IfSR Institut für Stadt- und Regionalentwicklung

Studie zum Gewerbeflächenbedarf

in der Stadt Albstadt

für den Zeitraum 2020 bis 2035

Endbericht, Stand 03.03.2021

Ergänzungen gegenüber dem Stand vom 15.01.2021 sind farblich gekennzeichnet

Auftraggeber
Stadtverwaltung Albstadt
Stadtplanungsamt
Am Markt 2
72461 Albstadt

Projektbearbeitung
Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer
Professor Dr. Alfred Ruther-Mehlis
Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber

IfSR Institut für Stadt- und Regionalentwicklung
Steinengrabenstraße 12/1
D-72622 Nürtingen
Telefon: 07022/250445
E-Mail: mail@ifsr-institut.de

Inhalt

Teil A: Ermittlung Gewerbeflächenbedarf 4

1 Aufgabenstellung 4

1.1 Hinweis zum Umgang mit Bedarfswerten 5

1.2 Fachbezogene Hinweise zur Thematik Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs 6

2 Erhebung und Bewertung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen 9

2.1 Baulücken, untergenutzte Flächen und Leerstände 10

2.2 Flächenpotenziale im wirksamen Flächennutzungsplan 12

3 Grundlage: Ermittlung und Bewertung des endogenen Bedarfs an Gewerbeflächen durch Betriebsstättenbefragung 18

4 Ermittlung und Bilanzierung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs 21

4.1 Grundstruktur der Flächenbedarfsermittlung nach dem Komponentenmodell 21

4.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen und anzurechnende Flächenpotenziale im Betrachtungszeitraum nach Komponenten 22

4.2.1 Bedarf an gewerblichen Bauflächen (Bruttobauland) 22

4.2.2 Anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen 25

4.3 Übersicht Bilanzierung zum zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen 26

Teil B Eignungsprüfung von Flächen 27

1 Aufgabenstellung 27

2 Eignungsprüfung von Gewerbeflächen: Synoptische Übersicht der EignungsChecks 30

Ergebnisse im Überblick und Empfehlungen 33

Anhang 38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Übersicht über Baulücken, untergenutzten Flächen und Leerstände in Albstadt, nach Verfügbarkeit der Gewerbeflächen 12
Tabelle 2 Anzurechnende Flächenpotenziale 13
Tabelle 3 Nicht verfügbare Gewerbeflächen (betriebliche Reserveflächen) 14
Tabelle 4 Flächen, die zukünftig im FNP nicht mehr als Gewerbliche oder Gemischte Bauflächen dargestellt werden sollen 15
Tabelle 5 Ergebnisse der Betriebsstättenbefragung 2019, angegebene Flächenbedarfe 19

Teil A: Ermittlung Gewerbeflächenbedarf

1 Aufgabenstellung

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 Diversifizierung der lokalen Wirtschaft unterstützt werden. Hierzu hat das IfSR im Auftrag der Stadt Albstadt den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen und die vorhandenen und ggf. aktivierbaren Flächenpotenziale im Stadtgebiet untersucht.

Damit Betriebe sich entsprechend entwickeln können, müssen Gewerbeflächen in ausreichender Menge und in unterschiedlichen, branchenadäquaten Qualitäten zur Verfügung stehen. Betriebliches Wachstum, Umstrukturierungen, aber auch Schrumpfungsprozesse führen zu quantitativen und qualitativen Anforderungen der Wirtschaft an Flächen, mit denen sich eine Stadt planerisch auseinandersetzen muss.

Der Vorrat an verfügbaren Flächen in bestehenden Gewerbegebieten ist allerdings nahezu erschöpft bzw. bereits für konkrete geplante betriebliche Erweiterungen vorgesehen. Aktuell können nachfragenden Betrieben seitens der Stadt kaum adäquate Grundstücke angeboten 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.

Gemäß den Hinweisen des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 Baugesetzbuch sind zusätzliche Flächenausweisungen zu begründen. Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf die Raumkategorie, die zentralörtliche Funktion, die Wohnbaufläche oder die Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht für diese Begründung geeignet. Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf muss im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

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 validen 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 aktuelle 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, diversifizierte wirtschaftliche Basis ist in Krisenzeiten wichtiger denn je.

1.1 Hinweis zum Umgang mit Bedarfswerten

Ein ermittelter zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen ist nicht gleichzusetzen mit einer sozusagen automatischen Neuausweisung von Flächen in dem ermittelten Umfang. Die kommunale Planungshoheit erfordert vielmehr eine umfassende Abwägung insbesondere der in § 1 Baugesetzbuch genannten unterschiedliche Belange. Im Zuge dieser Abwägung kann die Gemeinde auch eine Flächenausweisung anstreben, die geringer oder umfangreicher als ein ermittelter Flächenbedarf ist.

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.

Wie in der Aufgabenstellung und im methodischen Exkurs ausgeführt, gibt es Randbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung, die sich einer prognostischen Aussage entziehen. Die Studie enthält deshalb bspw. keine Einschätzungen zu den zum Zeitpunkt der Berichtslegungen in den Medien diskutierten Aspekten zu Auswirkungen der aktuellen Pandemie. Zu jedem Zeitpunkt einer empirischen Untersuchung existieren Besonderheiten der jeweils relevanten Rahmenbedingungen, wie bspw. bevorstehende Wahlen, technologische oder wirtschaftspolitische Entwicklungen, Klimawandel etc.
Die aktuell diskutierten Auswirkungen der Pandemie beziehen sich großenteils auf kurzfristige Aspekte oder stellen unzulässige Zusammenhänge her, wenn bspw. aus den Nutzungsminuten eines PC-Betriebssystems auf den Fortschritt der Digitalisierung geschlossen wird. In der aktuellen Berichterstattung in den Medien werden vielfach bereits vor der Pandemie vorhandene Trends thematisiert. Der Prozess der Tertiärisierung läuft in entwickelten Volkswirtschaften bereits seit Jahrzehnten; das Prüfen und Überdenken von Lieferketten ist in der international verflochtenen Wirtschaft ein Dauerprozess. Prozesse und Diskussionen zu den Themen Industrie 4.0, Mischgebiete neuen Typs, urbane Produktion, Urban Sandwich sind seit Jahren feste Themen der gewerblichen Entwicklung. Eine Rückverlagerung von Homeoffice-Arbeitsplätzen zurück in den Betrieb wurde bereits vor Corona in vielen Wirtschaftsbereichen diskutiert, weil Beschäftigte mit dieser Arbeitsform Unzufriedenheiten äußerten. Auch eine Rückverlagerung von Produktionen zurück nach Mitteleuropa, die zuvor an Standorte mit niedrigeren Löhnen verlegt worden waren, ist ein seit Jahrzehnten beobachtbares Phänomen. Die Diskussion, ob eine zunehmende

Roboterisierung der industriellen Produktion eine neue Chance für Hochlohnstandorte darstellt, wurde auch vor der Pandemie bereits intensiv diskutiert.
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.

1.2 Fachbezogene Hinweise zur Thematik Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs

Die Einschätzung des zukünftigen Bedarfs (normativ: was wird benötigt?) oder der zukünftigen potenziellen oder effektiven Nachfrage an Gewerbeflächen (was wird ggf. gekauft?) ist für die Akteure in der kommunalen Politik und Verwaltung von hoher Relevanz für eine nachhaltige kommunale Gewerbepolitik. Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen kann jedoch nur sehr bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden, da das hierfür maßgebliche zukünftige Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer von zahlreichen Faktoren abhängig ist, die sich einer gesicherten statistischen Analyse und Prognose entziehen.
Alle gängigen Modelle zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs haben dementsprechend auch Schwachstellen. In der Praxis werden neben reinen Trendfortschreibungen, die allerdings prospektivischen Charakter besitzen und kaum belastbar sind, deshalb auch des Öfteren verschiedene Modelle in Kombination angewandt, um eine größere Sicherheit bei der Ermittlung der zukünftigen Nachfrage oder des zukünftigen Bedarfs erreichen zu können. Bei den zurzeit in der Praxis gängigen Modellen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs kann generell zwischen folgenden unterschiedlichen Methoden unterschieden werden.

1. Angebotsorientierte Prognosemethoden:

- Bevölkerungs- bzw. Erwerbspersonenentwicklung bis zu einem Zieljahr, ggf. kombiniert mit einer Arbeitsplatzprognose in Verbindung mit Flächenkennziffern (qm je Arbeitsplatz nach Branchen). Daraus wird eine bereitzustellende Flächenquantität errechnet.
- Diese Methoden sind für eine realitätsnahe Bedarfsermittlung wenig tauglich, da hierfür auf Gemeindeebene keine adäquate Datenbasis vorliegt. Sie spielen in der Praxis nahezu keine Rolle. Hinzu kommt die ungelöste Problematik der differenzierten Prognose der Pendlerströme.

2. Nachfrage- und bedarfsorientierte Prognosemethoden:

- Hochrechnungen bzw. Extrapolation auf der Basis von Vergangenheitsdaten eines Stützzeitraumes und bisheriger Trends der Flächennachfrage, z.B.

Baufertigstellungsstatistik, Kaufpreissammlungen, Immobilienberichte. Wg. der Korrelationen dieser Größen mit übergeordneten Prozessen, die nicht analysiert und prognostiziert werden, ist diese Methode als untauglich für einen Bedarfsnachweis zu betrachten.

- Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs anhand der zukünftig erwarteten Nachfrage bzw. anhand von Bedarfsanlässen. Hier werden vor allem das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) und dessen Anpassungen und Weiterentwicklungen angewandt. In diesem Modell werden Annahmen zu Wahrscheinlichkeit und Häufigkeit bestimmter Anlässe der Nachfrage nach Gewerbeflächen – Gründungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen – getroffen. Bezugsgröße sind die aktuellen Beschäftigungszahlen zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung sowie deren erwartete Entwicklung. Unter Zugrundelegung bestimmter branchenspezifischer Flächenkennziffern und Einschätzungen zu deren Entwicklung wird der Gewerbeflächenbedarf dann quantifiziert.
  Für die Anwendung dieses Modells liegen in aller Regel nicht die erforderlichen regional- und lokalspezifischen Datengrundlagen vor.
- Eine weitere Variante ist eine Prognose der Entwicklung Gewerbeflächen beanspruchender Beschäftigter. Über die Zuhilfenahme von branchenspezifischen Flächenkennziffern wird der durch das Beschäftigtenwachstum bedingte zusätzliche Flächenbedarf bestimmt. Dieses Verfahren wird in Deutschland kaum angewandt, da hierzulande entsprechende branchen-differenzierte Daten weitgehend fehlen und deren weitere Entwicklung nicht solide abschätzbar ist.

Diesen Methoden ist gemein, dass in der Regel keine lokalspezifischen Datengrundlagen vorhanden sind und deshalb eine Anwendung auf lokale Situationen neben der Prognoseunsicherheit zusätzlich eine sehr große Unsicherheit bei den Grundlagendaten beinhaltet.

3. Demoskopische Bedarfsermittlung:

- Ermittlung des Flächenbedarfs durch Befragung von Betrieben und/oder weiteren Akteuren der gewerblichen Flächennutzung im Planungsgebiet.
- Ergänzung durch Methoden der qualitativen Sozialforschung, wie Expertengespräche, Delphi- oder Fokusrunden.
- Befragungen haben sich als wesentliche Informationsquellen zum zukünftigen Verhalten von Betrieben bewährt. Sie können jedoch schon allein aufgrund der Begrenztheit der Erhebung auf vorhandene Betriebe im Untersuchungsgebiet nicht allein das gesamte erforderliche Spektrum zur Ermittlung des gesamten Flächenbedarfs abbilden. Flächenbedarfe von außerhalb des Betrachtungsgebietes werden nicht abgedeckt.

Bei den meisten prognostischen Ansätzen wird nicht sauber zwischen dem Bedarf, der potenziellen und der effektiven Nachfrage nach Gewerbeflächen unterschieden. Dadurch

werden die Aussagekraft und die Interpretierbarkeit der Berechnungsergebnisse stark eingeschränkt. Des Weiteren werden oftmals derartige prognostische Aussagen nicht als konditionale Aussagen zur Ableitung politisch-planerischer Handlungsoptionen, sondern fälschlicherweise als deterministische („so wird es sein“) oder probabilistische („so könnte es mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit sein“) Aussagen verstanden. Auch ist vielen Rezipienten der Prognoseergebnisse nicht gegenwärtig, dass nicht der Gewerbeflächenmarkt modelliert wird, sondern lediglich Teilaspekte einer der beiden Marktseiten (Flächenangebot und Flächennachfrage) unter definierten Annahmen. Die Interaktion fehlt. Ein Flächenangebot kann in bestimmten Situationen eine Flächennachfrage erzeugen, Flächenknappheit kann eine Flächennachfrage unterdrücken oder zu Betriebsfortzügen führen. Politik und Planung müssen auch auf diesem Handlungsfeld mit begründeten Einschätzungen arbeiten, um Handlungsspielräume auszuloten und strategische Ansätze der Flächenentwicklung abzustimmen.

Da gegenstandsbedingt keine Methode zur Ermittlung zukünftiger Bedarfe an Gewerbeflächen eine hohe Prognosesicherheit aufweisen kann, gehen weder die Planungswissenschaften noch die Genehmigungsbehörden für die Bauleitplanung von belastbaren Prognosen im Sine einer probabilistischen Aussage aus. Vielmehr geht es um die Eingrenzung eines Korridors der wahrscheinlichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Aktionsspielraumes der jeweils betrachteten Raumschaft.

Im Folgenden wird deshalb mit der unten beschriebenen Komponentenmethode ein Ansatz gewählt, der einerseits lokale Trends und Strukturen einbindet sowie andererseits politisch-planerische Handlungsoptionen berücksichtigt.

Gemäß den Hinweisen des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Bauleitplanung soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten 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 Nutzungspotentialen 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 o.g. Hinweispapier des Landes angeführten Aspekte wurden bei der Erarbeitung der Studie berücksichtigt.

Zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbeflächen wird die am IfSR entwickelte Komponentenmethode zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes eingesetzt. Diese Methode basiert auf einem planungsorientierten, empirisch gestützten und dialogischen Ansatz. Damit wird einerseits den im vorherigen Exkurs skizzierten Prognoseunsicherheiten und andererseits dem politischen Gestaltungsauftrag der Kommunen Rechnung getragen. Aufgabenzuordnungen der Regionalplanung können im Rahmen der Komponentenmethode durch entsprechende Kalibrierungen Rechnung getragen werden, ebenso wie lokalspezifischen Bedarfen oder wirtschaftspolitischen Zielen und Maßnahmen der jeweiligen Gemeinde und Region.

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.

Auf den genannten methodischen und rechtlichen Anforderungen aufbauend wurden im Rahmen der Studie zum Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Albstadt folgende Arbeitspakete beauftragt und bearbeitet:

- Arbeitspaket 1: Erhebung und Bewertung der Angebotssituation an Gewerbeflächen
- Arbeitspaket 2: Ermittlung und Bewertung des endogenen Bedarfs an Gewerbeflächen auf der Grundlage einer Betriebsstättenbefragung
- Arbeitspaket 3: Bilanzierung und Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs
- Arbeitspaket 4: Eignungsprüfung und vergleichende Bewertung von zusätzlichen Gewerbeflächen

2 Erhebung und Bewertung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen

Zur Erhebung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächenpotenziale wurde die bestehende Erhebung des Regionalverbandes Neckar-Alb aus dem Jahr 2018 als Grundlage verwendet (Erhebung nach der Raum+ Methode). Inhalte der Erhebung des Regionalverbands sind:

- Baulücken: Unbebaute Grundstücke (bis 2.000 qm).
- Innenentwicklungspotentiale: Zusammenhängende unbebaute oder untergenutzte Bauflächen (über 2.000 qm) innerhalb der Ortslage, deren Bebauung im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll ist.

- Außenreserven: Flächen außerhalb des Siedlungskörpers, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber noch nicht qualifiziert überplant, erschlossen oder bebaut sind.

Die Flächen sind in der Raum+ Erhebung mit zahlreichen qualitativen Merkmalen, wie z.B. Darstellung im FNP, Verfügbarkeit, Erschließungs- oder Mobilisierungshindernisse hinterlegt. Die vertiefende Erhebung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen erfolgte zwischen 05/2019 und 12/2019

2.1 Baulücken, untergenutzte Flächen und Leerstände

Bei der vertiefenden Bearbeitung der Erhebungsdaten im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeflächenpotenzials wurden Potenzialflächen der Raum+ Erhebung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder als Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind, grundsätzlich als nicht für Nutzungen durch Gewerbe- und Industriebetriebe verfügbar berücksichtigt. Es besteht keine Absicht der Stadt, hier eine Umplanung vorzunehmen.

Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt sind, wurden anhand einer Luftbildanalyse und mit Ortskenntnissen überprüft. Bei Bedarf wurden vertiefende Ortsbegehungen durchgeführt. Ausschlusskriterien für eine Berücksichtigung für eine gewerbliche Nutzung waren in der Regel eine geringe Flächengröße (unter 300 qm), eine deutliche Wohnprägung der umgebenden Bebauung sowie eine ungeeignete Topografie und Erschließungssituation. Ein Großteil der Potenzialflächen in Gemischten Bauflächen ist nach dieser Prüfung nicht für eine gewerbliche Nutzung i.S.d. Baunutzungsverordnung BauNVO geeignet.

Die Erhebung des Regionalverbandes Neckar-Alb wurde um eine eigene Erhebung zu gewerblichen Leerständen, Gewerbebrachen und untergenutzten Gewerbearealen ergänzt. Die Festlegungen dazu wurden aufbauend auf vorhandenen städtischen Erhebungen sowie auf Grundlage von Kenntnissen der Verwaltung getroffen. 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 der wohngeprägten Nachbarschaft allerdings nicht für eine Nutzung durch Gewerbeflächen nachfragende Betriebe geeignet. Für einige der Areale liegen zudem bereits Planungen oder konkrete Überlegungen vor, die eine Wohnnutzung oder soziale Infrastruktur vorsehen. Auch ist ein Teil der Brachen zwar nicht mehr durch den ursprünglichen Betrieb, aber weiterhin gewerblich genutzt. Letztendlich ist keines dieser Areale als anrechenbares Flächenpotenzial für Gewerbebetriebe eingestuft worden.

Als kurzfristig verfügbare Flächen wurden auch die Flächen im Bereich der sich in Planung befindlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Lichtenbol Süd angerechnet (3,4 ha). Diese wurden rechnerisch wie Baulücken berücksichtigt.

Verfügbarkeit der Gewerbeflächen

Zu den ermittelten Potenzialflächen wurden Einschätzungen zur Verfügbarkeit dieser Flächen erarbeitet. Es wurden folgende Kategorien gebildet:

- Fläche wird/ist aktiviert:
  Die Flächen wurden aus der Raum+ Erhebung übernommen, die Flächen sind aber zwischenzeitlich bebaut oder es sind der Verwaltung Absichten des Eigentümers oder Käufers bekannt, die Flächen in naher Zukunft gewerblich zu bebauen/zu nutzen. Die Flächen stehen damit nicht mehr zur Deckung von Flächenbedarfen zur Verfügung.
- Fläche ist kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre):
  Private oder kommunale Gewerbeflächen, die zum Zeitpunkt der Erhebung zum Verkauf/zur Verfügung stehen. Baurecht und Erschließung sind in der Regel vorhanden. Bei diesen Flächen handelt es sich (neben 3 Baulücken) um die in Planung befindliche Erweiterung des Gewerbegebietes Lichtenbol Süd.
- Fläche ist mittelfristig verfügbar:
  Private oder kommunale Gewerbeflächen, die zum Zeitpunkt der Erhebung entwickelt werden und in ca. 3 bis 5 Jahren zum Verkauf/zur Verfügung stehen.
- Fläche ist nicht verfügbar:
  Die Flächen werden bereits genutzt (bspw. Lagerfläche, Parkplatz) oder nachvollziehbar als betriebliche Reservefläche vorgehalten. Die Fläche wird ebenfalls als nicht verfügbar eingestuft, wenn Gründe des Eigentümers bekannt sind, die eine Veräußerung oder eigene Nutzung verhindern.
- Fläche ist nicht verfügbar, da keine GE-Nutzung beabsichtigt ist:
  Flächen, die in Gemischten Bauflächen liegen (mit gewerblicher Prägung) die aufgrund der Größe, des Zuschnitts, der Erschließung oder der Topografie für eine Nutzung als Gewerbegrundstück wenig geeignet sind und/oder für die die Stadt keine gewerbliche Nutzung anstrebt.
- Keine Angabe zur Verfügbarkeit:
  Teilweise lagen der Verwaltung bei privaten Flächen keine Angaben oder Einschätzungen zur Verfügbarkeit der Flächen vor. Im Rahmen der Bilanzierung wurde für diese Flächen angesetzt, dass 25% der Flächen in dem betrachteten Zeitraum von 15 Jahren für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen werden.

Tabelle 1
Übersicht über Baulücken, untergenutzten Flächen und Leerstände in Albstadt, nach Verfügbarkeit der Gewerbeflächen

Baulücken, untergenutzte Flächen und Leerstände, Fläche in qm	Annahme zur Verfügbarkeit
205.450 qm (20,54 ha)	wird/ist aktiviert
154.612 qm (15,46 ha)	nicht verfügbar
36.785 qm (3,68 ha)	kurzfristig verfügbar (Bei diesen Flächen handelt es sich v.a. um die in Planung befindliche Erweiterung des Gewerbegebietes Lichtenbol Süd)
--	mittelfristig/langfristig verfügbar
45.118 qm (4,51 ha)	keine Angaben zur Verfügbarkeit
16.709 qm (1,67 ha)	nicht verfügbar, keine GE-Nutzung beabsichtigt

2.2 Flächenpotenziale im wirksamen Flächennutzungsplan

Flächenpotenziale im wirksamen FNP, die als Gemischte Baufläche oder Gewerbliche Baufläche dargestellt, aber noch nicht bebaut sind, wurden gesichtet und mit der Verwaltung gemeinsam geprüft. Es wurden folgende Kategorien gebildet:

- Anzurechnende Flächenpotenziale im FNP
- Flächenpotenziale im FNP, die nicht verfügbar sind
- Flächen, die zukünftig nicht mehr im FNP als Gewerbliche Baufläche oder Gemischte Baufläche dargestellt werden sollen.

Diese Flächen sind im Folgenden einzeln aufgeführt. Entsprechend der Aufgabenstellung werden im wirksamen FNP enthaltene Flächen auch mit dem dort dargestellten räumlichen Umgriff berücksichtigt.

Anzurechnende Flächenpotenziale im FNP

Als Flächenpotenziale im FNP, die im weiteren Verfahren auf den Bedarf anzurechnen sind, werden das Gebiet Trautenhart in Truchtelfingen, das Gebiet Untere Mühle in Onstmettingen und das Gebiet Hirnau in Lautlingen angenommen.

Tabelle 2
Anzurechnende Flächenpotenziale

Bezeichnung (Nr. in Karte)	Darstellung im FNP	Anzurechnende Fläche in qm	Erläuterung
Trautenhart, Truchtelfingen (Abb.1)	FNP Planung G	14.100 qm (1,41 ha)	Aufstellungsbeschluss für B-Plan vorhanden, Planungen in geringeren Umfang als Flächen im FNP dargestellt da aufgrund Topografie ungeeignete Bereiche. (Verringerung von ca. 28.000 qm um 14.000 qm auf 14.100 qm)
Untere Mühle, Onstmettingen (Abb.2)	FNP Planung G	ca. 55.000 qm (ca. 5,50 ha)	B-Plan Untere Mühle rechtskräftig, keine innere Erschließung, Einschränkungen durch Naturschutz vorhanden. Verringerung des im FNP dargestellten Umfangs an Gewerbebauland von ca. 85.500 qm auf 55.000 qm angestrebt (11/2020)
Hirnau, Lautlingen (Abb.3)	FNP Planung G	246.400 qm (ca. 24,64 ha)	Verfahrensstand Bebauungsplan: Frühzeitige Anhörung ist erfolgt. Die als Anregungen und Bedenken eingegangenen Stellungnahmen werden 2020/2021 geprüft und abgearbeitet. Nächster Schritt: Auslegungsbeschluss und Auslegung.

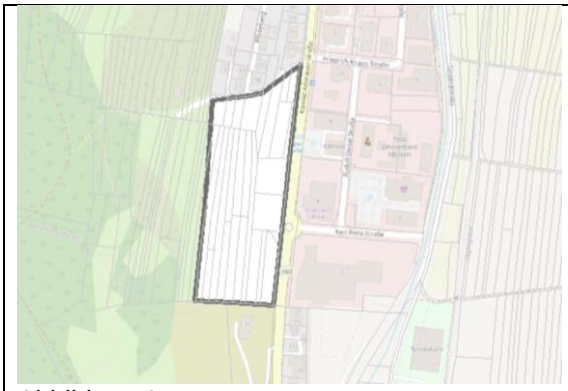


Abbildung 1
Trautenhart, Truchtelfingen



Abbildung 2
Untere Mühle, Onstmettingen

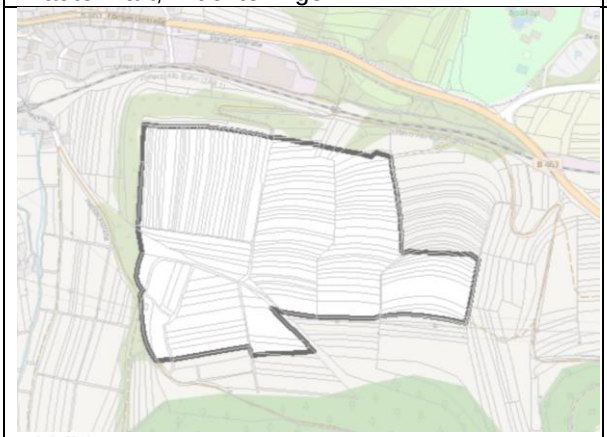


Abbildung 3
Hirnau, Lautlingen

Abbildungen ohne Maßstab, Umfang wie im wirksamen FNP dargestellt

Flächenpotenziale im FNP, die nicht verfügbar sind

Zwei Flächen im Flächennutzungsplan sind aufgrund der Lage und der Eigentumsverhältnisse ausschließlich als betriebliche Reserveflächen geeignet und somit als nicht verfügbar einzustufen. Auf einer im FNP dargestellten Teilflächen in Margrethausen sind Grün- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Fläche wird ebenfalls als nicht verfügbar eingestuft.

Tabelle 3
Nicht verfügbare Gewerbeflächen (betriebliche Reserveflächen)

Abb.	Darstellung im FNP	Fläche in qm	Verfügbarkeit	Erläuterung
Abb.4	FNP Planung G	18.717 qm (1,87 ha)	nicht verfügbar	Betriebliche Reservefläche, Ebingen
Abb. 5	FNP Planung G	16.448 qm (1,64 ha)	nicht verfügbar	Betriebliche Reservefläche, Ebingen,
Abb. 6	FNP Planung G	16.954 qm (1,70 ha)	nicht verfügbar	Als Grün- und Ausgleichsfläche im B-Plan für das angrenzende Gewerbegebiet in Margrethausen



Abbildung 4
Fläche als betriebliche Reservefläche, Ebingen



Abbildung 5
Fläche als betriebliche Reservefläche, Ebingen



Abbildung 6
Gewerbegebiet in Margrethausen: Grün- und Ausgleichsfläche im Bebauungsplan

Flächen, die zukünftig nicht mehr im FNP als Gewerbliche oder Gemischte Baufläche[1] dargestellt werden sollen (Flächenpotenziale im wirksamen FNP)

Die Flächenerhebung und -bewertung zeigte, dass manche Planflächen im wirksamen FNP in Gänze bzw. Teile von Flächen aufgrund vorhandener planerischer Restriktionen oder anderer Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sind und in Folge eine Umplanung erforderlich ist. Bei Bedarf sollen diese gewerblichen Bauflächen sowie die entsprechenden Anteile der Gemischten Bauflächen gegen die Ausweisung geeigneter neue Bauflächen getauscht werden.

Tabelle 4
Flächen, die zukünftig im FNP nicht mehr als Gewerbliche oder Gemischte Bauflächen dargestellt werden sollen

Stadtteil, ggf. Bezeichnung (Nr. in Karte)	Darstellung im FNP	Fläche in qm	Planerisches Ziel	Erläuterung
Gewerbliche Bauflächen				
Linkenboldstraße (Teilbereich), Onstmettingen (Abb. 7)	FNP Bestand G	9.015 qm (0,90 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Fläche ist als Bestand im FNP dargestellt, aber nicht bebaut, Topografie und Lage schwierig für Gewerbe
Teilbereich Eschach III, Lautlingen (Abb. 8)	FNP Planung G	21.981 qm (2,20 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist nicht (s. B-Plan Eschach III). Flächen sind größtenteils für Anschluss Bundesstraße B463 planerisch vorgesehen.
Gemischte Bauflächen (werden zu 50% einer gewerblichen Nutzung und zu 50% dem Wohnen angerechnet)				
Bereich angrenzend Heimbohlweg, Pfeffingen (Abb. 9)	FNP Bestand M	17.000 qm (1,70 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Fläche ist als Bestand im FNP dargestellt aber nicht bebaut, Erschließung nicht sinnvoll möglich.
Am Bühl, Onstmettingen (Abb. 10)	FNP Planung M	12.413 qm (1,24 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Das Gebiet ist weder für Wohnen (Nordhanglage) noch für Gewerbe (starke Hangneigung, schwierige Erschließung, Nachbarschaft Wohnen) geeignet.
Bereich Langenwand, Tailfingen (Abb. 11)	FNP Planung M	16.790 qm (1,68 ha)	Fläche für Landwirtschaft ggf. Wohnbaufläche	Aufgrund der Lage nicht für Gewerbe geeignet, ggf. Umwandlung zu Wohnen
Ende der Friedrich Haux Straße, Ebingen (Abb. 12)	FNP Planung M	10.106 qm (1,01 ha)	Wohnbaufläche	Ziel ist Entwicklung Wohngebiet Fläche ist aufgrund Erschließung und Lage nicht für Gewerbe geeignet
UCI MTB, Tailfingen/Truchtelfingen (Abb. 13)	FNP Planung M	12.105 qm (1,21 ha)	Grünfläche	Ziel ist Darstellung als Grünfläche
Lerchenstraße, Ebingen (Abb. 14)	FNP Planung M	81.456 qm (8,15 ha)	Fläche für Landwirtschaft	Das Gebiet ist weder für Wohnen (Nordhanglage) noch für Gewerbe (schwierige Erschließung, Nachbarschaft Wohnen) geeignet.

[1] Gemischte Bauflächen werden zu 50% einer gewerblichen Nutzung und zu 50% dem Wohnen angerechnet (s. Erläuterungsbericht zum FNP S. 23)

Bei einer Herausnahme von Gemischten Bauflächen aus dem FNP werden 50% der Fläche, bei einer Herausnahme von Gewerblichen Bauflächen werden 100% der Flächen als Flächenersatzbedarf angerechnet. Dies ergibt einen Ersatzbedarf von ca. 150.000 qm (15 ha).

Hinzu kommen die in Tabelle 2 aufgezeigten Reduzierungen des Flächenumfangs für die Flächen Untere Mühle, Onstmettingen (um 30.000 qm) und Trautenhart, Truchtelfingen (um 14.000 qm).

Für die Flächen ist im Zuge einer Umplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplans die neue Darstellung zu klären (s. in Tabelle 4 Spalte „Planerisches Ziel“).



Abbildung 7
Linkenboldstraße (Teilbereich), Onstmettingen

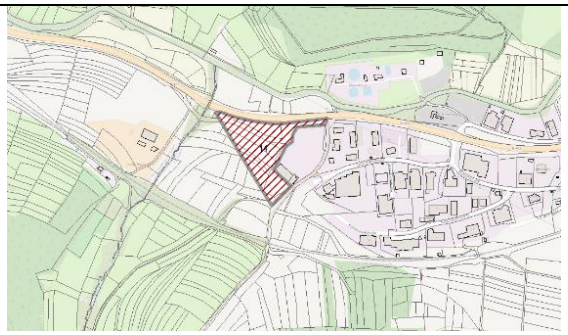


Abbildung 8
Teilbereich Eschach III, Lautlingen

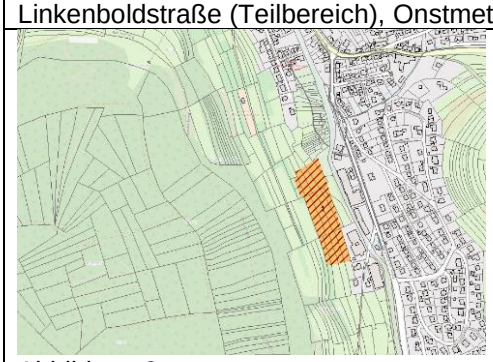


Abbildung 9
Bereich angrenzend Heimbohlweg, Pfeffingen

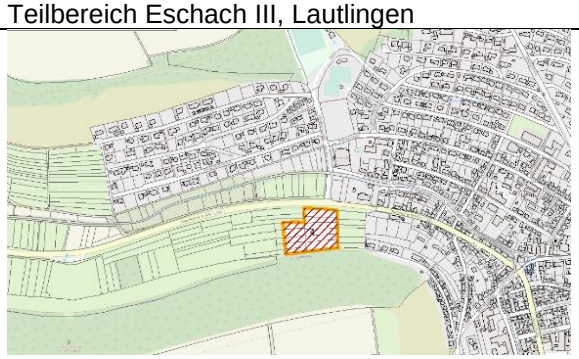


Abbildung 10
Am Bühl, Onstmettingen



Abbildung 11
Bereich Langenwand, Tailfingen



Abbildung 12
Ende der Friedrich Haux Straße, Ebingen

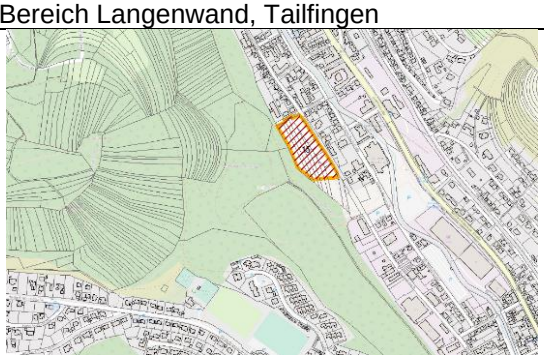


Abbildung 13
UCI MTB, Tailfingen/Truchtelfingen

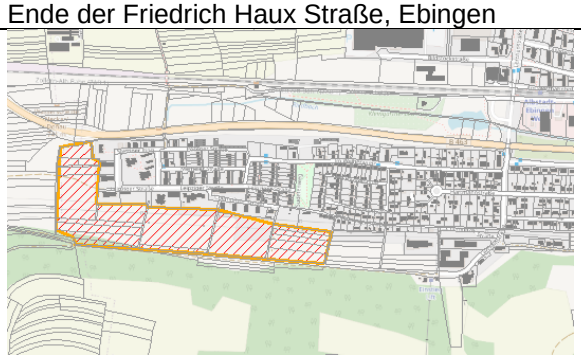


Abbildung 14
Lerchenstraße, Ebingen

3 Grundlage: Ermittlung und Bewertung des endogenen Bedarfs an Gewerbeflächen durch Betriebsstättenbefragung

Als wichtige Grundlage für die Einschätzung des zukünftigen endogenen Gewerbeflächenbedarfs (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 langfristigem Flächenbedarf, kombiniert mit der Frage nach evtl. für Dritte zum Zeitpunkt der Befragung oder zukünftig verfügbaren betrieblichen Flächen. Es wurden auch Standortanforderungen der Betriebe und allgemeine Einschätzungen zum Wirtschaftsstandort erfragt.

Angeschrieben wurden Betriebe, die für ihre Tätigkeit und durch ihre Charakteristik Gewerbeflächen beanspruchen. Es wurden auch Gewerbetriebe, die von ihrer Charakteristik einem Gewerbegebiet entsprechen, angeschrieben, die sich zum Zeitpunkt nicht in einem Gewerbegebiet befanden. Reine Einzelhandelbetriebe sowie Betriebe, die aufgrund ihrer Tätigkeit keine Relevanz für den Gewerbeflächenbedarf haben (bspw. Gesundheitsdienstleistungen, Gastronomie, Spielhallen etc.) wurden nicht angeschrieben.

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. Zu jedem Zeitpunkt für eine empirische Untersuchung existieren Besonderheiten der jeweils relevanten Rahmenbedingungen (weltwirtschaftliche Konstellationen, technologische Innovationen, …).

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.

Rücklauf

Im Rahmen der Befragung wurden 575 Betriebe von der Wirtschaftsförderung der Stadt Albstadt angeschrieben. 119 Betriebe haben an der Befragung teilgenommen, was einer Rücklaufquote von ca. 20% entspricht.

Die in den Antworten angegebenen Flächenbedarfe wurden gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung auf Plausibilität überprüft. Ebenso wurde gemeinsam darauf geachtet, dass die für den Gewerbeflächenbedarf besonders relevanten Betriebe die Möglichkeit der Mitwirkung zur Äußerung von Flächenbedarfen nutzen konnten.

Angegebene Flächenbedarfe

39 Betriebe haben angegeben, flächenrelevante Erweiterungs- bzw. Umzugsabsichten zu haben. 24 Betriebe konnten dazu konkrete Angaben zum voraussichtlich benötigten Flächenumfang sowie zum geplanten Zeitraum machen. Die meisten Betriebe (26 von 39) haben angegeben, dass ihnen keine oder nur teilweise Flächen zur Verfügung stehen, um ihren bereits absehbaren Flächenbedarf zu decken. Angegeben wurden von den Betrieben die voraussichtlich benötigten Grundstücksflächen und/oder Gebäudeflächen. Insgesamt wurden 7,2 ha an Flächen für Erweiterung oder Umzugsabsichten angegeben. Als Angaben zur Art des

Flächenbedarfs wurden vor allem Flächen für Lager und Logistik sowie für Werkstatt und Produktion; oft in Kombination miteinander, angegeben.

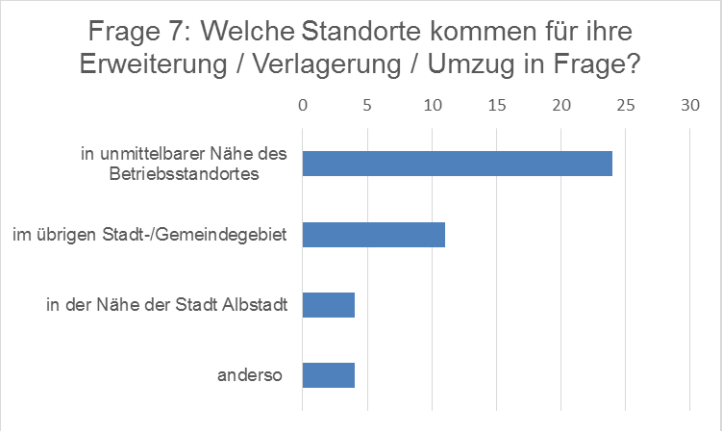


Tabelle 5
Ergebnisse der Betriebsstättenbefragung 2019, angegebene Flächenbedarfe

Angegebener zusätzlicher Flächenbedarf (wenn konkrete Nennung möglich)	angegebene Grundstücksflächen
kurzfristig (Nennung durch 10 Betriebe)	2,4 ha
mittelfristig (Nennung durch 9 Betriebe)	3,8 ha
langfristig (Nennung durch 5 Betriebe)	1,0 ha
Insgesamt	7,2 ha

Die im Rahmen der Betriebsstättenbefragung ermittelten Betriebe mit Flächenbedarfen verteilen sich breit über das Stadtgebiet Albstadt. Die Betriebe mit Erweiterungsbedarf streben i.d.R. eine Entwicklung am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Nähe davon an.

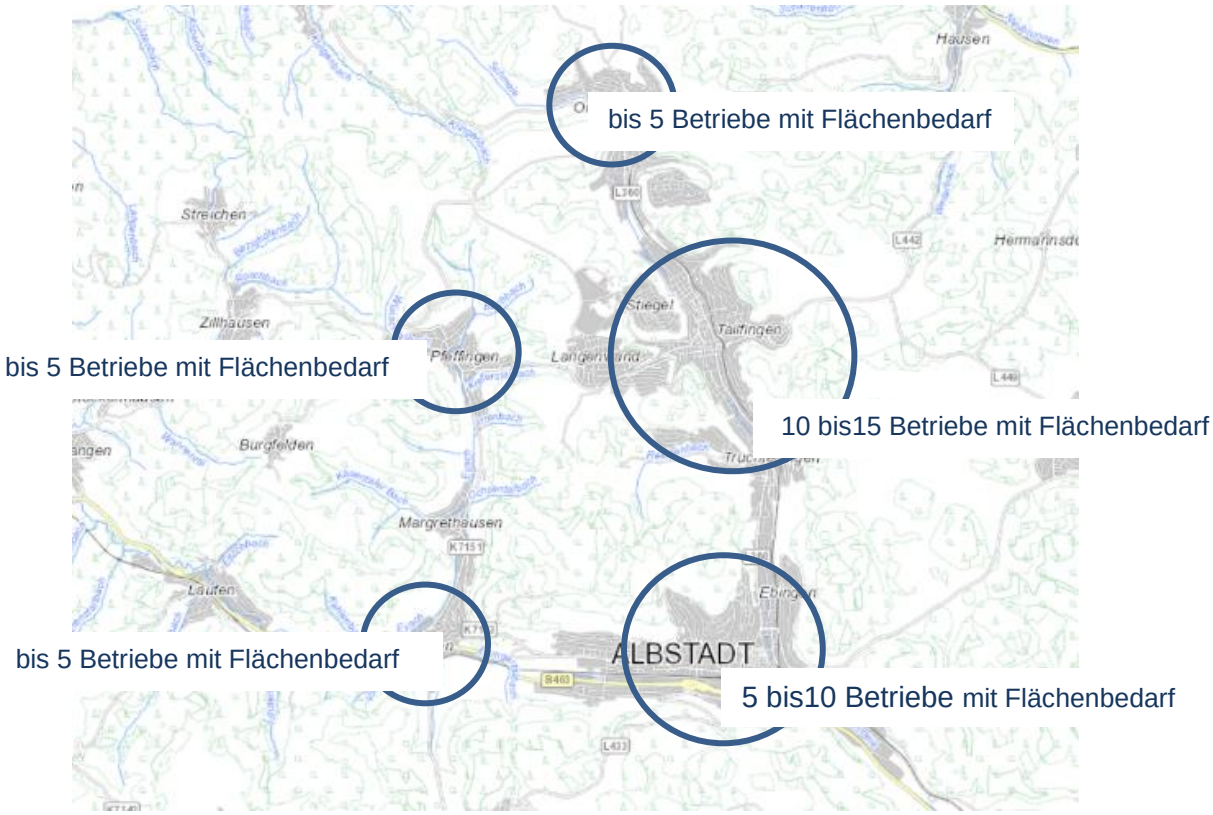


Abbildung 15
Anzahl und Lage im Stadtgebiet von Betrieben, die im Rahmen der Betriebsstättenbefragung Erweiterungs- bzw. Umzugsabsichten angegeben haben

Gründe, die gegen eine Erweiterung am bestehenden Standort sprechen

Die Betriebe wurden befragt, welche Gründe einer Erweiterung am derzeitigen Standort entgegenstehen. Als Gründe wurde von den Antwortenden meist die fehlende Flächenverfügbarkeit genannt. Weitere Einzelnennungen waren zudem: Hohe Kosten, mangelhaftes betriebliches Umfeld, schlechte Infrastruktur (Breitband, Verkehr), Schwierigkeit mit bestehendem Planungsrecht sowie ein zukünftig befürchteter Mangel an Facharbeitern.

Allgemeine Einschätzungen zum Wirtschaftsstandort

Am Standort Albstadt wurden von den antwortenden Betrieben v.a. die Lage, die lokale Verkehrsanbindung und kurze Wege geschätzt. Darüber hinaus wurden Naturnähe und die hohe Lebensqualität in der Stadt Albstadt häufig als positive Standorteigenschaften genannt.

Als störend am Standort wurden von den Antwortenden die Internetqualität, die regionale Verkehrsanbindung und der Zustand der Straßen angegeben. Vermisst wurden von den Antwortenden ausreichende Park-/Stellplätze im Umfeld des Betriebes und Übernachtungsmöglichkeiten für Kunden und Geschäftspartner.

Eine ausführliche Dokumentation der Betriebsstättenbefragung befindet sich im Anhang.

4 Ermittlung und Bilanzierung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs

4.1 Grundstruktur der Flächenbedarfsermittlung nach dem Komponentenmodell

Im Folgenden wird die Grundstruktur der Flächenbedarfsermittlung für Albstadt nach der Komponentenmethode dargestellt. Die Erläuterung der einzelnen Komponenten erfolgt in Kapitel 4.2

Zusätzlich: Bedarfe an gewerblichen Bauflächen	
+	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
=	**Zusatzbedarf an Gewerblichen Bauflächen ohne Anrechnung von Flächenpotenzialen**
Abzüglich: Auf den Bedarf anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen	
-	Aktivierbares Flächenpotenzial (v.a. Baulücken)
-	Zugänge an Flächenpotenzial im Betrachtungszeitraum (Betriebsverlagerungen)
=	**Gesamte anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen** (Erschließung eingerechnet)
→	**<u>Zusätzlicher</u> Bedarf an gewerblichen Bauflächen** (Bruttobauland) (ohne anzurechnende, nicht bebaute Planflächen im FNP)

Dieser Ansatz 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 Gestaltungspielräumen zur Förderung und Initiierung wirtschaftlicher Prozesse identifiziert und die hierfür erforderlichen Flächen quantifiziert und qualitativ definiert.

Der Planungszeitraum orientiert sich an dem informellen zeitlichen Planungshorizont des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren. Bei der Bilanzierung erfolgt eine zeitlich differenzierte Betrachtung der oben genannten Komponenten für diese Zeiträume:

- kurzfristig (0 – 2 Jahre)
- mittelfristig (3 – 5 Jahre)
- langfristig (6 – 15 Jahre)
- oder auf den gesamten Betrachtungszeitraum bezogen (0 -15 Jahre)

Industrie- und Gewerbepark Zollernalb

Die Stadt Albstadt beteiligt sich an dem geplanten Industrie- und Gewerbepark Zollernalb. Dieser soll im Regionalplan nach dem Sachstand zum Zeitpunkt der Berichtslegung als regionaler Gewerbeschwerpunkt festgelegt werden. Der Anteil der beteiligten Kommunen, so auch für die Stadt Albstadt ist daher rechnerisch für die Bilanzierung des Gewerbeflächenbedarfs im FNP Albstadt nicht heranzuziehen. Wechselwirkungen zur betrieblichen Mobilität sind jedoch zu berücksichtigen (bereits im Jahr 2020 sind Lagernutzungen aus dem Talgang dorthin verlegt).

4.2 Bedarf an gewerblichen Bauflächen und anzurechnende Flächenpotenziale im Betrachtungszeitraum nach Komponenten

Im Folgenden werden die Gewerbeflächenbedarfe für die Stadt Albstadt entsprechend der oben dargestellten Methode, aufgegliedert nach den genannten Komponenten, im Einzelnen dargelegt und begründet.

4.2.1 Bedarf an gewerblichen Bauflächen (Bruttobauland)

Komponente: Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf aus Betriebsbefragung inklusive Extrapolation für die Jahre 6-15

Der angegebene zusätzliche Flächenbedarf aus der Betriebsstättenbefragung wurde hier angerechnet (wenn konkrete Nennung möglich). Angaben zur Gebäudefläche ohne ergänzende Angaben zur Grundstückfläche wurden mit dem Faktor 1,5 auf die Grundstücksfläche umgerechnet. Flächenbedarfe, die auf betriebseigenen Flächen gedeckt werden können, wurden nicht als zusätzlicher Bedarf berücksichtigt. Der empirisch ermittelte endogene Bedarf an Gewerbeflächen wurde nicht aus dem Rücklauf von 20 % antwortender Betriebe per Multiplikation auf 100% des Betriebsbestandes hochgerechnet, sondern in der Größenordnung der Befragungsergebnisse in die Berechnungen eingespeist. Es wurde die sehr konservative und flächensparende Annahme getroffen, dass Betriebe mit absehbaren Flächenbedarfen diese auch im Rahmen der Befragung artikulieren. Zu den Ergebnissen der Befragung wird ein Anteil an Flächen für Erschließung, technische Infrastruktur, naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz usw. von 20% addiert, da diese in den

Befragungsergebnissen, die die betriebliche Sicht auf die Nettoflächen wiedergeben, nicht berücksichtigt werden.

Annahme zur Extrapolation langfristiger Bedarf (Jahre 6-15): Die Ergebnisse des empirisch ermittelten kurz- und mittelfristigen Flächenbedarfs werden auf den langfristigen Bedarf extrapoliert (Folgerung auf Werte außerhalb eines Intervalls aufgrund der innerhalb dieses Intervalls bekannten Werte als näherungsweise Bestimmung). Betriebe können in aller Regel nicht die Flächenbedarfe absehen, die über einen Zeitraum von 5 Jahren hinausgehen. Für die Jahre 6-15 des Planungszeitraumes wurde die Annahme getroffen, dass der jährliche endogene Flächenbedarf sich in derselben Größenordnung bewegt, wie in den Betrachtungsjahren 1-5.

Es wird ein Wert von 8,7 ha (aus der Betriebsstättenbefragung) zzgl. 14,1 ha (Extrapolation langfristiger Bedarfe) als endogener, empirisch ermittelter und extrapolierter Flächenbedarf zugrunde gelegt.

	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 Zu den Ergebnissen der Befragung wird ein Anteil an Flächen für Erschließung, technische Infrastruktur, naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz usw. von 20% addiert					
	28.590 qm	47.400 qm	11.400 qm		**8,7 ha**
Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf (Extrapolation für die Jahre 6-15)					
			140.580 qm Bedarf aus Befragung berücksichtigt		**14,1 ha**

Komponente: Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe

Betriebliche Veränderungen sind hinsichtlich des daraus folgenden Umfangs von Flächenbedarfen und des Zeitpunktes oft nicht abschätzbar. Für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe wird kurz- und mittelfristig eine Flächenreserve in Höhe von jährlich 0,15% des Bestandes an Gewerbeflächen (316 ha) zu Grunde gelegt, langfristig eine Flächenreserve in Höhe von jährlich 0,2% des Bestandes an Gewerbeflächen. Dies steht angesichts des Rücklaufs in einer guten Relation zu den Angaben aus der Befragung. Langfristig wird der ungeplante Bedarf in Relation zu den Befragungsergebnissen höher einschätzt, da hier keine adäquate Berücksichtigung durch die antwortenden Betriebe möglich war.

Es wird insgesamt ein Wert von 8,7 ha als lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe in Albstadt zugrunde gelegt.

	kurzfristig (0-2 Jahre)	**mittelfristig (3-5 Jahre)**	**langfristig (6-15 Jahre)**	**gesamter Betrachtungszeitraum (0-15 Jahre)**	**gesamt (in ha) (0-15 Jahre)**
Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe					
	9.480 qm	18.960 qm	56.880 qm		**8,7 ha**

Komponente: Lokale Impulsreserven für kommunale Gestaltungsspielräume

Impulsreserven können auf Grundlage einer konkreten Planung, bspw. für den Bau eines Gründerzentrums oder dessen Erweiterung, zur Ansiedlung von Leitbranchen, oder Start Ups, bei der Flächenbedarfsermittlung Berücksichtigung finden.

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)	langfristig (6-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeitraum (0-15 Jahre)	gesamt (in ha) (0-15 Jahre)
Lokale Impulsreserven für kommunale Gestaltungsspielräume					
					0,0 ha

Komponente: Lokale Aktions- und Reaktionsreserven für externe Bedarfe

Eine Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen muss in Abhängigkeit von kommunalen und ggf. regionalplanerischen politischen Zielen zur Ansiedlung externen Betriebe definiert werden. Der Regionalplan Neckar-Alb legt Albstadt Ebingen/Tailfingen als Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit fest. Als Ziel der Raumordnung wird festgehalten: „Schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen sollen Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden (Plansatz 2.4.1 Z). In Albstadt ist im Regionalplan kein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiet festgelegt. Die Stadt Albstadt beteiligt sich zu 24 % an dem geplanten Industrie- und Gewerbepark Zollernalb. Dieser soll im Regionalplan nach dem Sachstand zum Zeitpunkt der Berichtslegung als regionaler Gewerbeschwerpunkt festgelegt werden (Neufestlegung von 45,9 ha am ehemaligen Standort der Zollernalb-Kaserne). Der Anteil der Stadt Albstadt ist somit rechnerisch für die Bilanzierung des Gewerbeflächenbedarfs im FNP Albstadt nicht heranzuziehen.

Die Stadt Albstadt verfolgt eine zukunftsfähige Strategie für ihren Standort. Auch Neuansiedlung werden verfolgt. In der Bilanzierung wird diese Komponente deshalb mit einer konservativen und zurückhaltenden Größenordnung von insgesamt 3 ha zusätzlicher Gewerbefläche angenommen. Dies entspricht 2.000 qm p.a.

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)	langfristig (6-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeitraum (0-15 Jahre)	gesamt (in ha) (0-15 Jahre)
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	6.000 qm	20.000 qm		**3,0 ha**

Komponente: Flächenersatzbedarf

In Albstadt sind im Flächennutzungsplan Flächen dargestellt, die aufgrund der Topografie und/oder der Erschließung für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sind. Die entsprechenden Flächen sind in Kapitel 2.2 aufgelistet und beschrieben. Diese Flächen sollen im Rahmen der nächsten Fortschreibung des FNP umgewidmet werden. Da diese Flächen einer gewerblichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen, müssen sie ausgeglichen werden. Bei einer Herausnahme von Gemischten Bauflächen aus dem FNP werden 50% der Fläche, bei einer Herausnahme von Gewerblichen Bauflächen werden 100% der Flächen als

Flächenersatzbedarf angerechnet (siehe auch Erläuterungsbericht zum FNP S.23). Insgesamt wird ein Flächenersatzbedarf für wegfallende Flächen aus dem FNP in Höhe von 15 ha angerechnet.

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)	langfristig (6-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeitraum (0-15 Jahre)	gesamt (in ha) (0-15 Jahre)
Flächenersatzbedarf: Umwandlung („Herausnahme“) G und M Flächen aus dem FNP					
				149.931 qm	**15,0 ha**

4.2.2 Anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen

Komponente: Aktivierbares Flächenpotenzial

Baulücken und untergenutzte Flächen, welche nach dem Kenntnisstand der Erhebung im Jahr 2019 einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden können, werden in Höhe von 4,8 ha entsprechen der im Kapitel 2.1 dargelegten Ansätze angerechnet. Die Flächen im Bereich der sich in Planung befindlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Lichtenbol Süd (3,4 ha) werden als kurzfristig aktivierbares Potenzial angenommen. Bei Baulücken, für die keine Informationen zur Aktivierbarkeit generiert werden konnten, wurde ein Aktivierungsrate von 25% über den gesamten Betrachtungszeitraum angesetzt.

	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**

Flächenpotenziale im wirksamen FNP sind nicht in dieser Summe enthalten. Flächenpotenziale im wirksamen FNP und darüber hinaus auch Prüfflächen, die im rechtskräftigen FNP nicht als Bauflächen dargestellt sind werden im Kapitel Teil B Eignungsprüfung von Flächen beschrieben und aufgeführt.

Komponente: Zugänge an Flächenpotenzialen

Zusätzlich verfügbar werdende Flächen durch Verlagerungen oder Betriebsaufgaben und betriebliche Umstrukturierungen; Annahme: jährlich 0,1% des Bestandes an Gewerbeflächen. Der Bestand an Gewerbeflächen in Albstadt beträgt laut Erhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung zum 31.12.2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 316 ha Industrie- und Gewerbefläche. Zugänge an Flächenpotenzialen werden im Betrachtungszeitraum dementsprechend in Höhe von 4,7 ha bedarfsmindernd angerechnet.

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)	langfristig (6-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeitraum (0 - 15 Jahre)	gesamt (in ha) (0 - 15 Jahre)
Zugänge an Flächenpotenzial im Betrachtungszeitraum (Betriebsverlagerungen)					
	6.320 qm	12.640 qm	28.440 qm		**4,7 ha**

4.3 Übersicht Bilanzierung zum zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen

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)					
			140.580 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	6.000 qm	20.000 qm		**3,0 ha**
Flächenersatzbedarf: Umwandlung („Herausnahme“) G und M Flächen aus dem FNP					
				149.931 qm	**15,0 ha**
Gesamtbedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen					**49,5 ha**

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**
Gesamte anzurechnende Flächenpotenziale an gewerblichen Bauflächen					**9,5 ha**

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 **ohne** anzurechnende, nicht bebaute Planflächen im FNP, d.h. ohne: Hirnau (30 ha BBL, 24,6 ha inkl. innerer Erschließung; ohne Flächen, die für die Ortsumfahrung Lautlingen notwendig sind), Untere Mühle (5,5 ha), Trautenhart (1,4 ha BBL)	**39,9 ha**

Hinweis zum Umgang mit Bedarfswerten:

Ein ermittelter zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen ist nicht gleichzusetzen mit einer automatischen Neuausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan in dem ermittelten Umfang. Die kommunale Planungshoheit fordert vielmehr eine umfassende Abwägung insbesondere der in § 1 Baugesetzbuch genannten unterschiedlichen Belange.

Teil B Eignungsprüfung von Flächen

1 Aufgabenstellung

Flächen, für die entweder Planungen bestehen bzw. in Vorbereitung sind und 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 wurden 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.

Flächen, die für einzelne Betriebserweiterungen und kleinere Gebietsarrondierungen in Frage kommen (Flächen unter ca. 1 ha) wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

In den 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, insbesondere

- Erschließbarkeit und Kosten der Erschließung
- Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer
- Baugrundeigenschaften

Hinweis: Die EignungsChecks treffen keine Aussage zum Flächenbedarf.

Im Folgenden wird eine knappe synoptische Übersicht über ausschlaggebende Merkmale, die für oder gegen eine planerische Weiterverfolgung der Flächen sprechen, gegeben. Die vollständigen EignungsChecks sind dem Anhang zu entnehmen. Die untersuchten Flächen und identifizierten Potenziale und Restriktionen sind im Anhang zudem in einer gesamträumlichen Karte dargestellt.

Es wurden für folgende Flächen EignungsChecks erstellt:

- Bildstock, Ebingen
- Degenwand, Ebingen
- Ehestetten, Ebingen
- Eschach (Erweiterung), Lautlingen
- Hirnau, Lautlingen
- Lichtenbol Erweiterung Nord, Tailfingen
- Lichtenbol FNP Messe, Tailfingen
- Schafbühl, Tailfingen
- Untere Mühle, Onstmettingen
- Wäsen, Laufen

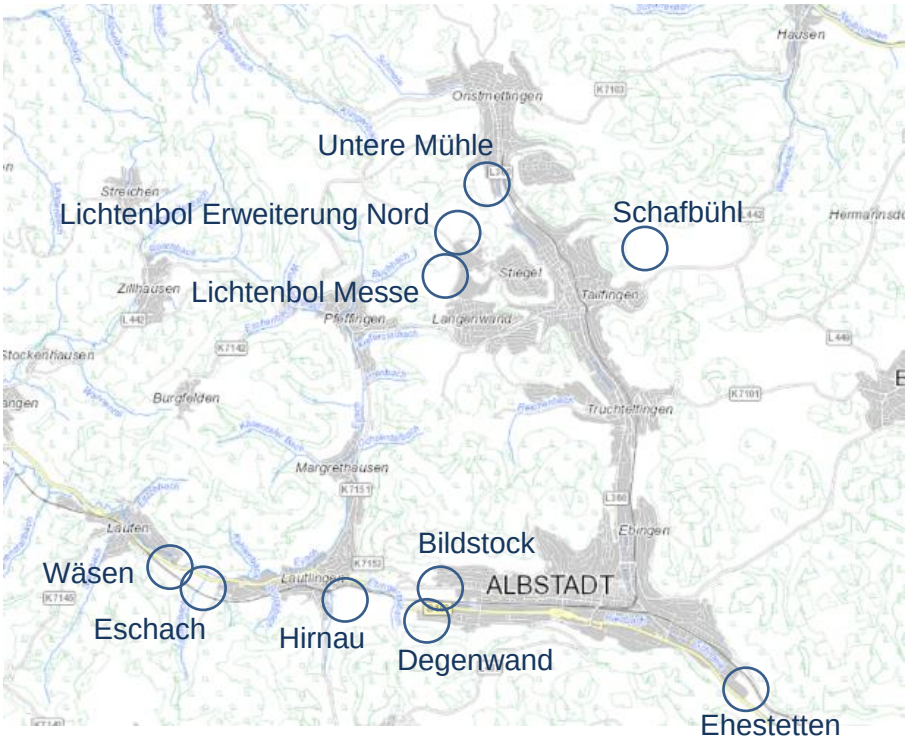


Abbildung 16
Übersicht über Flächen, für die EignungsChecks erstellt wurden

Die folgende Übersicht enthält zusätzlich das Gebiet Trautenhart (Fläche ist im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt, Aufstellungsbeschluss B-Plan gefasst). Ein EignungsCheck wurde aufgrund des geringen Flächenumfangs (1,4 ha) und der integrierten Lage nicht erstellt.

2 Eignungsprüfung von Gewerbeflächen: Synoptische Übersicht der EignungsChecks

(in alphabetischer Reihenfolge, siehe auch Gesamträumliche Karte und EignungsChecks im Anhang)

Gebiet	Hinweise zum Planungsstand	Fläche (Brutto)	Ausschlaggebende Merkmale
Bildstock, Ebingen	Kein formelles Verfahren eingeleitet	ca. 10 ha	+ Städtebaulich teilintegrierte Fläche + Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern + Guter Anschluss an das regionale Straßennetz + Gute Eignung für lokale und externe Betriebe unterschiedlicher Größe
Degenwand, Ebingen	Kein formelles Verfahren eingeleitet	ca. 5 – 10 ha	- Bei derzeitiger Straßenplanung Ortsumfahrung Lautlingen (2020) sehr aufwändige Herstellung des Anschlusses an das regionale Straßennetz - Grünzäsur steht Entwicklung einer gewerblichen Baufläche entgegen (festgelegtes Ziel der Regionalplanung) ➢ Derzeit nicht weiterverfolgen. Ggf. Neubewertung nach Planungshorizont 2035ff
Ehestetten, Ebingen	Kein formelles Verfahren eingeleitet	ca. 30 ha	- Starker Eingriff in das Landschaftsbild - Städtebaulich nicht integrierte Fläche - Überflutungsflächen in weiten Bereichen des Gebiets (bis HQ 10) ➢ Nicht weiterverfolgen
Eschach, Lautlingen	Kein formelles Verfahren eingeleitet	Bereich südlich der Bahn ca. 10 ha Bereich nördlich der Bahn (Zwischen Bahn und B463) ca. 15 ha	Bereich südlich der Bahn: - starker Eingriff in das Landschaftsbild - städtebaulich nicht integrierte Fläche - sehr aufwändige Herstellung des Anschlusses an das regionale Straßennetz ➢ Nicht weiterverfolgen Bereich nördlich der Bahn: + Städtebaulich teilintegrierte Fläche + Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern - Grünzäsur steht Entwicklung einer gewerblichen Baufläche entgegen (festgelegtes Ziel der Regionalplanung) ➢ Derzeit nicht weiterverfolgen. Ggf. Neubewertung nach Planungshorizont 2035ff

Gebiet	Hinweise zum Planungsstand	Fläche (Brutto)	+ Ausschlaggebende Merkmale
Hirnau, Lautlingen	Fläche im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Verfahrensstand Bebauungsplan: Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1)1 BauGB (März 2020) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) zum Vorentwurf ist erfolgt. Nächster Schritt: Auslegungsbeschluss und Auslegung.	ca. 30 ha, (24,6 ha inkl. innerer Erschließung; ohne Flächen, die für Ortsumfahrung Lautlingen notwendig sind) 24,6 ha, vollumfänglich auf den Bedarf anzurechnen	+ Zwei große Teilflächen + Guter Anschluss an das regionale Straßennetz + Teilweise gute Eignung für großflächige Betriebe, auch mit hohem Güterverkehrsaufkommen - Städtebaulich nicht integrierte Fläche - Hohe Erschließungskosten - Starker Eingriff in das Landschaftsbild
Lichtenbol Erweiterung Nord, Tailfingen	Kein formelles Verfahren eingeleitet	ca. 23 ha	+ Große zusammenhängende Fläche möglich + Städtebaulich teilintegrierte Fläche + Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern + Eignung für lokale Betriebe unterschiedlicher Größe ohne hohes Güterverkehrsaufkommen - Kein ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an das regionale Straßennetz
Lichtenbol FNP Messe, Tailfingen	Fläche ist im FNP als SO Messe dargestellt	ca. 5 ha	+ Städtebaulich teilintegrierte Fläche + Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern + Eignung für lokale Betriebe unterschiedlicher Größe ohne hohes Güterverkehrsaufkommen - Kein ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an das regionale Straßennetz
Schafbühl, Tailfingen	Kein formelles Verfahren eingeleitet	ca. 20 – 30 ha	- Starker Eingriff in das Landschaftsbild - Städtebaulich nicht integrierte Fläche - Keine leistungsfähige Anbindung an das regionale Straßennetz machbar ➢ Nicht weiterverfolgen

Gebiet	Hinweise zum Planungsstand	Fläche (Brutto)	Ausschlaggebende Merkmale
Trautenhart, Truchtelfingen	Fläche im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufstellungsbeschluss für B-Plan gefasst. Planungen in deutlich geringeren Umfang als Flächen im FNP dargestellt, da aufgrund der bewegten Topografie ungeeignete Bereiche.	1,4 ha, vollumfänglich auf den Bedarf anzurechnen	+ Städtebaulich integrierte Fläche, + Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern + Gute Eignung für lokale kleinflächige Betriebe
Untere Mühle, Onstmettingen	Fläche im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt. B-Plan Untere Mühle rechtskräftig, Einschränkungen bei der Bebaubarkeit durch Naturschutz vorhanden.	ca. 5,5 ha, vollumfänglich auf den Bedarf anzurechnen	+ Städtebaulich integrierte Fläche + Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern + Gute Eignung für lokale kleinflächige Betriebe
Wäsen, Laufen	Kein formelles Verfahren eingeleitet	ca. 2,7 ha	+ Städtebaulich teilintegrierte Fläche + Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern + Gute Eignung für lokale kleinflächige Betriebe

Ergebnisse im Überblick und Empfehlungen

Ein ermittelter zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen ist nicht gleichzusetzen mit einer sozusagen automatischen Neuausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan in dem ermittelten Umfang. Die kommunale Planungshoheit erfordert vielmehr eine umfassende Abwägung insbesondere der in § 1 Baugesetzbuch genannten unterschiedliche Belange (siehe auch Hinweise zum Umgang mit Bedarfswerten S.5).

Im Folgenden werden Einschätzungen und Empfehlungen aus gutachterlicher Sicht formuliert. Diese sollen Argumente für die planerische Abwägung und die politische Diskussion bereitstellen, diese aber keinesfalls vorwegnehmen.

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

- Die Stadt Albstadt möchte ansässigen sowie auch ansiedlungsinteressierten Betrieben quantitativ ausreichende und qualitativ attraktive Gewerbeflächen anbieten können. Damit sollen Arbeitsplätze am Ort gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Diversifizierung der lokalen Wirtschaft unterstützt werden. Hierzu hat das IfSR im Auftrag der Stadt Albstadt den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen und die vorhandenen und ggf. aktivierbaren Flächenpotenziale untersucht.
- In der Stadt Albstadt hat sich nach dem Strukturwandel der Textilindustrie eine solide, weitgehend mittelständisch geprägte und relativ breit aufgestellte Branchenstruktur entwickelt. Albstadt weist dabei bisher einen Schwerpunkt beim Produzierenden Gewerbe auf, der jedoch dem allgemeinen Trend folgen kontinuierlich gesunken ist, während der Anteil des Dienstleistungssektors stieg. So lag im Jahr 2019 der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe in der Stadt Albstadt bei 54,2%, während die entsprechenden Anteile im Zollernalbkreis bei 48,4 % und in der Region Neckar-Alb bei 38,1% lagen. Eine Verlagerung der Wirtschaftsleistung aus dem sekundären in den tertiären Sektor sowie eine Tertiärisierung des sekundären Sektors selbst ist in Europa seit nunmehr über 30 Jahren zu beobachten. Immer wieder wird auch die Frage diskutiert, inwieweit eine produzierende Basis für eine Volkswirtschaft unverzichtbar ist. Der vergleichsweise hohe Anteil von Beschäftigten im Produzierenden Sektor in Albstadt zeigt die Notwendigkeit auf, Gewerbeflächen mit einer Eignung für produzierendes Gewerbe zur Verfügung zu stellen.
- Natur und Landschaft besitzen in Albstadt sowohl für die Bevölkerung und die Beschäftigten als auch für die befragten Unternehmen einen hohen Stellenwert. Natur und Landschaft sind in Albstadt auch für die Entwicklung des Tourismus von hoher Bedeutung.

- Der Wirtschaftsstandort Albstadt besitzt gegenüber seinen Mitbewerbern, die Lagequalitäten in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen oder an überregionalen Verkehrsachsen vorweisen können, Alleinstellungsmerkmale bei der lokal sehr gut vernetzten Wirtschaft, der hohen Lebensqualität und den günstigen Immobilienpreisen für Wohnen und Gewerbe. Betriebe in Albstadt profitieren von der räumlich und verkehrlich dezentralen Lage, da sie im Vergleich zu Verdichtungsräumen weniger der intensiven Konkurrenz um Fachkräfte ausgesetzt sind. Die Ansiedlung neuer Betriebe stellt sich auch angesichts der Standortbindung von Betrieben durch deren Beschäftigte und Betriebseinrichtungen und der räumlichen Lage in Albstadt als schwierig dar.

Gewerbeflächenbedarfe

- Albstadt verfügt zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2019 über ein kurzfristig verfügbares Angebot an Gewerbeflächen von ca. 3,7 ha, das ausschließlich aus kleineren und mittlere Flächengrößen besteht (Baulücken und Flächen, die im Gebiet Lichtenbol Süd 2020/2021entwickelt werden).
- Die im Rahmen der Betriebsstättenbefragung ermittelten 39 Betriebe mit Erweiterungs- oder Umzugsabsichten verteilen sich gleichmäßig über das Stadtgebiet. 24 Betriebe davon konnten konkrete Angaben zum voraussichtlich benötigten Flächenumfang sowie zum Zeitpunkt machen. Von diesen Betrieben wurden insgesamt 7,2 ha Flächenbedarfe für Erweiterung oder Umzug angegeben. Die Betriebe streben i.d.R. eine zeitnahe Entwicklung am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Nähe davon an. Als Gründe gegen eine Erweiterung am Standort wurde von den Antwortenden meist die fehlende Flächenverfügbarkeit genannt.
- 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	**49,5 ha**
Anzurechnende Flächenpotenziale (Baulücken, Betriebsverlagerungen)	**9,5 ha**
Zusätzlicher Flächenbedarf **ohne** anzurechnende, nicht bebaute Planflächen im FNP. d.h. ohne: 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)	**39,9 ha**

Gutachterliche Handlungsempfehlungen

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 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, …).
   - **Gebietsneuentwicklungen für kleinflächige Bedarfe von ansässigen Betrieben,**

     vor allem aus dem Talgang:

     - Untere Mühle, Onstmettingen
     - Trautenhart, Truchtelfingen

     aus Laufen:

     - Wäsen, Laufen
   - **Gebietsneuentwicklungen für Bedarfe an Flächen unterschiedlicher Größe**:

     - Bildstock, Ebingen (Eignung für ansässige und auch für externe Betriebe)
   - **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.

2. Im GE Hirnau können **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. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirnau" gefasst. Nach dem Sachstand zum Zeitpunkt der Berichtslegung ist von der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Jahr 2021 auszugehen.
Vor allem, um auf Flächenbedarfe ansässiger Betriebe 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.

3. Die zum Stand der Berichtslegung vollumfänglich **auf den Bedarf anzurechnenden Planflächen im FNP umfassen ca. 31 ha** (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) = 31,5 ha). Der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen (39,9 ha) deckt nicht die parallele vollumfängliche Entwicklung der Gewerbegebiete Hirnau, Bildstock, Lichtenbol Nord und Lichtenbol Messe ab. **Hier wird eine parallele planerische Vorbereitung der Gebietsentwicklung zur Schaffung von Grundlagen zur Prioritätensetzung empfohlen.**
4. Albstadt weist einen **Schwerpunkt beim Produzierenden Gewerbe** auf. Angesichts des andauernden Strukturwandels ist weiterhin eine intensive betriebliche Bestandspflege erforderlich, um die Entwicklung vorhandener Betriebe zu sichern und zu fördern. Die Entwicklung und auch die hochspezialisierte und diversifizierte Herstellung von Produkten bspw. im Maschinen-, Werkzeug und Anlagenbau hat gerade wegen der hohen Qualitätsanforderungen, kürzeren Produktzyklen und weltwirtschaftlichen Verflechtungen auch an Hochlohnstandorten Zukunft. Unabhängig von und vor aktuellen Diskussionen hat ein Prozess der Digitalisierung des produzierenden Sektors eingesetzt. **Die Grenzen zwischen Produktion und Dienstleistung sind nicht mehr trennscharf zu ziehen**. Industrie 4.0 bedeutet Effizienzsteigerungen bei der Entwicklung, dem Betrieb und der Wartung technischer Anlagen durch digitale dialogische Verfahren, die mit Messtechnologie und Materialflüssen vernetzt sind. Die Notwendigkeit der räumlichen Nähe von

Entwicklung und Produktion und auch der Bedarf an Gewerbeflächen wird dadurch nicht grundlegend in Frage gestellt. Albstadt kann seine besonderen Qualitäten als Wohnstandort zielgerichtet einsetzen, um **Gründer und innovative kleine und mittlere Betriebe in der Etablierungsphase an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln**. Mit der erfolgreichen Entwicklung und Etablierung der Technologiewerkstatt wurde hier erfolgreiche Schritte getan.

5. Aufgrund der anspruchsvollen Branchenstruktur und der eingeschränkten Flächenpotenziale sollte Albstadt keine Flächenkonkurrenz mit Standorten an der B27 und der A81 anstreben, sondern den **Fokus auf arbeitsplatzintensive und technikaffine innovative Branchen** legen.
6. Die **Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete und** auch von **gemischten Lagen im Umbruch** besitzen eine große Bedeutung für eine Verbreiterung der gewerblichen Basis der Stadt. Die Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten können hier zielgerichtet und kooperativ entsprechend den Bedarfen der ansässigen Betriebe entwickelt und eingesetzt werden (Flächenmanagement, Aufwertung der Erschließung und des visuellen Erscheinungsbildes, Verbesserung Anbindung ÖPNV und Radverkehr, soziale Infrastruktur für Beschäftigte, …). Ebenso wie die Produzierende Wirtschaft ist der weiter an Bedeutung gewinnende Dienstleistungssektor hier eine wichtige Zielgruppe.
7. 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).

Anhang

1. Fragebogen Betriebsstättenbefragung

2. Präsentationsfolien zu den Ergebnissen der Betriebsstättenbefragung

3. EignungsChecks

4. Karte mit Übersicht über die geprüften Flächen und die ausschlaggebenden Bewertungsmerkmale