

# Gewerbeflächen-Monitoring Region Stuttgart

*Rosaria Trovato, Wolfgang Küstner*

## Zusammenfassung

Ein für die Region Stuttgart durchgeführtes Gewerbeflächen-Monitoring soll bestehende Gewerbeflächen-Potenziale in einem ersten Schritt quantitativ darstellen. Im Anschluss erfolgt eine Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale vor dem Hintergrund der regionalen Bedarfslage. Eine vertiefende Betrachtung setzt sich mit der Qualität bzw. zeitlichen Verfügbarkeit der Potenziale auseinander („Zeitstufenliste“). Die Analyse zeichnet sich durch eine enge Kooperation zwischen dem Verband Region Stuttgart und der Wirtschaftsförderung auf Kreis- und regionaler Ebene aus. Das Zusammenführen beider Perspektiven führt zu einer kritischen Gegenüberstellung planungsrechtlich gesicherter Rahmenbedingungen und nachfragebasierter Problemlagen im Zusammenhang mit gewerblichen Ansiedlungen.

**Schlagworte:** Gewerbeflächen-Monitoring, Plausibilisierung, Zeitstufenliste, Kooperation

## 1 Einführung

In der Region Stuttgart besteht ein anhaltender Mangel an zeitnah zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen. Insbesondere vor dem Hintergrund des anstehenden Transformationsprozesses der Automobilindustrie vom Verbrennungsmotor hin zu alternativen Antriebsformen ist die Bereitstellung entsprechender Flächenpotenziale eine der dringendsten Aufgaben einer nachhaltigen Regionalentwicklung. Vorrangig sind dabei bereits erschlossene bzw. versiegelte Flächen einer entsprechenden Nachnutzung zuzuführen. Allerdings sind solche Flächen – insbesondere für größere und störungsintensive Vorhaben – in der Region Stuttgart kaum vorhanden. Um dennoch Möglichkeiten der Nutzungsoptimierung und Maßnahmen zur Attraktivierung bestehender Gewerbegebiete darzulegen, werden vorhandene Gewerbeflächen-Potenziale in der Region Stuttgart erhoben und plausibilisiert. Die Auswertung umfasst zum einen die regional- bzw. bauleitplanerisch gesicherten und unbebauten Flächenpotenziale außerhalb des Siedlungsbestandes. Ausgewertet werden zudem nutzbare Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes. Abschließend erfolgt eine Bewertung der erhobenen Flächenpotenziale anhand regionaler Flächenbedarfsdaten.

## 2 Erhebung der Gewerbeflächen-Potenziale

### 2.1 Datengrundlagen

Die Erhebung bezieht sich auf Flächen, die nach Datenlage des Verbands Region Stuttgart planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen gesichert sind. Anhand von digitalen Orthofotos mit Stand 1. Quartal 2021 wird der tatsächliche Bebauungsgrad ausgewertet.

Die Auswertung umfasst zunächst die regional- bzw. bauleitplanerisch gesicherten und unbebauten Flächenpotenziale außerhalb des Siedlungsbestandes. Hierbei werden alle Flächen berücksichtigt, die mindestens einen Hektar (ha) groß sind. Ausgewertet werden zudem nutzbare Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes. Die Analyse erstreckt sich dabei auf Bereiche, die größer als 0,5 ha sind und i. d. R. in bereits erschlossenen Gewerbegebieten liegen.

Die Flächenkulisse umfasst demnach:

- unbebaute Bereiche innerhalb festgelegter regionaler Gewerbeschwerpunkte
- unbebaute Bereiche innerhalb rechtsverbindlich in Flächennutzungsplänen<sup>1</sup> dargestellter gewerblicher Bauflächen
- unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungsplänen<sup>1</sup> (ggfs. Planentwurf), die als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind
- Baulücken und untergenutzte Bereiche in bestehenden Gewerbegebieten (größer 0,5 ha).

### 2.2 Plausibilisierung

Im Rahmen einer Plausibilisierung wird die Eignung der Flächen für eine Gewerbenutzung anhand bestehender städtebaulicher Kontexte bzw. weiterer Kriterien geprüft. Hieraus kann sich eine Reduzierung der zu berücksichtigenden Fläche oder auch deren vollständige Nicht-Nutzbarkeit ergeben.

Folgende Bewertungskriterien werden dabei angewandt:

- Inwiefern wäre eine gewerbliche Nutzung durch ein angrenzendes Wohngebiet eingeschränkt bzw. nicht mehr möglich?

---

<sup>1</sup> gemäß Datenlage des Verbandes Region Stuttgart

- Inwiefern ist das Gewerbegebiet durch kleinteilige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnnutzung bereits vorgeprägt und erlaubt aus emissionsschutzrechtlichen Gründen keine störenden gewerblichen Nutzungen mehr?
- Inwiefern ist eine gewerbliche Entwicklung durch bestehende Anlagen, wie z. B. Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc., nur eingeschränkt oder nicht mehr möglich?
- Inwiefern ist die gewerbliche Entwicklung durch eine Hangneigung größer 5 % nur eingeschränkt oder nicht mehr möglich?
- Die gewerbliche Baufläche liegt in einem zwischenzeitlich plausibilisierten Hochwassergefahrenbereich und die Entwicklung ist daher nur eingeschränkt oder nicht mehr möglich.
- Die Fläche ist zwar gemäß Luftbildauswertung „unbebaut“, wird jedoch faktisch als Lager- oder Parkplatz (oftmals auch unversiegelt) genutzt.
- Eine ungünstige Form der Fläche (bspw. sehr schmal) erlaubt keine sinnvolle Nutzung.
- Sofern eine bauliche Entwicklung nach aktuellem Kenntnisstand zeitnah vorgesehen ist, wird die Fläche nicht berücksichtigt.

Eigentumsrechtliche Kriterien und/oder andere nutzungsrelevanten Hemmnisse, die GIS-basiert nicht erhebbar sind, bleiben zunächst unberücksichtigt.

### **2.3 Flächenpotenziale außerhalb des Siedlungsbestandes**

Untersucht werden rund 270 Flächen, die außerhalb des Siedlungsbestandes liegen und mindestens ein Hektar groß sind. Auf Basis der oben genannten Bewertungskriterien können 211 Flächen berücksichtigt werden. Für die Erhebung der Flächen außerhalb des Siedlungsbestandes wird in fünf planungsrechtliche Kategorien unterschieden. Dies dient zum einen der Überprüfung des Regionalen Gewerbeschwerpunkts als raumordnerisches Instrument. Zum anderen wird auch erkennbar sein, wieviel Fläche tatsächlich baureif, also mit einem Bebauungsplan planerisch gesichert ist. Im Ergebnis liegen in regionalen Gewerbeschwerpunkten rund 300 ha, die noch nicht bauleitplanerisch gesichert sind. In Flächennutzungsplänen sind nahezu 500 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für weitere gut 200 ha wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt.

Für eine weitergehende Analyse werden vier Größenklassen gebildet: 1 – 4 ha, 5 – 9 ha, 10 – 20 ha und größer 20 ha (siehe Tabelle 1). Von den rd. 1.000 ha gewerblicher Flächenpotenziale weisen 158 Einzelflächen (mit einer Gesamtsumme von 341 ha) eine

Flächengröße zwischen 1 – 4 ha auf. Rund drei Viertel der Einzelflächen und gut ein Drittel des Gesamtflächenpotenzials entfallen damit auf diese Größenklasse, die i. d. R. der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen. 59 von 158 Flächen sind zudem mit einem Bebauungsplan belegt und verfügen dementsprechend ggfs. über Baurecht. 23 Flächen liegen in der Größenklasse von 5 – 9 ha und stehen damit auch für Vorhaben mittlerer Größe zur Verfügung. Auf acht Flächen mit insgesamt 47 ha besteht entsprechendes Baurecht.

Tab. 1: Summe der Potenzialflächen außerhalb des Siedlungsbestandes nach Größenklassen und planungsrechtlichem Status, Verband Region Stuttgart, 2022

Größenklassen	1 – 4 ha		5 – 9 ha		10 – 20 ha		größer 20 ha		Σ
	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	Σ (ha)	Anzahl	
(1) GE-SP <sup>1)</sup>	18	6	24	4	116	7	128	5	286 (22 Flächen)
(2) GE-SP + FNP <sup>2)</sup>	31	15	12	2	129	9	51	2	223 (28 Flächen)
(3) FNP	170	78	59	9	40	3	--	--	269 (90 Flächen)
(4) GE-SP + FNP + BPlan	23	10	17	3	11	1	--	--	51 (14 Flächen)
(5) FNP + BPlan <sup>3)</sup>	99	49	30	5	36	3	--	--	165 (57 Flächen)
Σ (ha)	341		142		332		179		994 ha
Σ (Anzahl)		158		23		23		7	211 Flächen

1) GE-SP = Regionaler Gewerbeschwerpunkt

2) FNP = Flächennutzungsplan

3) BPlan = Bebauungsplan (ggfs. Planentwurf)

Für aktuell anstehende Investitionsentscheidungen im Bereich des industriellen „Markenkerns“ der Region Stuttgart sind allerdings auch größere Flächen erforderlich. In der Größenklasse zwischen 10 und 20 ha sind insgesamt 332 ha auf 23 Einzelflächen planerisch vorbereitet, Bebauungspläne (bzw. zumindest entsprechende Planentwürfe) sind allerdings nur für vier Flächen vorhanden. Für Vorhaben mit einem Flächenbedarf über 20 ha sind insgesamt 179 ha in sieben regionalen Gewerbeschwerpunkten gesichert. Baurecht und eine entsprechende Bodenordnung liegen für keinen dieser Bereiche vor. Damit fehlt ein entsprechendes Angebot, das kurzfristig auch nicht geschaffen werden kann.

## 2.4 Gewerbeflächen-Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes

Für eine freiraumschonende Siedlungsentwicklung sind Flächenpotenziale im Siedlungsbestand von besonderer Bedeutung. Hier ist zudem i. d. R. auch die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits vorhanden, so dass die notwendige Erschließung zumindest mit deutlich geringerem finanziellem Aufwand bewerkstelligt werden kann. Innerhalb des Siedlungsbestandes wurden 343 Flächen mit einer Mindestgröße von 0,5 Hektar untersucht. Berücksichtigt werden alle unbebauten gewerblichen Bauflächen, die im Rahmen der „Innenentwicklung“ in Betracht kommen. Diese liegen entweder innerhalb eines Bebauungsplangebiets (Basis sind die beim Verband Region Stuttgart seit 2009 digital erfassten Geltungsbereiche von Bebauungsplänen) oder in einem erkennbar „gewachsenen“ Gewerbegebiet. Hieraus ergibt sich ein nutzbares Potenzial von in der Summe 206 ha. Als „nicht verwertbar“ werden dabei Flächen klassifiziert, die einem bestehenden Gewerbebetrieb zuzuordnen sind. Insofern bleiben betriebseigene Park- bzw. Lagerplätze und anzunehmende gewerbliche Erweiterungsbereiche unberücksichtigt. Auf dieser Grundlage scheiden 156 ha aus.

Nachfolgendes Beispiel auf Abbildung 1 verdeutlicht die Herangehensweise. Auf dem Luftbild sind eine Lagerfläche und ein (teilweise unversiegelter) Parkplatz erkennbar. Die Fläche wird somit als genutzt klassifiziert und als nicht verfügbar eingestuft. Außerdem ist in diesem Fall anzunehmen, dass auch die derzeit ungenutzte Grünfläche keiner eigenständigen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Auf dem „Schwarzplan“ sind die bestehenden gewerblichen Gebäude und die „untergenutzten“, aber nicht verfügbaren Bereiche deutlich erkennbar. Die vollständig versiegelte Parkplatzfläche in der Bildmitte wird von vornherein nicht als Potenzial betrachtet, da diese offensichtlich den bestehenden Gewerbebetrieben zuzuordnen ist. Unabhängig davon ist in den insofern untergenutzten Bereichen eine „Nachverdichtung“ für Erweiterungszwecke der jeweiligen Betriebe möglich.

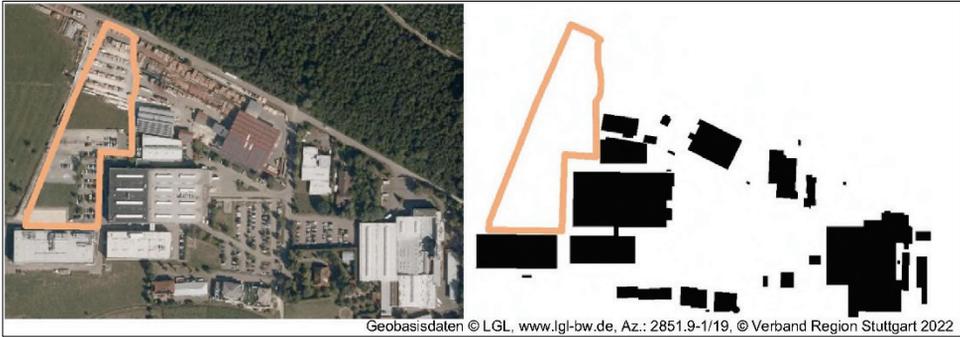


Abb. 1: Beispiel für einen Bereich, der als Teil einer Betriebsfläche nicht als Potenzialfläche berücksichtigt wird, Verband Region Stuttgart, 2022

Die Zuordnung der somit erhobenen Potenziale zu einzelnen Größenklassen ergibt sich aus Tabelle 2.

Tab. 2: Summe der gewerblichen Potenzialflächen innerhalb des Siedlungsbestandes zusammengefasst nach Größenklassen, Verband Region Stuttgart, 2022

Größenklassen	0,5 – 1,0 ha		1,1 – 2,0 ha		2,1 – 3,0 ha		3,1 – 4,0 ha		größer 4 ha	Σ
	Σ (ha)	Anzahl								
Keine gewerbliche Potenzialfläche erkennbar	95	138	30	23	18	7	13	4	--	156 ha (172 Flächen)
gewerbliche Potenzialfläche	71	100	77	52	32	12	15	4	11 ha (Konversion)	206 ha (169 Flächen)
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     rund 90 % der Einzelflächen                 </div>										

Von insgesamt 169 Einzelflächen mit einer Gesamtdimension von 206 ha fallen 152 (ca. 90 %) in die Größenklassen kleiner 2 ha. In den Kategorien bis 4 ha finden sich 16 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 47 ha. Darüber hinaus kann nur eine Fläche als größeres „Innenentwicklungspotenzial“ angesprochen werden, die sich allerdings im Privatbesitz befindet und insofern nur bedingt für „strategische Ansiedlungen“ verfügbar ist. Eine Nutzung als baureifer und kurzfristig verfügbarer Standort für die Ansiedlung regionalbedeutsamer Vorhaben (etwa zur Begleitung des Technologie- und Strukturwandels) kommt damit nicht in Betracht.

Schon aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, aber auch im Interesse eines verantwortungsvollen Umgangs mit natürlichen Ressourcen und insbesondere auch zum Schutz der besonders wertvollen Böden in der Region muss der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen eingeräumt werden. Hier zeigt die Analyse, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten in zahlreichen Fällen Optionen für eine „betriebsinterne“ Erweiterung bestehen. Anders als Wohngebiete befinden sich Gewerbegebiete häufig nicht im Zustand des „Endausbaus“, sondern weisen untergenutzte Bereiche auf. Identifiziert wurden hier 156 ha, die unmittelbar einzelnen Betrieben zugeordnet werden können und insofern keine „Baulücken“ darstellen. Allerdings erlaubt dieses Potenzial den jeweiligen Unternehmen eine kurzfristige bedarfsgerechte Erweiterung im Bestand – was somit auf längere Sicht gleichermaßen zur Entlastung des Freiraums beitragen kann.

## **2.5 Gewerbegebiete im Wandel**

Für den Zeitraum zwischen 2011 und 2021 erfolgt eine GIS-basierte Erhebung von gewerblichen Bauflächen in Flächennutzungsplänen, die zwischenzeitlich umgewidmet sind. Das Ergebnis zeigt die Umwandlung von rund 120 Gewerbeflächen zu 90 ha Misch- und 30 ha Wohngebiet auf. Diese Bereiche werden häufig angesprochen, wenn für Gewerbeentwicklungen zunächst Innenentwicklungs-Potenziale zu prüfen sind, bevor die „grüne Wiese“ in Anspruch genommen wird. Allerdings stehen i. d. R. genau diese Flächen faktisch für gewerbliche Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Als maßgebliche Hemmnisse sind dabei immissionsschutz- und eigentumsrechtliche Gründe aufzuführen.

## **3 Nachfragebasierte Bewertung der Angebotssituation für Gewerbeflächen**

Maßstab für die Bewertung der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in einer Raumschaft ist die jeweilige Bedarfslage. Die grundsätzliche Problematik, künftige Gewerbeflächenbedarfe zuverlässig zu prognostizieren, ist für größere räumliche Einheiten wie Landkreise und Regionen umso virulenter. Da die Region Stuttgart und die fünf zugehörigen Landkreise, anders als die Städte und Gemeinden, keine Aufgabenträger im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung und der Liegenschaftspolitik (Grundstücksveräußerung) sind, verfügt die regionale Ebene über keine eigenen Daten zu lokalen Flächenbedarfsanmeldungen oder in der Vergangenheit getätigten Flächenverkäufen bzw. realisierten

Ansiedlungen im Bestand. Eine fallbasierte amtliche Statistik des Ansiedlungsgeschehens steht in Baden-Württemberg weder kommunen-, noch landkreis- oder regionsbezogen zur Verfügung.

Auf kommunaler Ebene gängige Verfahren der Flächenbedarfsprognose sind auf der regionalen Ebene nur mit einem hohen Ressourcenaufwand anwendbar bzw. weisen methodische Schwächen auf:

Eine Befragung ortsansässiger Unternehmen nach Erweiterungsbedarfen ist für größere Raumschaften wie Landkreise oder Regionen deutlich zu aufwändig. Aggregierbare Daten aus den Gemeinden liegen in aller Regel nicht vor. Darüber hinaus sind Unternehmensbefragungen methodische Grenzen gesetzt, da sie einerseits ausschließlich lokale Eigenbedarfe und keine Ansiedlungspotenziale von außerhalb der Raumschaft erfassen. Andererseits liefern Unternehmensbefragungen in der Realität häufig wenig belastbare Angaben und weisen eine Tendenz zur Überzeichnung der Flächenbedarfe ortsansässiger Unternehmen auf.

Analytische, kennzahlenbasierte Verfahren wie die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose GIFPRO finden in der planerischen Praxis auf kommunaler Ebene als „Taschenrechnermethode“ verbreitet Anwendung. Spätestens auf regionaler Ebene mit teils stark heterogener Standortstruktur ist die Herleitung von Gewerbeflächenbedarfen auf der Basis einheitlicher Flächenkennziffern jedoch methodisch zu hinterfragen.

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) wendet für die Prognose von Flächenbedarfen auf regionaler bzw. teilräumlicher Ebene (Landkreis, Mittelbereich) ein durch qualitative Analysen plausibilisiertes Fortschreibungsverfahren an. Methodische Schwächen der Fortschreibung von Vergangenheitsdaten, wie die Unterstellung einer kontinuierlichen Bedarfsentwicklung oder die Problematik des Angebotseffektes (fehlendes Angebot führt zu fehlenden Ansiedlungsfällen bzw. zu fehlender Nachfrage trotz ggf. bestehender Bedarfe), können auf diese Weise zwar nicht gänzlich ausgeschaltet werden. Die von der WRS durchgeführten qualitativen Trendanalysen und typologischen Auswertungen erweitern die Fortschreibungsmethodik jedoch um eine Szenario-Dimension sowie um eine qualitative Bedarfsdifferenzierung nach Flächengröße und Nutzungsart.

Auf eine umfassende Erhebung der direkt bei den Städten und Gemeinden eingegangenen Flächengesuche wird im Rahmen einer überschlägigen Bedarfsfortschreibung bewusst verzichtet, um die Kommunen von dem damit verbundenen erheblichen

Recherche- und Erfassungsaufwand zu entlasten. Die aktuelle Bedarfsfortschreibung basiert auf Basisdaten, die im Rahmen von Kommunenabfragen der Jahre 2017 und 2019 für die Jahre 2012 - 2016 und 2017 - 2018 erhoben wurden. Die Fortschreibung für den aktuell zugrunde gelegten mittelfristigen 5-Jahreszeitraum von 2017 - 2021 beruht auf eigenen Monitoringdaten der WRS. Diese speisen sich aus der regionalen Investitionsstatistik (laufende Marktbeobachtung, überwiegend durch Presseauswertung) sowie aus der regionalen Anfragenstatistik (Auswertung der bei der WRS eingegangenen Flächengesuche).

Unterstellt man zunächst eine kontinuierliche Entwicklung der regionalen Gewerbeflächenbedarfe, wird die Größenordnung dieser Bedarfe durch die gewählte überschlägige Methodik tendenziell unterschätzt. Dies liegt zum einen an der Lückenhaftigkeit der auf regionaler Ebene verfügbaren Investitions- und Anfragedaten. Zum anderen führt der Verzicht auf eine direkte Abfrage von Ansiedlungsfällen und Anfragen bei den Kommunen dazu, dass ein Großteil der direkt bei den Kommunen angemeldeten Bedarfe nicht erfasst wird. Dies betrifft insbesondere lokale Bedarfe sowie Bedarfe kleiner und mittelständischer Betriebe, z. B. von Handwerksbetrieben – und damit letztlich einen wesentlichen Teil der kommunalen Gewerbeflächenbedarfe insgesamt. Aufgrund der lückenhaften Datenbasis wird die überschlägig ermittelte Bedarfsprojektion für das Szenario einer kontinuierlichen Wirtschaftsentwicklung als Untergrenze des tatsächlichen Gewerbeflächenbedarfs bewertet.

Die Plausibilisierung der überschlägigen Bedarfsprojektion erfolgt auf der Grundlage verschiedener, teils niederschwelliger, teils komplexerer Hintergrundanalysen:

- Der Vergleich der aktuellen regionalen Monitoringdaten für die Jahre 2019 - 2021 mit den vorliegenden Befragungsdaten der Jahre 2012 - 2016 sowie 2017 - 2018 weist trotz der stark durch die Auswirkungen der Pandemie geprägten Wirtschaftslage eine hohe Kontinuität auf.
- Eine Kurzumfrage bei kommunalen Wirtschaftsförder\*innen bestätigt den anhaltenden Nachfragedruck bei Gewerbeflächen, trotz erkennbar volatilerer gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen.
- In einer 2017 durchgeführten Trendbefragung von 38 Expert\*innen bei Unternehmen, Verbänden/Netzwerken, Immobilienwirtschaft, wissenschaftlichen Einrichtungen und Wirtschaftsförderungen wurden kurz-, mittel- und langfristige Bedarfstrends bei Gewerbeflächen analysiert. Im Ergebnis wurden mittel- bis langfristig zu-

sätzliche Flächenbedarfe aufgrund des strukturellen Wandels bzw. der technologischen Transformation plausibel abgeleitet.

In einer weiteren Qualifizierung der Gewerbeflächenbedarfe werden auf regionaler Ebene Bedarfsmuster in der Region Stuttgart analysiert. Dabei werden die durch das regionale Nachfragemonitoring erfassten größerflächigen Investitionen und die bei der WRS eingegangenen Flächengesuche ab 0,5 ha der Jahre 2017 - 2021 nach Größenordnung, Nutzungsart und nach Zuordnung zu relevanten Branchen der technologischen Transformation analysiert.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die von der WRS registrierten regionalen Flächengesuche bei den großflächigen Bedarfen ab 5 ha die Zahl der realisierten Investitionen bei Weitem übersteigt (siehe Abbildung 2). Dies gilt nicht allein für die in den Kommunen kontrovers diskutierten Logistikansiedlungen, sondern auch für die vordergründig „attraktiveren“ Ansiedlungsprojekte im Bereich der industriellen Produktion oder bei Mischnutzungen mit teilweise hohem Büro- bzw. Forschungs- und Entwicklungsanteil. Des Weiteren ist ein erheblicher Teil der großflächigen Gesuche Branchen zuzurechnen, die aus regionaler Sicht von hoher Bedeutung für die Transformation der regionalen Wirtschaft sind, wie z. B. Fahrzeugbau, Maschinenbau, Information und Kommunikation („Transformationsprojekte“).

Damit lässt sich für die Region Stuttgart folgender Befund festhalten:

- Aufgrund der Flächenknappheit gehen an der Region wichtige Ansiedlungschancen in zentralen Transformationsfeldern vorbei.
- Dies betrifft nicht allein Neuansiedlungen von außerhalb der Region, sondern auch Flächenbedarfe für zukunftsorientierte Investitionsprojekte regionaler Unternehmen.
- Handlungsbedarfe bestehen insbesondere bei großflächigen Flächenbedarfen ab 5 ha, die derzeit weder auf Neubauflächen noch im Bestand abgebildet werden können.

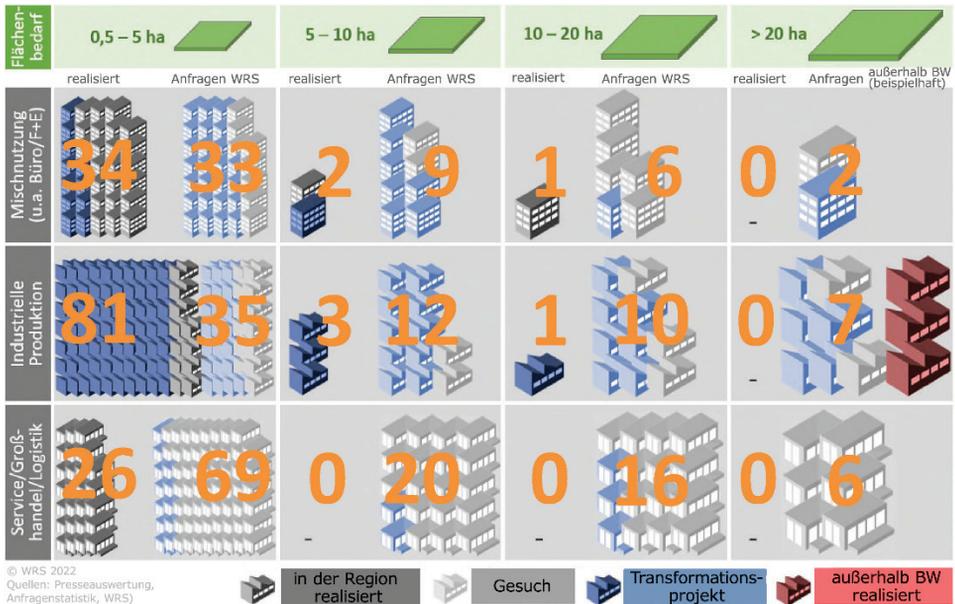


Abb. 2: Bedarfsmuster bei größerflächigen Gewerbeflächenbedarfen ab 0,5 ha in der Region Stuttgart 2017 - 2021, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH, 2022

## 4 Anwendung und Weiterentwicklung der Methodik

Der Verband Region Stuttgart und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH setzen die dargestellte Methodik der Flächenpotenzialerhebung und der überschlägigen Bedarfsfortschreibung als integriertes Flächenmonitoring-Projekt im Landkreis Göppingen mit 38 kreisangehörigen Kommunen pilothaft um. Erweitert wird die planerisch fundierte Flächenpotenzial-Erhebung um eine ergänzende Erhebung von Innenentwicklungs-Potenzialen ("Brachflächen") sowie um eine vertiefende Analyse von Hemmnissen und zeitlichen Verfügbarkeiten der erhobenen Flächen innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestandes. Die daraus abgeleitete Zeitstufenliste stellt zusammen mit den auf den Landkreis heruntergebrochenen Bedarfsinformationen den Ausgangspunkt für die Entwicklung einer landkreisbezogenen Flächenaktivierungsstrategie dar. Die Weiterentwicklung und Ausweitung des integrierten Flächenmonitorings auf alle Landkreise in der Region Stuttgart erfolgt derzeit.

## 5 Fazit

Die Analyse der gewerblichen Bauflächenpotenziale in der Region Stuttgart zeigt, dass mit einer Gesamtsumme von rd. 1.000 ha in erheblichem Umfang Flächen planungsrechtlich für diesen Zweck gesichert sind. Konkretes Baurecht besteht dabei für 216 ha sowie zusätzlichen 206 ha im Siedlungsbestand. Diese Zahlen lassen zunächst auf eine planerische Flächenvorsorge schließen, die in der Gesamtschau eine ausreichende Dimension zu erreichen scheint.

Angebotsdefizite werden allerdings erkennbar, wenn die spezifischen Größen der verfügbaren Flächen in die Betrachtung einbezogen, werden: In der Größenklasse ab 20 ha finden sich keine baureifen Flächen. Vier Flächen zwischen 10 und 20 ha weisen Baurecht auf, sind aber (zumindest teilweise) auch für die Deckung des Bedarfs ortsansässiger Unternehmen konzipiert und stehen damit für andere Zwecke nicht uneingeschränkt zur Verfügung.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen zudem, dass die für eine aktive Vermarktung – etwa zur Ansiedlung zukunftsfähiger Produktionslinien oder anderen Maßnahmen zur Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels – erforderliche Schaffung von Baurecht sowie Durchführung der Bodenordnung nicht kurzfristig erfolgen kann. Hinzu kommen die Unwägbarkeiten im Prozess der Bebauungsplanung, hinsichtlich der Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer sowie nicht zuletzt auch der Akzeptanz in der Bürgerschaft.

Die bestehenden Lücken im Flächenportfolio können zu Fehlentwicklungen an weniger gut geeigneten und somit ggf. an naturschutzfachlich höherwertigen Standorten führen. Daher bedarf es an den bereits planungsrechtlich gesicherten und ökologisch und verkehrlich geeigneten Standorten einer nachhaltigen, qualitätsvollen und konzentrierten Gewerbeflächenentwicklung.

## 6 Literatur

- Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017 - Analyse und Entwicklungstrends, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH, Stuttgart, 2017
- Gewerbeflächen in der Region Stuttgart - Monitoringbericht 2019, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH, Stuttgart, 2019
- Gewerbeflächen in der Region Stuttgart; Verband Region Stuttgart 2022, Ratsinformationssystem: Vorlage PLA177/2022 (ratsinfomanagement.net)