



Gezielte Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Verwaltungsraum Biberach



Entwurf Zwischenergebnisse

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel

Ziele des Projektes

Ziele / angestrebte Ergebnisse:

- **Aktualisierte Rahmendaten** der Gewerbeflächenstrategie
- Aktualisierte **Planungsflächen** (Angaben der Kommunen zu seit 2015 entwickelten / vermarkteten Planungsflächen)
- **Daten zu künftigen Flächenbedarfen** sind zu prüfen und zu aktualisieren und synchron zur derzeitigen Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2035“ dem **Zeithorizont 2035** anzupassen.
- Prüfung möglicher **Änderungen in den strategischen Ansätzen** aus dem Jahr 2015 – insbesondere vor dem Hintergrund der bereits absehbaren Auswirkungen auch 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. Auf umfassende Flächenerhebungen kann angesichts der genannten Ziele verzichtet werden.

Methodik

	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	Verwendung von 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 zur Verifizierung der Ergebnisse der Befragungen	8 Gespräche
Prognose	Bedarfsanalyse via komparativer Verfahren bis 2035	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. Berücksichtigung der bereits erfolgten Flächenentwicklungen der letzten 5 Jahre
Strategie	Fortschreibung Flächenbedarfe	Ermittlung der Flächenbedarfe als Grundlage für die FNP-Fortschreibung 2035	

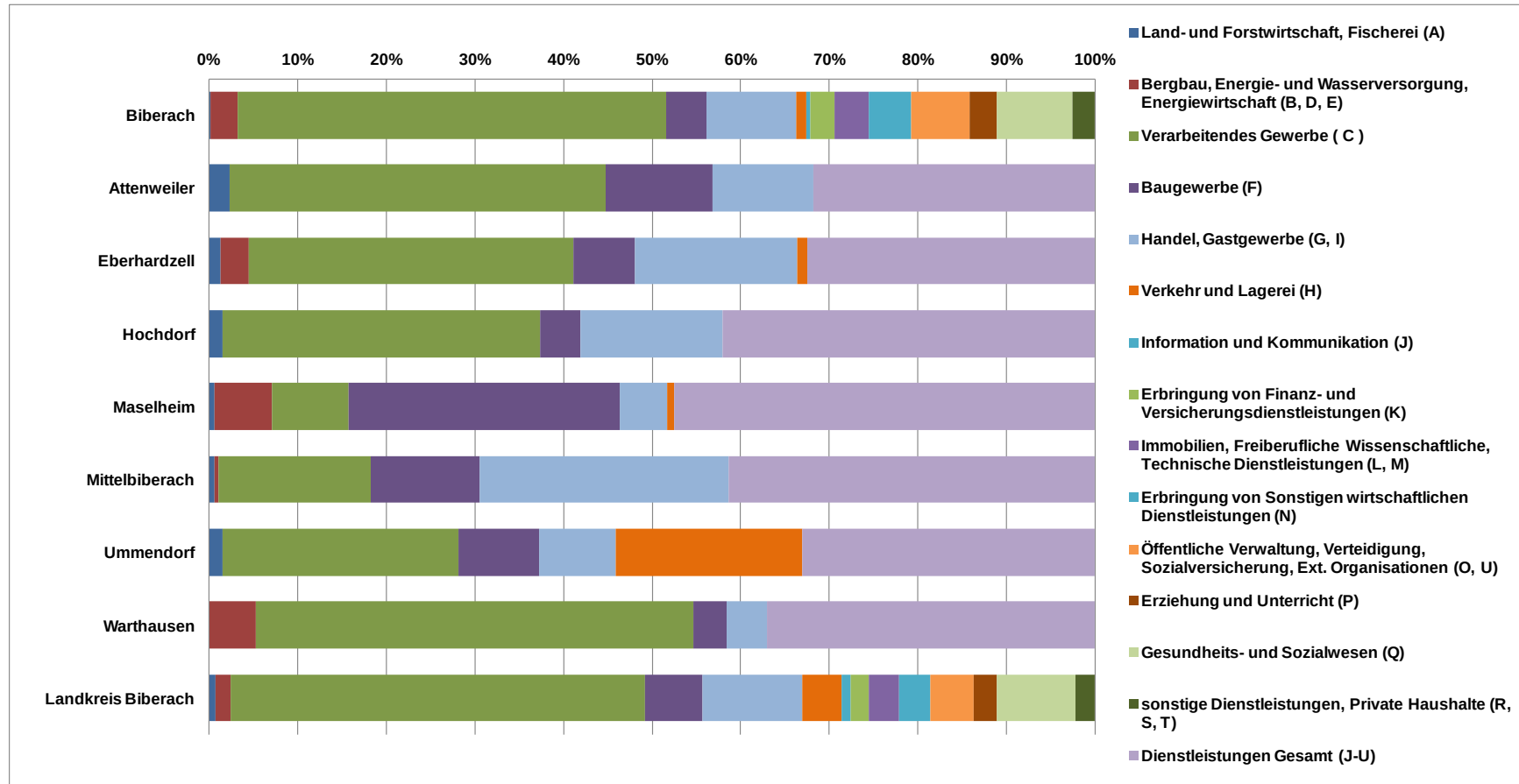
- 1. Rahmenbedingungen / Ist-Analyse**
2. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation
3. Bedarfsprognose

1.1 Statistische Rahmendaten

Statistische Daten Kommunen Verwaltungsraum										
Indikator	Attenweiler	Biberach	Eberhard- zell	Hochdorf	Maselheim	Mittel- biberach	Ummen- dorf	Wart- hausen	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										

- Die Ergebnisse zeigen eine **hohe Dynamik in der Entwicklung von Beschäftigten, Unternehmen und Flächen** im gesamten Verwaltungsraum – natürlich mit Differenzen zwischen den Kommunen
- Biberach** stellt erwartungsgemäß das **wirtschaftliche Zentrum** mit überdurchschnittlicher **Beschäftigtendichte** und klar positivem **Pendlersaldo** dar. Die Umlandgemeinden hier aber auch mit wichtiger **Wohnfunktion**.

1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

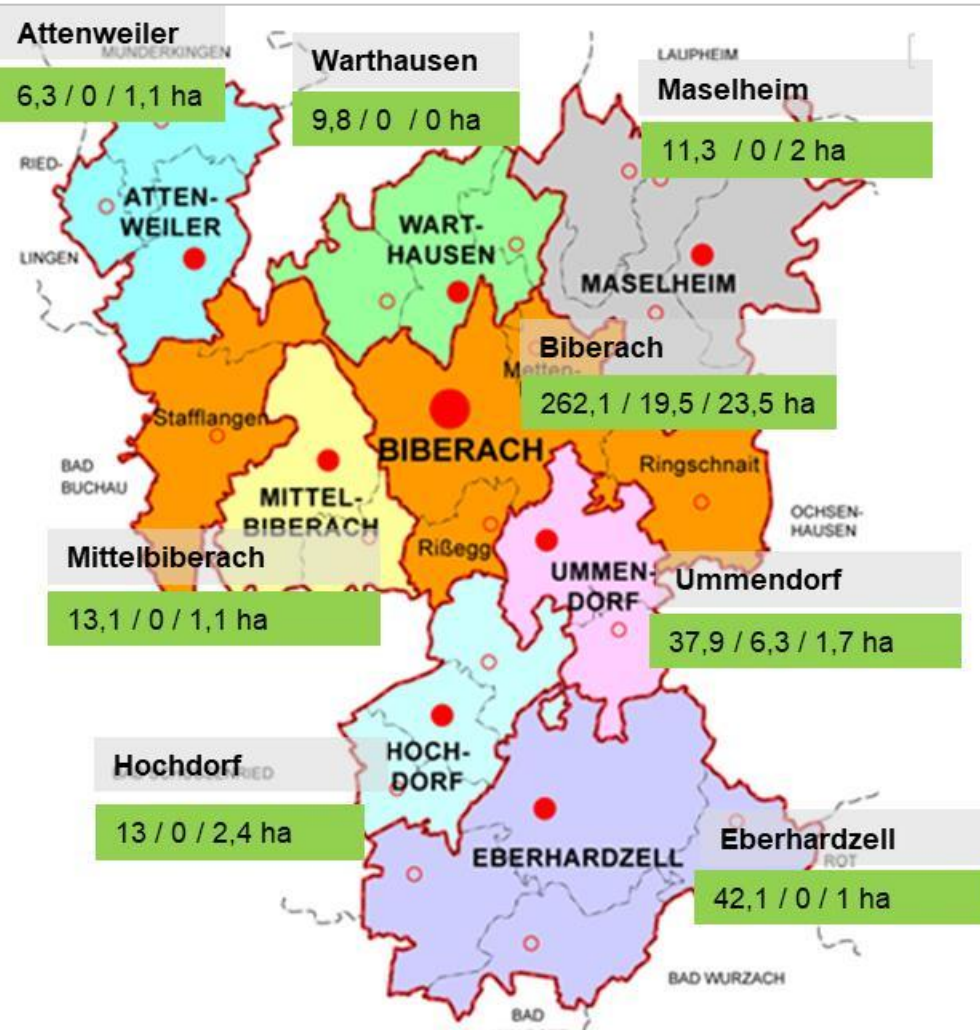


Quelle: imakomm AKADEMIE, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit Juni 2020 (differenzierte Darstellung Dienstleistungen aus Datenschutzgründen nicht in allen Kommunen)

- Hoher Anteil Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe im Landkreis und v.a. in Biberach und Warthausen
- Maselheim mit hohem Anteil Beschäftigte Baugewerbe, Handel/Gastgewerbe überdurchschnittlich in Mittelbiberach und Eberhardzell, Ummendorf hoher Anteil bei Lagerei / Verkehr

1. Rahmenbedingungen / Ist-Analyse
2. **Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation**
3. Bedarfsprognose

2.1 Ist-Situation Gewerbeflächenbestand



Gesamtbetrachtung Verwaltungsraum

Bestand:

395,2 ha

Verfügbarer Bestand:

25,8 ha

Unbebaut, nicht verfügbar**:

32,8 ha

** da bereits reserviert, kein Verkauf durch Eigentümer, Option etc.

Entwicklung seit 2015

Bestand:

+ 54,2 ha

Verfügbarer Bestand:

+ 18 - 19 ha

Unbebaut, nicht verfügbar**:

- 5 ha

Angaben der Gemeinden, Rundungsdifferenzen können auftreten

Legende für die Übersichtskarte:

Bestand/ davon unbebaut und verfügbar/ davon
unbebaut aber nicht verfügbar

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.
Kartengrundlage: Stadt Biberach

2.2 Entwicklung Gewerbeflächenbestand seit 2015

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

- Entwicklungen seit 2015 v.a. in Biberach, Eberhardzell, Hochdorf und Ummendorf
- In Biberach und Ummendorf ergeben sich noch verfügbare Flächen für eine weitere Entwicklung

1. Rahmenbedingungen / Ist-Analyse
2. Gewerbeflächenbestand / Ist-Situation
3. **Bedarfsprognose**

3.1 Prognoseverfahren

Prognoseverfahren Gesamtbedarf Gewerbeflächen bis 2035

Ansatz 1: Prognoseverfahren GIFPRO (angepasst)

Ermittlung des Flächenbedarfs durch Neugründungen, inter- und intrakommunale Verlagerungen unter Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten

Ansatz 2:

Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen Gewerbe und aktuelle Bedarfe seit 2015

Exploration Mittelwert aus: Anfragen nach Gewerbeflächen / Flächenentwicklung / Reale Flächenbedarfe nach Unternehmensbefragung

Reduktion des Bedarfs um verfügbare Gewerbegebietsflächen

Anpassung Bedarfe

Ggf. Beachtung aktueller Infrastrukturprojekte, Einwohnerrelation, konkrete Erweiterungsbedarfe, Dynamik letzte Jahre

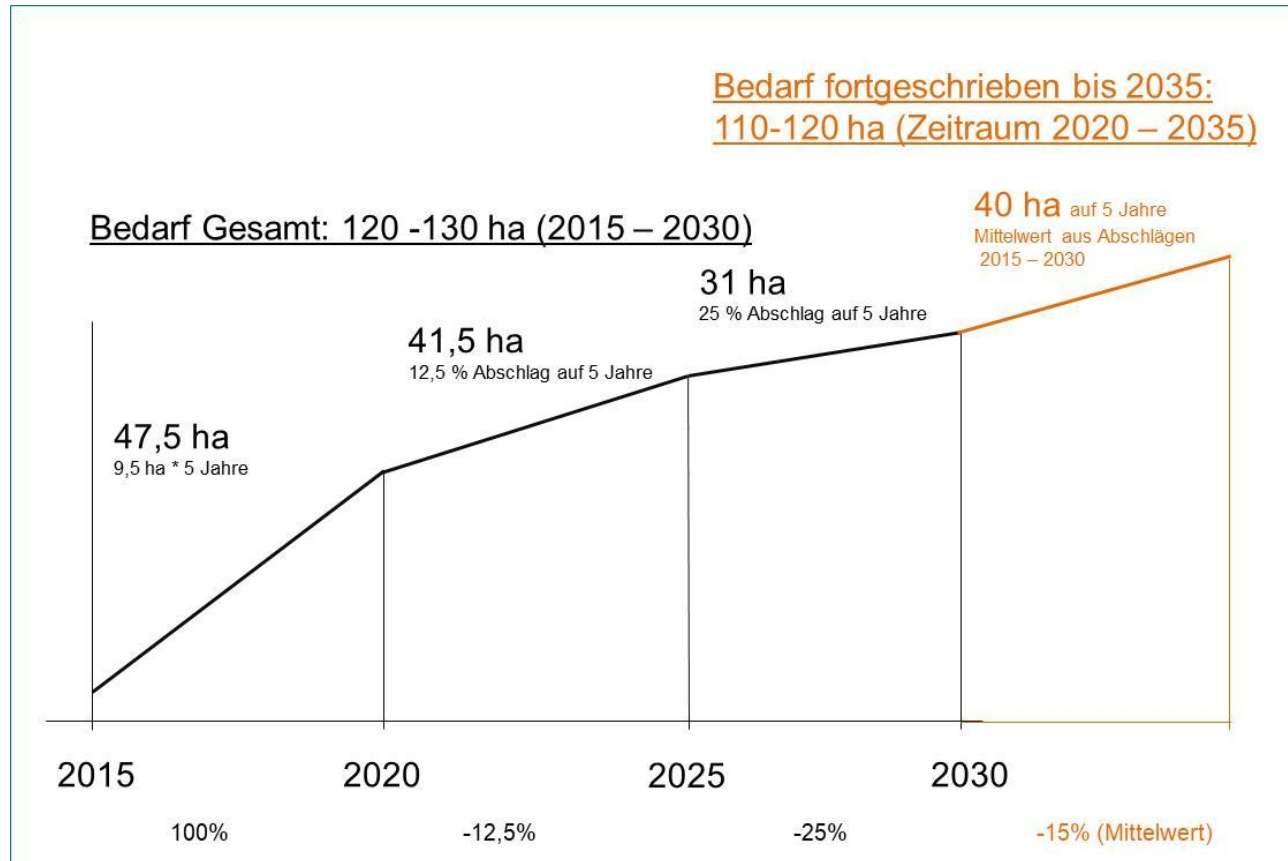
Ansatz 3:

Fortschreibung der Bedarfsberechnung von 2015 bis 2035 zur Validierung der Ergebnisse

Weiterführung der Bedarfe anhand der Methodik von 2015 zur Überprüfung der Vergleichbarkeit

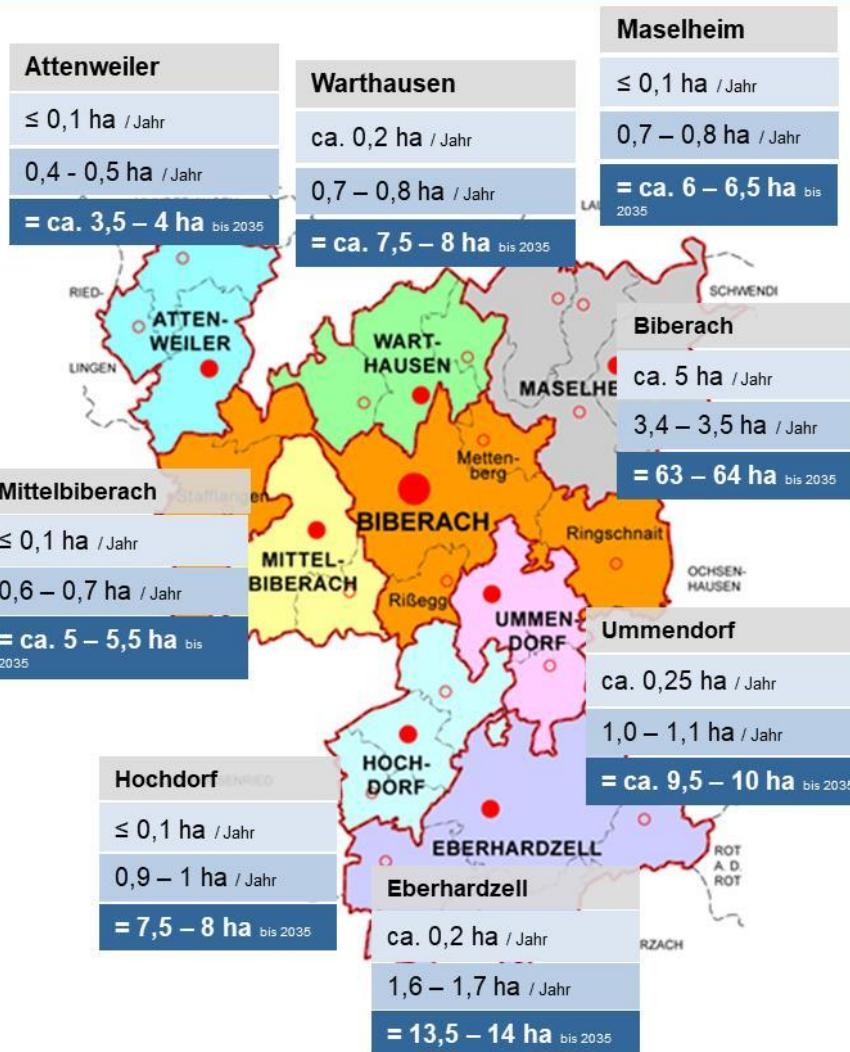
- Verwendung **unterschiedlicher Prognoseverfahren** im Sinne einer **Mehrfachplausibilität**

3.1 Ansatz 3: Validierung Fortschreibung 2015



- Zur **Validierung** der Ergebnisse wurden die **Bedarfe von 2015 bis 2035** weiter **fortgeschrieben** (mittlere Bedarfe des degressiven Ansatzes)
- Dies zeigt auf, dass die Bedarfe für den Gesamtraum auch bis 2035 sich entsprechend weiter fortsetzen und sich hier **keine signifikanten gesamtträumlichen Änderungen** ergeben haben.

3.2 Ableitung Flächenbedarf bis 2035 Ansatz 1 & 2



Gesamt Betrachtung Verwaltungsraum Bedarfe:

GIFPRO - Berechnung:
5 - 6 ha / Jahr

Trendfortschreibung:
9 – 10 ha / Jahr

Bedarfsannäherung insgesamt:
115 – 120 ha insgesamt
(7,5 – 8 ha / Jahr)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2021.
Kartengrundlage: Stadt Biberach

Vergleichswerte 2015:

GIFPRO - Berechnung:
3 – 5 ha / Jahr

Jährliche Anfragen:

(Angaben der Gemeinden, Ø der letzten 5 Jahre**)

Ø- Wert Anfragen pro Jahr von innen: 12,8 ha /

Ø- Wert Anfragen pro Jahr von außen 11,7 ha /

Summe: 24,3 ha

Realistische* Bedarfsannäherung
insgesamt:

120-130 ha insgesamt
(8 - 9 ha / Jahr)

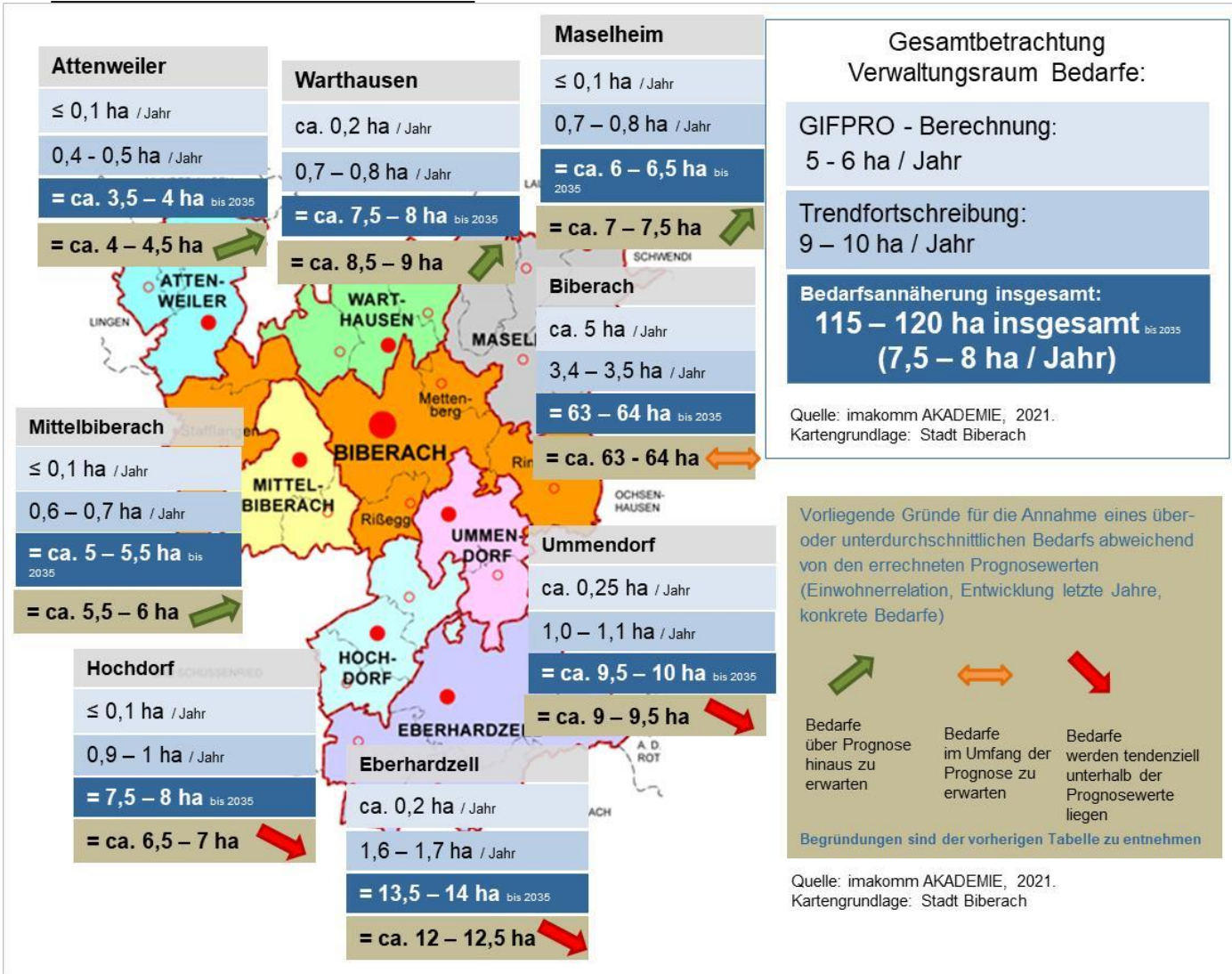
*Einbezogene Parameter / Quellen: Bürgermeistergespräche,
Unternehmensgespräche, Abschätzung von Mehrfachanfragen etc.

- Ergebnisse der Bedarfsprognose zeigen auch bis 2035 **hohe Bedarfe für den Verwaltungsraum**
- Zum Teil haben sich **seit 2015 Verschiebungen** ergeben, grundsätzlich aber in allen Kommunen noch Entwicklungsbedarfe erkennbar.
- Die **verfügbaren Flächen** und die **Dynamik** der Entwicklung haben entsprechende **Einflüsse auf die Prognoseergebnisse**, so dass diese nochmals entsprechend der Rahmenbedingungen auf ihre Verteilung geprüft werden

3.3 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

3.3 Ableitung Flächenbedarf bis 2035 Anpassung Bedarfe

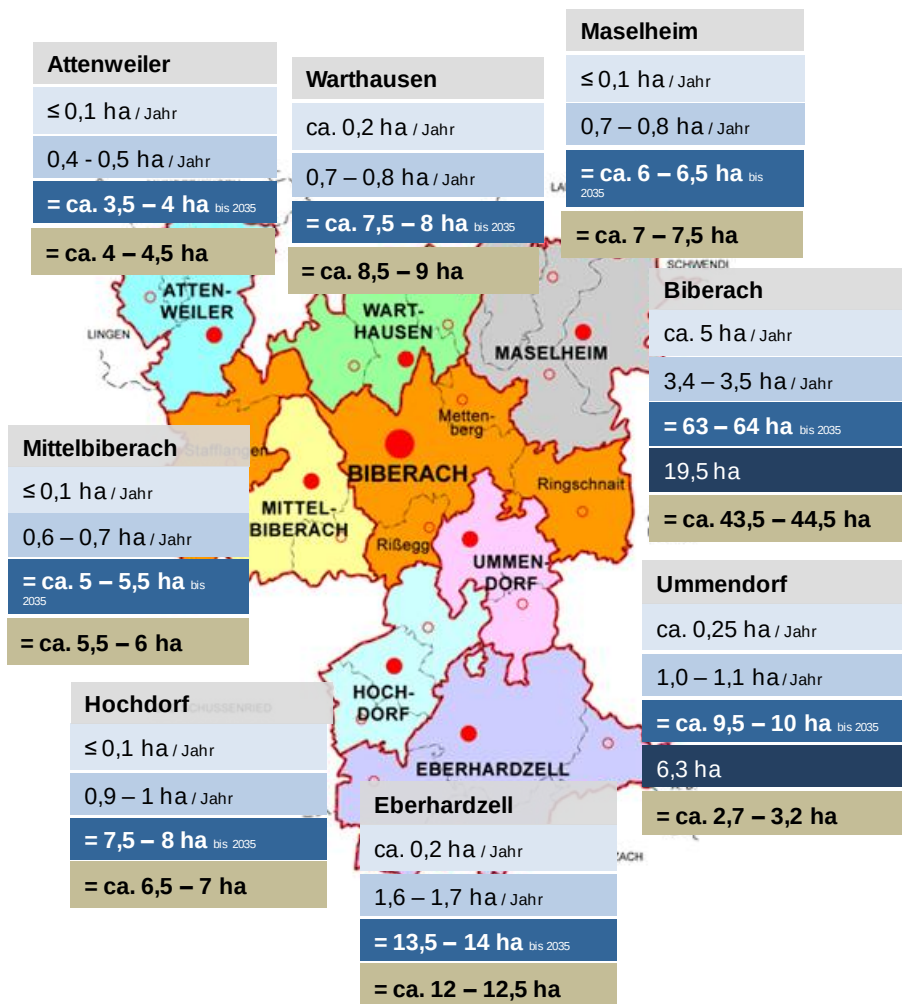


- **Bedarf Gesamttraum zu 2015 schreiben sich im Wesentlichen fort** (nur leichte Verringerung), betrachtete Rahmenbedingungen wirken sich aber auf die **Verteilung zwischen den Kommunen** aus
- In einigen Kommunen **überdurchschnittliche Veränderungen Gesamtdynamik seit 2015** - durch Anpassung nach Rahmenbedingungen angeglichen.
- Grundsätzlich ergeben sich aber in **allen Kommunen noch Bedarfe** für die weitere Entwicklung

Weitere Erläuterungen:

- **Biberach:** Bedarfe gleichbleibend, da davon auszugehen ist, dass sich die großflächigen Nachfragen über interkommunale Entwicklungen abdecken lassen
- **Eberhardzell:** Flächen nachfragen gegeben, die über die prognostizierten Bedarfe gemäß der Rechenmodelle der Prognosen hinausgehen. Hier sind ggf. einzelne Sonderbetrachtungen notwendig

3.4 Gesamtergebnis Flächenbedarf Neuausweisungen bis 2035 – abzüglich verfügbarer Bestandsflächen



Gesamt Betrachtung Verwaltungsraum Bedarfe:
GIFPRO - Berechnung: 5 - 6 ha / Jahr
Trendfortschreibung: 9 – 10 ha / Jahr
Bedarfsannäherung insgesamt: 115 – 120 ha insgesamt (7,5 – 8 ha / Jahr)
Abzüglich verfügbarer Bestandsflächen : ca. 26 ha

- **Bedarfe** gehen in allen Kommunen **deutlich über noch gegebenen verfügbaren Bestandsflächen** hinaus
- **Nachfrage** und **Entwicklung** der letzten Jahre lassen erkennen, dass der **Gesamtraum** einer **hohen Dynamik** unterliegt, die sich gleichbleibend seit 2015 weiter fortgesetzt hat.
- Gesamtraum sollte sich **strategisch ausgeglichen entwickeln** – auch gemäß kommunaler Größen sowie zentralörtlicher Funktionen
- Grundsätzlich aber **Betrachtung als Gesamt-raum** wesentlich, da auch gemeinsame **Entwicklung als Wohn- und Wirtschaftsraum** nicht nach einzelnen Kommunen betrachtet werden kann.

imakomm AKADEMIE GmbH



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



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

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.

Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind Teil einer mündlichen Präsentation und nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen wiederzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, info@imakomm-akademie.de