

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	03.12.2021	öffentlich	Kenntnisnahme

Gewerbe- und Brachflächenmanagement im Landkreis Göppingen

I. Beschlussantrag

1. Das Gremium nimmt Kenntnis vom aktuellen Stand Gewerbe- und Brachflächenmanagement.
2. Das Gremium beschließt über das weitere Vorgehen und beauftragt die Verwaltung, die Abfrage und Erfassung kreisweiter Flächendaten beim Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR), Professor Dr. Alfred Ruther-Mehlis, Steinengrabenstraße 12/1, 72622 Nürtingen, in Höhe von 12.500 € in Auftrag zu geben.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

1) Haushaltsanträge der Fraktionen

Mit dieser Beratungsunterlage wird auch auf Anträge der Fraktionen aus den zweiten Lesungen zum Haushalt 2021 und 2022 eingegangen.

Fraktion CDU:

Wir wollen zur Vorbereitung auf die Zukunftskonferenz wissen, welche Maßnahmen von der Verwaltung zur Gewerbeflächenentwicklung angedacht sind (*lfd. Nr. 11 der HH-Antragsliste 2022*).

Fraktion Freie Wähler

Der Landkreis nimmt sich objektiv einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung an. In einer Studie, die in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden, der WRS und der WiF erarbeitet wird, soll dargestellt werden, ob, wo und wie ein Angebot zur Abdeckung des künftigen Flächenbedarfs der sich wandelnden Wirtschaft (Brennstoffzelle, regenerative/synthetische Brennstoffe, „grüner Verbrenner“, eFuel's, digitale Fabrik, künstliche Intelligenz) gemacht werden kann. Konkurrierende Ziele (zukunftsfähige Wirtschaft, Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, Eindämmung Flächenverbrauch, Arten- und Naturschutz) sind dabei sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Brachflächen (Industrie- und

Gewerbebrachen) und mindergenutzte Flächen sind in die Studie mit einzubeziehen. Die Verwaltung klärt den für eine Studie zu erwartenden finanziellen Aufwand und dessen Finanzierung einschließlich möglicher Beteiligungen Dritter (*lfd. Nr. 22 der HH-Antragsliste 2021*).

Bericht über mögliche Aktivitäten von Landkreis/Wirtschaftsförderung/WIF bei der Planung des interkommunalen Gewerbegebiets Aichelberg (*lfd. Nr. 27 der HH-Antragsliste 2022*).

Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises erarbeitet mit der Wirtschaftsförderung der Region ein Konzept, wie Leerstands- und Brachflächenmanagement im Landkreis Göppingen angegangen und koordiniert werden kann. Das Konzept soll modellhaft Maßnahmen, Ziele, Umsetzungsstrategien und Erfolgsfaktoren beschreiben (*lfd. Nr. 43 der HH-Antragsliste 2021 und lfd. Nr. 38 der HH-Antragsliste 2022*).

Fraktion SPD

Unter dem Dach der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) wird eine Kampagne „Zukunft braucht Herkunft: In neue Industrien investieren!“ gestartet. Dafür sind z.B. Flächenangebote, Bildungseinrichtungen, Führungsvorteile zum Ballungsraum, Nahtstelle zur Natur und soziales Klima wichtige „Claims“ (*lfd. Nr. 65 der HH-Antragsliste 2021*).

Im Landkreis Göppingen soll über den Zeitraum der nächsten fünf Jahre ein verfügbares Gewerbeflächenangebot entwickelt werden, das der jeweiligen festgestellten Flächennachfrage (derzeit 18 ha) entspricht (*lfd. Nr. 66 der HH-Antragsliste 2021 und lfd. Nr. 53 der HH-Antragsliste 2022*).

Fraktion AfD

Die Kreisverwaltung berichtet im Juli 2021 über den Stand der vorhandenen Gewerbeflächen, über ev. Folge- oder Nachnutzungen von Gewerbebrachen und über ein Gewerbebrachennutzungskonzept (*lfd. Nr. 84 der HH-Antragsliste 2021*).

Die Verwaltung informiert über die Arbeitsplatz- und Gewerbeentwicklung im Landkreis (*lfd. Nr. 63 der HH-Antragsliste 2022 - teilweise Beantwortung des HH-Antrags zum Thema Gewerbeentwicklung. Die Entwicklung zu den Arbeitsplätzen wird im zweiten Halbjahr 2022 erfolgen*).

2) Hintergründe und Sachlage

Im Bericht zur Situation der Gewerbeflächen in der Region Stuttgart und im Landkreis Göppingen im VA am 09.10.2020 konstatierte der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) einen deutlichen Rückgang der Flächenpotentiale – v.a. bei den kurzfristig verfügbaren Flächenpotentialen – in den vergangenen zwei Jahren. Die Entwicklungen der kreisweiten Gewerbeflächenpotentiale zwischen 2017 und 2020 attestierte dem Landkreis Göppingen einen Rückgang der vermarktungsfähigen Gewerbeflächen von 18,1

Hektar auf 2,85 Hektar. Auch bei den mittelfristigen Entwicklungspotentialen der bereits im Regionalplan ausgewiesenen Flächen wurden erhebliche Einschränkungen der prognostizierten Gewerbeflächenverfügbarkeiten angenommen.

Diese Einschätzung bestätigte sich – analog dem Bürgerentscheid in Uhingen zur Ablehnung einer Beteiligung am gemeinsamen Gewerbepark mit Ebersbach Anfang 2020 – beim Bürgerentscheid zur Beendigung der Planungen des interkommunalen Gewerbegebiets „Gewerbepark Lautertal“ in Donzdorf im Februar 2021.

Die geplanten Gebietsentwicklungen waren zuvor bereits im Gewerbeflächenexposé der Kreiswirtschaftsförderung 2019/2020 als „Vorankündigung“ aufgenommen worden, sodass durch den Wegfall dieser mittelfristig einkalkulierten Gewerbeflächenangebote vorerst keine Gewerbeflächenreserven für ansiedlungs- oder expansionsbereite Unternehmen im Landkreis zur Verfügung stehen. Aktuell bleibt daher die weitere Entwicklung des Regionalplanänderungsverfahrens für den interkommunalen gewerblichen Entwicklungsstandort entlang der A8 (interkommunales Gewerbegebiet Aichelberg), welches im Juli 2021 vom Regionalparlament eingeleitet wurde, abzuwarten.

Nichtsdestotrotz wird in der laufenden Debatte zur Flächenentwicklung immer wieder darauf hingewiesen, dass es in der Region Stuttgart und im Landkreis Göppingen weder im Bestand noch auf der grünen Wiese ausreichende Flächen gibt, um dem disruptiven Prozess des Strukturwandels begegnen zu können. Die Akteure des Strukturwandels benötigen qualitative Flächenangebote in den jeweiligen Teilräumen, um auch künftig eine offensive, strategisch orientierte Ansiedlungspolitik neuer oder expansionswilliger Unternehmen zu ermöglichen, um unsere Wirtschaft langfristig zu stabilisieren und den gesellschaftlichen Wohlstand aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig muss aber auch sichergestellt werden, dass wir dem Strukturwandel, und damit der Transformation der Wirtschaft, nicht auf Kosten der Umwelt, unserer gemeinsamen Lebensgrundlage, begegnen.

3) Aktuelle Gewerbeflächensituation

Aktuell stehen für Unternehmen drei Gewerbegrundstücke im Landkreis Göppingen kurzfristig zur Verfügung: 1,6 ha im Gewerbepark „Schwäbische Alb“ in Geislingen – Türkheim; 0,75 ha in „Ursenwang-Nord“ und 0,5 ha im Gewerbegebiet „Kreuzäcker“ in Aichelberg.

Im Immobilienportal Region Stuttgart werden im Landkreis Göppingen derzeit sechs Grundstücke mit Bestandsimmobilien für Kaufinteressenten unterschiedlicher Branchen angeboten. Die verfügbaren Bestandsflächen in Abhängigkeit der baulichen Nutzungsart sind in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1 Verfügbare Bestandsgewerbeflächen (Quelle: Immobilienportal Region Stuttgart, abgerufen am 15.11.2021)

Typ	Gebäudefläche	Grundstücksfläche	Nutzungsart	Ort
Büro/Praxis	859 m ²	2.355 m ²	n.a	Donzdorf

	760 m ²	1.992 m ²	Gewerbegebiet	Heiningen
	300 m ²	2.355 m ²	n.a	Donzdorf
Produktion/Lager	1.245 m ²	5.320 m ²	Gewerbegebiet	Uhingen
	520 m ²	954 m ²	Mischgebiet	Albershausen
Einzelhandel	122 m ²	267 m ²	Mischgebiet	Göppingen

4) Gewerbe(Flächen-)Konzept

Der Baustein „Bestandsaufnahme- und analyse“ des Gewerbeflächenkonzeptes sieht folgende Schritte zur Erhebung kreisweiter Flächendaten vor:

- Erfassung, Sichtung und Aufarbeitung vorhandener regionaler und kreisweiter Bestandsdaten
- Digitalisierung analoger Datensätze
- Kommunale Datenabfrage zur Erfassung weiterer Flächeninformationen (u.a. zu kommunalen Brachen- und Leerständen)

Die Flächeninformationen werden anschließend als fortschreibbare Datengrundlage bereitgestellt und es wird eine erste Analyse der Gewerbeflächensituation vorgenommen.

Der Workflow zur Bestandsaufnahme – Baustein 1 des Gewerbe(flächen-)konzeptes – wird in Anlage 1 näher erläutert. Die einzelnen Bausteine des Gesamtkonzeptes einer abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung werden in Anlage 2 aufgezeigt.

Die räumliche Visualisierung der Daten, die Möglichkeit einer visuellen Identifikation potentieller Korrelationen unterschiedlicher Flächeninformationen und die zusätzliche Analyse der Ausgangssituation der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung und Lage des Landkreises stellt somit die notwendige Informationsgrundlage für den nächsten Abstimmungsprozess dar. Dabei kann ein nachhaltiges Flächenmanagementsystem ein wichtiges Instrument für die Umsetzung einer abgestimmten Strategie für eine zukunftssichere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Landkreis Göppingen bilden, die Innenentwicklung fördern und sachorientierte Standortentscheidungen auf Grundlagen qualifizierter Bestandsinformationen forcieren.

Ein nachhaltiges Flächenmanagement impliziert auch ein gemeinsames Verständnis entwicklungspolitischer Ziele, wie z.B.:

- Größtmöglicher Erhalt von Freiräumen durch vorrangige Nutzung der Innenpotentiale, bestehender Nachverdichtungsmöglichkeiten und vorhandener Flächenreserven,
- Ökologische Aufwertung der Innenbereiche,
- Berücksichtigung des ökonomischen Nutzens des natürlichen Kapitals und der Ökosystemleistungen (z.B. Erhalt eines natürlichen Hochwasserschutzes) bei Änderungen der Flächennutzung.

5) Fazit

Bei dem Haushaltsantrag der Freien Wähler handelt es sich um einen vielschichtigen Antrag, der mit all seinen Dimensionen nur in Kombination mit anderen Anträgen zufriedenstellend bearbeitet werden kann (*vgl. lfd. Nr. 1, 4, 27, 66, 74, 84 der HH-Antragsliste 2021*). Die Grundlage der Erarbeitung eines kreisweiten Gewerbeflächenkonzeptes setzt zunächst eine systematische und vollständige räumliche Erfassung vorhandener Flächenangebote (Leerstände, Brachen, Baulücken, Potentialflächen usw.) und deren Qualifizierung voraus. Diese Anforderungen werden v.a. in den anderen genannten Haushaltsanträgen abgebildet.

Daraus ergibt sich die dringende Notwendigkeit eines ganzheitlichen kreisweiten Gewerbeflächenkonzeptes, welches das vorhandene Gewerbeflächenangebot im Kreis mit allen Leerstands- und Brachflächen, langfristig verfügbare Potentialflächen, Restriktionsflächen sowie bauplanungsrechtlichen Vorgaben analysiert.

Hierzu muss zunächst eine fundierte Datengrundlage erfasst werden.

6) Ausblick

Auf Grundlage der erhobenen Flächeninformationen sind in einem weiteren Schritt Auftaktgespräche in den jeweiligen Teilräumen denkbar oder Teilraumanalysen zur Identifikation spezifischer Chancen und Risiken möglich. Zusätzlich können Ansprüche aus Politik und Gesellschaft an „neue“ Gewerbegebiete definiert und daraus abgeleitete Anforderungen im laufenden Planungsprozess berücksichtigt werden.

Im weiteren Prozess ist auch die Bildung thematischer Fokusgruppen möglich, die durch Partizipation einer Vielzahl an Akteuren die identifizierten Chancen und Risiken durch interessenspezifische Fachgespräche schärfen. Teilraumworkshops könnten eine vorbereitende Funktion zur Entwicklung von teilraumspezifischen Szenarien, basierend auf den gesammelten Erkenntnissen, erfüllen. Sie könnten Impulse für noch nicht bestehende Netzwerke setzen, die jeweiligen Potentiale der Teilräume aufzeigen und mögliche Beziehungen von Teilräumen offenlegen. Durch eine Vernetzung von Chancen und Risiken der Teilräume kann gemeinsam eine langfristige und dynamische Zukunftsstrategie gestaltet werden.

Eine vollständige, qualitativ hochwertige und aktuelle Datenlage der Gewerbeflächensituation des Landkreises ermöglicht eine schnelle und sehr genaue Beantwortung von Fragestellungen zu verfügbaren Gewerbe- oder Brachflächen, zum Flächenverbrauch einzelner Branchen oder zu Prognosen künftiger Flächenbedarfe. Aktuelle Sachstände, die z.B. in den aktuellen Haushaltsanträgen gefordert werden, könnten künftig kurzfristig durch die Kreiswirtschaftsförderung bereitgestellt werden.

Im Falle der Beauftragung zur Erfassung der kreisweiten Flächeninformationen würden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse auf dem Zukunftsgipfel im kommenden Jahr vorgestellt und als Diskussionsgrundlage zur Zukunftsstrategie

herangezogen.

III. Handlungsalternative

Ein ziel- und sachorientierter Dialog über den Umgang mit Gewerbeflächen erfordert zunächst eine vollständige, korrekte und qualitativ hochwertige Datengrundlage.

Hierzu liegt der Kreiswirtschaftsförderung ein Angebot vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) vor. Nach Einschätzung der Verwaltung deckt das vorliegende Angebot des IfSR die Anforderungen an den Informationsgehalt (Gewerbe- und Brachflächen im Landkreis inklusive Erfassung der geltenden Bebauungspläne), die Art der Aufbereitung (Digitalisierung und Georeferenzierung) und die Darstellung der Daten in einem Geoinformationssystem vollständig ab. Die Erfassung, Digitalisierung und Aufbereitung der Daten erfordert ein hohes Maß personeller Ressourcen, sodass die veranschlagten Kosten mit dem Umfang der angebotenen Leistungen übereinstimmen.

Alternativ kann eine Erfassung verfügbarer Gewerbeflächen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die vollumfängliche Bearbeitung der Haushaltsanträge kann hierbei jedoch nicht sichergestellt werden. Weiterführende Analysen oder Bewertungen statistischer Kenngrößen der Flächennutzungsdaten können aus den vorhandenen Informationen nicht abgeleitet werden. Eine umfangreiche Datenerfassung durch die Kreiswirtschaftsförderung ist auf Grund personeller Kapazitäten nicht möglich.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Die Kosten liegen bei insgesamt 25.000 €. Die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart hat die Übernahme von 50% der Kosten signalisiert, sodass 12.500 € durch die Landkreisverwaltung zu tragen sind. Die erforderlichen Mittel können aus dem Budget der Kreiswirtschaftsförderung für das Jahr 2022 gedeckt werden. Die Kostenaufstellung des vorliegenden Angebotes ist der Anlage 3 zu entnehmen.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft der Wirtschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identifikation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.

Edgar Wolff
Landrat