



Gewerbeflächenentwicklungskonzept VG Biberach 2035



Projektleitung: Dipl. Geogr. Julia Bubbel
ppa. Matthias Prüller

Aalen/Stuttgart/Biberach an der Riß, im November 2021



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Epplestr. 5A | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorwort

Die Stadt Biberach an der Riß (als erfüllende Kommune für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG bzw. VG) Biberach an der Riß, im Folgenden Biberach) hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im Dezember 2020 mit der gezielten Fortschreibung des „**Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Verwaltungsraum Biberach**“ (im Folgenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2035 bzw. GeKo 2035) beauftragt.

Das Konzept soll die Strategie und Prognosen aus dem Jahr 2015 prüfen und ggf. aktualisieren um eine belastbare **Argumentationsgrundlage** für die zukünftige Gewerbeflächenstrategie auf Basis der realen Gegebenheiten vor Ort in den Kommunen liefern. Der Zeithorizont der Bedarfsprognosen soll auf das Jahr 2035 (bisher 2030) angepasst werden, um damit dem aktuellen Planungszeitraum (v.a. FNP-Fortschreibung) zu entsprechen. Das Konzept soll vorrangig den Flächenbedarf durch gewerbeflächennachfragende Branchen betrachten, um damit die Grundlage für weitere Flächenentwicklung im Rahmen der FNP-Fortschreibung liefern zu können. Die Verwaltungsgemeinschaft (im Folgenden auch Verwaltungsraum) setzt sich aus den Kommunen Biberach, Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen zusammen.

Die Fortschreibung erfolgt vereinbarungsgemäß ohne eine Einbindung der Gemeinde Schemmerhofen, hier werden für interkommunale Betrachtungen die Ergebnisse des Gutachtens aus dem Jahr 2015 eingebunden.

Aktueller Hinweis: Die Berechnungen beziehen sich auf die Zahlen aus dem Jahr 2019/20 und können die aktuellen Entwicklungen durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie quantitativ nicht abbilden. Auch sind die vollständigen Ausmaße der Folgen aktuell noch nicht quantifizierbar.

Es zeigt sicher aber: (1) Erhebungen der imakomm in 134 Städten und Gemeinden in Süddeutschland im Zeitraum Mai und Juni 2020 lassen jedoch annehmen, dass – Stand heute – davon ausgegangen werden kann, dass die bisherige regionspezifische Dynamik der Flächennachfrage durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie dem Grunde nach bestehen bleiben wird. (2) Dies zeigt sich weiterhin an den Ergebnissen der im Rahmen des

Projektes durchgeführten Unternehmensbefragung, wo nach wie vor Bedarfe festgestellt werden konnten – trotz Corona-Pandemie. Es wurden bewusst konkrete Fragestellungen eingebunden, die die möglichen absehbaren Auswirkungen durch die Pandemiesituation nach Branchen und Standorten abbilden sollen. (3) Zudem gilt grundsätzlich für alle strategischen Überlegungen: Eine flexible Herangehensweise an die Entwicklung von Gewerbeflächen, vor allem aber an eine Nachverdichtung und weitere Stärkung der Kommunen des Verwaltungsraum, ist von hoher Bedeutung. Grundsätzlich ist es daher wichtig, das Angebot an gewerblichen Flächen vorausschauend so aufzustellen, dass Bedarfe langfristig gedeckt werden können und Ansiedlungen möglich sind. Angesichts von zeitintensiven Planungsprozessen im Rahmen der Flächenausweisung und -entwicklung bedarf es frühzeitiger Entscheidungen.

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel, ppa. Matthias Prüller im November 2021.

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	7
1.1	Ziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes	7
1.2	Ausgewählte Rahmenbedingungen / Ist-Situation im Verwaltungsraum Biberach	7
1.3	Gewerbeflächenbestand	9
1.4	Bedarfsprognose 2035	11
1.5	Strategie	14
2	Ansatz des Konzeptes	19
2.1	Ziele	19
2.2	Methodik	21
2.2.1	Gewählter Ansatz	21
3	Die Ausgangssituation im Verwaltungsraum Biberach	24
3.1	Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Verwaltungsraum Biberach	24
3.2	Wesentliche Ergebnisse der Unternehmensbefragung	28
3.2.1	Vorbemerkung	28
3.2.2	Wesentliche Erkenntnisse der Unternehmensbefragung	30
3.3	Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung	37
3.3.1	Allgemeine Trends deutschlandweit	37
3.3.2	Branchenentwicklungen Corona-Pandemie	39
4	Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen.....	49
4.1	Gewerbeflächenbestand.....	49
4.1.1	Vorbemerkungen	49
4.1.2	Zentrale Bestandsdaten.....	49
4.2	Bilanz Gewerbeflächenbestand	53
5	Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik 2035.....	56
5.1	Vorbemerkung	56
5.2	Angewandte Prognoseverfahren.....	56
5.3	Gewerbeflächenbedarf 2035.....	58
5.3.1	Gesamtbedarf nach unterschiedlichen Ansätzen	58
5.3.2	Ableitung Mittelwert der Prognoseergebnisse nach Kommunen	61
5.3.3	Ansatz 3: Verifizierung der Ergebnisse durch Fortschreibung der Bedarfsberechnung 2015	64
5.4	Anpassung der Ergebnisse auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen ..	67
5.5	Ableitung Gesamtbedarfe bis 2035.....	70
5.6	Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie	72
6	Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach	74
6.1	Die vier Säulen	74

6.2	Grundsätzliche strategische Ansätze in Bezug auf alle Flächenentwicklungen ..	77
6.3	Säule 1: Innenentwicklung	78
6.4	Säule 2: Gewerbeentwicklung in den Kommunen	78
6.5	Säule 3: Interkommunale Entwicklung (IGE) kleine und mittlere Einheiten	79
6.6	Säule 4: Interkommunale Entwicklung (IGI) große Einheiten	79
6.7	Fazit Strategie	80
7	Anhang	83
7.1	Übersicht Flächen Kommunen / Entwicklungen seit 2015.....	83
7.2	Methodik Gewerbeflächenprognose / angewandte Prognoseverfahren	93

Zentrale Ergebnisse

1 Zentrale Ergebnisse

1.1 Ziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

Das wesentliche Ziel der Fortschreibung des „Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes VG Biberach 2035“ ist die **gezielte Anpassung und Fortführung der Strategie aus dem Jahr 2015 zur Entwicklung und Stärkung** des Wirtschaftsstandortes. Diese berücksichtigt eine Prüfung und Fortschreibung der Flächenpotenziale wie auch Bedarfsprognosen bis zum Jahr 2035.

Im Fokus des Konzeptes und der Betrachtungen steht der **Bedarf nach Gewerbeflächen**. Dieser soll als Basis für weitere Standortentscheidungen dienen und entsprechende Grundlage für die Fortschreibung des FNP darstellen. Die Betrachtungen konzentrieren sich damit vorrangig auf die **Bedarfe der gewerbeflächennachfragenden Branchen** (gerade produzierendes Gewerbe, Baugewerbe, etc.) mit entsprechenden Standortanforderungen (u.a. Emissionen, zulässige Höhe, verkehrliche Anbindung).

1.2 Ausgewählte Rahmenbedingungen / Ist-Situation im Verwaltungsraum Biberach

Wirtschaftsstruktur:

- Im Gesamttraum ist eine **hohe wirtschaftliche Dynamik erkennbar, die sich bei der Entwicklung von Beschäftigten, Unternehmen und gewerblichen Flächen zeigt**.
- Allein aufgrund der Größe und zentralörtlichen Funktion stellt das **Mittelzentrum Biberach erwartungsgemäß das größte Wirtschaftszentrum dar** – u.a. mit ansässigen Großunternehmen, die einen hohen Stellenwert für den Gesamttraum einnehmen.
- Die Umlandgemeinden übernehmen neben der eigenen individuell geprägten Wirtschaftsstruktur eine wichtige **Wohnfunktion für den gesamten Verwaltungsraum**.

Unternehmensbefragung:

- Die Unternehmensbefragung bestätigt für den Verwaltungsraum die gegebene **hohe Dynamik**, die vorrangig **positive Entwicklung** in den letzten Jahren, wie auch einen hohen **Flächenbedarf für die nächsten Jahre** bei den befragten Betrieben erkennen lässt.
- **Herausforderungen** zeigen sich besonders beim **Fachkräftebedarf**, der **Breitbandanbindung** und bei der **Verfügbarkeit von Gewerbe- und Wohnbauflächen**.
- Die Auswirkungen durch die Pandemie waren bei vielen Unternehmen spürbar, trotzdem bestehen zahlreiche Planungen für positive betriebliche Veränderungen, wie Personalaufstockungen oder Modernisierungen.
- Somit ergeben sich auch weiterhin von innen heraus **hohe Flächenbedarfe** über eigene Erweiterungsmöglichkeiten auf den Firmengeländen hinaus. In Biberach sind schwerpunktmäßig Bedarfe an **großen Einheiten** über 5 ha festzuhalten, in Eberhardzell ebenfalls größere Einheiten über 1,5 ha. Die Bedarfe liegen allein bei den befragten Betrieben bei **52,6 ha**.

Ergebnis:

→ Der Verwaltungsraum Biberach ist ein dynamischer Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Entwicklungen der letzten Jahre in Bezug auf Bevölkerung, Beschäftigte und Wirtschaftsflächen zeigen positive Ausgangsbedingungen.

Sowohl die statistischen Kennziffern wie auch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung lassen für die nächsten Jahre eine positive Entwicklung erwarten, die es entsprechend zu nutzen gilt und die für die Flächenentwicklung zu berücksichtigen ist.

1.3 Gewerbeflächenbestand

Bestandsflächen:

Im Verwaltungsraum haben sich in den letzten Jahren **unterschiedliche Entwicklungen** vollzogen. Während einige Kommunen (z.B. Biberach, Hochdorf und Eberhardzell) in den letzten Jahren zumindest in Teilen ihre **Bedarfe durch neue Flächenentwicklungen decken konnten**, so ergaben sich in Warthausen, Maselheim, Mittelbiberach und auch Attenweiler **keine weiteren Flächenentwicklungen**, so dass Bedarfsdeckungen nur in Teilen über weitere Innenentwicklungen möglich, damit aber eingeschränkt waren.

Verfügbare Bestandsflächen sind heute nur noch in Ummendorf und Biberach zu verzeichnen. Weiterhin sind **Flächen** innerhalb bestehender Gebiete vorhanden, **die aktuell nicht verfügbar sind**. Hierbei handelt es sich jedoch im Schwerpunkt um Options- und Entwicklungsflächen ansässiger Unternehmen, die bereits für weitere Nutzungen verplant sind. Flächen mit einer fehlenden Verkaufsbereitschaft sind nur unterdurchschnittlich ausgeprägt. Die kontinuierliche Prüfung der Möglichkeiten einer weiteren **Nachverdichtung** sollte trotzdem als **wichtiges Ziel** verfolgt werden, diese können im gegebenen Umfang aber nicht die Bedarfe decken, die vor Ort gegeben sind (z.B. auch notwendige Rahmenbedingungen der Flächengröße, Emissionen, Anbindung).

**Grafik: Zentrale Daten zum Gewerbeflächenbestand im Untersuchungsraum
– Ist-Situation –**

Kommune	Gesamtfläche Gewerbe- und Industriegebiete 2021	Entwicklung Bestand Gewerbe- und Industriegebiete seit 2015	Verfügbare Bestandsflächen (innerhalb bestehender Gewerbegebiete)
Attenweiler	6,3 ha	+/- 0	--
Biberach	262,1 ha	+ 29,9 ha (v.a. Flugplatz 2)	19,5 ha
Eberhardzell	41,7 ha	+ 11,1 ha (v.a. Kalmus, Füramoos, Ritzenweiler)	--
Hochdorf	13,0 ha	+ 6,7 ha (v.a. Wasserfall)	--
Maselheim	11,3 ha	+/- 0	--
Mittelbiberach	13,1 ha	+/- 0	--
Ummendorf	37,9 ha	+ 6,5 ha (v.a. Espach IV)	6,3 ha
Warthausen	9,8 ha	+/- 0	--
SUMME	395,2 ha	54,2 ha	25,8 ha

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2021 auf Basis von Angaben der jeweiligen Kommune.

Ergebnis:

Die Entwicklung der Gewerbeflächen erfolgte in den Kommunen seit 2015 unterschiedlich. In mehreren Kommunen wurden Gewerbeflächen seit 2015 erfolgreich entwickelt und belegt, während in Teilen ausschließlich eine weitere Innenentwicklung ohne eine weitere Flächenentwicklung erfolgte.

Es ist festzuhalten, dass nicht mehr in allen Kommunen Potenzialflächen im Bestand vorhanden sind. Eine Deckung – auch rein von Erweiterungsbedarfen – kann nicht entsprechend gewährleistet werden.

1.4 Bedarfsprognose 2035

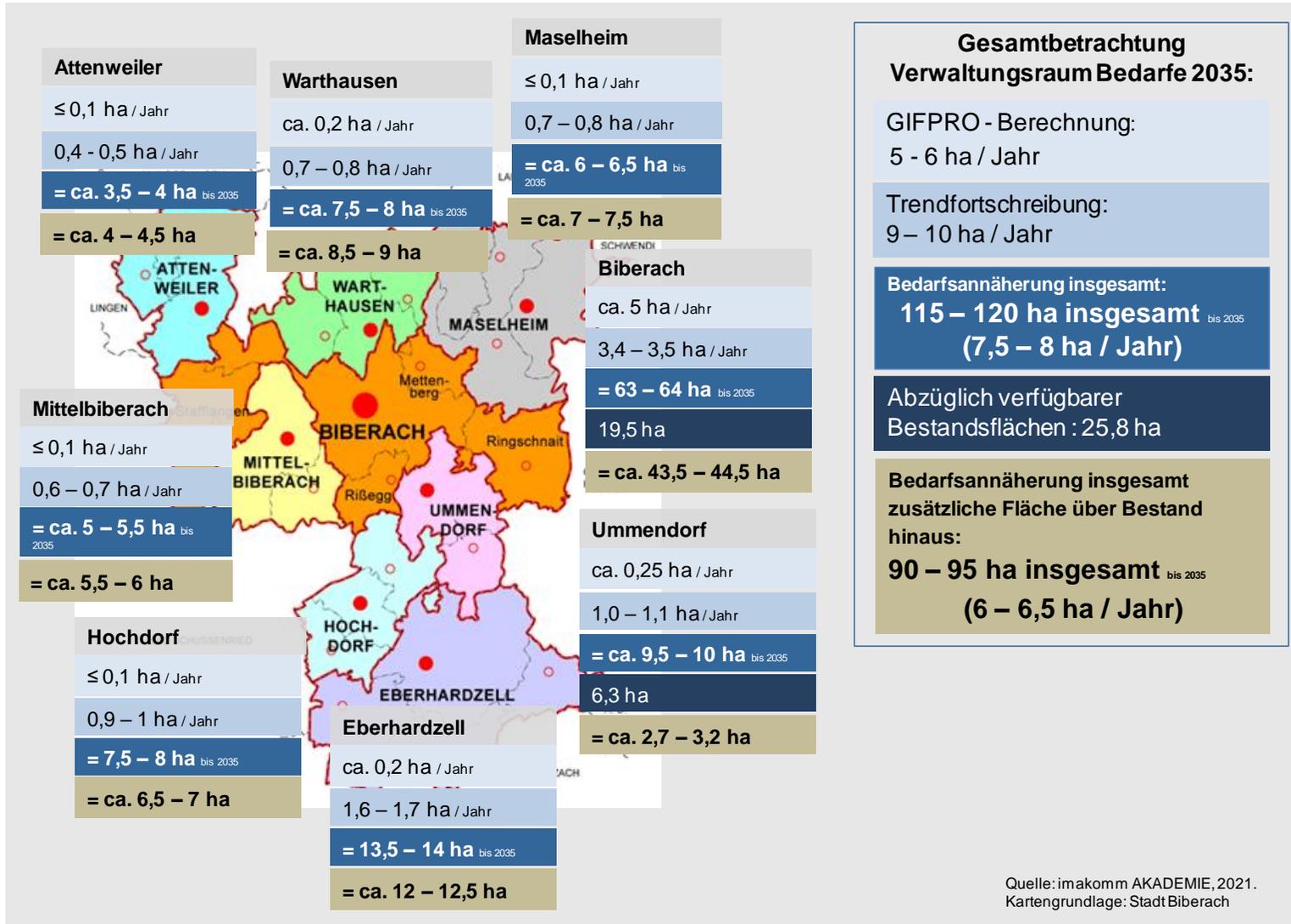
Methodik:

Für die Bedarfsprognose wurden mehrere Verfahren angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für die Kommunen des Verwaltungsraums zu erhalten.

Einordnung Bedarfe:

Auf Basis der Mittelwerte aus Ansatz 1 und 2 erfolgt eine **Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe**. Die Ergebnisse wurden entsprechend der Einwohnerrelationen sowie einer Einordnung von über- und unterdurchschnittlichen Dynamiken in den letzten Jahren nochmals räumlich angepasst sowie um noch verfügbare Potenzialflächen reduziert. Auf dieser Basis ergeben sich die Bedarfsprognosen in der folgenden Karte.

Grafik: Gesamtbedarf Verwaltungsraum Biberach 2035



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Ergebnis:

Eine Deckung der Bedarfe mit den derzeit verfügbaren Freiflächen in den bestehenden GEs ist nicht möglich. Die Bedarfe überschreiten die bestehenden Bestandsflächen um 90 - 95 ha. Mit dem Ziel der Deckung der Bedarfe ergibt sich für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Handlungsnotwendigkeit, weitere Planungsflächen aufzunehmen. Zugleich sollte eine solche Flächenentwicklung allen Kommunen und Bedarfen im angepassten Umfang gerecht werden.

Eine Entwicklung sollte dementsprechend den örtlichen Bedarfe gerecht werden, aber die gesamtäumlichen Entwicklungen mit in den Fokus nehmen, d.h. neben den kommunalen Eigenentwicklungen sind auch interkommunale Entwicklungsansätze weiter zu verfolgen.

Die Befragungen und Anfragen zeigen, dass gerade in Biberach große Flächeneinheiten am Standort benötigt werden. Die bereits heute bestehenden Wirtschaftsstrukturen am Standort und die Erweiterungsbedarfe der ansässigen Unternehmen ergeben hier einen Handlungsbedarf der klar über die noch gegebenen Potenzialflächen hinausgehen.

Insgesamt sollten die Strukturen von Entwicklungsflächen im gesamten Verwaltungsraum zwischen kleineren und mittleren Einheiten mit örtlichen Bezug (auch abhängig von den Strukturen in den einzelnen Kommunen), sowie großen Einheiten mit entsprechenden notwendigen Rahmenbedingungen für die überörtliche Anbindung und erwartbaren Emissionen unterschieden werden.

Interkommunale Entwicklungen sind dabei mit in den Fokus zu stellen. Diese können die gemeinsamen Bedarfe an zentralen Punkten ermöglichen, da sich grundsätzlich zeigt, dass die Kommunen durch ihre räumliche Nähe gemeinsame Strukturen aufweisen (s. Pendlersaldo und Zulieferer, aber auch Austausch bei Handel, Bildung, öffentlichen Einrichtungen, etc.).

1.5 Strategie

Grundsätzliche strategische Ansätze in Bezug auf alle Flächenentwicklungen

Für alle Flächenentwicklungen im Bestand und auch bei neuen Flächen ist eine effiziente Flächenauslastung weiter voranzutreiben und auch planerisch festzuschreiben.

Effiziente Flächennutzung:

Grundsätzlich ist für einen verringerten Flächenverbrauch an Gewerbeflächen anzustreben, Flächen effizient zu nutzen. In bestehenden Gewerbegebieten sind diese Maßnahmen nur in Teilen umzusetzen, gerade aber für zukünftige Bebauungsplangebiete sind entsprechende Rahmenbedingungen über **Bebauungspläne und städtebauliche Verträge** regelbar und wichtig für eine zeitgemäße Entwicklung.

Dazu zählen Ansätze wie:

- mehrgeschossiges Bauen (gerade für Büro- und Dienstleistungsnutzungen),
- die klare Steuerung von Betriebswohnungen,
- Vermeidung von Abstellflächen als Dauernutzung, z.B. für Wohnmobile
- Schaffung von neuen Parkraumkonzepten: statt ebenerdigen Parkplätzen, Einrichtung von Parkhäusern innerhalb von größeren Gewerbegebietslagen zur Vermeidung von hohem Platzbedarf für Parkflächen.
- Moderne Lagernutzung (z.B. Hochregallager)
- Städtebauliche Verträge zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc.
- Weitere Planungsinstrumente, z.B. städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten / Bauungsfristen und Rückkaufsrechte
- Versuch des Erwerbs der Flächen durch die Gemeinde (Vorkaufsrecht), um eine strategisch gewollte Nutzung verfolgen zu können

Strategie auf vier Säulen:

Auf Basis diese Überlegungen wurde die Strategie aus dem Jahr 2015 weiter ergänzt und fortgeschrieben. Dabei wurden Aspekte mit geringem Entwicklungspotenzial für Gewerbe (Hofstellen) angepasst und die Säulen gemäß der aktuellen Bedarfe aktualisiert.

Ergebnis:

Die Strategie zeigt zusammen mit den Flächenbedarfen auf, dass die räumliche Entwicklung in mehreren Ebenen erfolgen muss.

Neben einer (1.) stetig zu verfolgenden Innenentwicklung, die es grundsätzlich zu priorisieren gilt, die aber aufgrund der nur noch geringen Potenziale keine Deckung der Bedarfe ermöglichen kann, ist eine (2.) jeweilige Entwicklung in den einzelnen Kommunen zu verfolgen, um die eigenen Erweiterungsbedarfe zu decken und eine zukunftsfähige Standortentwicklung (gerade Bedarfe mit Ortsbezug und historisch am Standort verortete Branchen) zu gewährleisten.

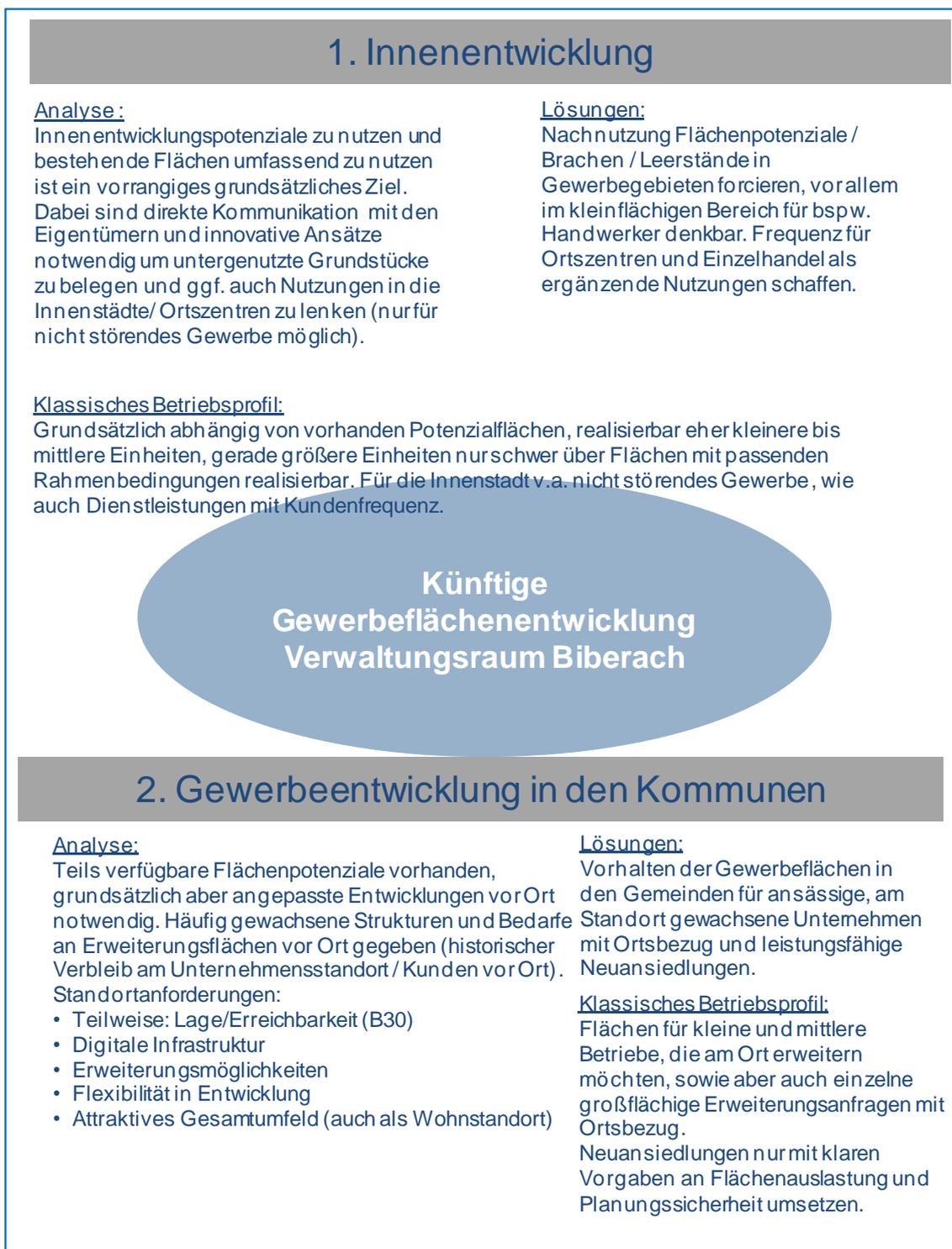
Für bestimmte Bedarfe,

- **z.B. ohne konkreten Ortsbezug,**
- **mit Bedeutung für den Gesamttraum oder**
- **aufgrund von fehlenden Flächenreserven oder schwierigen Rahmenbedingungen (z.B. Anforderungen Lärmemissionen, Höhenbegrenzungen, verkehrliche Anbindung) vor Ort,**

können interkommunale Flächenentwicklungen einen wesentlichen Standortvorteil bieten. Vor diesem Hintergrund ist ergänzend zu den kommunalen Entwicklungen eine interkommunale Entwicklung unterteilt nach (3.) kleinen und mittleren sowie nach einer sinnvollen räumlichen Verteilung und (4.) den vor Ort klar gegebenen Bedarfen großer Einheiten zu verfolgen. Die Entwicklung ist in die Gesamtbedarfe einzubeziehen (Flächenpool in den vor Ort nicht umzusetzende Flächen einfließen).

Die konkrete Flächenverortung findet im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans statt (derzeit in Erarbeitung).

Grafik: Vier Säulen der Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach (I)



Quelle: imakomm AKADEMIE 2021.

Grafik: Vier Säulen der Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach (II)

3. Interkommunale Entwicklung (IGE, kleine und mittlere Einheiten)

Analyse:

Anfragen insbesondere im klein- und mittelflächigen Bereich (von innen und außen) vorhanden.

Gleichzeitig aber nur in Teilbereichen Flächenangebote gegeben, bzw. diese werden für die ansässigen Unternehmen vorgehalten werden (müssen).

Räumlich sinnvolle Verortung entsprechender interkommunaler Flächen anzudenken.

Lösungen:

Interkommunales Gewerbegebiet mit folgenden Standortanforderungen:

- Lage an B30/Erreichbarkeit
- Digitale Infrastruktur etc.
- Erweiterungsmöglichkeiten (am Standort, nicht Zweigbetrieb, aus Gründen der internen Abläufe bzw. Kostengründen)

Insbesondere für Anfragen, die vor Ort nicht bedient werden können.

Schaffung interkommunaler Flächen in Zusammenlegung der Bedarfe (Fortführung des Ansatzes eines gemeinsamen Flächenpools).

Klassisches Betriebsprofil:

Eignung für mittelständische Betriebe, die vor Ort keine geeigneten Flächenangebote finden und meist auch auf eine gute Anbindung angewiesen sind. Flächengrößen ca. 0,5– bis 5 ha. Bspw. Zulieferer für Firmen im Raum Biberach aber auch Leitbranchen in Kommunen mit fehlender Entwicklungsmöglichkeit. Hinweis: Zulieferer haben strategische Bedeutung für große Arbeitgeber und damit für den gesamten Wirtschaftsraum. Letztlich (1) für Firmen die am bestehenden Standort nicht mehr wachsen können und (2) Firmen von außerhalb des Verwaltungsraumes, die in den Gemeinden nicht bedient werden können.

**Künftige
Gewerbeflächenentwicklung
Verwaltungsraum Biberach**

4. Interkommunale Entwicklungen (IGI, große Einheiten)

Analyse

Bedarf: Aktuell ca. 25 - 30 ha allein von ansässigen Großunternehmen. Keine geeigneten Flächen mit entsprechenden Standortanforderungen vorhanden:

- Lage / Erreichbarkeit
- Größe der Fläche (>5 ha)
- Infrastruktur
- teils Güterverkehrsanschluss
- Keine Beschränkungen in der Höhe

Lösungen:

Interkommunales Industriegebiet für große Einheiten über 5 ha mit einem klaren Fokus auf Erweiterungsbedarfen.

Klassisches Betriebsprofil:

Große Industriebetriebe (>5 ha) mit entsprechender Emission (nach BImSchG), die die Ausweisung des Industriegebietes (IGI) benötigen. Spezifische Standortanforderungen (bspw. Güterverkehrsanschluss, Gebäudehöhe) müssen erfüllt sein.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2021.

Ansatz des Konzeptes

2 Ansatz des Konzeptes

2.1 Ziele

Das wesentliche Ziel der Fortschreibung des „Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Verwaltungsraum Biberach“ ist die **gezielte Anpassung und Fortführung der Strategie aus dem Jahr 2015 zur Entwicklung und Stärkung** des Wirtschaftsstandortes und der Gewerbeflächen, angepasst an die realen Bedarfe.

Wesentliche Bausteine:

- **Aktualisierte Rahmendaten** der Gewerbeflächenstrategie,
- Aktualisierte **Bestandsflächen und Flächenpotenziale** (Angaben der Kommunen zu seit 2015 entwickelten / vermarkteten Flächen und derzeitigen Entwicklungspotenzialen im Bestand),
- **Überprüfung der künftigen Flächenbedarfe** und Anpassung, synchron zur derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans an den Zeithorizont 2035, Konzentration der Bewertung auf gewerbeflächennachfragende Branchen und Einschätzungen als **Grundlage zu weiteren Entscheidungen der Standortentwicklung.**
- **Prüfung möglicher Änderungen in den strategischen Ansätzen** aus dem Jahr 2015 – insbesondere vor dem Hintergrund der bereits absehbaren Auswirkungen unter anderem auf die Wirtschafts-(flächen)entwicklung durch die Corona-Pandemie, auch wenn diese bisher vor allem eine qualitative Berücksichtigung finden können. Damit soll sichergestellt sein, dass perspektivisch eine belastbare Flächenstrategie (statt „zu hohe Bedarfe angenommen“) verfolgt wird.

Es soll sich bewusst um eine **gezielte** Fortschreibung des Konzeptes von 2015 handeln. Die Betrachtung bezieht sich auf die derzeitige Bestandssituation und soll die argumentative Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes darstellen. Planungsflächen wurden daher in dieser Fortschreibung bewusst nicht

berücksichtigt, sondern der derzeitige Bestand an Gewerbeflächen und die gegebenen Bedarfe betrachtet. Eine umfassende strategische Innenentwicklung ist dabei auch auf kommunaler Ebene zu betrachten (gerade für Nutzungen mit geringem Störpotenzial und Entwicklung in Innenstadt oder Mischgebieten), das vorliegende Konzept trifft vorrangig Einschätzungen zu den gegebenen Bedarfen durch gewerbeflächennachfragende Branchen, die auch entsprechende Rahmenbedingungen im Sinne von Infrastruktur und Emissionen benötigen.

2.2 Methodik

2.2.1 Gewählter Ansatz

Durch Verwendung eines Methodenmixes mit quantitativen und qualitativen Instrumenten kann eine fundierte Ermittlung und Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs gelingen und daraus eine argumentativ belastbare Strategie abgeleitet werden.

Die Ergebnisse basieren auf den Zahlen und der Methodik aus dem Jahr 2015. In einigen Punkten wurden die methodischen Ansätze bewusst ergänzt. Eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse kann trotzdem entsprechend sichergestellt werden.

Neben den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2015 konnte auf die **Ergebnisse des „Gutachtens zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller“** im Auftrag des Regionalverbandes sowie der IHK Ulm und IHK Schwaben zurückgegriffen werden, die ebenfalls eine ergänzende Validierung der Ergebnisse im zeitlichen Verlauf ermöglichen.

Neben der reinen quantitativen Ermittlung von Bedarfen erfolgte bewusst eine gezielte **Unternehmensbefragung**, gerade um aktuelle Planungen (auch mit Blick auf die Auswirkungen der Pandemie) einzubeziehen, die sich in den öffentlichen Statistiken nicht wiederfinden. Weiterhin wurden die **Nachfragen nach Gewerbeflächen in den Kommunen** des Verwaltungsraums in den letzten Jahren ausgewertet.

Das gesamte methodische Vorgehen:

Die folgende Grafik zeigt die methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

Grafik: Der Methodenmix

	Ansatz:	Wie?	Umsetzung
Analyse / Dialog	Bestands- und Funktionsanalyse Gewerbeflächen	Vor-Ort-Begehung, Dokumentation Februar 2021	Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten	Daten des statistischen Landesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Wegweiser Kommune
	Unternehmensbefragung	Onlinebefragung eines ausgewählten Panels an Unternehmen mit einem Querschnitt nach Standort, Unternehmensgröße / Mitarbeiterzahl und Branchen aus allen Kommunen des Verwaltungsraums	Rücklauf: 62 auswertbare Fragebögen (=Rücklaufquote von 60-70 %)
	Expertengespräche	Gespräche mit regionalen Experten und Unternehmen vor Ort zur Verifizierung der Ergebnisse der Befragungen	8 Gespräche
Prognose	Bedarfsanalyse via komparativer Verfahren bis 2035	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prognoseverfahren GIFPRO angepasster Ansatz 2. Trendfortschreibung Nachfrage- / Ansiedlungsdynamik / aktuelle Bedarfe 3. Abgleich mit einer Fortschreibung der Ergebnisse aus dem Jahr 2015 	Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose.
Strategie	Fortschreibung Flächenbedarfe	Ermittlung der Flächenbedarfe als Grundlage für die FNP-Fortschreibung 2035	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Begriffsdefinitionen im vorliegenden Gutachten

VVG=	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Biberach an der Riß
VG=	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Biberach an der Riß
Verwaltungsraum=	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Biberach an der Riß
GeKo=	Gewerbeflächenentwicklungskonzept
FNP =	Flächennutzungsplan
BPlan =	Bebauungsplan
GE / GEs =	Gewerbegebiet
GI=	Industriegebiet
MI =	Mischgebiet
SO =	Sondergebiet
EW =	Einwohner
SvB =	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
KMU=	kleine und mittlere Unternehmen
<u>Flächen nach Planungsstand:</u>	
Bestandsflächen =	bestehende Gewerbeflächen
Potenzialflächen =	Summe der verfügbaren Bestandsflächen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Die Ausgangssituation im Verwaltungsraum Biberach

3 Die Ausgangssituation im Verwaltungsraum Biberach

3.1 Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Verwaltungsraum Biberach

Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung und insbesondere bei der Berechnung für künftige Bedarfe spielen **verschiedenste Indikatoren** eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die **Beschäftigtenzahlen**, auch nach **Branchen** und Wirtschaftszweigen, sowie deren **Entwicklung**.

Die folgende Grafik zeigt wesentliche **statistische Rahmenbedingungen** in den Kommunen des Verwaltungsraums im Vergleich zum **Landkreis** Biberach sowie zum **Land** Baden-Württemberg auf.

Dabei ist festzuhalten:

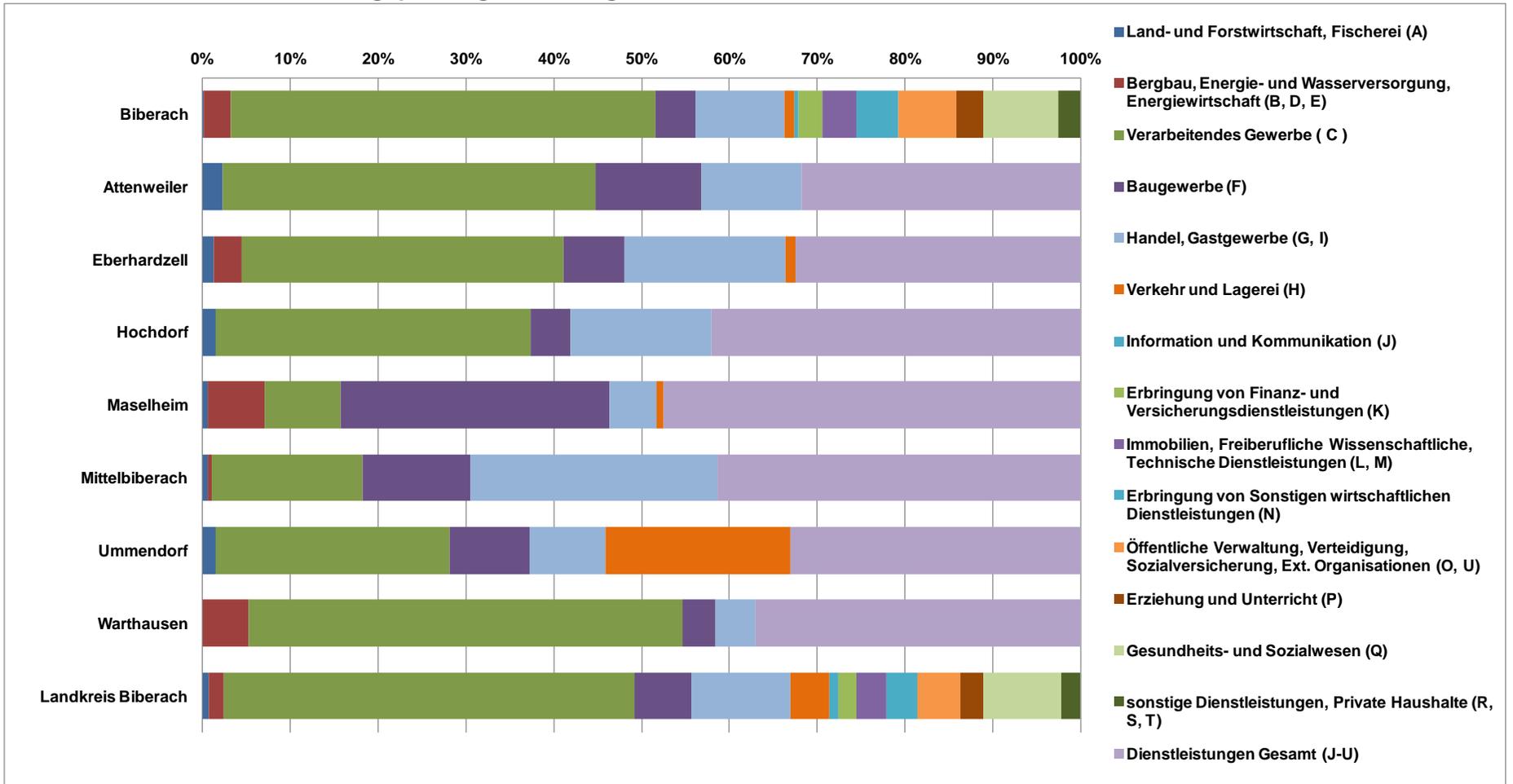
- Entwicklung Wirtschaftskennzahlen: Die Ergebnisse zeigen eine **hohe Dynamik in der Entwicklung von Beschäftigten, Unternehmen und gewerblichen Flächen** im gesamten Verwaltungsraum. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben sich in der letzten Dekade v.a. in Attenweiler und Hochdorf überdurchschnittlich positive Entwicklungen ergeben, rückläufige Zahlen können ausschließlich in Maselheim festgehalten werden.
- Bevölkerungsprognose: Im gesamten Verwaltungsraum ist bis 2035 mit einer positiven, mehrheitlich in Bezug auf die Landeswerte, überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.
- Einordnung Funktion Kommunen: **Biberach** stellt erwartungsgemäß das **wirtschaftliche Zentrum** mit überdurchschnittlicher **Beschäftigtendichte** und klar positivem **Pendlersaldo** dar. Die Umlandgemeinden übernehmen hier neben den eigenen wirtschaftlichen Strukturen auch eine wichtige **Wohnfunktion für den gesamten Verwaltungsraum**.

- Wirtschaftsbereiche: Die Wirtschaftsstrukturen zeigen v.a. in Biberach und Warthausen einen überdurchschnittlichen Beschäftigtenanteil im **Verarbeitenden Gewerbe**. Weitere Besonderheiten ergeben sich in Maselheim mit einer vorrangigen Prägung durch **Dienstleistungsbranchen** und das **Baugewerbe**. In Ummendorf nimmt der Bereich **Verkehr / Lagerei** eine überdurchschnittliche Rolle ein (vgl. Grafik Anteile sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen).

Grafik: Wesentliche statistische Rahmendaten

Statistische Daten Kommunen Verwaltungsraum										
Indikator	Attenweiler	Biberach	Eberhardzell	Hochdorf	Maselheim	Mittelbiberach	Ummendorf	Warthausen	Landkreis Biberach	Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2019**)	1.952	33.265	4.557	2.348	4.620	4.406	4.352	5.350	201.282	11.100.394
Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035**)	+ 2,10 %	+ 3,29 %	+ 4,76 %	+ 3,36 %	+ 4,44 %	+ 4,65 %	+ 2,16 %	+ 3,61 %	+ 3,30 %	+ 2,10 %
SV Beschäftigte am Arbeitsort 2020**)	132	28.821	1.537	587	661	498	1.789	1.758	87.038	4.726.571
Pro 1.000 EW (2019)	71	857	322	273	137	111	431	340	431	428
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2010-2020**)	+ 88,6 %	+ 24,3 %	+ 46,4 %	+ 63,5 %	-33,8 %	+ 27,7 %	+ 28,7 %	+ 15,1 %	+ 28,2 %	+ 0,8 %
Pendlersaldo SvB 2019**)	-771	14.345	-587	-385	-1.524	-1.367	-65	-490	-2.238	119.857
Pro 1.000 EW	-395	431	-129	-164	-330	-310	-15	-92	-11	11
Zahl der Betriebe (Niederlassungen) 2018**)	62	1.641	202	103	145	142	180	172	8405	511.334
Pro 1.000 EW	32	49	44	44	31	32	41	32	42	46
Entwicklung Betriebe 2009-2018 **) in %	+ 44,2 %	+ 5,0 %	+ 20,2 %	+ 12,0 %	+ 1,4 %	-2,1 %	-2,7 %	7,5 %	4,4 %	-1,0 %
Entwicklung Industrie- und Gewerbefläche 2009 – 2019 In % **)	+ 37,5 %	+ 25,2 %	+ 57,1 %	+ 78,6 %	+ 23,5 %	+ 42,9 %	+ 44,0 %	+ 25,7 %	+ 31,2 %	+ 12,7 %
*) Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune **) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg ***) Bundesagentur für Arbeit Werte im Vergleich zu Landkreis und innerhalb Verwaltungsraum: Unterdurchschnittlich Überdurchschnittlich										

Grafik: Anteile sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: imakomm AKADEMIE, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit Juni 2020 (differenzierte Darstellung Dienstleistungen aus Datenschutzgründen nicht in allen Kommunen)

3.2 Wesentliche Ergebnisse der Unternehmensbefragung

3.2.1 Vorbemerkung

Zur Schaffung einer zielgerichteten Analysebasis für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, wurde im Zeitraum Februar bis März 2021 eine **gezielte Unternehmensbefragung** durchgeführt. Auf Basis von Wirtschaftsstruktur (Anteil Unternehmen am gesamten Verwaltungsraum) und Gemeindegröße wurden Unternehmen unterschiedlicher gewerbeflächennachfragender Branchen und Betriebsgrößen gezielt angeschrieben, um an der Befragung teilzunehmen. Die Auswahl der angesprochenen Unternehmen erfolgte **auf Basis der jeweiligen örtlichen Strukturen** in den Gewerbegebietslagen und variierte daher auch in der Branchen- und Größenstruktur und basiert auf den aktuell in den Gewerbegebieten bestehenden Unternehmensstrukturen.

Beteiligt haben sich insgesamt **62 Unternehmen**, was einem hohen Rücklauf von 60-70 % entspricht. Die Befragung hat aufgrund der Stichprobenauswahl keinen Anspruch auf Repräsentativität für alle ansässigen Unternehmen, ermöglicht aber trotzdem aufgrund des hohen Rücklaufs eine differenzierte Einschätzung über die Entwicklungen vor Ort. Die Ergebnisse wurden zusätzlich durch Expertengespräche mit Unternehmen und regionalen Institutionen verifiziert. Dazu können die **angegebenen Bedarfe** an Gewerbeflächen eine solide Grundlage bilden, da sie als reale Zahl in die Berechnungen mit einfließen und nicht hochgerechnet werden. Die Befragung bezog sich in Teilen auf Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Ergebnisse werden im Kapitel 3.3.2 gesondert dargestellt.

Die **Befragung** wurde als **Online-Befragung** durchgeführt.

Zentrale Themen der Unternehmensbefragung stellten die **Ist-Situation** und **Entwicklung** des eigenen Unternehmens, dem **Unternehmensstandort** sowie aktuelle und **zukünftige Planungen** am Standort dar.

Grafik: Strukturangaben der Unternehmensbefragung Verwaltungsraum Biberach

Branche Unternehmen (Umsatzschwerpunkt)			Anzahl Mitarbeiter am betrachteten Standort(en)			Standort		
Branche	Stichprobe Befragung		Mitarbeiterzahl	Stichprobe Befragung		Kommune	Stichprobe Befragung	
Verarbeitendes Gewerbe: Stahl- und Metallbau	6	9,7 %	1 - 9 Mitarbeiter*innen	12	19,4 %	Biberach an der Riß	36	58,1 %
Verarbeitendes Gewerbe: Maschinenbau, Elektrotechnik	5	8,1 %	10 - 29 Mitarbeiter*innen	19	30,6 %	Eberhardzell	7	11,3 %
Verarbeitendes Gewerbe: Nahrungs- und Genussmittelindustrie	3	4,8 %	30 - 49 Mitarbeiter*innen	8	12,9 %	Ummendorf	8	12,9 %
Verarbeitendes Gewerbe: Sonstige (u.a. Chemie / Pharma Textil, Papier / Holz)	10	16,1 %	50 - 99 Mitarbeiter*innen	7	11,3 %	Maselheim	4	6,5 %
Baugewerbe	6	9,7 %	100 - 199 Mitarbeiter*innen	6	9,7 %	Warthausen	4	6,5 %
Einzel- und Großhandel	8	12,9 %	200 - 999 Mitarbeiter*innen	4	6,4 %	Attenweiler, Mittelbiberach, Hochdorf	3	4,8 %
Dienstleistungen	10	16,1 %	1.000 Mitarbeiter*innen und mehr	6	9,7 %	Gesamt	62	100 %
Verkehr, Lagerei, Logistik	2	3,2 %	Gesamt	62	100 %			
Handwerk sonstige	7	11,3 %						
Handwerk: Holzbau / Zimmerei	5	8,1 %						
Gesamt	62	100 %						

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, Unternehmensbefragung, n=62.

3.2.2 Wesentliche Erkenntnisse der Unternehmensbefragung

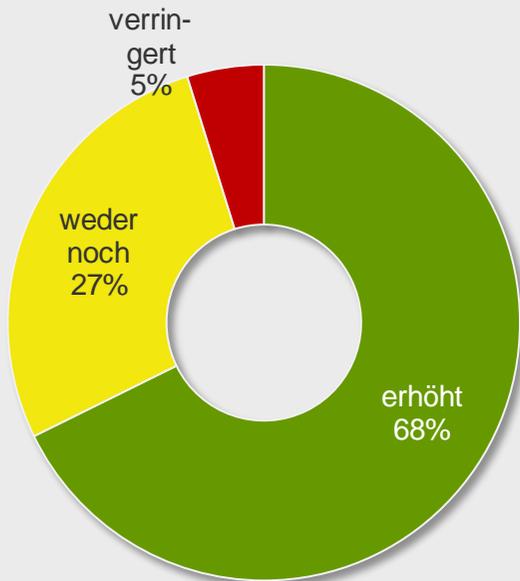
Unternehmensentwicklung:

- Insgesamt kann eine **sehr positive Entwicklung** in den letzten Jahren (2016-2020) festgehalten werden, sowohl bei den Beschäftigtenzahlen (68 % positiv) als auch bei der Umsatzentwicklung (81 % positiv).
- Die **Beschäftigtenentwicklung** war räumlich betrachtet überall vergleichbar, nach Branchen v.a. im Baugewerbe und im Verarbeitenden Gewerbe überdurchschnittlich positiv und nach Betriebsgröße mit steigender Mitarbeiterzahl sehr positiv.
- Die **Flächen- und Umsatzentwicklung** zeigte sich in den Unternehmen in den **kleineren Gemeinden** überdurchschnittlich positiv, weitere erkennbare klare Tendenzen nach Branchen und Betriebsgrößen waren nicht zu erkennen.

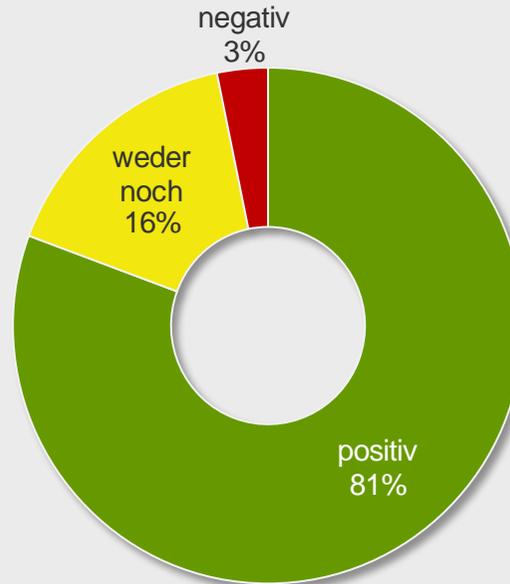
Grafik: Entwicklung Unternehmen Verwaltungsraum Biberach (Beschäftigte, Umsatz, Fläche)

Frage: Wie hat sich Ihr Unternehmen in den letzten fünf Jahren (2016-2020) entwickelt?

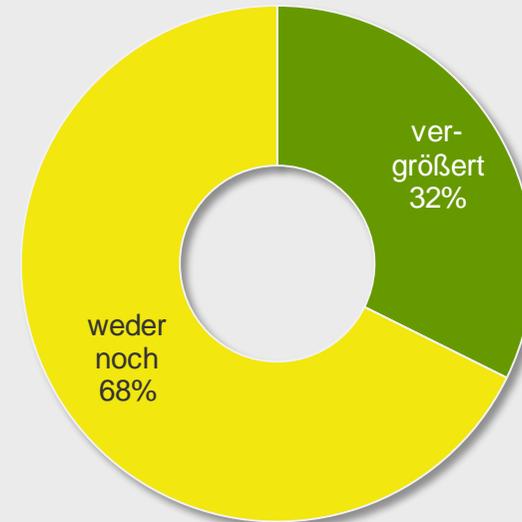
Die Zahl der Beschäftigten hat sich insgesamt ...



Die Umsatzentwicklung war ...



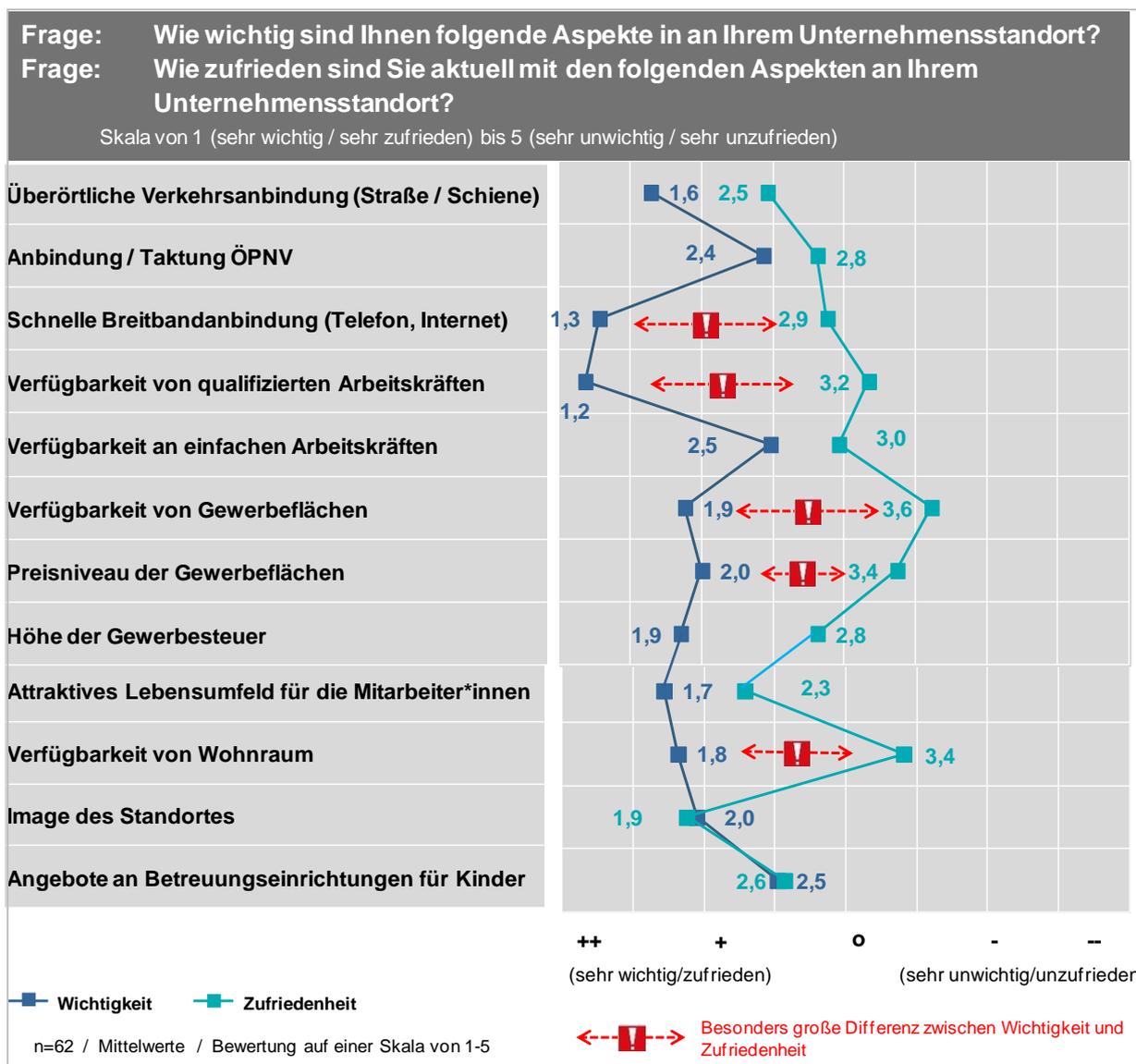
Wir haben uns am Standort flächenmäßig ...



Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2021, n=62.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, Unternehmensbefragung, n=62.

Grafik: Zufriedenheit und Wichtigkeit Aspekte Unternehmensstandort



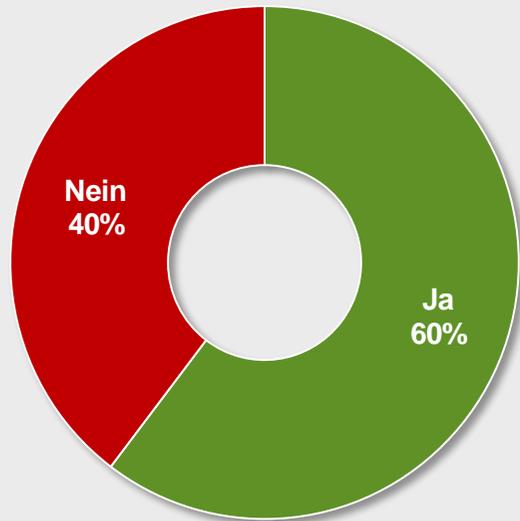
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, Unternehmensbefragung, n=62.

Zufriedenheit / Wichtigkeit nach spezifischen Themen:

- **Deutliche Abweichungen** zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit sind v.a. bei den wesentlichen Rahmenbedingungen, wie **Breitbandanbindung**, sowie der Verfügbarkeit von **Fachkräften** (inkl. **Verfügbarkeit von Wohnraum!**) erkennbar. Die Flächenverfügbarkeit stellt bei den Unternehmen ebenfalls einen wesentlichen Aspekt dar, mit hohen Diskrepanzen bei **Verfügbarkeit** und **Preis von Gewerbeflächen**.
- **Verkehrliche Anbindung** und **Image / Lebensumfeld** zeigen nur **geringe Differenzen**.

Grafik: Planungen betriebliche Veränderungen

Frage: Planen Sie in den nächsten fünf Jahren größere betriebliche Veränderungen bzw. sind diese in Ihrem Unternehmen angedacht ? Wenn ja, welche?



positive Veränderungsabsichten überwiegen deutlich!

überdurchschnittliche Standortdynamik (imakomm-Benchmark 43%)



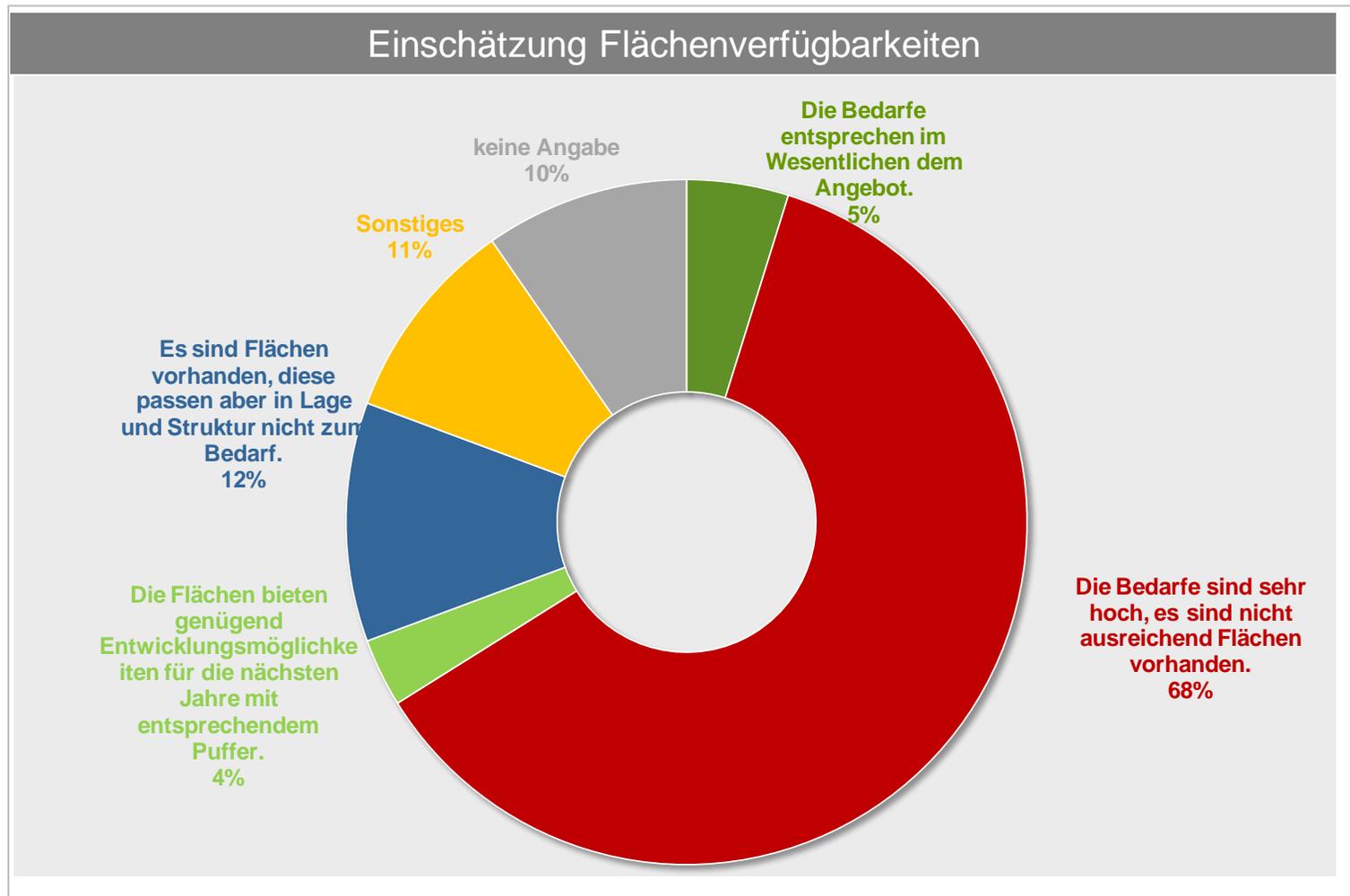
Darstellung erst ab drei Nennungen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, Unternehmensbefragung, n=62.

Planungen / Flächenbedarfe:

- Trotz aller aktuellen Herausforderungen zeigt sich bei den befragten Unternehmen eine **hohe positive Entwicklungsdynamik**. 60 % gaben an in den nächsten fünf Jahren betriebliche Veränderungen zu planen (vgl. Grafik: Planungen betriebliche Veränderungen).
- Diese sind zum absolut überwiegenden Teil positiver Natur und umfassen **Personalaufstockungen, Flächenerweiterungen und Modernisierungen**.
- Wie schon die Bewertungen der Wichtigkeit und Verfügbarkeit wesentlicher Aspekte gezeigt haben, so ist das Thema der **Flächenverfügbarkeiten** vor Ort ein zentrales Thema, das bei den ansässigen Unternehmen auch Entwicklungshemmnis bedeutet. Unterstrichen wird dies bei der **Einschätzung der Flächenverfügbarkeiten**: Fast 70 % der befragten Unternehmen gibt an, dass die **Bedarfe die Flächenangebote übersteigen**. Weitere 12 % geben an, dass **Angebot und Nachfrage** von Lage und Struktur **nicht zusammenpassen** (vgl. Grafik: Einschätzung Flächenverfügbarkeiten Verwaltungsraum).
- Obwohl die Flächenbedarfe von einem Teil der Unternehmen durch Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Firmengelände oder durch bereits erworbene Flächen gedeckt werden können, so besteht doch immer noch (allein bei den Unternehmen, die an der Befragung oder den Expertengesprächen teilgenommen haben, ohne weitere Hochrechnung!) ein **Bedarf an Flächen von 52,6 ha Gewerbeflächen** (vgl. Grafik: Flächenbedarfe).
- Die **höchsten Bedarfe** sind in **Biberach und Eberhardzell** festzuhalten. Gerade in Biberach überwiegen Bedarfe an **großen Einheiten** über 5 ha, in Eberhardzell immerhin Einheiten über 1,5 ha. Nach **Branchen** liegt der klare Schwerpunkt im **Verarbeitenden Gewerbe**, mit Bedarf an geringen Einschränkungen in Höhe und Erreichbarkeit.

Grafik: Einschätzung Flächenverfügbarkeiten Verwaltungsraum



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, Unternehmensbefragung, n=62.

Grafik: Flächenbedarfe nach Kommunen (Unternehmensbefragung)

Ergebnisse Unternehmensbefragung	
Zusätzlicher Flächenbedarf im Verwaltungsraum Biberach über eigene Flächenreserven hinaus	
Kommune	Flächenbedarf befragte Betriebe
Gesamt	52,6 ha (klarer Schwerpunkt: Verarbeitendes Gewerbe bei ca. 45 ha)
davon (*z.T. zu geringe Fallzahlen für Einzelausweisung):	
Biberach	28,4 ha (davon Einzelbedarfe > 5ha 27,5 ha)
Eberhardzell	14,4 ha (davon Einzelbedarfe > 1,5 ha 13,5 ha)
Ummendorf	3,7 ha
Warthausen	2,7 ha
Weitere Kommunen*	3,4 ha

Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2021, n=62, ergänzt um Ergebnisse der Expertengespräche, Rückmeldung Kommunen.

3.3 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung

Verallgemeinernde Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede von Regionen, Städten, sowie durch variierende Anforderungen einzelner Branchen und Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Entwicklungen und Anforderungen vielfältig und individuell sind.

3.3.1 Allgemeine Trends deutschlandweit

Die folgende Tabelle zeigt aktuelle, im weitesten Sinne **allgemeingültige Trends mit derzeit hoher Bedeutung für die Nachfrage und die Entwicklung von Gewerbe- und Wirtschaftsflächen in Deutschland** auf. Wie sich zeigt, sind zahlreiche der angeführten Aspekte auch für die Kommunen des Verwaltungsraums relevant und müssen so bei der Entscheidung und Entwicklung bestimmter Standorte mit Berücksichtigung finden.

Grafik: Trends Wirtschaftsflächenentwicklung in Deutschland

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für den Verwaltungs- raum
Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren	Für Unternehmen werden Aspekte wie ein <u>leistungsfähiger Breitbandanschluss</u> , <u>Netzwerke</u> oder weiche Standortfaktoren zur <u>Bindung qualifizierter Mitarbeiter</u> und Schaffung attraktiver Lebensbedingungen vor Ort immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder neue Mobilitätsangebote.	++
Globalisierung und großräumige Abhängigkeiten	Durch die <u>Globalisierung</u> und immer weitreichendere Lieferketten sowie digitale Verflechtungen sind die kleinräumigen <u>Auswirkungen</u> auf die Wirtschaft durch <u>weltpolitische Entwicklungen</u> und <u>großräumige Unsicherheiten</u> immer schwieriger einzustufen.	+
Neue Urbanisierung	Immer stärker – auch durch planerische Möglichkeiten des <u>urbanen Gebietes</u> – wird strategisch eine Funktionsdurchmischung angestrebt und ein verstärktes <u>Nebeneinander</u> aus <u>Wohnen</u> , nicht störendem <u>Gewerbe</u> , <u>Versorgung</u> und <u>Freizeit</u> . Somit kann zusätzlich eine Innenentwicklung und Verkehrsreduktion weiter vorangetrieben werden.	o
Stark variierende Anforderungen an Standorte	Durch stärkere Diversifizierung der Wirtschaft unterscheiden sich die Flächen- und Standortanforderungen immer stärker, so dass <u>kaum verallgemeinernde Ansprüche</u> ermittelt werden können. Kommunen müssen auf individuelle Bedürfnisse von Unternehmen reagieren, um attraktive Firmen an den Standort zu binden.	++
Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete	Immer häufiger erfolgt die Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandenen <u>Flächenknappheit in den Kommunen</u> löst, aber auch durch <u>gemeinsame zu tragende Kosten</u> und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende repräsentative Flächen können attraktive, überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden.	++
Industrie 4.0 / Digitalisierung	Die <u>virtuelle Vernetzung</u> von Maschinen und Produktionsschritten führt zu einer Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Erhöhte Ansprüche an Gewerbegebiete und vor allem die <u>digitale Infrastruktur</u> sind eine Folge.	++
Fehlendes Interesse am Flächenverkauf	<u>Nachverdichtung</u> stellt einen wesentlichen Punkt <u>in der Flächenentwicklung</u> dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Unsicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Besitzern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen.	o
Nachhaltigkeit	Nachhaltige Gewerbegebiete, der <u>schonende Umgang mit Ressourcen</u> , allen voran der sparende Umgang mit zusätzlicher Flächenversiegelung, steht heute immer mehr im Fokus der Diskussionen über neue Flächenausweisungen und ist für eine sinnvolle und angepasste Strategie mit zu berücksichtigen.	+

++ = sehr hohe Relevanz // + = hohe Relevanz // o = geringfügige Relevanz

Quellen: imakomm AKADEMIE und Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg: Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg, März 2016, Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken, IHK Nürnberg für Mittelfranken, 2018, Difu: Bedeutung urbaner Standorte für Gewerbeflächen, 2018.

3.3.2 Branchenentwicklungen Corona-Pandemie

Mit dem Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hat die Wirtschaft einen deutlichen Einschnitt in ihrer Entwicklung genommen. Dies ist natürlich grundsätzlich für die Nachfrage nach Gewerbeflächen zu berücksichtigen bzw. die zu erwartende langfristige Folgewirkung genauer zu beleuchten.

Hierbei sind allerdings folgende Aspekte zu beachten:

- Eine **quantitative Berücksichtigung** in den **Bedarfsprognosen** ist **kaum möglich** und mit einem Blick auf einen Zeithorizont **bis 2035 auch nicht zielführend**, da notwendige Planungshorizonte für Flächenentwicklung deutlich über die kurzfristig zu erwartenden Auswirkungen hinausgehen und somit nicht gänzlich verzögert werden sollten – natürlich weiterhin aber anhängig von den realen zu erwartenden Bedarfen. Grundsätzlich kann eine flexible Herangehensweise an die Flächenentwicklung nochmals verstärkt empfohlen werden (Planungssicherheit schaffen, aber Entwicklung nach Bedarfen).
- Auch wenn noch nicht absehbar ist, welchen zeitlichen Verlauf die aktuelle Krisensituation nehmen wird, so ist doch **mittel- bis langfristig eine Erholung zu erwarten**, die manche **Investitionen** der Wirtschaft – wenn überhaupt – **zeitlich verschiebt**.
- Die Auswirkungen sind nach **unterschiedlichen Branchen** und auch einzelnen Unternehmen sehr **differenziert** zu betrachten.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen erfolgt eine **vorrangig qualitative Berücksichtigung der pandemischen Auswirkungen**.

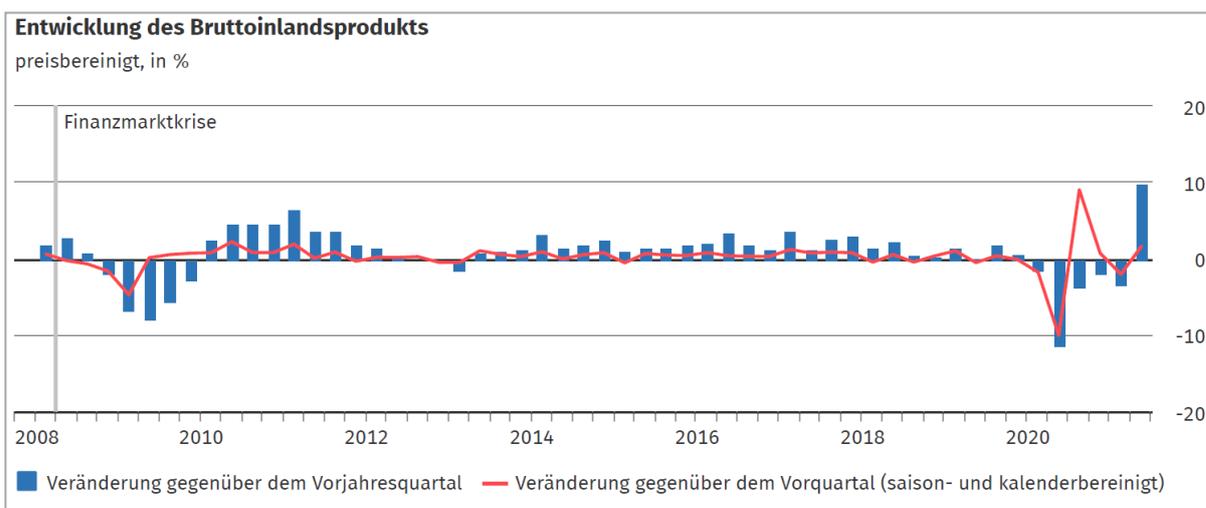
Zunächst sollen die aktuellen grundlegenden **deutschlandweiten Prognosen** und Entwicklungen dargestellt werden.

In einem **zweiten Schritt** sind Zahlen aus der **Region** abgebildet, die nochmals durch die Ergebnisse der **Unternehmensbefragung und der Expertengespräche** möglichst **konkret** auf den **Standort** übertragen werden.

Hierbei bleibt aber nochmals zu betonen, dass nur grundsätzliche Einschätzungen getroffen werden können. Da die weiteren Entwicklungen (aktueller Stand Mitte 2021) noch nicht absehbar sind, besteht keine Sicherheit auf umfassende Richtigkeit der Angaben.

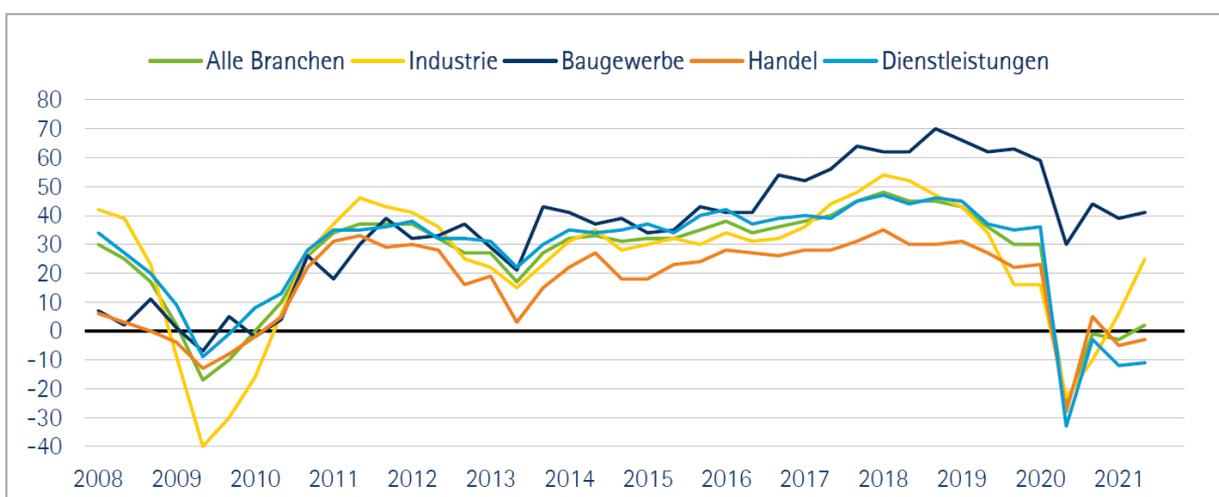
Allgemeine Einschätzung Betroffenheit Branchen Deutschland:

Die Wirtschaft war mit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 in fast allen Branchen stark betroffen, die aktuellen Statistiken zeigen allerdings bereits wieder einen deutlichen Aufwärtstrend. Grundsätzlich ergeben sich aktuell vorrangig wieder vorsichtigere konjunkturelle Aussichten aufgrund von Lieferengpässen bei Vorprodukten und Rohstoffen. Grundsätzlich ist auf dieser Basis aber keine direkte Beeinträchtigung der Flächenbedarfe gegeben.

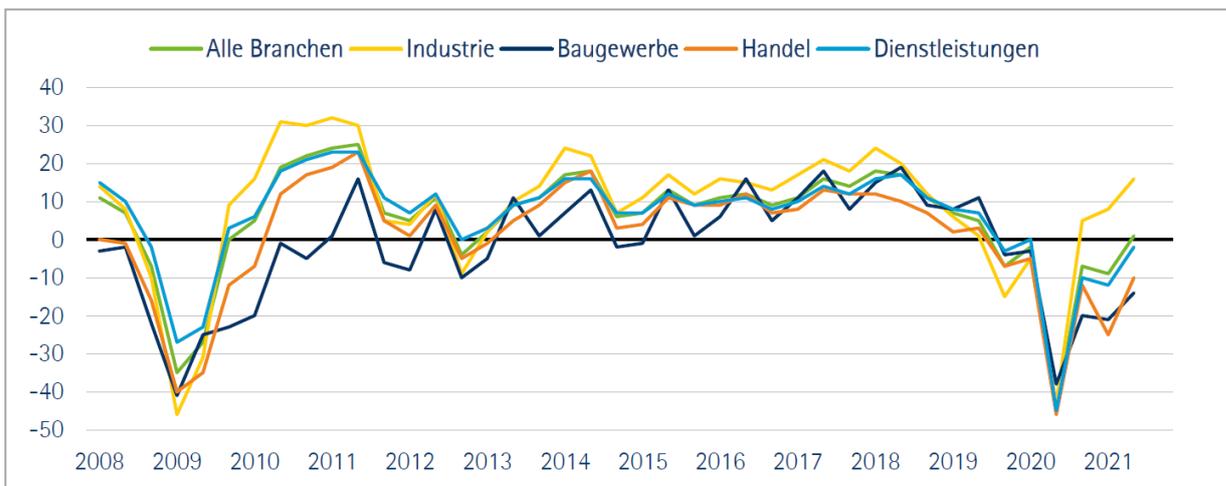


Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Corona/Wirtschaft/kontextinformationen-wirtschaft.html#BIP> (abgerufen am 28.09.21).

Grafik: Aktuelle Geschäftslage



Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, DIHK-Konjunkturumfrage Frñhsommer 2021 – Zarter Optimismus – aber bei weitem nicht überall

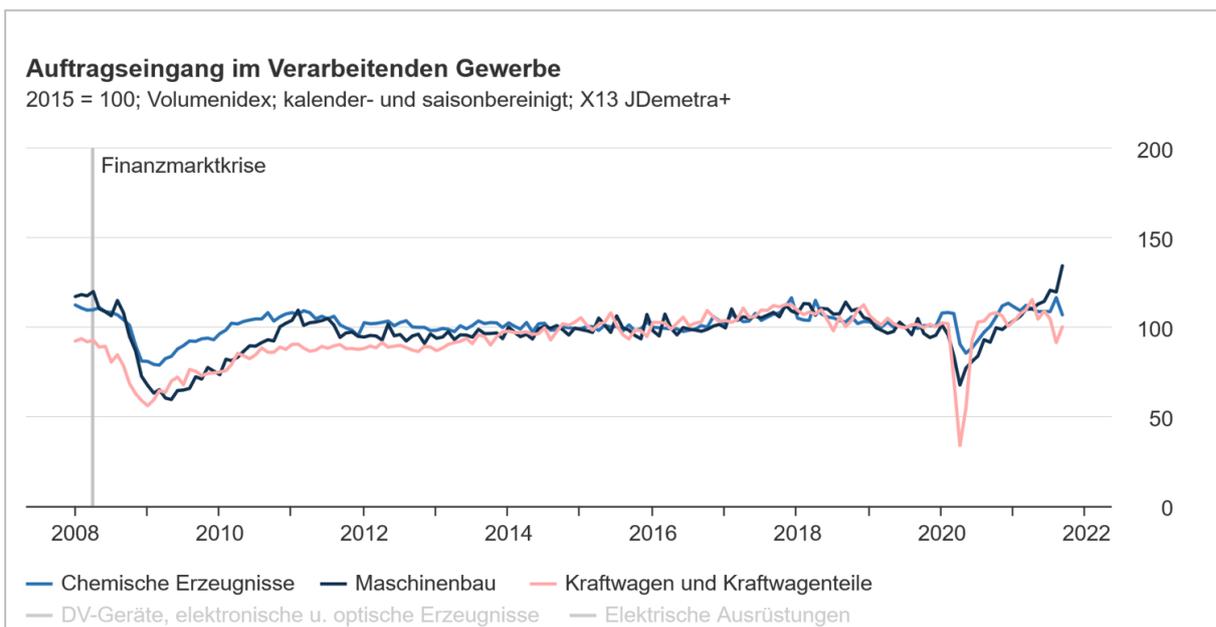
Grafik: Geschäftserwartungen der Unternehmen für die kommenden 12 Monate

Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, DIHK-Konjunkturumfrage Frñhsommer 2021 – Zarter Optimismus – aber bei weitem nicht überall

Verschiedene Branchen, allen voran die Industrie, weisen wieder deutlich positive Entwicklungen auf und erwarten diese weiterhin für die kommenden Monate.

In der genaueren Branchenbetrachtung zeigt sich, dass das Baugewerbe eine positive Entwicklung aus der Pandemie erfahren konnte und auch positive Erwartungen für die weitere Entwicklung verzeichnet (Geschäftsklima Stand September 2021).

Bei einer näheren Betrachtung des verarbeitenden Gewerbes, gilt gleiches für den Maschinenbau und die Herstellung von Chemischen Erzeugnissen, wenn auch hier mit größeren Schwankungen in der insgesamt positiven Entwicklung. Die größten Einbrüche waren in der ersten Hälfte des Jahres 2020 bei der Herstellung von Kraftfahrzeugen zu erkennen. Grundsätzlich war hier in der ersten Hälfte des Jahres 2021 in allen Bereichen wieder ein Aufwärtstrends zu verzeichnen.

Grafik: Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe

Quelle: Destatis,

https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Corona/_Grafik/_Interaktiv/auftragseingangsindex-2008-2020.html

Im Detail betrachtet, zeigte sich im Verlauf des letzten Jahres ein klarer Unterschied nach einzelnen Branchen. Die Branchen mit der größten Betroffenheit weisen jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Gewerbeflächenbedarfe auf. Dazu zählen Gastgewerbe, Einzelhandel, die Kultur- und die Tourismusbranche. Diese sollen und können im vorliegenden Konzept daher nicht im Fokus der Betrachtung stehen, da sie nicht als vorrangig gewerbeflächennachfragend eingestuft werden.

Räumlich betrachtet betreffen die zu erwartenden Auswirkungen damit aber vor allem die Innenstädte. Hier sind klare, innovative Konzepte notwendig, um Frequenzen zu steigern und Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zu stärken. In diesem Sinne ist vor allem eine räumliche Steuerung auch von Dienstleistungsbranchen in die Innenstadtlagen ein wesentlicher Ansatzpunkt für die Gewerbeentwicklung. Dies ist zukünftig noch stärker aktiv umzusetzen für relevante Branchen.

Einschätzung auf Basis der Ergebnisse der Unternehmensbefragung:

Auf Basis der weiteren Ergebnisse der Unternehmensbefragung zeigen sich vergleichbare Einschätzungen in Bezug auf den Verwaltungsraum Biberach.

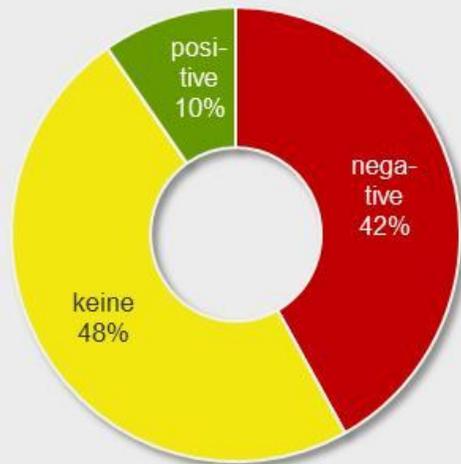
Eine negative Betroffenheit sieht mit 42 % eher eine vergleichsweise geringe Zahl an befragten Unternehmen, nach **Betriebsgrößen sind hier keine prägnanten Unterschiede** erkennbar. Die betroffenen Betriebe schätzen ihre Betroffenheit zu über 55 % als sehr stark oder eher stark ein. Die Mehrheit geht von Auswirkungen in den nächsten ca. 1-2 Jahren aus, während unter 40 % von mittel- und langfristigen Folgen ausgeht.

Bei einer genaueren **Betrachtung nach Branchen** zeigen sich keine klaren Tendenzen, sondern eher unternehmensspezifisch differenzierte Auswirkungen.

Eine konkrete Folgewirkung auf den Flächenbedarf kann nur bei einem geringen Teil der Befragten festgehalten werden. Die mittelfristigen Unternehmensplanungen bleiben bei über 85 % der Unternehmen bestehen.

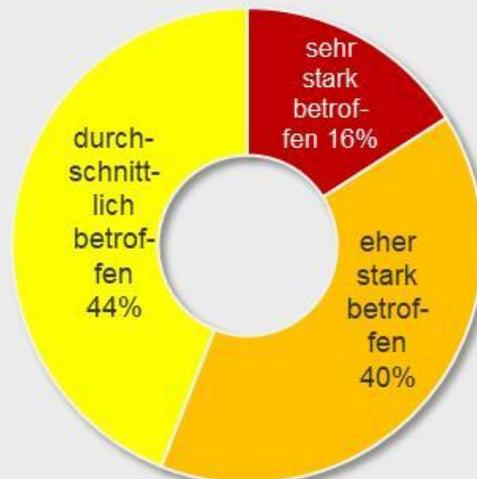
Grafik: Betroffenheit Pandemie

Frage: Erwartete Auswirkungen durch Corona-Pandemie für wirtschaftliche Gesamtentwicklung Unternehmen?



n=62

Frage: Betroffenheit Unternehmen in wirtschaftlicher Gesamtentwicklung durch Corona Pandemie (nur bei negativen erwarteten Auswirkungen durch die Corona-Pandemie)?



n=25

Frage: Für welchen Zeiträumen gehen Sie nach Ihrer aktuellen Einschätzung hier von entsprechenden Folgewirkungen aus (nur bei negativen erwarteten Auswirkungen durch die Corona-Pandemie)?

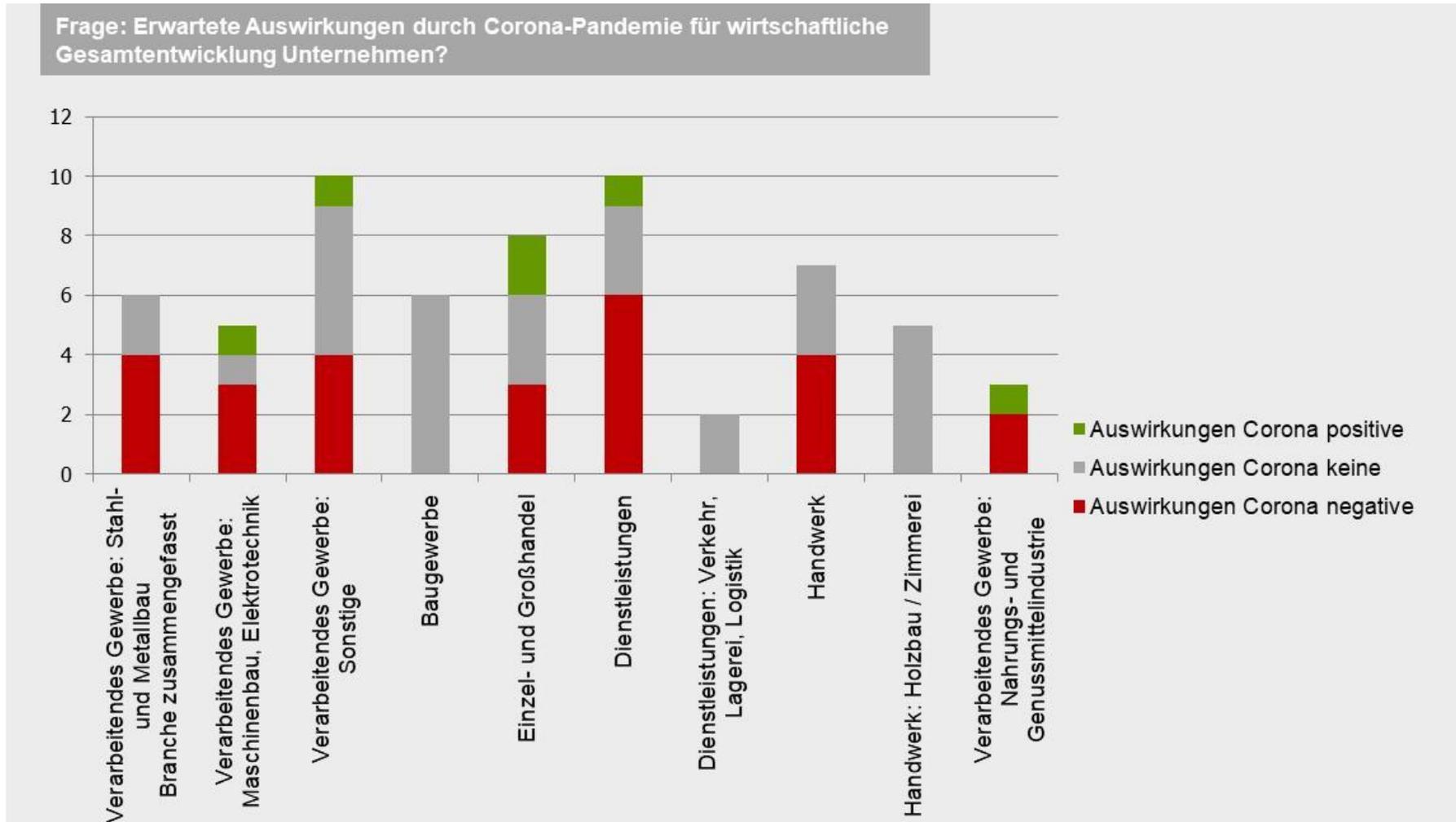


n=25

Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2021.

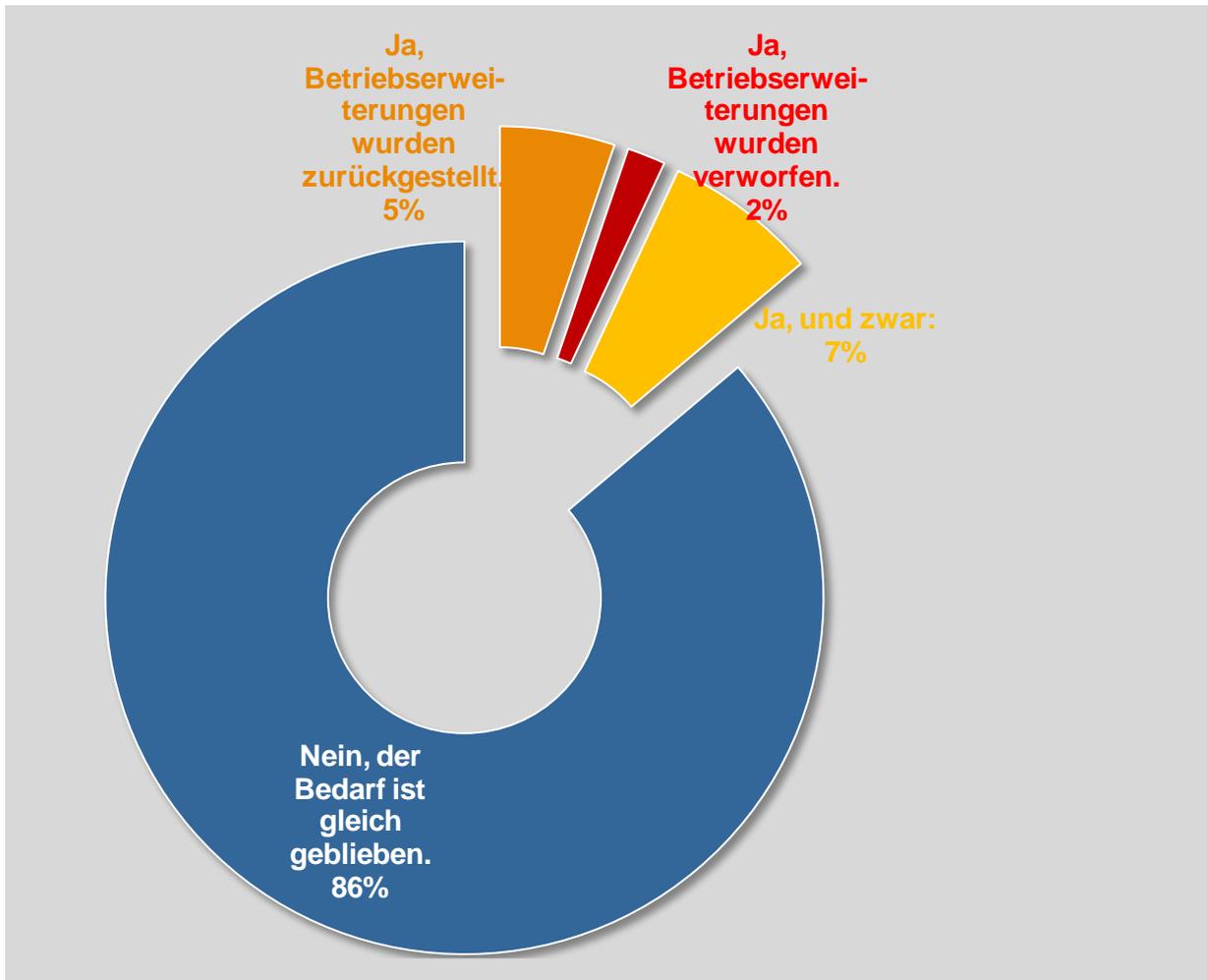
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Auswirkungen Pandemie laut Unternehmensbefragung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbedarf – Änderungen Pandemie



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- I. Sowohl die statistischen Rahmendaten, wie auch die Befragungsergebnisse zeigen eine überdurchschnittliche Dynamik für die letzten Jahre sowie für die zukünftige Entwicklung im Verwaltungsraum auf. Schwerpunkt der Wirtschaftskraft liegt in Biberach, aber auch die anderen Kommunen haben eine dynamische Entwicklung erfahren.
- II. Wesentliche **Standortherausforderungen** ergeben sich beim Angebot an Wohnraum und an Gewerbeflächen sowie bei der Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften und bei der Breitbandanbindung.
- III. Diese Aspekte stellen wesentliche Grundlagen für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung dar und sind somit von allen Beteiligten entsprechend mit in den **Fokus der Entwicklung** zu nehmen.
- IV. Der reale **Flächenbedarf von innen heraus**, v.a. an großen Einheiten zur Entwicklung der standortprägenden Unternehmen stellt eine wesentliche Herausforderung dar.
- V. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass **trotz merklicher Auswirkungen durch die Corona-Pandemie**, der Blick in die Zukunft weiterhin **dynamisch** ist.
- VI. Aktuelle **Planungen und Geschäftserwartungen** lassen aber erkennen, dass hieraus **keine langfristigen Auswirkungen** auf Unternehmensentwicklungen und Flächenbedarfe zu erwarten sind – v.a. was die wesentlichen gewerbeflächennachfragenden Branchen betrifft.
- VII. Die Unternehmensplanungen der befragten Unternehmen sind **weiterhin positiv**
- VIII. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass sich im Bestand Insolvenzen und Leerstände ergeben, die es aktiv zu belegen gilt. Die **Innenentwicklung** ist somit noch stärker zu berücksichtigen und flexibel zu verfolgen.

Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen im Verwaltungsraum Biberach

4 Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand und Potenzialflächen

4.1 Gewerbeflächenbestand

4.1.1 Vorbemerkungen

Der aktuelle Gewerbeflächenbestand wurde bei den zuständigen Ämtern der Kommunen des Verwaltungsraums anhand eines umfassenden Fragebogens abgefragt. Dabei wurden die Veränderungen seit 2015 genau ermittelt, um die Entwicklung der letzten Jahre entsprechend nachvollziehen zu können. Der Vergleich zu 2015 wird im Rahmen der Ist-Analyse immer wieder mit dargestellt, um eine direkte Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Die betrachteten Bestandsdaten beziehen sich vereinbarungsgemäß auf die bereits entwickelten Gewerbeflächen, die Planungsflächen laut FNP wurden nicht berücksichtigt, da das vorliegende Konzept die Grundlage für die FNP-Fortschreibung darstellen sollen und somit einen Fokus auf die derzeitige Ist-Situation legt.

4.1.2 Zentrale Bestandsdaten

Für die Kommunen im Verwaltungsraum sind folgende Flächenentwicklungen und Bestandszahlen gegeben:

Flächenentwicklungen haben sich v.a. in Biberach (Flugplatz 2) aber auch in Eberhardzell und Hochdorf ergeben. Die Flächen sind hier in Teilen auch schon vollständig belegt (gerade in Hochdorf und Eberhardzell), Biberach kann noch entsprechende verfügbare Bestandsflächen verzeichnen. In Ummendorf ist eine gewerbliche Flächenentwicklung mit dem Standort Espach IV aktuell umgesetzt, so dass diese Fläche nun für eine Nutzung verfügbar ist.

Es zeigt sich bei der Betrachtung der Entwicklung der letzten Jahre, dass vier Kommunen im Zeitraum seit 2015 keine Entwicklungen an Gewerbeflächen vornehmen und ihre Bedarfe grundsätzlich nicht weiter decken konnten. In Teilen konnte dies durch Entwicklungen im

Bestand kompensiert werden, grundsätzlich war eine Standortentwicklung hier aber nur eingeschränkt möglich, da keine verfügbaren Flächen vorhanden waren.

Wie schon im Jahr 2015 bestehen im Verwaltungsraum **weitere Gewerbeflächen**, die **keine Verfügbarkeit** für eine Entwicklung aufweisen. Dabei handelt es sich zwar in Teilen auch um Flächen im Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft, aber in deutlicher Mehrheit (v. a. in Biberach) um **Optionsflächen ansässiger Unternehmen**, die bereits für die weitere Eigenentwicklung erworben wurden und damit in absehbarer Zeit einer Nutzung zugeführt werden.

Grafik: Zentrale Daten zum Gewerbeflächenbestand im Untersuchungsraum (Ist-Situation)

Kommune	Gesamtfläche Gewerbe- und Industriegebiete 2021	Entwicklung Bestand Gewerbe- und Industriegebiete seit 2015	Verfügbare Bestandsflächen (innerhalb bestehender Gewerbegebiete)
Attenweiler	6,3 ha	+/- 0	--
Biberach	262,1 ha	+ 29,9 ha (v.a. Flugplatz 2)	19,5 ha
Eberhardzell	41,7 ha	+ 11,1 ha (v.a. Kalmus, Füramoos, Ritzenweiler)	--
Hochdorf	13,0 ha	+ 6,7 ha (v.a. Wasserfall)	--
Maselheim	11,3 ha	+/- 0	--
Mittelbiberach	13,1 ha	+/- 0	--
Ummendorf	37,9 ha	+ 6,5 ha (v.a. Espach IV)	6,3 ha
Warthausen	9,8 ha	+/- 0	--
SUMME	395,2 ha	54,2 ha	25,8 ha

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2021 auf Basis von Angaben der jeweiligen Kommune.

Die bestehenden Gewerbegebiete weisen in vielen Fällen Strukturen klassischer Gewerbegebiete auf.

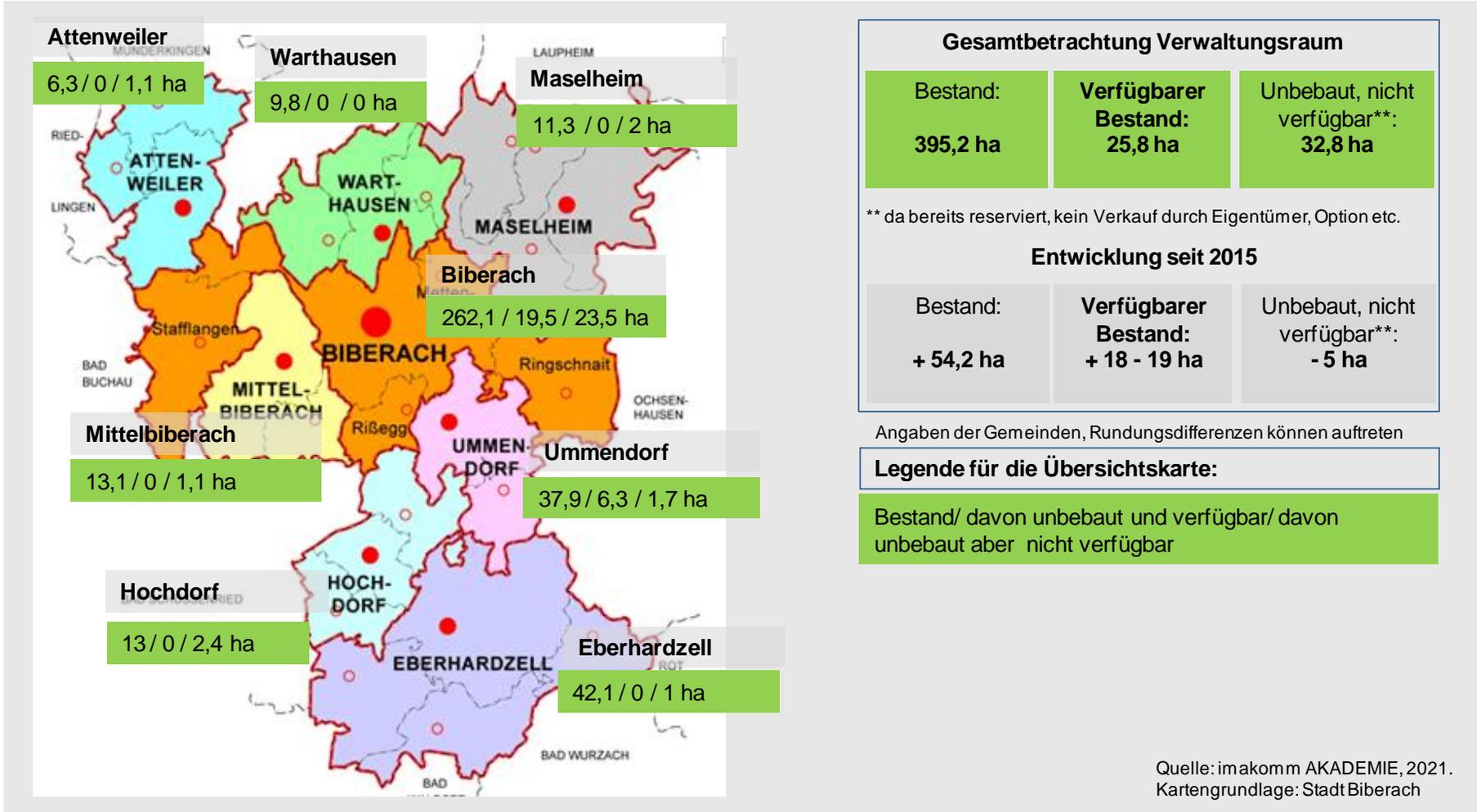
Der Standort **Biberach** hat durch die ansässigen Großunternehmen grundsätzlich eine besondere Gesamtstruktur mit einem klaren Schwerpunkt im Verarbeitenden Gewerbe mit

großen Betriebseinheiten. Die bestehenden Strukturen wirken sich auch auf das weitere Umland aus – was gerade an den nahegelegenen Gewerbeflächen in Ummendorf und Warthausen zu sehen ist sowie den dort gegebenen Flächennachfragen. Gerade bei den gegebenen Strukturen der großen Flächeneinheiten zeigen sich klare spezifische Standortanforderungen, die sowohl mit notwendigen Emissionen, Höhenbeschränkungen oder auch Flächenbedarfen einhergehen. Diese Bedarfe setzen sich klar von kleinstrukturierten Bedarfen klassischer Gewerbegebiete ab.

Eberhardzell kann v.a. mit Unternehmen der Holzverarbeitung eine wesentliche Besonderheit in der Struktur verzeichnen, die ebenfalls Auswirkungen auf den Flächenbedarf hat und durchschnittliche Größeneinheiten erkennen lässt, auch in Ortsteillage.

In **Hochdorf** und **Eberhardzell** sind mit aktuellen Planungen der verkehrlichen Anbindung ggf. noch steigende Anfragen und ein wachsender Flächendruck zu erwarten.

Grafik: Bestand an Gewerbeflächen im Jahr 2021 im Verwaltungsraum Biberach



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021

4.2 Bilanz Gewerbeflächenbestand

- I. Gemäß der kommunalen Größe und zentralörtlichen Funktion, kann **Biberach** den **höchsten Bestand an Gewerbeflächen** verzeichnen und hat in den letzten Jahren die **größten Entwicklungen** erfahren, gefolgt von Eberhardzell und Ummendorf.
- II. Die **besonderen Strukturen in Biberach** haben letztlich auf den Gesamttraum strukturelle Auswirkungen (Großunternehmen mit spezifischen Standortanforderungen sowie mit entsprechenden Zulieferern und Logistik im Umfeld ggf. auch Clusterbildung), so dass eine **weitere gemeinsame strategische Ausrichtung sinnvoll** ist. Für die Gewerbeflächenentwicklung ergeben sich durch die ansässigen Betriebe besondere Standortanforderungen, die über den heutigen Bestand und vorhandene Freiflächen kaum abzudecken sind.
- III. Die vorhandenen **Flächenpotenziale und Nachverdichtungsmöglichkeiten** können Angebote für **kleine bis mittlere Einheiten** noch in Teilen bedienen. Dies betrifft v.a. ortsspezifische Bedarfe von ansässigen KMUs z.B. aus Handwerk und Baugewerbe. Jedoch gerade für die laut Unternehmensbefragung festgestellten **größeren Einheiten gewerbeflächennachfragender Branchen** ergeben sich **kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten**, was neben den Flächenbedarfen auch durch die konkreten Standortanforderungen verstärkt wird. Diese strategische Gesamtbetrachtung ist für weitere Entwicklungen mit ins Auge zu fassen.
- IV. Die Kommunen **Attenweiler, Maselheim, Mittelbiberach und Warthausen** haben in den letzten Jahren **keine Flächen für gewerbliche Nutzungen entwickelt**. Auch wenn es sich hier um kleinere Kommunen handelt, so sind Entwicklungsmöglichkeiten für den eigenen Bedarf vor Ort trotzdem wichtig für eine gesunde Standortentwicklung und dem Bedarf anzupassen.
- V. Ziel muss es sein, **langfristig eine Deckung der Bedarfe an erwarteten und strategisch gewünschten Branchen** zu gewährleisten und so den Standort nachhaltig zu stärken. Der Gesamttraum weist eine hohe Dynamik und Gesamtattraktivität auf, so dass auch der Anfragedruck von außen über den Bedarf

der Erweiterungen von innen heraus durchaus gegeben und strategisch zu verfolgen ist (ggf. Bezug auf bestimmte Branchen, Förderung Jungunternehmen etc.).

VI. Gerade für kleinere Einheiten muss eine **Nachverdichtung / Innenentwicklung** immer strategisch sinnvoll sein sowie eine räumliche Steuerung auch an andere Standorte (z.B. Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe in den Innenstadtlagen).

Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik 2035

5 Die Bedarfe: Abschätzung künftiger Ansiedlungsdynamik 2035

5.1 Vorbemerkung

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende (angepasste) und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung. Sowohl die Entwicklung ansässiger Unternehmen als auch eine kurzfristige Reaktion auf die Anfrage neuer leistungsfähiger Unternehmen sind ohne vorhandene Angebote an planungsreifen Flächen nicht möglich. Dies kann neben der Nichtrealisierung von Ansiedlungen sogar zum Wegzug bestehender Betriebe führen, wenn am Standort keine adäquaten Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Unternehmensentwicklung mehr gegeben sind. Gerade im Verwaltungsraum ergeben sich durch die ansässigen Großunternehmen hier spezifische Standortanforderungen, die in die strategischen Flächenentscheidungen mit einzubinden sind. Daher ist eine Planung für die langfristige Entwicklung frühzeitig anzustreben, da die Realisierungen im Rahmen der Bauleitplanung (Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne mit allen begleitenden Untersuchungen) nicht selten mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Auch kann nicht nur eine reine Ausrichtung auf eine quantitative Übereinstimmung des Bedarfs mit den vorhandenen Flächen erfolgen. Denn Flächen können nach Standort, Größe und Rahmenbedingungen klar variieren und passen somit nicht immer zum Bedarf. Dieses Zusammenspiel ist deshalb neben den reinen Zahlen ebenfalls zu berücksichtigen. Dies gilt auch gerade für weitere Nachverdichtungen im Bestand, die zwar immer anzustreben sind, aber in vielen Fällen in Größe und Rahmenbedingungen keine Deckung der Bedarfe vollumfänglich ermöglichen.

5.2 Angewandte Prognoseverfahren

Es wurden mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für/in den Kommunen des Verwaltungsraums zu erhalten.

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung bis 2035



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Details zu Umsetzung der angewandten methodischen Verfahren sind den Ausführungen im **Anhang** zu entnehmen.

5.3 Gewerbeflächenbedarf 2035

5.3.1 Gesamtbedarf nach unterschiedlichen Ansätzen

Ansatz 1: GIFPRO (angepasst):

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauNVO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 10 - 15 Jahre berechnen.¹

▪ Grundannahmen des Modells:

Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder

- (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
- (2) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder
- (3) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

$$\text{Gewerbeflächenbedarf} = \text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$$

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),

¹ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

(3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).²

Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere deshalb, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell.**

Die weiteren methodischen Details sind den Ausführungen im Anhang des Konzeptes zu entnehmen.

Ergebnis Ansatz 1 GIFPRO:

 Bedarf nach GIFPRO: rd. 5-6 ha pro Jahr bis 2035

Ansatz 2: Bedarfsanalyse: Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe

Ähnlich der Methodik des Gewerbeflächenkonzeptes von 2015 wurde in einem zweiten Ansatz eine Trendfortschreibung der realen örtlichen Entwicklung eingebunden. Da einzelne Werte grundsätzlich die Gefahr bergen zu variieren (z.B. höhere Nachfrage nach Gewerbeflächen aufgrund von verfügbaren Flächen und deren aktiver Vermarktung oder einer unterschiedlich umfassenden Erfassung von Anfragen nach Kommunen), werden allerdings abweichend mehrere Faktoren miteinander verbunden.

² Vallée, D. (2012), S. 24f.

Die Ergebnisse leiten sich aus einem Mittelwert folgender Daten ab:

- Anfragen nach Gewerbeflächen im Zeitraum 2015-2020³
- Entwicklung der Industrie- und Gewerbefläche 2014-2019⁴
- Reale Erweiterungsbedarfe der an der Unternehmensbefragung beteiligten Unternehmen⁵

Die genauen Einzelwerte und methodischen Details sind dem Anhang des Konzeptes zu entnehmen.

Ergebnis Ansatz 2 Trendfortschreibung:



³ nach Angaben der Kommunen; die Ergebnisse sind zu 1/3 in die Bewertung eingeflossen, da erfahrungsgemäß nicht davon auszugehen ist, dass sämtliche Anfragen zu einer Ansiedlung führen und zusätzlich Anfragen häufig an mehrere Kommunen gestellt werden

⁴ Angaben laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg

⁵ ohne weitere Hochrechnung, sondern Einbeziehung der realen Bedarfe, die nicht auf eigenen Erweiterungs- oder Optionsflächen entwickelt werden können

5.3.2 Ableitung Mittelwert der Prognoseergebnisse nach Kommunen

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte** aus den **verschiedenen Prognoseverfahren bis zum Jahr 2035** auf sowie den Mittelwert aus den Ansätzen 1 und 2.

Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf 2035 I

Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen in ha bis 2035 / pro Jahr				
	Ansatz 1: Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (angepasst), jährlicher Bedarf	Ansatz 2: Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe, jährlicher Bedarf	Flächenbedarf GESAMT in ha (Mittelwert Ansätze 1 & 2) bis 2035	Flächenbedarf pro Jahr in ha (Mittelwert Ansätze 1 & 2) bis 2035
Attenweiler	≤ 0,1 ha	0,4 – 0,5 ha	3,5 – 4 ha	0,2 – 0,3 ha
Biberach	ca. 5 ha	3,4 – 3,5 ha	63 – 64 ha	4 – 4,5 ha
Eberhardzell	ca. 0,2 ha	1,6 – 1,7 ha	13,5 – 14 ha	0,9 - 1 ha
Hochdorf	≤ 0,1 ha	0,9 – 1 ha	7,5 – 8 ha	0,5 – 0,6 ha
Maselheim	≤ 0,1 ha	0,7 – 0,8 ha	6 – 6,5 ha	0,4 – 0,5 ha
Mittelbiberach	≤ 0,1 ha	0,6 – 0,7 ha	5 – 5,5 ha	0,3 - 0,4 ha
Ummendorf	ca. 0,25 ha	1,0 – 1,1 ha	9,5 – 10 ha	0,6 – 0,7 ha
Warthausen	ca. 0,2 ha	0,7 – 0,8 ha	7,5 – 8 ha	0,5 – 0,6 ha
SUMME	5 – 6 ha	9 – 10 ha	115 – 120 ha	7,5 – 8 ha

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2021.

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Bedarfe nach Ansatz 1 vor allem in den kleineren Kommunen geringer ausfallen als im Ansatz 2. Es bleibt erkennbar, dass die GIFPRO-Berechnungen v.a. auf den aktuellen Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beruhen und somit eine unterdurchschnittliche Entwicklung und Wirtschaftsstärke gerade in kleineren Kommunen weiter fortschreiben. Ansatz 2, der sich deutlich stärker auf die realen Gegebenheiten der Nachfrage vor Ort bezieht, zeigt hingegen höhere Bedarfe für die weitere Entwicklung auf. In der Stadt Biberach hingegen weist Ansatz 2 hier geringere Werte auf, was auf eine hohe Arbeitsplatzdichte vor Ort zurückzuführen ist, die hier die Grundlage der Berechnungen

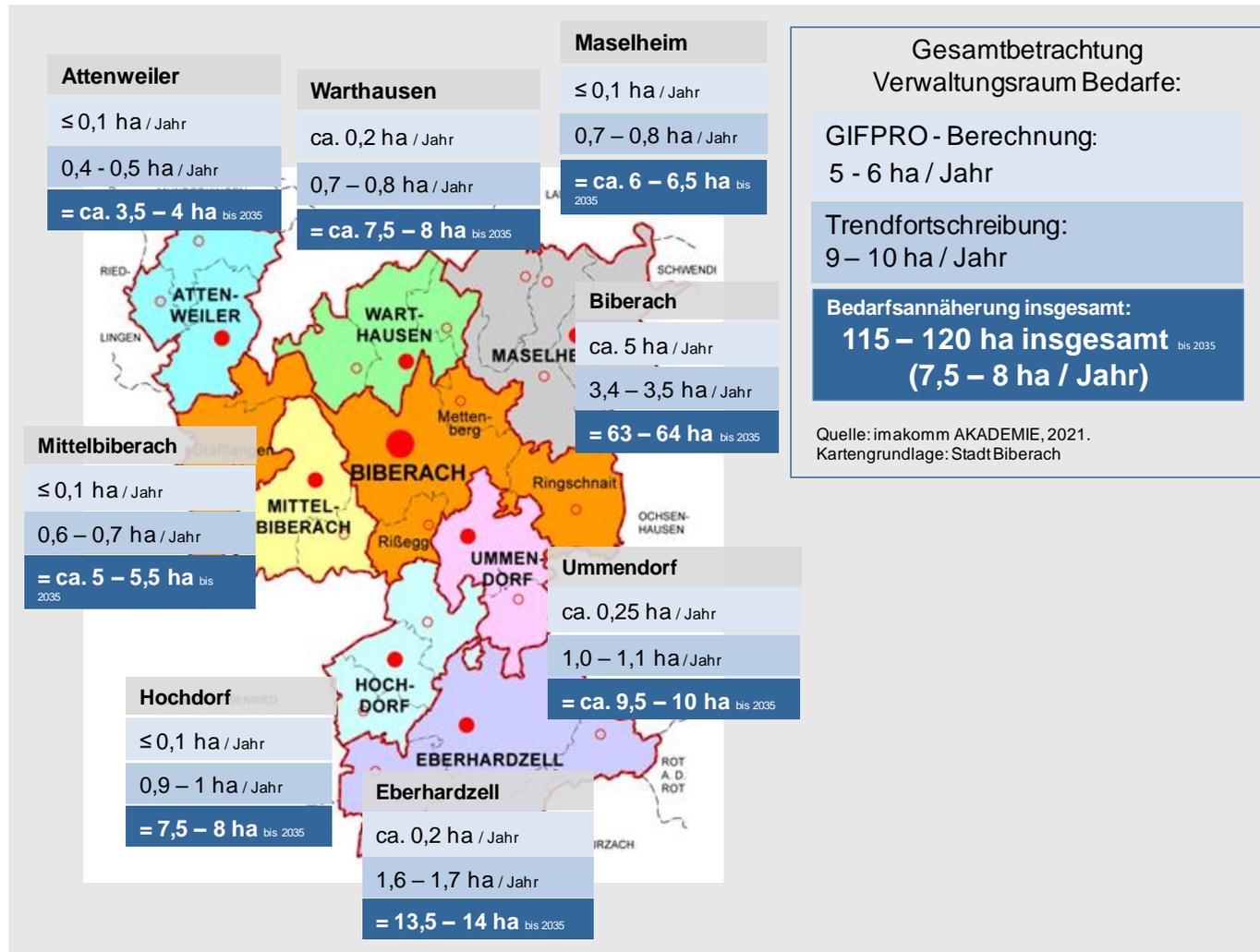
darstellt. Dies unterstreicht nochmals den hohen Bedarf in Biberach gerade an gewerbeflächennachfragenden Branchen, die sich auch in den Prognosen widerspiegeln. Unter Berücksichtigung des Mittelwerts der Ansätze 1 und 2, **wird der Bedarf an Gewerbeflächen bis 2035 bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt bei rund 115-120 ha gewerblicher Fläche liegen.** Der Schwerpunkt der Bedarfe liegt dabei grundsätzlich erwartungsgemäß in Biberach, aber auch die weiteren Kommunen lassen (unter anderem abhängig von Lage und Wirtschaftsstruktur) in beiden Prognoseverfahren noch weitere Flächenbedarfe erkennen.

Ergebnis Mittelwert Bedarfsberechnung:



Bedarf Mittelwert: rd. 7,5 - 8 ha pro Jahr bis 2035

Grafik: Übersicht Prognosewerte für die jeweiligen Gemeinden und Gesamtbetrachtung für den Verwaltungsraum Biberach



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

5.3.3 Ansatz 3: Verifizierung der Ergebnisse durch Fortschreibung der Bedarfsberechnung 2015

In den Berechnungen des Jahres 2015 war ein degressiver Abschlag eingebunden, der sich v.a. auf eine sinkende Flächennachfrage durch Entwicklungen wie Industrie 4.0 und den dadurch sinkenden Flächenbedarf bezog.

Was damals entsprechend zu erwarten war, kann heute nicht mehr in vollem Umfang bestätigt werden. Es zeichnet sich ab, dass die Digitalisierung und Entwicklung der wirtschaftlichen Produktion zu grundsätzlich gleichbleibenden Flächenbedarfen führen wird, in Teilen sogar größere Bedarfe hervorruft. Dies ist aber grundsätzlich nicht konkret zu beziffern.

Allerdings ergeben sich weitere Aspekte, die sich auf die Flächenentwicklung auswirken könnten (Auswahl, keine abschließende Auflistung):

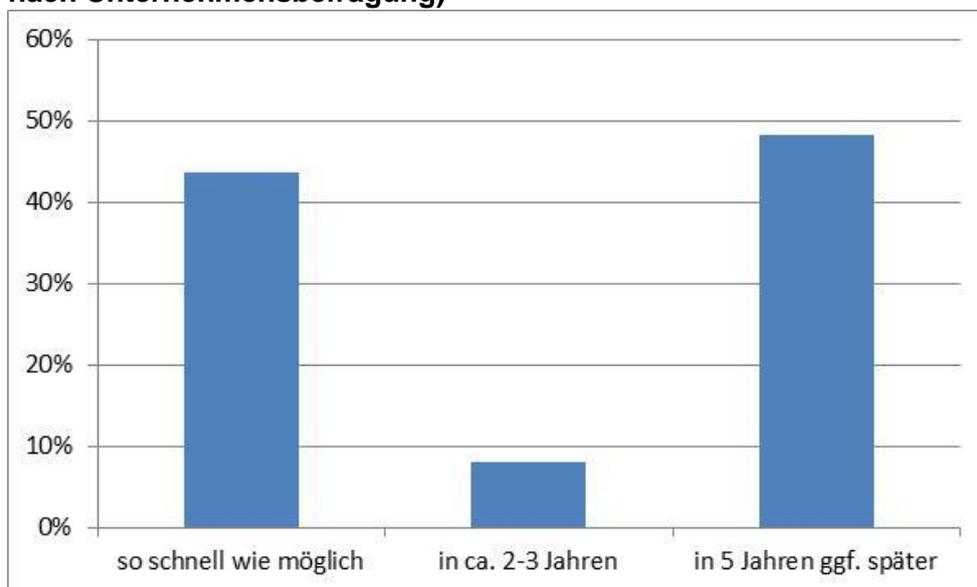
Die aktuelle Diskussion über eine gesteigertes Homeoffice und dadurch hervorgerufene geringere Bedarfe an Büroflächen könnten eine Entwicklung auslösen, die ggf. eine größere Flexibilität in der Raumnutzung nach sich ziehen würde. Dies bezieht sich aber wiederum v.a. auf Raumbedarfe im Bürosegment und nicht auf gewerbeflächennachfragende produzierende Branchen.

Weiterhin wird aktuell deutlich, dass eine zu große Abhängigkeit vom Weltmarkt, bzw. internationale Lieferketten, grundlegende Unsicherheit hervorrufen können, die dazu führen werden, dass ggf. ein höherer Bedarf an Lagerflächen, aber auch die Ansiedlung von Firmen auf nationaler Ebene zunehmen wird. Hier sind aber die weiteren Prozesse abzuwarten, die sich in den nächsten Jahren ergeben.

Zudem bestehen in Branchen Transformationsprozesse zu neuen nachhaltigen Entwicklungen, die neue Produktionszweige entstehen lassen, aber auch eine erhöhte Anforderung an ressourcenschonende Bauweisen und Energiegewinnung stellen, die ebenfalls einen Flächenbedarf nach sich ziehen können.

Zur Einschätzung möglicher Bedarfe nach Zeitstufen wurde in der Unternehmensbefragung eine zeitliche Einschätzung des Flächenbedarfs abgefragt. Dieser ergab eine zeitliche Verteilung auf einen zeitnahen Bedarf sowie auf eine Zeitstufe von 5 Jahren und ggf. länger.

Grafik: Übersicht Flächenbedarf im Verwaltungsraum nach Zeitstufen (reale Bedarfe nach Unternehmensbefragung)



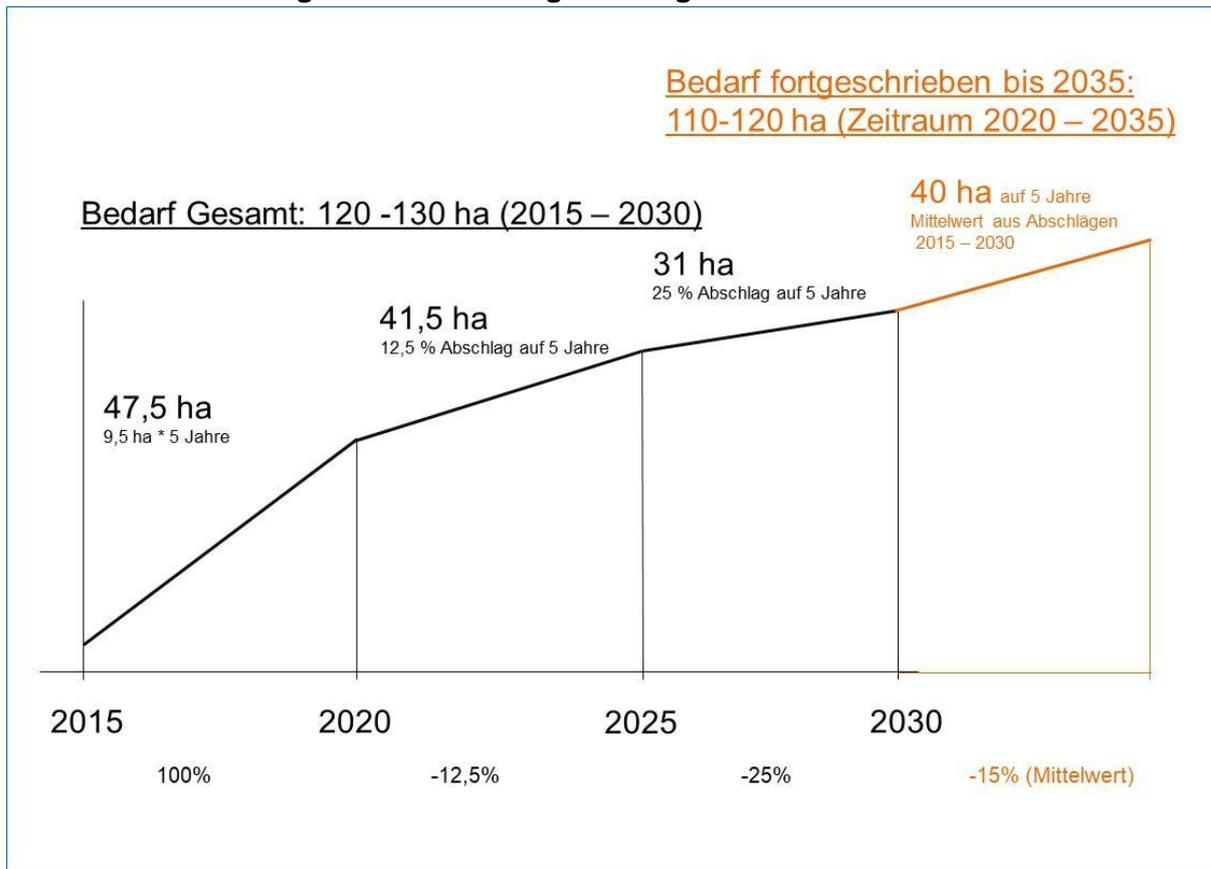
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Bewusst soll die vorliegende Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Verwaltungsraum Biberach eine Fortführung der Bedarfsprognose von 2015 darstellen, wengleich doch zu betonen ist, dass die Prognoseansätze weiter optimiert und angepasst wurden. Als Verifizierung der Ergebnisse auf Basis der aktuellen Berechnungsmethoden wurde eine Fortschreibung des degressiven Berechnungsansatzes ergänzt.

Für die „fehlenden“ Jahre nach 2030 wurde die Annahme einer mittleren Entwicklung der letzten 15 Jahre angenommen, was einem eher vorsichtigen Ansatz entspricht. Summiert man nun die hier bestehenden Prognosen ab 2020, so ergibt sich ein rechnerischer Bedarf bis 2035 von 110-120 ha.

Somit kann festgehalten werden, dass die Ergebnisse aus dem Jahr 2015 durch die aktuellen Berechnungen grundsätzlich bestätigt werden können und der Bedarf sich bis 2035 weiter fortschreibt.

Grafik: Fortschreibung und Verifizierung der Prognosen aus 2015



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021, Ergänzung der Grafik aus dem Konzept 2015.

5.4 Anpassung der Ergebnisse auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen

Die räumliche Verteilung der Bedarfe und die Ergebnisse der Prognose ist stark daran gebunden, welche Entwicklung sich in den letzten Jahren in den einzelnen Kommunen vollzogen hat. Eine überdurchschnittliche Dynamik und Stärke wird damit weiter fortgeschrieben. Kommunen mit einer fehlenden Flächenentwicklung seit 2015 haben somit im Vergleich einen erkennbaren Rückgang ihrer ermittelten Bedarfe erfahren.

Deshalb soll in einem ergänzenden Schritt zur Ermittlung der realistischen Bedarfe eine zusätzliche Anpassung der Ergebnisse vorgenommen werden, die auf Basis von Einwohnerrelation, Flächenentwicklung, Dynamik und Erweiterungsbedarfen eine prozentuale Umverteilung der Gesamtbedarfe unter den Kommunen vornimmt, um so gleichmäßig verteilte Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Der Gesamtbedarf für den Verwaltungsraum bleibt in seinem Umfang dabei bestehen.

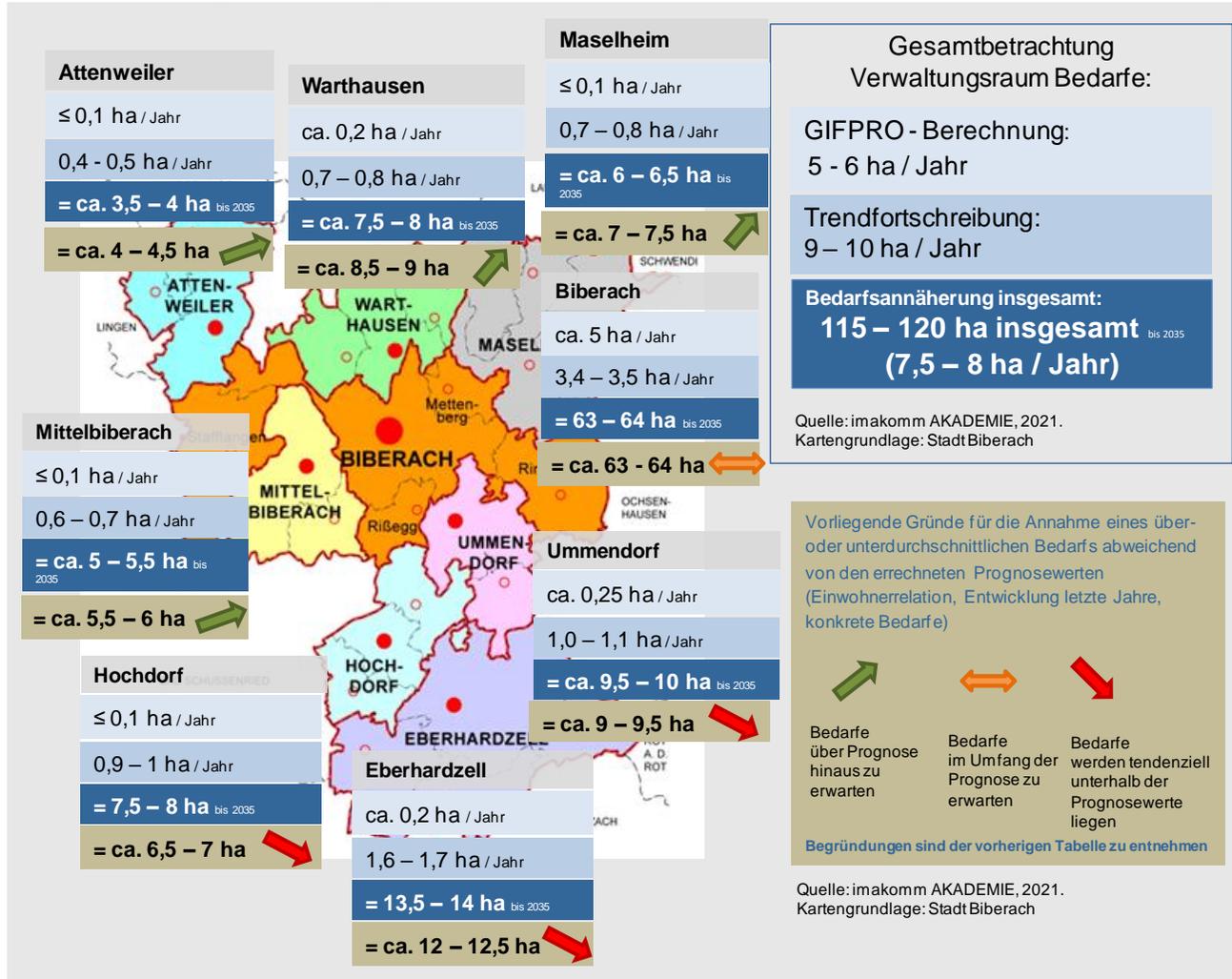
Dabei zeigt sich, dass gerade die Kommunen im südlichen Verwaltungsraum, die eine Flächenentwicklung in den letzten 5 Jahren realisieren konnten, entsprechend überdurchschnittliche Prognosen erfahren haben. Vor diesen Hintergrund ist hier eine anteilige Angleichung im Gesamttraum vorzunehmen, die diese Differenzen entsprechend anpasst. Auf dieser Basis ergibt sich für alle Kommunen ein angepasster Entwicklungsrahmen.

Grafik: Ableitung Flächenbedarf bis 2035 - Anpassung Bedarfe durch Rahmenbedingungen

Kommune	Einwohnerrelation	Flächenentwicklung 2015 - 2020	Dynamik	Konkrete Bedarfe Erweiterungen	Empfehlung	
Attenweiler	↔	↗	↗	↔	bisher geringe Flächenentwicklung und geringe Dynamik in der Entwicklung → Leichte Erhöhung der Bedarfe	
Biberach	↔	↗	↔	↗	Bedarfe grundsätzlich eher noch leicht höher, wird durch interkommunale Planungen ausgeglichen → Bedarfe bleiben gleich	
Eberhardzell	↘	↘	↘	↗	Entwicklung / Dynamik der letzten Jahre überdurchschnittlich. Allerdings sehr hoher Anteil Flächenanfragen für konkrete Erweiterungen vor Ort → Verringerung der Bedarfe, aber Lösung für örtliche konkrete Bedarfe notwendig	
Hochdorf	↘	↘	↔	↔	Entwicklung / Dynamik der letzten Jahre überdurchschnittlich → Leichte Verringerung der Bedarfe	
Maselheim	↗	↗	↗	↔	bisher sehr geringe Flächenentwicklung und geringe Dynamik in der Entwicklung → Erhöhung der Bedarfe	
Mittelbiberach	↗	↗	↔	↔	bisher geringe Flächenentwicklung und geringe Dynamik in der Entwicklung → Leichte Erhöhung der Bedarfe	
Ummendorf	↘	↗	↘	↔	Entwicklung / Dynamik der letzten Jahre überdurchschnittlich → Leichte Verringerung der Bedarfe	
Warthausen	↗	↗	↗	↔	bisher sehr geringe Flächenentwicklung und geringe Dynamik in der Entwicklung → Erhöhung der Bedarfe	
Korrektur Prognose aufgrund Rahmenbedingungen (Verteilung Gesamtbedarf) ↗ nach oben / ↔ gleichbleibend / ↘ nach unten						
Erläuterung	Bedarfe höher / passend / geringer als Anteil laut Einwohnerrelation	Letzte 5 Jahre bereits mehr / passend / weniger als Bedarf 2015-2020 entwickelt und bebaut	Dynamik hat Bedarf aufgrund hoher Zahl Anfragen gesteigert / gleich / belassen / verringert	Anfragen, die mit höherer Wahrscheinlichkeit einzustufen sind, dadurch Bedarf erhöht / gleich / bleiben / reduziert	Insgesamt ergeben sich nochmals leichte Veränderungen der Verteilung der Flächenbedarfe aufgrund der Rahmenbedingungen	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Ableitung Anpassung Flächenbedarf bis 2035



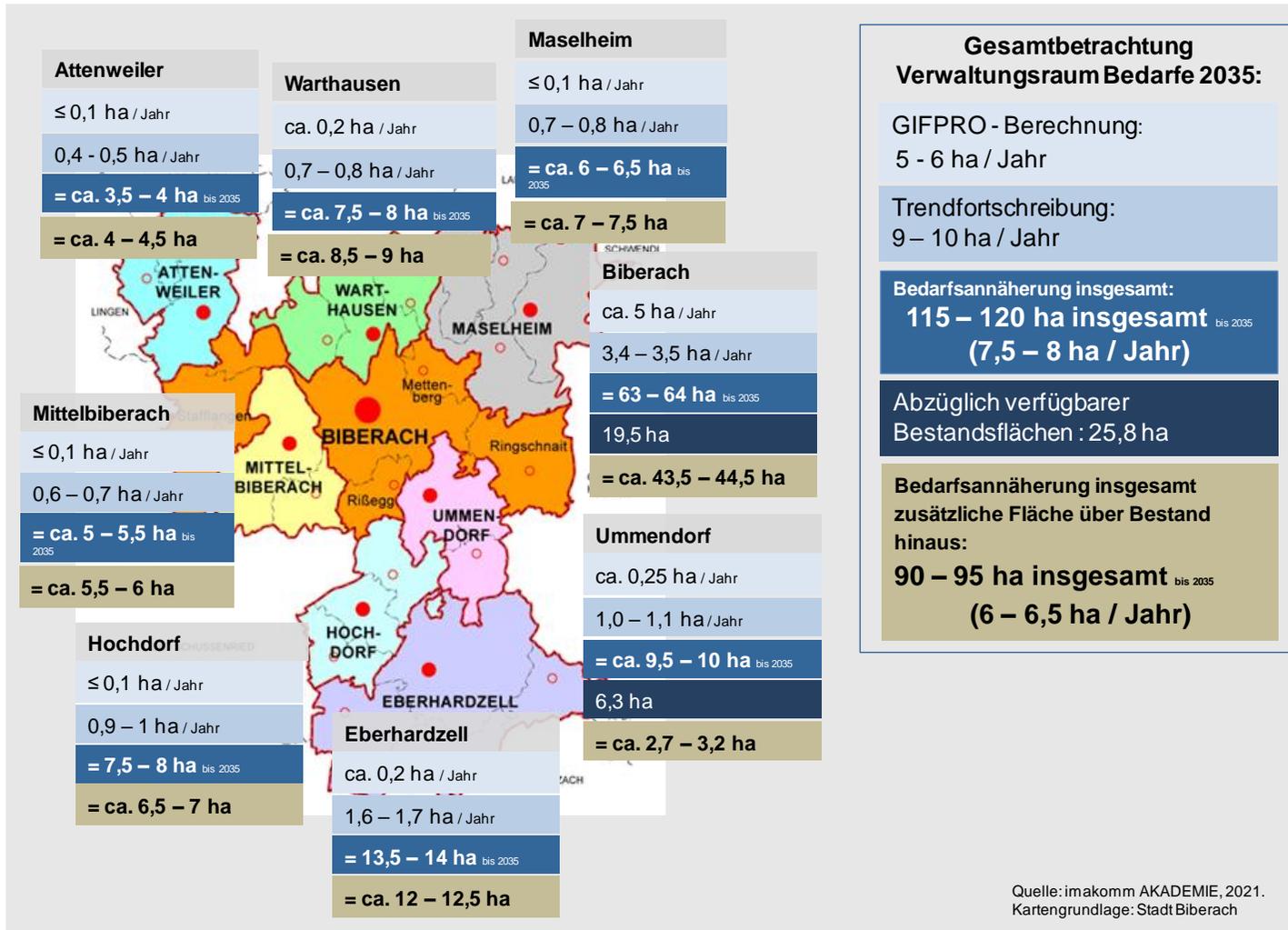
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

5.5 Ableitung Gesamtbedarfe bis 2035

Auf Basis diese Ergebnisse lassen sich für den Verwaltungsraum folgende Bedarfe festhalten, die die örtlichen Gegebenheiten entsprechend für die räumliche Verteilung berücksichtigen.

Es lässt sich festhalten: **Die Bedarfe überschreiten die noch verfügbaren Gewerbeflächen deutlich um ca. 90 – 95 ha.** Eine Deckung der Bedarfe ist somit ohne neue Flächen nicht möglich. Dies betrifft bereits die Bedarfe von innen heraus (vgl. Ergebnisse der Unternehmensbefragung), kann aber auch für Neuansiedlungen keine adäquaten Flächen bereithalten.

Grafik: Gesamtbedarf Verwaltungsraum Biberach 2035



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

5.6 Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie

- I. Die Bedarfsprognosen bis 2035 lassen erkennen, dass sie die Bedarfe der Berechnungen von 2015 **bis 2035 weiter fortschreiben**.
- II. Der **Flächenbedarf ist weiterhin hoch**, sowohl aufgrund von Erweiterungsbedarfen von innen, aber auch durch Neuansiedlungsanfragen von außen sowie der insgesamt bestehenden Dynamik im Gesamtraum. Gerade in Biberach, sowie in Eberhardzell ergeben sich hohe interne Erweiterungsbedarfe großer Einheiten, die keine Entwicklung auf noch bestehenden Bestandsflächen erreichen werden.
- III. **Bis zum Jahr 2035 ist von einem Gesamtbedarf von 115-120 ha für den Verwaltungsraum auszugehen. Dieser kann über die noch verfügbaren Bestandsflächen mit einer Größe von 25,8 ha nicht gedeckt werden.**
- IV. Einzelne Kommunen konnten in den letzten Jahren bereits ihre Bedarfe nicht decken, laut der Befragung wird in Teilen ein Bedarf erst in 5 Jahren oder später angestrebt. Damit ergibt sich grundsätzlich ein erwarteter gleichmäßiger Bedarf über den gesamten Betrachtungszeitraum – die degressiven Ansätze von 2015 werden daher bewusst nicht aktiv weiter fortgeschrieben.
- V. Insgesamt lassen die Zahlen aber erkennen, dass strategische mittel- und langfristige Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben sind, um die Bedarfe entsprechend decken zu können. Grundsätzlich ist aber in allen Fällen zu betonen, dass gerade eine strategische Gesamtbetrachtung des Raumes und der gegebenen Bedarfe sinnvoll ist. Denn mit allen **Austauschbeziehungen** (Pendler, aber auch Zulieferer, Versorgung, Verwaltung, etc.) **ergeben sich Dynamiken und Entwicklungen immer für den Gesamtraum** und werden ja bereits richtigerweise auch interkommunal betrachtet.
- VI. Die fehlenden Flächen weisen klar darauf hin, dass eine strategische Flächenentwicklung von gewünschten Branchen für die Entwicklung wichtig ist und eine hohe Auslastung der Flächen zu verfolgen ist. Dies ist über entsprechende planerische Vorgaben zu definieren und umzusetzen.

Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach

6 Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach

Die strategischen Säulen der Gewerbeflächenentwicklung, die für den Verwaltungsraum bereits Bestand hatten, wurden auf die aktuellen Gegebenheiten und Entwicklungsansätze angepasst und entsprechend fortgeführt. Dabei wurden Aspekte mit geringem Entwicklungspotenzial für Gewerbe (Hofstellen) angepasst und die Säulen gemäß der aktuellen Bedarfe aktualisiert.

6.1 Die vier Säulen

Aus den spezifischen Analyseergebnissen sowie den räumlichen Gegebenheiten ergibt sich die folgende **Strategie mit vier wesentlichen Säulen**:

- (1) Innenentwicklung weiter forcieren und unterstützen
- (2) Entwicklung der Gewerbeflächen in den Kommunen, insbesondere als Erweiterungsmöglichkeit für die ansässigen Unternehmen,
- (3) mögliche interkommunale Gewerbestandorte zur Befriedigung der Nachfrage nach kleinen und mittleren Einheiten von innen und außen,
- (4) großflächiges interkommunales Industriegebiet für großflächige Erweiterungsbedarfe.

Die räumliche Umsetzung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die vorliegenden Zahlen bilden die wesentliche Grundlage für dort zu treffenden Entscheidungen.

Grafik: Vier Säulen der Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach (I)

1. Innenentwicklung

Analyse:

Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und bestehende Flächen umfassend zu nutzen ist ein vorrangiges grundsätzliches Ziel. Dabei sind direkte Kommunikation mit den Eigentümern und innovative Ansätze notwendig um untergenutzte Grundstücke zu belegen und ggf. auch Nutzungen in die Innenstädte/Ortszentren zu lenken (nur für nicht störendes Gewerbe möglich).

Lösungen:

Nachnutzung Flächenpotenziale / Brachen / Leerstände in Gewerbegebieten forcieren, vor allem im kleinflächigen Bereich für bspw. Handwerker denkbar. Frequenz für Ortszentren und Einzelhandel als ergänzende Nutzungen schaffen.

Klassisches Betriebsprofil:

Grundsätzlich abhängig von vorhanden Potenzialflächen, realisierbar eher kleinere bis mittlere Einheiten, gerade größere Einheiten nur schwer über Flächen mit passenden Rahmenbedingungen realisierbar. Für die Innenstadt v.a. nicht störendes Gewerbe, wie auch Dienstleistungen mit Kundenfrequenz.

**Künftige
Gewerbeflächenentwicklung
Verwaltungsraum Biberach**

2. Gewerbeentwicklung in den Kommunen

Analyse:

Teils verfügbare Flächenpotenziale vorhanden, grundsätzlich aber angepasste Entwicklungen vor Ort notwendig. Häufig gewachsene Strukturen und Bedarfe an Erweiterungsflächen vor Ort gegeben (historischer Verbleib am Unternehmensstandort / Kunden vor Ort).

Standortanforderungen:

- Teilweise: Lage/Erreichbarkeit (B30)
- Digitale Infrastruktur
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Flexibilität in Entwicklung
- Attraktives Gesamtumfeld (auch als Wohnstandort)

Lösungen:

Vorhalten der Gewerbeflächen in den Gemeinden für ansässige, am Standort gewachsene Unternehmen mit Ortsbezug und leistungsfähige Neuan siedlungen.

Klassisches Betriebsprofil:

Flächen für kleine und mittlere Betriebe, die am Ort erweitern möchten, sowie aber auch einzelne großflächige Erweiterungsanfragen mit Ortsbezug.

Neuan siedlungen nur mit klaren Vorgaben an Flächenauslastung und Planungssicherheit umsetzen.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2021.

Grafik: Vier Säulen der Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung im Verwaltungsraum Biberach (II)

3. Interkommunale Entwicklung (IGE, kleine und mittlere Einheiten)

Analyse:

Anfragen insbesondere im klein- und mittelflächigen Bereich (von innen und außen) vorhanden.

Gleichzeitig aber nur in Teilbereichen Flächenangebote gegeben, bzw. diese werden für die ansässigen Unternehmen vorgehalten werden (müssen).

Räumlich sinnvolle Verortung entsprechender interkommunaler Flächen anzudenken.

Lösungen:

Interkommunales Gewerbegebiet mit folgenden Standortanforderungen:

- Lage an B30/Erreichbarkeit
- Digitale Infrastruktur etc.
- Erweiterungsmöglichkeiten (am Standort, nicht Zweigbetrieb, aus Gründen der internen Abläufe bzw. Kostengründen)

Insbesondere für Anfragen, die vor Ort nicht bedient werden können.

Schaffung interkommunaler Flächen in Zusammenlegung der Bedarfe (Fortführung des Ansatzes eines gemeinsamen Flächenpools).

Klassisches Betriebsprofil:

Eignung für mittelständische Betriebe, die vor Ort keine geeigneten Flächenangebote finden und meist auch auf eine gute Anbindung angewiesen sind. Flächengrößen ca. 0,5– bis 5 ha. Bspw. Zulieferer für Firmen im Raum Biberach aber auch Leitbranchen in Kommunen mit fehlender Entwicklungsmöglichkeit. Hinweis: Zulieferer haben strategische Bedeutung für große Arbeitgeber und damit für den gesamten Wirtschaftsraum. Letztlich (1) für Firmen die am bestehenden Standort nicht mehr wachsen können und (2) Firmen von außerhalb des Verwaltungsraumes, die in den Gemeinden nicht bedient werden können.

**Künftige
Gewerbeflächenentwicklung
Verwaltungsraum Biberach**

4. Interkommunale Entwicklungen (IGI, große Einheiten)

Analyse

Bedarf: Aktuell ca. 25 - 30 ha allein von ansässigen Großunternehmen. Keine geeigneten Flächen mit entsprechenden Standortanforderungen vorhanden:

- Lage / Erreichbarkeit
- Größe der Fläche (>5 ha)
- Infrastruktur
- teils Güterverkehrsanschluss
- Keine Beschränkungen in der Höhe

Lösungen:

Interkommunales Industriegebiet für große Einheiten über 5 ha mit einem klaren Fokus auf Erweiterungsbedarfen.

Klassisches Betriebsprofil:

Große Industriebetriebe (>5 ha) mit entsprechender Emission (nach BImSchG), die die Ausweisung des Industriegebietes (IGI) benötigen. Spezifische Standortanforderungen (bspw. Güterverkehrsanschluss, Gebäudehöhe) müssen erfüllt sein.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2021.

6.2 Grundsätzliche strategische Ansätze in Bezug auf alle Flächenentwicklungen

Für alle Flächenentwicklungen bestehen Ansätze, eine hohe Flächenauslastung sowie auch ressourcenschonende Entwicklungsansätze zu unterstützen und auch planerisch festzuschreiben. Die gegebenen Möglichkeiten sind hier von allen Kommunen und auch den Unternehmen intensiv zu nutzen, um hiermit die Verringerung des Flächenverbrauchs und ein nachhaltiges Wirtschaften weiter zu fördern.

Effiziente Flächennutzung:

Grundsätzlich ist für einen verringerten Flächenverbrauch an Gewerbeflächen anzustreben, Flächen effizient zu nutzen. In bestehenden Gewerbegebieten sind diese Maßnahmen nur in Teilen umzusetzen, gerade aber für zukünftige Bebauungsplangebiete sind entsprechende Rahmenbedingungen über **Bebauungspläne und städtebauliche Verträge** regelbar und wichtig für eine zeitgemäße Entwicklung.

Dazu zählen Ansätze wie:

- mehrgeschossiges Bauen (gerade für Büro- und Dienstleistungsnutzungen),
- die klare Steuerung von Betriebswohnungen,
- Vermeidung von Abstellflächen als Dauernutzung, z.B. für Wohnmobile
- Schaffung von neuen Parkraumkonzepten: statt ebenerdigen Parkplätzen, Einrichtung von Parkhäusern innerhalb von größeren Gewerbegebietslagen zur Vermeidung von hohem Platzbedarf für Parkflächen.
- Moderne Lagernutzung (z.B. Hochregallager)
- Städtebauliche Verträge zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc.
- Weitere Planungsinstrumente, z.B. städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten / Bebauungsfristen und Rückkaufsrechte
- Versuch des Erwerbs der Flächen durch die Gemeinde (Vorkaufsrecht), um eine strategisch gewollte Nutzung verfolgen zu können

6.3 Säule 1: Innenentwicklung

Neben einer Flächenentwicklung zur Deckung weitere Gewerbeflächenbedarfe sollte in allen Kommunen das Ziel verfolgt werden, Bedarfe im Bestand entsprechend zu decken. Auch wenn dies nicht für alle Anfragen nach Größe, Lage und Rahmenbedingung denkbar und strategisch sinnvoll ist, so können gerade kleinere und mittlere Anfragen ggf. in Baulücken, Leerständen und bei nicht störendem Gewerbe / Büronutzungen auch außerhalb von Gewerbegebietslagen untergebracht werden.

Die Handlungsansätze sind hier gegeben, häufig aber mit individueller Kommunikation mit Unternehmern und Eigentümern verbunden, um konkrete Hürden zu überwinden.

Neben Ansiedlungen im Sinne einer Innenentwicklung sind Ansätze einer baulichen Verdichtung zu berücksichtigen, um eine mehrgeschossige Bauweise (gerade bei Büronutzungen oder auch Parken) und weitere Auslastung der Grundstücke zu forcieren.

Dies soll nicht bedeuten, dass heute unbedingt entsprechende Flächen in allen Kommunen gegeben sind, die Innenentwicklung stellt aber einen dauerhaften begleitenden Prozess dar, der immer wieder auf aktuelle Entwicklungen und entstehende Leerstände anzuwenden ist.

6.4 Säule 2: Gewerbeentwicklung in den Kommunen

Auch wenn eine Betrachtung des Verwaltungsraums als Gesamtraum und eine gemeinsame strategische Ausrichtung gerade bei der Gewerbeflächenentwicklung sinnvollerweise mit im Vordergrund stehen, so ist weiterhin wesentlich, dass die historisch vor Ort gewachsenen Unternehmen auch vor Ort eine Möglichkeit der Standortentwicklung vorfinden und den einzelnen Kommunen angepasste Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Der Fokus ist hier weiterhin auf die Erweiterung von Bestandsbetrieben und damit gerade außerhalb des Mittelzentrums Biberach der Fokus auf kleine bis mittlere Flächeneinheiten zu legen.

Wesentliche Branchen sind mit direktem Ortsbezug zu sehen, wie z.B. Handwerksbetriebe, aber auch Bedarfe historisch etablierter Branchen, wie der Holzindustrie.

6.5 Säule 3: Interkommunale Entwicklung (IGE) kleine und mittlere Einheiten

Interkommunale Flächenentwicklungen bieten grundsätzlich in vielen Aspekten Vorteile gegenüber einer rein auf die kommunalen Grenzen bezogenen Betrachtung. So können größere Standorte an verkehrsgünstigen Lagen entwickelt werden, statt einer Vielzahl kleinerer Flächen um damit auch Synergieeffekte (Zulieferer, Branchencluster, Logistik, Innovation) zu bündeln. Auch fehlende Flächenreserven können so ggf. ausgeglichen werden. Weiterhin ergeben sich bei planerischem und finanziellem Aufwand für die einzelnen Kommunen Vorteile und Entlastungen.

Bereits 2015 wurden hier Suchräume definiert, die für eine Entwicklung denkbar wären und heute noch in Betracht kämen. Mit einzubringen sind hierbei eine sinnvolle räumliche Verteilung sowie eine Angleichung der Flächenbilanz, also Übertragung von örtlichen Bedarfen in diese interkommunalen Entwicklungsmöglichkeiten. Dafür ist ggf. eine Aufteilung des Verwaltungsraums in Teilräume sinnvoll (südliche Gemeinden und nördliche Bereiche). Diese Säule ist vorrangig für kleine bis mittlere Einheiten gedacht, die ggf. aber nicht den direkten örtlichen Raumbezug benötigen oder besondere Standortanforderungen aufweisen.

6.6 Säule 4: Interkommunale Entwicklung (IGI) große Einheiten

Gerade in der Stadt Biberach zeigen die Befragungsergebnisse und die bestehenden Branchenstrukturen, dass die wirtschaftliche Stärke stark abhängig ist von der Entwicklung ansässiger Großunternehmen. Mehrere Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe haben einen konkreten Bedarf an Flächeneinheiten über 5 oder sogar 10 ha um sich am Standort zukunftsfähig aufzustellen. Die Entwicklung stellt einen wesentlichen Baustein für die Stärke des Gesamttraumes dar und wird deshalb interkommunal betrachtet.

Grundsätzlich ist es strategisch sinnvoll, die Separierung der Planungen für kleine und mittlere Einheiten sowie große Einheiten vorzunehmen, da hier unterschiedliche Standortanforderungen zu erwarten sind.

Die Bedarfe für beide Bereiche sind klar gegeben und so auch entsprechend zu verfolgen.

6.7 Fazit Strategie

- I. Das vorliegende GeKo 2035 hatte zum Ziel die Bedarfe nach Gewerbeflächen bis 2035 fortzuschreiben und damit die strategische Grundlage für die Entscheidungen der Flächenplanungen im Rahmen der FNP Fortschreibung darzustellen. Schwerpunkt liegt vor diesem Hintergrund klar in der **Bewertung der Bedarfe gewerbeflächennachfragender Branchen** und auch spezifischer Standortbedingungen (s. auch aktuelle Branchen und Betriebsstrukturen sowie gegebene Bedarfe von innen heraus), die eine wesentliche Bedeutung für die weiteren Standortentscheidungen im Verwaltungsraum einnehmen.
- II. Wie die Flächenbilanzen zeigen, **überschreiten die Bedarfe** in den Kommunen klar die noch gegebenen **verfügbaren Flächen**. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist allein von innen heraus hoch und hat in den letzten Jahren nicht erkennbar abgenommen.
- III. In mehreren Kommunen konnte in den letzten 5 Jahren keine Entwicklung im gewerblichen Bereich erfolgen, so dass **Bedarfe hier nur in Teilen über den Bestand gedeckt werden konnten**.
- IV. Die Bedarfsprognosen zeigen die **Entwicklungsnotwendigkeiten** auf, die Eingang in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans finden müssen. **Die Bedarfe überschreiten die noch verfügbaren Gewerbeflächen deutlich um ca. 90 – 95 ha**. Eine Deckung der Bedarfe ist somit ohne neue Flächen nicht möglich. Dies betrifft bereits die Bedarfe von innen heraus (vgl. Ergebnisse der Unternehmensbefragung), kann aber auch für Neuansiedlungen keine adäquaten Flächen bereithalten.
- V. Im Gesamttraum besteht ein **Bedarf nach großen Erweiterungsflächen** mit klaren spezifischen Standortanforderungen (Höhenbegrenzungen, Emissionen, Anbindung, etc.), **aber auch die örtliche Entwicklung vor Ort** in den einzelnen Kommunen sind von hoher Relevanz für die weiteren Planungen (auch kleine und mittlere Einheiten).
- VI. Diesen unterschiedlichen Anforderungen gilt es entsprechend Rechnung zu tragen und damit eine **örtlich sinnvolle Strategie** umzusetzen, die eine Gesamtstärkung ermöglicht. Demnach ist eine Entwicklung in den Kommunen für Erweiterungsbedarfe

und Unternehmen mit Ortsbezug weiterzuverfolgen (Säulen 1 & 2) und durch interkommunale Entwicklungen nach Größe und Standortanforderung zu ergänzen (Säule 3 & 4).

- VII. **Interkommunale Entwicklungen**, wie sie bereits konkret in den Planungen berücksichtigt werden, sind hierbei strategisch sinnvoll, gerade wenn in den einzelnen Kommunen keine ausreichenden Entwicklungsflächen mehr vorhanden sind.
- VIII. Weiterhin ist eine Entwicklung im Bestand und **weitere Nachverdichtung** immer zu unterstützen, gerade für Nutzungen, die eine Mehrgeschossigkeit und Flexibilität in den Raumkonzepten ermöglichen.
- IX. Grundsätzlich sind alle strategischen Ansätze eng miteinander zu verzahnen, um so die Entwicklung des gesamten Verwaltungsraums in angepasster Form weiter voranzutreiben und die bestehende Dynamik zu fördern.
- X. **Die konkrete Flächenverortung findet im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans statt (derzeit in Erarbeitung).**

Anhang

7 Anhang

7.1 Übersicht Flächen Kommunen / Entwicklungen seit 2015

Ergänzend zu den Flächenbilanzen zum Gewerbeflächenbestand in Kapitel 4 sind im Folgenden die Flächen in den einzelnen Kommunen des Verwaltungsraums dargestellt.

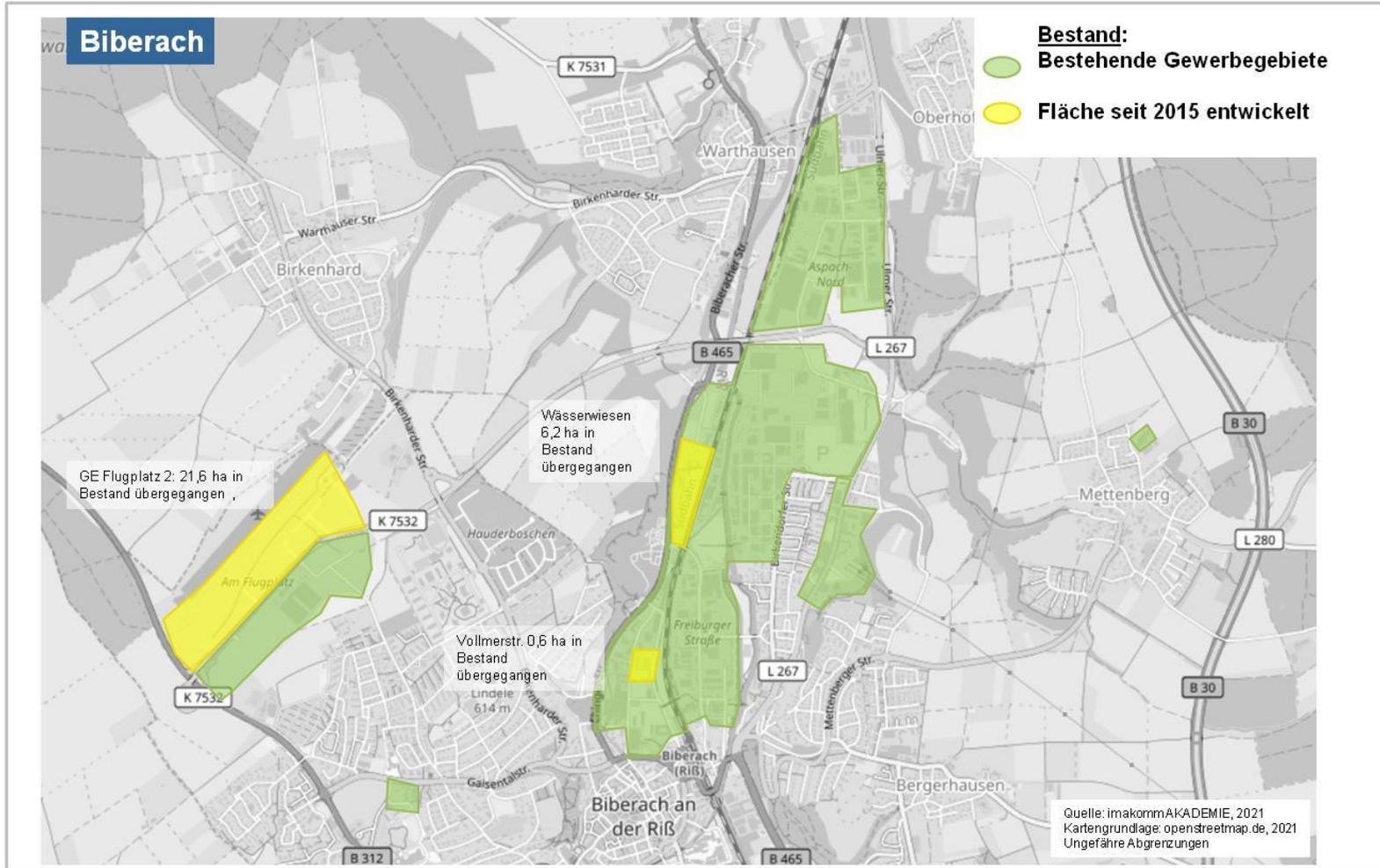
Diese umfassen die Bestandsflächen sowie die Flächen, die seit 2015 entwickelt wurden. Diese Entwicklungsflächen sind heute zum Teil noch als verfügbare Bestandsflächen berücksichtigt (Biberach und Ummendorf).

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Attenweiler



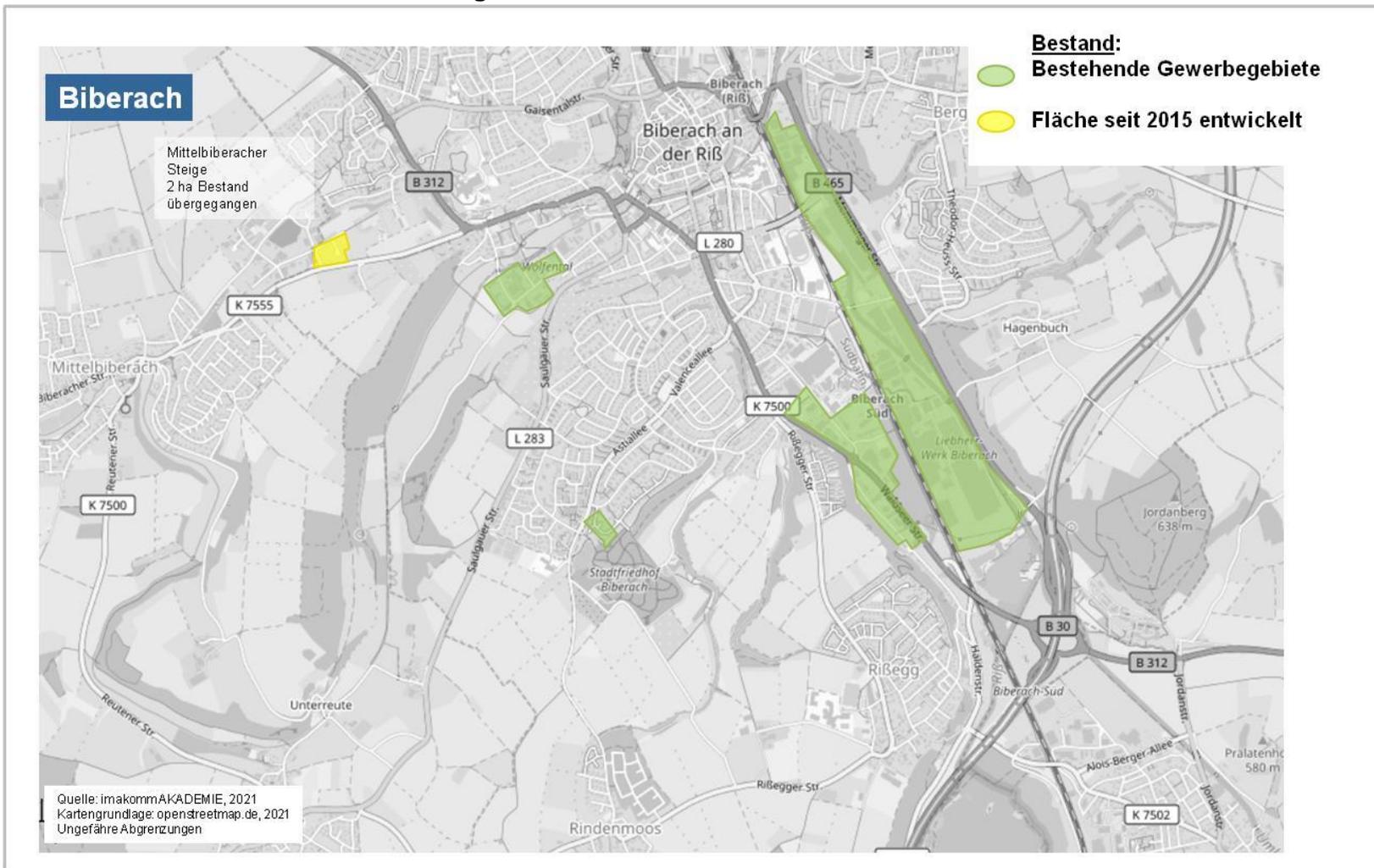
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Biberach I



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Biberach II



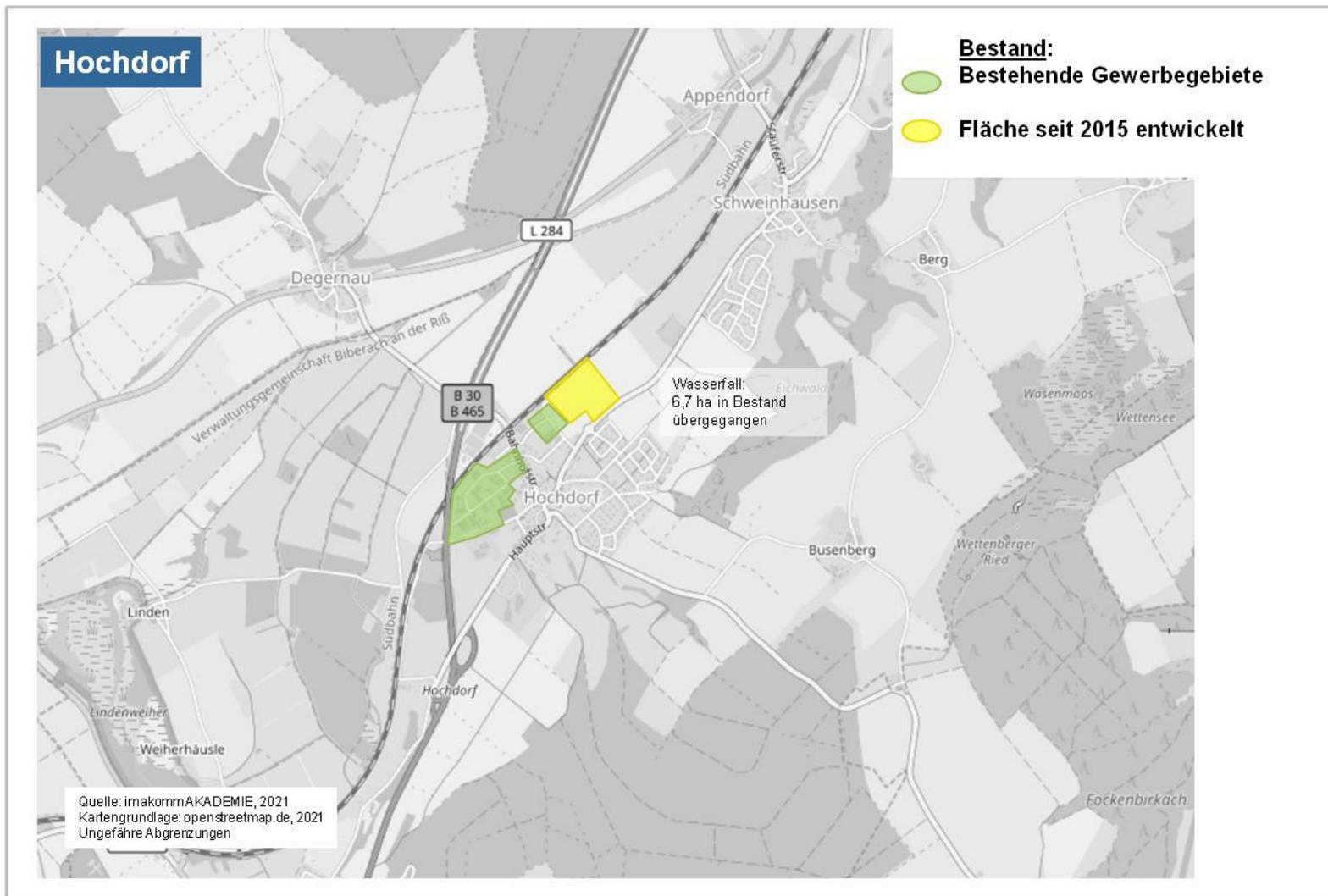
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Eberhardzell



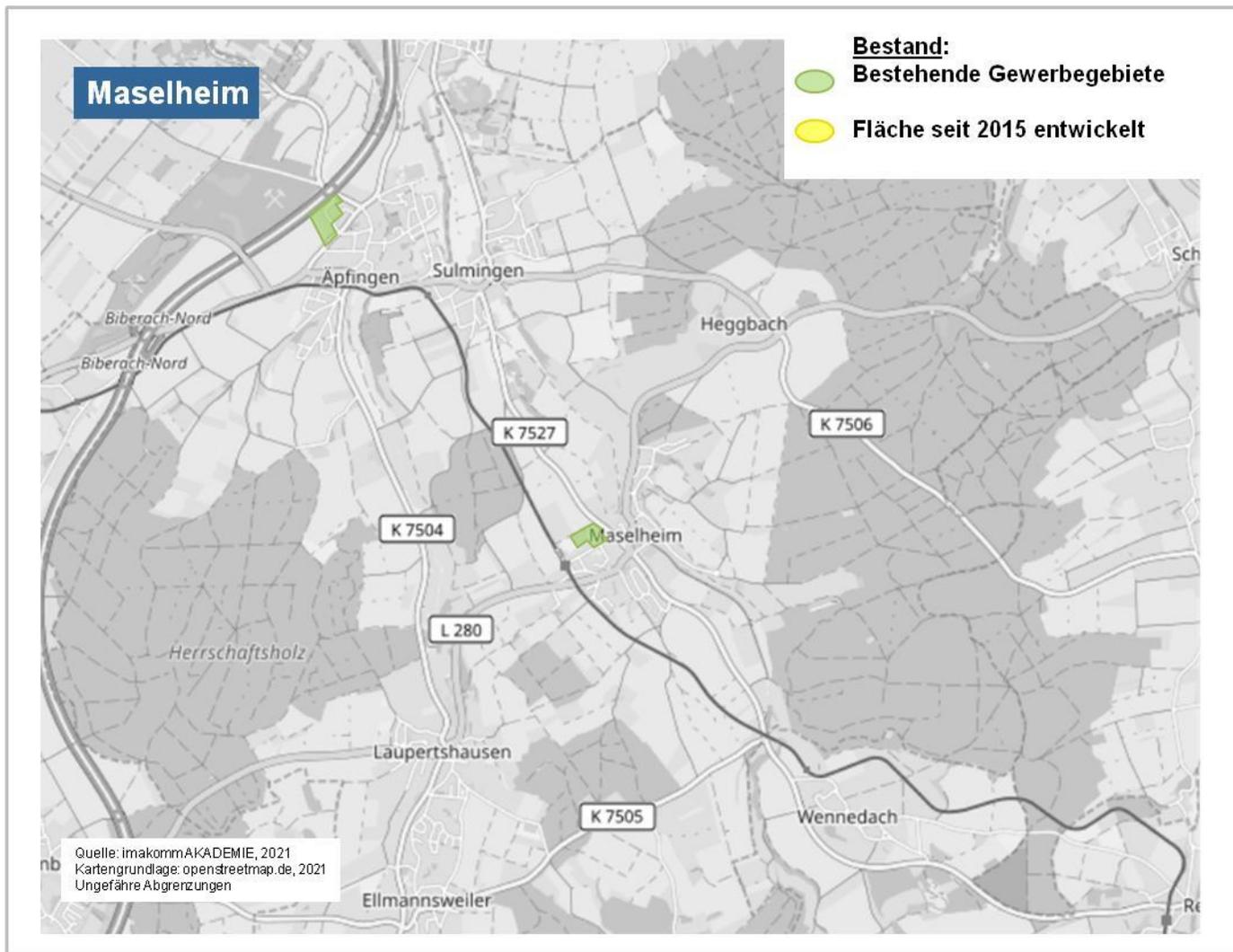
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Hochdorf



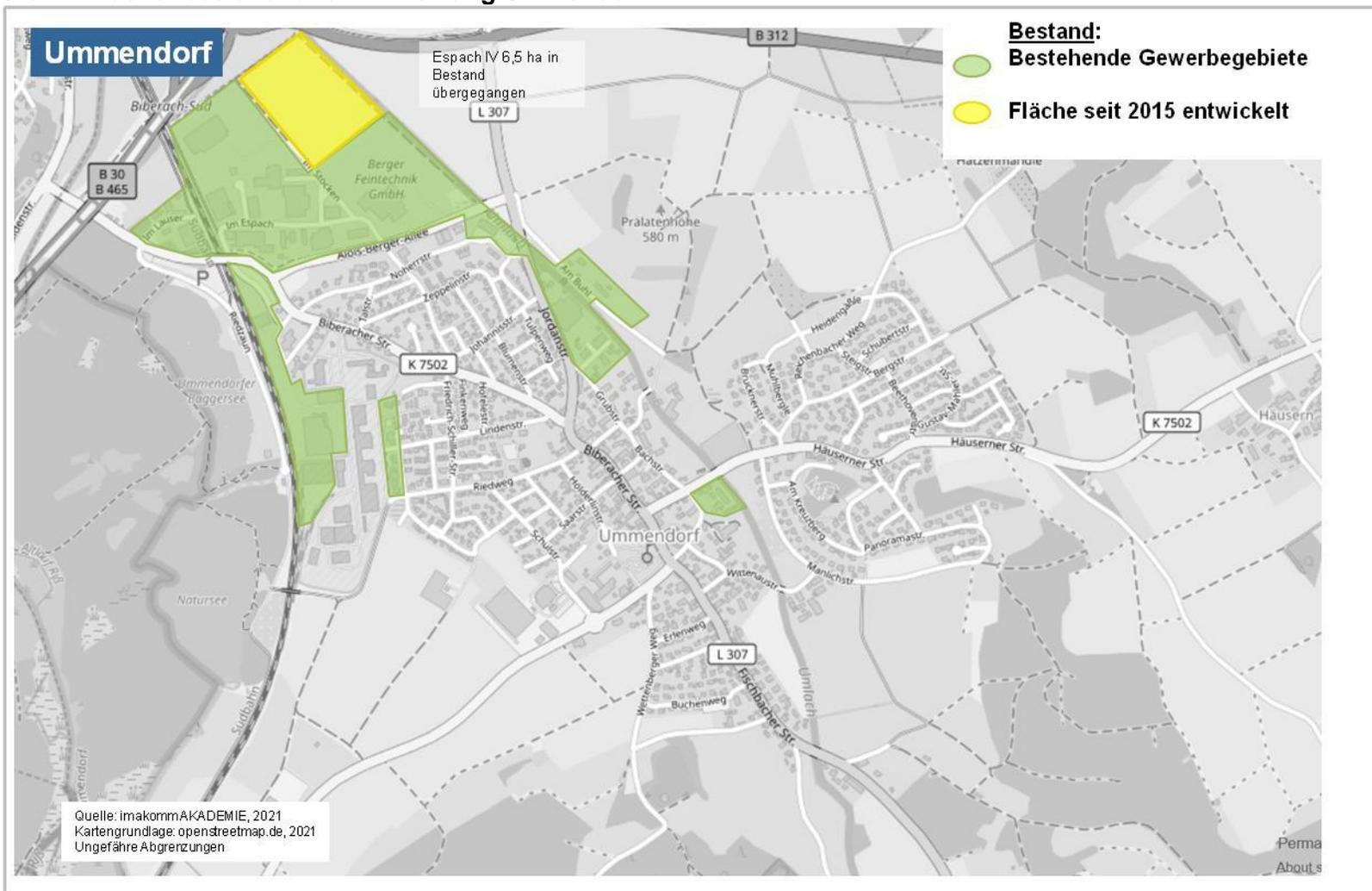
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Maseheim



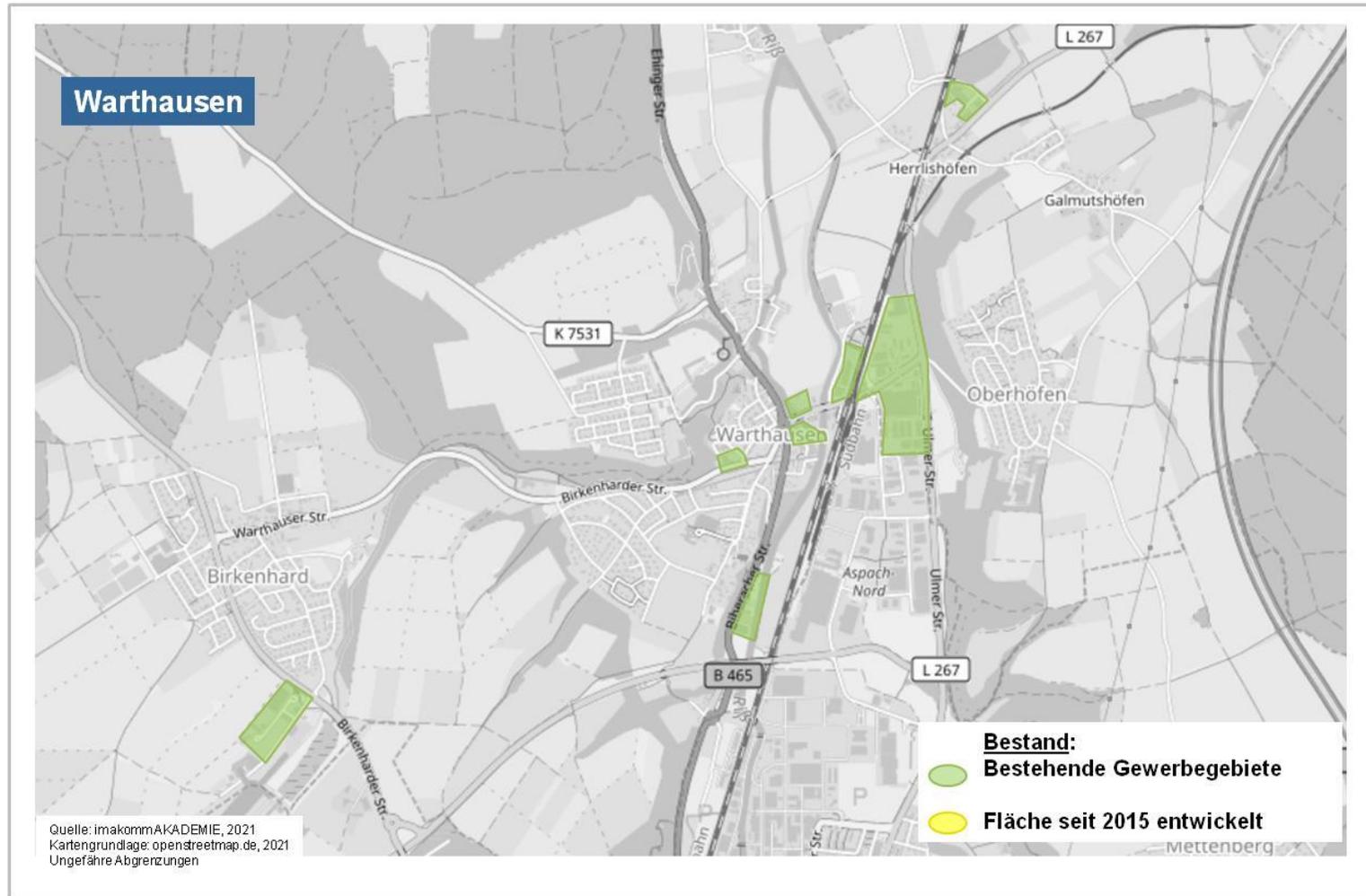
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Ummendorf



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

Grafik: Flächenbestand- und Entwicklung Warthausen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.

7.2 Methodik Gewerbeflächenprognose / angewandte Prognoseverfahren

Im Folgenden werden die angewandten methodischen Verfahren im Einzelnen beschrieben.

a) Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1):

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauNVO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 10 - 15 Jahre berechnen.⁶

▪ **Varianten des Modells:**

Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonomischen Prognosemodells waren umfangreiche Zeitreihenanalysen über Standortentscheidungen von Betrieben in Verbindung mit einer Flächennachfrage. Die Annahmen dieses Grundmodells stellten sich schon bald als unrealistisch heraus. Die verwendeten Standardwerte bei den einzelnen „Stellschrauben“ waren zum Teil deutlich zu hoch angesetzt, sodass auch der resultierende Gewerbeflächenbedarf unrealistisch hoch ausfiel. Daher folgte im Jahr 1984 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen eine **erste Weiterentwicklung** des Prognosemodells (ILS-Version) auf Basis einer verbesserten Datengrundlage. Eine **zweite Weiterentwicklung** des Prognosemodells fand 1987 durch die Einbeziehung differenzierter Werte nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).⁷ Weiterhin wurde 2010 eine weitere Variante anhand eines Fallbeispiels der Stadt Potsdam erarbeitet (TBS-Modell).⁸

Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Verbindung aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers⁹ mit ein.

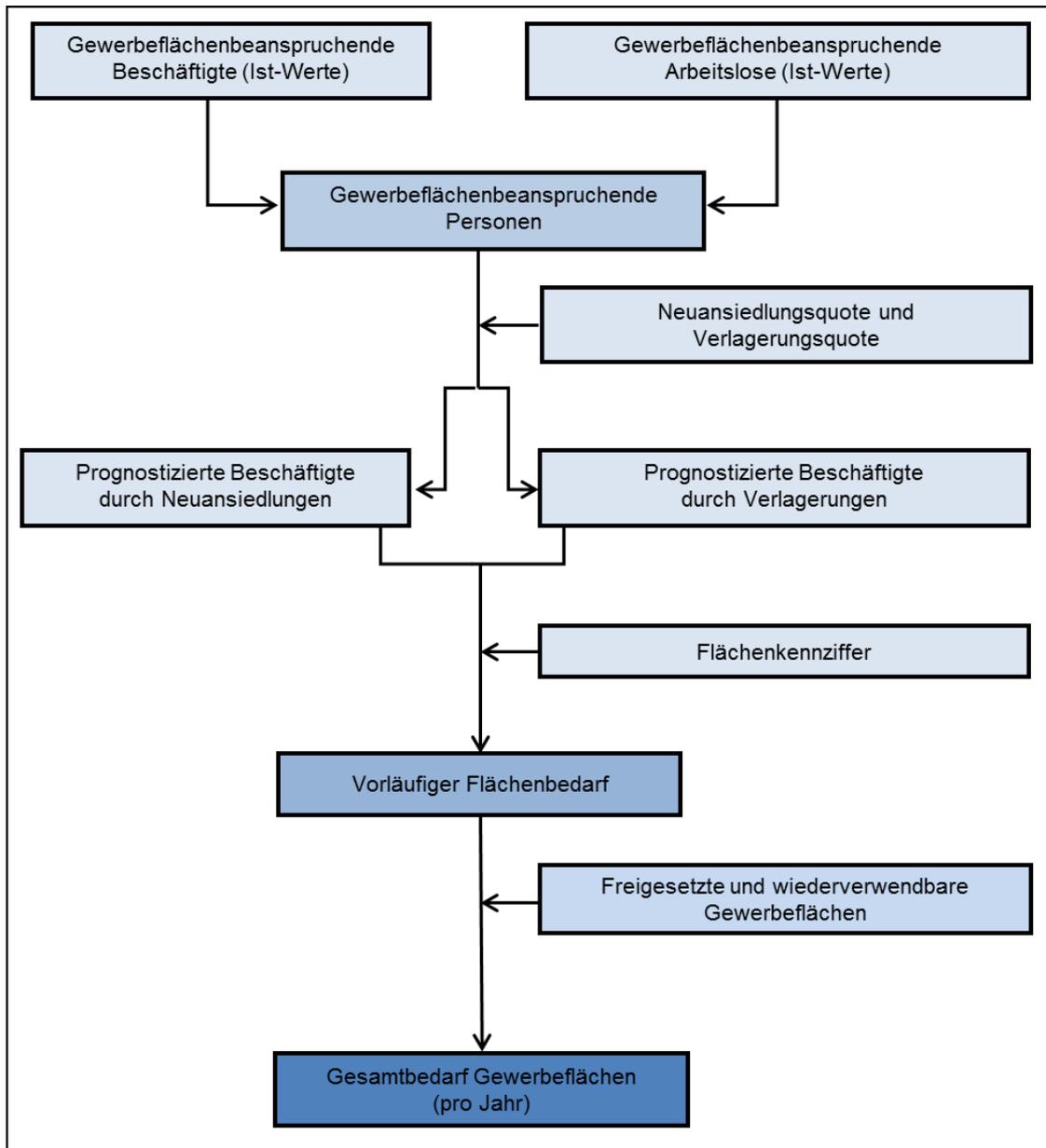
⁶ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

⁷ CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.

⁸ Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Difu, 2010.

⁹ Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).

Grafik: Schematischer Aufbau des GIFPRO-Modells (Ansatz 1)



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

- **Grundannahmen des Modells:**

Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder

- (4) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
- (5) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder
- (6) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

$$\text{Gewerbeflächenbedarf} = \text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$$

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- (4) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (5) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
- (6) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).¹⁰

- **Zentrale Kennziffern, Quoten und Stellschrauben:**

Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell.**

¹⁰ Vallée, D. (2012), S. 24f.

Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).¹¹ Grundlage hierfür sind die amtlichen Statistiken des Statistischen Landesamtes (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten). Um etwaige temporäre Schwankungen bzw. Ausreißer in den Beschäftigtenzahlen auszugleichen, wird sowohl bei den Beschäftigten als auch bei den Arbeitslosen als Basis der Mittelwert der letzten sechs Jahre verwendet. Einbezogen werden die Beschäftigten aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ (zu 100%), „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ (zu 40%) sowie „Sonstige Dienstleistungen“ (zu 40%¹²). Die Beschäftigten werden nur anteilig mit einem Prozentsatz berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ sowie „Sonstige Dienstleistungen“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen und als nicht störendes Gewerbe durchaus an anderen Standorten (Mischgebiete, Innenstädte) angesiedelt werden können und auch sollen (und deshalb in einer gesonderten Berechnung weitere Berücksichtigung finden).

Den Bedarfen wurde ein **Planungszuschlag** von 30% zugerechnet, der einen Flächenpuffer zur ausreichenden Flexibilität beinhalten soll sowie eine Einbeziehung von Nebenflächen berücksichtigt.

- **Flächenkennziffer:** Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person). Für die Flächenkennziffer liegt der Standardwert bei 200 m² / Beschäftigter (aktuelle Empfehlung¹³). Der Standardwert wird für jede Kommune auf Basis der vorhandenen Branchenstruktur angepasst. Die Auswirkung der unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen auf die Veränderung der Flächenkennziffer wurde mithilfe

¹¹ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

¹² Anteil der Beschäftigten der Sonstigen Dienstleistungen wurde im Vergleich zum klassischen GIFPRO-Modell auf 40% erhöht, da heute die Dienstleistungen auch in den Gewerbegebietslagen einen immer höheren Stellenwert einnehmen und daher auch der Flächenbedarf entsprechend ansteigt.

¹³ Bonny, H. W. (2013), S. 11.

von Orientierungswerten des GIFPRO-Modells¹⁴ sowie anhand von Plausibilitätsüberlegungen (Flächenintensität, technischer Fortschritt, Industrie 4.0 etc.) näherungsweise bestimmt. Anhand der bestehenden Hauptbranchen kann Flächenkennziffer zwischen 170 und 240 festgehalten werden.

- **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune (interkommunale Verlagerung) resultieren. Der Standardwert wird bei 0,15 / 100 für gewerbeflächenbeanspruchenden Personen im produzierenden Gewerbe festgelegt sowie ein bei 0,77 / 100 in den weiteren Wirtschaftszweigen (TBS-Version¹⁵). Die Attraktivität eines Standortes für Gewerbebetriebe und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt im Wesentlichen von der räumlichen Lage und der Ausprägung relevanter Standortfaktoren ab. Zur Bestimmung der Neuansiedlungsquote wurden daher folgende standortbezogenen Faktoren (Quellen: Desktop-Recherche, Angaben der Kommune) berücksichtigt:

- Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse,
- Nahversorgungssituation / Zentralität (Lebensmittel, Drogeriewaren),
- Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Stadthalle, Museum, Bibliothek, Schwimmbad, Gastronomie usw.),
- gesundheitliche Versorgung (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapie, Pflegeeinrichtungen, Apotheken usw.),
- Bildungs- und Betreuungsangebote (Kindergärten/Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Entfernung zu Hochschulen),
- Breitbandanbindung der Gewerbegebiete,
- verkehrliche Anbindung (Busverkehr, Anschluss an Bahnstrecke und Hauptverkehrsstraßen, nächster Güterbahnhof, nächster regionaler/internationaler Flughafen),
- Gewerbesteuerhebesatz,
- Bodenpreis für Gewerbeflächen (Durchschnittswerte).

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung anhand durchschnittlicher Bedeutungen der Faktoren ergibt sich ein

¹⁴ Bonny, H. W. (2013), S. 13.

¹⁵ Bonny, H. W. (2013), S. 15.

Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote (nun: 0,225 bzw. 0,8) auswirkt.

- **Verlagerungsquote:** Erfasst die Fälle von Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung). Für die Branchen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ wird ein Standardwert von 0,403 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, für „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ und „sonstige Dienstleistungen“ von 0,778 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen angenommen (GIFPRO-Regionsmodell¹⁶). Auch die (intrakommunale) Verlagerungsquote ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. So ist generell zu beobachten: Niedrige Verlagerungsquoten zeigen insbesondere topographisch schwierige Regionen, Gebiete mit einer geringen wirtschaftlichen Dynamik sowie Bereiche, in denen große Betriebe vorherrschen.¹⁷ Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw. hervorgerufen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:
 - o Raumkategorie,
 - o mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte,
 - o Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 200 Mitarbeiter).

Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt. Die Werte liegen zwischen 0,4 und 0,5 bzw. 0,75 und 0,85.

- **Freisetzungquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch frei werdende Fläche. Ein Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version¹⁸).
- **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiternutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es

¹⁶ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

¹⁷ Bonny, H. W. (2013), S. 25.

¹⁸ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version¹⁹).

▪ **Bewertung des GIFPRO-Modells:**

- *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabegrößen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit Jahrzehnten zum Einsatz. Es ermöglicht Ergebnisse, auch wenn keine spezifischen, ortsbezogenen Daten verfügbar sind. Die Ergebnisse können allerdings lediglich eine erste, grobe Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf einer Kommune liefern. Das Modell bietet die Möglichkeit, die einzelnen „Stellschrauben“ gemäß den örtlichen Gegebenheiten zu variieren, wie auch angewendet.²⁰

- *Schwächen:* Wesentliche Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grundlage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem sind die, bei den zentralen „Stellschrauben“ verwendeten Standardwerte zum Teil älter als 30 Jahre und damit hinsichtlich ihrer heutigen Gültigkeit in Frage zu stellen. Die Fundierung der Datengrundlage gestaltet sich schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen erreicht werden. Ein zentraler Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist zudem, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung **keine spezifischen Standortbedingungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.²¹

Durch die hauptsächliche Berechnung auf Basis der Beschäftigtenzahlen der letzten Jahre werden letztlich unterdurchschnittliche Entwicklungen in die Zukunft fortgeschrieben, so dass die Ergebnisse nicht immer die realen Bedarfe wiedergeben.

- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells, die durch die Anpassung an die räumlichen Gegebenheiten bereits klar reduziert wurden, ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Bereich

¹⁹ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

²⁰ Vallée, D. (2012), S. 25.

²¹ Vallée, D. (2012), S. 26.

Gewerbeflächen heranzuziehen (Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realistische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

b) Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe (Ansatz 2):

Die weitere Herangehensweise der Bedarfsberechnung stellt eine Trendfortschreibung der Entwicklung in den Kommunen des Verwaltungsraums in den letzten Jahren dar. Dieser Ansatz soll der Schwierigkeit Rechnung tragen, dass der GIFPRO-Ansatz die individuellen Gegebenheiten eines Ortes kaum darstellen oder einbeziehen kann, so dass bewusst zur Absicherung der Ergebnisse ein ergänzender Ansatz eingebunden wird (= Mehrfach-Plausibilität).

Auf Basis sowohl der bisherigen realen Nachfrage nach Gewerbeflächen (letzte sechs Jahre, in Teilen wurden die Daten aufgrund fehlender Informationen für kürzere Zeiträume hochgerechnet), der Bedarfe laut Unternehmensbefragung als auch der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren wird bei diesem Ansatz **die Entwicklung der letzten Jahre analysiert und für die nächsten Jahre bis 2035 fortgeschrieben.**

Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung nach zentralörtlicher Funktion und Raumkategorie korrigiert.

Zu diesem Zweck wurden von den Verwaltungen der Kommunen folgende Daten abgefragt und ausgewertet:

- Gesamtumfang der **angefragten Gewerbeflächen** 2015 – 2020
- **kommunale Flächenverkäufe** 2015 - 2020
- **Erweiterungen Bestandsflächen** Unternehmen 2015 - 2020

Weiterhin finden folgende Inhalte Berücksichtigung:

- **Korrektur anhand der Angaben des Statistischen Landesamtes** zur Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen seit 2014.
- Bedarfe der Unternehmen vor Ort auf Basis der **Unternehmensbefragung** (nur die real benannten Bedarfe ohne Hochrechnung als konservativer Ansatz)
- Anmerkung Anfragen nach Gewerbeflächen 2015 bis 2020: Zur rechnerischen Eliminierung von Mehrfachanfragen derselben Unternehmen in verschiedenen Kommunen, wurden die bisherigen Anfragen in der Trendfortschreibung nur zu einem

Drittel (= Erfahrungswert unter Berücksichtigung der Anteil an Erweiterungs- und Neuansiedlungsbedarfen) berücksichtigt. Ebenso wird damit berücksichtigt, dass nur aus einem Teil der Anfragen auch wirklich eine Ansiedlung und damit Flächeninanspruchnahme resultiert. **Es wird also davon ausgegangen, dass nur ein Teil der Anfragen realistisch ist, d.h. zu einer Ansiedlung führt bzw. führen würde, vorausgesetzt die nachgefragte Fläche ist verfügbar.**

- Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Diese Annahme entspricht allerdings nur selten der Realität. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung nach zentralörtlicher Funktion und Raumkategorie korrigiert.

Es ist zu betonen, dass die Ergebnisse **stark abhängig von den verfügbaren Flächen und Entwicklungen der letzten Jahre** sind. Denn erfolgte Anfragen nach Gewerbeflächen stehen oft in direktem Zusammenhang mit vermarkteten Gewerbeflächen. Zusätzlich zeigt sich aber daran auch eine grundsätzliche Standortattraktivität durch Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die verkehrliche Erreichbarkeit. Somit können die Ergebnisse durchaus einen **realistischen Anhaltswert** für die Entwicklungen der nächsten Jahre geben, können aber ausschließlich einen Anhaltswert darstellen und keine klare Obergrenze. Die einzelnen eingeflossenen Mittelwerte aus der Entwicklung der letzten Jahre können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Grafik: Berechnung Bedarfsprognose Ansatz 2

Kommune	Durchschnittliche jährliche Anfragen nach Gewerbeflächen seit 2015*	Durchschnittliche jährliche Entwicklung Industrie- und Gewerbeflächen 2014-2019	Durchschnittlicher jährlicher Bedarf Unternehmen Erweiterungen 2020-2024 (Befragung)	Jährlich errechneter Mittelwert	Faktor Rahmenbedingungen ***	Ermittelter Flächenbedarf bis 2035 (Bedarf pro Jahr) Ansatz 2
	(1)	(2)	(3)	(4)=(1)/3 + (2) + (3) / 3	(5)	(6) = (4) * (5)
Attenweiler	2 - 2,5 ha	< 0,5 ha	< 0,5 ha**	0,5 – 0,6 ha	0,8	0,4 – 0,5 ha
Biberach	11 – 11,5 ha	2 – 2,5 ha	5,5 – 6 ha	3,8 – 3,9 ha	0,9	3,4 – 3,5 ha
Eberhardzell	3,5 – 4 ha	2 ha	2,5 – 3 ha	1,9 - 2 ha	0,8	1,6 – 1,7 ha
Hochdorf	5,5 – 6 ha	1 – 1,5 ha	< 0,5 ha**	1,1 – 1,2 ha	0,8	0,9 – 1,0 ha
Maselheim	3,5 – 4 ha	0,5 ha	0,5 – 1 ha	0,9 – 1 ha	0,8	0,7 – 0,8 ha
Mittelbiberach	5 – 5,5 ha	0,5 ha	< 0,5 ha**	0,7 – 0,8 ha	0,8	0,6 – 0,7 ha
Ummendorf	9 – 9,5 ha	0 ha	0,5 – 1 ha	1,2 – 1,3 ha	0,8	1,0 – 1,1 ha
Warthausen	2 - 2,5 ha	1 – 1,5 ha	0,5 – 1 ha	0,9 – 1 ha	0,8	0,7 – 0,8 ha

Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2021 auf Basis von Daten statistische Landesamt, Angaben Kommunen. Rundungsdifferenzen möglich.

* Bei den Anfragen wurde angenommen, dass nur 1/3 der angefragten Flächen umgesetzt werden

** Bei fehlender Datengrundlage wurde auf die kommunalen Flächenverkäufe / Erweiterung Bestandsbetriebe / Daten des Baulandgutachtens zurückgegriffen

*** Faktor ermittelt aus zentralörtlicher Funktion (z.B. Biberach Mittelzentrum) und Raumkategorie (alle ländlicher Raum, daher Werte unter 1)

c) Korrektiv: Reduktion um Planungsflächen:

- Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, wurden bei allen drei Berechnungsverfahren von den prognostizierten, absoluten Flächenbedarfen jeweils die **vorhandenen Flächenpotenziale** (verfügbare freie BPlan-Flächen) **abgezogen**.
- Eine Einbeziehung weiterer **Korrektive** im Sinne von Auswirkungen durch die Entwicklungen von Industrie 4.0 oder weitere Änderungen der Nachfrage wurden **bewusst nicht einbezogen**, da keine einheitlichen Prognosen bestehen, wie sich die Nachfragen hierdurch entwickeln und so keine undefinierten Änderungen der Prognose erfolgen sollen.