

Stadt Süßen

Runder Tisch zum IKG Auen

Dokumentation des 3. Runden Tisches am 13.10.2021



Ort & Zeit Mittwoch, 13.10.2021; 17.00 – 20.30 Uhr
Kulturhalle, Süßen

Teilnehmer vgl. beiliegende Teilnehmer*innen-Liste

Moderation Thomas Sippel

Begrüßung und Hinweise zum Ziel des 3. Runden Tisches Inhaltlicher Input durch Fachgutachter

Herr Sippel begrüßt die Anwesenden und verweist zunächst auf die Sondersitzung des Runden Tisches als „Clearing-Sitzung“ am 07.10.2021, im Rahmen derer Verfahrensfragen zu öffentlichen Meinungsäußerungen / Leserbriefen, sowie Fragen zum gegenseitigen Miteinander sowie zum Protokoll abgestimmt wurden.

Ziel der 3. Sitzung des Runden Tisches ist die gemeinsame Bewertung der aktualisierten Bedarfslage und der faktisch vorhandenen Potenziale der gewerblichen Innenentwicklung. Als Einstieg erfolgt zunächst im Rahmen einer Power-Point-Präsentation der Input der Fachgutachter der Büros Imakomm (Frau Bubbel, Herr Prüller) und mquadrat (Herr Mezger). Die Fachgutachten zur Frage der aktuell vorhandenen Bedarfslage von gewerblichen Bestandsbetrieben in der Stadt Süßen und der Erhebung von Potenzialflächen der gewerblichen Innenentwicklung wurden basierend auf den Anmerkungen und Hinweise der Runden Tische 1 und 2 erstellt bzw. überarbeitet.

Auf die beiliegende Präsentation wird verwiesen

Fazit aus der gemeinsamen Präsentation der Büros Imakomm und mquadrat und gleichzeitig Basis der nachfolgenden Diskussion sind folgende Punkte:

- I. Gewerbeflächen kurzfristig: Kurzfristige endogene Bedarfe (laut Befragung) können zumindest rein quantitativ im Bestand untergebracht werden
→ zunächst nicht zwingend weitergehende Entwicklung von Flächen im Außenbereich notwendig.
Wichtig: Stadt Süßen hat dabei nur bei der Hälfte der Flächen direkte Einflussmöglichkeiten.
- II. Flächen Dienstleistungen / Nicht störend: Auch Dienstleistungsnutzungen & soweit möglich nicht störendes Gewerbe sollen innerhalb von Bestandsgebieten / Potenzialflächen entwickelt werden.
→ mobilisierbare Standorte existieren und bieten ausreichendes Flächenpotenzial (u.a. Innenstadt, Kammgarnspinnerei/Gibbs, Jahnstraße)
Wichtig: Stadt Süßen hat auf kurzfristig verfügbare Flächen keine direkte Einflussmöglichkeit!
- III. Gewerbeflächen mittel- und langfristig: Über kurzfristigen Zeithorizont hinausgehende endogene wie auch exogene Gewerbeflächenbedarfe sind ebenfalls mit Priorität in Nachverdichtung und Qualifizierung bestehender gewerblicher Flächen umzusetzen.
Wichtig: Flächenpotenziale im Privateigentum ohne direkte Einflussmöglichkeit oder (städtischer Besitz) bereits bebaut. Quantitativ nicht ausreichend für Deckung des Bedarfs bis 2035.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob deshalb weitere Außenbereichsflächen planerisch vorbereitet und ggfs. dann auch erschlossen und vorgehalten werden sollen. In diesem Fall wäre der Schritt 3 (Flächensuche, vorgesehen im 4. Runden Tisch) zur Herausfilterung des geeignetsten Standortes am Standort Süßen durchzuführen.

Diskussion des Runden Tisches

Diskussionsrunde I – Diskussion zu Fazit I (Gewerbeflächen kurzfristig) und II (Flächen für Dienstleistung / Nicht störend)

In einer ersten Diskussionsrunde wurde das Fazit I (Gewerbeflächen kurzfristig) und II (Flächen für Dienstleistung / Nicht störend) zur Diskussion gestellt.

Folgende Anmerkungen sind als Statements von Teilnehmer*innen festzuhalten:

Hinweise zu den vorgelegten Gutachten:

- Die vorgelegten Gutachten sind besser nachzuvollziehen als im ersten Aufschlag
- Der Diskurs geht jedoch weiterhin in die Richtung einer zusätzlichen Flächenentwicklung
- Es besteht eine kritische Sicht auf zugrunde gelegte Wachstumsparadigma, viele Unsicherheiten in Hinsicht auf Klimaentwicklung u.a.
- Es bestehen grundsätzlich weiterhin methodische Probleme mit den vorgelegten Gutachten (Beispiel: Keine Ausreichende Betrachtung der Potenziale der Verkehrsflächen im Bestand: Möglichkeit der Erhöhen der Flächenpotenziale durch neue Mobilitätsformen etc.)
- Für progressive Transformationsprozesse stehen eigentlich noch weitere Flächen bzw. bislang nicht berücksichtigte Potenziale zur Verfügung:
- Die dargelegten Gutachten sollen keine Empfehlung und Grundlage für die weitere Diskussion sein, sondern sollen nur ein Rahmen für die Diskussion sein, diesen bieten sie jedoch
- Die Gutachten können nur die Orientierung bieten, die Entscheidung muss jedoch der Gemeinderat treffen

Inhaltliche Hinweise zu dem Fazit Ziffer I und II:

- Zur Abdeckung der endogenen Bedarfe ist die dargestellte Innenentwicklung das richtige Mittel der Wahl
- Es bestehen Zweifel, ob vor dem Hintergrund der in Privatbesitz befindlichen Flächen tatsächlich die dargelegten Flächenpotenziale in der Realität in dem Zeitrahmen bis 5 Jahre aktiviert werden können
- Es wird darauf verwiesen, dass vorhandene Firmen zeitlich kurzfristige Flächenbedarfe haben: Es wird hinterfragt, ob nicht selbst für die kurzfristigen Bedarf aufgrund mangelnder Verfügbarkeiten eine Außenentwicklung erforderlich wäre
- Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass bei einer Option einer kurzfristiger Entwicklung mittels Außenentwicklung ebenfalls in Privatbesitz befindliche Flächen und entsprechende Planungsverfahren zur Aktivierung / Entwicklung benötigt würden.

- Es besteht demnach kein zeitlicher Vorteil einer Außenentwicklung gegenüber einer Innennentwicklung
- Die Innenentwicklung muss grundsätzlich priorisiert und forciert werden
- Die Stadt Süßen soll im Zuge der Innenentwicklung auch die Vernetzung der Unternehmen fördern (Beratungsleistungen)
- Die Infrastruktur (Erschließungsproblematik etc.) ist auch bei einer Innenentwicklung zu berücksichtigen (Beispiel Erschließungsproblematik an der Jahnstraße). Die Wohnqualität von Süßen darf bei einer gewerblicher Entwicklung im Bestand nicht leiden

Grundsätzliches Einverständnis zu dem Fazit I und II

Auf Nachfrage gibt der Runde Tisch trotz der oben dargelegten Bedenken und Hinweise sein grundsätzliches inhaltliches Einverständnis zum Fazit Ziffer I und II.

Diskussionsrunde II – Diskussion zur mittel- bis langfristigen gewerblichen Entwicklung (Fazit III und Hinweis auf ggfs. erforderliche Außenentwicklung):

In einer zweiten Diskussionsrunde wurde das Fazit III (Gewerbeflächen mittel- und langfristig) und die damit zusammenhängende Frage nach der grundsätzlichen Erfordernis einer weiteren Außenentwicklung zur Deckung des abzusehenden zusätzlichen Bedarfes zur Diskussion gestellt.

Um das Stimmungsbild des Runden Tisches vor dem Hintergrund der sehr ambivalenten Einzelmeinungen möglichst transparent zu gestalten, werden die Teilnehmer*innen hierzu einzeln befragt und die einzelnen Wortmeldungen nachfolgend inhaltlich dargestellt:

Herr Mitterhofer:

- Es soll für Süßener Betriebe mit Entwicklungsabsichten möglichst kurzfristig ein Angebot weiterer Entwicklungsflächen gemacht werden
- Grundsätzlich sollten hierzu alle Optionen im Innenbereich mit Nachdruck verfolgt werden, es bestehen jedoch Zweifel, ob entsprechende Flächen auch wirklich für die Stadt Süßen und damit für eine gewerbliche Innenentwicklung verfügbar werden
- Der vorhandene Bedarf kann absehbar nicht im Innenbereich befriedigt werden; eine ergänzende Außenentwicklung soll parallel zur Innenentwicklung angegangen werden

Frau Straßacker:

- Innenentwicklung und Außenentwicklung: Das eine tun, das andere nicht lassen
- Innenentwicklung im Punkt I-III angehen, aber darüber hinaus auch eine langfristige Entwicklung im Außenbereich zulassen;
- Will man als Stadt Süßen eine Gemeinde mit wirtschaftlicher Entwicklungsoption sein, braucht man zusätzliche Außenentwicklungspotenziale

Herr Bürgermeister Hick:

- Flächen für neue Arbeitsplätze und neue Firmen sollen geschaffen werden
- Die Nachfragen von Firmen bei der Gemeinde Gingen und in der Region steigen, gleichzeitig werden verfügbare Flächen im Bestand und perspektivisch mögliche Flächen in der Außenentwicklung knapper
- Eine weitere Außenentwicklung zu eröffnen stellt sich neben der Innenentwicklung als richtiger Weg dar

Herr Steck:

- Eine weitergehende Entwicklung im Bestand ist richtig und soll jeweils einzelkommunal mit Blick auf die bestehenden Firmen und deren Bedürfnisse weiterverfolgt werden
- Der anlaufende gewerbliche Transformationsprozess soll aktiv im Innenbereich im Sinne der Ziffern I-III des Fazits begleitet werden
- Eine gemeinsame Entwicklung im Außenbereich mit Angebot von zusätzliche Entwicklungspotentialen ist darüberhinaus der richtige Weg
- Das bisherige Zuwarten muss ein Ende haben, da auch Entwicklungen im Außenbereich einen entsprechenden zweitägigen Vorlauf haben. Es bedarf entsprechender klarer Richtungsentscheidungen

Frau Dr. Kreß:

- Mittelfristig-langfristig nur den Weg entsprechend Ziffer III des Fazits zu beschreiten, wäre zu kurz gegriffen
- Wenn man sich die Stadt Süßen dazu entscheidet, neue Betriebe anzusiedeln, ist eine weitere Außenentwicklung erforderlich
- Wenn eine weitere Außenentwicklung erfolgen soll, dann an einem Standort mit im Vergleich möglichst wenig Einschränkungen der bestehen Qualität (Alternativenprüfung)

Herr Wiedemann:

- Um Potenziale für weitere Ansiedlungen zu schaffen, ist eine Außenentwicklung unerlässlich
- Im Zuge einer weiteren Außenentwicklung ist jedoch die Klärung der Frage *für wen?* und dann *wie?* Entscheidend

Herr Bühler:

- Grundsätzlich sind priorär alle 3 Punkte des Fazits gleichzeitig beachten
- Der anstehende Transformationsprozess braucht jedoch darüber hinaus weitere Flächen im Außenbereich

Herr Kuhn:

- Der Strukturwandel ist bereits sichtbar
- Eine lineare Fortschreibung des Bedarfs ist nicht sinnvoll
- Eine reine Flächenentwicklung löst die Probleme des Strukturwandels nicht
- Der Flächenverbrauch muss aus wissenschaftlicher Sicht gestoppt werden
- Der Vortrag von Herrn Dr. Schmid aus der 2. Sitzung des Runden Tisches ist ernst zu nehmen.
- Wirtschaftlich kann eine dynamische Entwicklung auch ohne weitere Außenentwicklung vollzogen werden
- Keine weiteren Gewerbeflächen mehr im Außenbereich entwickeln

Frau Steinmetz:

- Kosten entstehen sowohl bei der Außenentwicklung als auch bei der Innenentwicklung
- Eine Außenentwicklung bietet keinen Vorteil im Hinblick auf die Frage der Flächenbereitstellung: Außen- wie Innenbereichsflächen liegen zu großen Teilen in privater Hand und sind damit zunächst auch nicht verfügbar
- Das Ziel sind grundsätzlich wohnortnahe Arbeitsplätze
- Interkommunale Lösungen zur Nutzung von gewerblichen Bestandsflächen sollten daher mit Blick auf das weitere teilregionale Umfeld z.B. in Geislingen und die dortig räumlich ausreichend vorhandenen Potenziale im Innenbereich forciert werden
- Abwanderungen von Firmen in die Region sind daher auch nicht das Hauptproblem, da der Bedarf im engeren Umfeld der Region im Innenbereich absehbar gedeckt werden könnte
- Der Gewerbestandort Süßen ist im Vergleich nicht der Attraktivste (Defizite in Anbindung an A8 und ÖPNV)
- Eine Nachfrage schafft noch keinen realen Bedarf
- Keine weitere Außenentwicklung

Herr Wollschläger:

- Es bedarf eines weitreichenderen Blicks in die Zukunft: Die Frage muss sein, was in 35 Jahren los ist, nicht in 5 Jahren
- Die Wortbeiträge der Vorredner*innen stehen weiterhin durchweg im Fokus des wirtschaftlichen Wachstums
- Es besteht die Fragestellung, wie wirtschaftliche Qualität mit Nachhaltigkeit und Klimaschutz funktioniert
- Der Aspekt der Nachhaltigkeit muss vorrangig gesehen werden
- Prioritäres Ziel muss eine lebenswerte Stadt statt Einschränkungen der Qualität durch eine weitere wachstumsorientierte Wirtschaftsentwicklung sein
- Andere wirtschaftliche Perspektiven müssen gedacht werden
- Optimierung muss statt Wachstum stehen: Alle Potenziale zur Optimierung bestehender Flächen nutzen
- Keine weitere Außenentwicklung

Herr Zdziej:

- Der Aspekt der Nachhaltigkeit muss die Voraussetzung für das kommunale Handeln sein
- Es bedarf einer aktualisierten Infrastruktur / Digitalisierung, um den Transformationsprozess aktiv zu begleiten
- Erst diese Voraussetzung schaffen, um dann entsprechende Firmen anzusiedeln
- Zukünftige Flächenentwicklungen müssen im Grundsatz möglichst nachhaltig erfolgen

Herr Mayer:

- Es besteht Skepsis gegenüber einer weitergehenden Außenentwicklung
- Möglichst Fokus auf die Innenentwicklung legen: Die Innenentwicklung muss prioritär vorangetrieben werden
- Bestandsflächen qualifizieren und Flächen im Bestand freimachen
- Nicht mehr mit 50 Jahre altem Prinzip des weiteren Wachstums weitermachen

Herr Gunzenhauser

- Die Landwirtschaft steht einer Außenentwicklung grundsätzlich immer kritisch gegenüber
- Dennoch wird der Bedarf für eine weitere gewerbliche Entwicklung ebenso grundsätzlich nicht negiert
- Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung sollten im Innenbereich, aber auch entsprechend des Bedarfs im Außenbereich zur Verfügung gestellt werden
- Planungsprozesse, bis weitere Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, bedürfen erfahrungsgemäß eines langen Zeitraums: Vor diesem Hintergrund sind langfristig ausgerichtete Gebietsentwicklungen sinnstiftend
- Verweis: Auch der in der Stadt Süßen zur Verfügung gestellte Wohnraum wächst kontinuierlich in den Außenbereich (Rabenwiesen): Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung muss im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme gemeinsam gesehen werden: Denkbar wäre auch bspw. die wohnbauliche Innenentwicklung zu forcieren (bspw. in Form einer weiteren Verdichtung am Standort Jahnstraße)
- Eine weitere Flächenbereitstellung im Außenbereich wird nicht ausgeschlossen, soll aber dann an geeigneter Stelle erfolgen (Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung)
- Ein Auspendeln soll möglichst vermieden werden, weitere Arbeitsplatzangebote sollen in Süßen geschaffen werden

Herr Weißenfels

- Entsprechend der Wohnraumentwicklung sollen auch weitere Optionen zur gewerblichen Außenentwicklungen eröffnet werden
- Es besteht Unverständnis: Warum wird der Bedarf an gewerblicher Entwicklung im Gegensatz zur Außenentwicklung im Aspekt des Wohnens immer hinterfragt?
- Es besteht Skepsis, ob Ziffer I und II des Fazits tatsächlich in der angestrebten Quantität umgesetzt werden können
- Eine dem Bedarf angepasste und eine interkommunal ausgerichtete Lösung ist der richtige Weg
- Der Gemeinderat muss gewähltes Greemium im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit eine grundsätzliche Entscheidung treffen, ob weitere Flächen bereitgestellt werden

Herr Borgia:

- Ziffer I-III des Fazits sind gleichrangig verfolgen
- Durch ein weitergehendes Flächenangebot im Außenbereich soll der Druck auf Innenentwicklung nicht nachlassen
- Aufmerksam und aktiv die Entwicklung von Bestandsfirmen verfolgen, um alle Optionen der Innenentwicklung zu nutzen
- Süßen soll ein attraktiver Wohnstandort mit einem Arbeitsplatzangebot bleiben

Herr Bürgermeister Kersting:

- Aus Sicht der Verwaltung ist man der Auffassung, dass der nachgewiesene kurzfristige Bedarf im Innenbereich tatsächlich untergebracht werden kann
- Es besteht damit die Zeit, in Ruhe zu überlegen, welche weitergehende Entwicklung die richtige ist: Eine weitergehende Flächenentwicklung braucht Zeit und Vorbereitung
- Grundsätzlich sollte eine Entwicklung nachfrageorientiert vorangetrieben werden: Es bedarf grundsätzlich räumlicher Entwicklungsoptionen, um auf Nachfragen gut reagieren zu können;
- Innenentwicklung und Außenentwicklung: Das eine tun, das andere nicht lassen
- Es bedarf dabei einer kritischen Prüfung, ob auch alternative Entwicklungen im Außenbereich mit weniger Konfliktwirkung existieren
- Die Gemeinde Gingen soll und muss als Nachbargemeinde und Partnerin mitgenommen werden: Es besteht eine moralische Verpflichtung gegenüber der Nachbargemeinde

Herr Starke:

- Es wird auf die anhaltende Nachfrage von außen nach gewerblichen Flächen verwiesen
- Dennoch sollte Innenentwicklung Vorrang haben; aber auch eine angemessene Außenentwicklung wäre zu verfolgen
- Es wäre eine vertane Chance, wenn man auch von Außen nachfragenden attraktiven Firmen keinen Standort in der Stadt Süßen anbieten könne

Herr Sippel stellt in seinem Fazit dar, dass es naturgemäß in der Frage der mittel- bis langfristigen gewerblichen Entwicklung und damit verbunden der Frage der Außenentwicklung stark differierende Meinungsbilder gibt. Herr Sippel gibt nochmals zu verstehen, dass es bei der vollzogenen Abfrage nicht um eine Abstimmung geht, sondern dass der Gemeinderat die Breite der Meinungen ablesen und diese in seine Entscheidung Pro / Contra einer weiteren gewerblichen Außenentwicklung einstellen sollte.

Ausblick auf 4. Sitzung des Runden Tisch

Herr Mezger gibt einen kurzen Überblick über die für die 4. Sitzung des Runden Tisches zu prüfenden und dann in der 4. Sitzung offen zu diskutierenden Standorte für eine gewerbliche Außenentwicklung und die zugehörigen Prüfkriterien.

Auf die beiliegende Präsentation wird verwiesen

Herr Sippel gibt Herrn Mezger nochmals auf den Weg, dass die zu vollziehende Prüfung letztlich dazu dienen soll, sachlich neutral die Gegebenheiten, Chancen und Restriktionen der einzelnen Untersuchungsflächen fachgutachterlich aufzuzeigen. Dem Runden Tisch wie auch dem Gemeinderat obliegt es dann, die Alternativen zu bewerten und eine Empfehlung auszusprechen.

Bei Herrn Mezger und Herrn Bürgermeister Hick wird angefragt, ob nicht auch das Gebiet Steingrube auf Gingener Markung zum Vergleich seiner Eignung mit den Standorten auf Süßener Markung in die Alternativenprüfung eingebunden werden soll. Herr Bürgermeister Hick betont zunächst, dass es für die Gemeinde Gingen nicht darum geht, an anderen Standorten als am IKG Auen interkommunal teilzuhaben. Der Fokus liegt nach seinen Worten weiterhin auf einer interkommunal getragenen Lösung am Standort Auen. Herr Bürgermeister Hick verweist darauf, dass beim IKG Auen im Gingener Teil von Auen 65% der Grundstücksflächen bereits in Eigentum der Gemeinde Gingen sind. Es wird daraufhin angemerkt, dass damit eigentlich keine ergebnisoffene Diskussion mehr vorhanden sei

Sollte dieser Standort IKG Auen im Ergebnis der Alternativenprüfung nicht zur Umsetzung empfohlen werden bzw. die Priorität auf einer anderen Fläche liegen, so würde die Gemeinde Gingen entsprechend der derzeitigen Beschlusslage im Gemeinderat das Gebiet Steingrube forciert überplanen und auch entwickeln. Von daher sieht Herr Bürgermeister Hick auch kein Erfordernis, die Fläche Steingrube in die vergleichende Betrachtung aufzunehmen. Ob die Gemeinde Gingen an einem der zu prüfenden Standorten 2-6 als IKG-Kommune teilhaben will, kann oder nicht, stand noch nicht zur Disposition und wäre ergebnisoffen zu diskutieren.

Herr Sippel dankt den Anwesenden für Ihre Beiträge und Meinungsbilder und verweist nochmals auf die 4. Sitzung des Runden Tisches am 10.11.2021. Ziel ist in diesem Rahmen eine gemeinsame Bewertung der von Herrn Mezger geprüften Alternativstandorte vorzunehmen und eine Empfehlung von Seiten des Runden Tisches abzugeben.

Um die Standorte möglichst auch gemeinsam zu begehen und Eindrücke vor Ort zu gewinnen soll ein vorgelagerter Rundegang / eine Befahrung stattfinden. Hierzu wird nochmals separat eingeladen.

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel.Buff
Sippel, 19.10.2021



Strategie der Gewerbeflächenentwicklung

Inhaltliche Vertiefung

Oktober 2021

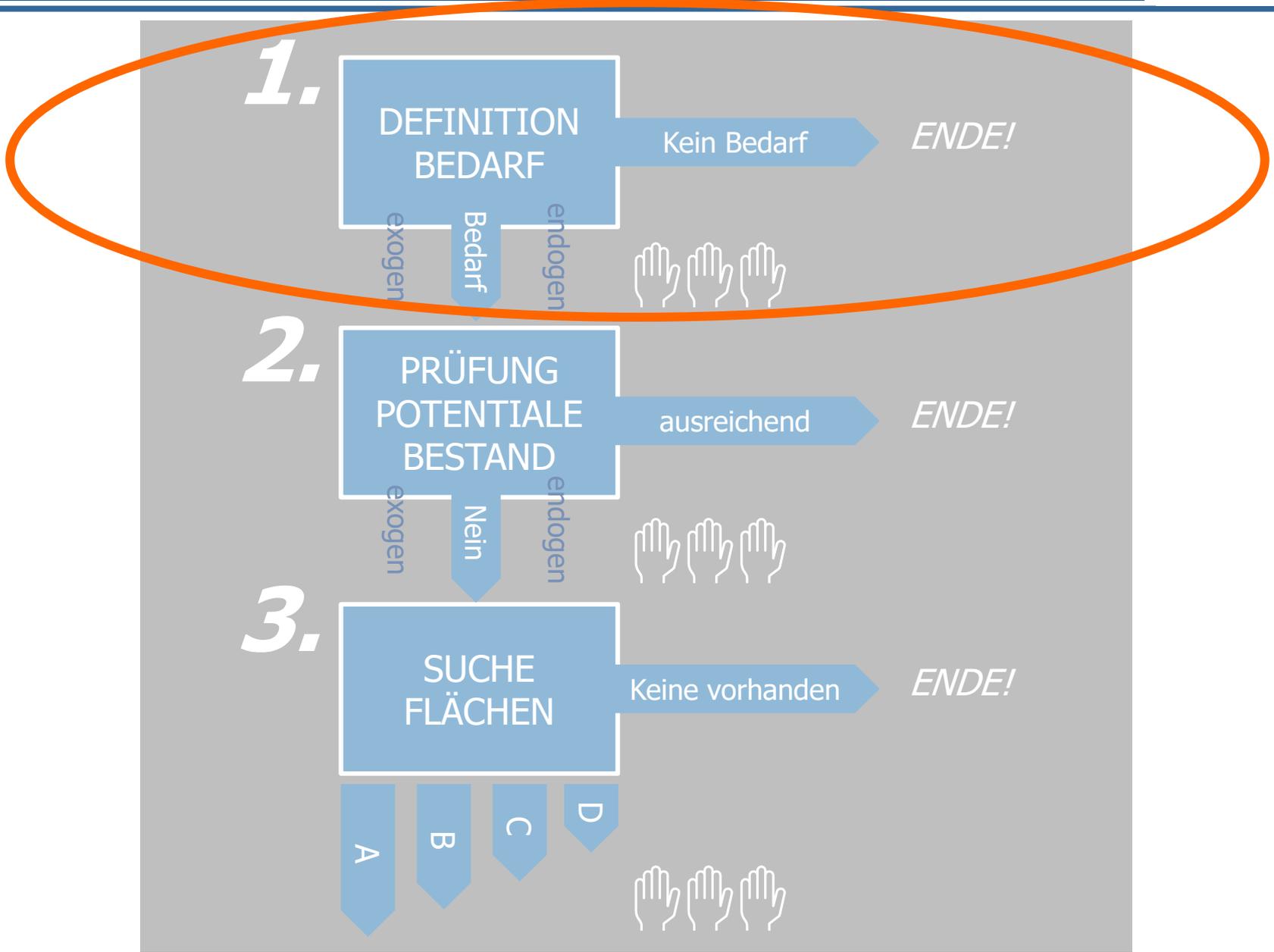
ppa. Matthias Prüller
Dipl.- Geogr. Julia Bubbel

Dipl. Ing. (FH) Freier Stadtplaner Manfred Mezger

Ausgangslage

- „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung Süßen“ = Gewerbeflächenentwicklungskonzept
 - **Bedarfsermittlung Gewerbeflächen bis 2035**
 - **Erfassung noch vorhandener Planungsflächen** (entwickelbare Flächen gemäß Flächennutzungsplan, verfügbare Freiflächen mit Bebauungsplan, inkl. soweit bekannt: möglicherweise verfügbare Nachverdichtungs-/Nachnutzungsflächen)
- **Inhaltliche Ergänzung und Vertiefung erfolgt auf Basis Ergebnisse Sitzung „Runder Tisch“**
- **Wesentliche Inhalte der folgenden Ausführungen:**
 - detaillierte Darstellung **Innenentwicklungspotenziale, brachliegende, untergenutzte Flächen**
 - **Ansprache von Grundstückseigentümern**, soweit nicht bereits Austausch mit Stadt vorhanden
 - **Ergänzende Unternehmensbefragung** zu differenzierten Themen, wie geänderten Flächenbedarfen, längerfristiger Entwicklung, Veränderungen Unternehmensstruktur
 - Gewerbesteuerliche Erträge IKG Auen bzw. **Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer**
 - **Evaluation endogene Flächenbedarfe**

→ **Vorliegende Aussagen ergänzen die Gewerbeflächenstrategie inhaltlich**



Allgemeine Trends / Grundlagen

Allgemeine Trends / Grundlagen

Flächenverbrauch

- **Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie**
- **Ziel des maximalen Flächenverbrauchs von 30 ha pro Tag bis 2030**

SDG 11. Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen			
11.1.a	Flächeninanspruchnahme <i>Flächen nachhaltig nutzen</i>	Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche	Senkung auf 30 ha minus x pro Tag bis 2030
11.1.b		Freiraumverlust in m ² /je Einwohner	Verringerung des einwohnerbezogenen Freiflächenverlustes
11.1.c		Einwohner je Siedlungs- und Verkehrsfläche (Siedlungsdichte)	Keine Verringerung der Siedlungsdichte
11.2.a	Mobilität <i>Mobilität sichern – Umwelt schonen</i>	Endenergieverbrauch im Güterverkehr	Zielkorridor bis zum Jahre 2030 minus 15 bis minus 20 Prozent

Berechnung Anteile Flächeninanspruchnahme:

Für Deutschland: 30 ha * 365 Tage = max. 10.950 ha pro Jahr → 10.950 ha / 83,1 Mio. EW = max. 0,0001317 ha pro Einwohner in D

Für Süßen: 10.155 EW → max. ca. 1,337 ha pro Jahr

bis 2035 = max. ca. 18,7 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche

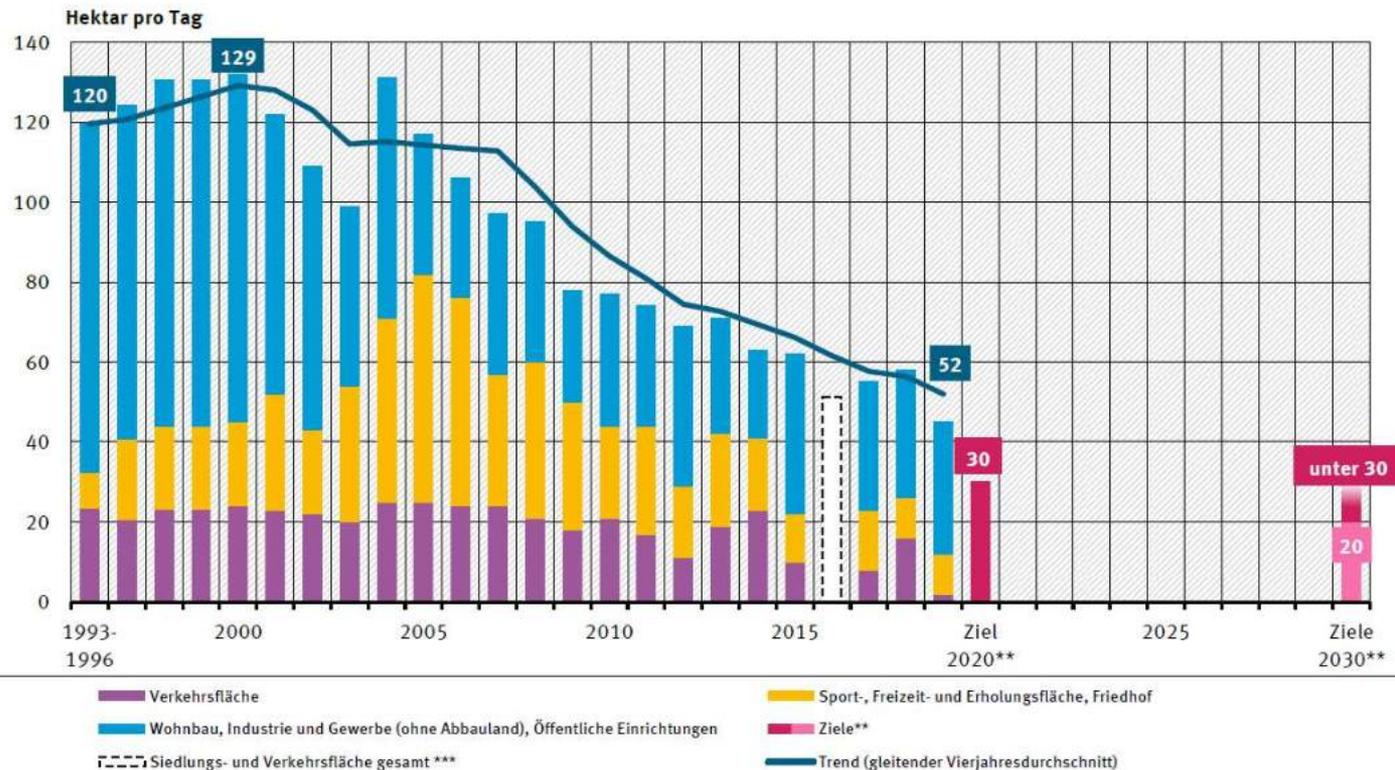
→ Anteil Industrie- und Gewerbefläche, 50% Flächen gemischter Nutzung (in Süßen aktuell 21,7%):

max. ca. 4 ha Flächenverbrauch (Gewerbeflächen) für Süßen im Zeitraum bis 2035

Allgemeine Trends / Grundlagen

Flächenverbrauch

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche*



* Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab 2004 verzerrt.

** Ziel 2020: "Klimaschutzplan 2050"; Ziele 2030: "30 minus x" Hektar pro Tag; "Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016"; 20 Hektar pro Tag; "Integriertes Umweltprogramm 2030"

*** Ab 2016 entfällt aufgrund der Umstellung von automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf das automatisierte Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) die Unterscheidung zwischen "Gebäude- und Freifläche" sowie "Betriebsfläche ohne Abbauland". Dadurch ist derzeit der Zeitvergleich beeinträchtigt und die Berechnung von Veränderungen wird erschwert. Die nach der Umstellung ermittelte Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält weitgehend dieselben Nutzungsarten wie zuvor. Weitere Informationen unter www.bmu.de/W52220#c10929.

Quelle: Worte aus Statistisches Bundesamt 2021, Erläuterungen zum Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche [ha/Tag]“ und Pressemitteilung Nr. 209 vom 30. April 2021

Allgemeine Trends / Grundlagen

Flächenverbrauch

- **Grundsätzlich zeigt sich eine abnehmende Tendenz – auch in Baden Württemberg:**
- Nach den Ergebnissen der Flächenerhebung auf der Grundlage von Auswertungen des Amtlichen Liegenschaftskatasters ergibt sich für das Jahr 2018 damit rein rechnerisch ein täglicher »Flächenverbrauch« für Siedlungs- und Verkehrsflächen von 4,5 ha. In einer längerfristigen Betrachtung zeigt sich damit eine abnehmende Tendenz. So lag die tägliche Flächeninanspruchnahme 2008 noch bei rund 8 ha, während der Durchschnittswert über die letzten 5 Jahre rund 5,3 ha beträgt. (Stala)

- **Aber immer noch hohe Zahlen Flächenverbrauch. Daher ist eine flächenschonende Entwicklung anzustreben. Betrifft Flächen für Wohnen und Wirtschaftsentwicklung.**

- **Ziele (Auswahl):**
 - **Flächenschonende Entwicklung, bestmögliche Flächenausnutzung und**
 - **Verdichtete Bauweise**
 - **Mehrgeschossiges Bauen**
 - **Mehrgeschossiges Parken**
 - **Innenentwicklung**

- **Möglichkeiten gegeben, über Planungsrecht einzugreifen, um sich auch Ziele zu setzen, die über Bundesziele hinausgehen!**

Allgemeine Trends / Grundlagen

Nachhaltigkeit

Auch Ziele der Schaffung nachhaltigen Wirtschaftens wichtig.

Schonung natürlicher Ressourcen (Fläche, Energie)

- **Diese sind auch gerade für Wirtschaft und Unternehmen wesentlich und umzusetzen.**
- **Auch hier sind Vorgaben über Bauleitplanung und städtebauliche Verträge möglich, die die Umsetzung hoher Standards ermöglichen**
- **U.a. Energieeffizienz, Nutzung regenerativer Energien, Begrünungen, klimaneutrales Wirtschaften (nicht nur für Neubau, sondern auch Sanierung anstreben (Anreize schaffen))**
- **Nachnutzung von Industriebrachen, Leerständen, flexible Bauweisen**

Allgemeine Trends / Grundlagen

Nachhaltigkeit

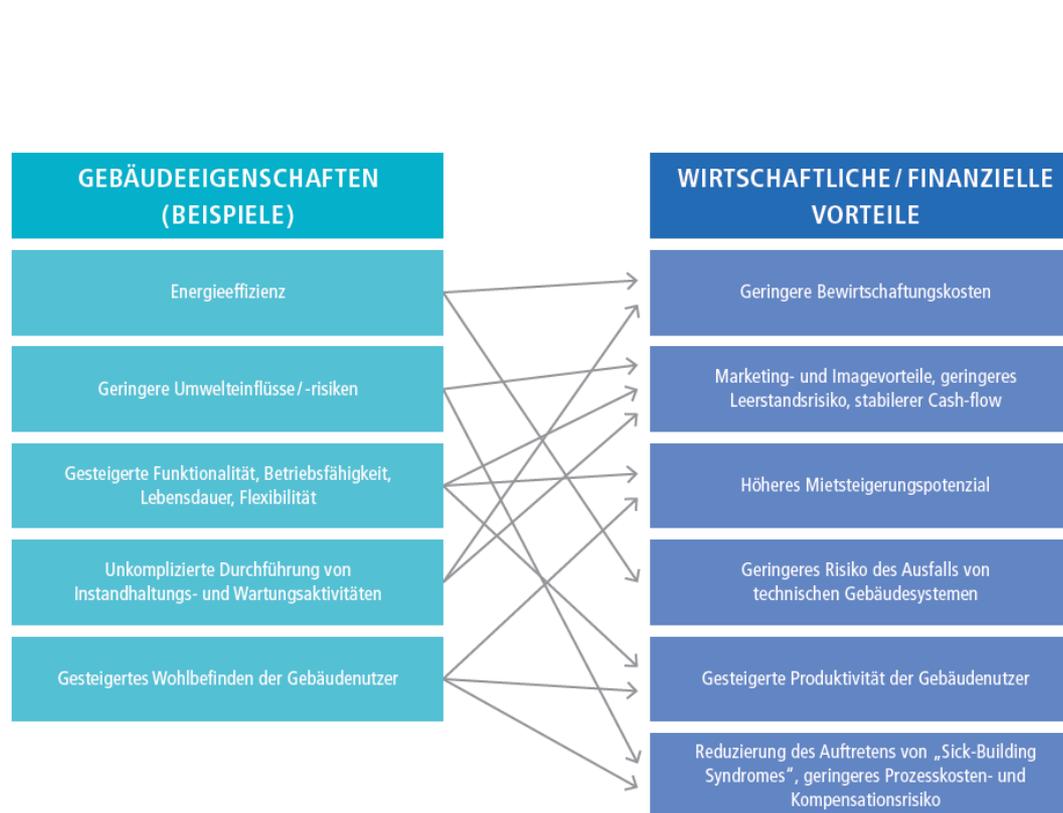


Abbildung 2: Wirtschaftliche und finanzielle Vorteile nachhaltigen Bauens
 Quelle: Lützkendorf/ Lorenz (2005): 12

Strategiebaustein	Maßnahme
Intelligente Flächennutzung am eigenen Standort	<ul style="list-style-type: none"> Schaffen oder Anpassen der planungsrechtlichen Gegebenheiten, um eine intensivere Grundstücksnutzung zu ermöglichen (z. B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Nachnutzung von Gewerbearealen und Gewerbebauten	<ul style="list-style-type: none"> Schaffen oder Anpassen der planungsrechtlichen Gegebenheiten, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen (z. B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan) Baugenehmigungen bezüglich Nutzungsänderungen
Flächensparendes Bauen	<ul style="list-style-type: none"> Flächensparende und ressourcenschonende Konzeption von Gewerbegebieten, z. B. hinsichtlich Baudichten, Grundstückszuschnitten, flächensparender Erschließung (städtebauliche Rahmenplanung) Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. Möglichkeiten und Vorgaben für eine kompakte Bebauung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verringerung von Nebenflächen (z. B. Reduzierung der Stellplatzpflicht, Einrichtung von Sammelparkplätzen)
Nachhaltiges Bauen	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere zu ökologischen Aspekten (z. B. Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwasserversickerung) Zertifizierung von Gewerbegebieten

Übersicht 4

Quelle: Eigene Darstellung nach ILS (2004); Steinebach/ Schaadt (1996)

Quelle: Stadt Karlsruhe: UNTERNEHMENSSTANDORTE ZUKUNFTSFÄHIG ENTWICKELN Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen

Allgemeine Trends / Grundlagen

Nachhaltigkeit

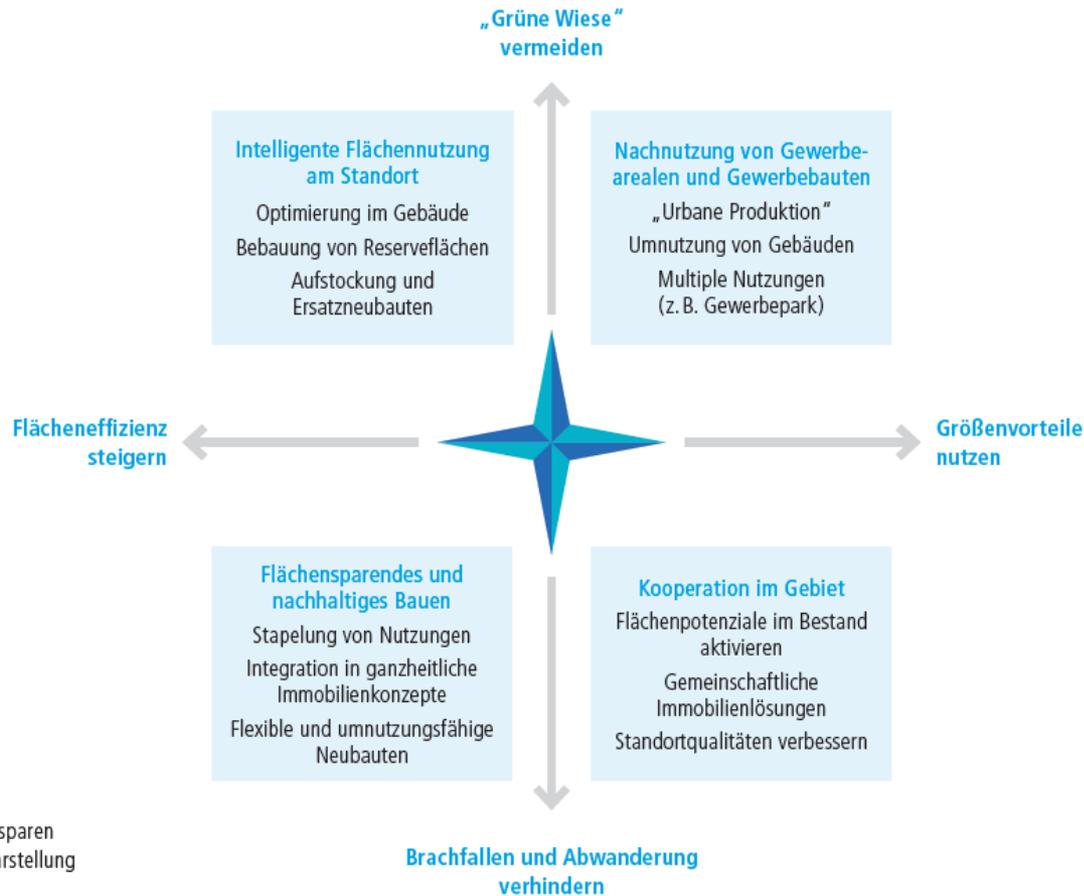


Abbildung 5:
Kompass Flächensparen
Quelle: Eigene Darstellung

Quelle: Stadt Karlsruhe: UNTERNEHMENSSTANDORTE ZUKUNFTSFÄHIG ENTWICKELN Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen

Allgemeine Trends / Grundlagen

Industrie 4.0 / Digitalisierung

Mit der fortschreitender Digitalisierung und Aufkommen wie Begrifflichkeiten der Industri 4.0 wurde immer mehr über sinkenden Flächenbedarf gesprochen

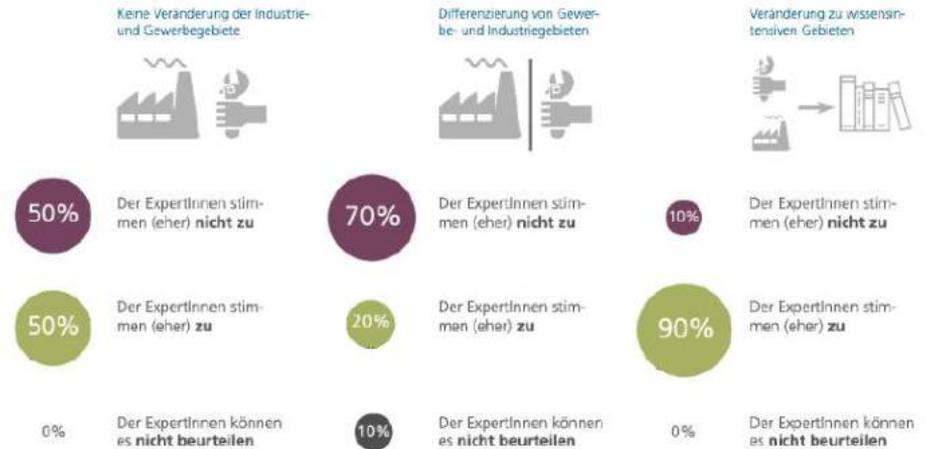
Es zeigt sich aber v.a., dass sich der Bedarf ggf. wandelt, aber ein Rückgang des Flächenbedarfs nicht gegeben ist.

Eine größere Flexibilität ist gefragt und individuelle Rahmenbedingungen Für ein effizientes Wirtschaften, aber auch attraktive Rahmenbedingungen

Trennung von Wohnen und Gewerbe zukünftig nicht mehr in allen Branchen von hoher Relevanz (geringere Emissionen), Schaffung Urbaner Standorte

Anforderungen an Gewerbegebiete 4.0

Einfluss der Digitalisierung auf Industrie- und Gewerbegebiete nach Einschätzung der Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner

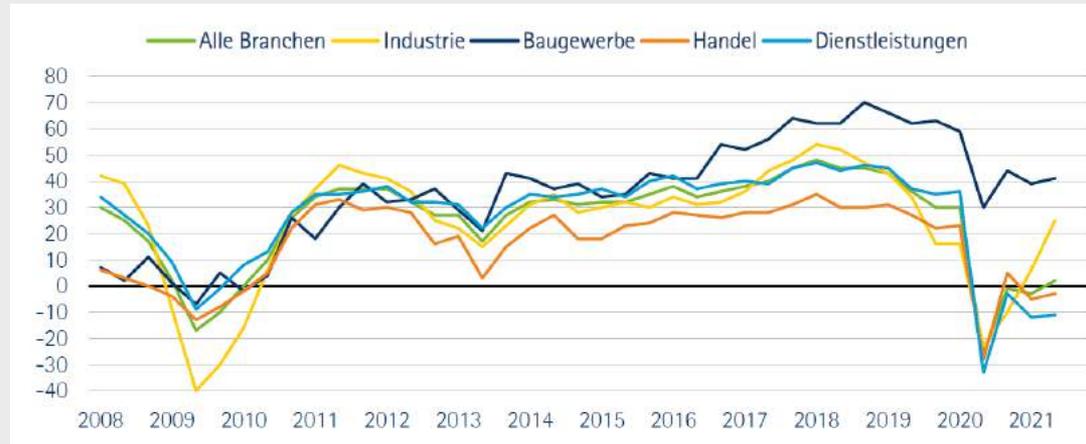


Hochschule für Technik Rapperswil, Projekt NUDIG
 Icon: freepic.com (aufwwwse abgeändert)

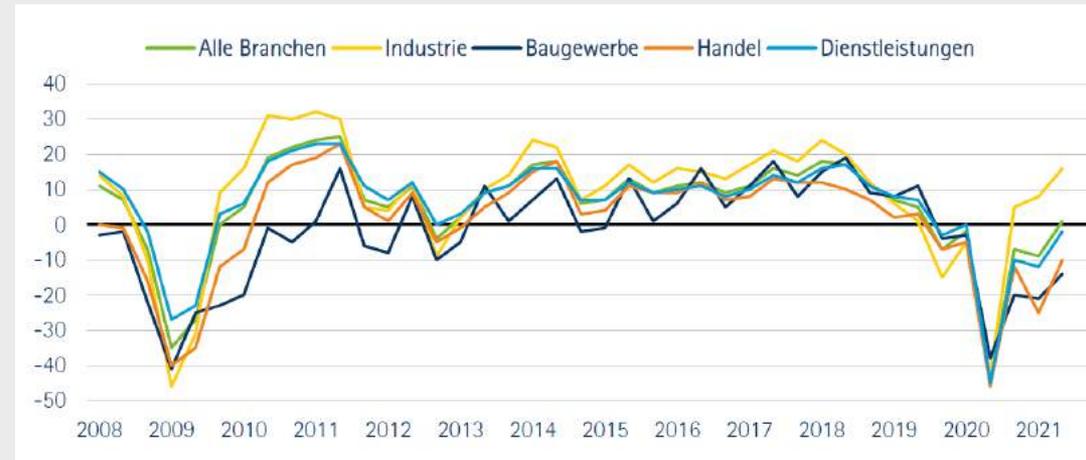
Allgemeine Trends / Grundlagen

Pandemie

Aktuelle Geschäftslage Deutschland nach Branchen



Grafik: Geschäftserwartungen der Unternehmen für die kommenden 12 Monate



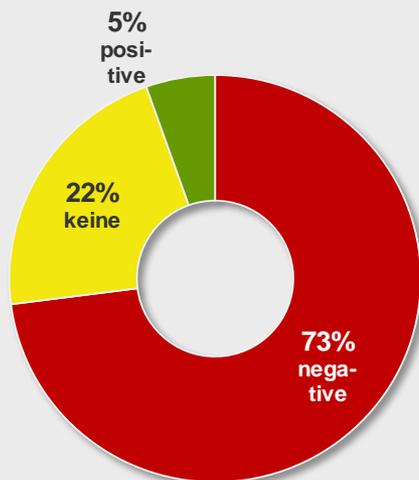
- Auswirkungen durch Pandemie waren 2020 in vielen Branchen sehr hoch
- aber Entwicklungen und Erwartungen tendenziell gerade in **Branchen mit hohem Gewerbeflächenbedarf** wieder **optimistischer**
- **Baugewerbe** mit der grundsätzlich **geringsten Betroffenheit**, wobei Erwartungen hier derzeit eher zurückhaltend sind
- Gerade **Industrie** lässt aber wieder **deutlichen Aufwärtstrend** erkennen
- **Befragungsergebnisse** bestätigen dies ebenfalls

Allgemeine Trends / Grundlagen

Pandemie

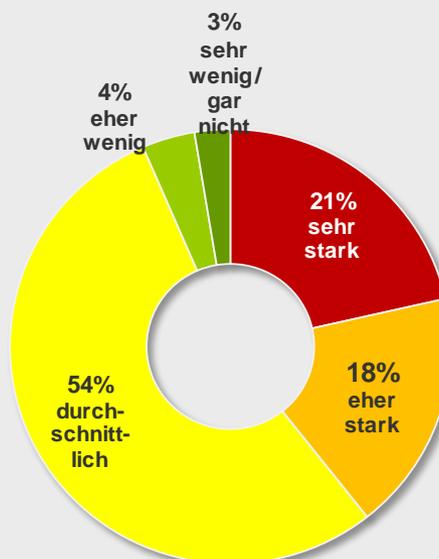
2020

Frage: Welche Auswirkungen erwarten Sie für Ihr Unternehmen durch die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie für Ihre wirtschaftliche Gesamtentwicklung?



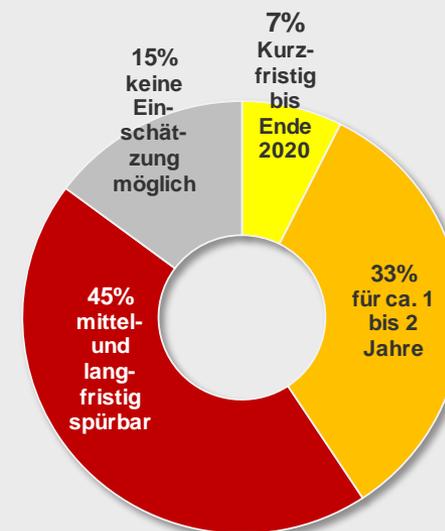
n=37

Frage: Wie stark sehen Sie Ihr Unternehmen durch die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie in Ihrer wirtschaftlichen Gesamtentwicklung betroffen (nur bei negativen Auswirkungen durch die Corona-Pandemie)?



n=27

Frage: Falls Sie durch die Corona-Pandemie in Ihrer wirtschaftlichen Gesamtentwicklung betroffen sind, für welchen Zeitraum gehen Sie nach Ihrer aktuellen Einschätzung hier von entsprechenden Folgewirkungen aus?



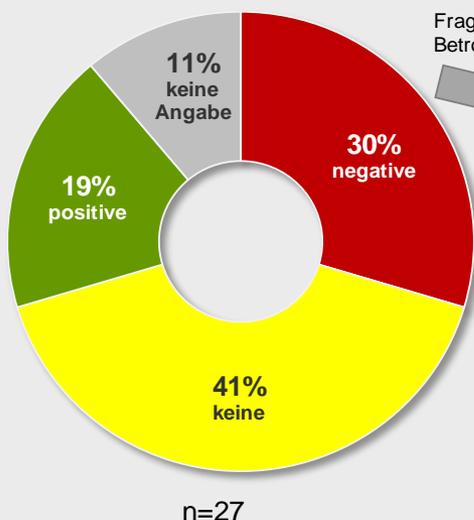
n=27

Allgemeine Trends / Grundlagen

Pandemie

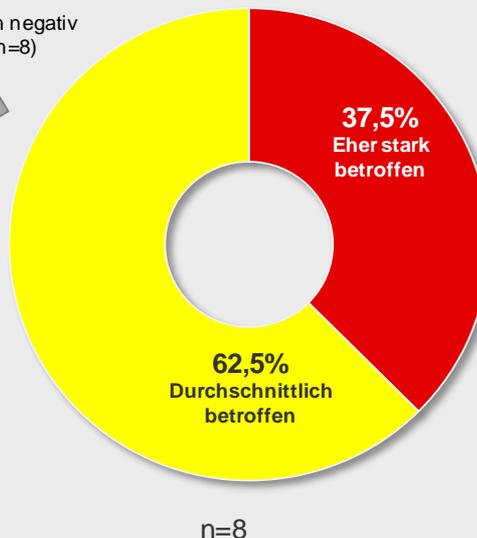
2021

Frage: Welche Auswirkungen erwarten Sie für Ihr Unternehmen durch die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie für Ihre wirtschaftliche Gesamtentwicklung?

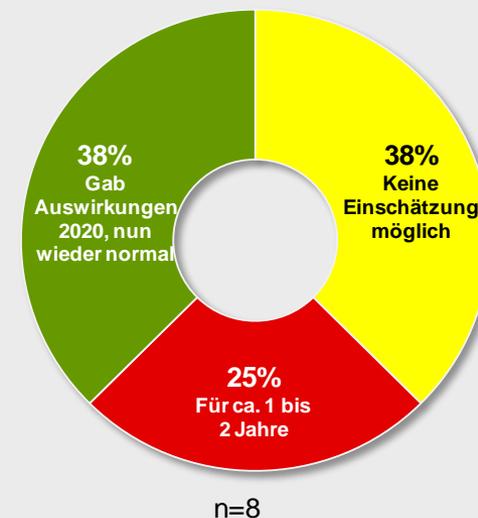


Frage: Wie stark sehen Sie Ihr Unternehmen durch die aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie in Ihrer wirtschaftlichen Gesamtentwicklung betroffen? (nur negativ Betroffene)

Frage nur an negativ Betroffene (n=8)



Frage: Falls Sie durch die Corona-Pandemie in Ihrer wirtschaftlichen Gesamtentwicklung betroffen sind, für welchen Zeitraum gehen Sie nach Ihrer aktuellen Einschätzung von entsprechenden Folgewirkungen aus? (nur negativ Betroffene)



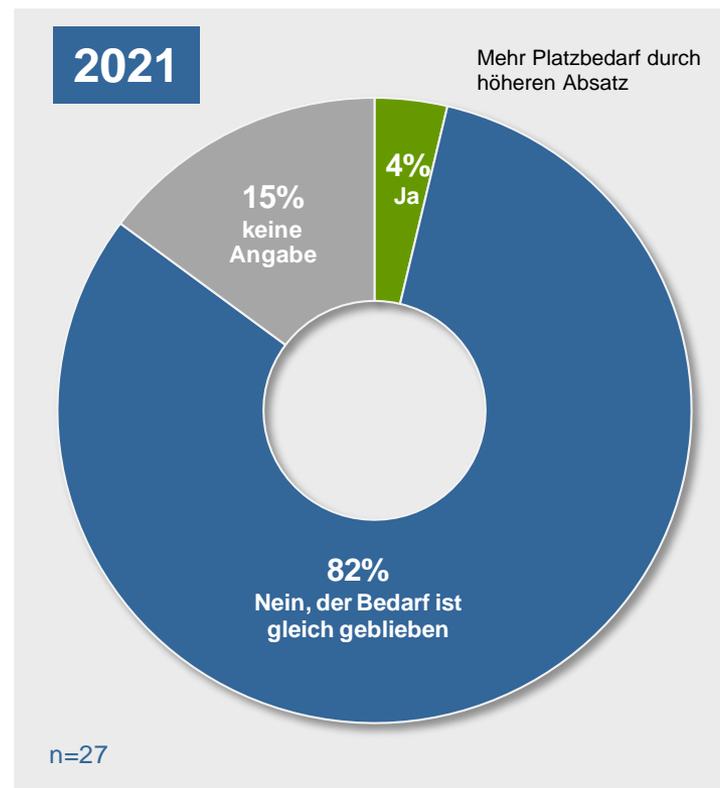
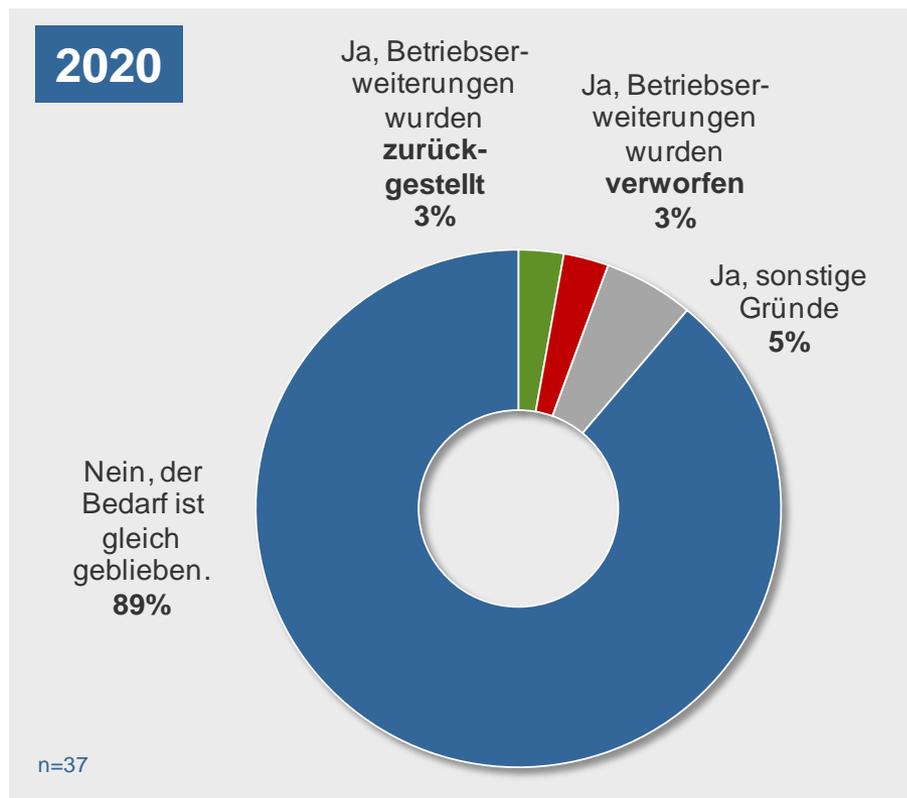
Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2021

- Erwartete Auswirkungen fallen deutlich weniger negativ aus und werden zum Teil eher kurzfristig eingestuft
- Keine signifikanten Unterschiede nach Branchen und Standorten

Allgemeine Trends / Grundlagen

Pandemie

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

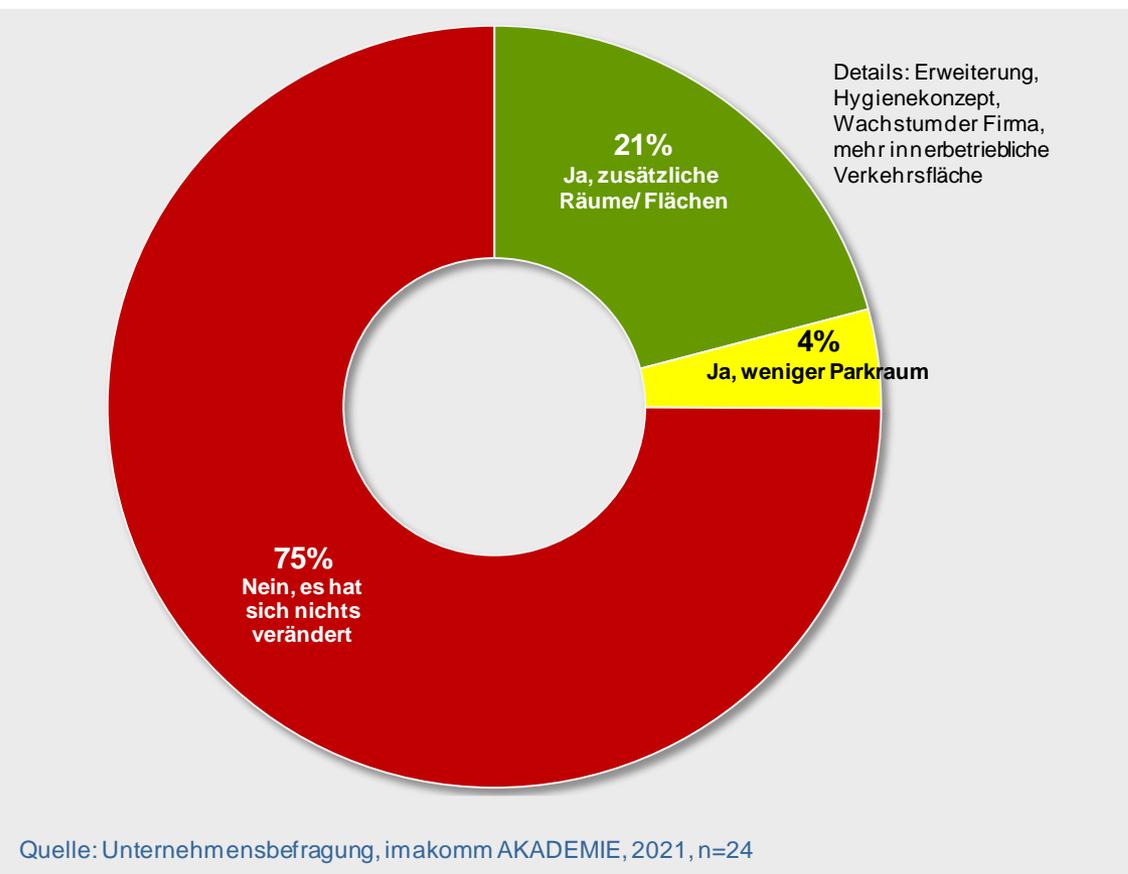


- **Kein gesunkener Flächenbedarf durch die Pandemie festzuhalten**

Allgemeine Trends / Grundlagen

Pandemie

Frage: Haben sich Ihre Anforderungen an den Unternehmensstandort in den letzten 1-2 Jahren geändert durch Maßnahmen Pandemie, Digitalisierung, verändertes Kundenverhalten etc.) ?



2021

Allgemeine Trends / Grundlagen

Fachkräftebedarf

Bedarf an Arbeits- und Fachkräften weiterhin hoch! Bedarfe liegen Mitte 2021 bereits wieder über Vor-Pandemie-Niveau (Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 39/2021)

Wesentlicher Baustein für solide wirtschaftliche Entwicklung

Wesentliche Branchen mit Fachkräftemangel (nach Einschätzung Bundesministerium für Wirtschaft und Energie):

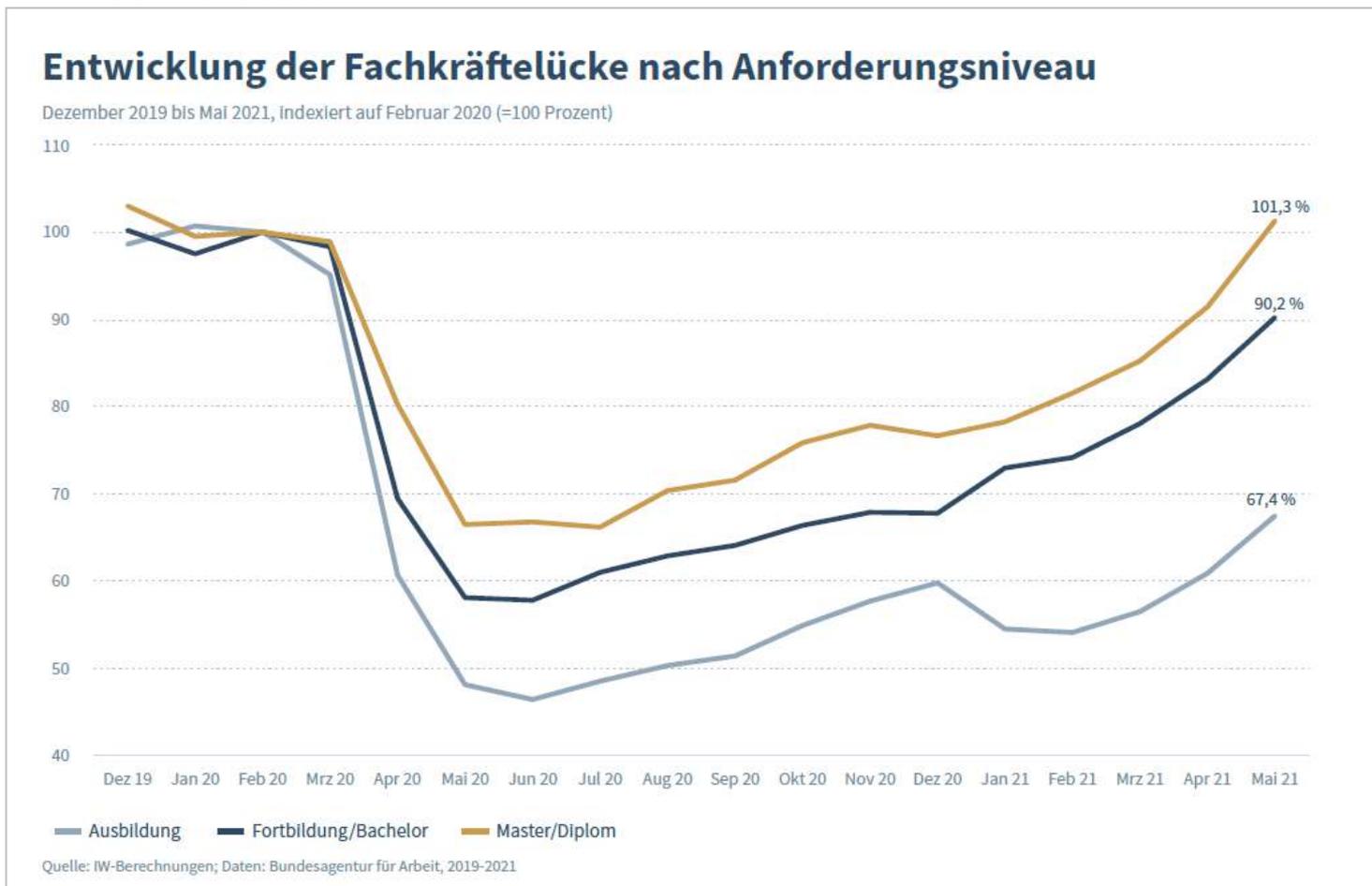
- Akademische Berufsgruppen in den Bereichen Medizin, Ingenieurwesen im Maschinen- und Fahrzeugbau, Elektrotechnik, IT und Softwareentwicklung und Programmierung.
- Handwerk: Elektroinstallation und -montage, Zerspanungstechnik, Kunststoffverarbeitung, Rohrleitungsbau, Schweißtechnik, Maschinenbau.
- Pflege: Gesundheits-, Kranken- und Altenpflege.

Daher wesentlich, dass Gesamtstandort mit guter Entwicklung, eben auch Rahmenbedingungen, Infrastruktur, Bildungs- und Freizeitangebote, Wohnraum, etc.

Nur möglich bei solidem Haushalt → Gegenseitige Beeinflussung und Notwendigkeit Gesamtentwicklung

Allgemeine Trends / Grundlagen

Fachkräftebedarf



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 39/2021

Allgemeine Trends / Grundlagen

Fachkräftebedarf

Frage: Wie wichtig sind Ihnen / wie zufrieden sind Sie mit folgende Aspekte in Süßen?
 Skala von 1 (sehr wichtig / sehr zufrieden) bis 5 (sehr unwichtig / sehr unzufrieden)

Zentrale Lage des Unternehmensstandorts innerhalb von Süßen

Überörtliche Verkehrsanbindung (Straße / Schiene)

An- / Abfahrt zum Unternehmen

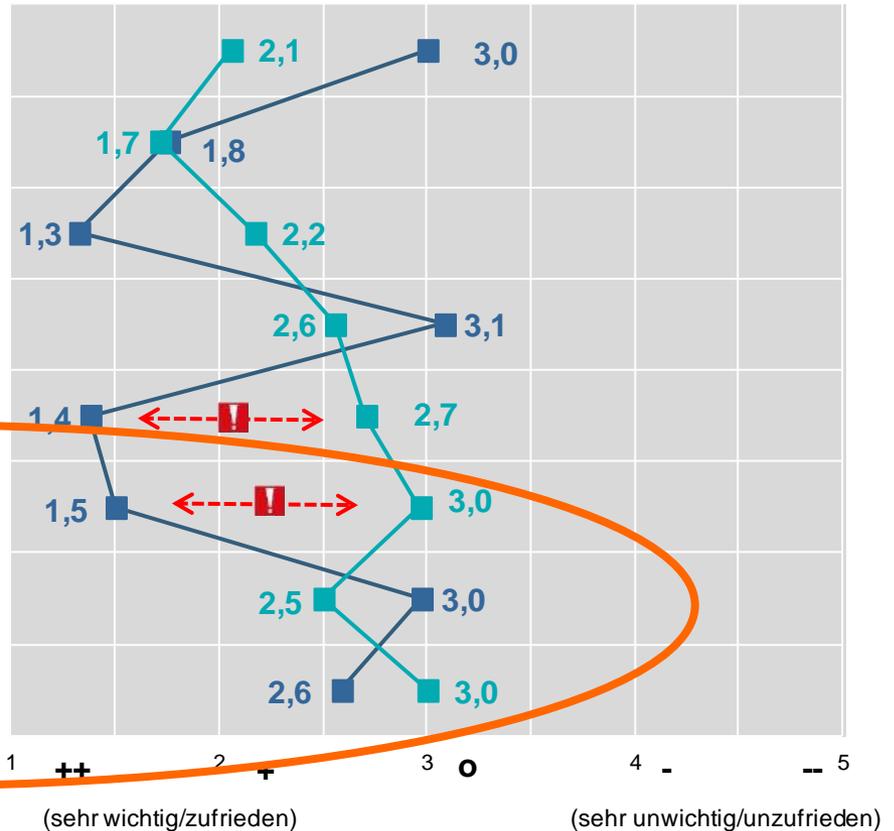
Anbindung / Taktung ÖPNV

Schnelle Breitbandanbindung (Telefon, Internet)

Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften

Verfügbarkeit von einfachen Arbeitskräften

Verfügbarkeit von Wohnraum



■ Wichtigkeit ■ Zufriedenheit

n = 37 / Mittelwerte / Bewertung auf einer Skala von 1-5

←-!-→ Besonders große Differenz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit

Allgemeine Trends / Grundlagen

Fazit

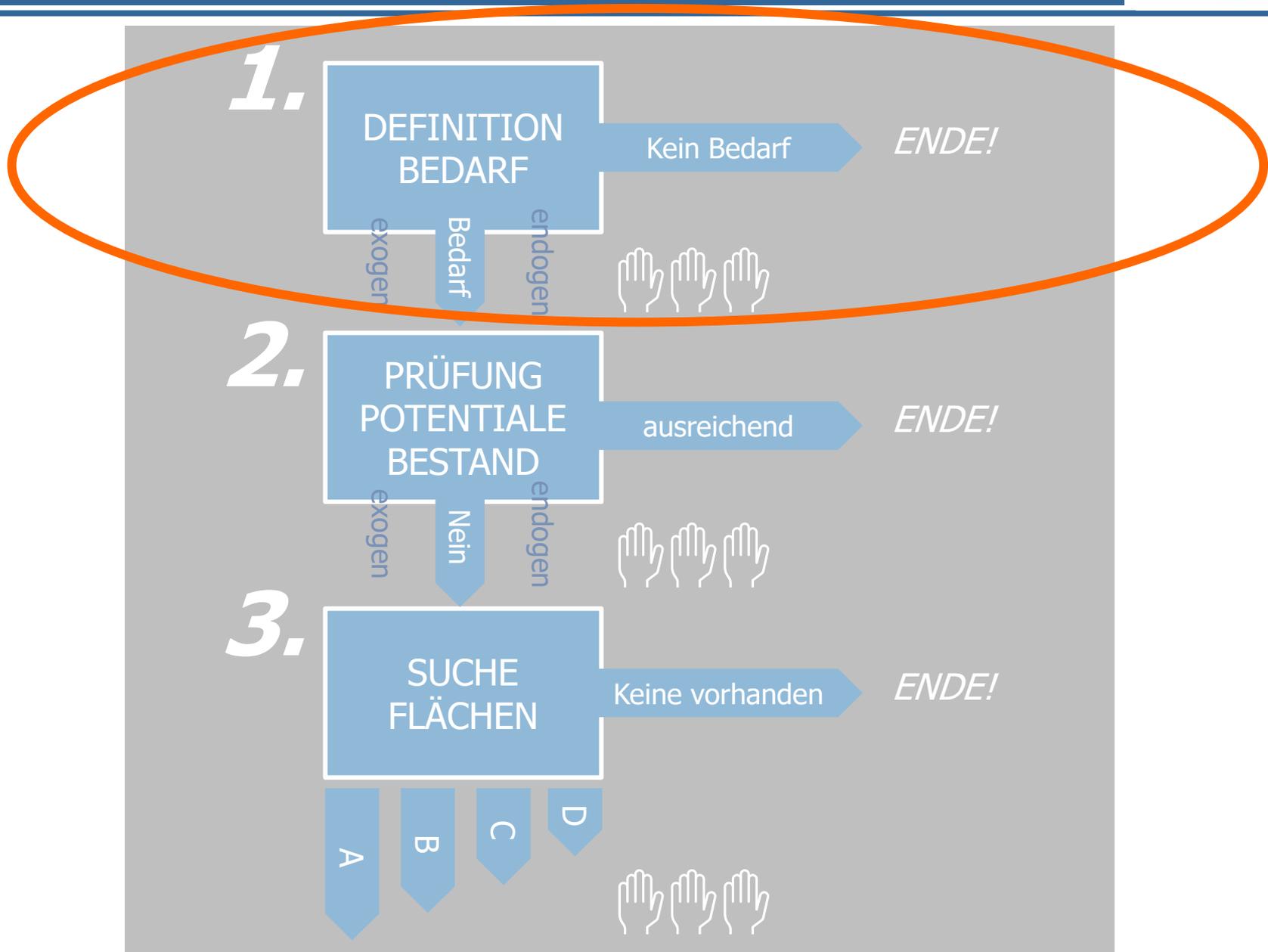
Es bestehen zahlreiche Ansätze, um auch die Ziele des Flächensparens und eines emissionsarmen nachhaltigen Wirtschaftens zu fördern und die auch „über zu erfüllen“

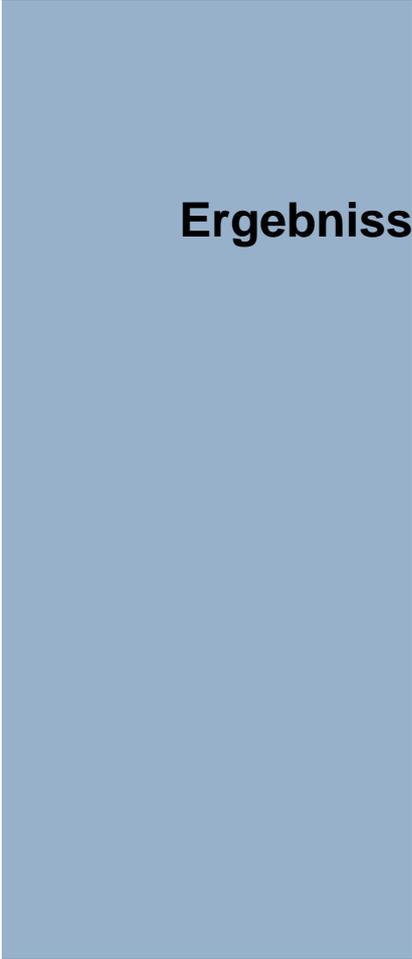
Grundsätzlich sind Anreize, Information und Kommunikation wesentlich, um auch Bestandsbetriebe stärker in die Pflicht zu nehmen – z.B. auch Nachhaltigkeit wesentlich für Image von Firmen!

Maßvoller Umgang mit Flächen wichtig – aber auch die Aufrechterhaltung eines dynamischen starken Standortes wichtig! Ziele mit im Auge behalten und ggf. Ansätze finden, sich hier in der Mitte zu treffen!

→ **Neben reiner Diskussion über Flächenverbrauch: Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten – gerade neue Flächen im städtischen Besitz so zu entwickeln, dass Ziele der Nachhaltigkeit, des hohen Flächenverbrauchs und der Ansiedlung strategisch gewollter Branchen möglich sind!**

→ **Grundsätzliche strategische Entscheidungen!**





Ergebnisse Unternehmensbefragung 2020 / 2021

Ergebnisse Unternehmensbefragung

2020

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

2021

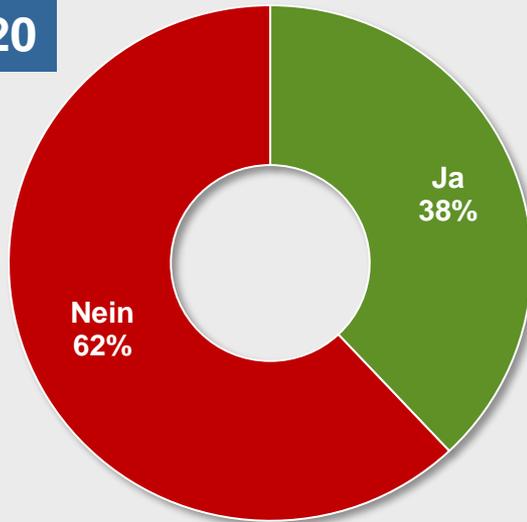
Bitte geben Sie die Branche Ihres Unternehmens an.		Anzahl Mitarbeiter an Standort(en) in Süßen?	
Branche	Stichprobe	Mitarbeiterzahl	Stichprobe
Gewerbe/Industrie	12	1 - 2 Mitarbeiter	4
Dienstleistungen / Gastgewerbe / Einzelhandel	9	3 - 9 Mitarbeiter	8
		10 - 29 Mitarbeiter	8
Handwerk	5	30 - 99 Mitarbeiter	3
keine Angabe	1	100 Mitarbeiter und mehr	4
Gesamt	27	Gesamt	27

Acht Unternehmen haben an beiden Befragungen teilgenommen und waren so auch zuzuordnen. Geringere Teilnahmen v.a. beim Handel sowie beim Handwerk. Es haben jedoch mehr größere Unternehmen teilgenommen.

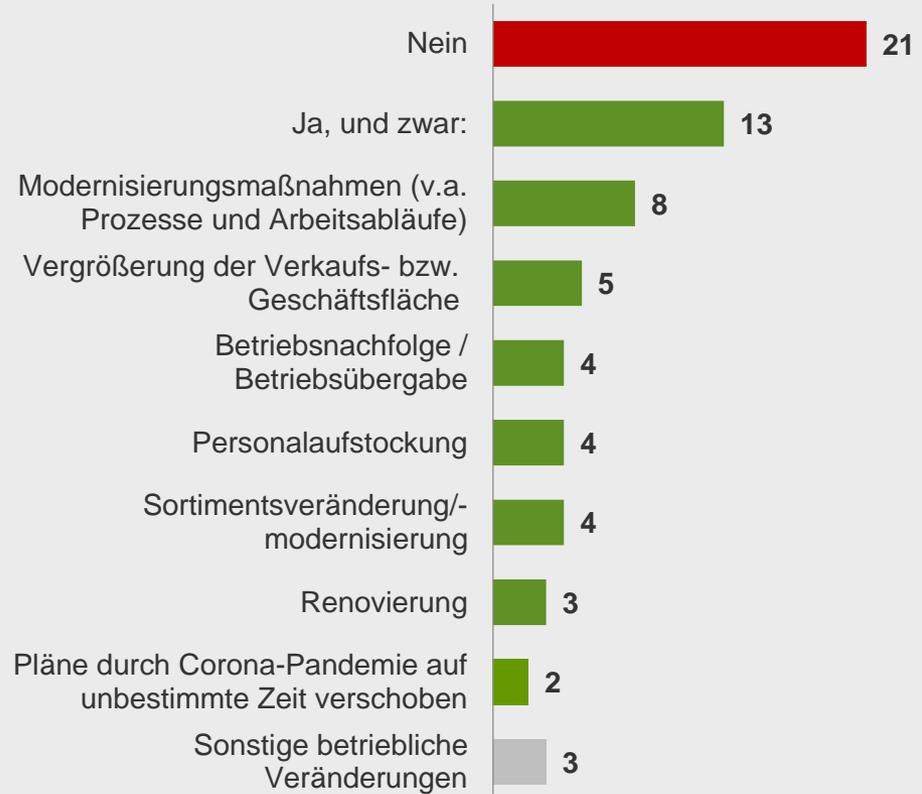
Ergebnisse Unternehmensbefragung

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

2020



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

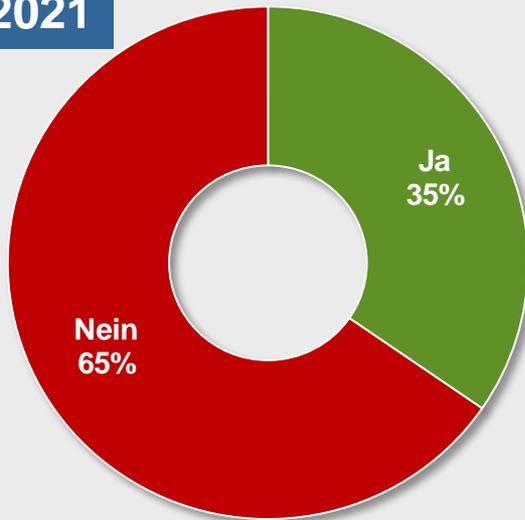


Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2020, n=37, Absolute Werte / Mehrfachnennungen möglich.

Ergebnisse Unternehmensbefragung

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

2021



- keine negativen Veränderungen geplant
- Aber: unterdurchschnittliche Standortdynamik (imakomm-Benchmark: 43%)

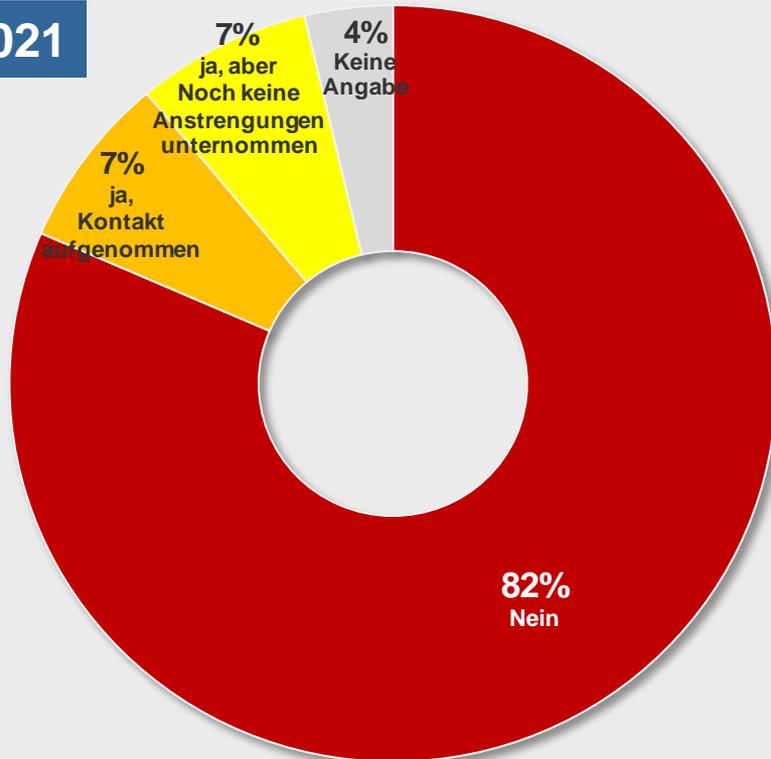


Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2021, n=27, Absolute Werte / Mehrfachnennungen möglich.

Ergebnisse Unternehmensbefragung

Frage: Befinden sich in Ihrem Standortumfeld Frei- und Brachflächen oder Leerstände, die für Ihre Firmenentwicklung in Frage kämen, aber nicht in Ihrem Besitz sind?

2021



n=27

4 Unternehmen mit entsprechender Rückmeldung, dass Flächen im Standortumfeld gegeben wären

Schwerpunkt bei Flächen in Gemengelage, nicht in Gewerbegebiete

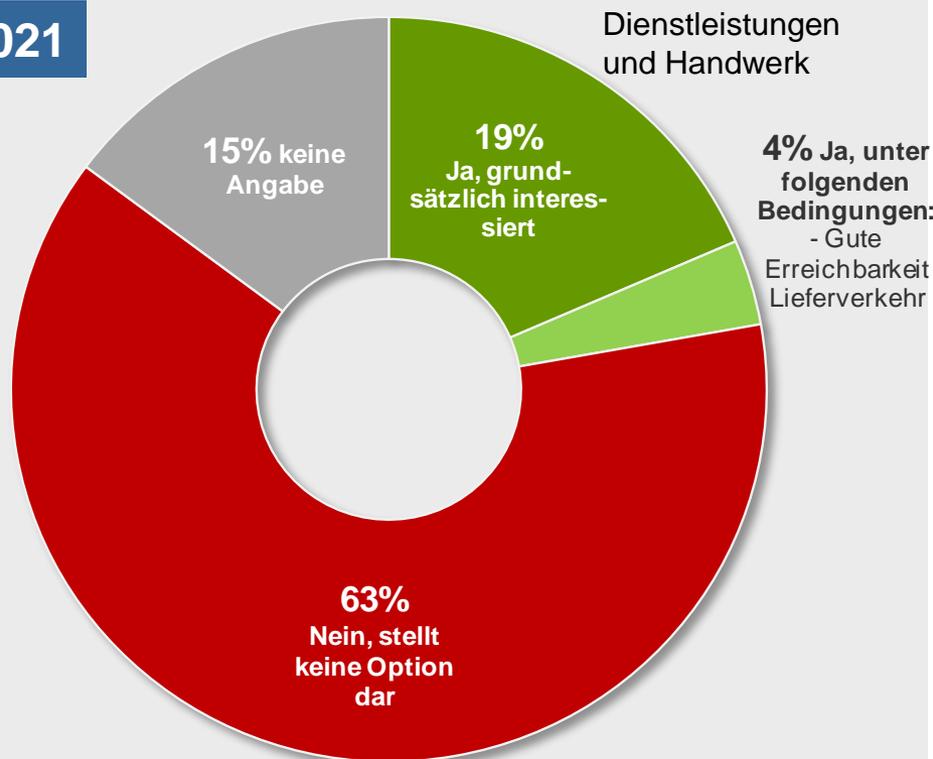
Aussagen zu Flächengrößen wurden nicht getroffen

Zeigt klar auf, dass Unternehmen mit Erweiterungsbedarf auch nach Lösungen einer Nachverdichtung suchen

Ergebnisse Unternehmensbefragung

Frage: Unabhängig von ihren derzeitigen Planungen:
Könnten Sie sich vorstellen, Ihren Betrieb innerhalb
von Süßen an einen anderen Standort zu verlagern?

2021



n=27

Sechs Betriebe können sich eine Verlagerung vorstellen,

V.a. Betriebe aus Dienstleistung und Handwerk mit Verlagerungsinteresse

Schwerpunkt bei Betrieben in Miete mit zusätzlichem Flächenbedarf

Derzeitige Standorte dieser Betriebe v.a. in Innenstadt / Innenstadtnähe sowie in Gemengelage

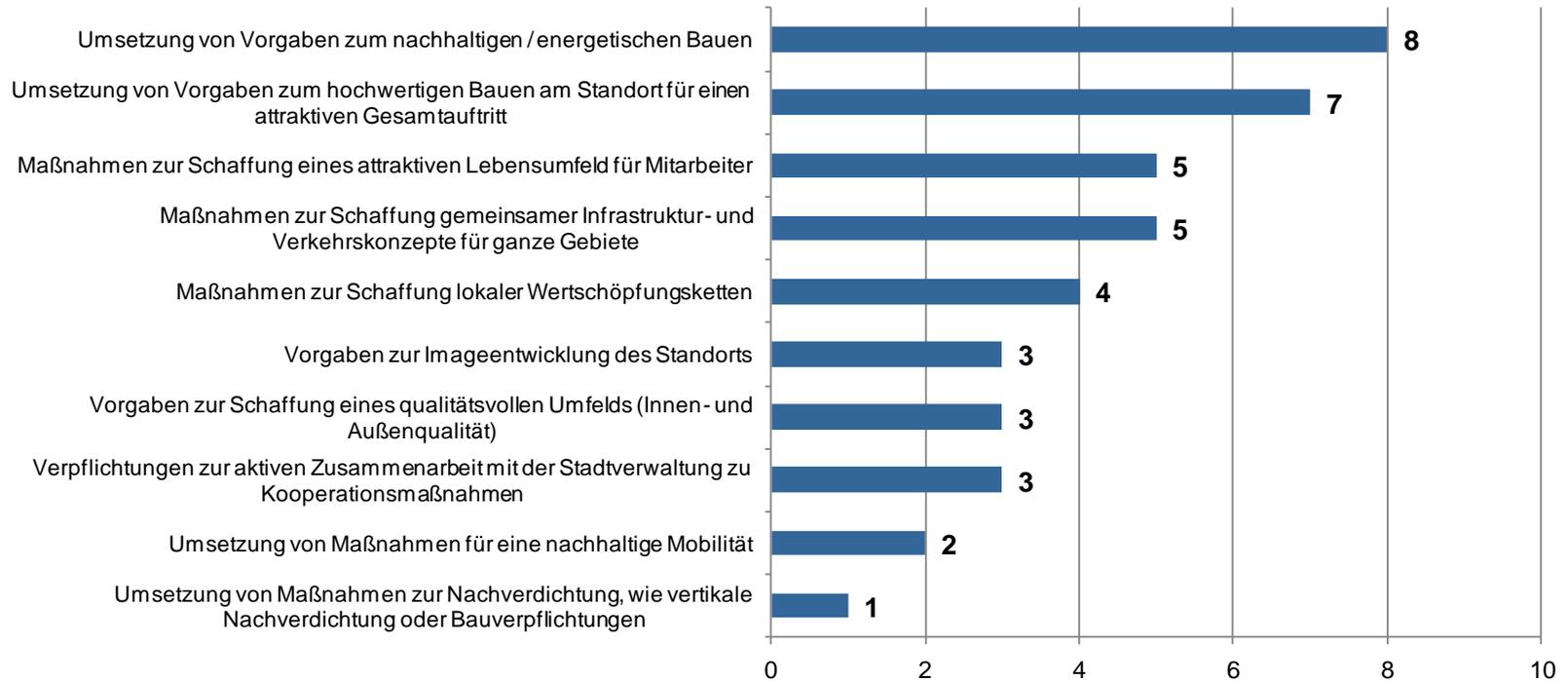
Diese Betriebe nehmen derzeit eine Grundstücksfläche von ca. 0,4 ha bzw. Ladenfläche von 0,1 ha ein. Dazu haben die Betriebe insgesamt einen Erweiterungsbedarf von 1,2 ha

- Flächenbedarf bei Verlagerung von ca. 1,5 – 2 ha
- ggf. frei werdende Flächen bei ca. 0,5 ha

Ergebnisse Unternehmensbefragung

Frage: Welche dieser Maßnahmen wären für Ihr Unternehmen für eine zeitgemäße Gewerbeentwicklung wichtig? (dabei auch unter Berücksichtigung inhaltlicher oder finanzieller Beteiligung)

2021

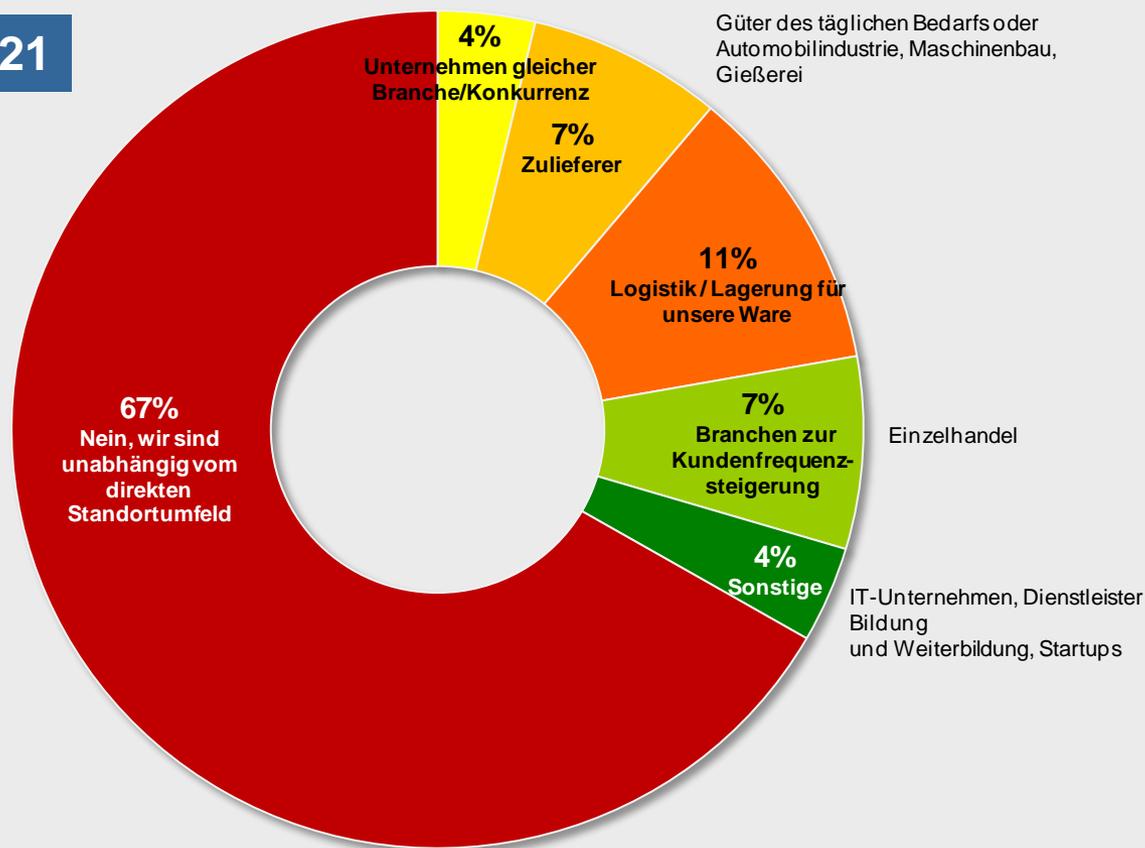


Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2021, n=41. Absolute Werte / Mehrfachnennungen möglich.

Ergebnisse Unternehmensbefragung

Frage: Gibt es bestimmte Branchen / Angebote, die sich positiv auf Ihr Unternehmen auswirken, wenn Sie im direkten Standortumfeld angesiedelt wären?

2021



Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2021, n=26. Absolute Werte / Mehrfachnennungen möglich.

Ergebnisse Unternehmensbefragung

Fazit

Grundsätzlich konnten die Ergebnisse der Unternehmensbefragung von 2020 bestätigt werden

Die Auswirkungen durch die Pandemie und deren Planungen sind eher gering und werden nochmals positiver eingestuft.

Es bestehen weiterhin Flächenbedarfe (auch durch andere Betriebe als 2020!)

Grundsätzlich sind Unternehmen auch an einer zeitgemäßen Umsetzung von Gewerbeflächen interessiert (reale Bereitschaft an finanzieller Umsetzung ist konkret zu klären)

Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe

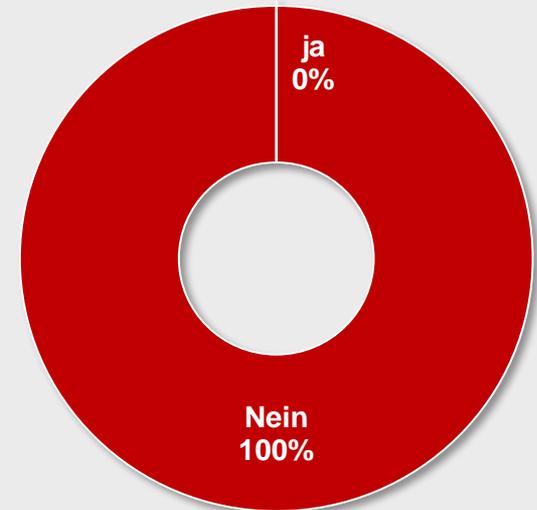
Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe

Flächenbedarf laut Befragung = endogener Bedarf aktuell

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

Flächenbedarf in Süßen 2021 (Befragung + Gespräche)	
Art der Fläche	Flächenbedarf
Gesamt	27.450 m ² → 10.000 m ² abgezogen, da sie als nicht gesicherter Bedarf eingestuft werden → 17.450 m²
davon:	
Büroflächen:	1.050 m²
Lagerflächen:	13.700 m ² - 10.000 m ² → 3.700 m²
Produktionsflächen:	2.500 m²
Verkaufsflächen:	600 m²
Verkehrsflächen	2.000 m²
Sonstige Flächen:	300 m²
Keine Angabe:	7.300 m²

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



Freiwerdende Flächen in Süßen

Art der Fläche	Flächen
Gesamt	< 0,1ha

Gewerblich nutzbare Flächen auf Unternehmensgrundstück

Art der Fläche	Flächen
Gesamt	< 0,1ha

Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe

Flächenbedarf laut Befragung

Frage : Welche Flächenveränderungen resultieren aus den von Ihnen angedachten betrieblichen Veränderungen? (Bedarf, der nicht auf bereits erworbenen Flächen gedeckt werden kann.)

Zusätzlicher Flächenbedarf in Süßen 2021 (gesamt aus beiden Befragungen 2020 & 21 sowie Gesprächen)	
Art der Fläche	Flächenbedarf insgesamt
Gesamt	17.450 m²

2020

3 Betriebe Bedarf 2021 bestätigt (zusammen 1 ha), ein Betrieb Bedarf nochmal erhöht (um 0,2 ha), ein Betrieb Bedarf gesenkt (um 0,4 ha)

Unternehmen mit Bedarfe von 0,7 ha aus 2020 haben nicht mehr an der Befragung teilgenommen, ob Bedarfe weiterhin bestehen ist nicht bestätigt (diese wurden nun nicht als Bedarf eingerechnet), 0,5 ha wurden in persönlichen Gesprächen bestätigt.

Branchen: v.a. Baugewerbe, Handwerk, Produktion

→1,3 ha bestätigter Bedarf

2021

zusätzliche Angabe von Bedarfen von 0,4 ha, die 2021 nicht teilgenommen hatten. Branchen: Handwerk

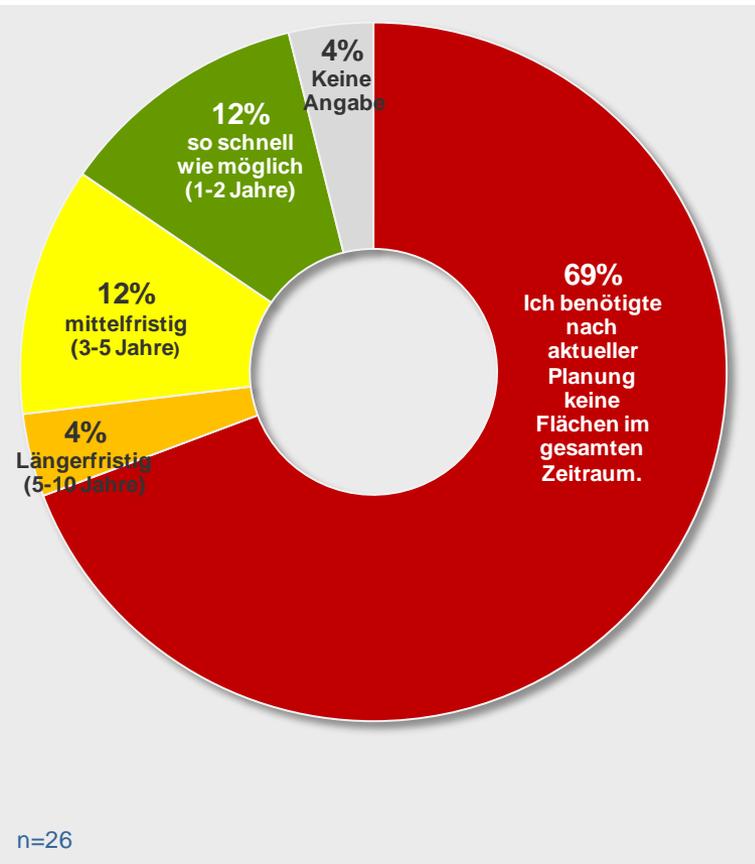
→0,4 ha zusätzlicher Bedarf

Bestätigter Bedarf von innen heraus: 1,7 ha für die nächsten 5 Jahre

Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe

Flächenbedarf laut Befragung

Frage: Falls Sie weiteren Flächenbedarf haben, zu welchem Zeitpunkt werden die benötigten Flächen benötigt? Ist weiterhin zu erwarten, dass Sie längerfristig noch weitere Flächen benötigen?



Zeitpunkt Bedarf:

So schnell wie möglich (1-2 Jahre):

0,8 ha (Einheiten zwischen 0,1 und 0,4 ha)
Handwerk und Dienstleistungen

Mittelfristig (3-5 Jahre):

0,4 ha (Einheiten zwischen 200 m² und 1 ha)
Handwerk, Baugewerbe

Längerfristig (5-10 Jahre):

Nur eine Angabe << 0,1 ha
Umfassende Aussagen in Bezug auf diesen Zeitraum nicht möglich

Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe (Ergänzung)

Einordnung in Ergebnisse Prognose

Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen

Ansatz 1a: Prognoseverfahren GIFPRO

Methodik:

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

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

Methodik:

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

Ansatz 2: Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen Gewerbe und aktuelle Bedarfe

Methodik:

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

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

Ansätze weitere Bedarfe / Details

Ansatz Branchen: Prognoseverfahren GIFPRO

Methodik:

Ermittlung des Flächenbedarfs nach Wirtschaftsbereichen und angepassten Quoten nach Branchen

Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO

Methodik:

Ermittlung des Flächenbedarfs für sonstige Standorte im Stadtgebiet außerhalb der Gewerbegebiete

Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe (Ergänzung)

Einordnung in Ergebnisse Prognose

Verwendete Berechnungsansätze	Flächenbedarf an GE-Flächen bis 2035
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

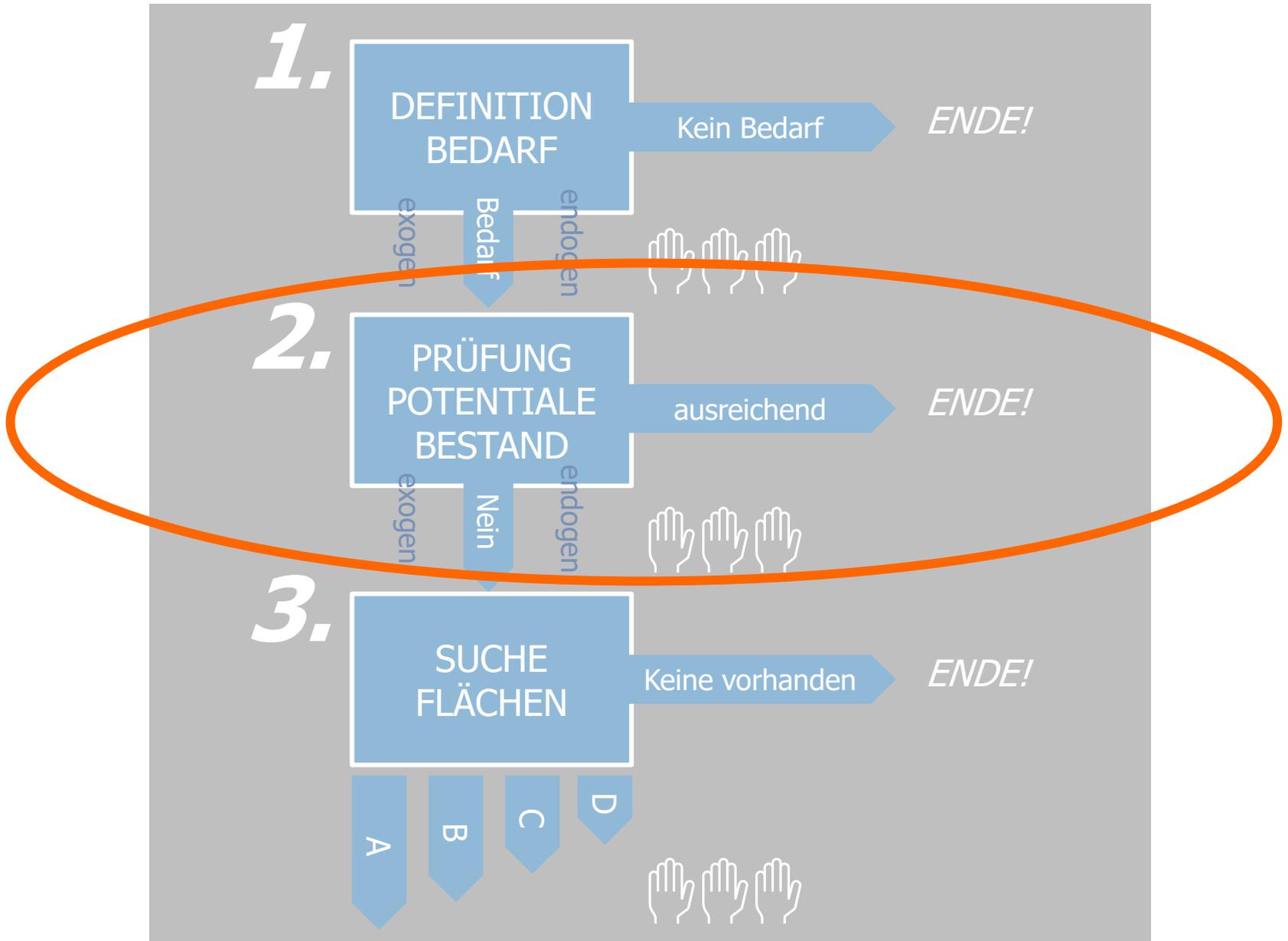


Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MK-Flächen, Sonstige Lagen in Frage kommen können	
<u>Ansatz Mischflächen / Innenbereich / Stadteingänge:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (TBS)	4,5 - 5 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Ermittelter Bedarf über Mehrfachplausibilität

- Flächenbedarf über erfolgte Prognoseansätze berücksichtigt endogene und exogene Bedarfe!
- Zahlen bis 2035 können immer nur Näherungswerte darstellen, aber grundsätzliche strategische Entwicklung ist auf diese Basis zu treffen!
- Gesicherte Bedarfe aus dem Bestand sind nur für kürzeren Zeitraum möglich
- Dauer Planungshorizonte sind zu berücksichtigen

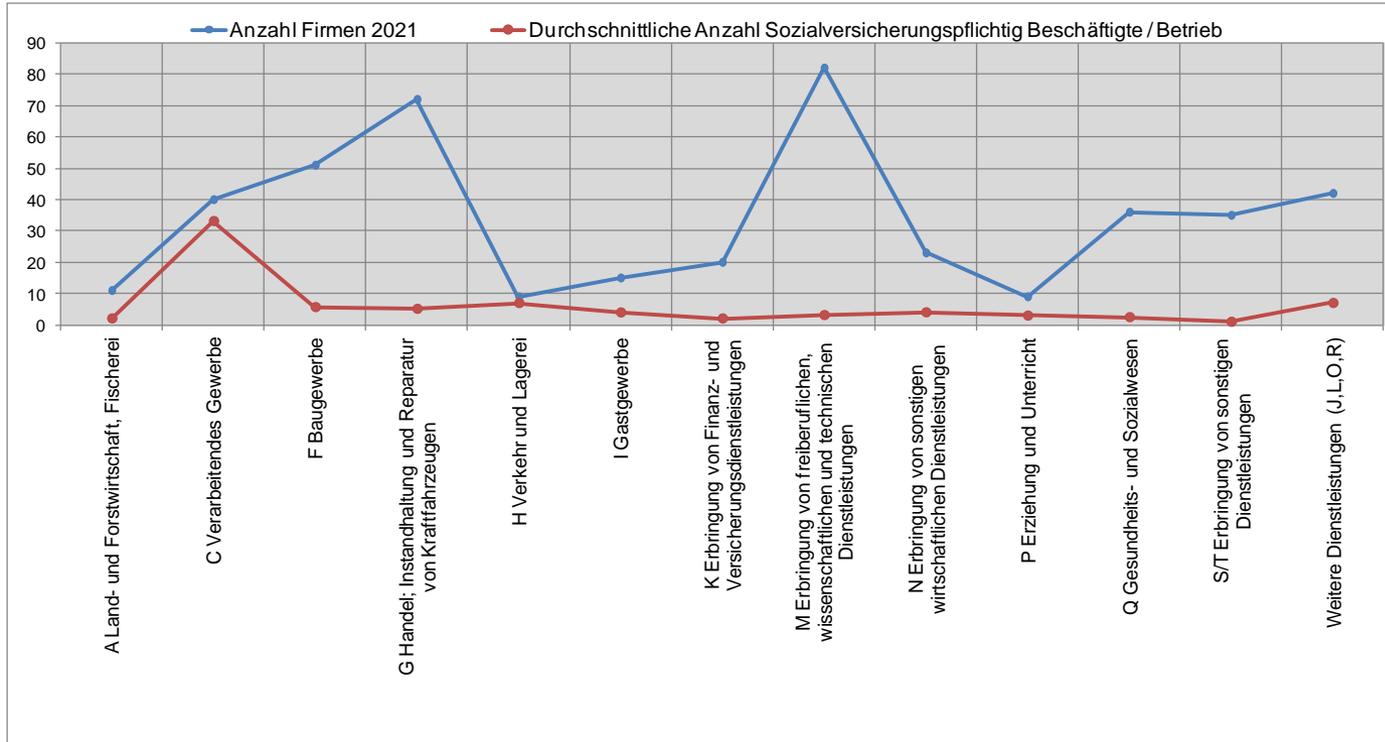




Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Analyse Unternehmensstrukturen Süßen



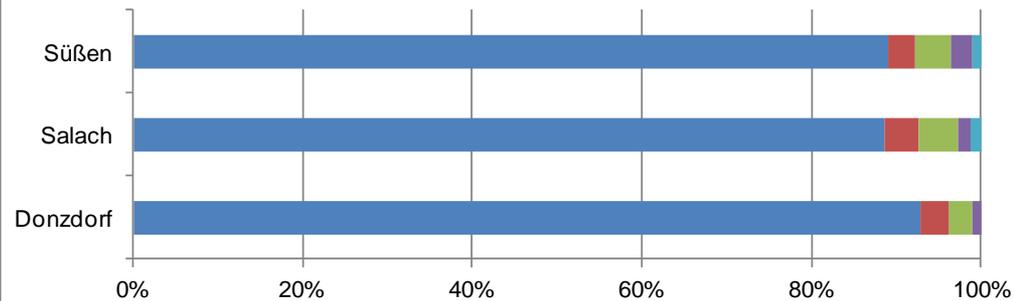
Derzeitige Strukturen der Unternehmen vor Ort zeigen eine **durchschnittliche Beschäftigtenzahl unter 10** in allen Branchen mit Ausnahme des Verarbeitenden Gewerbes.

Zeigt **vorrangig kleinstrukturierte Betriebe**, aber gerade auch die bestehenden mittelständischen und Großunternehmen wichtig für Standort, brauchen auch Entwicklungsmöglichkeiten.

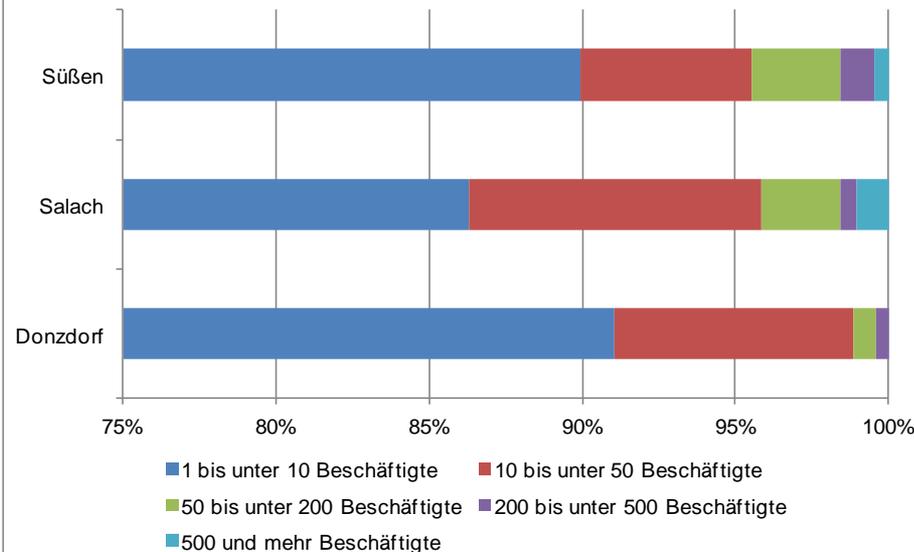
Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Analyse Unternehmensstrukturen Süßen

Anteile Firmen nach Umsatzklassen



Anteile Firmen nach Beschäftigtenzahl



- 0 bis unter 1 Mio € Umsatz
- 1 bis unter 2 Mio € Umsatz
- 2 bis unter 10 Mio € Umsatz
- 10 bis unter 50 Mio € Umsatz
- 50 Mio € oder mehr Umsatz

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

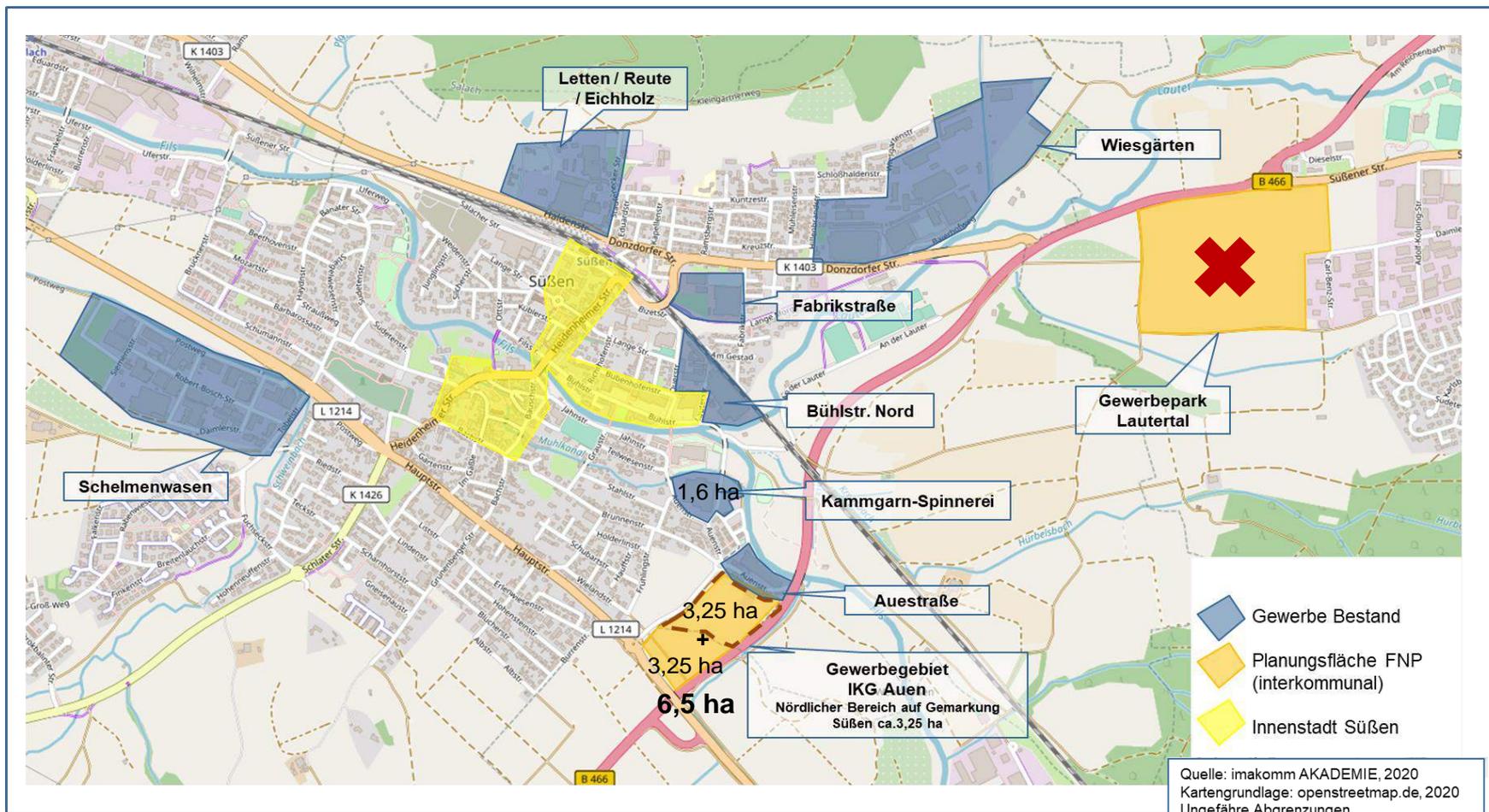
Analyse Bauplanungsrecht Sülzen



Ergebnis GE-Strategie

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

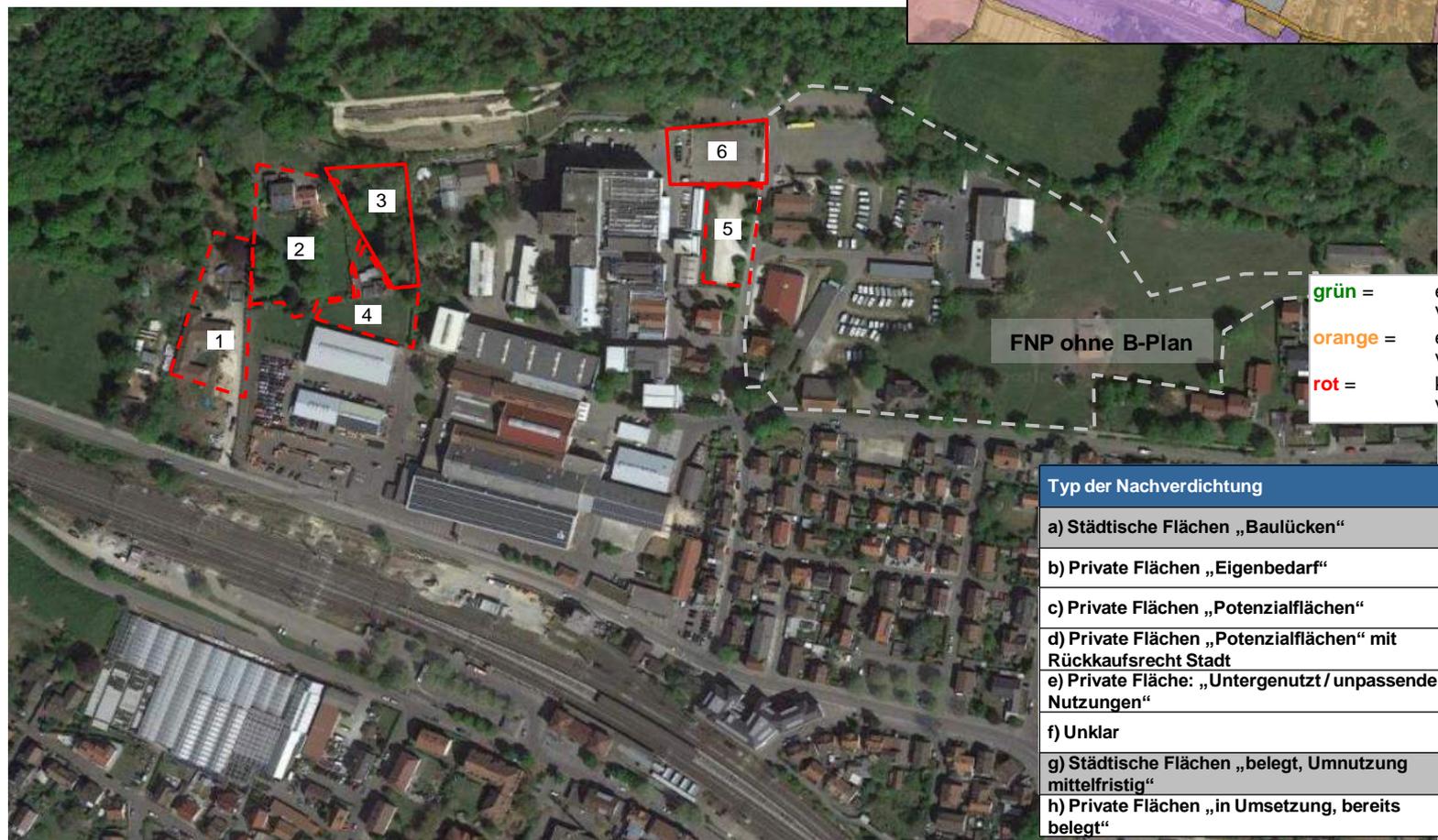
Planungsflächen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 1



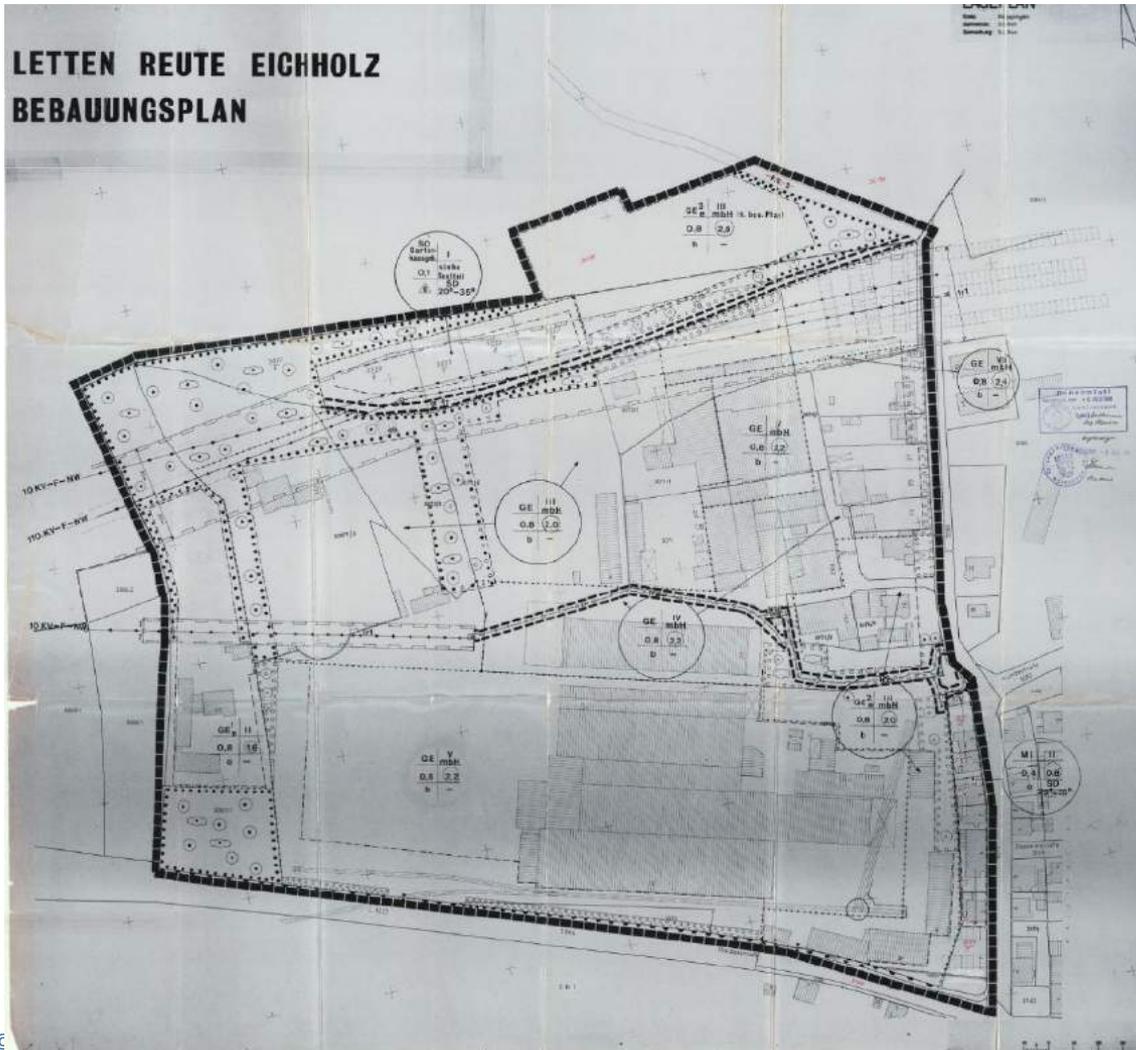
grün = erwartete kurzfristige Verfügbarkeit
orange = erwartete mittelfristige Verfügbarkeit
rot = keine absehbare Verfügbarkeit

Typ der Nachverdichtung	Letten Reute / Eichholz
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	0,0 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	0,0 ha
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	1,6 ha
f) Unklar	0,0 ha
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	0,0 ha
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,0 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021. Kartengrundlage: Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Bauplanungsrechtliche Potentiale: Fläche 1 „Letten, Reute, Eichholz“



GRZ 0,8 Höchstgrenze BauNVO
→ Kein Erweiterungspotential

Ghmax 12m -28m
→ In Teilen ev. Erhöhung

GFZ 1,6 – 2,4
→ Erweiterungspotential

III – VII Vollgeschoss
→ Regelung erforderlich ?

Baugrenzen weit gefasst
→ Kein Erweiterungspotential

Abweichende Bauweise o. Längenbeschränkung
→ Kein Erweiterungspotential

Teile d. Plangebiets liegen in Wald
→ aus heutiger Sicht nicht mehr umsetzbar

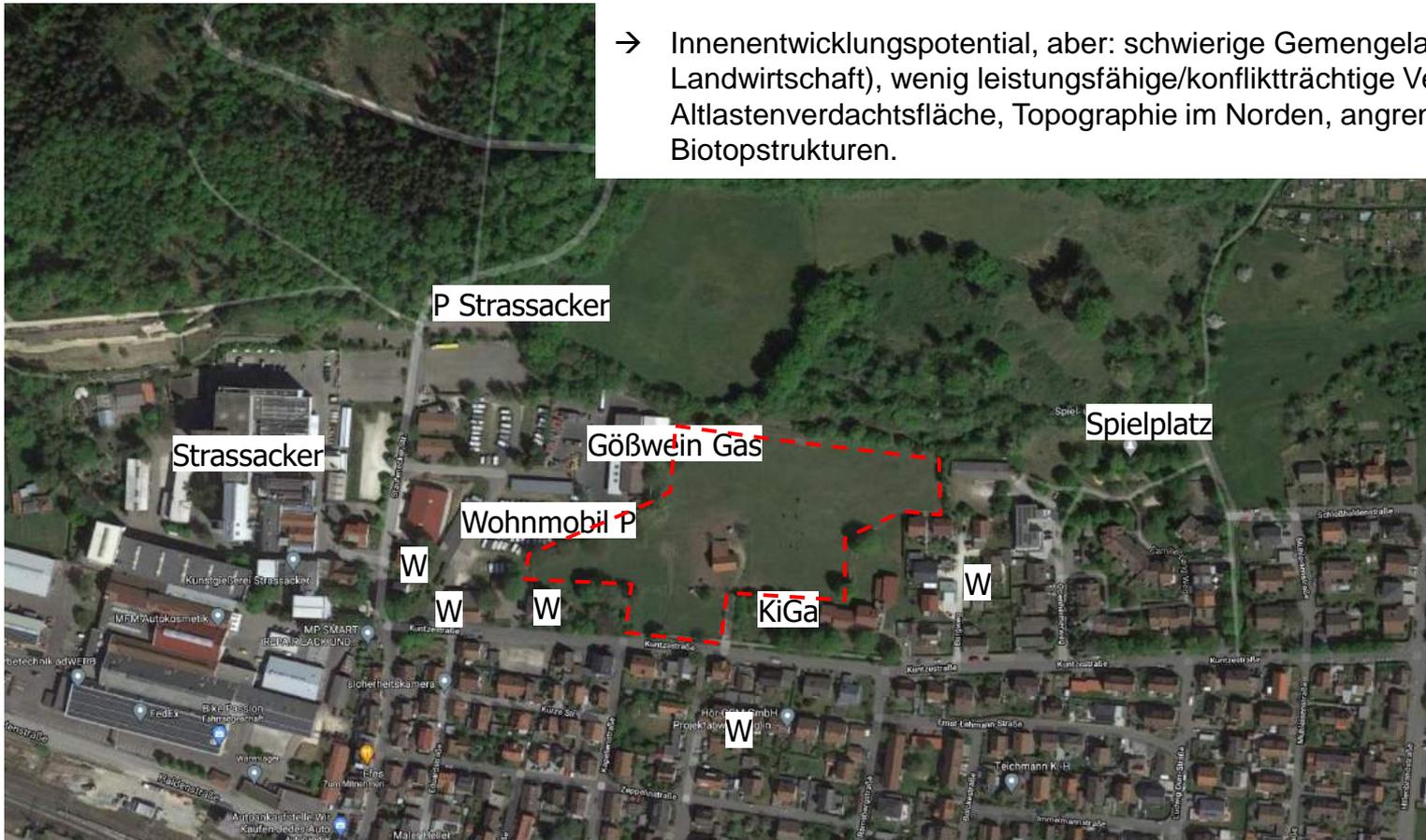
Teile d. Plangebiets mit Wohnhaus bebaut
→ u.u. Entwicklungspotential

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 2 „Kuntzeareal“

Teilweise Brachfläche (ca. 1,8 ha) landw. Nutzung (Tierhaltung). Teilweise untergenutzt (Wohnmobilstellplatz, Parkplatz Strassacker).

→ Innenentwicklungspotential, aber: schwierige Gemengelage (Wohnen, KiGa, Landwirtschaft), wenig leistungsfähige/konfliktträchtige Verkehrsanbindung, Altlastenverdachtsfläche, Topographie im Norden, angrenzende Biotopstrukturen.



Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 3 + 4



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

Typ der Nachverdichtung	Wiesgärten
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	0,9 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	0,0 ha
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	1,4 ha
f) Unklar	0,1 ha
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	0,0 ha
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,0 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021. Kartengrundlage: Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Bauplanungsrechtliche Potentiale: Fläche 3 „Wiesgärten – Erweiterung“



GRZ 0,6

→ Erhöhung möglich, z.B. 0,8

Keine GFZ festgesetzt = Höchstgrenze BauNVO

→ Kein Erweiterungspotential

Baugrenzen weit gefasst

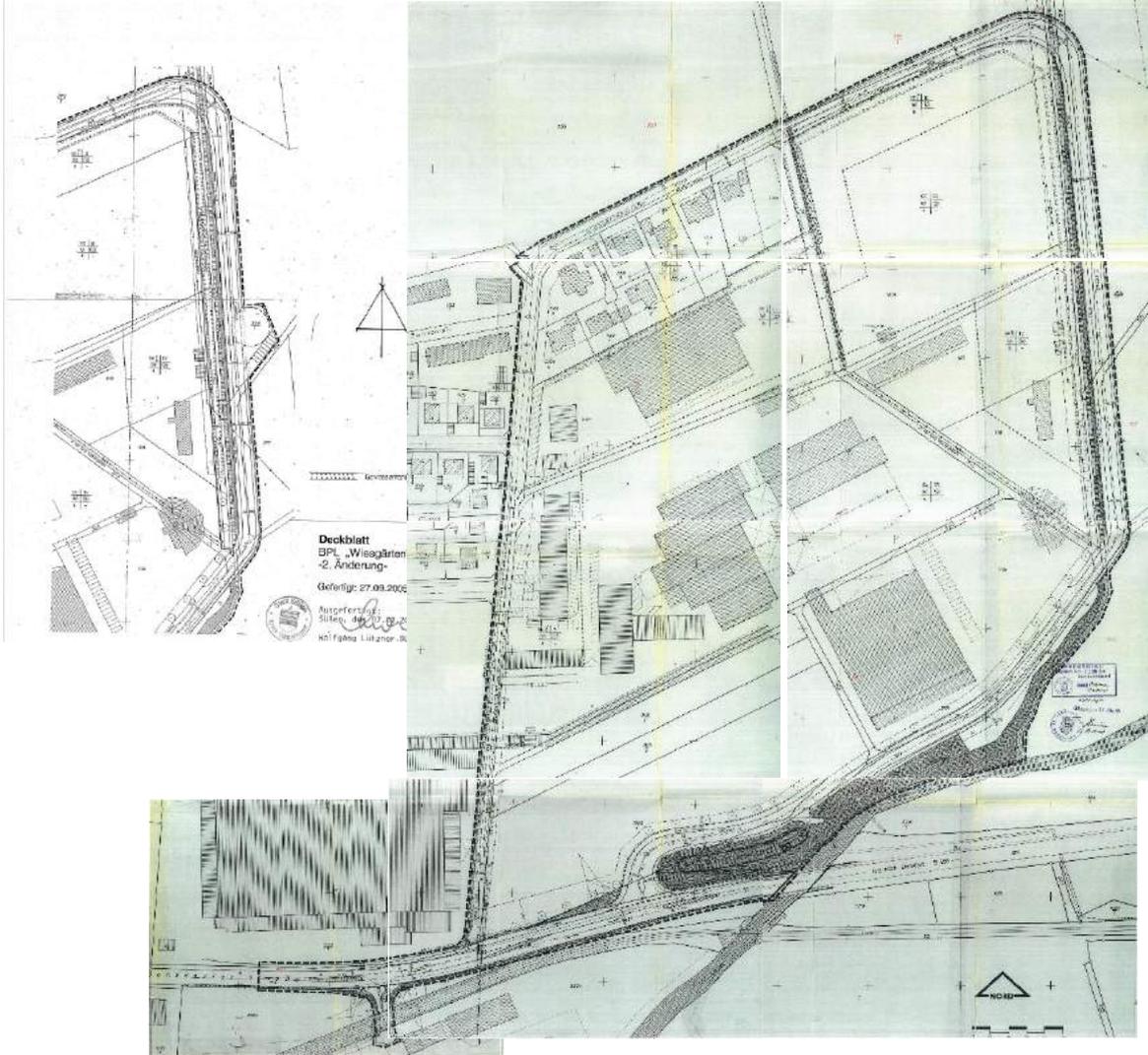
→ Kein Erweiterungspotential

Abweichende Bauweise o. Längenbeschränkung

→ Kein Erweiterungspotential

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Bauplanungsrechtliche Potentiale: Fläche 4 „Wiesgärten“



GRZ 0,8 Höchstgrenze BauNVO
→ Kein Erweiterungspotential

Keine Gebäudehöhe festgesetzt
→ Kein Erweiterungspotential

GFZ 1,2 – 2,2 unterhalb Höchstgrenze BauNVO
→ Erhöhung auf 2,4 möglich

II-V Vollgeschosse
→ Regelung erforderlich ?

Baugrenzen weit gefasst
→ Kein Erweiterungspotential

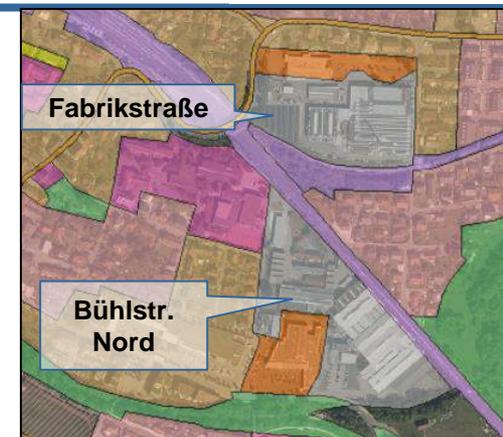
Abweichende Bauweise o.
Längenbeschränkung
→ Kein Erweiterungspotential

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 5 + 6



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

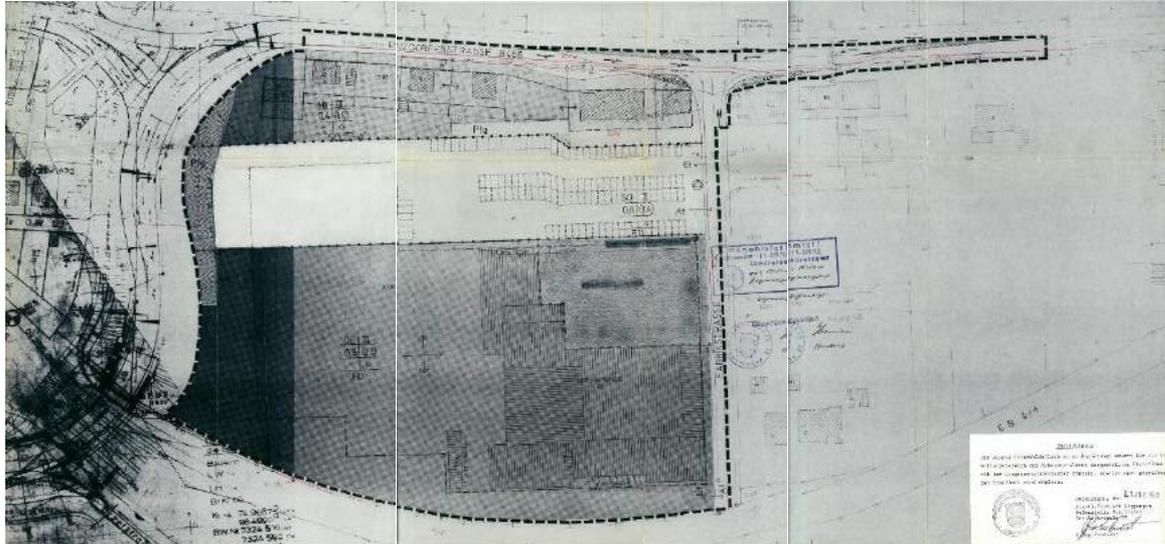


Typ der Nachverdichtung	Fabrikstr. / Bühlstr. Nord
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	0,0 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	0,0 ha
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	0,3 ha
f) Unklar	0,0 ha
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	1,2 ha
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,1 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021. Kartengrundlage: Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Bauplanungsrechtliche Potentiale: Fläche 5 „Fabrikstraße“



GRZ 0,8 Höchstgrenze BauNVO
→ Kein Erweiterungspotential

GFZ 2,0
→ Erweiterungspotential

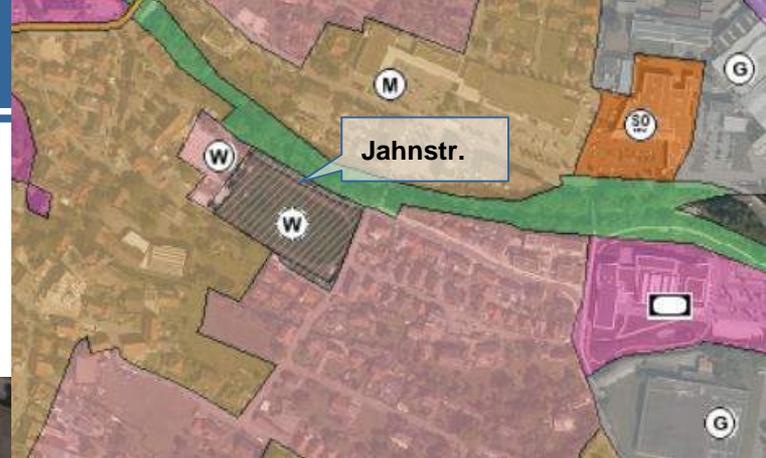
III Vollgeschoss
→ Regelung erforderlich ?

Baugrenzen weit gefasst
→ Kein Erweiterungspotential

Abweichende Bauweise o.
Längenbeschränkung
→ Kein Erweiterungspotential

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 7

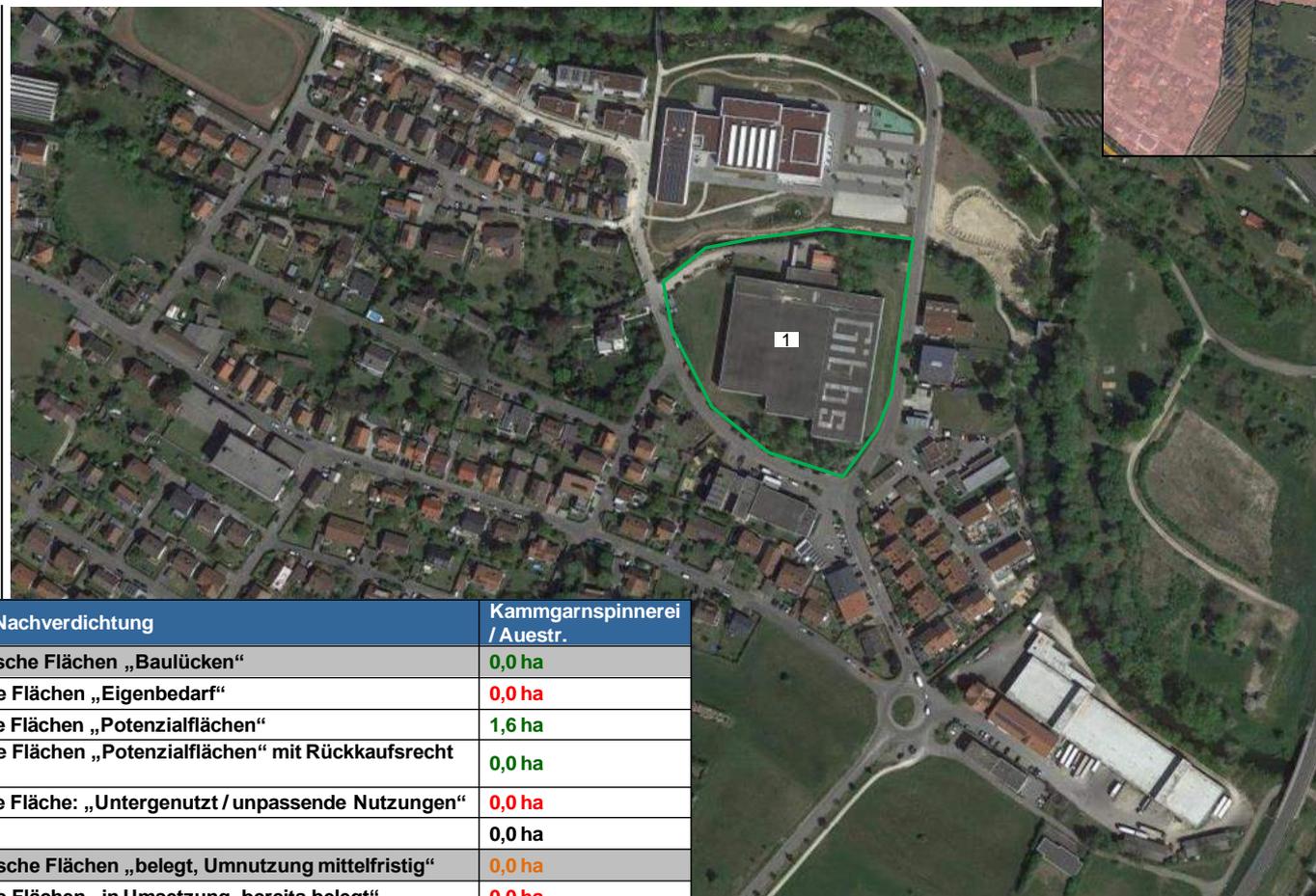
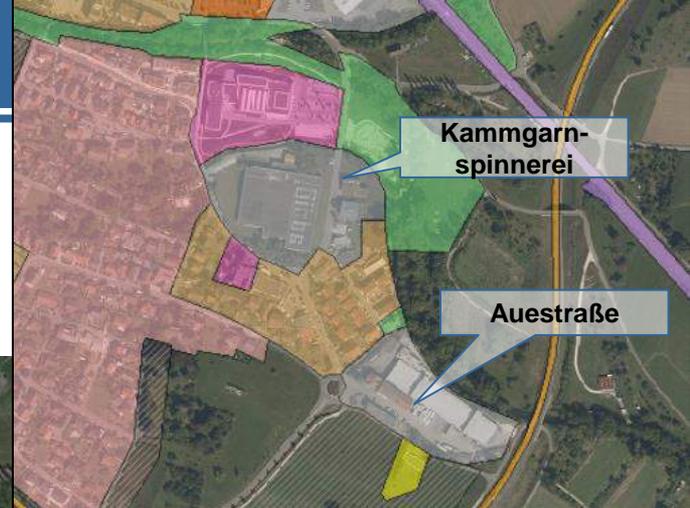


Typ der Nachverdichtung	Jahnstr.
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	0,0 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	0,0 ha
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	0,0 ha
f) Unklar	0,0 ha
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	0,5 ha
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,0 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021. Kartengrundlage: Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 8 + 9



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

Typ der Nachverdichtung	Kammgarnspinnerei / Aestr.
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	1,6 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	0,0 ha
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	0,0 ha
f) Unklar	0,0 ha
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	0,0 ha
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,0 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021. Kartengrundlage: Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Bauplanungsrechtliche Potentiale: Fläche 8 „Ehem. Kammgarnspinnerei“



GRZ 0,8 Höchstgrenze BauNVO
 → Kein Erweiterungspotential

Ghmax ca. 10 - 12m
 → ev. Erhöhung

III Vollgeschosse
 → Regelung erforderlich ?

Keine GFZ festgesetzt = Höchstgrenze BauNVO
 → Kein Erweiterungspotential

Baugrenzen weit gefasst
 → Kein Erweiterungspotential

Abweichende Bauweise o. Längenbeschränkung
 → Kein Erweiterungspotential

Offene Bauweise = max. 50m Länge
 → Aufhebung Längenbeschränkung möglich

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 10



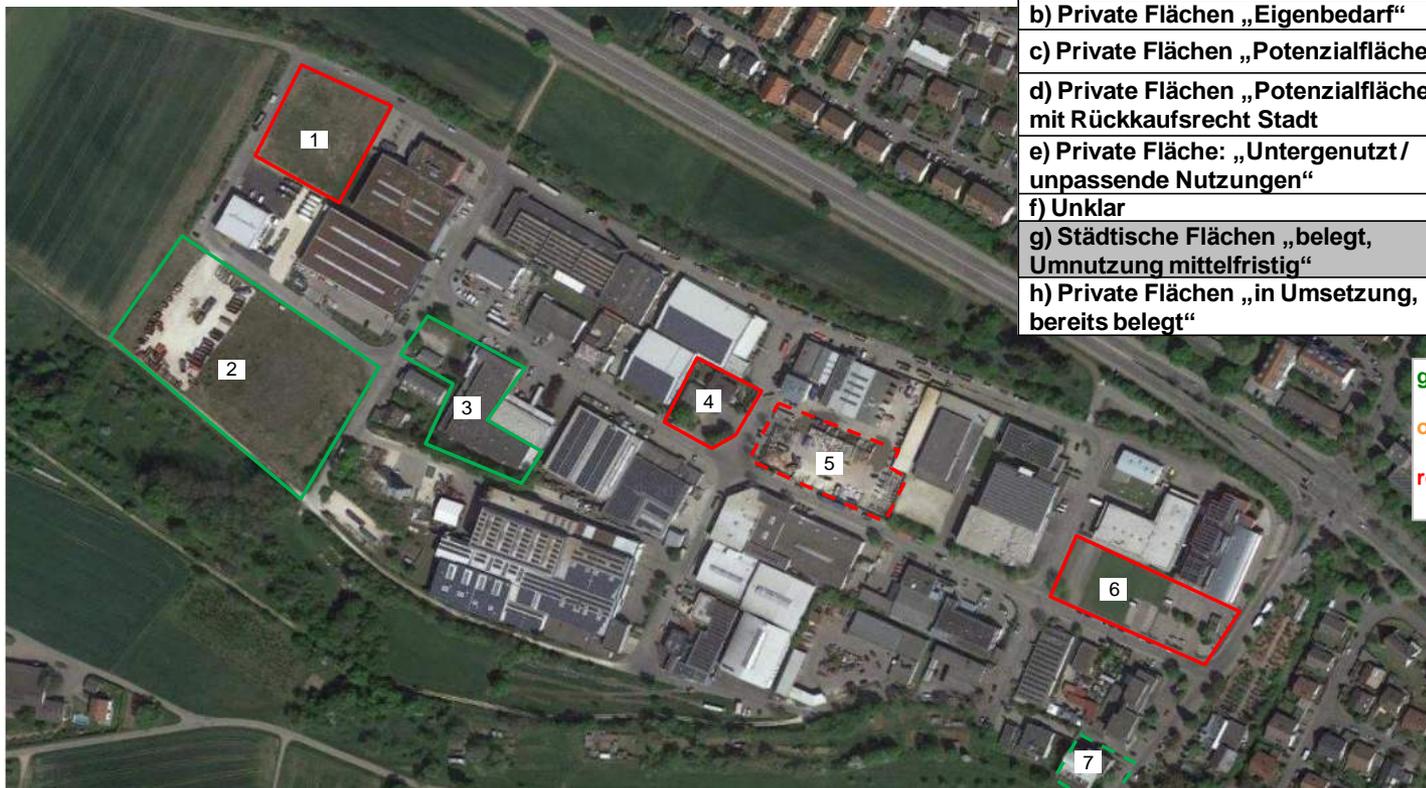
grün = erwartete kurzfristige Verfügbarkeit
 orange = erwartete mittelfristige Verfügbarkeit
 rot = keine absehbare Verfügbarkeit

Typ der Nachverdichtung	Südliche Öschstr. / ...
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	0,0 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	0,0 ha
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	0,0 ha
f) Unklar	0,0 ha
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	0,0 ha
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,0 ha

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021. Kartengrundlage: Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale: Fläche 11 + 12



Typ der Nachverdichtung	Schelmenwasen
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha
b) Private Flächen „Eigenbedarf“	0,85 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	0,4 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	1,2 ha
e) Private Fläche: „Untergenutzt / unpassende Nutzungen“	0,6 ha
f) Unklar	0,0 ha
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	0,0 ha
h) Private Flächen „in Umsetzung, bereits belegt“	0,0 ha

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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021. Kartengrundlage: Quelle: © Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; © Geoportal Raumordnung BW / Geobasisdaten © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVGB HE, Geobasis-DE/BKG

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Bauplanungsrechtliche Potentiale: Fläche 11 „Schelmenwasen“



GRZ 0,8 Höchstgrenze BauNVO
→ Kein Erweiterungspotential

Ghmax 12m
→ ev. Erhöhung

GFZ 1,6 unterhalb Höchstgrenze BauNVO
→ Erhöhung auf 2,4 möglich

Baugrenzen weit gefasst
→ Kein Erweiterungspotential

Abweichende Bauweise o.
Längenbeschränkung
→ Kein Erweiterungspotential

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Bauplanungsrechtliche Potentiale: Fläche 12 „Schelmenwasen - Erweiterung“



GRZ 0,8 Höchstgrenze BauNVO
→ Kein Erweiterungspotential

Ghmax 12m -18m
→ ev. Erhöhung

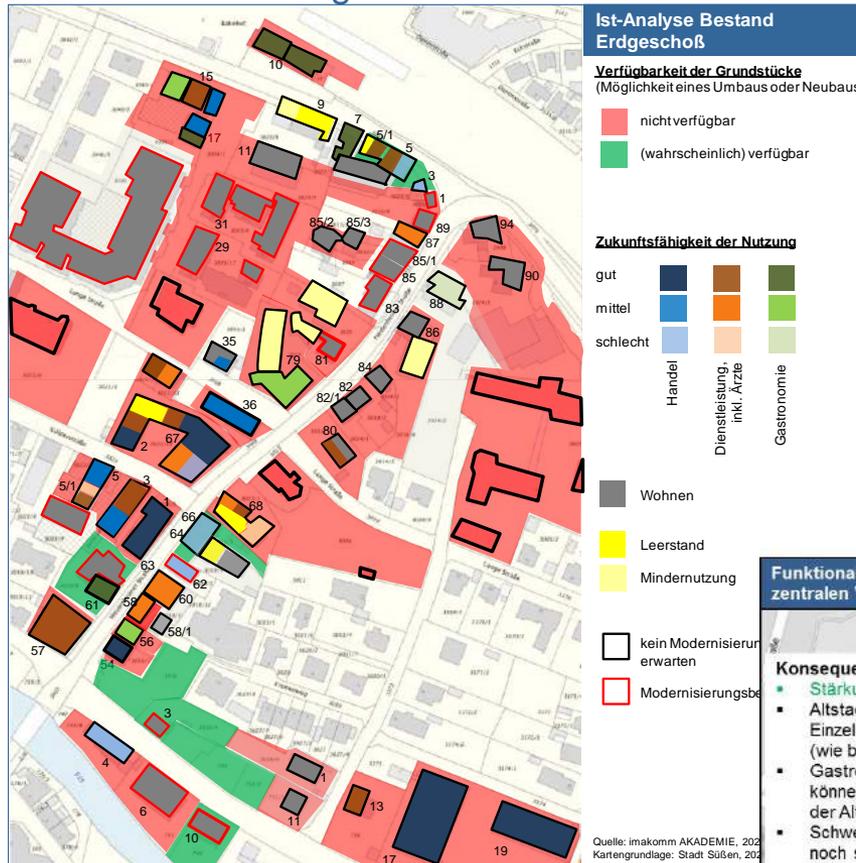
Keine GFZ festgesetzt = Höchstgrenze BauNVO
→ Kein Erweiterungspotential

Baugrenzen weit gefasst
→ Kein Erweiterungspotential

Abweichende Bauweise o.
Längenbeschränkung
→ Kein Erweiterungspotential

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Entwicklung Innenstadt Süßen

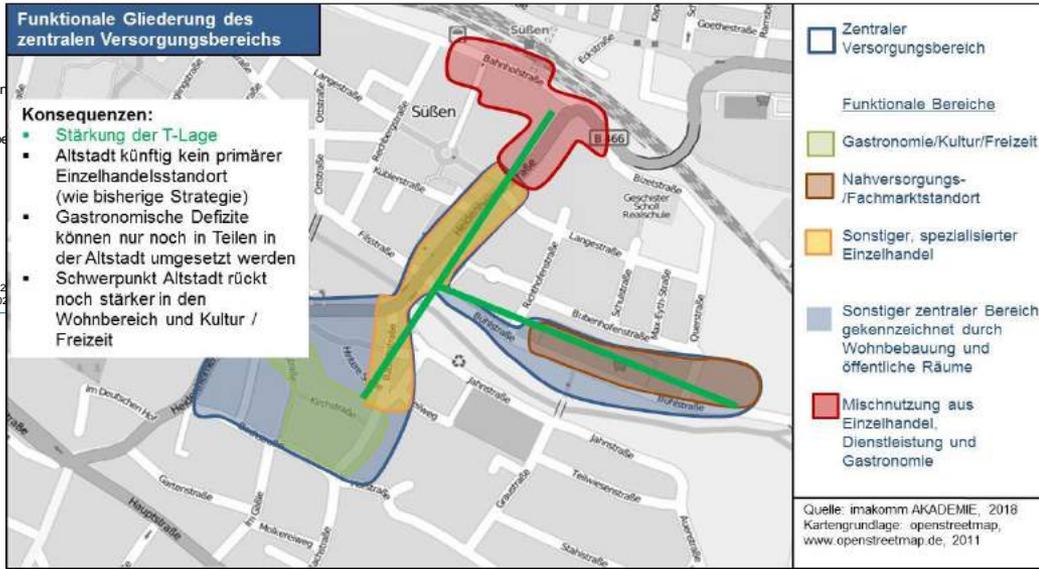


Auch in der Innenstadt von Süßen Nachverdichtung und Aufwertung von hoher Bedeutung

Neben Einzelhandel auch Dienstleistungen zur Frequenzsteigerung in die Innenstadt. V.a. auch in den Randlagen. U.a. denkbar:

- Gesundheitsdienstleister
- Kreativbranche
- Beratung
- Servicedienstleister

Nutzungen zur Frequenz- und Attraktivitätssteigerung, Nachverdichtung und ohne Flächenbedarf Gewerbegebiet – soweit strategisch sinnvoll!



Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale

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

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale

Typ der Nachverdichtung	Summe Flächen Nachverdichtung	Nutzbar für klassisches Gewerbe	Nutzbar für Dienstleistungen / nicht störendes Gewerbe
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	2,9 ha (davon unbebaut: 0,5 ha)	1,2 ha	1,7 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	1,2 ha (davon unbebaut: 1,2 ha)	1,2 ha	
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	1,7 ha (Fläche bebaut / genutzt, eher mittelfristig)	1,2 ha	0,5 ha
SUMME	Kurzfristig: 4,1 ha (unbebaut: 1,7 ha)	Kurzfristig: 2,4 ha (unbebaut: 1,7 ha)	Kurzfristig: 1,7 ha (unbebaut: 0,0 ha)
	Mittelfristig: 1,7 ha (unbebaut: 0,0 ha)	Mittelfristig: 1,2 ha (unbebaut: 0,0 ha)	Mittelfristig: 0,5 ha (unbebaut: 0,0 ha)

Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation

Nachverdichtungspotenziale

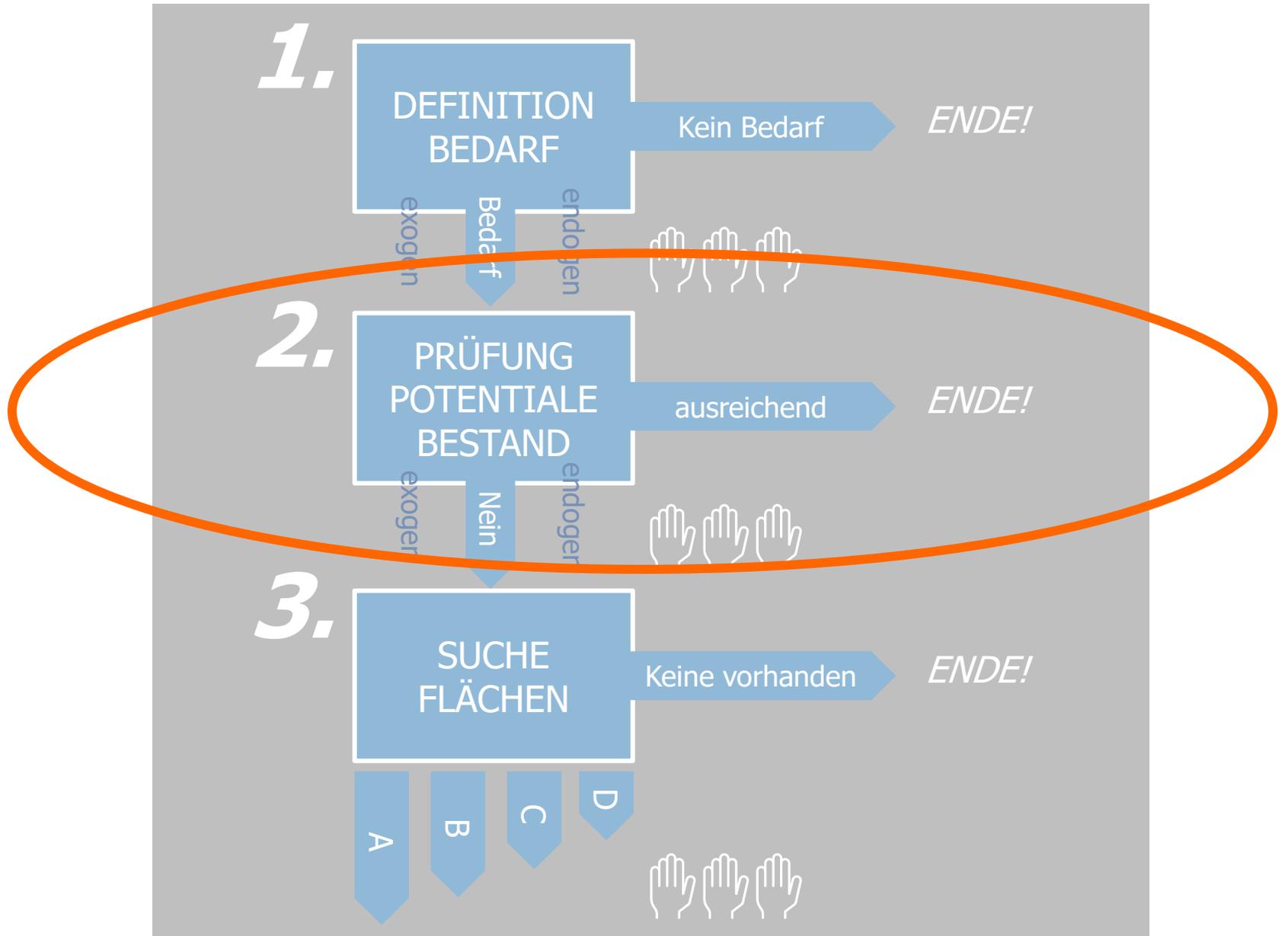
Typ der Nachverdichtung	Nutzbar für klassisches Gewerbe	endogener Erweiterungsbedarf: (nächste 5 Jahre) 1,7 ha	Nutzbar für Dienstleistungen / nicht störendes Gewerbe
a) Städtische Flächen „Baulücken“	0,0 ha	klassisches Gewerbe: <u>nur Erweiterung</u> 1,6 ha 0,5 ha Produktion 0,4 ha Kfz 0,4 ha Handwerk 0,3 ha Handwerk <0,1 ha sonstige Bedarfe <u>bei Verlagerung:</u> 2,0 ha 0,5 ha Produktion 0,5 ha Kfz 0,6 ha Handwerk 0,3 ha Handwerk <0,1 ha sonstige Bedarfe dann frei werdende Fläche: 0,3 ha 0,1 ha Kfz 0,2 ha Handwerk <0,1 ha Handwerk	0,0 ha
c) Private Flächen „Potenzialflächen“	1,2 ha 0,5 ha (unbebaut) 0,4 ha (Parkplatz) 0,3 ha (Bestandsgebäude)		1,7 ha Dienstleistungen 0,1 ha
d) Private Flächen „Potenzialflächen“ mit Rückkaufsrecht Stadt	1,2 ha 1,2 ha (unbebaut)		
g) Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	1,2 ha		0,5 ha
SUMME	Kurzfristig: 2,4 ha (unbebaut: 1,7 ha) Mittelfristig: 1,2 ha (unbebaut: 0,0 ha)		endogener + exogener Erweiterungsbedarf: (bis 2035) ca. 8 ha
			4,5 - 5 ha

Bedarfsprognose / Einschätzung Flächenbedarfe (Ergänzung)

Einordnung in Ergebnisse Prognose

2021

Gesamtübersicht		GE	MI
Flächenbedarf GE, abgeleitet aus den Ansätzen 1b und 2 (Mittelwert) GESAMT 2035		ca. 8 ha	
Flächenbedarf Mischflächen / Innenbereich / Stadteingänge: <small>Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (TBS)</small>			ca. 4,5 - 5 ha
Potenzialflächen		GE-Nutzung	MI-Nutzung
Kurzfristig verfügbare Flächen innerhalb bestehende B-Plan-Gebiete (in Privatbesitz / Rückkaufsrecht)	4,1 ha	2,4 ha - 5,6 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus	1,7 ha → mehrgeschossige Umsetzung möglich, daher Deckung der Bedarfe zu erwarten
Städtische Flächen „belegt, Umnutzung mittelfristig“	1,7 ha	1,2 ha - 4,4 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus	0,5 ha → Strategisch Nutzung nach räumlicher Lage
Planungsflächen FNP		GE-Nutzung	MI-Nutzung
voraussichtlich verfügbare Planungsflächen Gewerbliche Bauflächen (Nutzbarkeit nur für nicht störendes Gewerbe, Altlasten)	ca. 2,7 ha		2,7 ha → Strategisch Nutzung nach räumlicher Lage
Interkommunale Potenzialflächen IKG Auen	ca. 6,5 ha	3,25 ha	
<i>davon Süßener Gemarkung:</i>	ca. 3,25 ha	- 1,15 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus	



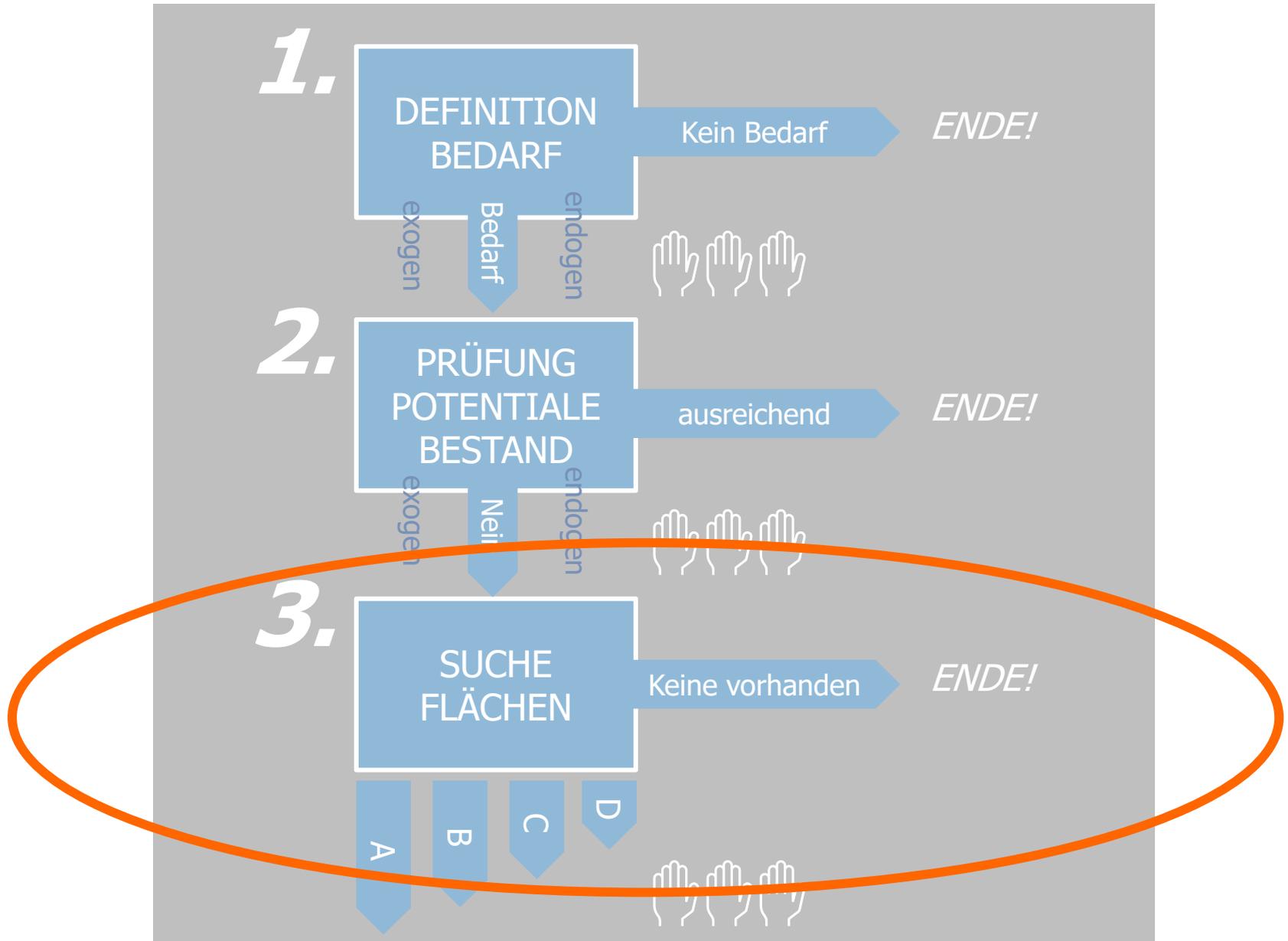
Fazit Stufe 2 Prüfung Potentiale

- I. **Gewerbeflächen kurzfristig**: Kurzfristige endogene Bedarfe (laut Befragung) können zumindest rein quantitativ im Bestand untergebracht werden
→ zunächst nicht zwingend weitergehende Entwicklung von Flächen im Außenbereich notwendig.
Wichtig: Stadt Süßen hat dabei nur bei der Hälfte der Flächen direkte Einflussmöglichkeiten.

- II. **Flächen Dienstleistungen / Nicht störend**: Auch Dienstleistungsnutzungen & soweit möglich nicht störendes Gewerbe sollen innerhalb von Bestandsgebieten / Potenzialflächen entwickelt werden.
→ mobilisierbare Standorte existieren und bieten ausreichendes Flächenpotenzial (u.a. Innenstadt, Kammgarnspinnerei/Gibbs, Jahnstraße)
Wichtig: Stadt Süßen hat auf kurzfristig verfügbare Flächen keine direkte Einflussmöglichkeit!

- III. **Gewerbeflächen mittel- und langfristig**: Über kurzfristigen Zeithorizont hinausgehende endogene wie auch exogene Gewerbeflächenbedarfe sind ebenfalls mit Priorität in Nachverdichtung und Qualifizierung bestehender gewerblicher Flächen umzusetzen.
Wichtig: Flächenpotenziale im Privateigentum ohne direkte Einflussmöglichkeit oder (städtischer Besitz) bereits bebaut. Quantitativ nicht ausreichend für Deckung des Bedarfs bis 2035.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob deshalb weitere Außenbereichsflächen planerisch vorbereitet und ggfs. dann auch erschlossen und vorgehalten werden sollen. In diesem Fall wäre der Schritt 3 (Flächensuche) zur Herausfilterung des geeignetsten Standortes am Standort Süßen durchzuführen.



Gewerbeflächenentwicklung / Alternativenprüfung

Übersicht Flächen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

imakomm AKADEMIE GmbH



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.



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anhang

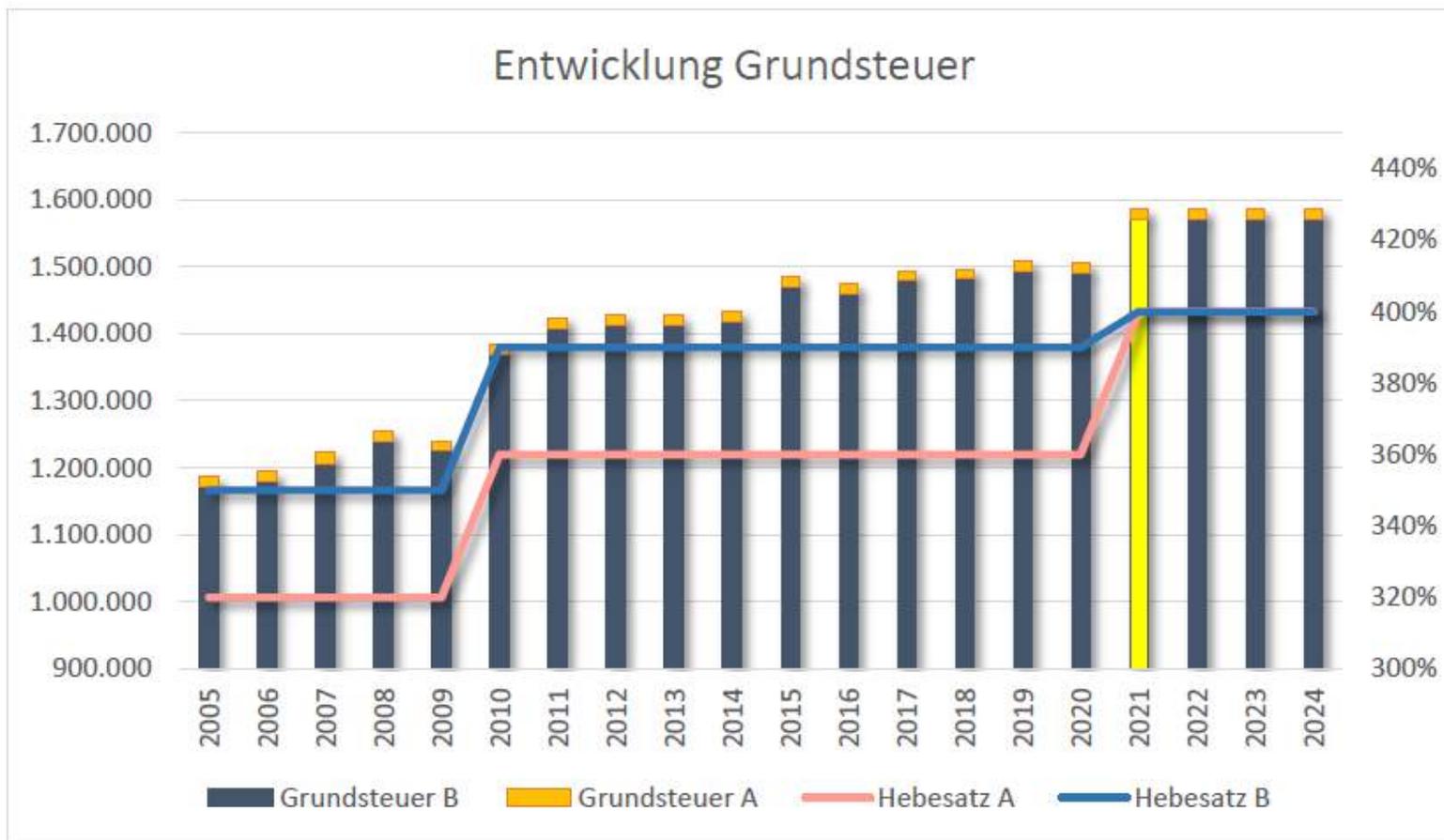
Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer

5. Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer

Wesentliche Einnahmen der Stadt Süßen aus:

- **Grundsteuer A & B auf Grundbesitz, also Grundstücke im Stadtgebiet – Einnahme in relativ einheitlicher Höhe, mit aktuell ca. 1,5 – 1,6 Mio. € Einnahmen = ca. 6-7% des gesamten Verwaltungshaushaltes**
 - **Gewerbesteuer: Gewerbeertrag als Besteuerungsgrundlage – Damit auch im zeitlichen Verlauf sichtbare Schwankungen. Anteil an Verwaltungshaushalt zwischen 6 und 38% in der letzten Dekade. Hohe Bedeutung für Gesamthaushalt trotz Gewerbesteuerumlage. Aber hohe Unsicherheit – Breite Aufstellung Wirtschaft und auch leistungsfähige Unternehmen von großer Bedeutung**
 - **Einkommenssteuer: Anteil an Steueraufkommen Baden-Württembergs. Einnahmen zwischen 5 und 6 Mio. € - auch Bedeutung der Arbeitskräfte vor Ort!**
 - **Umsatzsteuer**
- Grundsteuer und Gewerbesteuer als wichtigste eigenständige Einnahmequelle**

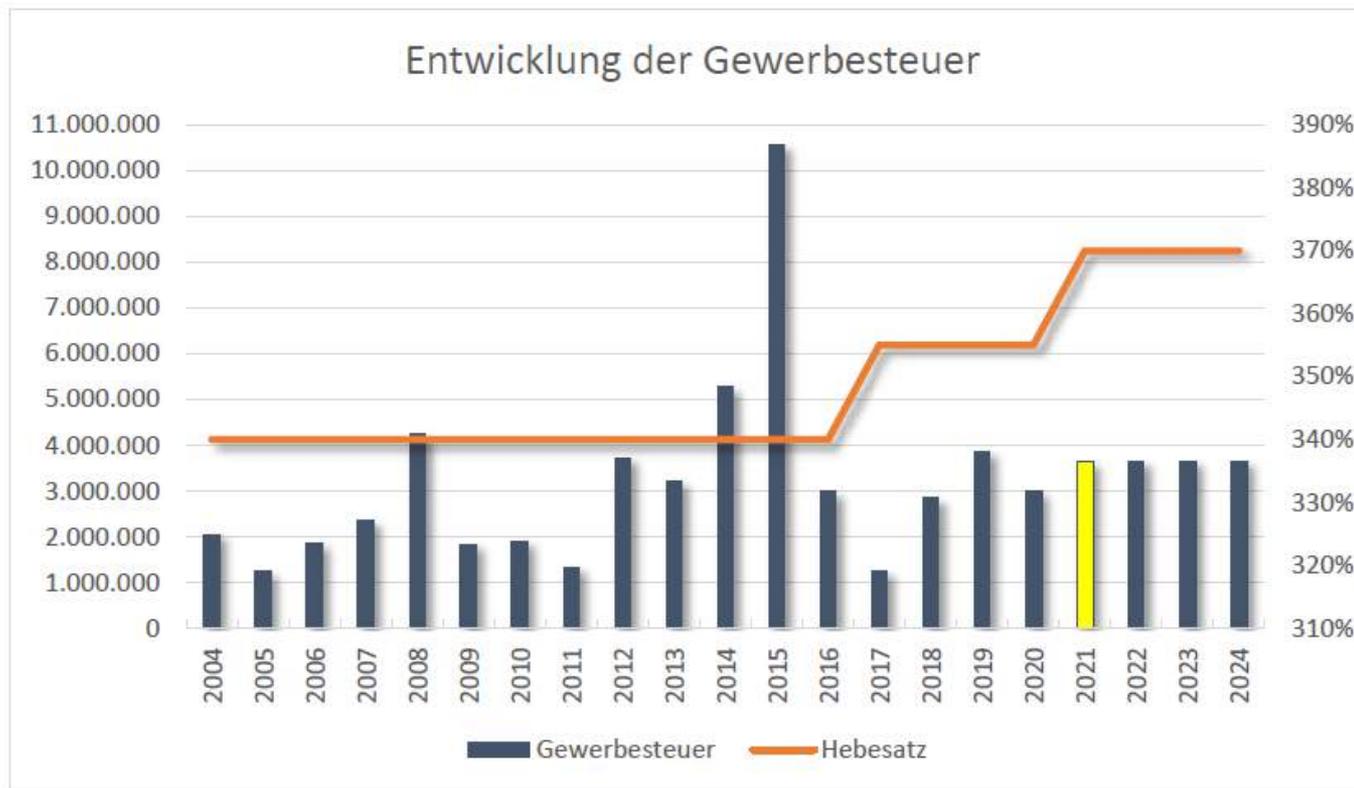
4. Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer



Quelle: Haushaltsplan 2021 mit Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe, Stadt Süßen, Abgerufen unter:
https://www.suessen.de/home/wirtschaft/haushalt+_+infos.html

4. Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer

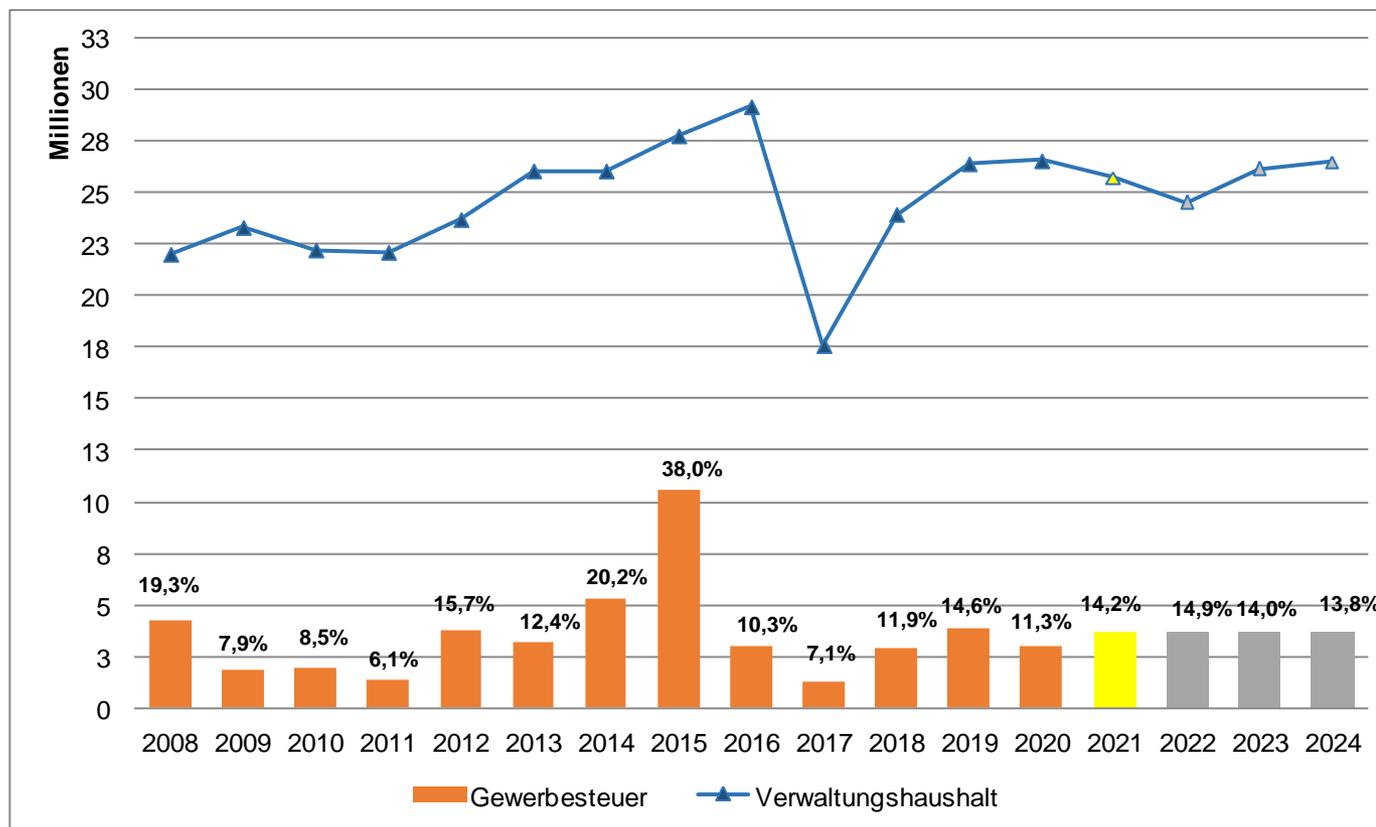
Ausstattungskennziffern im Vergleich: Thema Gewerbesteuer



Quelle: Haushaltsplan 2021 mit Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe, Stadt Süßen, Abgerufen unter: https://www.suessen.de/home/wirtschaft/haushalt+_+infos.html

4. Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer

Ausstattungskennziffern im Vergleich: Thema Gewerbesteuer



In %: Anteil Gewerbesteuer an Haushalt

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Angaben der Stadt Süßen

4. Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer

Grundsätzlicher Rechenansatz(Anzustreben ist eine höhere Umsatzstärke) *Bruttowerte:*

Mittelwert der letzten 10 Jahre der Gewerbesteuer / ha Industrie- und Gewerbefläche in Süßen:	ca. 52.500 €
Daraus abzuleitende mind. erwartbare Gewerbesteuer IKG Auen gesamt:	ca. 340.000 €
IKG Auen (Süßener Gemarkung):	ca. 170.000 €

4. Einordnung Bedeutung Gewerbesteuer

Ausstattungskennziffern im Vergleich: Thema Gewerbesteuer

Indikator	Süßen	Salach	Eislingen Fils	Donzdorf	Landkreis Göppingen	Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2019**)	10.159	7.942	21.124	10.627	258.145	11.100.394
Zahl der Betriebe 2018**)	421	361	914	475	11.580	511.334
Zahl der Betriebe 2018**) <i>pro 1.000 EW</i>	41	45	43	45	45	46
Gewerbesteuer 2018 (netto) (Euro/Einwohner) *)	233	937	382	208	386	610
Gewerbesteuer 2018 (netto) in Mio. €	2,4	7,4	8,1	2,2	99,6	6.771,2
Gewerbesteuer 2018 (netto) / Betrieb	5.622	20.614	8.829	4.654	8.605	13.242
Gewerbesteuer 2018 (netto) / ha	33.815	126.130	64.555	44.208	67.282	92.388
Gewerbesteuererhebesatz	355	380	370	380		

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

Details Prognose & Branchenbewertung

Anhang

Prognose 2035 im Detail

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

Anhang

Grafik: Übersicht Branchenbewertung (nicht abschließend)

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

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

Rechtliche Hinweise

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

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

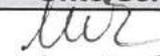
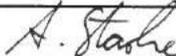
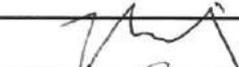
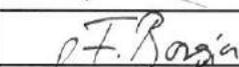
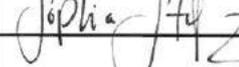
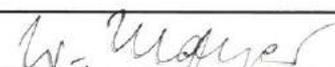
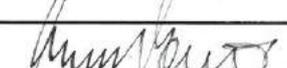
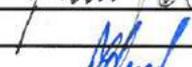
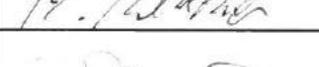
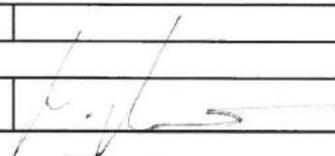
Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen wiederzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

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

3. Sitzung: Runder Tisch zum IKG Auen

13.10.2021

	Teilnehmer	Unterschrift
Stadt Süßen	BM Marc Kersting	
	Alexander Starke	
Gemeinde Gingen an der Fils	BM Marius Hick	
	André Steck	
GR-Fraktionen Süßen		
CDU	Simon Weißenfels	
SPD:	Fabian Borgia	
Grüne:	Armin Kuhn	
FDP/AFW:	Wolfgang Bühler	
Bürgerinitiative	Fabian Wollschläger	
	Sophia Steinmetz	
	Jana Licht	
Naturschutz	SAV - Ortsgruppe Süßen (Wilhelm Mayer)	
Landwirtschaft	Albrecht Gunzenhauser	
Bürgerschaft Süßen	Manfred Zdzuż	
	Dr. Sonja Krefß	
	Stefan Wiedemann	
Gewerbetreibende	Mitterhofer Gartengestaltung (Alexander Mitterhofer)	
	Ernst Strassacker GmbH & Co. KG (Edith Strassacker)	
Moderator	Thomas Sippel	
Büro mquadrat	Manfred Mezger	
Imakomm Akademie	Julia Bubbel	
	Naththias Prilla	