



LANDKREIS
GÖPPINGEN

Gewerbe-, Brach- und Leerstandsflächen im Landkreis Göppingen

Sarah Sophia Malec,
M.Sc. Global Change Ecology,
Kreiwirtschaftsförderung

28.04.2023, Aichelberg

Transformation – Strukturwandel – Wachstum – Wohlstand

Transformation:

... Grundlegender Wandel

... „sprunghafte **Veränderungen** in politischen, wirtschaftlichen oder technologischen Entwicklungen“¹

Strukturwandel:

... **Wandel** einer Wirtschaftsstruktur in einem Staat oder in einer Region (räumlich); Wandel in einem Wirtschaftssektor (wirtschaftlich)²

Wachstum:

... „**Zunahme** der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Volkswirtschaft“³

Wohlstand:

... „ein bestimmtes Maß an **Wohlhabenheit** (materieller Wohlstand, auch Lebensstandard) und **Wohlbefinden** (immaterieller Wohlstand)“³

¹ Deutsches Institut für Urbanistik, 2017; ² Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg, 2001; ³ Gabler Wirtschaftslexikon, 2023

Erhebung von Gewerbeflächenpotentialen: Was, Wie, Warum?

... für ein nachhaltiges Flächenmanagement

... nachhaltiges Flächenmanagement heißt:

- **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** bei Änderungen der Flächennutzung



Quelle: TEEB Europe, 2017

Erhebung von Gewerbeflächenpotentialen: Was, Wie, Warum?

- Seit 2021 wurden im Kreistag mehr als 10 Haushaltsanträge gestellt, die Fragen nach verfügbaren Gewerbeflächenangeboten im Landkreis und künftigen Flächenbedarfen der sich wandelnden Wirtschaft stellten.
- Thesen in den Debatten zu künftigen Flächenentwicklungen:

„Akteure des Strukturwandels benötigen qualitative Flächenangebote in den jeweiligen Teilräumen, um Wirtschaft langfristig zu stabilisieren“

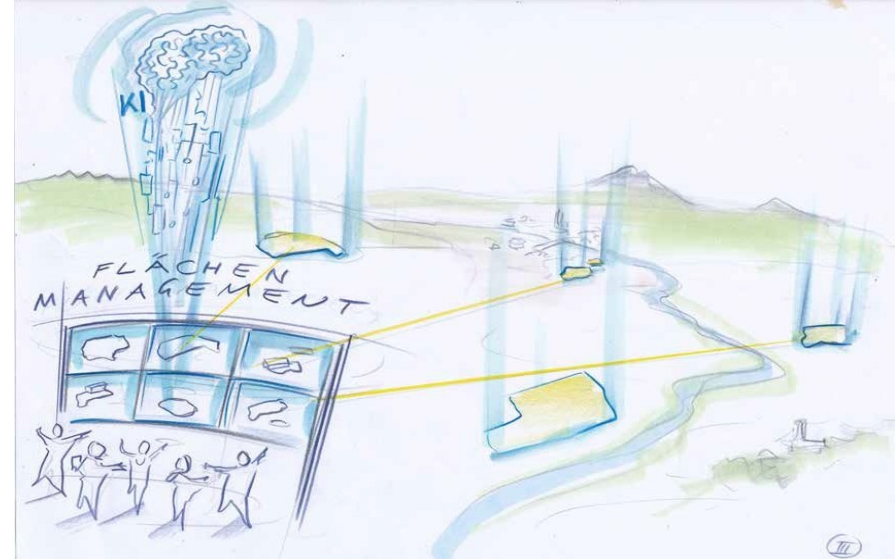
„In der Region S und im Lkr. GP gibt es weder im Bestand noch auf der grünen Wiese ausreichende Flächen, um dem sprunghaften Prozess des Strukturwandels zu begegnen.“

„Im Bestand gibt es ausreichend Brach- und Leerstandsflächen, um den Flächenbedarfen gerecht zu werden. Wir brauchen keine neuen Gewerbegebiete auf der grünen Wiese.“

Erhebung von Gewerbeflächenpotentialen: Was, Wie, Warum?

Herausforderungen eines nachhaltigen
Flächenmanagements:

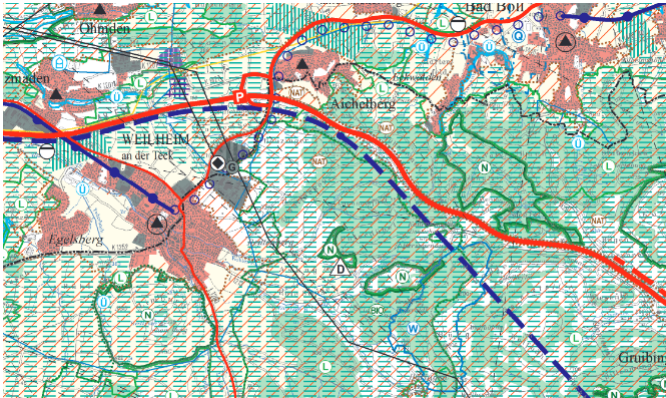
1. Flächenanforderungen des
Strukturwandels und der
Transformation begegnen
2. die natürlichen Ökosysteme und
landwirtschaftlichen Nutzflächen
erhalten



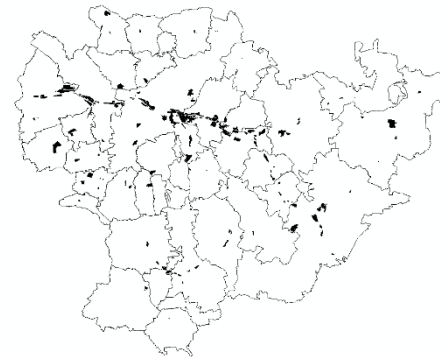
Erhebung von Gewerbeflächenpotentialen: Was, Wie, Warum?

Wo sind die notwendigen Informationen über tatsächlich bebaute Gewerbeflächen? Wo sind die notwendigen Informationen über kreisweite Brachen und Leerstände?

Regionalplan?



Flächennutzungsplan?



➔ **Nur teilweise. Ein Plan bleibt ein Plan bis er tatsächlich umgesetzt wird. Die Pläne bilden nur teilweise die Wirklichkeit ab.**

Erhebung von Gewerbeflächenpotentialen: Was, Wie, Warum?

... **Erhebung** der Gewerbe-, Brach- und Leerstandsflächen im Landkreis Göppingen

... **Gemeinsam** mit dem **Institut für Stadt- und Regionalentwicklung Nürtingen** unter der wissenschaftlichen Leitung von **Prof. Dr. Ruther-Mehlis** (Dozent an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen) und seinem Team!

Konkretes Vorgehen:

- (Vor-)Erhebung der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale ab 5.000 m² (Luftbild und Befahrung)
- Auswertung der Vorerhebung mit den Städten und Gemeinden sowie Ergänzung der Informationen durch lokale Einschätzungen und Planungen



Abfrage Brachen, (Teil-)Leerstände, untergenutzte Flächen und Baulücken
Stand Juni 2022

ID in Karte	Bezeichnung (Bitte ggf. ändern oder ergänzen)	Flächen- größe Grundstück insgesamt	Flächentyp
...	...	Fläche in m ²	Leerstand Brachfläche unter-/fehlgenutztes Grundstück Baulücke
Böhmenkirchen			
BK-1		4.916	Baulücke (zur Prüfung)
BK-2		9.607	Baulücke (zur Prüfung)
weitere Flächen bekannt?			



**Wirtschaftsförderung
Region Stuttgart**



LANDKREIS
GÖPPINGEN

IFSR Institut für Stadt- und
Regionalentwicklung

Bestandsaufnahme und -analyse gewerbliche Innenentwicklungspotenziale im Landkreis Göppingen

im Auftrag der WRS

Informations- und Beteiligungsveranstaltung 28.04.2023 Aichelberg



Erhebung gewerblicher Innenentwicklungspotenziale ab 5.000 m² in 2022

Baulücken

Erschlossene,
bislang unbebaute
Grundstücke mit
vorhandenem
Baurecht
(Quelle Erhebung
VRS)



Untergenutzte Grundstücke

Grundstücke sind
untergenutzt
bzw.
mindergenutzt
(quantitativ
und/oder
qualitativ)



Brachflächen

Flächen mit **gewerblicher
Vornutzung**, über
längeren Zeitraum
überwiegend ungenutzt,
Gebäudebestand (soweit
vorhanden) i.d.R.
erhebliche
Funktionsdefizite.



(Teil-)Leerstände von Gebäuden

**Ungenutzte oder
unvermietete**
Gebäude/Gebäudeteile
(wesentlicher Anteil ist
ungenutzt). Wieder-
nutzung als **zeitnah**
möglich eingeschätzt



Für die Untersuchung relevante Innenentwicklungspotenziale

Einschätzung / Kategorie	Anzahl	Grundstücksfläche	
Gemeinde strebt keine gewerbliche Nachnutzung an	5	4,6 ha	darunter auch Grundstücksflächen von (Teil-)Leerständen sowie Flächen, die nur teilweise für GE nutzbar sind
Fläche für vorhandenes Unternehmen	14	13,7 ha	
Fläche wird aktiviert	12	13,4 ha	
Innenentwicklungspotenzial	33	52,5 ha	



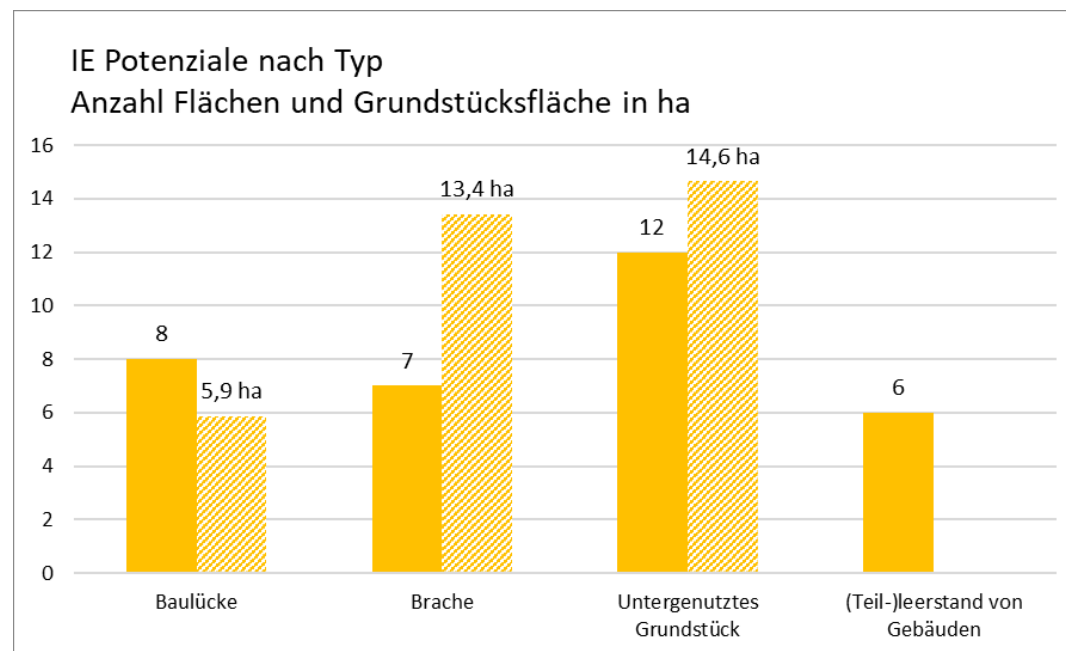
41 von insg. 64 Flächen sind kleiner als 1 ha

Ca. 20% der erhobenen Fläche werden aktuell aktiviert

Ca. 20% der erhobenen Fläche sind für vorhandene Unternehmen reserviert und stehen aktuell nicht zur Verfügung

Innenentwicklungspotenzial: Typen

IE Potenzial nach Typ	Anzahl Flächen		Grundstücksfläche	
	Erhoben	Darunter: IE Potenzial	Erhoben	Darunter: IE Potenzial
Baulücke	26	8	25,0 ha	5,9 ha
Brache	12	7	16,4 ha	13,4 ha
Untergenutztes Grundstück	17	12	(20,8 ha)	(14,6 ha)
(Teil-)Leerstand von Gebäuden	8	6	--	--



Brachen in einigen Fällen nur in Teilen für GE nutzbar (z.T. auch Anteile Wohnen geplant)

Unternutzungen stellen einen wesentlichen Teil der IE Potenziale dar. ha-Angaben zum Grundstück sind bei Unternutzungen **nur bedingt aussagefähig**.

ha-Angaben zum Grundstück bei **(Teil-)Leerständen** sind nicht sinnvoll möglich!

Innenentwicklungspotenzial: Eigentumsverhältnisse und Einschätzungen zur zeitlichen Verfügbarkeit

→ in der Regel in privatem Eigentum

IE Potenzial Eigentumsverhältnisse	Anzahl Flächen	Summe Grundstücksfläche
Privateigentümer/Investor	22	28,6 ha
Unternehmen	7	9,6 ha
Gemischt (privat/Gemeinde)	2	8,2 ha
Gemeinde	2	6,0 ha

bereits Aktivierungsansätze seitens Gemeinde vorhanden

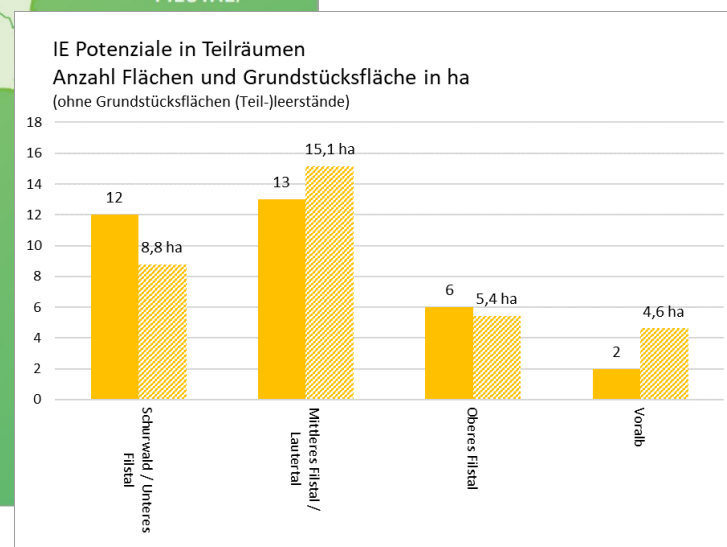
→ einige Projekte sind in Planung

IE Potenzial nach zeitlicher Verfügbarkeit	Anzahl Flächen	Summe Grundstücksfläche
nicht verfügbar	11	7,8 ha
langfristig (> 5 Jahre)	1	1,1 ha
mittelfristig (2-5 Jahre)	8	18,1 ha
kurzfristig (< 2 Jahre)	3	6,5 ha
sofort verfügbar	4	(11,6 ha)
keine Einschätzung	6	7,4 ha

Bereits Aktivierungsansätze seitens Gemeinde vorhanden

v.a. (Teil-)Leerstände: Flächen stehen nur teilweise zur Vermietung

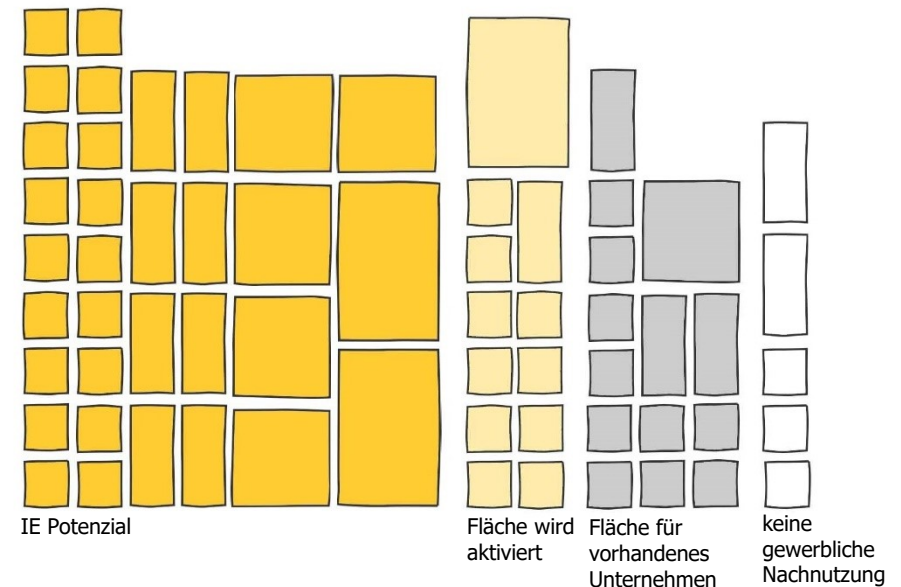
Innenentwicklungspotenzial: wesentlicher Teil liegt im Unteren und Mittleren Filstal



Kernergebnisse Bestandsaufnahme und -analyse Innenentwicklungspotenziale ab 5.000 m²

Potenziale in der Innenentwicklung sind vorhanden

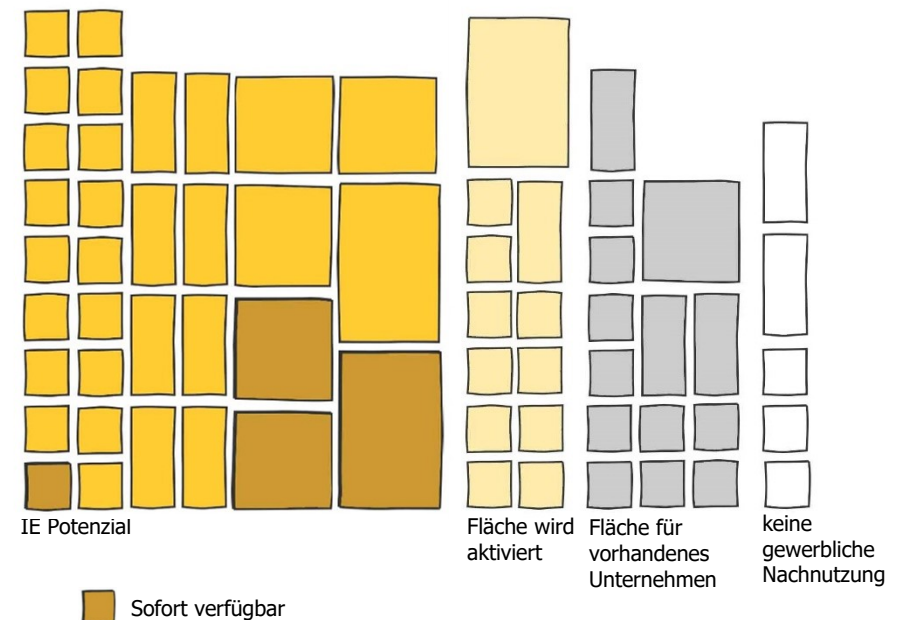
- Flächen unterschiedlich, oft kleinteilig, auffallend viele Lagerflächen mit Potenzial zur Verlagerung und Nutzungsintensivierung (Stapelung, ...)
- Potenzial an Baulücken gering (sind oft Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe)



Kernergebnisse Bestandsaufnahme und -analyse Innenentwicklungspotenziale ab 5.000 m²

Potenziale in der Innenentwicklung sind vorhanden

- Flächen unterschiedlich, oft kleinteilig, auffallend viele Lagerflächen mit Potenzial zur Verlagerung und Nutzungsintensivierung (Stapelung, ...)
- Potenzial an Baulücken gering (sind oft Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe)
- sofort verfügbar: v.a. Leerstände

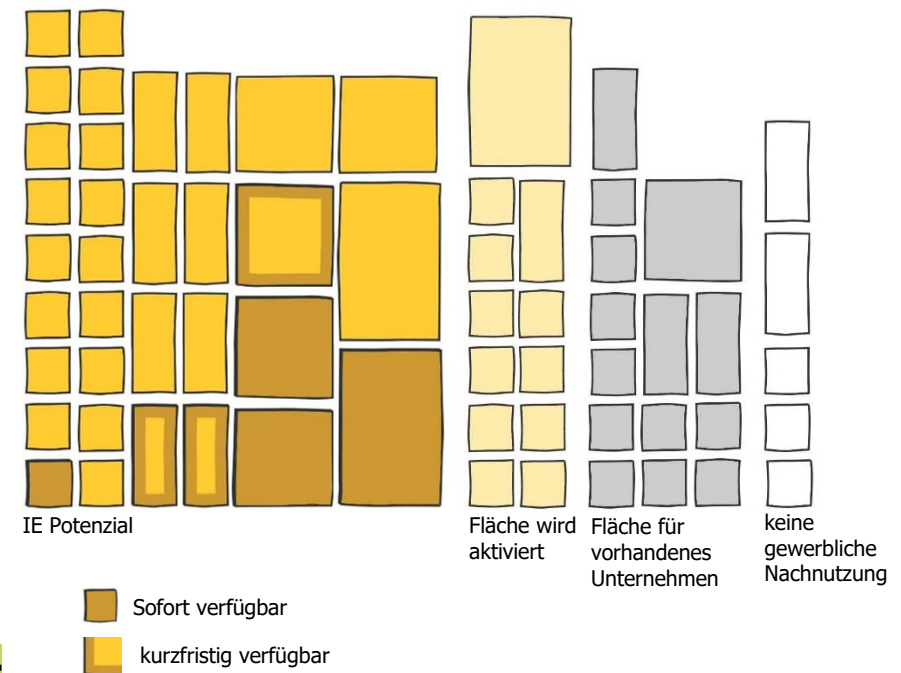


Kernergebnisse Bestandsaufnahme und -analyse Innenentwicklungspotenziale ab 5.000 m²

Potenziale in der Innenentwicklung sind vorhanden

- Flächen unterschiedlich, oft kleinteilig, viele Lagerflächen mit Potenzial zur Verlagerung und Nutzungsintensivierung (Stapelung, ...)
- Potenzial an Baulücken gering (sind oft Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe)
- sofort verfügbar: v.a. Leerstände
- kurzfristig: wenige, kleinteilige Flächen

- **nur wenige Potenziale sofort oder kurzfristig und ohne Aktivierungsbemühungen nutzbar**
- **Aktivierungsbemühungen intensivieren, IE Potenziale sind keine Selbstläufer**



... Erarbeitung von Handlungsansätzen zur Brachflächenentwicklung

➔ Im Kern geht es darum, im Landkreis Göppingen in den nächsten Jahren möglichst viele der in der Gewerbe- und Brachflächenuntersuchung aufgezeigten mittel- und langfristigen Potenziale in die Umsetzung zu bringen und – wo erforderlich – ggf. auch neue Flächenansätze zu diskutieren.

... Es gibt kein „Patentrezept“ zur Aktivierung vorhandener Flächenpotentiale. Die Herausforderungen eine Fläche zu aktivieren, entwickeln oder re- und upzucyclen sind von Fläche zu Fläche anders und damit in der zeitlichen Umsetzung oft nicht planbar oder berechenbar.

... Revitalisierung von Brachflächen ist in der Regel von multiplen Aufgabenstellungen gekennzeichnet (z.B. Eigentümerinteressen, städtebauliches Umfeld, Baurecht, Infrastruktur, Altlasten).

... „Matching“ von Flächenfreisetzungen und -bedarfen ist auf der quantitativen, qualitativen, räumlichen und zeitlichen Ebene nur punktuell möglich.

→ „richtige Flächen in der richtigen Größe zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort!“,
d.h. die **Handlungsbedarfe des Strukturwandels und der Transformation**
brauchen heute Raum, um das Morgen zu sichern!

Prof. Dr. Maja Göpel, Transformationsforscherin & Nachhaltigkeitsexpertin:

„[...] Allein das Elektroauto verdeutlicht, dass die Transformationen, die wir meistern müssen, weit über technologische Erneuerungen hinausgehen. Sie betreffen nicht nur den Austausch eines Motors durch einen anderen. Die Veränderungen müssen soziale, ökologische und ökonomische Ziele in Einklang bringen. Die Transformation, die wir angehen, ist im Kern ein kulturelles Projekt.“

„[...] Niemand behauptet, dass unsere heutige Zeit eine einfache sei oder der gesellschaftliche Wandel leicht. Aber ich bin der Überzeugung, dass es Zeitpunkte gibt, an denen man etwas verabschieden muss, damit Raum für Neues entstehen kann. Wir müssen ein paar Dinge anders machen. Wir können das aber auch.“

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

