

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 002/2021/1

Stadtplanungsamt

Penck, Gerhard

04.03.2021

**Betrifft: Studie zum Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Albstadt**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Gemeinderat		N	Vorberatung	
Ortschaftsrat Burgfelden	15.03.2021	N	Empfehlung	
Ortschaftsrat Margrethausen	15.03.2021	N	Empfehlung	
Ortschaftsrat Onstmettingen	15.03.2021	N	Empfehlung	
Ortschaftsrat Laufen	22.03.2021	N	Empfehlung	
Ortschaftsrat Lautlingen	22.03.2021	N	Empfehlung	
Ortschaftsrat Pfeffingen	24.03.2021	N	Empfehlung	
Gemeinderat	25.03.2021	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

Der „Studie zum Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Albstadt“ insbesondere den „Ergebnissen im Überblick und Empfehlungen“ ab Seite 33 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zugestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltsmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung  stehen nicht zur Verfügung  stehen nur in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:



## Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 04.02.2021 in nichtöffentlicher Sitzung die Drucksache 002/2021 „Studie zum Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Albstadt“ vorberaten. In der Sitzung wurde von Herrn Ortsvorsteher Landenberger angeregt eine weitere Fläche im westlichen Anschluss an Laufen zu untersuchen. Die Verwaltung hat diese Anregung geprüft und die Fläche „Wäsen“ in Albstadt-Laufen mit in die Studie aufgenommen.

### Drucksache 002/2021/1:

Am Inhalt des Beschlussvorschlags der Drucksache 002/2021 ergibt sich durch die Hinzunahme des Gebietes „Wäsen“ keine Änderung.

### Studie zum Gewerbeflächenbedarf in Albstadt:

Auf die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes und auf die Erhebung und Bewertung der Angebotssituation an Gewerbeflächen hat die neu hinzugenommene Fläche „Wäsen“ in der Studie keine Auswirkung. Bei der Eignungsprüfung und der vergleichenden Bewertung wurde die Fläche „Wäsen“ hinzugenommen und auf Grund der Fläche als geeignet für kleinflächige Bedarfe für ansässige Betriebe aus Laufen bewertet.

Ergänzt wurde die Studie auf Seite 28, 32 und 35 um die Inhalte der Fläche „Wäsen“

Die Studie wurde des Weiteren auf Seite 35 um einen klarstellenden Spiegelstrich ergänzt:

- *„In den kleineren Stadtteilen sollen sich bestehende Betriebe am Ort weiterentwickeln können. Hierzu sollen prioritär bestehende Betriebsstandorte weiterentwickelt werden. Bei Bedarf kann dies auch durch eine punktuelle Ergänzung oder Arrondierung bestehender Gewerbegebiete erfolgen. Da diese Entwicklungen nicht relevant für die Flächennutzungsplanung sind, wurden mögliche Bereiche nicht in die Untersuchung zum Flächenbedarf mit einbezogen.“*

Der Ergänzungsdrucksache werden folgende geänderte, bzw. ergänzte Unterlagen beigelegt:

- geänderte Studie mit Gelbmarkierungen der geänderten oder ergänzten Textpassagen,
- neuer GebietsCheck „Wäsen“
- um das Gebiet „Wäsen“ ergänzte Karte zur Studie

## Text der Drucksache 002/2021

### Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Die Stadt Albstadt möchte ansässigen und auch ansiedlungsinteressierten Betrieben quantitativ ausreichende und qualitativ attraktive Gewerbeflächen anbieten können. Damit sollen Arbeitsplätze am Ort gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Vielfältigkeit der lokalen Wirtschaft unterstützt werden.

Um wirtschaftlich zukunftsfähig zu bleiben muss die Stadt neue Gewerbeflächen rechtzeitig und in einem bedarfsgerechten Umfang sowie in bedarfsgerechter Qualität ausweisen, um vor allem bestehenden Betrieben ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können sowie auch betriebliche Neuansiedlungen zu ermöglichen. Ebenfalls muss die bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete vorangetrieben werden. Es besteht dabei in Albstadt ein Konsens zu der Notwendigkeit, die natürlichen Ressourcen als Standortfaktor für ein nachhaltiges Wirtschaften so weit wie möglich zu schonen. Betriebliches Wachstum, Umstrukturierungen, aber auch Schrumpfungsprozesse führen zu quantitativen und qualitativen Anforderungen der Wirtschaft an Flächen, mit denen sich eine Stadt planerisch im Sinne der Stadtentwicklung auseinandersetzen muss.

Der Vorrat an verfügbaren Flächen in bestehenden Gewerbegebieten ist in Albstadt allerdings nahezu erschöpft bzw. bereits für konkrete geplante betriebliche Erweiterungen vorgesehen. Aktuell können nachfragenden Betrieben seitens der Stadt so gut wie keine adäquaten Grundstücke angeboten werden. Hierzu hat das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR), Nürtingen im Auftrag der Stadt Albstadt den

zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen und die vorhandenen und gegebenenfalls aktivierbaren Flächenpotenziale untersucht. (Anlage „A\_01\_Studie\_zum\_Gewerbeflächenbedarf\_in\_der\_Stadt\_Albstadt“)

Der zukünftige Bedarf nach Gewerbeflächen kann nur bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden, da das hierfür maßgebliche zukünftige Verhalten der Marktteilnehmer von zahlreichen Faktoren abhängig ist, die sich den statistischen Analysen und belastbaren Prognosen entziehen (z.B. branchenspezifische Entwicklungen auf dem Weltmarkt, Entwicklungen des Kapitalmarktes, zukünftige technologische Entwicklungen, politische Entscheidungen, einzelbetriebliche Entwicklungen, öffentliche Förderungen, Verfügbarkeit und Preisniveau von Bauland am untersuchten Standort sowie an konkurrierenden Standorten, Fachkräfteverfügbarkeit). Auch weitere Entwicklungen, wie die im Jahr 2020 und derzeit noch anhaltende pandemische Entwicklung, entziehen sich einer prognostischen Aussage, zeigen jedoch, dass eine Stadt reagibel aufgestellt sein muss, auch was die wirtschaftliche Entwicklung und die Verfügbarkeit von Bauland angeht. Eine breite, vielseitige wirtschaftliche Basis ist in Krisenzeiten wichtiger denn je. Erhebungen der Imakomm in 134 Städten und Gemeinden in Süddeutschland im Zeitraum Mai und Juni 2020 lassen annehmen, dass – Stand heute – davon ausgegangen werden kann, dass die bisherige regionsspezifische Dynamik der Flächennachfrage durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie dem Grunde nach bestehen bleiben wird.

Gemäß den Hinweisen des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Bauleitplanung nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB sind zusätzliche Flächenausweisungen zu begründen. Ein pauschaler Flächenansatz ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht für diese Begründung geeignet. Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf muss im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Bei der Begründung muss folgendes ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebietern sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Betriebe
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden
- Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.
- 

Die im Hinweispapier des Landes angeführten Aspekte wurden bei der Erarbeitung der Gewerbeflächenbedarfsstudie berücksichtigt.

### **Studie zum Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Albstadt**

In der Studie selbst und in der Drucksache ist das an das IfSR vergebene Arbeitspaket 2 und 3 zusammengefasst. Die Studie setzt sich somit grundsätzlich aus 3 Teilen zusammen:

Teil 1: Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes auf Basis der Betriebsstättenbefragung, des Flächenersatzbedarfs und weiteren Komponenten.

Teil 2: Erhebung und Bewertung der Angebotssituation an Gewerbeflächen.

Teil 3: Eignungsprüfung und vergleichende Bewertung von zusätzlichen Gewerbeflächen.

## Flächenbedarfsermittlung nach dem Komponentenmodell

Zur Ermittlung, Bewertung und Bilanzierung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen wird die am IfSR entwickelte planungsorientierten und empirisch gestützte Komponentenmethode zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes eingesetzt.

Diese Methode trägt den Erfordernissen eines lokalspezifischen Bedarfsnachweises Rechnung. Vorhandene, nutzbare und aktivierbare Flächen sowie im Planungszeitraum erwartete Entstehungen von Brachen und Leerständen werden berücksichtigt. Ebenso werden ggf. erforderliche Flächenreserven zur Wahrung oder Erschließung von Gestaltungsspielräumen zur Förderung und Initiierung wirtschaftlicher Prozesse identifiziert und die hierfür erforderlichen Flächen quantifiziert und qualitativ definiert. Die Komponentenmethode wurde bereits in mehreren Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg erfolgreich angewandt. Die Vorgehensweise für die Stadt Albstadt wurde mit dem Regionalverband Neckar-Alb und dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Beide Institutionen sind für die vorgenannte Plausibilitätsprüfung maßgeblich bestimmend.

### Grundstruktur des Komponentenmodells

<b>Zusätzlich: Bedarfe an gewerblichen Bauflächen</b>	
+	Endogener, empirisch ermittelter kurz- und mittelfristiger Flächenbedarf aus Betriebsbefragung und Extrapolation für die Jahre 6-15
+	Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe
+	Lokale Impulsreserven für kommunale Gestaltungsspielräume
+	Lokale Aktions- und Reaktionsreserven für externe Bedarfe (Annahme: Konzentration auf Bedarfe ansässiger Betriebe, ggf. Nachsteuerung bei erfolgten externen Ansiedlungen)
+	Flächenersatzbedarf: Umwandlung („Herausnahme“) G und M Flächen aus dem FNP
=	<b>Zusatzbedarf an Gewerblichen Bauflächen ohne Anrechnung von Flächenpotenzialen</b>
<b>Abzüglich: Auf den Bedarf anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen</b>	
-	Aktivierbares Flächenpotenzial (v.a. Baulücken)
-	Zugänge an Flächenpotenzial im Betrachtungszeitraum (Betriebsverlagerungen)
=	<b>Gesamte anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen</b> (Erschließung eingerechnet)
→	<b>Zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen</b> (Bruttobauland) (ohne anzurechnende, nicht bebaute Planflächen im FNP)

### Teil 1: Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes auf Basis der Betriebsstättenbefragung, des Flächenersatzbedarfes und weiteren Komponenten.

Als wichtige Grundlage für die Einschätzung des zukünftigen endogenen Gewerbeflächenbedarfes (zukünftiger Flächenbedarf in Albstadt ansässiger Betriebe) erfolgte im Sommer (August bis Oktober) 2019 per Post eine schriftliche Kurzbefragung ortsansässiger Betriebe zu deren kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf. Nicht negativ bzw. sogar von Vorteil ist, dass die Befragung der Betriebe erfolgte, bevor die aktuelle Pandemie auch das wirtschaftliche Leben berührte. Insofern standen die antwortenden Betriebe nicht unter dem kurzfristigen Eindruck der Pandemie. Besonderheiten der jeweils relevanten Rahmenbedingungen (weltwirtschaftliche Konstellationen, technologische Innovationen, ...) bestehen zu jedem Zeitpunkt. Erhebungen der imakomm in 134 Städten und Gemeinden in Süddeutschland im Zeitraum Mai und Juni 2020 lassen annehmen, dass (Stand heute) davon ausgegangen werden kann, dass die bisherige regionsspezifische Dynamik der Flächennachfrage durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie dem Grunde nach bestehen bleiben wird.

Die Erläuterungen und näheren Ergebnisse der Betriebsstättenbefragung befinden sich auf Seite 18 bis Seite 20

der Studie und vor allem ausführlich in den Anlagen „A\_02\_Fragebogen\_und\_Anschreiben\_Betriebsstättenbefragung“ und „A\_03\_Präsentationsfolien\_zu\_den\_Ergebnissen\_der\_Betriebsstättenbefragung“. Die einzelnen Erläuterungen zur Ermittlung des Flächenbedarfes erfolgen in der Studie auf Seite 22 bis Seite 25. Die Ermittlung des Flächenersatzbedarfes erfolgt auf Seite 14 bis Seite 17. Der Planungszeitraum orientiert sich an dem informellen zeitlichen Planungshorizont des Flächennutzungsplans von 15 Jahren.

### Ermittelter Bedarf an gewerblichen Bauflächen (Bruttobauland)

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)	langfristig (6-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeitraum (0-15 Jahre)	gesamt (in ha) (0-15 Jahre)
Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf aus Betriebsbefragung					
	28.590 qm	47.400 qm	11.400 qm		8,7 ha
Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf (Extrapolation für die Jahre 6-15)					
			102.585 qm		14,1 ha
Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe					
	9.480 qm	18.960 qm	56.880 qm		8,7 ha
Lokale Impulsreserven für kommunale Gestaltungsspielräume					
					0,0 ha
Lokale Aktions- und Reaktionsreserven für externe Bedarfe (durchschnittlich 0,2 ha p.a.) Annahme: Konzentration auf lokale Bedarfe, ggf. Nachsteuerung bei erfolgten externen Ansiedlungen					
	4.000 qm	8.000 qm	18.000 qm		3,0 ha
Flächenersatzbedarf: Umwandlung („Herausnahme“) G und M Flächen aus dem FNP					
				105.931 qm	15,0 ha
<b>Gesamtbedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen</b>					<b>49,5 ha</b>

### Teil 2: Erhebung und Bewertung der Angebotssituation an Gewerbeflächen

Zur Erhebung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächenpotenziale wurde die bestehende Erhebung des Regionalverbandes Neckar-Alb aus dem Jahr 2018 als Grundlage verwendet. Diese wurde um eine eigene Erhebung zu gewerblichen Leerständen, Gewerbebrachen und untergenutzten Gewerbearealen ergänzt. Bei Bedarf wurden vertiefende Ortsbegehungen durchgeführt.

Dabei wurden auch die in der Stadt Albstadt vorhandenen größeren Gewerbebrachen hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbeflächen geprüft. Die meisten dieser Areale sind aufgrund ihrer zentralen Lagen, der Erschließungssituation und vor allem der wohngeprägten Nachbarschaft (Lärmemission) allerdings nicht für eine Nutzung durch Gewerbeflächen nachfragende Betriebe geeignet.

#### Industrie- und Gewerbepark Zollernalb

Die Stadt Albstadt beteiligt sich an dem geplanten Industrie- und Gewerbepark Zollernalb. Dieser soll im Regionalplan als regionaler Gewerbeschwerpunkt festgelegt werden. Der Anteil der beteiligten Kommunen, so auch für die Stadt Albstadt ist somit rechnerisch für die Bilanzierung des Gewerbeflächenbedarfes im Flächennutzungsplan (FNP) Albstadt nicht heranzuziehen. Und stellt somit kein anzurechnendes Flächenpotential dar.

### Auf den Bedarf anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)	langfristig (6-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeitraum (0 - 15 Jahre)	gesamt (in ha) (0 - 15 Jahre)
Aktivierbares Flächenpotenzial (Erweiterung Lichtenbol Süd, Baulücken)					
	36.785 qm			48.065 qm	4,8 ha

Zugänge an Flächenpotenzial im Betrachtungszeitraum (Betriebsverlagerungen)				
	6.320 qm	12.640 qm	28.440 qm	4,7 ha
<b>Gesamte anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen</b>				<b>9,5 ha</b>

Die einzelnen Erläuterungen zur Ermittlung der anzurechnenden Flächenpotentiale erfolgen in der Studie Seite 25.

## Zusammenfassung von Teil 1 und Teil 2

### Vorläufige Bilanz zum zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen (Bruttobauland)

Gesamtbedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen (s. Tabelle Bedarf an gewerblichen Bauflächen)	49,5 ha
Anzurechnende Flächenpotenziale (Baulücken, Betriebsverlagerungen)	9,5 ha
Zusätzlicher Flächenbedarf <b>ohne</b> anzurechnende, nicht bebaute Planflächen im FNP, <b>d.h. ohne:</b> Hirnau (30 ha BBL, 24,6 ha inkl. innerer Erschließung; ohne Flächen, die für Ortsumfahrung Lautlingen notwendig sind), Untere Mühle (5,5 ha), Trautenhart (1,4 ha BBL)	<b>39,9 ha</b>

Nach Abzug der anzurechnenden Flächenpotentiale ergibt sich ein **Zusätzlicher Flächenbedarf von 39,9 ha**

### Teil 3: Eignungsprüfung und vergleichende Bewertung von zusätzlichen Gewerbeflächen

Flächen, die für eine weitere Entwicklung in Frage kommen und grundsätzlich geeignet sein könnten (verkehrlich und technisch erschließbar und topografisch geeignet) wurden im Rahmen der Erarbeitung der Studie identifiziert und anhand von EignungsChecks systematisch vorgeprüft. Darunter sind auch Flächen, die bereits im Rahmen der Untersuchungen zur Neuaufstellung des FNP 1995 / 1997 geprüft wurden. Für diese Flächen wurde eine Aktualisierung der Rahmenbedingungen und eine Prüfung aus heutiger Sicht durchgeführt. Es wurden sowohl Flächen, die im wirksamen FNP als Bauflächen dargestellt sind als auch Flächen, die im wirksamen FNP nicht als Bauflächen dargestellt sind, betrachtet.

Eine synoptische Übersicht über ausschlaggebende Merkmale, die für oder gegen eine planerische Weiterverfolgung der Flächen sprechen ist auf den Seiten 30 bis Seite 32 zu finden. In einer gesamtäumlichen Karte sind diese ebenfalls dargestellt. Anlage „A\_05\_Karte\_mit\_Übersicht\_über\_die\_geprüften\_Flächen\_und\_die\_ausschlaggebenden\_Bewertungsmerkmale“.

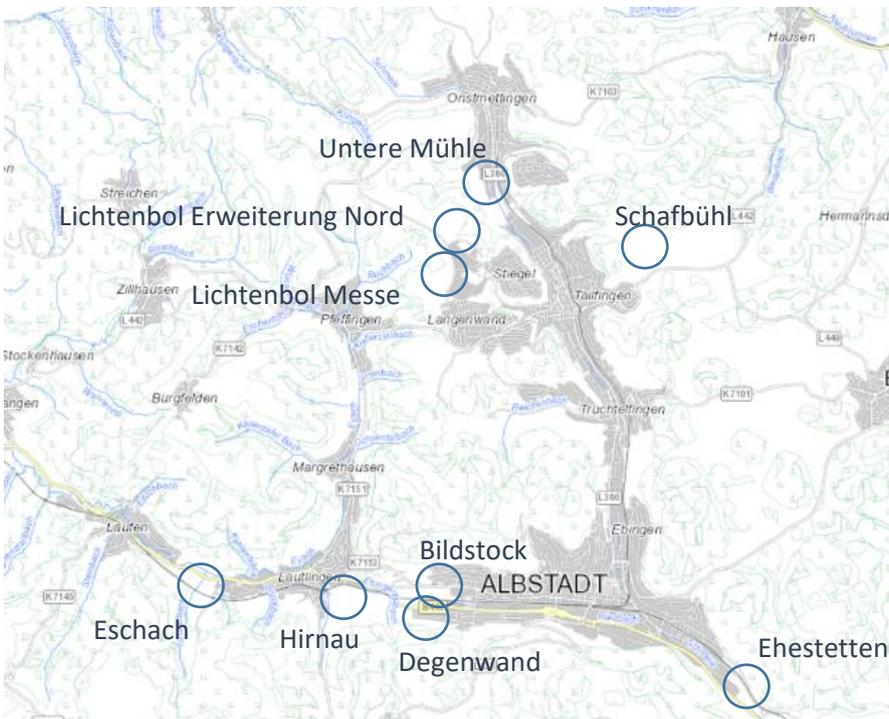
In den vollständigen EignungsChecks (Anlage „A\_04\_EignungsChecks“) erfolgt eine Darstellung der Grunddaten und der Inhalte vorhandener Plangrundlagen (Flächennutzungsplan, Regionalplan, Schutzgebiete, Archäologie etc.). Für die Themenfelder Landschaft, Natur und Umwelt; Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie für betriebliche Aspekte wurden vorhandene Untersuchungen zusammengestellt und die Eigenschaften der Flächen verbal beschrieben. Für die jeweils einzelnen Aspekte eines Themenfeldes werden, wo ausreichend Grundlagen vorhanden sind, mögliche Schwierigkeiten einer Entwicklung mit einem Ampelsystem gekennzeichnet:

	Basierend auf den vorhandenen Daten und Grundlagen ist von keinen fachlich bedingten Schwierigkeiten im Falle einer Entwicklung auszugehen
	Basierend auf den vorhandenen Daten und Grundlagen ist von geringen bis mittleren Schwierigkeiten im Falle einer Entwicklung auszugehen
	Basierend auf den vorhandenen Daten und Grundlagen ist von erheblichen Schwierigkeiten im Falle einer Entwicklung auszugehen
	Basierend auf den vorhandenen Daten und Grundlagen ist eine Entwicklung nicht sinnvoll
	Aspekt kann nicht entsprechend bewertet werden

Auf dieser Grundlage erfolgt eine Beurteilung der Flächen, in der jeweils Argumente, die für (Pro Eignung) und gegen (Contra Eignung) die Entwicklung der Fläche als Gewerbliche Baufläche sprechen, aufgeführt sind. Für den Fall, dass Ausschlusskriterien bestehen (bspw. Hochwassergefährdung) sind diese entsprechend gekennzeichnet.

Die EignungsChecks sind als Vor-Prüfung zu verstehen. Es werden erste Hinweise auf Themenfelder gegeben, die erst im weiteren Verfahren genauer zu prüfen sind. Hierbei ist zu beachten, dass EignungsChecks keine Aussage zum Flächenbedarf treffen.

Es wurden für folgende Flächen EignungsChecks erstellt: Bildstock, Ebingen (geeignet); Degenwand, Ebingen (derzeit nicht weiterverfolgen. Ggf. Neubewertung nach Planungshorizont 2035ff); Ehestetten, Ebingen (nicht weiterverfolgen); Eschach südlich der Bahn, Lautlingen (nicht weiterverfolgen); Eschach nördlich der Bahn, Lautlingen (derzeit nicht weiterverfolgen. Ggf. Neubewertung nach Planungshorizont 2035ff); Hirnau, Lautlingen (geeignet); Lichtenbol Erweiterung Nord, Tailfingen (geeignet); Lichtenbol FNP Messe, Tailfingen (geeignet); Schafbühl, Tailfingen (nicht weiterverfolgen); Untere Mühle, Onstmettingen (geeignet). Für das Gebiet Trautenhart (geeignet) wurde auf Grund der Größe des Gebietes und der integrierten Lage auf einen EignungsCheck verzichtet.



Übersicht über Flächen, für die EignungsChecks erstellt wurden

### **Ergebnis im Überblick**

Der plausibilisierbare Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von 2020 bis 2035 in der Stadt Albstadt beträgt insgesamt 49,5 ha. Aktivierbare Flächenpotenziale im Bestand bzw. Flächen, die im Gebiet Lichtenbol Süd entwickelt werden, müssen davon im Umfang von insgesamt 9,5 ha abgezogen werden. Insgesamt ergibt sich so ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Albstadt in Höhe von 39,9 ha.

Gesamtbedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen	<b>49,5 ha</b>
Anzurechnende Flächenpotenziale (Baulücken, Betriebsverlagerungen)	<b>9,5 ha</b>
Zusätzlicher Flächenbedarf <b>ohne</b> anzurechnende, nicht bebaute Planflächen im FNP. <u>d.h. ohne:</u> Hirnau (24,6 ha inkl. innerer Erschließung; ohne Flächen, die für Ortsumfahrung Lautlingen notwendig sind) Untere Mühle (5,5 ha BBL) Trautenhart (1,4 ha BBL)	<b>39,9 ha</b>

Die auf den Bedarf anzurechnenden Planflächen im FNP umfassen 31,5 ha („Hirnau“ (24,6 ha inkl. innerer Erschließung; ohne Flächen, die für Ortsumfahrung Lautlingen notwendig sind), „Untere Mühle“ (5,5 ha Bruttobauland (BBL)), „Trautenhart“ (1,4 ha BBL) = 31,5 ha). Sodass diese projektierten Bereiche mit dem ermittelten zusätzlichen Flächenbedarf realisiert werden können und darüber hinaus noch Bedarf an Gewerbeflächen bestehen.

Ein ermittelter zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen ist nicht gleichzusetzen mit einer sozusagen automatischen Neuausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan in dem ermittelten Umfang. Bei Konstellationen, wie bei der Festlegung regionaler Gewerbeschwerpunkte, interkommunalen Gebietsentwicklungen oder bei der Konversion militärischer Liegenschaften kann bspw. eine Neuausweisung gewerblicher Bauflächen als Angebotsplanung erfolgen, ohne dass ein entsprechender konkreter Bedarf in diesem Umfang ermittelt worden ist. In diesen Fällen wird vor allem eine räumliche und wirtschaftliche Impulswirkung angestrebt. Eine Flächenausweisung, die umfangreicher als der ermittelte Bedarf ist, ist nachvollziehbar zu begründen und mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

### **Zusammengefasste Handlungsempfehlungen aus der Studie zum Gewerbeflächenbedarf**

1. Eine Reihe von lokalen Betrieben haben in der Befragung **kurz- bis mittelfristige Bedarfe an Flächen geäußert, möglichst in der Nähe ihres Standortes**. Um diese Betriebe mit Flächenangeboten am Standort Albstadt halten zu können, bieten sich folgende kurz- und mittelfristige Ansätze an, die parallel zur laufenden Erweiterung des Gewerbegebiets „Lichtenbol Süd“ verfolgt werden können:
  - **Aktivierung von untergenutzten Flächen intensivieren:** Kleinflächige Bedarfe (Handwerker, Dienstleister, Starter, ...) können v.a. in bestehenden Gewerbegebieten auf geeigneten untergenutzten Flächen gedeckt werden, ohne neue Gewerbeflächen in Anspruch zu nehmen. Die erfolgreiche Praxis der städtischen Wirtschaftsförderung durch Direktansprache von Grundstückseigentümern und Vermittlung von Interessenten sowie Beratung zu Förderung aus Sanierungsmitteln und ELR kann durch ein Flächenmanagement für Gewerbeflächen und -objekte ergänzt werden (gezielter städtischer Zwischenerwerb von Immobilien, Bodenordnung, Baureifmachung, ggf. ergänzende städtische Förderung, ...).
  - **Gebietsentwicklungen für kleinflächige Bedarfe von ansässigen Betrieben, vor allem aus dem Talgang:** Weiterentwicklung des Gewerbebereiches „Untere Mühle“, Onstmettingen und des Bereiches „Trautenhart“, Truchteltingen. (Eignung für ansässige vor allem aus dem Talgang)
  - **Gebietsneuentwicklungen für Bedarfe an Flächen unterschiedlicher Größe:** Erweiterung des Bereiches „Bildstock“, Ebingen. (Eignung für ansässige und auch für externe Betriebe)
2. **Gebietsentwicklung** im Gewerbebereich „Hirnau“ für **Bedarfe an größeren Flächen von in Albstadt ansässigen und regionalbedeutsamen Betrieben**, die sich nicht an ihrem Standort entwickeln können, zukünftig gedeckt werden. Das GE Hirnau adressiert aufgrund seiner Lage und seines Zuschnitts nur teilweise die kleinteiligen Flächenbedarfe ansässiger Betriebe, die in der Nähe ihres bisherigen Standortes erweitern möchten.
3. Der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen (39,9 ha) deckt nicht die parallele Entwicklung aller als geeignet ermittelten Gewerbebereiche ab. Vor allem, um auf Flächenbedarfe kurzfristig reagieren zu können, sollte mehrgleisig gefahren werden. So kann die o.g. Entwicklung des GE Bildstock und der Gebiete Lichtenbol Erweiterung Nord und Lichtenbol Messe zeitgleich eine Flächenreserve schaffen. Diese Gebiete müssen hierzu nicht in ihrem vollen Flächenumfang entwickelt werden. Das Gebiet Bildstock kann eine Flächenreserve sowohl für ansässige Betriebe als auch für externe Betriebsansiedlungen schaffen. Die Gebiete Lichtenbol Erweiterung Nord und Lichtenbol Messe werden für diesen Fall als geeignete Alternativen für die Entwicklung größerer zusammenhängender Flächen eingeschätzt; aufgrund der Verkehrsanbindung eignen sich diese Gebiete v.a. für ansässige Betriebe. Mit dieser Reaktionsreserve können geeignete Flächen sowohl für ansässige Betriebe als auch für externe Betriebsansiedlungen

geschaffen werden. **Hier wird eine parallele planerische Vorbereitung der Gebietsentwicklung zur Schaffung von Grundlagen zur Prioritätensetzung empfohlen.** (ggf. Schaffung von Planungsrecht für einzelne Erschließungs- und Bauabschnitte).

4. Die **Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete** und auch von **gemischten Lagen im Umbruch** besitzen eine große Bedeutung für eine Verbreiterung der gewerblichen Basis der Stadt. Die Flächenpotentiale in bestehenden Gewerbegebieten können hier zielgerichtet und kooperativ entsprechend den Bedarfen der ansässigen Betriebe entwickelt und eingesetzt werden.
5. Die Kombination einer bestandsorientierten Weiterentwicklung dezentraler Gewerbegebiete und einer punktuellen Ergänzung bestehender Gebiete sowie die Weiterentwicklung der bisherigen Einzellagen zu einem **„Gewerbeband B463 Albstadt“** kann differenziert auf die Flächenbedarfe ansässiger Betriebe eingehen und an ausgewählten Standorten auch attraktiv für externe Betriebe sein (Bestandsgebiete v.a. für Bedarfe an kleinen Flächen und für ansässige Betriebe, Neuentwicklungen für Bedarfe an mittelgroßen Flächen).