **flächenintensive Branchen** ist eine Entwicklung eher einzuschränken, da bei einem sowieso schon geringen Flächenangebot und auch bei der gleichzeitig nicht gegeben direkten Autobahnanbindung der Standort Süßen zum Beispiel für Unternehmen im Bereich Verkehr / Lagerei / Logistik nur bedingt strategisch richtig erscheint, wenn die Nachfrage nicht gerade direkt vor Ort besteht.

Anforderungen Standort / Flächentypen:	Denkbare Bedarfe und erste Empfehlungen:
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	
<p>Innenstadt, Sondergebiete bzw. klar definierte Standortlagen für <u>nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</u>,</p> <p>Kfz-Handel sowie -Reparatur; auch an anderen Stellen denkbar, mit vergleichbaren Anforderungen wie einfache Gewerbegebietslagen</p>	<p>Einzelhandelsansiedlungen sollen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes Süßen („Potenzialanalyse und Einzelhandelskonzept Süßen (Fortschreibung)“, imakomm AKADEMIE, 2018) erfolgen. In mehreren Gewerbegebieten erfolgt bereits ein planungsrechtlicher Ausschluss.</p> <p>Weitere Entwicklungen grundsätzlich denkbar, allerdings strategisch bei knappen Flächen nicht mit vorrangiger Bedeutung zu versehen. Bei Ansiedlungen sind Anforderungen an einen leistungsfähigen attraktiven Außenauftritt zu empfehlen.</p>
Verarbeitendes Gewerbe	
<p>Einfache Gewerbegebietslagen, für emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit.</p> <p>Höherwertige Gewerbegebietslagen, Gewerbeflächen für Produktionsbetriebe in Zukunftsbranchen mit höheren Ansprüchen an einen repräsentativen Gesamtauftritt und ein leistungsfähiges Umfeld.</p>	<p>Bedarfe gegeben bei Betrachtung der aktuellen Branchenstruktur und der bestehenden Anfragen, auch Bedarfe an größere Einheiten zu erwarten.</p> <p>Zukünftig Bedarfe denkbar, dabei auch gerade die interkommunalen Entwicklungen von Flächen in guter verkehrlicher Erreichbarkeit sinnvoll.</p>

Anforderungen Standort / Flächentypen:	Denkbare Bedarfe und erste Empfehlungen:
Baugewerbe	
<p>Einfache Gewerbegebietslagen, für emissionsintensive Branchen</p>	<p>Bedarfe gemäß bisheriger Anfragenentwicklung eher gering, allerdings: hohe Bedeutung eines ausreichenden Angebotes lokales Baugewerbe, da lokale Handwerker wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung eines Standortes darstellen; Ansiedlung innovativer Handwerksbetriebe aber durchaus ebenso anstreben, ggf. auch Handwerksbetriebe mit innovativen Arbeits- und Produktansätzen.</p>
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen	
<p>Bürostandort, ggf. Standorte in Nähe zu relevantem produzierendem Gewerbe möglich</p>	<p>Bedarfe gegeben, Entwicklung aber vorrangig außerhalb der Gewerbegebiete anstreben, gerade am Standort Gibbs-Areal (auch Gründer, Innovative Branchen, IT, etc.) und auch in Innenstadtlagen, gerade mit erwarteter Kundenfrequenz, aber auch zum Beispiel in repräsentativer Form an den Stadteingängen anzudenken. Mischnutzungen mit Wohnen und auch mehrgeschossiges Bauen anstreben zur intensiven Flächennutzung.</p>
Logistik	
<p>Einfache Gewerbegebietslagen, mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und geringem Konfliktpotenzial für Verkehrsbelastung, größere Flächeneinheiten</p>	<p>Bedarfe rechnerisch kaum gegeben, aufgrund der Flächenbedarfe für die Branche und die erwartete Verkehrsbelastung max. auf örtliche Bedarfe reduzieren und nicht aktiv verfolgen.</p>
Forschung und Entwicklung	
<p>Wissenschafts- und Technologiestandorte mit hohen Anforderungen an Infrastruktur, Repräsentativität und Wissenstransfer im Umfeld</p>	<p>Bedarf grundsätzlich eher gering, aber in Segmenten, die vor Ort und im weiteren Umland bestehen durchaus denkbar, ggf. eben gerade zu ansässigen Branchen (Textilindustrie, u.ä.). Grundsätzlich ist eine aktive Anwerbung hier aber schwer umsetzbar, ggf. über Gründer und kreative Anwerbungsprozesse aber denkbar bei attraktiven besonderen Rahmenbedingungen.</p>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020 in Anlehnung an TBS-GIFPRO, difu, 2010.

5.4.2 Detailbetrachtung Ansatz 1d: Mischgebietsflächen / Dienstleistungssegment

In den Berechnungen nach GIFPRO werden die Beschäftigten aus den Bereichen **Handel, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen** nur zu max. 40% in die Bedarfsberechnungen aufgenommen. Die ist auch strategisch sinnvoll, da es **nicht anzustreben** und notwendig ist, **sämtliche nicht störenden Nutzungen an gewerbliche Standorte zu lenken**. Diese Branchen können einen wesentlichen Beitrag zur gesamten Standortattraktivität und gerade auch **als wichtige Innenstadtnutzungen eine hohe Bedeutung** einnehmen. Dies heißt für den Gesamtstandort nicht, dass nicht auch weitere **zusätzliche Bedarfe** zu erwarten sind, die eben nach der Methodik nicht Gewerbeflächenrelevant einzustufen sind. Deshalb wurden Potenziale für weitere Flächen für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Handel, Gastgewerbe (u.a. für MI-/MK-Flächen) anhand des **angepassten Prognoseverfahrens auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b) berechnet**.

Diese Potenziale umfassen Flächenbedarfe für Handel und Gastgewerbe sowie den Dienstleistungssektor (methodischer Ansatz: Potenziale an Beschäftigten, die nicht den gewerbeflächenbeanspruchenden Personen zugeordnet werden und damit im klassischen GIFPRO-Ansatz keine Berücksichtigung finden; s. auch Erläuterungen Methodik im Anhang).

Grafik: Prognostizierter Bedarf Dienstleistungssegment

Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MK-Flächen, Sonstige Lagen in Frage kommen können	
<p><u>Ansatz Mischflächen / Innenbereich / Stadteingänge:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells</p> <p><u>Ergänzende Erläuterung:</u> <i>Bedarfe durch weitere Beschäftigte in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen</i> <i>Unternehmen dieser Branchen tragen heute letztlich zur Belebung und Attraktivierung gerade von Innenstädten bei und sind auch in sonstigen Bereichen von Mischgebieten und unbeplanten Innenbereichen vorzufinden.</i> <i>Ziel immer auch Nutzungen an zentrale Standorte im Stadtgebiet zu lenken, um intakte Nutzungsmischung zu gewährleisten, die heute immer mehr Klein- und Mittelstädte vor wesentliche Herausforderungen in der Stadtentwicklung stellen.</i></p>	4,5 - 5 ha

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2020.

Es ergeben sich **zusätzliche Bedarfe** in Höhe von **4,5 - 5 ha**. Hier bleibt zwar zu berücksichtigen, dass gerade in Dienstleistungsbranchen mit Büronutzungen **keine direkte Übertragbarkeit auf die Fläche in Hektar aufgrund von mehrgeschossigen Bauweisen**, möglich ist. Es zeigt aber doch, dass auch weitere Entwicklungen im weiteren Stadtgebiet angestrebt werden können, die eben nicht unbedingt in den Gewerbegebieten angesiedelt werden müssen. Dies **entspricht auch der Strategie des Zukunftsplans Innenstadt Süßen** (imakomm, 2020), der in einem funktionsräumlichen Entwicklungskonzept die Stärkung der Innenstadt über unterschiedliche Nutzungen vorsieht, da die Leitfunktion des Einzelhandels nicht mehr in allen Bereichen realistisch einzustufen ist. Grundsätzlich bleibt zu verfolgen, die Innenstadt über eine weitere Funktionsmischung in ihrer Bedeutung als zentraler Standort der Gesamtstadt weiter zu stärken. *Dieses Bestreben – zusammen mit dem Bedarf einer möglichst breiten Funktionsmischung – muss in der aktuellen Pandemie-Situation nochmals intensiviert werden.* (Details werden auch hier im Rahmen der Strategie berücksichtigt). Mit anderen Worten:

Zusätzlich zu den künftigen Bedarfen an GE- und GI-Flächen in Höhe 8 ha benötigt der Wirtschaftsstandort Süßen weitere Flächen für nicht störendes Gewerbe, insbesondere Dienstleistungen (unternehmensbezogene und personenbezogene Dienstleistungen), Handel, Gastgewerbe, die in Mischgebieten oder der Innenstadt in Frage kommen können und hier zusätzlich Frequenz und eine Standortstärkung erreichen können. Die Flächenbedarfe von 4,5 – 5 ha können nicht direkt auf einen Grundstücksbedarf umgerechnet werden, zeigen aber durchaus erhöhte Zusatzbedarfe für die nächsten Jahre auf, die auch durch die Unternehmensbefragung bestätigt werden konnten.

5.5 Einordnung von Bedarfen in regionale Rahmenbedingungen

Neben der quantitativen Erfassung von Flächenbedarfen in Süßen selbst, sind diese Ergebnisse auch in einen regionalen Kontext zu stellen und ggf. zu korrigieren. Dabei sind die wettbewerblichen Rahmenbedingungen quantitativ und hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit (**Konkurrenzstandorte** zu berücksichtigen) sowie qualitativ zu bewerten.

Für **den GVV** kann festgehalten werden, dass hier ähnliche Rahmenbedingungen bestehen und in den Nachbargemeinden auch nur noch eingeschränkt Gewerbeflächen aktiv auf dem Immobilienmarkt ausgeschrieben sind (vgl. Immobilienportal Region Stuttgart, Homepages der Nachbarkommunen) und auch im FNP mit Ausnahme der interkommunalen Flächen keine größeren Planungsbereiche mehr gegeben sind.

Somit ergibt sich auch in der überörtlichen Betrachtung durchaus eine weitere **Bestätigung der Bedarfe an Gewerbeflächen, auch im Sinne von Bedarfen, die sich im Umfeld größerer Unternehmen in den Nachbarkommunen ergeben können.**

Im gesamten **Landkreis Göppingen** bestehen derzeit noch kurzfristig Flächenpotenziale, die grundsätzlich den Bedarf noch überschreiten (vgl. Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, Gewerbeflächen in der Region Stuttgart – Monitoringbericht 2019). Allerdings sind im aktuellen Bestand in bestehen Immobilienportalen die Angebote sehr begrenzt, aktuell kann hier nicht von einer Bedarfsdeckung ausgegangen werden.

Insgesamt ergeben sich auch in der **Region Stuttgart** in zahlreichen Kreisen und Kommunen Engpässe bei den verfügbaren Flächen. Insgesamt ist aber festzuhalten, dass Süßen in seiner Randlage in der Metropolregion v.a. im Kontext des näheren Umfeldes zu betrachten ist und eben nicht mit Standorten z.B. in Autobahnnähe als direkter Wettbewerb eingestuft werden kann.

Im unmittelbaren Umfeld von Süßen ist Zahl an Kommune mit **schnell verfügbaren Gewerbeflächen**, d.h. mit nicht bebauten Gewerbeflächen in öffentlicher Hand, **gering**. Flächenknappheit besteht in allen Kommunen des GVV und auch auf Kreisebene. Dies **spricht grundsätzlich für eine Entwicklung von Gewerbeflächen in Süßen und im GVV mit guten Chancen der tatsächlichen Belegung** im Hinblick auf den Wettbewerb mit weiteren Standorten im Umland.

5.6 Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie

Die Analysen und Bedarfsprognosen für die Stadt Süßen zeigen:

- Im **Prognosezeitraum bis 2035** bestehen noch **Bedarfe für weitere gewerbliche Ansiedlungen und Erweiterungen** im Stadtgebiet von Süßen von ungefähr:

8 ha	GE-Flächen
4,5 - 5 ha	MI- / MK-Flächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen, Handel, Gastgewerbe

- Es zeigt sich im Abgleich mit den vorhandenen Flächenreserven: Die **Flächenbedarfe können über die aktuell noch gegeben Reserveflächen im Bestand und Planungsflächen laut FNP nicht abgedeckt werden**, so dass ein **Handlungsbedarf für die weitere Flächenentwicklung** besteht.
- Die **interkommunalen Planungsflächen** überschreiten zwar grundsätzlich den Bedarf (allein für Süßen betrachtet), würden aber bereits 25% der Potenziale abdecken. Die Bereiche der interkommunalen Planungen auf Süßener Gemarkung können den Bedarf nicht abdecken. Die interkommunalen Planungen sind hier durchaus strategisch sinnvoll einzustufen, die **Größe der Flächen erscheint grundsätzlich angepasst**, eine **Entwicklung in Abschnitten** kann aber trotzdem sinnvoll sein, um hier den Flächenverbrauch zeitlich anzupassen und eine Sicherung der intensiven Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

Überlegungen nach konkreten **Bedarfen und Zielgruppen**:

- Grundsätzlich ist natürlich das Ziel zu verfolgen, die **Bedarfe vor Ort**, auch soweit als möglich kurzfristig, zu **decken**. Denn gerade eine Realisierung von **Erweiterungsbedarfen** ansässiger Unternehmen ist wesentlich, um diesen ihre Entwicklungsmöglichkeiten am Standort langfristig zu sichern und diese vor Ort zu halten.

- Dafür sind zumindest **Flächen für Dienstleistungen** / Handel / Gastgewerbe und **nicht störendes Gewerbe umzusetzen** sowie auch eine Nachverdichtung in den bestehenden Gewerbegebieten zu forcieren, so dass zumindest kleinere Einheiten aus Produktion, Handwerk, Baugewerbe bedient werden können.
- Mit der **Umsetzung der interkommunalen Flächen** ist eine **gemeinsame Strategie** zu erarbeiten, die **vorrangige Branchen** definiert, Vorgaben zu leistungsfähigen **Rahmenbedingungen** umsetzt und auch klar bestimmt, welche jeweiligen **örtlichen Bedarfe** der beteiligten Kommunen mit Vorrang behandelt werden. → die interkommunalen Planungen bieten für alle beteiligten Kommunen eine klare Chance der Weiterentwicklung von zukunftsfähigen Gewerbegebieten.

Die Strategie: Räumliche Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Süßen

6 Die Strategie: Räumliche Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Süßen

Die Strategie des vorliegenden Konzeptes wurde mit dem Auftraggeber im Prozess abgestimmt und auf dieser Basis auch weiter angepasst. Es liegt damit eine akzeptierte Strategie vor.

6.1 Entwicklungsszenarien

Für die weitere Entwicklung der Gewerbeflächen in der Stadt Süßen sind verschiedene Entwicklungsszenarien denkbar, die sich zum einen aus den konkreten Standortentscheidungen vor Ort ergeben, aber auch aus der Verfügbarkeit der interkommunalen Flächen.

Aus strategischer Sicht kann eine Umsetzung des Ansatzes 3a empfohlen werden, der ein Nebeneinander einer strategischen interkommunalen Entwicklung ermöglicht, aber auch eine Innenentwicklung klar im Fokus behält.

Ansatz 3b berücksichtigt weiterhin eine alternative Betrachtung, sollte die Umsetzung des Gewerbeparks Lautertal verzögert oder aber nicht realisierbar sein. Dies wird als Alternativszenario mit in die Überlegungen eingebunden.

Es zeigt sich anhand der Entwicklungsszenarien:

Die interkommunale Strategie ist mit Blick auf die Entwicklungsmöglichkeiten von Süßen klar zu empfehlen, da schon die Bedarfe von Süßen auf den eigenen Flächen nicht gedeckt werden können. Hierbei ist aber auf ein Nebeneinander das Ausnutzung sonstiger Flächenpotenziale der Innenentwicklung (gilt grundsätzlich für alle Kommunen des GVV) zusammen mit einer strategischen interkommunalen Flächenentwicklung zu beachten. Insgesamt kann so der heutige Flächenmangel weitestgehend kompensiert werden. Die konkrete räumliche Strategie und weitere zu beachtende Rahmenbedingungen sind den nächsten Kapiteln zu entnehmen.

Ansatz	Inhalt	Folge
Ansatz 1: Entwicklung Süßen mit eigener Strategie (ohne interkommunale Planungen)	Entwicklung vorhandener Flächen im Bestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Kaum noch Flächenentwicklungspotenziale</u> gegeben, eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes kann nicht erreicht werden. ▪ Selbst unter alleiniger Entwicklung der interkommunalen Planungsflächen auf Süßener Gemarkung wird spätestens mittelfristig der Bedarf die Flächenpotenziale übersteigen. ▪ <u>Gefahr des Wegzugs von Firmen bei fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten</u>, Anfragen können ggf. nicht bedient werden
Ansatz 2: Entwicklung aller interkommunalen Flächen ohne räumliche Strategie	Entwicklung aller interkommunalen Flächen (31,5 ha) ohne einheitliche Strategie und ohne Schwerpunkte der Branchen und klare Prioritäten und Rahmenbedingungen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung aller interkommunalen Flächen ohne eine einheitliche Strategie kann einen <u>Konkurrenzkampf</u> zwischen den Kommunen auslösen. ▪ Eine <u>schnelle Belegung</u> der Flächen ohne klare Prioritäten und Rahmenbedingungen führt zu einer <u>unstrukturierten Belegung</u>, z.T. auch mit <u>ineffizienter Flächenausnutzung</u> und ggf. ungewollten Branchen. ▪ Ein <u>erhöhter Abstimmungsbedarf</u> würde notwendig werden.
Ansatz 3a: Entwicklung aller interkommunalen Flächen mit einheitlicher Strategie sowie aktive Innenentwicklung strategisch nach Typen	Entwicklung aller interkommunalen Flächen (31,5 ha) mit gemeinsamer strategischer Ausrichtung und Ziel der Forcierung einer weiteren Innenentwicklung.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Entwicklung der interkommunalen Flächen können <u>mittel- und langfristig Flächen vorgehalten</u> werden, die den Bedarf in großen Teilen abdecken können. Durch eine einheitliche Strategie erfolgt eine <u>Bedarfsdeckung für Erweiterungen</u> für alle Kommunen sowie eine <u>gemeinsame Vermarktung für strategisch gewünschte Branchen</u>. ▪ Durch aktive <u>Innenentwicklung</u> können <u>kleinere Einheiten</u> in bestehenden Gewerbegebieten umgesetzt werden, so dass die <u>Bestandsgebiete in Süßen gestärkt</u> und der Flächenverbrauch minimiert werden kann.
Ansatz 3b: Entwicklung nur Fläche IKG Auen sowie aktive Innenentwicklung strategisch nach Typen	Annahme einer ausschließlichen Entwicklung des IKG Auen und Ziel der Forcierung einer weiteren Innenentwicklung.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche IKG Auen wird die <u>Bedarfe für Gingen und Süßen nicht umfassend decken können</u>. Mit einer aktiven Strategie und Abstimmung kann aber zumindest der <u>akute Bedarf kurz- und mittelfristig gedeckt</u> werden. ▪ Für den Gesamttraum GVV kann so keine angepasste Entwicklung erfolgen, eine gemeinsame Vermarktung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes wird nicht möglich. ▪ Durch aktive <u>Innenentwicklung</u> können <u>kleinere Einheiten</u> in bestehenden Gewerbegebieten umgesetzt werden, so dass die <u>Bestandsgebiete in Süßen gestärkt werden</u> und der Flächenverbrauch minimiert werden kann.

Quelle: imakomm AKADEMIE; 2020.

6.2 Räumliche Strategie

Die folgende Strategie umfasst im Wesentlichen die Inhalte des Ansatzes 3a „**Entwicklung aller interkommunalen Flächen mit einheitlicher Strategie sowie aktive Innenentwicklung strategisch nach Typen**“ (*Überlegungen bei Umsetzung Ansatz 3b als Exkurs beige-fügt*). Die Strategie wird im Folgenden bezüglich der interkommunalen Planungen und der örtlichen Strategien in den gewerblichen Bestandsgebieten von Süßen dargestellt.

6.2.1 Interkommunale Strategie

Mit einer Betrachtung der Gewerbeflächenbedarfe und auch der nur noch geringen Flächenpotenziale in allen Kommunen des GVV kommt einer **zeitnahen Umsetzung** der nächsten bauleitplanerischen Schritte für die beiden interkommunalen Planungsflächen eine vorrangige Bedeutung zu. Aufgrund der kaum noch gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten im GVV kann durch die geplanten Flächen eine Stärkung des Gesamtstandortes erfolgen.

Gewerbepark Lautertal:

Bedeutung Flächen:

Die interkommunalen Flächen auf Donzdorfer Gemarkung bieten aufgrund ihrer Größe und Lage positive Voraussetzungen für die Entwicklung eines **überörtlich bedeutsamen Gewerbegebietes**, das auch neue Firmen und innovative Arbeitgeber an den Standort lenken kann. Die schon bestehenden Planungen und Konzepte sehen eine flexible Flächenaufteilung, die Entwicklung in Abschnitten und ein attraktive Gesamtkonzeption mit nachhaltigen Ansätzen sowie einer hohen Begrünung und Anbindung (inkl. Radschnellweg) vor⁴.

Nutzungen / Branchen:

Grundsätzlich kann natürlich das Ziel verfolgt werden, eine möglichst breite Nutzungsmischung anzustreben und dabei v.a. das Augenmerk auf **leistungsfähige Betriebe** (z.B. nach Beschäftigtenzahlen, Umsatzentwicklung, Nachhaltigkeit, Innovation) zu lenken. Auch wenn

⁴ Quelle: www.gewerbepark-lautertal.de.

diese Rahmenbedingungen grundsätzlich Sinn machen, so kann v.a. eine **Stärkung von bereits ansässigen Branchenschwerpunkten** sinnvoll sein und hier ein **Clusterbildung**, Steigerung des **Innovationsgrades** weiter vorantreiben und auch die Ausgründungen neuer innovativer Jungunternehmen fördern.

Betrachtet man sich die **heutigen Branchenstrukturen**, so liegen die Schwerpunkte im **Verarbeitenden Gewerbe**, nach Strukturen in Süßen und auch im Landkreis, konkret in der Metall-, Elektro- und Stahlindustrie, aber auch in der Textilindustrie. Während gerade das Handwerk und auch Dienstleistungsbetriebe in allen Kommunen der GVV im Schwerpunkt im Bestand vor Ort realisiert werden sollten (v.a. kleinere Einheiten), so sind größere Erweiterungsbedarfe und auch Ansiedlungsbestreben im interkommunalen Gewerbegebiet zu verorten.

Grundsätzlich sollten **Erweiterungsbedarfe** des ansässigen Gewerbes in den vier Kommunen bevorzugt werden, wobei auch hier vermieden werden sollte, dass die Flächen im großen Umfang für Lagerflächen, Betriebswohnungen oder Parkplätze genutzt werden. **Einheitliche Vergabekriterien** sind sowohl für Erweiterungen, Verlagerungen wie auch für Neuan-siedlungen zu berücksichtigen.

Ergänzend sind Überlegungen zur Schaffung von Immobilien der Förderung der Ansiedlung von Gründern, Jungunternehmen anzustreben, der durch einen Büro- und Forschungspark mit einheitlicher Infrastruktur – in angepasstem Umfang - unterstützt werden könnten (Tagungsräume, Technik, Labore, etc.)

Für bestimmte **Branchen** kann ein Ausschluss sinnvoll sein. Dazu zählen z.B. Logistik (wenn nicht vor Ort Bedarf konkret vorhanden und Größe angepasst) oder auch Einzelhandel.

Empfehlung Nutzungen Gewerbepark Lautertal:

- **Erweiterungsbedarfe mit hoher Flächenausnutzung und Bedeutung für Gesamt-
raum vorrangig behandeln**
- **Ansiedlungen in Ergänzung zu bestehenden Branchen anstreben (aber auch um
Zukunftsbranchen ergänzen)**
- **kleinteilige Ansiedlungen mit einer Ausrichtung auf die jeweilige Gemeinde
(Handwerker / Dienstleister mit Kunden vor Ort) im Rahmen der Innenentwicklung
anstreben**
- **weitere Projekte zur Ansiedlung von Jungunternehmen andeuten**

Größe Grundstücke / Rahmenbedingungen:

Grundsätzlich sollten Grundstücke eine **flexible Größe** umfassen, die auch bereits in der Planung vorgesehen

Weiterhin ist auch **zukunftsfähige Rahmenbedingungen** im Sinne einer Anbindung, technischen Anbindung und auch der Bauweise (flexible Bauweisen, energetisch nachhaltig) zu fördern

Vermarktung:

Vermarktung Flächen nach **konkreten Zielgruppen** als gemeinsamer wirtschaftsstarker Standort dienen und damit auch die Anwerbung von leistungsstarken Unternehmen, die eine Stärkung des Gesamtraumes ermöglichen. Nutzung bestehender Vertriebskanäle, aber auch ggf. brancheninterne Vernetzung anstreben (über Bestandsunternehmen).

Für die geplante Fläche Gewerbepark Lautertal ist auch ein **überregionale Vermarktung** anzustreben.

Exkurs: Empfehlungen bei Verhinderung Realisierung Gewerbepark Lautertal (Ansatz 3b)

Sollte die Entwicklung des Standortes Gewerbepark Lautertal nicht möglich werden oder sich verzögern, ergibt sich grundsätzlich die Ausgangssituation, dass die sonstigen Potenzialflächen die Bedarfe mit Blick auf die Kommunen nicht abdecken können. Für Süßen und Gingen ist eine gewisse Kompensation durch das IKG Auen gegeben, für Donzdorf und Lauterstein wäre eine zeitnahe Alternativlösung unumgänglich. Es wäre aus gutachterlicher Sicht nach einem Alternativstandort zu suchen, vom Bestreben der Schaffung einer interkommunalen leistungsstarken Fläche sollte nicht abgewichen werden. Ohne angepasste Entwicklungsmöglichkeiten wird der Gesamtstandort mittel- und langfristig an wirtschaftlicher Stärke einbüßen, die auch Auswirkungen auf den finanziellen Gesamthaushalt haben werden.

IKG Auen:

Bedeutung Flächen:

Die Flächen stellen die wesentliche Entwicklungsfläche für Süßen und Gingen dar. Die Fläche sollten grundsätzlich genutzt werden, um den akuten örtlichen Bedarf zu decken, eben auch von Branchen aus Baugewerbe, Handwerk, aber auch Produktion bei kleineren Einheiten.

Branchen:

Branchen sollten hier grundsätzlich nicht umfassend festgelegt werden, sondern Anfragen im **Einzelfall bewertet** werden und somit die Strategie einer Innenentwicklung sinnvoll ergänzen. **Erweiterungsbedarfe** in beiden Kommunen sollten in einheitlicher Abstimmung **bevorzugt** werden (auch hier gilt es Lagerflächen, Betriebswohnungen oder Parkplätze möglichst gering zu halten). Rahmenbedingungen und leistungsfähige Unternehmen, die auch die Bedarfe vor Ort abdecken sollten somit vorrangig betrachtet werden.

Größe Grundstücke / Rahmenbedingungen:

Im Abgleich mit den Flächen im Gewerbepark Lautertal sind für das IKG Auen **kleine bis mittlere Flächeneinheiten** anzustreben. Auch hier sind **attraktive Rahmenbedingungen** wie Breitbandanbindung oder Verkehrsanbindung (auch ÖPNV) zu treffen.

Empfehlung Nutzungen IKG Auen:

- **Erweiterungsbedarfe und Ansiedlungen mit Bedeutung für örtliche Strukturen vorrangig behandeln.**
- **Keine feste Konzentration auf Branchen anstreben, sondern im Einzelfall sinnvolle Ergänzungen und Bedarfe bewerten mit intensiver Flächenausnutzung.**

Vermarktung:

Eine Vermarktung sollte v.a. im **näheren Standortumfeld** erfolgen, aufgrund der bestehenden Immobiliendatenbank auf regionaler Ebene aber nicht darüber hinaus.

Exkurs: Empfehlungen bei Entwicklung ohne Realisierung Gewerbepark Lautertal

(Ansatz 3b)

Sollte die Fläche am Gewerbepark Lautertal nicht entwickelt werden können, so kommt dem IKG Auen eine wachsende Bedeutung für Süßen und Gingen zu. Nochmals verstärkt sollte dann eine Innenentwicklung vorangetrieben werden (in beiden Kommunen) und die Bedarfe, die darüber nicht bedient werden können in das IKG Auen gelenkt werden.

Der Standort IKG Auen wäre dann v.a. dafür vorgesehen, die kurz- und mittelfristigen Bedarfe an Erweiterungen ergänzt um attraktive Anfragen (mit Einzelfallprüfung) zu realisieren und die nicht gegebenen überörtlich bedeutsamen Flächen zumindest in Teilen zu kompensieren.

Grundsätzlich sind folgende Empfehlungen für die Flächenentwicklung zu empfehlen um damit eine größtmögliche **strategische Handlungsfähigkeit** und **Planungssicherheit** zu gewährleisten:

Grafik: Maßnahmen aktive Flächenentwicklung

	Inhalte
Empfehlungen Flächen mit Sicherheit planen	<ul style="list-style-type: none">▪ Ankauf Rohbauflächen alle Flächen oder wesentliche Schlüsselgrundstücke (Vorverkaufsrecht Gemeinde; Bereitstellung Finanzmittel durch kommunalen Haushalt) als Zwischenerwerb; Weiterverkauf nach Erschließung. Vorteil der aktiven Entscheidung über Nutzungen und konkrete Unternehmen bei Stadt und Rat▪ Städtebauliche Verträge zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc.▪ Vergabe von Grundstücken geknüpft an Bedingungen, wie: Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, Investitionsvolumen (eher nach Branchen zu betrachten, da gerade Jungunternehmen auch erst in zeitlichen Verlauf hier höhere Umsätze und Mitarbeiterzahlen erzielen können)▪ Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht für eine langfristige Sicherung der Nutzung der Flächen zu ermöglichen und nicht genutzte Brachflächen langfristig zu vermeiden

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

6.2.2 Örtliche Strategie Süßen

Neben allen interkommunalen Überlegungen, kommt der Entwicklung im Bestand für Süßen eine hohe Bedeutung zu. Denn wenn auch keine Freiflächen in den Gewerbegebieten mehr vorhanden sind, so sind kontinuierlich Ansätze zur Nachverdichtung zu suchen.

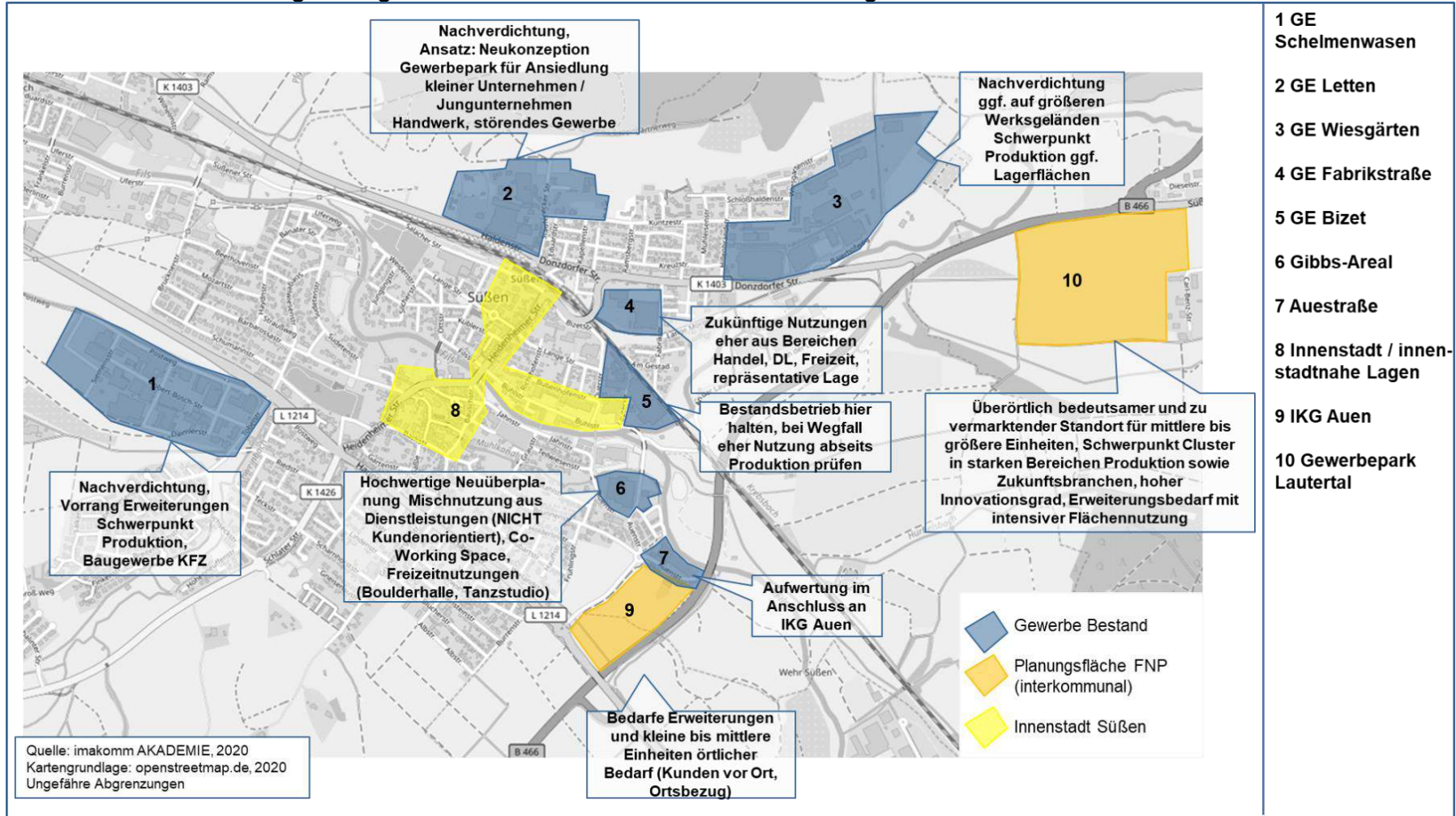
Die konkreten möglichen Schritte sind der Maßnahme „Nachverdichtung“ zu entnehmen. Auch im Bestand kann es sinnvoll sein, von der bisherigen Struktur der klassischen gemischten Gewerbeflächen abzukommen und neue Ansiedlungen nach Branchen, Größenstrukturen und Qualitäten nach Standorten zu „ordnen“.

Grafik: Nutzungsstrategie nach Gewerbegebietslagen Süßen

Gewerbegebiet	Nutzungen / Strategie
Schelmenwasen	Nachverdichtung bei frei werdenden Flächen anstreben. Aufwertung in zentralen Bereichen zu empfehlen. Produktion, Baugewerbe, Kfz, Handwerk bevorzugen, weitere Dienstleistungen eher vermeiden.
Letten	Der bestehende Gewerbepark könnte ggf. ein strategischer Standort für die Ansiedlung von kleineren Betrieben / Gründern aus Handwerk und verarbeitendem Gewerbe sein. Ggf. Aufwertung mit Besitzer anstreben und Kooperation vorantreiben. Insgesamt im Gebiet Nachverdichtung und Aufwertung anstreben.
Wiesgärten	Große Flächeneinheiten ggf. Nachverdichten bei geringer Auslastung Betriebsgrundstücke (hier auch Flächen als Lagerflächennutzung denkbar, dafür an anderen Standorten eher nachrangig behandeln). Dienstleistungen auf die bereits bestehenden Standorte konzentrieren, ansonsten Schwerpunkt bei Produktion, Ver- und Entsorgung.
Fabrikstraße	Standort ggf. für Handel, Dienstleistungen und größere Einheiten aus dem Freizeitbereich gemäß Bestand favorisieren. Grundsätzlich durch Lage an Zufahrtsstraße eher hochwertige Außendarstellung vorantreiben.
Bizet	Bestandsbetrieb Stahlbau, bei Wegfall am Standort durch Nähe Wohnbau Neuüberplanung anstreben
Gibbs-Areal	Insgesamt durch Nähe zu Wohnbebauung kaum für verarbeitendes Gewerbe nutzbar. Umfeld bereits durch öffentliche Sport- und Kulturangebote geprägt hier ggf. Anschluss anstreben. Grundstück von 1,6 ha für hochwertige Neuüberplanung denkbar. Überlegungen zu einer Mischnutzung aus Dienstleistungen (NICHT Kundenorientiert, eher Innovation, IT; Kommunikation), ggf. Co-Working Space/ Gründerzentrum (nur geringer Umfang) sowie ergänzend Freizeitnutzungen denkbar (Boulderhalle, Tanzstudio, etc.)
Auestraße	Aufwertung mit angeschlossenem neuen IKG Auen zu empfehlen.
Innenstadt	Gemäß Innenstadtkonzept Nachverdichtung anstreben und Lenkung von Nutzungen aus Gastgewerbe, Handel, kundenorientierten Dienstleistungen (Versicherungen, Makler, IT-Solutions) aber auch medizinischen Angeboten (Ärzte, Physiotherapie, Logopäde) sowie öffentlichen Angeboten (z.B. Bücherei) in die Innenstadt.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Zusammenfassung strategische Ansätze Gewerbeflächenentwicklung kommunale und interkommunal



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

6.3 Möglichkeiten zur Nachverdichtung

Neben Planungsflächen stellt sich auch die grundsätzliche Frage, in weit vorhandene Flächenbedarfe über die Möglichkeit einer Nachverdichtung in bereits bestehenden Gewerbegebietslagen abgedeckt werden können.

Hierbei sind verschiedene Arten der Nachverdichtung zu beachten:

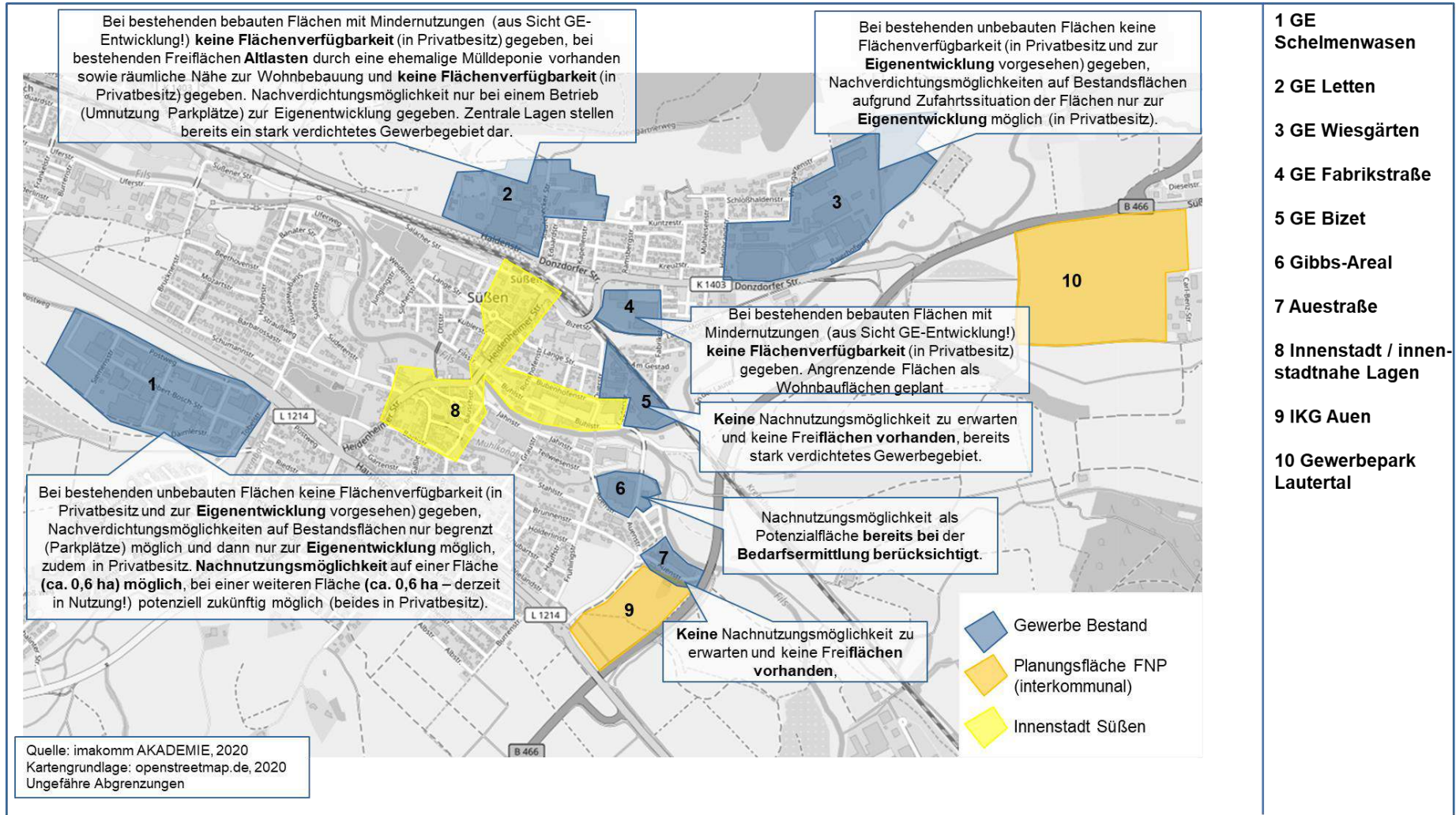
- a) Nutzung von bereits im Firmenbesitz befindlicher Flächen zur **Eigenentwicklung** (eine Nutzung durch andere Firmen ist nicht möglich),
- b) Nutzung von **Baulücken** durch neue Firmen, die sich in der **öffentlichen Hand** befinden,
- c) Nutzung von **Baulücken** durch neue Firmen, die sich in **Privatbesitz** befinden,
- d) **Nachnutzung** derzeit ungenutzter, bereits entwickelter Gewerbeflächen.

Hierzu können zusammengefasst folgende Aussagen für Süßen getroffen werden. Details finden sich in nachfolgender Übersichtskarte für einzelne Bereiche:

Typ der Nachverdichtung	Umsetzungsmöglichkeiten
a) Eigenentwicklung	Möglichkeiten zur Eigenentwicklung sind in verschiedenen Gewerbegebietslagen noch gegeben. Diese decken allerdings nicht die in der Unternehmensbefragung angegeben Flächenbedarfe der ansässigen Unternehmen . Es handelt sich dabei um andere Betriebe.
b) Baulücken in öffentlichen Hand	Baulücken in öffentlicher Hand bestehen nicht. Ein direkter Einfluss auf eine mögliche Nachverdichtung ist damit nicht gegeben .
c) Baulücken in Privatbesitz	Derzeit noch bestehende Baulücken in Privatbesitz stellen einerseits Entwicklungsflächen zur Eigenentwicklung dar. Da es sich hierbei um eine strategische Flächensicherung handelt, ist eine Nutzung für andere Unternehmen nicht möglich . Andererseits handelt es sich um Flächen, für die keine Verkaufsbereitschaft besteht. Eine Nutzung für andere Unternehmen ist damit nicht möglich .
d) Nachnutzung	Derzeit nicht genutzte oder künftig ggf. nicht mehr genutzte, bereits bebaute Flächen stehen ausschließlich im GE Schelmenwasen zur Verfügung (dies aber in Privatbesitz). Hierbei handelt es sich um eine Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha (verteilt auf verschiedene Grundstücke mit je ca. 0,6 ha). Eine hohe tatsächliche Nachnutzungswahr-

	<p>scheinlichkeit kann hier aber noch nicht abgeschätzt werden, weshalb diese Flächen nicht explizit als „verfügbare Fläche (in Privatbesitz)“ in die Berechnungen aufgenommen wurden.</p> <p>Rechnet man diese Flächen dennoch in die Flächenbilanz mit ein, so zeigt sich bei einem Gesamtbedarf von ca. 8 ha, unter Annahme einer Nutzungsmöglichkeit aller vorhandener Nachnutzungsmöglichkeiten (unabhängig von der jeweiligen tatsächlichen Umsetzungswahrscheinlichkeit) in Höhe von dann ca. 2,8 ha (GE Schelmenwasen + Gibbs-Areal) immer noch ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 5,2 ha, der nicht gedeckt werden kann. Werden zusätzlich nicht verfügbare, unbebaute Flächen in Privatbesitz eingerechnet (ca. 2,0 ha) verbleibt letztendlich immer noch ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 3,2 ha, der selbst dann nicht gedeckt werden kann.</p>
--	--

Grafik: Möglichkeiten zur Nachverdichtung in Süßen im Detail



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

6.4 Umsetzung nach Prioritäten

Die wesentlichen Schritte der Umsetzung sind in der folgenden Grafik zusammengefasst. Die weiteren Details zu einzelnen Maßnahmen werden dazu ergänzend im nächsten Kapitel ausgeführt.

Grafik: Schritt der Standortentwicklung – Wirtschaftsstandort Süßen

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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Schritt der Standortentwicklung – Wirtschaftsstandort Süßen

Süßen – Schritte der Standortentwicklung	
Kontinuierlich / begleitend	
Schritt 4: Sonstige Bedarfe für Mitarbeiter und Unternehmen berücksichtigen und frühzeitig planen	Regelmäßig: Flächenbilanz
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen als Wohn- und Arbeitsstandort (ortsübergreifende Notwendigkeit!) ▪ Rahmenbedingungen schaffen um Attraktivität für Fachkräfte zu erhöhen (Wohnraumangebot, Bildung, Kinderbetreuung, Einzelhandel, medizinische Versorgung...) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überblick zu Flächenentwicklung, Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage schnell erkennen, Abstimmung von Entwicklungshemmnissen und Suche Lösungen
<p>→ s. Ergebnisse Unternehmensbefragung</p> <p>→ s. Maßnahme Rahmenbedingungen</p>	<p>→ Überblick behalten und regelmäßig Ist-Situation abgleichen, um rechtzeitig zu reagieren</p>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

6.5 Inhaltliche Strategie zur Umsetzung

Schritt 1: Maßnahme Nachverdichtung

1. Nachverdichtung

- Einer Entwicklung von neuen Gewerbeflächen sollte immer das Ziel einer weiteren **Nachverdichtung und Innenentwicklung vorangestellt werden**, um zusätzlichen Flächenverbrauch gering zu halten.
- Als Nachverdichtung können unterschiedliche Ansätze aufsummiert werden: Neben der Belegung von derzeit brachliegenden Flächen oder Baulücken, fällt auch eine Verdichtung der Bebauung (z.B. Aufstockung, Umbau) oder aber eine Umnutzung von Nutzungen unter den Begriff der Nachverdichtung.
- Leider besteht gerade bei privaten Flächen nur bedingt eine **Eingriffsmöglichkeit** durch die Verwaltung, um eine vollständige Belegung von ausgewiesenen Gewerbegebieten zu ermöglichen und die Nutzungen aktiv zu beeinflussen.
- Diese in vielen Kommunen auftretende Problematik ergibt sich in Teilen auch in Süßen. Es sind in begrenztem Umfang noch **private Baulücken** innerhalb von Gewerbegebieten gegeben, die grundsätzlich für eine weitere Gewerbeentwicklung denkbar wären sowie aber auch bestehende Gebäude, die ggf. noch weiter nachverdichtet werden könnten oder umgenutzt.
- Es gibt in Bezug auf die Entwicklung dieser Flächen verschiedene „Ebenen“ von Handlungsansätzen, die für die weitere Entwicklung denkbar wären.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Nachverdichtung immer mit einem hohen Aufwand verbunden ist, der sich aber langfristig für alle Beteiligten deutlich lohnen kann (sowohl finanziell als auch in der Attraktivierung von ganzen Gewerbegebieten).
Es sind zahlreiche Ansätze denkbar, um eine Nachverdichtung zu forcieren, die einen unterschiedlich starken Eingriff in private Flächenbesitze mit sich bringen:
- Ebene 1:
 - Gemeinsame Suche nach Nutzungslösungen mit den Eigentümern der Grundstücke, Leerstände
- Ebene 2:
 - Versuch des Erwerbs der Flächen durch die Gemeinde (Vorkaufsrecht)
- Ebene 3:
 - Erlass Baugebot/ Bauverpflichtung, da die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht

Grundsätzlich sollte vorrangig eine **Einigung und Zusammenarbeit mit den Eigentümern** angestrebt werden, bei gleichzeitiger Verfolgung der strategischen Ziele der Gewerbeentwicklung. Eine hohe Zahl an Baulücken und Leerständen führt aber für ein Gewerbegebiet, wie auch für die Innenstadt oder Stadteingänge zu tendenziell **negativen Entwicklungen für das gesamte Gebiet, so dass diesen aktiv entgegengewirkt** werden sollte.

	Maßnahme	Inhalte	Umsetzungszeitraum
1. Nachverdichtung	I. Kommunikation mit den Eigentümern und klare Definition der Entwicklungshemmnisse	Häufige Gründe für eine fehlende Bereitschaft des Flächenverkaufs bei Privateigentümern sind vielfältig: Spekulationsgründe, Optionsflächen, überzogene Preisvorstellungen, schlechte Rahmenbedingungen am Standort, etc. können Gründe sein. Allerdings sind auch Aspekte der fehlenden Vermarktung oder Unwissenheit über Interessenten und Angebote. Daher ist eine individuelle Ansprache trotz erhöhtem Zeitaufwand sinnvoll und notwendig Ggf. kann im Einzelfall mit individueller Unterstützung eine Lösung und Vermarktung erreicht werden. s. auch Vermarktungskampagne Innenentwicklung	Dauerhafte Aufgabe Kurzfristiger Beginn
	II. Direkte Vermittlung von Anfragen an die Eigentümer	Ausweitung bereits bestehender Immobilienbörsen, aktive Ansprache von Eigentümern über kommunale Vermarktung der Flächen Dadurch kann sich langfristig ein geringerer Aufwand in der Standortvermarktung ergeben, da die Weitervermittlung von Anfragen zu schnellerem Umsetzungserfolg führen kann.	Mittelfristig nach Aufbau eines umfassenden Netzwerks und Sammlung von Informationen
	III. Flächentausch: Betriebe aus Gemengelage in Gewerbegebiete konzentrieren	Flächentausch Handwerks- und Gewerbebetriebe aus Gemengelage in Gewerbegebiete konzentrieren, Dienstleistungen ggf. in die Innenstadt verlagern → dafür Nachverdichtung Wohnraum Entsprechende Entwicklungen im Bereich Einzelhandel können zukünftig auf die Innenstadt ausgerichtet werden, bei entsprechend bestehenden Leerständen. Flächentausch bei fehlender Verkaufsbereitschaft als Option mit Eigentümern direkt besprechen.	Dauerhaft, grundsätzlich keine aktive Handlungsmöglichkeit, außer bei konkret vorliegenden Flächen

Schritt 2: Maßnahme Vergabekriterien

2. Vergabekriterien

Für eine flexible Flächenentwicklung mit einer räumlichen Strategie ist es von klarem Vorteil **Flächen vor der Entwicklung** sowohl bei Wohn- wie auch bei Gewerbeflächen zu **erwerben** oder aber klare Vereinbarungen und Regelungen für die Gebiete zu regeln, um so eine **Sicherheit** über die **Nutzbarkeit** aber auch einen **Einfluss** über die **Rahmenbedingungen** zu geben, wer sich im Konkreten an einem Standort ansiedeln sollte.

Um diesen Vorteil für die Planungen auch umfassend nutzen zu können, hat es sich bereits in vielen Kommunen als sinnvoll erwiesen **Vergabekriterien und –richtlinien** zu beschließen, anhand derer sämtliche **Anfragen einem einheitlichen Bewertungsmodell unterzogen** werden.

Damit können vorschnelle Entscheidungen über eine Flächenvergabe vermieden werden und sichergestellt werden, dass hier möglichst hochwertige und in ein Gebiet passende Entwicklungen angestrebt werden können.

Denn immer sollte, gerade bei der insgesamt gegebenen Flächenknappheit, darauf geachtet werden, **Ansiedlungen bewusst vorzunehmen** und mit zu betrachten, ob die Ansiedlung einen **Mehrwert** für den Gesamtstandort Süßen erwarten lässt.

Diese Vergabekriterien werden **nochmals wichtiger für die Entwicklung der interkommunalen Gewerbeflächen**. Da jede Kommune das Ziel verfolgt, auch die eigenen Unternehmen zu stärken sind gemeinsame Zielvorgaben wesentlich und müssen auch die **Grundlage für die Arbeit des Zweckverbandes** darstellen.

Grundsätzlich bleibt zu betonen, dass natürlich bestimmte Aspekte auch bei jedem Unternehmen individuell zu bewerten sind, da zum Beispiel ein Jungunternehmen noch keine aktuellen hohen Mitarbeiterzahlen verzeichnen kann, aber ggf. die deutlich höheren Wachstumsraten erwarten lässt. Dazu sind viele Branchen heute nur noch bedingt untereinander abgrenzbar, so dass es auch nicht sinnvoll erscheint, bestimmte Branchen komplett auszuschließen. Daher ist es **nicht zu empfehlen** eine **abschließende Branchenliste** für einzelne Gebiete zu erstellen, da so ggf. hochwertige Ansiedlungen „durchs Raster fallen“. Somit ist auch trotz aller Bewertungen **immer der Einzelfall zu betrachten**.

Auf den folgenden Seiten sind die **wesentlichen Kriterien** entsprechend angeführt, die in Form einer Bewertungsmatrix herangezogen werden können. Über eine Gewichtung kann dies entsprechend noch konkretisiert werden.

Arbeitsplätze / Soziale Faktoren / Finanzen

- I. Vorrangig Unternehmen, die zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in Süßen und im GVV beitragen:
 - Arbeitsplatzintensive Unternehmen (möglichst hohe Dichte an Arbeits- und Ausbildungsplätzen pro ha) aber zusätzliche Regelungen für Gründer und Jungunternehmen (Prognosen zur Entstehung von Arbeitsplätzen)
- II. Angaben zu Beschäftigten inkl. Qualifikation, (Vollzeit, Teilzeit, geringfügig Beschäftigte, Auszubildende)
- III. Soziale Faktoren Beschäftigte: Gleichstellung, Inklusion, Integration von Migranten
- IV. Umsatz- und Gewinnentwicklungen (bei Verlagerungen und Erweiterungen) sowie Prognosen für die nächsten Jahre

Branchen / Rahmenbedingungen

- I. Art der Nutzung: Angaben zu Anteilen Produktion, Büro, Lager, Verkauf, Ausstellung
- II. Vorrang für:
 - Inhabergeführte / kleine und mittlere Unternehmen vor Investoren/Bauträgern
 - Handwerksbetriebe und Produktion vor reiner Büronutzung / Dienstleistungen (Letzteres auch an anderen Standorten möglich, z.B. Innenstadt)
 - Unternehmen mit innovativen Entwicklungen und technologisch neuartigen Produktlinien
 - Betriebe, mit geringen Lager- bzw. Ausstellungsflächen in Relation zu Gesamtfläche
 - Positive Wirkung auf das Image für den Wirtschaftsstandort.
- III. Ausschluss denkbar für: großflächigen Einzelhandel/ Einzelhandel gesamt (v.a. zentrenrelevant), Gastronomie, Vergnügungsstätten, Bordelle u.ä., Sport- und Freizeiteinrichtungen, Betriebsinhaberwohnungen, „self storage“-Einrichtungen, Wohnmobilstellplätze.

Flächenausnutzung / Belastungen Umfeld:

- I. Ausnutzung Flächen:
 - geplante Nutzfläche in Relation zur nachgefragten Fläche (z.B. Nutzfläche nach Geschossen, geplante Erweiterungsfläche).
 - Vorrang für Mehrgeschossigkeit für Büro
 - Vorrang platzsparende Konzepte Parkraum (finanzielle Beteiligung gemeinsame Parkraumkonzepte GE), Maßnahmen Förderung Fahrgemeinschaften, ÖPNV, Radnutzung, auch Bereitschaft, die in gemeinsamen Konzepten mit der Verwaltung zu optimieren.
- II. Betriebszeiten / Emissionen / Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, Kunden, Güter))

Gestaltung / Städtebau

- I. Gestaltung Außenbereich (Regelung über städtebaulichen Vertrag zwischen Käufer und Kommune):
 - Verpflichtung Unternehmen zur attraktiven Gestaltung, Pflege Grundstück
 - Nachhaltigkeit, Klimaschutz (Beim Bauen und im Betrieb) und flexible Bauweise bevorzugen
- II. Betriebe, die künftig umwelt- und ressourcenschonender bauen und arbeiten werden

Maßnahmen Schritt 3: Vermarktung

<p>3. Vermarktung</p>	<p>Mit der Schaffung neuer Gewerbeflächen und einer Initiative zur aktiven Innenentwicklung von Leerständen wird eine aktive Vermarktung immer wichtiger.</p> <p>Denn: im zunehmenden Standortwettbewerb und gerade mit dem Ziel auch Unternehmen aus bestimmten Branchen anzusprechen, muss eine Anwerbung strategisch erfolgen und Standortvorteile (sowohl für den gesamten GVV wie auch für Süßen) aktiv erfolgen und eine direkte Sichtbarkeit geben.</p> <p>Daher ist für die Entwicklung der interkommunalen Gewerbeflächen eine eigene Vermarktung unerlässlich.</p> <p>Somit sollte eben gerade auch neben der Veröffentlichung über das Immobilienportal der Region eine direkte Ansprache über Brancheninnungen, Hochschulen (Gründer) und ggf. auch die Direktansprache von expandierenden Unternehmen erfolgen.</p> <p>Kreative Ansätze mit hohem Wiedererkennungswert können hier klare Vorteile bringen und sind bei der Verfügbarkeit von Flächen und besonderen attraktiven Rahmenbedingungen (wie im Gewerbepark Lautertal im aktuellen Konzept ja bereits vorgesehen) heute unerlässlich.</p>
-----------------------	--

	Maßnahme	Inhalte	Umsetzungszeitraum	Verantwortlichkeit
3. Vermarktung	I. Vermarktungskampagne Innenentwicklung bei Unternehmen vor Ort und im Landkreis	<p>„Süßen stärkt sich von innen“ als Werbung bei Unternehmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ auf der einen Seite zur Übermittlung von freien oder untergenutzten Flächen an die Wirtschaftsförderung, die diese gemeinsam vermarktet. Dafür notwendig: Schaffung einer Leerstandsbörse verortet bei der Stadt für Leerstände in Gewerbegebieten, Innenstadt, Ausfallstraßen. Anschreiben an alle ansässigen Unternehmen und Grundstückseigentümer zur Einstellung von Freiflächen, Leerständen, Untermietmöglichkeiten, Lagerflächen, Büroräumen, etc. ▪ Zum anderen zur Vermittlung von Vorteile der Ansiedlung in Leerständen in der Innenstadt. Ggf. auch Vermarktung von konkreten Unterstützungsansätzen für Ansiedlungen in der Innenstadt. 	Erste Ansätze kurzfristig, kontinuierlich	Stadt Süßen
	II. Standortimage nutzen	<p>Der zunehmende Wettbewerb zwischen Kommunen um Einwohner, Unternehmen, Fachkräfte, Investoren macht es auch für den Standort Süßen immer wichtiger, sich zu profilieren. Hierfür ist ein ganzheitlicher, in sich stimmiger Ansatz für die Vermarktung nach innen und außen für Gewerbeflächen (wenn vorhanden) und auch für den Gesamtstandort („strategischer Rahmen“) von Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Differenzierung und Profilierung gegenüber anderen Kommunen / Kreisen ▪ Weitere Nutzung der Marke als Orientierungs-, Auswahl- und Präferenzhilfe für Kunden, Arbeitskräfte, Unternehmen usw. ▪ Aktive Beeinflussung des Images durch klare Botschaften (Erzeugung „positiver Vorurteile“) ▪ Identitätsstiftung und dadurch Stärkung des Zusammenhalts und Wir-Gefühls (interne Zielgruppen) ▪ Steigerung der Bekanntheit und der Beliebtheit des Gesamtstandortes Süßen. 	Mittelfristig Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, Vermarktung, abhängig von Umfang	Stadt Süßen

Grafik: Maßnahmen Schritt 4: Rahmenbedingungen

4. Rahmenbedingungen

Die **Wettbewerbssituation** hat sich auch in der Gewerbeansiedlung zwischen Kommunen weiter verstärkt, denn trotz einer gegebenen Flächenknappheit steigen die Standortanforderungen von Unternehmen und auch gerade von Fachkräften an ihren Arbeits- und Lebensmittelpunkt immer weiter an.

So ist es wichtig sich der **Besonderheiten** und **Vorteile** einzelner **Gewerbegebiete** aber auch des **Gesamtstandort** bewusst zu sein, diese immer weiter aktiv auszubauen.

Auch wenn zum Teil individuelle Prioritäten gegeben sind, so sind grundsätzliche zeitgemäße Rahmenbedingungen sowohl als

- Unternehmensstandort (Breitbandanbindung Gewerbegebiete, Verkehrliche Anbindung, Unterstützung / Beratung Wirtschaftsförderung) wesentliche Standortfaktoren sowohl im Bestand wie auch für Neuansiedlungen
- wie auch als Wohn- und Lebensraum zur Bindung von Fachkräften vor Ort. Dazu zählt ein Angebot an Wohnraum, Kinderbetreuungs- und -bildungsangebote, hoher Freizeitwert, Angebot an Handel, Gesundheitsangeboten oder auch die überörtliche Verkehrsanbindung.

Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass eine Entwicklung von Gewerbeflächen und die strategische Ansiedlung von Unternehmen immer mit einem funktionierenden Gesamtpaket einhergehen muss, das auch eine Identifikation von Unternehmen und Mitarbeitern mit dem Standort ermöglicht und eine Herausstellung von besonderen Standortvorteilen mit sich bringt.

Dazu zählt aber auch die Vermarktung dieser Vorteile, die gerade vor Ort durch eine aktive Vernetzung mit den ansässigen Unternehmen erfolgen kann oder teil einer überörtlichen Vermarktungskampagne darstellen kann (sollte dann aber ein besonderes Argument sein, das so auch wirklich umfassend verfolgt wird).

Grafik: Maßnahmen Schritt 4: Rahmenbedingungen

	Maßnahme	Inhalte	Umsetzungszeit- raum	Verantwortlich- keit
5. Rahmenbedingungen	Vernetzung und Kooperation	Das Vorhandensein eines aktiven Netzwerks kann einen Austausch zwischen Verwaltung und Unternehmen klar erleichtern . Wenn ein aktiver Austauschprozess gegeben ist (regelmäßige Treffen, Newsletter, Kommunikationsplattform), können Bedarfe und Probleme schnell ermittelt werden und ggf. auch ein Know-How Austausch untereinander geschaffen werden.	Kurzfristig	Wirtschaftsförderung, Handels- und Gewerbeverein, Unternehmen
	Breitband- und Mobilfunknetz	Die digitale Versorgung eines Standortes ist heute für Unternehmen ein K.O. Kriterium . Es zeigt sich aber immer wieder, dass selbst nach einem Ausbau die dann grundsätzlich angebotenen Datenübertragungsraten nicht bei den Unternehmen ankommen . So ist auch nach der Realisierung aktiv im Austausch mit den Unternehmen festzustellen, ob Netzstärke und Übertragungsraten ausreichen, so dass auch dabei nach alternativen und ergänzenden Lösungen gesucht werden kann. Hier muss auch den Unternehmen aber bewusst gemacht werden, dass Investitionen notwendig werden können .	Mittelfristig	Unternehmen, Netzanbieter
	Unterstützung bei der Mitarbeitersuche, Wohnraumsuche, Betreuungsplätze, etc.	Ein Standort mit einem breiten Angebot, auch an Infrastruktur und als attraktiver Wohnraum für die Mitarbeiter stellt eine wachsende Bedeutung für Unternehmen dar und verstärkt sich mit einem wachsenden Fachkräftemangel. Hier kommt einem guten Angebot, aber auch einer schnellen Vermittlung bei Bedarf eine wachsende Bedeutung zu und kann ein klarer Standortvorteil werden.	Erste Ansätze kurzfristig, wenn Angebote wirklich vorhanden	Stadtverwaltung in Kooperation mit Schulen, Kitas, Unternehmen

6.6 Fazit

Die Ergebnisse der Strategie der Gewerbeflächenentwicklung für Süßen zeigen: Es besteht ein klarer zeitnaher Handlungsbedarf, um Süßen und seine wirtschaftliche Entwicklung zukunftsfähig aufzustellen.

Die interkommunalen Planungen schaffen hier eine zukunftsfähige Voraussetzung der gemeinsamen Flächenentwicklung für Süßen und den gesamten GVV. Aber trotzdem gilt es weitere Flächen im Stadtgebiet zu aktivieren, gerade um kleinere Ansiedlungen in den Bestand zu integrieren und damit auch eine strategische Innenentwicklung zu verfolgen.

Das Zusammenspiel aus Innenentwicklung und der Schaffung neuer Flächen, gerade für Bedarfe mit wirklichem Gewerbeflächenbedarf können hier eine sinnvolle Ausgangsbasis für den ganzen GVV für die nächsten Jahre schaffen.

Aber auch der Aufwand einer Nachverdichtung, gerade mit Fokus auf die Innenstadt kann sich lohnen. Denn der Handel kann in der Innenstadt nicht mehr in allen Bereichen die alleinige Leitfunktion übernehmen, so dass auch eine Frequenzsteigerung durch weitere Funktionen und Nutzungen wesentlich ist.

Anhang

7 Anhang

7.1 Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren

Im Folgenden werden die angewandten methodischen Verfahren im Einzelnen beschrieben.

a) Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1a):

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauN-VO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 10 - 15 Jahre berechnen.⁵

▪ **Varianten des Modells:**

Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonomischen Prognosemodells waren umfangreiche Zeitreihenanalysen über Standortentscheidungen von Betrieben in Verbindung mit einer Flächennachfrage. Die Annahmen dieses Grundmodells stellten sich schon bald als unrealistisch heraus. Die verwendeten Standardwerte bei den einzelnen „Stellschrauben“ waren zum Teil deutlich zu hoch angesetzt, sodass auch der resultierende Gewerbeflächenbedarf unrealistisch hoch ausfiel. Daher folgte im Jahr 1984 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen eine **erste Weiterentwicklung** des Prognosemodells (ILS-Version) auf Basis einer verbesserten Datengrundlage. Eine **zweite Weiterentwicklung** des Prognosemodells fand 1987 durch die Einbeziehung differenzierter Werte nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).⁶ Weiterhin wurde 2010 eine weitere Variante anhand eines Fallbeispiels der Stadt Potsdam erarbeitet (TBS-Modell).⁷

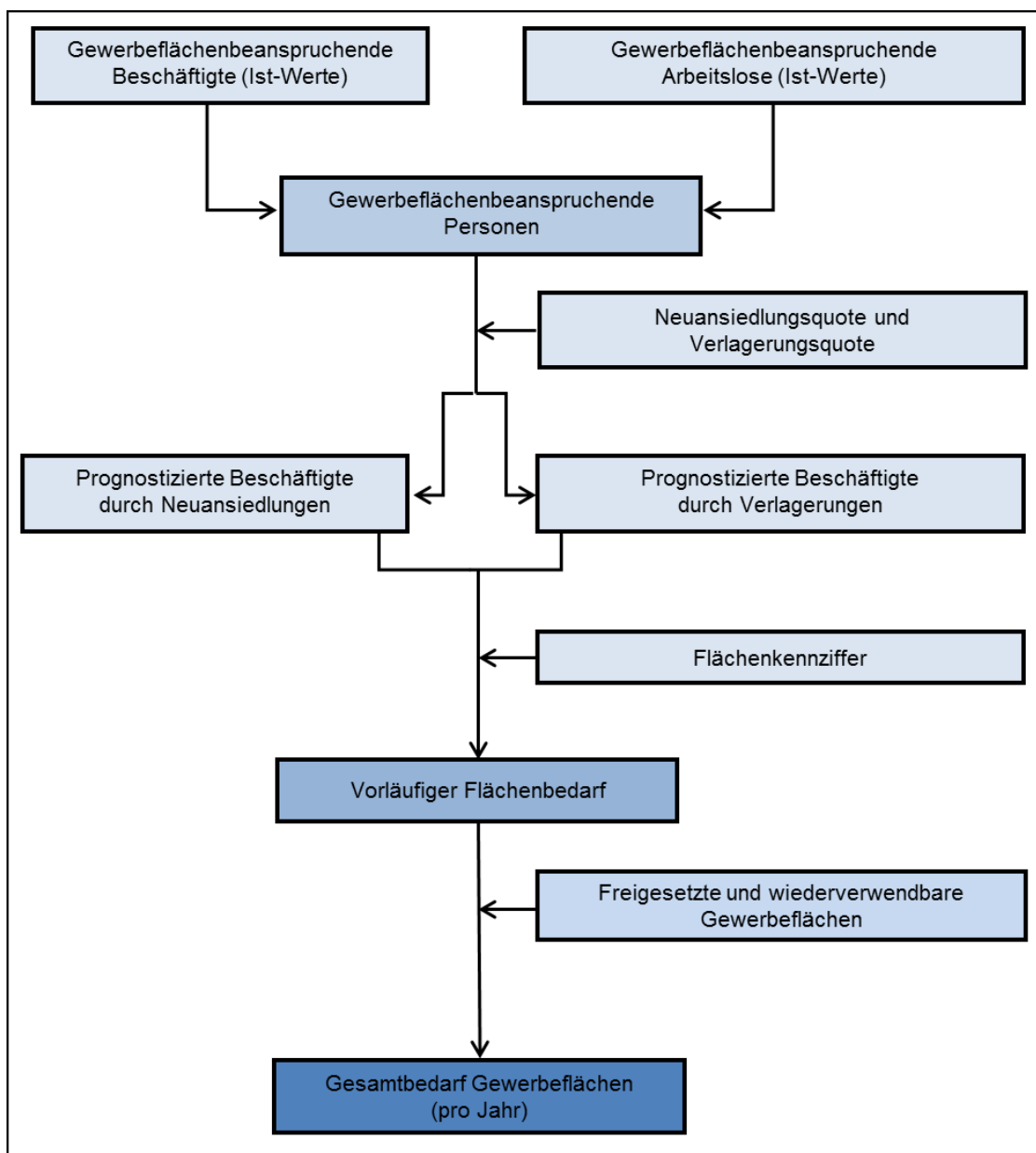
⁵ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

⁶ CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.

⁷ Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Difu, 2010.

Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Verbindung aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers⁸ mit ein.

Grafik: Schematischer Aufbau des GIFPRO-Modells (Ansatz 1a)



Quelle. imakomm AKADEMIE 2019; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

⁸ Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).

▪ **Grundannahmen des Modells:**

Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder

- (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
- (2) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder
- (3) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

$\text{Gewerbeflächenbedarf} =$ $\text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$
--

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
- (3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).⁹

▪ **Zentrale Kennziffern, Quoten und Stellschrauben:**

Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).¹⁰ Grundlage hierfür sind die amtlichen Statistiken des Statistischen Landesamtes (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten). Um etwaige temporäre Schwankungen bzw. Ausreißer in den Beschäftigtenzahlen auszugleichen, wird sowohl bei den Beschäftig-

⁹ Vallée, D. (2012), S. 24f.

¹⁰ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

ten als auch bei den Arbeitslosen als Basis der Mittelwert der letzten sechs Jahre verwendet. Einbezogen werden die Beschäftigten aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ (zu 100%), „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ (zu 40%) sowie „Sonstige Dienstleistungen“ (zu 10%). Die Beschäftigten werden nur anteilig mit einem Prozentsatz berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ sowie „Sonstige Dienstleistungen“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen und als nicht störendes Gewerbe durchaus auch an anderen Standorten (Mischgebiete, Innenstädte) angesiedelt werden können und auch sollen (und deshalb in einer gesonderten Berechnung weitere Berücksichtigung finden).

Den Bedarfen wurde ein **Planungszuschlag** von 20% zugerechnet, der einen Flächenpuffer zur ausreichenden Flexibilität beinhalten soll (Ansatz 1a und 1b)

- **Flächenkennziffer:** Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person). Für die Flächenkennziffer wird ein Standardwert von 200 m² / Beschäftigter angenommen (aktuelle Empfehlung¹¹).
- **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune (interkommunale Verlagerung) resultieren. Es wird ein Wert von 0,15 / 100 für gewerbeflächenbeanspruchenden Personen im produzierenden Gewerbe festgelegt sowie ein Wert von 0,77 / 100 in den weiteren Wirtschaftszweigen (TBS-Version¹²).
- **Verlagerungsquote:** Erfasst die Fälle von Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung). Für die Branchen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ wird ein Standardwert von 0,403 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, für „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ und „sonstige Dienstleistungen“ von 0,778 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen festgelegt (GIFPRO-Regionsmodell¹³).
- **Freisetzungquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch frei werdende Fläche. Ein

¹¹ Bonny, H. W. (2013), S. 11.

¹² Bonny, H. W. (2013), S. 15.

¹³ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version¹⁴).

- **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiternutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version¹⁵).

- **Bewertung des GIFPRO-Modells:**

- *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabegrößen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit Jahrzehnten zum Einsatz. Es ermöglicht Ergebnisse, auch wenn keine spezifischen, ortsbezogenen Daten verfügbar sind. Die Ergebnisse können allerdings lediglich eine erste, grobe Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf einer Kommune liefern. Das Modell bietet die Möglichkeit, die einzelnen „Stellschrauben“ gemäß der örtlichen Gegebenheiten zu variieren (siehe Ansatz 1b).¹⁶
- *Schwächen:* Wesentliche Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grundlage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem sind die, bei den zentralen „Stellschrauben“ verwendeten Standardwerte zum Teil älter als 30 Jahre und damit hinsichtlich ihrer heutigen Gültigkeit in Frage zu stellen. Die Fundierung der Datengrundlage gestaltet sich schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen erreicht werden. Ein zentraler Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist zudem, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung auch **keine spezifischen Standortbedingungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.¹⁷

Durch die hauptsächliche Berechnung auf Basis der Beschäftigtenzahlen der letzten Jahre werden letztlich unterdurchschnittliche / wenig dynamische Entwicklungen in die Zukunft fortgeschrieben, so dass die Ergebnisse nicht immer die realen Bedarfe wiedergeben.

¹⁴ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

¹⁵ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

¹⁶ Vallée, D. (2012), S. 25.

¹⁷ Vallée, D. (2012), S. 26.

- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Bereich Gewerbeflächen heranzuziehen (Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realistische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

b) Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b):

Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere auch deshalb, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde in Ansatz 1b das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell.**

- Die grundsätzliche Berechnungsmethodik des GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) bleibt von den Anpassungen in Ansatz 1b unberührt. Die kommunalen Gegebenheiten fließen vielmehr indirekt durch **Variation der zentralen „Stellschrauben“** wie folgt in die Berechnung ein:
 - **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** siehe Ansatz 1a (standortbezogene Grundlagendaten). Ausnahme: Anteil der Beschäftigten der Sonstigen Dienstleistungen wurde auf 40% erhöht, da heute die Dienstleistungen auch in den Gewerbegebietslagen einen immer höheren Stellenwert einnehmen und hier grundsätzlich auch weitere Entwicklungen angestrebt werden sollten.
 - **Flächenkennziffer:** Der Standardwert wird für Süßen auf Basis der vorhandenen Branchenstruktur angepasst. Die Auswirkung der unterschiedlichen Wirtschaftszweige auf die Veränderung der Flächenkennziffer wurde mithilfe von Orientierungswerten des GIFPRO-Modells¹⁸ sowie anhand von Plausibilitätsüberlegungen (Flächenintensität, technischer Fortschritt, Industrie 4.0 etc.) näherungsweise be-

¹⁸ Bonny, H. W. (2013), S. 13.

stimmt. Anhand der bestehenden Hauptbranchen kann eine leicht überdurchschnittliche Flächenkennziffer von 210 festgehalten werden.

- **Neuansiedlungsquote:** Die Attraktivität eines Standortes für Gewerbebetriebe und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt im Wesentlichen von der räumlichen Lage und der Ausprägung relevanter Standortfaktoren ab. Zur Bestimmung der Neuansiedlungsquote wurden daher folgende standortbezogenen Faktoren (Quellen: Desktop-Recherche, Angaben der Kommune) berücksichtigt:
 - Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse,
 - Nahversorgungssituation / Zentralität (Lebensmittel, Drogeriewaren),
 - Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Stadthalle, Museum, Bibliothek, Schwimmbad, Gastronomie usw.),
 - gesundheitliche Versorgung (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapie, Pflegeeinrichtungen, Apotheken usw.),
 - Bildungs- und Betreuungsangebote (Kindergärten/Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Entfernung zu Hochschulen),
 - Breitbandanbindung der Gewerbegebiete,
 - verkehrliche Anbindung (Busverkehr, Anschluss an Bahnstrecke und Hauptverkehrsstraßen, nächster Güterbahnhof, nächster regionaler/internationaler Flughafen),
 - Gewerbesteuerhebesatz,
 - Bodenpreis für Gewerbeflächen (Durchschnittswerte).

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung anhand durchschnittlicher Bedeutungen der Faktoren sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung, ergibt sich ein Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote (nun: 0,225 bzw. 0,8) auswirkt.

- **Verlagerungsquote:** Auch die (intrakommunale) Verlagerungsquote ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. So ist generell zu beobachten: Niedrige Verlagerungsquoten zeigen insbesondere topographisch schwierige Regionen, Gebiete mit einer geringen wirtschaftlichen Dynamik sowie Bereiche, in denen große Be-

triebe vorherrschen.¹⁹ Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw. hervorgerufen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:

- Raumkategorie,
- mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte,
- Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 200 Mitarbeiter).

Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt. Die Werte liegen leicht über Ansatz 1a mit 0,5 bzw. 0,85.

- **Freisetzungs- und Wiederverwendungsquote:** siehe Ansatz 1a.

c) Prognoseverfahren GIFPRO – TBS-Modell (Ansatz 1c: Branchen):

Neben einer Gesamtbetrachtung der Bedarfe ist die Ermittlung von **Prognosewerte nach einzelnen Branchen** eine wesentliche Detailbetrachtung. Hierzu kann das **TBS-Modell** herangezogen werden. Dessen Wirtschaftssystematik und Branchenzuordnung wurde von der imakomm aufgrund der Aktualisierungen in der Systematik im Jahr 2008 angepasst.

Zu beachten gilt: Konkrete Prognosen nach Branchen oder auch nach Teilräumen, also auch **auf kommunaler Ebene**, können stets nur Anhaltswerte liefern. Die Ergebnisse können insofern zwar einen **grundsätzlichen Überblick** geben, sind aber als Näherungswerte zu interpretieren und sind auf Basis der bestehenden Strukturen abgeleitet und können damit auch **keine starren Planungsvorgaben** darstellen.

¹⁹ Bonny, H. W. (2013), S. 25.

Im vorliegenden Fall wurde die Methodik grundsätzlich übernommen, die Einordnung der Beschäftigten nach Wirtschaftsgruppen aber aufgrund der neuen Wirtschaftssystematik 2008 angepasst. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Verarbeitendes Gewerbe
 - Baugewerbe
 - Logistik, Lagerhaltung
 - Dienstleistung gesamt (inkl. Forschung und Entwicklung, Wirtschaftsnaher Dienstleistungen)
 - Sonstige Dienstleistungen
 - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KFZ Handel
- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** siehe Ansatz 1a (standortbezogene Grundlegenden Daten). Die Beschäftigten wurden den einzelnen Wirtschaftsgruppen auf Basis der Statistiken der Bundesagentur für Arbeit – Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (AO) nach Wirtschaftsabschnitten der WZ 2008 2018 (Stichtag 30.06.) – zugeordnet.
- **Flächenkennziffer:** Die Flächenkennziffer wird im TBS-Modell nach den einzelnen Branchen unterschieden und variiert zwischen 250 (Logistik, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) und 50 (im Bereich der sonstigen Dienstleistungen).
- **Neuansiedlungsquote, Freisetzungs- und Wiederverwendungsquote:** siehe Ansatz 1a.

Insgesamt ist festzuhalten, dass solche konkreten Prognosen kleinräumig, also auch auf kommunaler Ebene, immer mit Vorsicht zu betrachten sind, so dass die Ergebnisse einen grundsätzlichen Überblick geben können, aber keine starre Vorgabe darstellen.

d) Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1d: Mischflächen):

In den Wirtschaftsbereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie Sonstige Dienstleistungen werden bewusst nur Anteile der gewerbeflächenbeanspruchenden Personen als Basis für die Flächenprognose eingerechnet, da hier nicht in allen Fällen eine Ansiedlung an Gewer-

begebietsstandorten erfolgen muss oder soll, sondern auch Lagen in Mischgebieten oder auch der Innenstadt zur intakten Funktionsmischung zielführend sein können.

Da bei den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in den genannten Wirtschaftsbereichen nur 40% der Beschäftigten Berücksichtigung finden (Ansatz 1b), berechnet sich auf Basis der weiteren 60% ein Potenzial für weitere Standortlagen im Stadtgebiet.

Diese Personen werden unter den Annahmen des GIFPRO-Modells nach Ansatz 1b im Ansatz Mischflächen ebenfalls berücksichtigt, um eine Prognose für sonstige Standorte in Mischgebieten, Innenstädten oder unbeplanten Innenbereichen abzuleiten. Es handelt sich somit um Zusatzflächen für nichtstörendes Gewerbe (z.B. Dienstleistungen, Handel, etc.) über den sonstigen Gewerbeflächenbedarf hinaus.

e) Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe (Ansatz 2):

Die weitere Herangehensweise der Bedarfsberechnung stellt eine Trendfortschreibung der Entwicklung in Süßen in den letzten Jahren dar. Dieser Ansatz soll der Schwierigkeit Rechnung tragen, dass der GIFPRO-Ansatz die individuellen Gegebenheiten eines Ortes kaum darstellen oder einbeziehen kann, so dass bewusst zur Absicherung der Ergebnisse ein ergänzender Ansatz eingebunden wird (= Mehrfach-Plausibilität).

Auf Basis sowohl der bisherigen realen Nachfrage nach Gewerbeflächen (Daten lagen hier für 2018 / 2019 vor), der Bedarfe laut Unternehmensbefragung als auch der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren wird bei diesem Ansatz **die Entwicklung der letzten Jahre analysiert und für die nächsten Jahre bis 2030 fortgeschrieben.**

Zu diesem Zweck wurden von der Stadtverwaltung Süßen folgende Daten abgefragt und ausgewertet:

- Gesamtumfang der **angefragten Gewerbeflächen 2014-2019**,
- **Bestandserweiterungen** in Süßen im gleichen Zeitraum

Weiterhin finden folgende Inhalte Berücksichtigung:

- **Korrektur anhand der Angaben des Statistischen Landesamtes** zur Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen seit 2014.

- Bedarfe der Unternehmen vor Ort auf Basis der **Unternehmensbefragung** (nur die real benannten Bedarfe ohne Hochrechnung auf alle Unternehmen als konservativer Ansatz)

 - Anmerkung Anfragen nach Gewerbeflächen 2014 - 2019: Zur rechnerischen Eliminierung von Mehrfachanfragen derselben Unternehmen in verschiedenen Kommunen wurden die bisherigen Anfragen in der Trendfortschreibung nur zu einem Viertel (= Erfahrungswert) berücksichtigt. Ebenso wird damit berücksichtigt, dass nur aus einem Teil der Anfragen auch wirklich eine Ansiedlung und damit Flächeninanspruchnahme resultiert. **Es wird also davon ausgegangen, dass jede vierte Anfrage realistisch ist, d.h. zu einer Ansiedlung führt bzw. führen würde, vorausgesetzt die nachgefragte Fläche ist verfügbar.** Hierbei bleibt zu betonen, dass Anfragen grundsätzlich deutlich geringer ausfallen, wenn keine zu vermarktenden Flächen vorhanden sind, wie es in Süßen weitestgehend gegeben war. Somit handelt es sich hierbei um einen vorsichtigen Ansatz.

 - Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Diese Annahme entspricht allerdings nur selten der Realität. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung nach zentralörtlicher Funktion und Raumkategorie korrigiert.
- f) Korrektiv: Reduktion um Planungsflächen:
- Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, wurden bei allen drei Berechnungsverfahren von den prognostizierten, absoluten Flächenbedarfen jeweils die **vorhandenen Flächenpotenziale** (verfügbare freie BPlan-Flächen, FNP-Flächen) **abgezogen**.
 - Eine Einbeziehung weiterer **Korrektive** im Sinne von Auswirkungen durch die Entwicklungen von Industrie 4.0 oder weitere Änderungen der Nachfrage wurden **bewusst nicht einbezogen**, da hier keine einheitlichen Prognosen bestehen, wie sich die Nachfragen hierdurch entwickeln und so keine undefinierten Änderungen der Prognose erfolgen sollen.

SITZUNGSVORLAGE

Gemeinderat am 19.07.2010

- I. **Fachamt:** Stadtkämmerei
022.31; 656.22
15.07.2010
- II. **Betreff:** **Bau einer Querspange von der Brunnenstraße zur B10**
hier: Vereinbarung mit der Gemeinde Gingen über einen
Gemarkungsausgleich

III. **Stand der Angelegenheit:**

In den letzten Jahren hat die Stadt Süßen verschiedene Bauabschnitte der geplanten Ortsentlastungsstraße (Querspange), die von der Bühelstraße bis zur heutigen B10 verläuft, realisiert. Gebaut wurden insbesondere die Brückenbauwerke über die Fils, die Lauter und den Mühlkanal im Bereich des Sommerauwegs. Das letzte Teilstück der Ortsentlastungsstraße konnte bisher nicht gebaut werden, da sich der Anschluss an die heutige B10 auf Gingenener Markung befindet. Dieses Teilstück umfasst den Anschluss der Brunnenstraße an die B10, wobei sowohl an der Brunnenstraße wie auf der B10 ein Kreisverkehr gebaut werden soll.

Trotz intensiver Verhandlungen, die von der Straßenbauverwaltung des Regierungspräsidiums Stuttgart unterstützt wurden, war es bisher nicht gelungen, mit der Nachbargemeinde Gingen eine einvernehmliche Lösung zu erreichen. Deshalb ist von der Stadt Süßen im vergangenen Jahr beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Planfeststellungsverfahren beantragt worden, um so den Anschluss auf fremder Gemarkung realisieren zu können. Ein Beschluss zu diesem Rechtsverfahren ist bisher nicht getroffen. Derzeit baut die Bundesstraßenverwaltung den 2. Bauabschnitt der Ortsumfahrung B10/B466. Dieser Bauabschnitt soll Mitte nächsten Jahres dem Verkehr übergeben werden. In den letzten Monaten wurde ein Brückenbauwerk zwischen Süßen und Gingen erstellt und eine provisorische Umfahrung angelegt. Sinnvollerweise sollte auch der von der Stadt Süßen geplante Kreisverkehr während der Zeit der provisorischen Umfahrung dieses Bereichs gebaut werden. Aus diesem Grund besteht erheblicher Zeitdruck. In den letzten Monaten wurden deshalb die Gespräche mit der Gemeinde Gingen intensiviert. Mit dem neuen Bürgermeister der Gemeinde Gingen, Herrn Marius Hick, wurde schließlich ein Durchbruch erzielt und ein

Verhandlungsergebnis erreicht. Das Landratsamt Göppingen, das Vereinbarungen zwischen zwei Kommunen als Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigen hat, empfiehlt dabei den ausgehandelten Gemarkungstausch in den Vordergrund zu stellen. Im Rahmen dieses Gemarkungstausches können auch alle weiteren, ausgehandelten Bedingungen festgehalten werden. Für den Gemarkungstausch und die Zustimmung zum Bau der Querspange erhält die Gemeinde Gingen einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 75.000 €. Außerdem übereignet die Stadt Süßen der Gemeinde Gingen die auf ihrer Gemarkung gelegenen städtischen Flächen im Gewann "Großsüssener Au". Die Gemeinde Gingen übereignet im Gegenzug das für den Bau des Kreisverkehrs benötigte gemeindeeigene Grundstück (Barbarabach) an die Stadt Süßen.

Mit dem vorgesehenen Gemarkungstausch und dem geplanten Tausch- und Kaufvertrag ist das von der Stadt Süßen beantragte Planfeststellungsverfahren hinfällig; der Antrag beim Regierungspräsidium Stuttgart wird zurückgenommen.

Die einvernehmliche Regelung mit der Gemeinde Gingen hat auch den Vorteil, dass die Stadt Süßen über die Einmündung der Mörikestraße in die B10, die nach dem Planfeststellungsverfahren hätte entfallen müssen, künftig frei entscheiden kann.

Die Endverhandlungen über die vertraglichen Regelungen wurden erst am Mittwochmittag, 14.07.2010 im Gingener Rathaus geführt. Hierbei waren auf beiden Seiten auch Rechtsberater anwesend. Im einzelnen beinhaltet die Einigung folgende Punkte, die im Grundsatz auch am 14.06.2010 in nichtöffentlicher Sitzung schon vorherberaten wurden:

1. Die Stadt Süßen und die Gemeinde Gingen vereinbaren einen Gemarkungsausgleich im Bereich des Kreisverkehrs; dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 36 ar. Die Gemeinde Gingen erhält im Gegenzug entlang der künftigen Querspange eine gleich große Fläche von der Gemarkung Süßen.
2. Für die Zustimmung zum Bau der Querspange im Bereich Gingener Markung und für den Gemarkungsausgleich erhält die Gemeinde Gingen eine einmalige Entschädigung von 75.000 €.
3. Die Stadt Süßen baut den Kreisverkehr und die landwirtschaftlichen Wege so, dass auch die Gingener Grundstücke im Gewann "Unter der Steingrube" und "Großsüssener Au" miterschlossen werden. Die Kosten dieser Anschlussmaßnahmen trägt die Stadt Süßen.
4. Beide Gemeinden setzen sich im Rahmen des aufzustellenden Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes "Mittlere-Fils-Lautertal" für ein gemeinsames Gewerbegebiet zwischen der geplanten Querspange und der künftigen B466 neu ein. Beide Gemeinden gründen für dieses gemeinsame Gewerbegebiet einen Zweckverband, an dem beide Kommunen mit jeweils 50 % beteiligt sind.

5. Die Stadt Süßen veräußert die Flst. Nrn. 564, 573, 574 und 578 mit einer Gesamtfläche von 67 ar 08 qm an die Gemeinde Gingen. Die Grundstücke liegen im Gewann "Großsüssener Au" auf Gemarkung Gingen. Die fraglichen Flächen sind durch den Neubau der B466 sowie den Bau von Feldwegen und der Querspange tangiert. Deshalb ist von der Gemeinde Gingen nur für eine Fläche von 47 ar ein pauschaler Festbetrag von 14.570 € zu entrichten. Die Stadt Süßen veräußert außerdem die nach einer Gemeindegrenzänderung auf Gingener Markung liegenden Teilflächen der städtischen Grundstücke Flst. Nrn. 326, 327/1 und 327/2 (ca. 36 ar). Der Kaufpreis für die Flächen beträgt 3,10 € je qm.
6. Die Gemeinde Gingen veräußert im Gegenzug eine Teilfläche ihres Flst. Nr. 464 (Barbarabach) mit rd. 100 qm zum Preis von 15 € je qm an die Stadt Süßen. Der Kaufpreis von 15 € je qm für die benötigte Straßenfläche wurde auch an die übrigen Grundstückseigentümer in diesem Bereich bezahlt.
7. Die Stadt Süßen und die Gemeinde Gingen vereinbaren im Hinblick auf die bisherigen Streitigkeiten auch ein Mitbenutzungsrecht für ihre Entwässerungseinrichtungen. Eine weitgehend gleichlautende Regelung ist bereits Mitte der 70er Jahre mit der Gemeinde Salach ebenfalls bei einem Gemarkungsausgleich getroffen worden.

Der Gemeinderat Gingen hat diesen Regelungen im Grundsatz bereits zugestimmt.

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde Gingen den vertraglichen Regelungen und der Vereinbarung in der öffentlichen Sitzung am Dienstag, 20.07.2010 zustimmt. Der notarielle Tausch- und Kaufvertrag soll Ende Juli beurkundet werden. Die Vereinbarung über den Gemarkungstausch bedarf der Genehmigung des Landratsamts.

IV. **Finanzierung/Folgekosten:**

Die Kosten für den Bau der Querspange Brunnenstraße/B10 belaufen sich nach einer Kostenberechnung des Ingenieurbüros Pressel & Molnar, Urbach auf 995.000 €. Die Kosten für den Grunderwerb in Höhe von rd. 195.000 € sowie die bisher angefallenen Verwaltungs- und Planungskosten sind hierin nicht enthalten. Die Kosten erhöhen sich um die Zahlungen an die Gemeinde Gingen.

Im Haushaltsplan 2010 ist für die Jahre 2010 und 2011 (in 2011 als Verpflichtungsermächtigung) ein Betrag von 950.000 € finanziert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Bescheid vom 14.10.2009 die inzwischen erhöhten Baukosten als förderfähig anerkannt. Die Stadt Süßen erhält nach dem Entflechtungsgesetz (früher GVFG) einen Gesamtzuschuss zum Bau der Ortsentlastungsstraße von insgesamt 2.322.400 €. Von diesem Betrag sind bisher 1.579.000 €, vor allem für den Bau der neuen Fils- und

Lauterbrücke, ausbezahlt worden. Die Maßnahme, die seit dem Jahre 2003 läuft, ist nach den Vorgaben des Regierungspräsidiums zeitnah abzurechnen.

V. **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

1. Der Gemeinderat der Stadt Süßen stimmt dem Abschluss einer Vereinbarung – wie in der Anlage beigefügt - mit der Gemeinde Gingen zu.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Gemeinde Gingen zu den genannten Bedingungen einen Tausch- und Kaufvertrag für die städtischen Flächen abzuschließen.

VI. **Sichtvermerke:**

Albrecht Finckh
stv. Bürgermeister

Dieter Niethammer
Stadtkämmerer

VII. **Anlagen:**

1 Vereinbarung
1 Lageplan

Vereinbarung

zwischen der

Gemeinde Gingen

vertreten durch Bürgermeister Marius Hick

und der

Stadt Süßen

vertreten durch den Stellvertretenden Bürgermeister Albrecht Finckh

Aufgrund von Art. 74 Abs. 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 8 Abs. 2 und 9 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und den Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Gingen vom 27.07.2010 und des Gemeinderats der Stadt Süßen vom 26.07.2010 schließen die Gemeinde Gingen und die Stadt Süßen zur Neuordnung der Gemeindegrenzen im Bereich der von der Stadt Süßen geplanten Querspange B10 - Brunnenstraße

folgende

VEREINBARUNG

Vorbemerkung:

Die Stadt Süßen möchte die Brunnenstraße über das Gewann "Au" mittels einer Querspange an die heutige Bundesstraße B10 anschließen. Der Anschluss an die Bundesstraße tangiert im Gewann "Großsüßener Au" die Gingenener Gemarkung. Seit dem Jahre 2003 wurden verschiedene Planungsvarianten ausgearbeitet. Realisiert werden soll nun die Planung des Ingenieurbüros Preschel und Molnar, Urbach vom 19.07.2010. Diese Planung ist Bestandteil der nachstehenden Vereinbarung (vgl. Anlage 1). Damit die Anbindung der Gemeindestraße an die heutige Bundesstraße B10 und der geplante Kreisverkehr auf der Gemarkungsfläche von Süßen zu liegen kommt, soll ein flächengleicher Gemarkungstausch durchgeführt werden.

M. F.

§ 1 Gemarkungsausgleich

1. Zwischen der Gemeinde Gingen und der Stadt Süßen werden im Rahmen einer freiwilligen Gemeindegrenzregelung unbewohnte Gebietsteile umgemeindet. Diese Änderung der Gemeindegrenzen erfolgt aus Gründen des öffentlich Wohls. Die Gemarkungsgrenze zwischen Gingen und Süßen verläuft heute am Ortsausgang von Süßen auf der Bundesstraße B10. Künftig soll dieser Straßenabschnitt und der geplante Kreisverkehr einschließlich der vorgesehenen Anbindung der Gemeindestraße insgesamt auf Süßener Gemarkungsgebiet liegen. Die Gemarkungsgrenze soll deshalb künftig beginnend an der Burrenstraße in Süßen rechtwinklig entlang der nördlichen Fahrbahngrenze des dortigen Feldweges bis zur östlichen Ausdehnung des geplanten Kreisverkehrs, wobei die südliche Einfahrt auf Gemarkung Gingen verbleibt, verlaufen und dort wieder mit der bestehenden Gemarkungsgrenze auf der nördlichen Seite der heutigen B10, versetzt um die Flächen der dortigen Feldwege (Flst. 561, 581 und 519/2 - teilweise), die nach Süßen umgemeindet werden, verbunden werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 37,60 ar (vgl. Anlage 2). Diese Flächen werden der Stadt Süßen als Gemarkungsfläche angegliedert. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Grundstück	Bezeichnung	Größe	zu übertragen	Eigentümer
Flst. 455	Von Karlsruhe nach Ulm Verkehrsfläche	36.123 m ²	ca. 2.391 m ² (Teil)	Bundesrepublik
Flst. 577/1	An der Bundesstraße Landwirtschaftsfläche	377 m ²	377 m ²	Stadt Süßen
Flst. 577/2	An der Bundesstraße Landwirtschaftsfläche	65 m ²	65 m ²	Stadt Süßen
Flst. 577/3	An der Bundesstraße Landwirtschaftsfläche	17 m ²	17 m ²	Stadt Süßen
Flst. 577/4	An der Bundesstraße Landwirtschaftsfläche	250 m ²	250 m ²	Stadt Süßen
Flst. 577/5	An der Bundesstraße Landwirtschaftsfläche	153 m ²	153 m ²	Stadt Süßen
Flst. 464	Barbarabach Wasserfläche	614 m ²	ca. 170 m ² (Teil)	Gemeinde Gingen
Flst. 561	Großsüßener Au Verkehrsfläche	63 m ²	63 m ²	Gemeinde Gingen
Flst. 581	Großsüßener Au Verkehrsfläche	59 m ²	59 m ²	Gemeinde Gingen
Flst. 519/2	Großsüßener Au Verkehrsfläche	38 a 20 m ²	ca. 215 m ²	Gemeinde Gingen
zu übertragende Fläche			ca. 37 a 60 m²	

Die abzugebenden Flächen sind nach der Durchführung der Baumaßnahme so abzugrenzen, dass ein zweckmäßiger und sinnvoller Gemarkungsverlauf entsteht. Im Gegenzug erhält die Gemeinde Gingen im Bereich des Gewanns "Großsüßener Au" und "Au" eine **gleichgroße** Fläche der Gemarkung Süßen (vgl. Anlage 2). Dabei soll die künftige Gemeindegrenze möglichst parallel zur heutigen Bundesstraße B10 verlaufen. Im Einzelnen werden folgende Flächen Teil der Gingenener Gemarkung:

Grundstück	Bezeichnung	Ursprüngl. Größe	auf Gemarkung Gingen zu übertragen	Eigentümer
Flst. 326	Landwirtschaftsfläche	1.545 m ²	ca. 80 m ²	Stadt Süßen
Flst. 327/1	Grünland (Obstbäume) Weg	2.211 m ²	ca. 1.210 m ²	Stadt Süßen
Flst. 327/2	Grünland (Obstbäume) Weg	3.020 m ²	ca. 2.470 m ²	Stadt Süßen
zu übertragende Fläche			ca. 37 a 60 m²	

2. Da die Umgemeindung flächengleich erfolgt, ist bei einer Abweichung von der angenommenen Fläche von ca. 37,60 ar kein Ausgleichsbetrag zu leisten.
3. Die Änderung der Gemeindegrenzen soll im Zusammenhang mit dem laufenden Flurneuerordnungsverfahren B10/B466neu durchgeführt und vollzogen werden, frühestens jedoch nach Fertigstellung und mängelfreier Abnahme der Querspange einschl. des Kreisverkehrs. Soweit die freiwillige Gemeindegrenzänderung nicht im Zusammenhang mit dem Flurneuerordnungsverfahren möglich ist, wird die Stadt Süßen in Absprache mit der Gemeinde Gingen auf ihre Kosten die Vermessung der betroffenen Teilflächen veranlassen.
4. Das Ortsrecht der aufnehmenden Gemeinde tritt für die in ihr Gebiet eingegliederten Flächen am 01.01.2012 in Kraft. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu hat unverzüglich nach Festlegung der endgültigen Gemarkungsgrenze, spätestens am 30.11.2011, zu erfolgen.

§ 2

Zustimmung zum Bau der Querspange

1. Die Gemeinde Gingen stimmt der Planung und dem Bau des Anschlusskreisels der Querspange an die B10alt auf Gingenener Gemarkung gemäß Anlage 1 zu.
2. Die Stadt Süßen verpflichtet sich, an die Gemeinde Gingen für diese Zustimmung nach Ziff. 1 einen einmaligen Betrag von 75.000 € (in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro) zu bezahlen. Der Betrag ist einen Monat nach in Krafttreten dieser Vereinbarung an die Gemeinde Gingen zur Zahlung fällig.
3. Die Gemeinde Gingen stimmt dem Anschluss der neu entstehenden Verbindungswege zu den Gingenener Feldwegen Flst. Nrn. 519/2, 561 und 581 - wie in der Planung vom 19.07.2010 (Anlage 1) dargestellt - zu.
4. Die Stadt Süßen verpflichtet sich, den Ausbau von Feldwegen und alle übrigen Bau-/Ausgleichsmaßnahmen auf Gingenener Gemarkung vor Durchführung mit der Gemeinde Gingen abzustimmen und dann im Einvernehmen mit dieser im zeitlichen Zusammenhang, spätestens in Verbindung mit dem Anschlusskreisel der Querspange herzustellen. Die Gemeinde Gingen übernimmt für den Ausbau und die Herstellung der Verbindungswege und sonstigen Maßnahmen, die erforderlich sind oder werden, keine Kosten; diese hat im Rahmen der vorliegenden Planung (vgl. Anlage 1) die Stadt Süßen zu tragen. Dies gilt auch für die Vermessungs- und Vermarktungskosten, die Wegweisungen oder Markierungen. Die Vertragspartner stimmen der Inanspruchnahme der in ihrem Eigentum stehenden Flächen zur Herstellung der Feldwege ausdrücklich zu.
5. Nach Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen auf Gemarkung Gingen findet eine gemeinsame Abnahme durch die Stadt Süßen und die Gemeinde Gingen statt. Der Abnahmetermin wird der Gemeinde Gingen rechtzeitig, mindestens 14 Tage vorher, schriftlich mitgeteilt.
6. Die Vertragspartner werden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens darauf hinwirken, dass die in Anspruch genommenen Flächen für die Straßenbaumaßnahme an die jeweiligen Träger der Straßenbaulast oder die Gemarkungsgemeinden übertragen werden. Nach den gesetzlichen Regelungen ist für den gesamten Kreisverkehr der Bund Träger der Straßenbaulast (§ 5 Abs. 1 FstrG).
7. Regelungen, die aufgrund des Straßengesetzes zum Anschluss der Querspange an die B10 mit der Bundesstraßenverwaltung getroffen werden, sind so auszugestalten, dass der Gemeinde Gingen dauerhaft keine Kosten und Aufwendungen entstehen. Die Stadt Süßen verpflichtet sich, die Gemeinde Gingen von allen o.g. Aufwendungen und Kosten freizustellen. Die Regelungen werden offengelegt.

Handwritten signature

8. Die Einholung aller erforderlicher behördlicher und privater Genehmigungen und Zustimmungen, für die mit der Durchführung verbundenen Straßenbaumaßnahme obliegt ausschließlich der Stadt Süßen. Die Gemeinde Gingen erklärt sich aber bereit, hieran erforderlichenfalls mitzuwirken. Dies gilt auch für die Widmung von Straßenflächen auf Gingenener Gemarkung.
9. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der südlich der heutigen B10 verlaufende Feldweg auf Gingenener Markung im Gewann "Unter der Steingrube" an den vorgesehenen Kreisverkehr anzuschließen ist. Der Anschluss einschl. der Angleichungen erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger; er wird im Rahmen des Neubaus der B10/B466 hergestellt. Die Stadt Süßen stellt sicher, dass der Gemeinde Gingen durch diesen Anschluss keine Herstellungskosten entstehen.
Der Anschluss des Gewann "Unter der Steingrube" erfolgt derzeit nur für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr. Die Gemeinde Gingen wird auf Wunsch und in Absprache mit der Stadt Süßen darauf hinwirken, dass über den Kreisverkehr in das Süßener Wohngebiet entlang der Burrenstraße nur land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeugverkehr ein- oder ausfährt. Die Stadt Süßen erhebt keine Einwände, wenn der Anschluss zu einem späteren Zeitpunkt baulich verändert wird. Die Einfahrt am Kreisverkehr verbleibt im Übrigen auf Gemarkung Gingen (vgl. Anlage 2). Im gegenseitigen Einvernehmen kann dieser Anschluss auch für eine Erschließung des Gewanns "Unter der Steingrube" für ein interkommunales Gewerbegebiet benutzt werden.

§ 3

Unterhaltung der Querspange

1. Die Stadt Süßen ist, soweit diese Verpflichtungen nicht der Bund oder das Land als Straßenbaulastträger übernehmen, für die Unterhaltung, Räum- und Streupflicht der neu herzustellenden Straße einschließlich des Kreisverkehrs zuständig. Die Gestaltung einschließlich Bepflanzung des Kreisverkehrs ist Sache der Stadt Süßen.
2. Die Unterhaltung der neu angelegten Feldwege übernimmt jeder Vertragspartner auf seiner Gemarkung.
3. Die Zuständigkeit bei Verkehrsunfällen zwischen der OD-Grenze Süßen/Gingen bis einschließlich des Kreisverkehrs wird unbeschadet einer evtl. Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers auf die Stadt Süßen bzw. die Süßener Feuerwehr übertragen.

§ 4

Gemeinsames Gewerbegebiet

1. Beide Vertragspartner beabsichtigen mittel- bis langfristig zwischen der geplanten B466 und der Querspange ein gemeinsames, auf beiden Markungen liegendes Gewerbegebiet auszuweisen.
Hierzu soll ein gemeinsamer Zweckverband von den Vertragskommunen gegründet werden, an dem beide Kommunen mit 50 v.H., unabhängig von der Größe der jeweiligen Gemarkungsfläche oder den vorhandenen kommunalen Grundstücken, beteiligt sind.
2. Sobald ein gemeinsamer Zweckverband gegründet ist und ein Bebauungsplan rechtsverbindlich vorliegt, zahlt die Gemeinde Gingen vom vereinbarten Betrag nach § 2 Ziffer 2 dieses Vertrages einen Pauschalbetrag von 25.000 € (ohne Zinsen) innerhalb von 6 Monaten an die Stadt Süßen zurück. Die Verpflichtung zur Rückzahlung des vorgenannten Teilbetrags (25.000 €) entfällt, wenn nicht innerhalb von 15 Jahren nach Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung ein interkommunales Gewerbegebiet, abgesichert durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vorliegt.



3. Zur Realisierung dieses Vorhabens beantragen beide Vertragsparteien unverzüglich, dass im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes "Mittlere Fils-Lautertal" das interkommunale Gewerbegebiet als Bedarfsfläche aufgenommen wird.
4. Beide Kommunen beabsichtigen zugunsten des gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebiets im Rahmen der Bedarfsermittlung und des Genehmigungsverfahrens für den Flächennutzungsplan 2020, ggf. auf die Ausweisungen anderer Gewerbeflächen auf ihrer Gemarkung zu verzichten.

§ 5 Sonstige Regelungen

1. Die Stadt Süßen und die Gemeinde Gingen gestatten sich gegenseitig die Mitbenutzung ihrer Entwässerungseinrichtungen auf ihrem Gemarkungsbereich, soweit die Mitbenutzung aus abwassertechnischen Gründen zweckmäßig und technisch ohne Einschränkung für die jeweilige Gemarkungsgemeinde möglich ist. Dies gilt auch für eine etwaige Erschließung des Gewanns "Unter der Steingrube" als Erweiterung des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets.
Notwendig zu errichtende Abwassereinrichtungen werden im Auftrag der jeweiligen Gemarkungsgemeinde hergestellt. Die Kosten dieser Herstellung oder Erneuerung und Unterhaltung werden von den Gemarkungsgemeinden im Verhältnis der bei der Auslegung der Abwassereinrichtung maßgebenden Abwassermenge aufgeteilt. Weitere Abgaben z.B. nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (Durchleitungsgebühr o.ä.) für die Gestattung der jeweiligen Anschlussnahme oder für die dauerhafte Mitbenutzung der Entwässerungseinrichtungen werden nicht erhoben.
2. Etwaige Ausbau-, Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen, die durch neue Einrichtungen unter Ziff. 1 zum Zeitpunkt des Anschlusses notwendig werden, werden im gegenseitigen Einvernehmen aufgrund sachverständiger Beratung der zuständigen Behörden durchgeführt. Für die Kostenregelung gilt Ziffer 1 Satz 4 entsprechend.
3. Leistungen, die auf Wunsch einer Gemeinde im Vorgriff auf einen künftigen Anschluss erbracht werden, sind bei der Kostentragung in der Weise zu berücksichtigen, dass im Zeitpunkt des Anschlusses im Wege einer Vereinbarung die Herstellungskosten zu diesem Zeitpunkt ermittelt und nach den anfallenden Abwassermengen umgelegt werden.

Schließt eine Kommune an eine bestehende Entwässerungseinrichtung der Nachbargemeinde an, und war die zusätzliche Abwassermenge für die Entwässerungseinrichtung bei der Auslegung nicht zu berücksichtigen, findet eine Kostenbeteiligung nicht statt. Sondergebühren oder eine Sonderumlage darf von der jeweiligen Gemarkungsgemeinde deshalb nicht erhoben werden.
4. Die Stadt Süßen und die Gemeinde Gingen gestatten sich gegenseitig, etwaig notwendig werdende markungsfremde Straßenflächen zur Verlegung von Entwässerungseinrichtungen zu nutzen. Eine solche Entwässerungseinrichtung verbleibt aber im Eigentum der kostentragenden Gemeinde. Dies gilt auch für das Eigentum an bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen auf markungsfremden Straßenflächen. Die Strassenflächen sind unverzüglich nach Herstellung der Maßnahmen in den ursprünglichen Zustand zu setzen und etwaige Schäden umgehend zu beseitigen.
5. Bestehende Regelungen betreffend der Entwässerungseinrichtungen bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.
6. Die vorgenannten Regelungen gelten auch für einen gemeinsamen Zweckverband an dem beide Vertragskommunen beteiligt sind.

J. A.

§ 6
Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn dieser Vereinbarung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 7
Kündigung

Eine Kündigung ist ausgeschlossen.

§ 8
Inkrafttreten

1. Diese Vereinbarung tritt am 01.09.2010 in Kraft, sofern bis dahin die erforderliche Genehmigung des Landratsamts Göppingen als Rechtsaufsichtsbehörde vorliegt. Geht die Genehmigung bei einer der beiden Gemeinden später ein, tritt die Vereinbarung an diesem Tag in Kraft.
2. Unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung wird die Stadt Süßen ihren Antrag auf Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens beim Regierungspräsidium Stuttgart zurücknehmen.

Geislingen, 29.07.2010



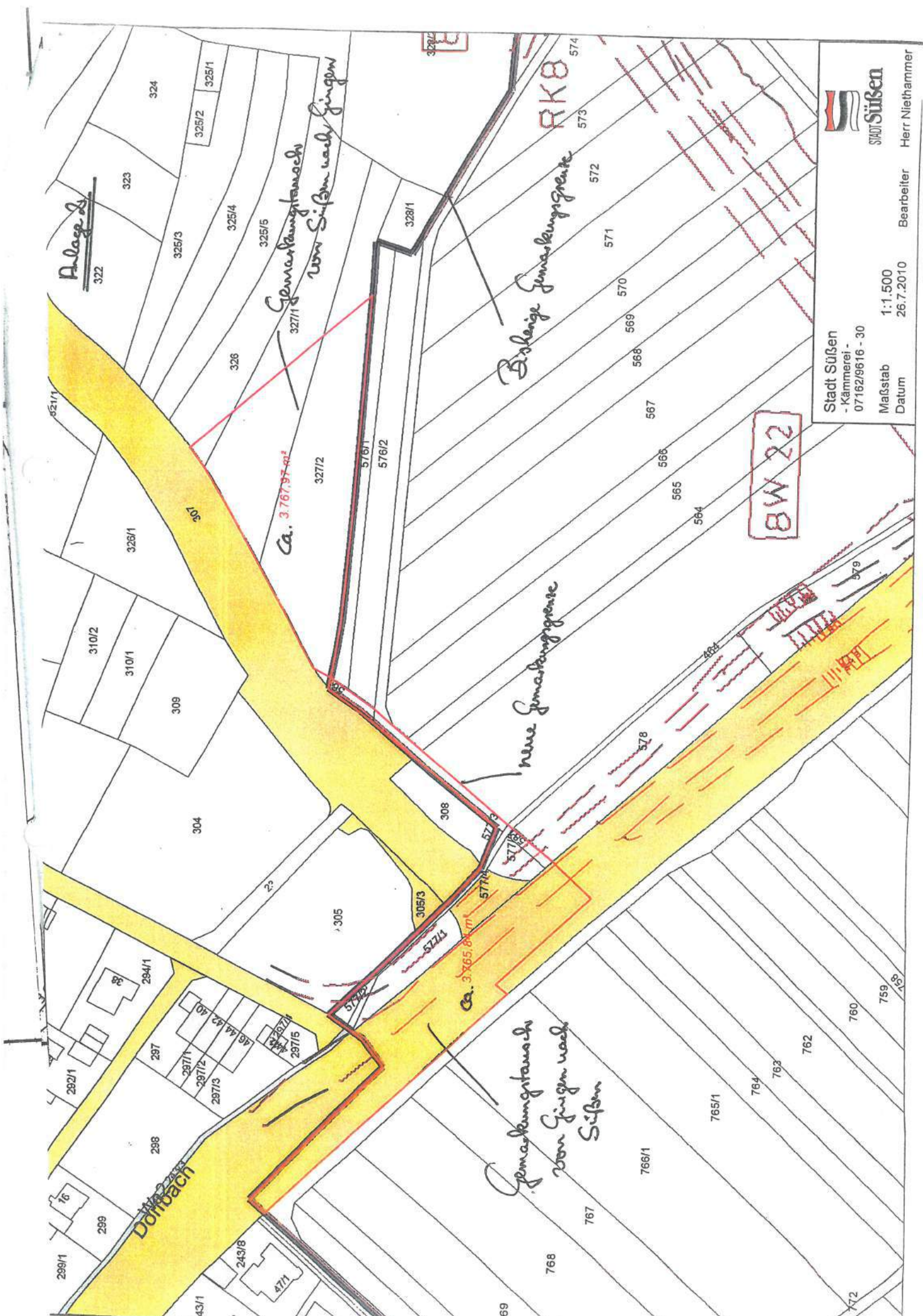
Marius Hick
Bürgermeister



Albrecht Finckh
Stv. Bürgermeister



Anlagen: Ausschreibungsplan des Ingenieurbüros Pressel und Molnar vom 19.07.2010
Lageplan zum Gemarkungstausch vom 26.07.2010



Anlage 2

Gemarkungstausch
von Süßen nach Jüngen

Bisherige Gemarkungsgrenze

neue Gemarkungsgrenze

Gemarkungstausch
von Jüngen nach
Süßen

Ca. 3.767,97 m²

Ca. 3.765,84 m²

BW 22

RK8

Dombach


Stadt Süßen
 -Kämmerei -
 07162/9616 - 30
 Maßstab 1:1.500
 Datum 26.7.2010
 Bearbeiter Herr Niehammer

