

MANGEL IM ÜBERFLUSS?

Gewerbeflächenstudie der Region Nordschwarzwald

Erhebung der Gewerbeflächenreserven,
Bedarfsermittlung und Analysen

REGION NORDSCHWARZWALD
Regionalverband



Vorwort

Die Region Nordschwarzwald ist geprägt durch attraktive Landschaftsräume und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Sie zeichnet sich aber auch als bedeutender Wirtschaftsstandort aus. So ist eine Vielzahl national und international tätiger Unternehmen in der Region heimisch.

Um auch in Zukunft die Balance zwischen Wirtschaftsstandort und hoher Lebensqualität zu wahren, ist ein Flächenmanagement erforderlich. Damit können die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum aufeinander abgestimmt werden.

Mit der vorliegenden Studie soll ein erster Baustein für ein künftiges Flächenmanagement geliefert werden. Dazu wurden mittels eines Erhebungsbogens in den Kommunen der Region die vorhandenen Gewerbeflächenreserven ermittelt. Darüber hinaus wurde, abgeleitet aus der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen 10 Jahre, der Bedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre abgeschätzt. Da Fläche nicht vermehrbar ist und gute, möglichst konfliktfreie Standorte nur in begrenztem Maß vorhanden sind, fand der interkommunale Aspekt bei der Erarbeitung der Studie besondere Berücksichtigung.

Aus den erhobenen Daten wurden erste Schlussfolgerungen für die künftige Entwicklung gezogen und Handlungsansätze dargestellt. So zeigt sich, dass zwar genügend Reserven vorhanden sind, diese jedoch nicht immer den wirtschaftlichen Standortansprüchen genügen oder auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar und realisierbar sind.

Es wird daher auch in Zukunft notwendig sein, Gewerbeflächen neu auszuweisen. Gleichzeitig müssen bei vorhandenen fast 700 ha Reserveflächen in der Region aber auch bereits genehmigte aber nicht marktfähige Flächen auf ihren weiteren Bestand hin überprüft werden.

Die vorliegende Studie soll als Basis für die Diskussion um die Flächenentwicklung in der Region dienen.

Wir wünschen Ihnen viele aufschlussreiche Eindrücke beim Lesen!



Jürgen Kurz, Bürgermeister
Verbandsvorsitzender



Dirk Büscher
Verbandsdirektor

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	7
1.1	AUFGABENSTELLUNG/ ZIEL DER UNTERSUCHUNG	7
1.2	VORGEHENSWEISE	7
2	DIE REGION, EINWOHNER – BESCHÄFTIGTE - GEWERBESTEUER	8
2.1	LAGE IM RAUM	8
2.2	EINWOHNERENTWICKLUNG 2004 - 2014.....	8
2.3	BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG 2004 – 2014	9
2.4	GEWERBESTEUERENTWICKLUNG 2004 - 2014	12
2.5	ERKENNTNISSE	14
3	REGIONALE ZIELE ZUR GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	15
3.1	PLANERISCHE LEITVORSTELLUNGEN	15
3.2	INDUSTRIE- UND GEWERBESCHWERPUNKTE DER REGION IM ÜBERBLICK	16
3.3	INTERKOMMUNALE ENTWICKLUNGSZIELE	20
4	DIE UMFRAGE – ERGEBNISSE UND ANALYSEN	21
4.1	BESCHREIBUNG DER INHALTE DES ERHEBUNGSBOGENS UND FRAGEN	21
4.2	FLÄCHENANGEBOT IN DER REGION	21
4.3	ENTWICKLUNG DER TATSÄCHLICHEN ÜBERBAUUNG VON GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN SEIT 2004	26
4.4	FLÄCHENENTWICKLUNG IM VERHÄLTNIS ZUR ENTWICKLUNG VON BESCHÄFTIGTEN/GEWERBESTEUEREINNAHMEN 2004-2014.....	28
4.5	EINSCHÄTZUNG DES KÜNFTIGEN BEDARFES AN GEWERBEFLÄCHEN.....	31
4.6	DIFFERENZIERTER BETRACHTUNG DER GEWERBLICHEN ENTWICKLUNG ANHAND DER ZENTRALÖRTLICHEN FUNKTION	33
4.7	INTERKOMMUNALE GEWERBEGEBIETE	40
4.8	HEMMNISSE UND ERFOLGSFAKTOREN BEI EINER GEWERBLICHEN ENTWICKLUNG	42
5	ZENTRALE ERKENNTNISSE UND MÖGLICHE HANDLUNGSFELDER	44

ANHANG

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Regionalverbände Baden-Württemberg	8
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordschwarzwald, eigene Darstellung	8
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Regionen, eigene Darstellung	9
Abb. 4: Beschäftigtenentwicklung in der Region Nordschwarzwald, eigene Darstellung	9
Abb. 5: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich der Regionen, eigene Darstellung	10
Abb. 6: Gewerbesteueraufkommen in der Region Nordschwarzwald, eigene Darstellung	12
Abb. 7: Gewerbesteuereinnahmen, eigene Darstellung	12
Abb. 8: Beschäftigte/Gewerbesteuer, prozentuale Entwicklung, eigene Darstellung	13
Abb. 9: Gewerbesteuerentwicklung, Vergleich der Regionen, eigene Darstellung.....	14
Abb. 10: Zentrale Orte und Entwicklungsachsen der Region Nordschwarzwald, Strukturkarte des Regionalplans 2015	15
Abb. 11: Gewerbeschwerpunkte der Region, eigene Darstellung.....	16
Abb. 12: Reserven in der Region und den Landkreisen, eigene Erhebung und Auswertung	22
Abb. 13: Reserven nach zentralörtlicher Funktion, eigene Erhebung und Auswertung	22
Abb. 14: Verfügbare Reserven, eigene Erhebung und Auswertung	24
Abb. 15: Überbauung 2004-2014, eigene Auswertung	26
Abb. 16: Verhältnis Flächenzuwachs-Beschäftigte, eigene Darstellung	28
Abb. 17: Verhältnis Flächenzuwachs-Gewerbesteuerentwicklung, eigene Darstellung	30
Abb. 18: Gegenüberstellung Reserven/Überbauung, eigene Auswertung	32
Abb. 19: Bedarf über Bauleitplanung hinaus, eigene Erhebung und Darstellung	32
Abb. 20: Oberzentrum Pforzheim, Überbauung/Reserven, eigene Erhebung und Darstellung.....	33
Abb. 21: Aktuelle gewerbliche Entwicklungen in Pforzheim, eigene Darstellung, Grundlage: Regionalplan 2015.....	34
Abb. 22: Überbauung/Reserven in den Mittelzentren, eigene Auswertung	35
Abb. 23: Unterzentren, Reserven/Überbauung, eigene Erhebung und Darstellung	37
Abb. 24: Kleinzentren, Überbauung/Reserven, eigene Darstellung.....	39
Abb. 25: Interkommunale Gewerbegebiete in der Region und beteiligte Kommunen.....	40

Kartenverzeichnis

Karte 1: Entwicklung der Beschäftigten 2004-2014, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Frankfurt, eigene Auswertung und eigene Darstellung.....	11
Karte 2: Verteilung der Reserven, eigene Erhebung und Analyse	25
Karte 3: Überbauung, eigene Erhebung und Auswertung	27
Karte 4: Interkommunale Gewerbegebiete in der Region, eigene Erhebung und Darstellung	41

1 Ausgangslage

1.1 Aufgabenstellung/ Ziel der Untersuchung

Aufgabenstellung

Das Angebot an Fläche ist begrenzt und nicht vermehrbar. Daher stehen verschiedene Nutzungsformen untereinander in Konkurrenz, wobei bestimmte Nutzungen sich kombinieren lassen, während andere sich gegenseitig ausschließen. Im Rahmen eines Flächenmanagementkonzeptes müssen daher die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum wie Siedlungsentwicklung, Freiraum-/Naturraumentwicklung und Verkehrsentwicklung aufeinander abgestimmt werden.

Ein nachhaltiges Flächenmanagement ist jedoch nur möglich, wenn auch das Angebot an verfügbaren Flächen bekannt ist. Bislang gibt es in der Region keine Übersicht über die vorhandenen Gewerbeflächenreserven. Feststellen lässt sich jedoch, dass einerseits auf viele Anfragen von Unternehmen hin keine passenden Grundstücke angeboten werden können, während auf der anderen Seite Schwierigkeiten in der Vermarktung vorhandener (genehmigter) Gewerbeflächen bestehen. Die Folgen dieses Mangels trotz vorhandener freier und verfügbarer (aber nicht marktfähiger) Flächen können eine Abwanderung von Unternehmen und damit der Verlust von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuern sein. Dies deutet auf einen Handlungsbedarf hin. Der Regionalverband Nordschwarzwald hat daher beschlossen, im Rahmen einer Studie die „Ist-Situation“ im gewerblichen Bereich strukturiert zu analysieren und darüber hinaus den Bedarf an neuen Gewerbeflächen einzuschätzen.

7

Ziel der Untersuchung

Ziel der vorliegenden Studie ist es somit, die **Gewerbeflächenreserven** in der Region gemeinsam mit den Städten und Gemeinden der Region zu **ermitteln** und den Bedarf an neuen Gewerbeflächen einzuschätzen. Dabei soll im Rahmen der Studie der interkommunale Aspekt besondere Berücksichtigung finden.

1.2 Vorgehensweise

Zur Ermittlung der Gewerbeflächenreserven wurde ein Erhebungsbogen entwickelt und eine Umfrage in allen Städten und Gemeinden der Region durchgeführt.

In Kapitel 4 werden der Erhebungsbogen und seine Fragen näher erläutert. Die Ergebnisse der Erhebung wurden aufgenommen und ausgewertet. Darüber hinaus wurden aus der Analyse der Umfragewerte Rückschlüsse gezogen und mögliche regionale Handlungsfelder für die Zukunft aufgezeigt. Bevor auf die Umfrage und die Ergebnisse der Erhebung näher eingegangen wird, sollen im Folgenden zunächst die Region beschrieben sowie die raumordnerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen zur Gewerbeflächenentwicklung näher erläutert werden.

2 Die Region, Einwohner – Beschäftigte - Gewerbesteuer

2.1 Lage im Raum

Die Region Nordschwarzwald ist eine von 12 Regionen in Baden-Württemberg (vgl. Abb. 1). Sie besteht aus den Landkreisen Enzkreis, Calw und Freudenstadt sowie der Stadt Pforzheim. Mit einer Fläche von 2 340 km² gehört sie zu den kleineren der 12 Regionen. Insgesamt leben in den



Abb. 1: Regionalverbände Baden-Württemberg

70 Städten und Gemeinden der **Region**
580.932 Menschen (Stand 31.12.14), woraus sich eine Bevölkerungsdichte von 247 Personen je km² ergibt. Damit liegt die Region leicht unter dem Landesschnitt mit 298 Personen je km².

Die Region Nordschwarzwald liegt verkehrsgünstig an der Achse Karlsruhe – Pforzheim – Stuttgart und ist über mehrere Anschlüsse an die Autobahn A8 (Karlsruhe-Stuttgart) und die A 81 (Heilbronn – Bodensee) an das überörtliche Verkehrsnetz in wenigen Minuten angebunden. Die Mittellage zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Karlsruhe macht die Region vor allem für Unternehmen interessant, die die Nähe zu den Ballungszentren bei vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen suchen und gleichzeitig eine natürliche Umgebung zum Wohnen und Arbeiten für ihre Mitarbeiter bieten möchten.

2.2 Einwohnerentwicklung 2004 - 2014

Zwischen 2004 und 2014 sank die Bevölkerung in der Region Nordschwarzwald um 17.935 Personen (vgl. Abb. 2).¹ Dies entspricht einer **Abnahme von 3 %**. Diese rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist

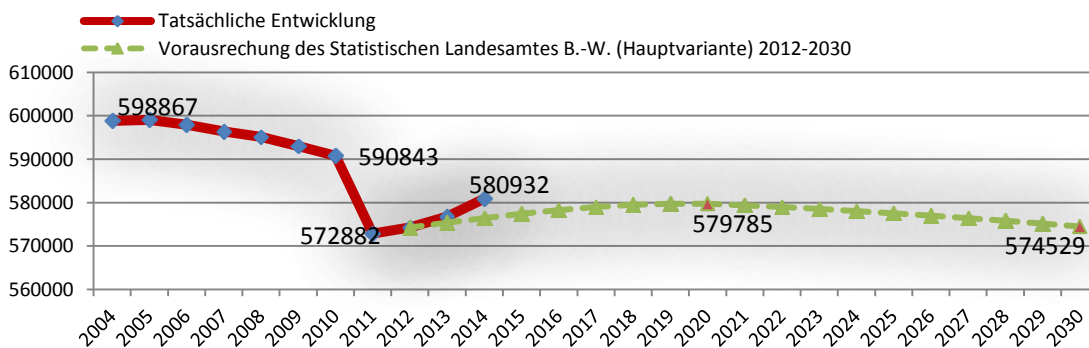


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordschwarzwald, eigene Darstellung

vor allem auf den Geburtenrückgang nicht nur in der Region Nordschwarzwald sondern in ganz Deutschland zurückzuführen. Im Jahr 2011 wurden die Bevölkerungszahlen durch den Zensus 2011 (nach unten) korrigiert, was zu einem „Knick“ in der Bevölkerungsstatistik führte. Seit 2011

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesinformationssystem, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>

nimmt die Bevölkerung in der Region wieder zu. So lebten Ende 2014 über 8000 Menschen mehr in der Region als noch im Jahr 2011. Die **aktuelle Voraussrechnung** des Statistischen Landesamtes 2012 -2030 ist daher bereits jetzt **überholt**.² Grund hierfür ist, dass die tatsächlichen Zuwanderungsquoten aufgrund der aktuellen Kriegssituation in vielen Ländern der Welt weitaus höher sind, als vom Statistischen Landesamt B.-W. in seiner Voraussrechnung angenommen. Daher ist vom Statistischen Landesamt eine Überarbeitung der Voraussrechnung kurzfristig vorgesehen.³

Bevölkerungsentwicklung 2004 - 2014 im Vergleich der Regionen

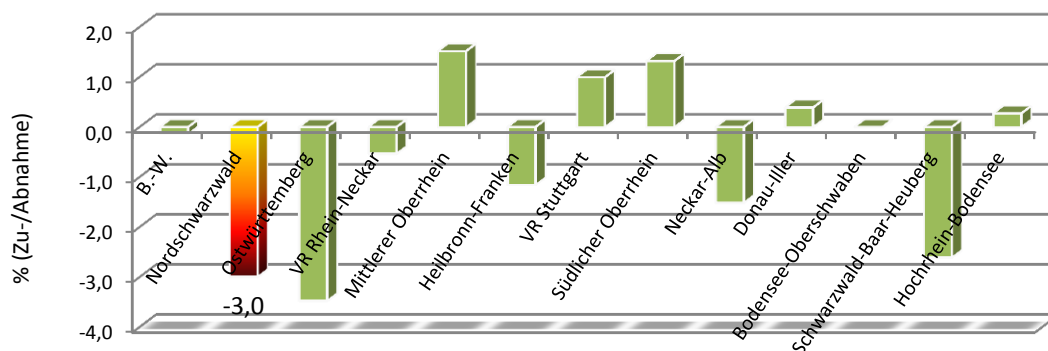


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Regionen, eigene Darstellung

Im Vergleich der Regionen hat die Region Nordschwarzwald im Betrachtungszeitraum gemeinsam mit der Region Ostwürttemberg die meisten Einwohnerverluste zu verzeichnen (vgl. Abb. 3). Es ist jedoch anzunehmen, dass dieser Rückgang in den kommenden Jahren durch die voraussichtliche Zuwanderung wieder ausgeglichen werden kann.

2.3 Beschäftigtenentwicklung 2004 – 2014

Im Jahr 2014 hat die Region Nordschwarzwald insgesamt fast 200.000 (198.028) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (vgl. Abb. 4).⁴ Damit sind fast 20.000 mehr als im Jahr 2004 in der Region beschäftigt. Der „Knick“ im Jahr 2008 auf 2009 kann auf die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise in diesen Jahren zurückgeführt werden. So ist im Jahr 2009 das

Region Nordschwarzwald - Beschäftigtenentwicklung 2004 - 2014

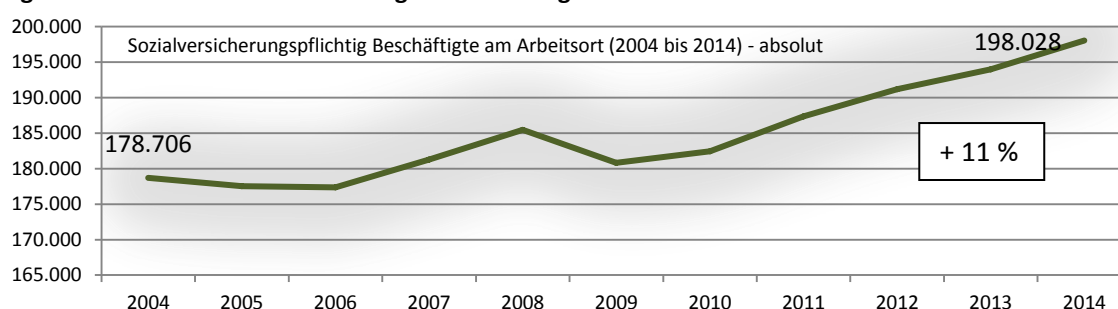


Abb. 4: Beschäftigtenentwicklung in der Region Nordschwarzwald, eigene Darstellung

Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um fünf Prozent gesunken, was sich auch in den Beschäftigungszahlen in der Region niederschlägt.⁵ Insgesamt ist die Beschäftigtenentwicklung in der Region jedoch positiv verlaufen.

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvoraussrechnung in Baden-Württemberg, Stuttgart 2014

³ So nach Auskunft eines Mitarbeiters des Statistischen Landesamtes B.-W. vorgesehen

⁴ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB), Frankfurt, Mai 2015

⁵ Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015; www.destatis.de

Im Vergleich mit den übrigen Regionen Baden-Württembergs hat sich die Region Nordschwarzwald hinsichtlich der **Beschäftigtenzahlen** jedoch leicht unterdurchschnittlich entwickelt. Dennoch hat die Region Nordschwarzwald ein **Plus von etwa 11 %** zu verzeichnen.

Beschäftigtenentwicklung 2004 - 2014 im Vergleich der Regionen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (2004 bis 2014) - %ual

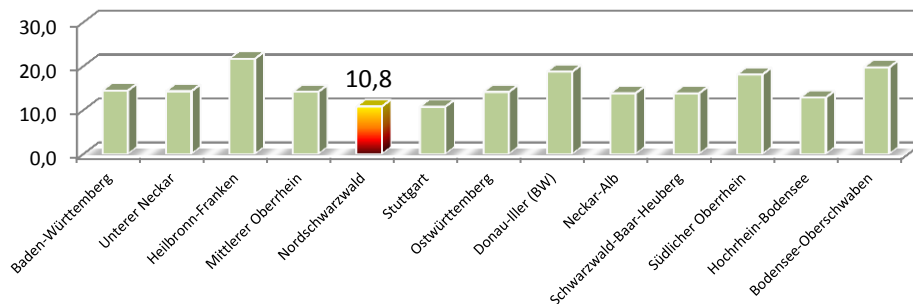


Abb. 5: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich der Regionen, eigene Darstellung

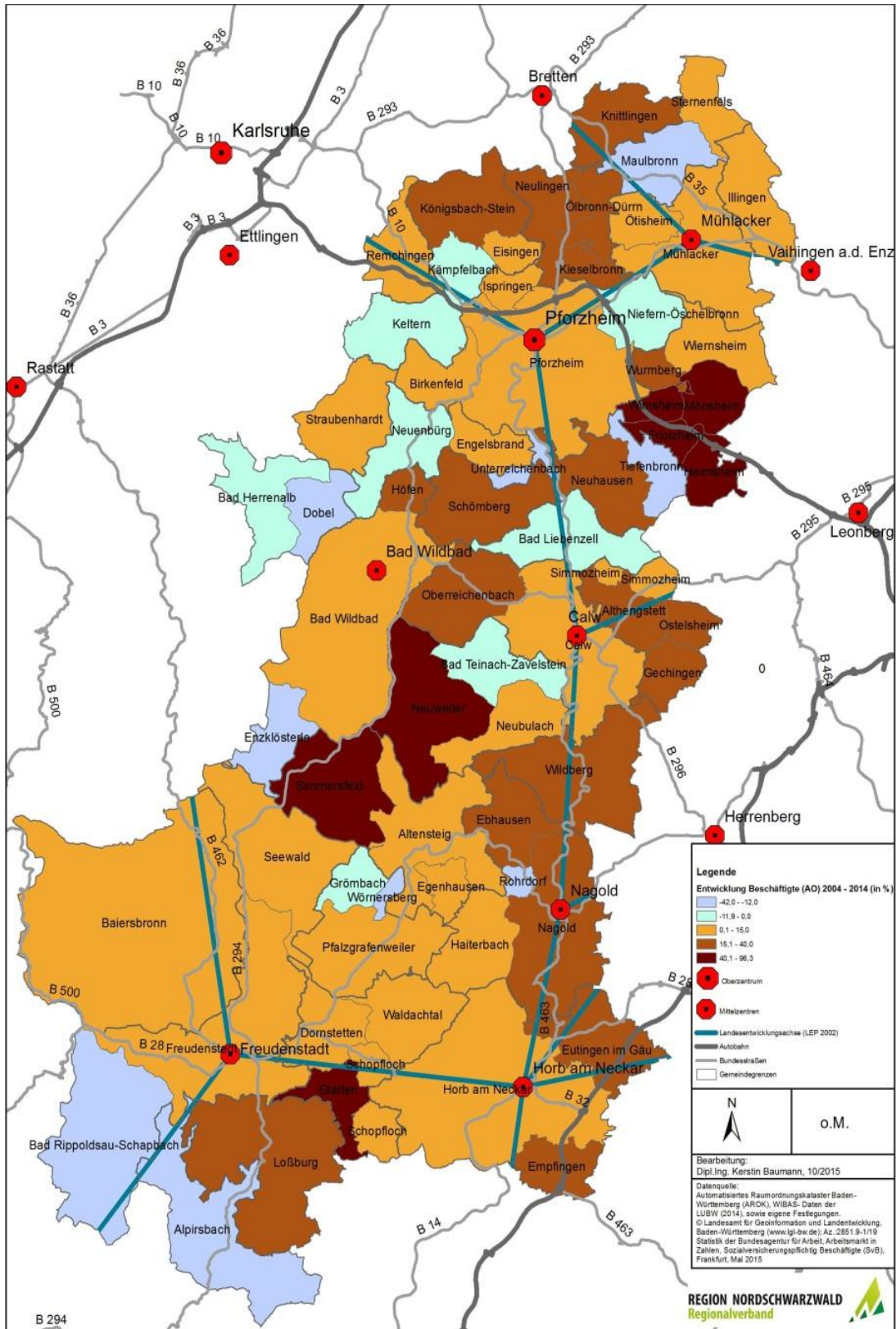
Bei Betrachtung der einzelnen Städte und Gemeinden in der Region ist erkennbar, dass die Schere in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sehr weit auseinandergeht. Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit⁶ ergeben sich Werte zwischen -42 % und + 96 % (vgl. Karte 1). Diese Schwankungen sind vor allem darauf zurückzuführen, dass sich in kleineren Gemeinden Veränderungen von wenigen Beschäftigten prozentual sehr viel stärker als in großen Städten/Gemeinden auswirken. Dennoch ist bei Betrachtung der prozentualen Veränderung der

sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine Tendenz ablesbar. **Von 70** Kommunen der Region haben sich in **55 Kommunen** die Beschäftigtenzahlen **positiv entwickelt**. Die deutlichsten prozentualen Zuwächse zeigen sich in kleineren Gemeinden wie beispielsweise in Wimsheim, Mönshheim, Friolzheim oder Glatten mit Zuwächsen von jeweils über 50 %. Eine differenzierte Betrachtung deutet darauf hin, dass in Mönshheim und Friolzheim die Zuwächse wahrscheinlich auf die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbeparks „Heckengäu“ zurückzuführen sind, während sich die Zugewinne in Glatten und Wimsheim eher durch die weiter oben beschriebenen Schwankungen erklären lassen.

Absolut betrachtet haben die Städte Pforzheim, Nagold und Freudenstadt als Städte mit den meisten Beschäftigten der Region auch die größten Zuwächse an Beschäftigten zu verzeichnen. So hat das Oberzentrum im Jahr 2014 über 6.500 Beschäftigte mehr als noch im Jahr 2004. In den Mittelzentren Nagold und Freudenstadt beläuft sich das Plus an Beschäftigten auf fast 2.000 Beschäftigte in Nagold und 1.167 Beschäftigte in Freudenstadt.⁷ In Pforzheim dürfte der Zuwachs unter anderem auch auf die Ansiedlung des AMAZON – Unternehmens zurückzuführen sein, in welchem im Jahr 2012 nach verschiedenen Zeitungsberichten etwa 1.000 feste sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen wurden. Die Zuwächse in Nagold dürften u.a. auf die sukzessive gewerblichen Entwicklung der ehemaligen Eisbergkaserne zurückzuführen sein.

⁶ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB), Frankfurt, Mai 2015

⁷ Ebenda, eigene Auswertung



Karte 1: Entwicklung der Beschäftigten 2004-2014, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Frankfurt, eigene Auswertung und eigene Darstellung

2.4 Gewerbesteuerentwicklung 2004 - 2014

Die Kommunen der Region Nordschwarzwald haben im Jahr 2014 rund 213,2 Millionen Euro **Gewerbesteuer** eingenommen (vgl. Abb. 6).⁸ Das ist gegenüber dem Jahr 2004 eine **Steigerung** um 67,3 Millionen Euro oder **um 46 %**.

Region Nordschwarzwald - Gewerbesteueraufkommen (netto)

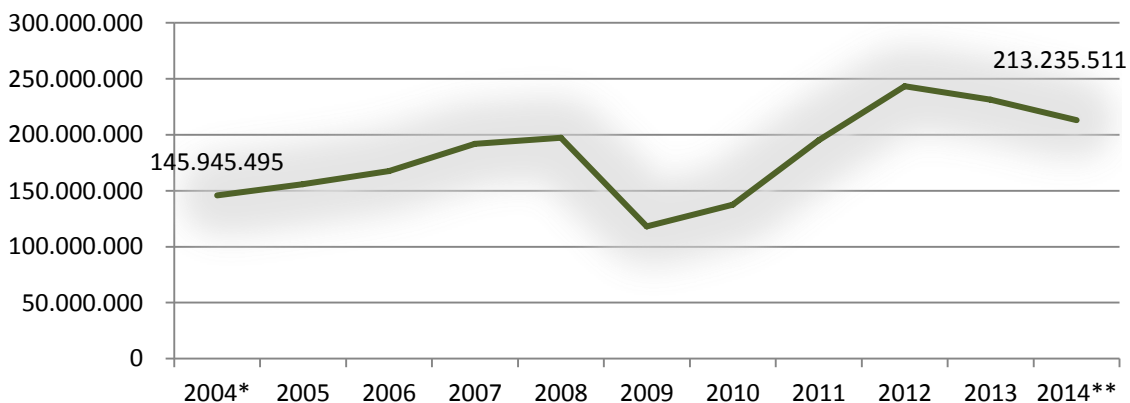


Abb. 6: Gewerbesteueraufkommen in der Region Nordschwarzwald, eigene Darstellung

12

Absolut betrachtet zählen das Oberzentrum Pforzheim mit fast 80 Mio. € sowie die Mittelzentren Nagold, Calw und Mühlacker und das Kleinzentrum Loßburg zu den 5 Kommunen mit den höchsten Gewerbesteueraufkommen in der Region (vgl. Abb. 7).⁹ In Loßburg, als eine im Vergleich zu Pforzheim, Nagold, Calw und Mühlacker kleinere Gemeinde mit rund 7.390 Einwohnern (2014), sind die hohen Gewerbesteueraufkommen vor allem auf die Firma Arburg, als weltweit tätiges Unternehmen mit Stammwerk in Loßburg zurückzuführen.

Gewerbesteuereinnahmen (2014) € (netto) (Kassenstatistik)

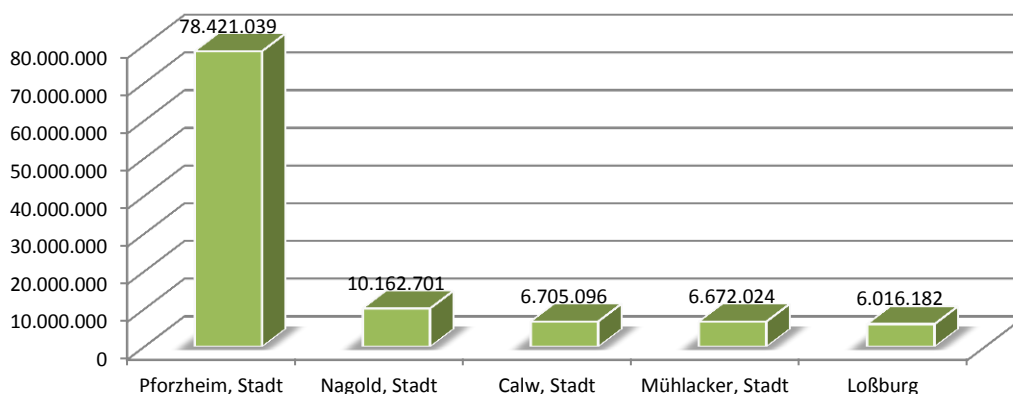


Abb. 7: Gewerbesteuereinnahmen, eigene Darstellung

Bei der gemeindebezogenen Betrachtung der prozentualen Entwicklung sind enorme Differenzen zu beobachten. Der Entwicklungskorridor liegt zwischen Zuwächsen von 420 % bis hin zu

⁸ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, email vom 26.06.15, Gewerbesteueraufkommen 2004 – 2014, das Jahr 2014 bezieht sich auf die amtliche Kassenstatistik nach Auskunft eines Mitarbeiters

⁹ Ebenda

Verlusten bis über 50 %. Diese unterschiedlichen Entwicklungen sind auf die jeweilige spezifische Situation vor Ort zurückzuführen, wobei sich hier wie auch bei der Beschäftigtenentwicklung in kleineren Gemeinden einzelne Firmenneusiedlungen prozentual stärker auswirken als in großen Städten. Festzustellen ist, dass **von 70** Kommunen der Region **53 Kommunen** eine **positive Bilanz** bei den **Gewerbesteueraufkommen** vorzuweisen haben.

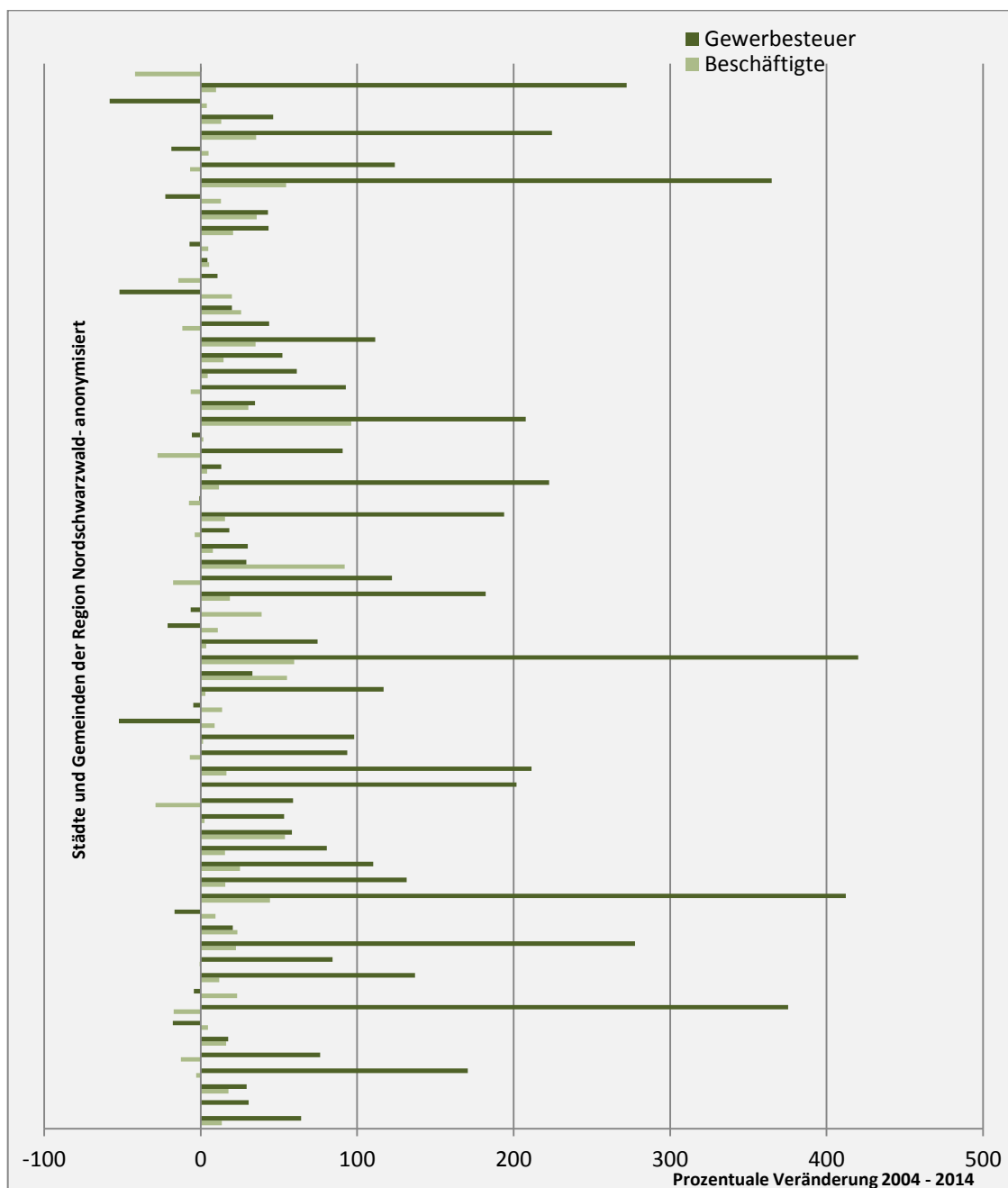


Abb. 8: Beschäftigte/Gewerbesteuer, prozentuale Entwicklung, eigene Darstellung

Der Vergleich zwischen den Entwicklungen zum Gewerbesteueraufkommen und der Beschäftigten am Arbeitsort zeigt, dass aus deutlichen Zuwächsen bei den Gewerbesteueraufkommen nicht gleichzeitig eine Zunahme der Beschäftigten folgt (vgl. Abb. 8).

Im Vergleich zu den übrigen Regionen Baden-Württembergs liegt die Region Nordschwarzwald im mittleren Feld. Mit 46,1 % Zuwachs beim Gewerbesteueraufkommen liegt die Region sogar leicht über dem Landeswert (vgl. Abb. 9).¹⁰

Gewerbesteueraufkommen im Vergleich der Regionen (2004-2014)-%ual

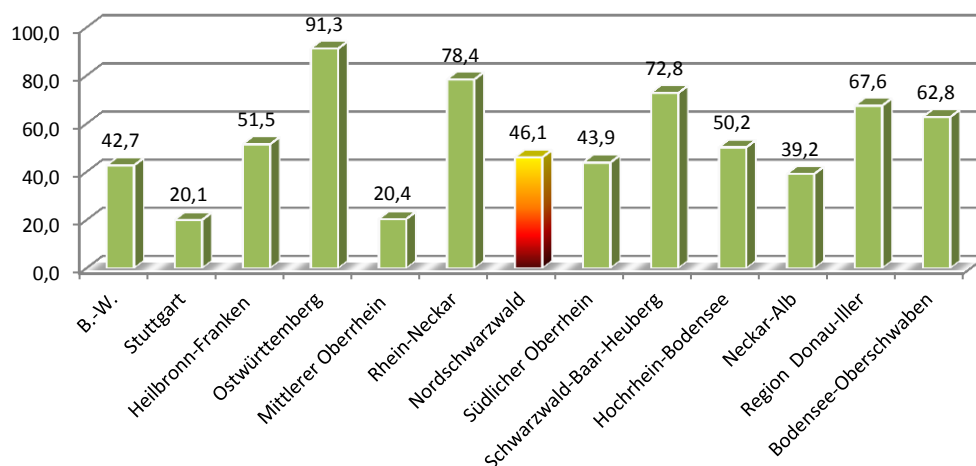


Abb. 9: Gewerbesteuerentwicklung, Vergleich der Regionen, eigene Darstellung

2.5 Erkenntnisse

14

Aus der Analyse der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigtenentwicklung und der Gewerbesteueraufkommen ergibt sich folgendes Zwischenfazit:

1. Die Bevölkerung hat zwar im Betrachtungszeitraum in der Region abgenommen, ist jedoch seit 2011 wieder positiv verlaufen. Dieser positive Trend wird sich durch die Zuwanderungsquoten in der Region in den kommenden Jahren vermutlich verstärken. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass die aktuelle Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes bereits jetzt überholt ist und daher überarbeitet werden muss.
2. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist im Betrachtungszeitraum (2004 bis 2014) in der Region um 11 % gestiegen auf insgesamt fast 200.000 Beschäftigte. Von den 70 Kommunen der Region ist in 55 Kommunen ein Zuwachs festzustellen. Im Vergleich der Regionen ist der Zuwachs allerdings eher unterdurchschnittlich zu bewerten.
3. Das Gewerbesteueraufkommen der Region ist gegenüber dem Jahr 2004 um 46 % oder 67,3 Millionen Euro gestiegen. Damit liegt die Region über dem Landeswert von 42,7 %.

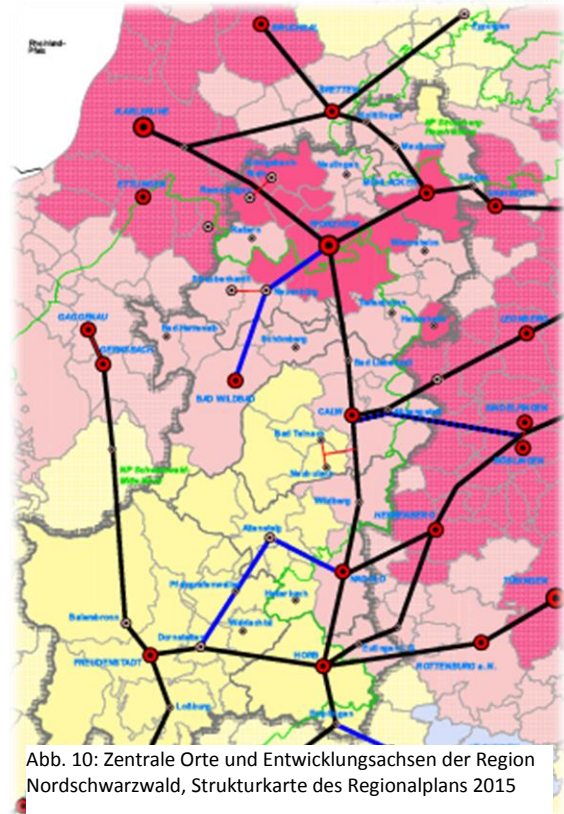
Insgesamt lässt sich somit ein **positiver Trend** feststellen, der jedoch **im Vergleich** zu den übrigen **Regionen** Baden-Württembergs **ausbaufähig** ist.

¹⁰ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, email vom 26.06.15, Gewerbesteueraufkommen 2004 – 2014

3 Regionale Ziele zur Gewerbeflächenentwicklung

3.1 Planerische Leitvorstellungen

Die planerischen Leitvorstellungen zur Gewerbeflächenentwicklung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (im Folgenden LEP 2002 genannt) und dem Regionalplan 2015 für die Region Nordschwarzwald (im Folgenden Regionalplan 2015 genannt). Nach dem LEP 2002 ist grundsätzlich jede Entwicklung am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.¹¹ Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.¹² Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden.¹³



Diese Leitvorstellungen werden im Regionalplan 2015 konkretisiert. So sollen Standorte in der Nähe von zentralen Orten sowie entlang der Entwicklungsachsen bei der Gewerbeflächenentwicklung besonders berücksichtigt werden.¹⁴ In der Strukturkarte des Regionalplans 2015 sind die Zentralen Orte und Entwicklungsachsen der Region festgelegt (vgl. Abb. 10). Die zentralen Orte weisen als größere Städte/Gemeinden der Region und somit als Standorte von Einrichtungen der Infrastruktur und Dienstleistungen, als maßgebliche Verknüpfungs- und Knotenpunkte in der Verkehrsplanung sowie als Orte mit erheblichem Arbeitskräftepotenzial eine gute Eignung für die Ansiedlung von Unternehmen auf. Durch die Entwicklungsachsen werden die zentralen Orte miteinander verbunden. Die Entwicklungsachsen liegen entlang leistungsfähiger Verkehrsstränge und sind daher ebenfalls besonders für die Ansiedlung von Unternehmen geeignet.

Städte/Gemeinden, die aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion sowie der Qualität der überörtlichen Verkehrsanbindung besonders für die Ansiedlung neuer Betriebe oder die Erweiterung bestehender Gewerbe-/Industriegebiete geeignet sind, sind im Regionalplan 2015 als Gewerbeschwerpunkte bzw. als Industrie- und Gewerbeschwerpunkte festgelegt.

¹¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, S. 13, PS 1.1 (G)

¹² Ebenda, S. 27, PS 3.3.6 (Z)

¹³ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, S. 17, PS 3.3.6 (G)

¹⁴ Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, S. 23, PS 2.6 (G 2)

3.2 Industrie- und Gewerbeschwerpunkte der Region im Überblick

Im Regionalplan 2015 sind insgesamt 11 Schwerpunkte für die gewerbliche Entwicklung festgelegt (vgl. Abb. 11). Fünf davon sind zusätzlich als industrielle Schwerpunkte festgelegt.

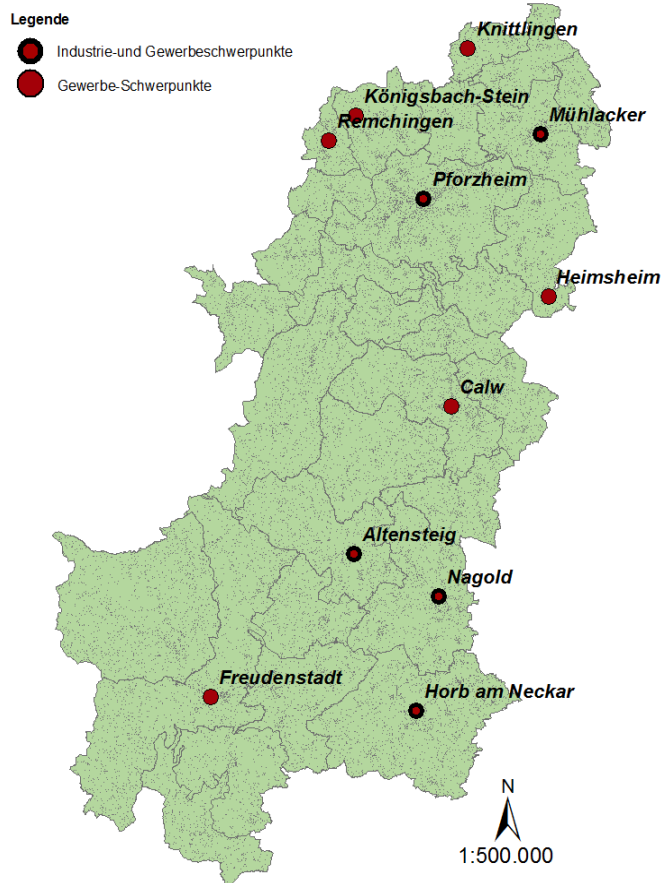


Abb. 11: Gewerbeschwerpunkte der Region, eigene Darstellung

Als Schwerpunkte für Gewerbe sind folgende Orte der Region festgelegt:

- das Oberzentrum Pforzheim
- die Mittelzentren
 - o Mühlacker,
 - o Calw,
 - o Nagold,
 - o Freudenstadt,
 - o Horb a.N.
- das Unterzentrum Altensteig
- das Doppelunterzentrum Königsbach-Stein/Remchingen
- die Kleinzentren
 - o Heimsheim und
 - o Knittlingen

Folgende Orte sind neben ihrer gewerblichen Schwerpunktfunktion auch als Schwerpunkte für Industrie festgelegt:

- das Oberzentrum Pforzheim
- die Mittelzentren Mühlacker, Nagold und Horb
- das Unterzentrum Altensteig

Im Folgenden werden die einzelnen

Gewerbe-/Industrieschwerpunkte näher beschrieben:

Oberzentrum Pforzheim

Pforzheim ist mit etwa 118.000 Einwohnern als Oberzentrum der Region auch der größte Schwerpunkt für die gewerblich/industrielle Entwicklung. Die unmittelbare Anbindung an die A8, die Lage an der Landesentwicklungsachse Karlsruhe-Pforzheim-Vaihingen a.d.Enz-Stuttgart bei einem vergleichsweise preisgünstigen Gewerbeflächenangebot prädestinieren Pforzheim als Industrie- und Gewerbeschwerpunkt.

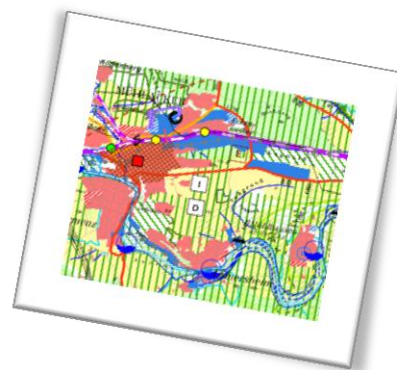
Mit den Gewerbegebieten Wilferdinger Höhe, Hohenacker/Obsthof, Buchbusch, Brötzingen Tal, Altgefäll werden in Pforzheim über 300 ha gewerblich genutzt. Diese Flächen sind fast vollständig überbaut, so dass das Oberzentrum derzeit nur über ein geringes Angebot an gewerblichen Bauflächen verfügt (vgl.

Kap. 4.2) Daher werden aktuell Möglichkeiten für eine künftige gewerbliche Entwicklung untersucht (vgl. Kap. 4.6).

Mittelzentrum Mühlacker

Mühlacker ist mit über 25.000 Einwohnern das größte Mittelzentrum der Region. Vor allem durch die verkehrsgünstige Lage an der B10/B35, die unmittelbare Nähe zur A8 sowie die vergleichsweise günstigen Kaufpreise und einer leistungsfähigen Infrastruktur werden in Mühlacker gute Standortbedingungen für Unternehmen geboten.

Insgesamt verfügt Mühlacker über etwa 140 ha Gewerbe-Bestandsflächen. Zuletzt wurde das Gebiet „Waldäcker“ mit etwa 20 ha entwickelt. Da auch Mühlacker nur noch über geringe Reserven verfügt, werden aktuell Entwicklungsoptionen im Rahmen eines Teilflächennutzungsplans 2025 Gewerbe untersucht (vgl. Kap. 4.6).¹⁵



Mittelzentrum Calw

Im Mittelzentrum Calw leben ca. 22.500 Menschen. Calw liegt an der Landesentwicklungsachse Pforzheim-Calw-Nagold-Horb und ist innerhalb von 15 Minuten von der A 81 zu erreichen. Das Mittelzentrum verfügt über mehrere Gewerbegebiete. Mit etwa 40 ha ist das Gewerbegebiet „Stammheimer Feld/Kimmichwiesen“ das größte Gewerbegebiet der Stadt. Da auch die Stadt Calw nur noch über geringe Gewerbeflächenreserven verfügt, werden derzeit unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Die Suche nach geeigneten Flächen wird insbesondere durch die enge Tallage, den hohen Waldanteil mit entsprechendem Ausgleichserfordernis sowie Eigentumsverhältnisse begrenzt (vgl. Kap. 4.6).



17

Mittelzentrum Nagold

In Nagold werden mit über 10.000 Beschäftigten¹⁶ mit die meisten Arbeitsplätze in der Region geschaffen. Mit etwa 90 ha ist der Industriepark „Wolfsberg“ das größte Gewerbegebiet in Nagold und eines der größten der Region. Mehr als 120 Unternehmen bieten dort über 3.000 Arbeitsplätze.¹⁷

Der zweite Gewerbeschwerpunkt in Nagold bildet der INGpark - Industriepark Nagold Gäu, an dem neben Nagold 6 weitere Kommunen beteiligt sind. Von den insgesamt etwa 85 ha Industrie- und Gewerbeflächen können mehr als die Hälfte zum Teil bereits erschlossen angeboten werden (vgl. Kap. 4.6, Kap. 4.7).



¹⁵ www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/flaechennutzungsplan.php

¹⁶ Statistisches Landesamt B.-W.

¹⁷ www.nagold.de/Wirtschaft



Mittelzentrum Horb

Horb ist mit ca. 24.000 Einwohnern in 17 Stadtteilen das zweitgrößte Mittelzentrum der Region. Die Stadt liegt im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen Pforzheim-Calw-Nagold-Horb und (Wolfach-Schiltach) – Freudenstadt – Horb und ist nur etwa 10 min von der A 81 Stuttgart – Singen entfernt. Eine sehr gute Erreichbarkeit ist somit gegeben. Das Industrie- und Gewerbegebiet „Heiligenfeld“ ist mit etwa 120 ha das größte der Region.



Mittelzentrum Freudenstadt

Freudenstadt liegt an der Landesentwicklungsachse (Rastatt – Gaggenau/Gernsbach)-Freudenstadt und (Wolfach – Schiltach) – Freudenstadt – Horb. Die schnelle und ortsdurchfahrtsfreie Anbindung von Freudenstadt an die A81 wird derzeit u.a. durch die Planungen zum Ausbau der B 28a sowie zur Horber Hochbrücke (B 32) forciert.

Der Gewerbeschwerpunkt in Freudenstadt wird insbesondere durch das Gewerbegebiet „Sulzhau“ und den Gewerbeschwerpunkt im Osten von Freudenstadt gebildet (vgl. Kap. 4.6).

18



Unterzentrum Altensteig

Das Unterzentrum Altensteig mit 10.258 Einwohnern (3/2014) liegt an der regionalen Entwicklungsachse Dornstetten-Altensteig-Nagold. Über die B 28 sind die Hauptachsen A 8 und A 81 schnell zu erreichen. Altensteig nimmt seine Funktion als Gewerbe- und Industrieschwerpunkt insbesondere durch das Industriegebiet „Turmfeld“ wahr.

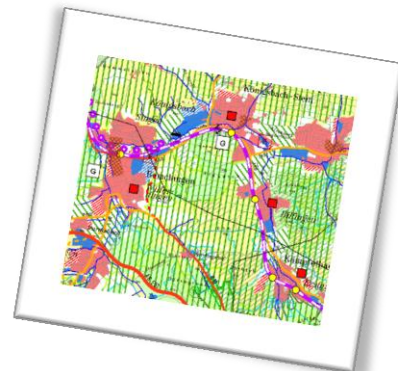
Prägendes Unternehmen ist die Fa. Boysen als Systempartner namhafter Automobil- und Nutzfahrzeughersteller. Mit 520 Arbeitnehmern im Fertigungswerk Turmfeld und 300 Mitarbeitern im Entwicklungs- und Verwaltungszentrum (EZV)¹⁸ ist Boysen der größte Arbeitgeber der Stadt Altensteig.

¹⁸ Boysen-online.de/standorte/deutschland/altensteig

Doppelunterzentrum Remchingen/ Königsbach-Stein

Das Doppelunterzentrum Remchingen / Königsbach-Stein liegt an der Landesentwicklungsachse (Karlsruhe) – Pforzheim – Mühlacker – (Vaihingen/Enz). Innerhalb von 10 km ist die die A 8 (Pforzheim West und Karlsbad) zu erreichen. Das Doppelunterzentrum liegt darüber hinaus verkehrsgünstig an der B 10. Mit rund 4000 Beschäftigten in Königsbach-Stein und 3000 Beschäftigten in Remchingen¹⁹ bieten die beiden Kommunen mit die meisten Arbeitsplätze im gesamten Enzkreis.

Mit den Gewerbegebieten „Billäcker“ und „Vittsbruch“ in Remchingen und den Gewerbegebieten „Allmendwiesen“ einschließlich geplanter Erweiterung „Laier“ mit über 10 ha und „Mitteltal“ in Königsbach-Stein ist das Doppelunterzentrum ein attraktiver Wirtschaftsstandort und Gewerbeschwerpunkt der Region.



Kleinzentrum Heimsheim

Das Kleinzentrum Heimsheim liegt als einziger Gewerbeschwerpunkt nicht an einer Landes- oder regionalen Entwicklungsachse. Die Stadt ist jedoch im südöstlichen Enzkreis bereits heute attraktiver Gewerbestandort und aufgrund seiner unmittelbaren Anbindung an die A8 als Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung geeignet. Das Gewerbegebiet „Egelsee“ ist mit rund 20 ha das größte der Stadt und bietet mit seiner aktuellen Erweiterung „Egelsee II“ auf rund 6,5 ha ein attraktives Angebot für potenzielle Unternehmen. Rund 1.200 Beschäftigte am Arbeitsort²⁰ sind ein deutlicher Indikator für die Attraktivität der Stadt für die unterschiedlichsten Branchen.



19

Kleinzentrum Knittlingen

Die Stadt Knittlingen liegt an der Landesentwicklungsachse (Bruchsal-Bretten)-Mühlacker und ist über die B35 gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die A 8 Pforzheim ist etwa 15 km und die A 5 Bruchsal etwa 25 km entfernt.

Das in früheren Zeiten vorgesehene und im Regionalplan 2015 als Ziel enthaltene interkommunale Gewerbegebiet mit benachbarten Gemeinden ist bislang nicht realisiert. Daher wurden die ursprünglich vorgesehenen Flächen zur Gewerbeentwicklung reduziert. Im Gewerbegebiet „Knittlinger Kreuz“ stehen etwa 20 ha zur Verfügung, die abschnittsweise entwickelt werden können.



¹⁹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB), Frankfurt, Februar 2015

²⁰ ebenda

3.3 Interkommunale Entwicklungsziele

Interkommunale Kooperationen zur Entwicklung von Gewerbegebieten eröffnen vielfältige Chancen, Standorte gemeinsam zu erschließen, die bislang von einer Gemeinde alleine nicht entwickelt werden konnten. So können die Entwicklungskosten gemeinsam getragen und der kommunale Haushalt somit entlastet werden. Darüber hinaus tragen interkommunale Kooperationen zur Stärkung des Standorts bei; gleichzeitig können kleinräumige Standortkonkurrenzen vermieden werden. Überregional führen Interkommunale Entwicklungen zu einer Verbesserung der Wettbewerbssituation. Weitere Vorteile liegen in der Begrenzung des Flächenverbrauchs durch Bündelung der benötigten Flächen sowie den erweiterten Möglichkeiten für die Standortsuche des Gebietes: topografische, ökologische und ökonomisch

Aspekte können stärker berücksichtigt werden. Es ist daher **Ziel der Regionalplanung gemeinsame** möglichst konfliktfreie **Standorte** für eine gewerbliche Entwicklung finden und **zu entwickeln**.

Im Rahmen der Umfrage wurden die bestehenden Interkommunalen Gewerbegebiete erhoben und es wurde abgefragt, inwieweit bei den Kommunen Interesse an einer interkommunalen Zusammenarbeit besteht. Die Ergebnisse der Umfrage sind im Kapitel 4.7 dargestellt.

Quelle: eigene Fotografie, IKG Gewerbepark Heckengäu



4 Die Umfrage – Ergebnisse und Analysen

Der Regionalverband hat in allen 70 Städten und Gemeinden der Region eine Umfrage zur Gewerbeflächenentwicklung durchgeführt. Schwerpunkt im Rahmen der Studie war die Ermittlung der vorhandenen Gewerbeflächenreserven.

4.1 Beschreibung der Inhalte des Erhebungsbogens und Fragen

Im Einzelnen gibt die Studie Aufschluss über folgende Fragestellungen:

- ❖ Wie viele Gewerbe-/Industrie-Reserven hat die Region?
- ❖ Wie haben sich die Gewerbe-/Industrieflächen in den vergangenen 10 Jahren tatsächlich entwickelt?
- ❖ Wird in den Städten und Gemeinden der Region über die aktuelle Bauleitplanung hinaus, Bedarf nach weiteren Gewerbeflächenausweisungen gesehen?
- ❖ Gibt es konkrete Vorstellungen für gewerbliche Entwicklungen?
- ❖ Besteht Interesse an der Umsetzung von interkommunalen Lösungen?
- ❖ Gibt es bereits interkommunale Ansätze?
- ❖ Wo werden die Hindernisse/Erfolgsfaktoren einer gewerblichen Entwicklung gesehen?

Mit der Erhebung soll erstmalig ein Überblick über die vorhandenen Gewerbeflächenreserven in der Region geschaffen werden. Die Kenntnis vorhandener Potenziale ist ein wesentlicher Baustein zur Erarbeitung von Konzepten für die Zukunft. Um eine Ersteinschätzung einer möglichen Entwicklung vornehmen zu können, wurde darüber hinaus anhand der tatsächlichen Überbauung abgefragt, wie die Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren verlaufen ist, um daraus Rückschlüsse für die Zukunft ziehen zu können. Eine Abfrage des Bedarfes in den Kommunen gibt des Weiteren zusätzliche Hinweise für eine mögliche künftige Gewerbeentwicklung. Da es nicht möglich sein wird, für alle Kommunen auf ihrer Gemarkung Flächen bereitzustellen, wurden bestehende Interkommunale Lösungen erhoben damit in einem weiteren Schritt mögliche weitere interkommunale Entwicklungen untersucht werden können.

21

4.2 Flächenangebot in der Region

An der Erhebung haben 65 von 70 Kommunen zwischen Januar 2015 und November 2015 teilgenommen, so dass nun erstmals eine fast flächendeckende Gesamtübersicht über die vorhandenen Reserven für die Region vorliegt.

Es wurden alle Reserven erhoben, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen noch zur Verfügung stehen. Bereits vergebene Optionsflächen für bestehende Firmen wurden in Absprache mit den Kommunen nicht als Reserveflächen aufgenommen. Auch wurden private Baulücken, die nach Aussagen der Kommunen auch auf langfristige Sicht nicht verfügbar sein werden, nicht als Reserve aufgenommen. Flächen, die generell als nicht realisierbar durch die Kommunen eingestuft wurden, sind ebenfalls nicht als Reserve aufgenommen. Die Ergebnisse geben daher nicht das exakte Kontingent vorhandener Reserveflächen wieder, sondern stellen Näherungswerte über die tatsächlich verfügbaren Reserven in der Region dar.

Reserven in der Region und in den Landkreisen

Die Erhebung der Gewerbereserven zeigt folgendes Bild: Insgesamt wurden in der Region

676 ha Reserveflächen erhoben. Die erhobenen Reserven verteilen sich gleichmäßig auf die drei Landkreise der Region. Auffällig ist, dass die Stadt Pforzheim mit 24 ha nur noch über

sehr geringe Reserven verfügt. Von den erhobenen **676 ha** stehen **140 ha** in den vorhandenen Interkommunalen Gewerbegebieten der Region als Reserve zur Verfügung (vgl. Abb. 12).

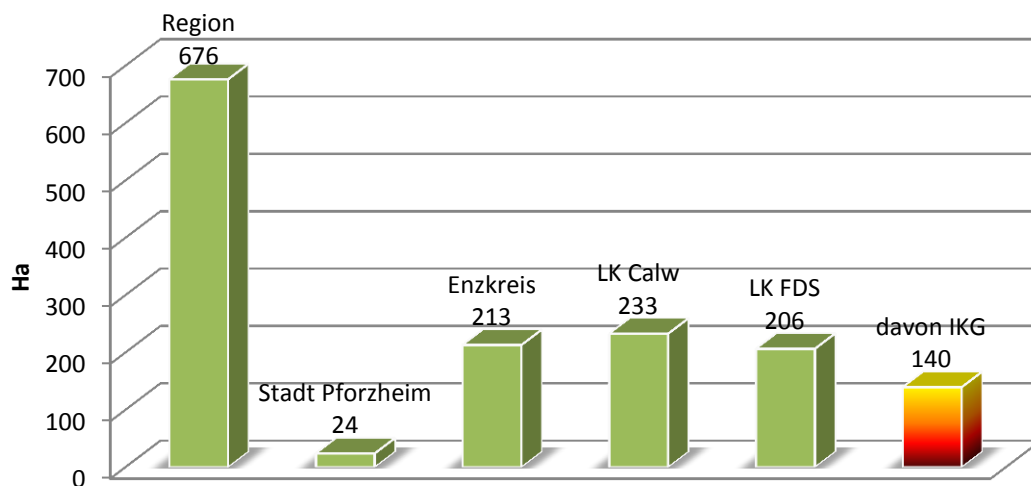


Abb. 12: Reserven in der Region und den Landkreisen, eigene Erhebung und Auswertung

Reserven nach zentralörtlicher Funktion

Bei Betrachtung der Verteilung der Reserven nach der zentralörtlichen Funktion zeigt sich bis auf das Oberzentrum Pforzheim mit sehr geringen Reserven, ein ebenfalls relativ

ausgeglichenes Bild. Vor allem die Kleinzentren und nicht zentralen Orte verfügen über Reserven, aber auch in den Unterzentren und Mittelzentren ist ein beachtliches Potenzial an Gewerbe- und Industrieflächenreserven vorhanden (vgl. Abb. 13).

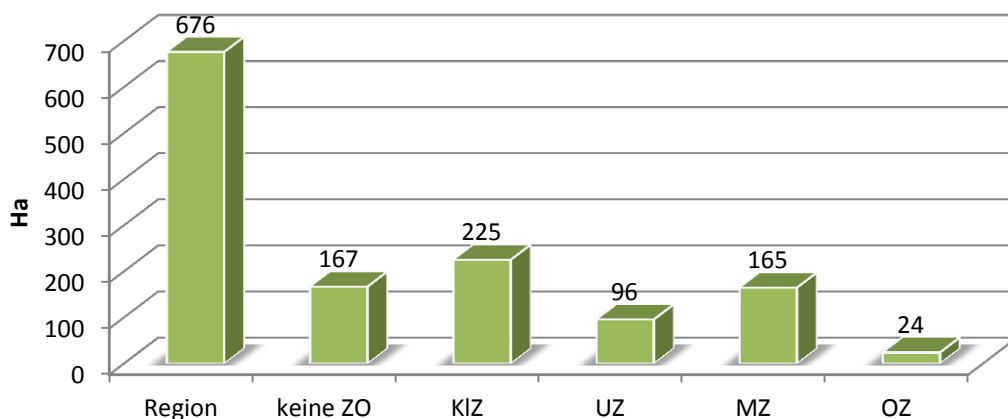


Abb. 13: Reserven nach zentralörtlicher Funktion, eigene Erhebung und Auswertung

Quelle: eigene Fotografie, IKG Dammfeld/Regelbaum



Verfügbare Reserven

Zwar verfügt die Region über ein beachtliches Potenzial an Reserveflächen, kurzfristig realisierbar ist jedoch nur ein relativ geringer Anteil. So sind von insgesamt 676 ha Reserven nur **210 ha** bereits **erschlossen** und könnten somit kurzfristig entwickelt werden (vgl. Abb. 14).

Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil dieser Flächen in Privateigentum ist und somit die Kommunen nicht über diese Reserven verfügen können. Wie hoch genau der Anteil an privaten Flächen ist, konnte nicht exakt ermittelt werden, da die Meldung der privaten Flächen nicht in

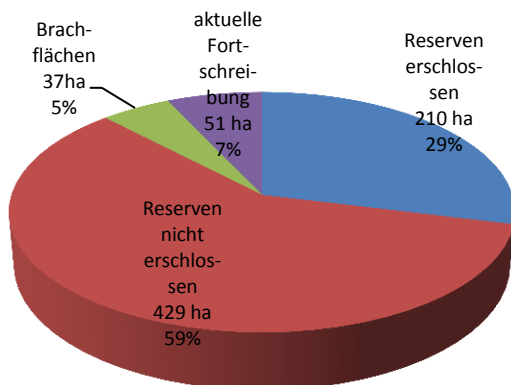


Abb. 14: Verfügbare Reserven, eigene Erhebung und Auswertung

allen Kommunen konsistent erfolgt ist. Die übrigen Reserven im Umfang von 429 ha müssen planungsrechtlich im Rahmen von Bebauungsplänen zunächst konkretisiert, bevor sie einer Bebauung zugeführt werden können. Die Erhebung hat nur einen geringen Umfang an Brachflächen ergeben (37 ha). Hier bestehen zum Teil Altlasten bzw. der Verdacht auf Altlasten, wodurch zunächst weitere Untersuchungen bzw. eine Altlastensanierung erforderlich sind. Fortschreibungen spielen ebenfalls eine nur untergeordnete Rolle. Hier sind derzeit ca. 51 ha im Verfahren, wovon allein als Interkommunales Gewerbegebiet etwa 18 ha in den Gemeinden Neulingen, Kieselbronn und Ölbronn-Dürren (GVV Neulingen) aufgrund aktuell nicht vorhandener Reserven geplant sind.

Die Erhebung hat nur einen geringen Umfang an Brachflächen ergeben (37 ha). Hier bestehen zum Teil Altlasten bzw. der Verdacht auf Altlasten, wodurch zunächst weitere Untersuchungen bzw. eine Altlastensanierung erforderlich sind. Fortschreibungen spielen ebenfalls eine nur untergeordnete Rolle. Hier sind derzeit ca. 51 ha im Verfahren, wovon allein als Interkommunales Gewerbegebiet etwa

Es kann somit festgehalten werden, dass zwar beachtliche Reserven vorhanden sind, jedoch nur ein Teil davon verfügbar und kurzfristig realisierbar.

Räumliche Verteilung der Reserven

In der Karte 2 ist die räumliche Verteilung der Reserven dargestellt. Zum einen zeigt die Karte eine Verteilung anhand gebildeter Größenklassen, zum anderen ist dargestellt, wo sich eine Reserve konkret befindet.²¹

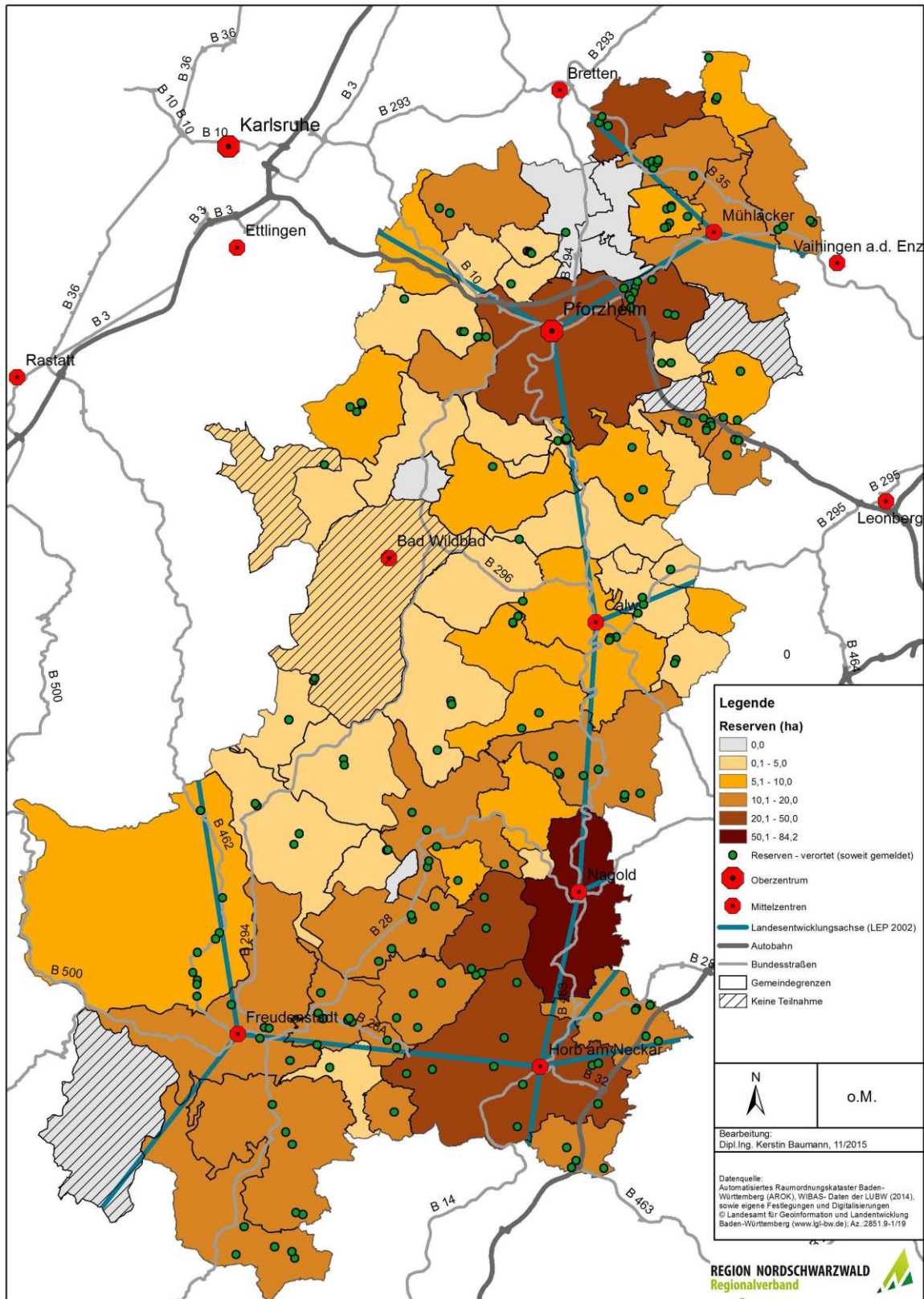
Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der Reserven ist festzustellen, dass bis auf 5 der an der Umfrage teilnehmenden Kommunen in allen Städten und Gemeinden der Region in unterschiedlichem Maße Reserven zur Verfügung stehen. So stehen in 22 Kommunen aktuell bis zu 5 ha zur Verfügung, in 14 Kommunen zwischen 5 und 10 ha, in 18 Kommunen zwischen 10 und 20 ha, in 5 Kommunen zwischen 20 und 50 ha und in einer mehr als 50 ha.

Die Reserven verdichten sich entlang der Entwicklungsachsen, da sich dort auch die größeren Gewerbegebiete der Region befinden (bspw. „Wolfsberg“ und INGPark in Nagold, „Heiligenfeld“ in Horb oder auch „Knittlinger Kreuz“ in Knittlingen).

Die Reserven wurden stadt- bzw. gemeindeweise erhoben. Soweit seitens der Kommunen die Bereitschaft zu einer gebietsscharfen Abgrenzung bestand, wurde die Reserve auch konkret verortet. Da nicht von allen Kommunen eine gebietsscharfe Abgrenzung vorliegt, wurden die erhobenen Reserven symbolhaft aufgenommen und sind in Karte 2 dargestellt. Aus der

²¹ Bei Kommunen, die nicht teilgenommen haben, aber trotzdem farblich gekennzeichnet sind, beziehen sich die Reserven auf Ihre Beteiligung an Interkommunalen Gewerbegebieten der Region

symbolhaften Verortung der Reserven lassen sich keine konkreten Schlüsse ziehen. Die Karte zeigt eine Verteilung in der Region, ohne einem bestimmten Muster zu folgen.



Karte 2: Verteilung der Reserven, eigene Erhebung und Analyse

4.3 Entwicklung der tatsächlichen Überbauung von Gewerbe- und Industrieflächen seit 2004

Die Erhebung der Entwicklung der tatsächlichen Überbauung der Gewerbe- und Industrieflächen zwischen 2004 und 2014 soll erste Rückschlüsse auf eine künftige Entwicklung ermöglichen. Dabei ist bewusst, dass diese einfache Hochrechnung lediglich ein erster pauschaler Ansatz darstellen kann (vgl. Kap.4.5).

Tatsächliche Überbauung seit 2004

Für den Betrachtungszeitraum 2004 bis 2014 ergab die Erhebung für die Region eine tatsächliche **Überbauung von 330 ha**.²² Dabei lag die Überbauung mit 107 ha in den Kleinzentren am höchsten, während im Oberzentrum Pforzheim am wenigsten Fläche mit gewerblich/industriellen Nutzungen überbaut wurde (vgl. Abb. 15).

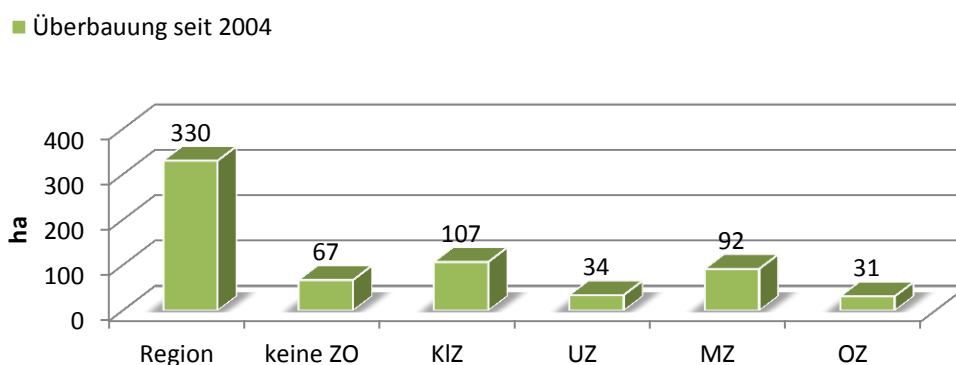


Abb. 15: Überbauung 2004-2014, eigene Auswertung

Gründe hierfür können darin liegen, dass in den Kleinzentren ein überproportionales Angebot zur Verfügung stand, während das Oberzentrum trotz Nachfrage keine Flächen bereitstellen konnte.

Kleinräumige Betrachtung

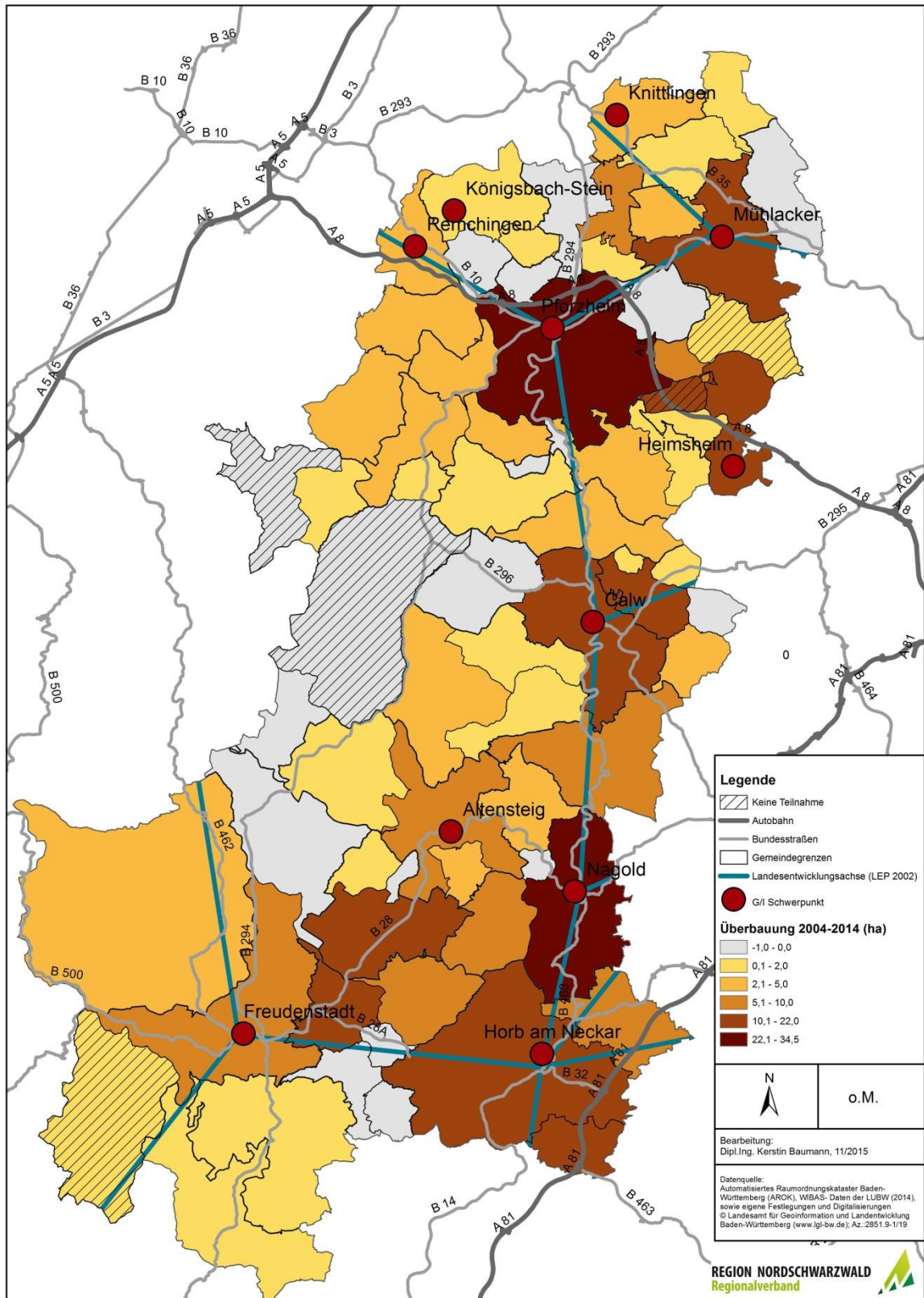
Die kleinräumige Betrachtung der tatsächlichen Überbauung in Karte 3 zeigt, in welchen Bereichen der „Druck“ auf Gewerbegebiete in den vergangenen 10 Jahren besonders hoch war. Deutlich wird, dass von der Autobahn gut erreichbare Standorte am stärksten nachgefragt wurden. So wurden in den Mittelzentren Horb und Nagold jeweils mehr als 20 ha überbaut.²³ Hervorzuheben sind auch die Kleinzentren Empfingen und Heimsheim, die aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der Autobahn als Standorte für die gewerbliche Entwicklung eine besonders gute Eignung aufweisen. Dies zeigt sich u.a. an einer tatsächlichen Überbauung von jeweils fast 20 ha.

Die Entwicklungsdynamik sinkt mit zunehmender Entfernung zu einer guten verkehrlichen Anbindung. Ausnahmen sind eher auf Sonderfälle zurückzuführen. So ist beispielsweise der Grad der Überbauung von fast 20 ha in Pfalzgrafenweiler insbesondere auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten zurückzuführen. Die Problematik des „Verbrauchs“ von gewerblichen Bauflächen für den Einzelhandel soll im Rahmen dieser Studie jedoch nicht weiter vertieft werden.

²² Für die Kommunen, die keine Rückmeldung zum Grad der Überbauung geben konnten oder nicht an der Umfrage teilgenommen haben, wurde auf die Daten des Statistischen Landesamtes B.-W. zur Art der tatsächlichen Nutzung, Gewerbe und Industrie 2004-2014 zurückgegriffen.

²³ Anm.: Der Grad der Überbauung kann nicht als einziger Indikator für eine gute Nachfrage herangezogen werden, zu berücksichtigen ist u.a. auch, ob eine Stadt/Gemeinde in der Vergangenheit genügend Flächen anbieten konnte, oder ob der vorhandene Bedarf aufgrund fehlender Flächen nicht gedeckt werden konnte; der Grad der Überbauung gibt jedoch Hinweise auf prosperierende Räume.

Eine räumliche Steuerung der Nachfrage erfolgt im Rahmen der Regionalplanung insbesondere durch die Festlegung von Entwicklungsachsen, zentralen Orten und Gewerbe-/Industrieschwerpunkten (vgl. Karte 3). Ziel ist es, in diesen Bereichen, die gewerbliche Entwicklung zu konzentrieren (vgl. Kap. 3.2) und die Städte und Gemeinden in ihrer Entwicklungsdynamik zu unterstützen. Das Recht auf Eigenentwicklung jeder Gemeinde bleibt davon unberührt.



Karte 3: Überbauung, eigene Erhebung und Auswertung

4.4 Flächenentwicklung im Verhältnis zur Entwicklung von Beschäftigten/Gewerbesteuereinnahmen 2004-2014

Wie hat sich die Flächenentwicklung in der Region in den vergangenen Jahren dargestellt? Dazu wurde in allen Städten und Kommunen der Region abgefragt, in welchem Umfang Bebauungspläne (G/I) seit 2004 neu aufgestellt wurden. In der Region Nordschwarzwald wurde so zwischen 2004 und 2014 unter den teilnehmenden Kommunen ein Flächenzuwachs von 445 ha im gewerblich/industriellen Bereich ermittelt. Ist nun dieser Flächenzuwachs gleichbedeutend mit mehr Gewerbesteuereinnahmen und mehr Beschäftigten? Oft wird in der Diskussion um Neuausweisungen die Auffassung vertreten, dass nur durch zusätzliche Flächen Arbeitsplätze geschaffen werden können und mehr Einnahmen erzielt werden können.

Durch die Analyse des Verhältnisses zwischen der Neuausweisung von Gewerbe-/Industrieflächen und der Entwicklung der Beschäftigten und der Gewerbesteuereinnahmen wird diese Annahme jedoch widerlegt:

Entwicklung der Fläche im Verhältnis zu den Beschäftigten

Die folgende Grafik (vgl. Abb. 16) zeigt, dass zwischen der Zunahme von Flächen und der Entwicklung der Beschäftigten keine direkte Beziehung besteht. So ist die Anzahl der Beschäftigten in Gemeinden wie Glatten, Simmersfeld, Friolzheim um über 50 % gestiegen, es wurden jedoch weniger als 5 ha Fläche neu über Bebauungspläne ausgewiesen. Andere Kommunen hingegen haben zwar Fläche neu ausgewiesen, jedoch hat sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Beschäftigten verringert.

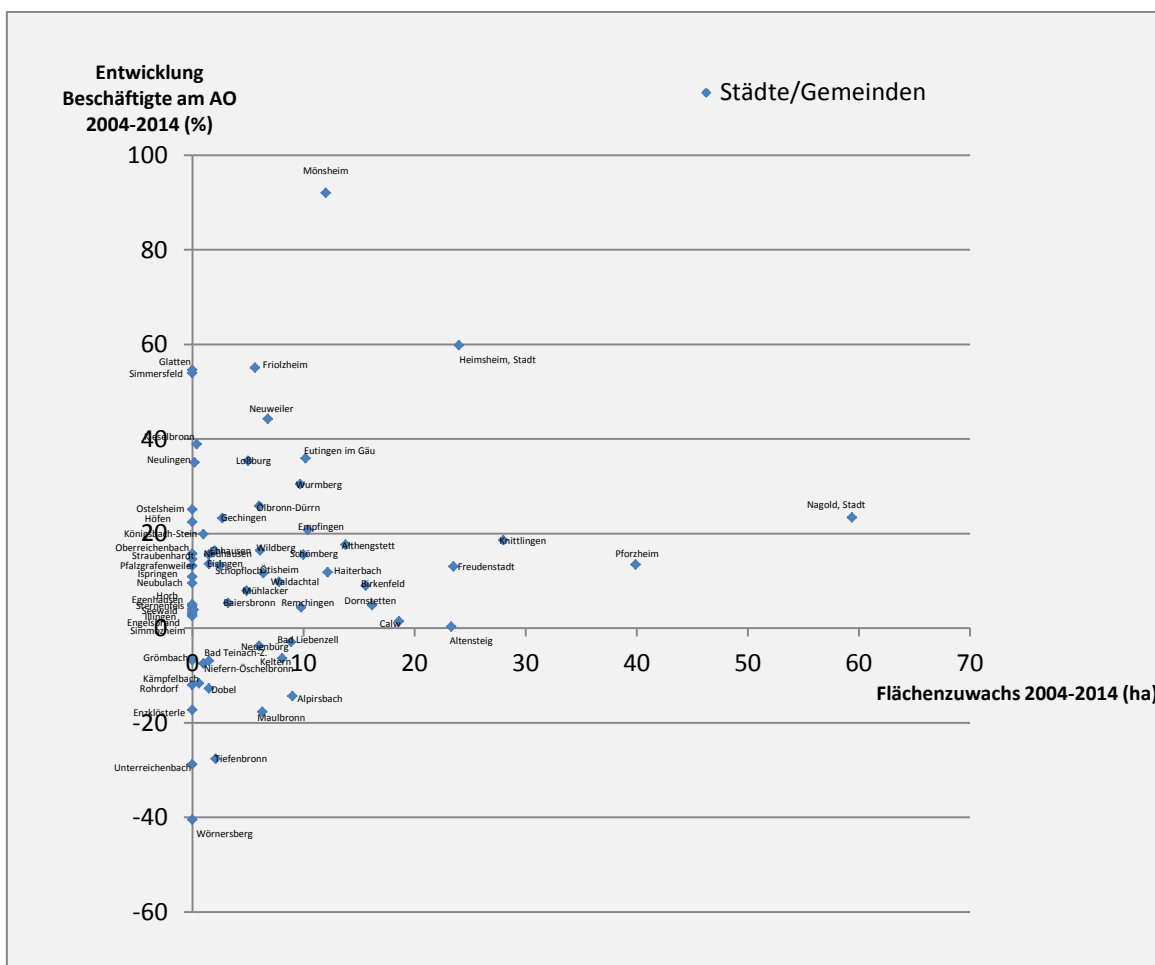


Abb. 16: Verhältnis Flächenzuwachs-Beschäftigte, eigene Darstellung

Quelle: eigene Fotografie, INGpark Nagold Gäu



Die Zunahme der Beschäftigten trotz geringer neuer Flächenausweisungen deutet darauf hin, dass eine Entwicklung im Bestand eine mindestens genauso hohe Bedeutung hat und dass allein die Ausweisung von Flächen (an möglicherweise nicht marktfähigen Standorten) nicht automatisch zu mehr Beschäftigten führt.

Bei der Analyse ist allerdings zu berücksichtigen, dass in kleineren Gemeinden Zuwächse an Beschäftigten prozentual gesehen sehr viel deutlicher ins Gewicht fallen als in größeren Städten. So wurden beispielsweise in Nagold fast 60 ha über Bebauungspläne neu ausgewiesen, im Verhältnis dazu hat die Stadt jedoch „nur“ 20 % an Beschäftigten hinzugewonnen. Nagold ist jedoch mit 10.523 Beschäftigten nach Pforzheim die Stadt mit den zweithöchsten Beschäftigtenzahlen und konnte in den letzten 10 Jahren fast 2000 Beschäftigte hinzugewinnen. Dies zeigt, dass die Analyse nicht verallgemeinert werden darf, sondern immer eine auf den Einzelfall bezogene Betrachtung erforderlich ist.

Entwicklung der Fläche im Verhältnis zu den Gewerbesteuereinnahmen

Die Betrachtung des Verhältnisses zwischen der Flächenentwicklung und der Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen (vgl. Abb. 17) zeigt ein ähnliches Bild. Auch hier ist keine direkte Beziehung zu erkennen. So stehen beispielsweise in Freudenstadt Verluste von mehr als 20 % bei den Gewerbesteuereinnahmen einem Flächenzuwachs von über 20 ha gegenüber. Umgekehrt konnten einige Kommunen sich sehr positiv hinsichtlich der Gewerbesteuereinnahmen entwickeln, obwohl keine neuen Flächen ausgewiesen wurden. Gründe hierfür können in der Brachflächenentwicklung oder aber auch in der Entwicklung von alten Bebauungsplänen vor 2004 liegen.

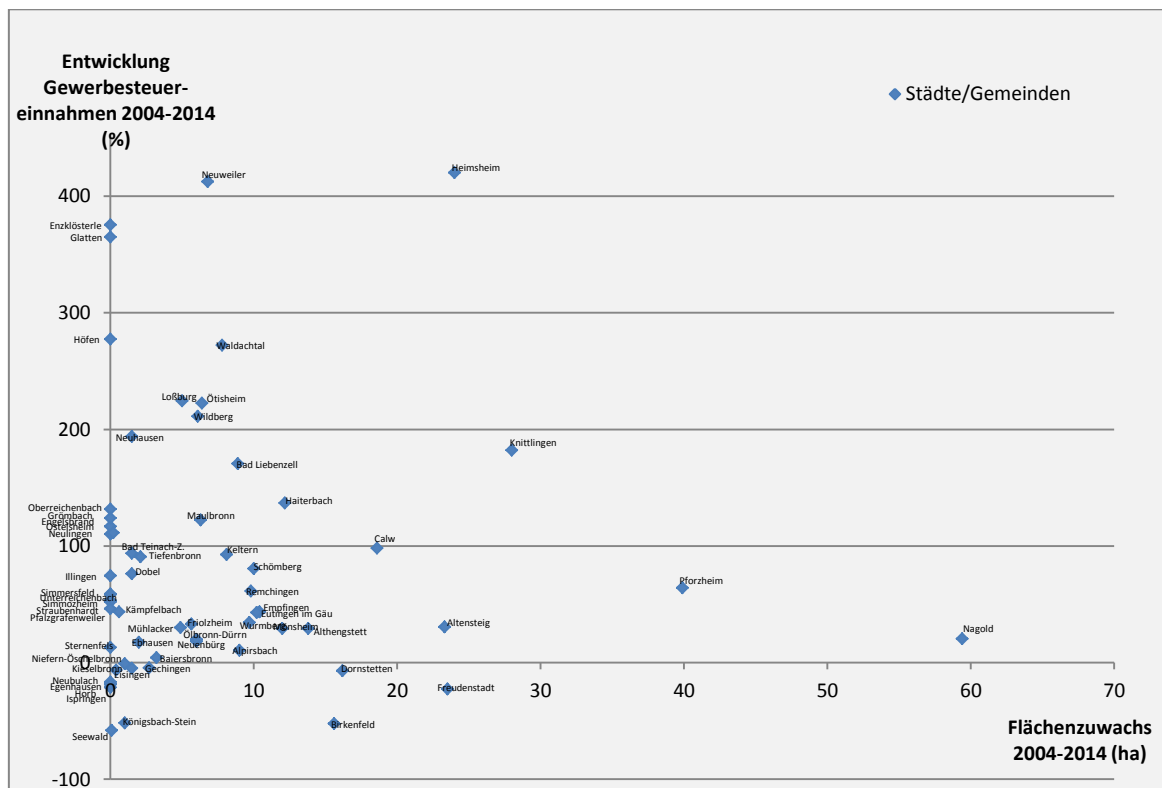


Abb. 17: Verhältnis Flächenzuwachs-Gewerbesteuerentwicklung, eigene Darstellung

Die Frage, ob Flächenzuwachs gleichbedeutend mit mehr Beschäftigten und mehr Gewerbesteuereinnahmen ist, kann damit generell mit „Nein“ beantwortet werden. Es ist jedoch immer der Einzelfall zu betrachten.

4.5 Einschätzung des künftigen Bedarfes an Gewerbeflächen

Der tatsächliche Bedarf/die Nachfrage nach Flächen ist von vielen Faktoren abhängig und kaum vorherzusehen. Politische Rahmenbedingungen, die aktuelle (Welt)-Wirtschaftssituation, Standortvoraussetzungen, eigene kommunale Zielstellungen für die gewerbliche Entwicklung (Wohnstandort/Arbeitsschwerpunkt), Bevölkerungsentwicklung und damit verbundene steigende Erwerbstätigenzahl, Arbeitskräftepotenzial, Firmenansprüche, Flächenbedarf je Arbeitsplatz, Ersatz-/Verlagerungsbedarf von Firmen sind einige Kriterien, die Einfluss auf den Bedarf und die Nachfrage nach gewerblich und industriellen Flächen haben können.

Da eine annähernd aussagekräftige Bedarfsermittlung aufgrund der auf die tatsächlichen Gegebenheiten abgestimmten Kriterien nicht auf eine gesamte Region, sondern allenfalls und selbst dort nur näherungsweise auf eine konkrete Stadt/Verwaltungsraum bezogen erfolgen kann, wird im Rahmen der Studie lediglich eine erste Einschätzung des Bedarfes anhand der tatsächlichen Entwicklung seit 2004 und der Meldung des Bedarfes der Kommunen vorgenommen. Dabei ist bewusst, dass die Ermittlung des Bedarfes anhand der Fortschreibung der vergangenen Entwicklung ein einfacher Ansatz mit pauschalen Ergebnissen darstellt, der aber dennoch Hinweise auf den künftigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen liefern kann.

In Kap. 4.3 wurde dargestellt, wie die tatsächliche Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren verlaufen ist. Auf die Region Nordschwarzwald bezogen ergibt sich aus der Erhebung eine Überbauung von 330 ha zwischen 2004 und 2014. Im Schnitt wurden somit **33 ha pro Jahr** mit gewerblich/industriellen Nutzungen überbaut. In den nächsten 15 Jahren würde somit bei gleichbleibender Entwicklung ein **Bedarf** von ca. **500 ha** gewerblich/industrielle Bauflächen für die Region Nordschwarzwald **bis** zum Jahr **2030** bestehen. Dies entspricht in etwa den Angaben der IHK Nordschwarzwald, die im Rahmen einer Befragung der 658 größten Unternehmen der Region in den nächsten Jahren einen Bedarf von über 400 ha ermittelt hat.²⁴

Zu beachten ist, dass der hochgerechnete Wert von 500 ha bis zum Jahr 2030 lediglich als erster Hinweis zu verstehen ist. Deutlich werden die Schwächen dieses vereinfachten Ansatzes insbesondere im Oberzentrum Pforzheim. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten konnte trotz Nachfrage kein Angebot an Gewerbeflächen bereitgestellt werden, was zu einer verhältnismäßig geringen Überbauung in den letzten 10 Jahren führte. Die reine Fortschreibung der tatsächlichen Überbauung würde daher trotz aktuell vorhandener Nachfrage keinen zusätzlichen Bedarf ergeben. Im konkreten Fall muss daher eine auf die Stadt/ den Verwaltungsraum bezogene Ermittlung des Bedarfes anhand differenzierter Kriterien und Annahmen erfolgen.

Gegenüberstellung Überbauung/Reserven

Inwieweit der Bedarf durch die vorhandenen Reserven gedeckt werden kann, wird durch die Gegenüberstellung der tatsächlichen Überbauung in den letzten 10 Jahren und der vorhandenen Reserven ansatzweise deutlich (vgl. Abb. 18): 676 ha bauleitplanerisch gesicherter Reserven stehen einer tatsächlichen Überbauung von 330 ha in den letzten 10 Jahren gegenüber. In der Region ist der Umfang der Reserven somit mehr als doppelt so hoch, als in den vergangenen 10 Jahren tatsächlich überbaut wurde.

²⁴ Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald: Leitfaden Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft, 2015, S. 30

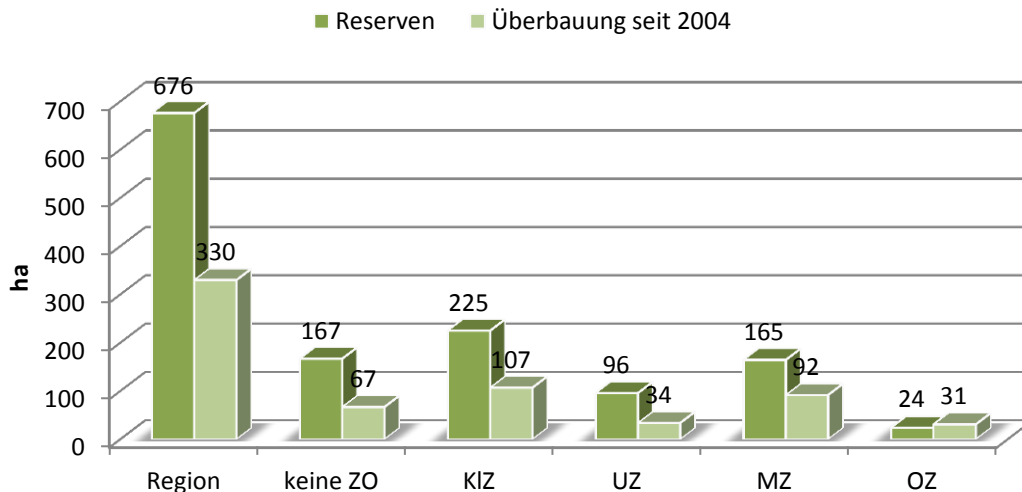


Abb. 18: Gegenüberstellung Reserven/Überbauung, eigene Auswertung

Rein rechnerisch müssten demnach die **vorhandenen Reserven** bei gleichbleibender Entwicklung für die nächsten 10 – 15 Jahre **ausreichen**.

Die Ergebnisse der Umfrage zum Bedarf der Kommunen über die aktuelle Bauleitplanung hinaus sowie eine differenzierte Betrachtung der gewerblichen Entwicklung anhand der zentralörtlichen Funktion des (vgl. Kap. 4.6) zeigen jedoch ein anderes Bild.

Bedarf über die Bauleitplanung hinaus

Im Rahmen der Umfrage wurde abgefragt, ob ein Bedarf über die in der Bauleitplanung bereits vorhandenen Reserven hinaus besteht. Dabei wurde ein **zusätzlicher Bedarf** für die Region von **470 ha** ermittelt (vgl. Abb. 19).

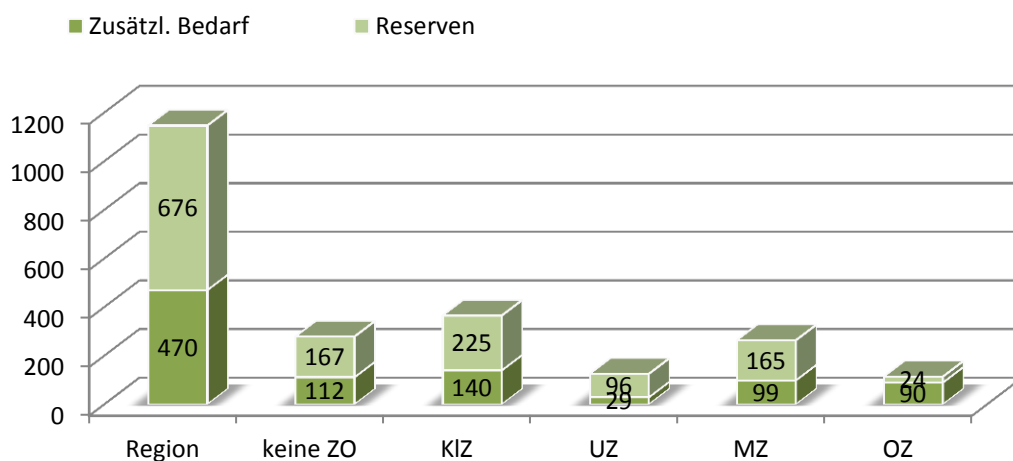


Abb. 19: Bedarf über Bauleitplanung hinaus, eigene Erhebung und Darstellung

Dieses Umfrageergebnis zeigt, dass mit den zur Verfügung stehenden Flächen der aktuelle Bedarf nicht gedeckt werden kann, obwohl rein rechnerisch genügend Reserveflächen vorhanden sein müssten. Dies lässt den Schluss zu, dass die vorhandenen Reserven nicht geeignet sind, die Bedürfnisse der Wirtschaft zu decken. Es sind zwar in

ausreichendem Maße Reserven vorhanden, die jedoch in dieser Form nicht nachgefragt werden. Eine mögliche Erklärung könnte sein, dass es sich bei den vorhandenen Flächen teilweise um die **falschen Standorte** handelt und daher ein zusätzlicher Bedarf besteht.

Der hohe Umfang an vorhandenen Reserven zeigt jedoch auch, dass Neuausweisungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nur auf der Basis eines Entwicklungskonzeptes bei gleichzeitiger Rücknahme bereits genehmigter (nicht nachgefragter, nicht realisierbarer) Flächen erfolgen können.

4.6 Differenzierte Betrachtung der gewerblichen Entwicklung anhand der zentralörtlichen Funktion

Der im Rahmen der Umfrage ermittelte über die genehmigte Bauleitplanung hinausgehende zusätzliche Bedarf von 470 ha wird durch die folgende kleinräumige Betrachtung der gewerblichen Entwicklung anhand der zentralörtlichen Funktion zum Teil begründet. In Teilräumen wird durch die Analyse aber auch die Annahme bestätigt, dass in der Vergangenheit über Bedarf ausgewiesen wurde und diese Flächen aufgrund der fehlenden Marktfähigkeit auch in Zukunft wahrscheinlich nicht einer Entwicklung zugeführt werden können.

Das Oberzentrum

Dem Oberzentrum Pforzheim stehen für die künftige Entwicklung noch 24 ha bereits erschlossene Fläche zur Verfügung (vgl. Abb. 20). Der verhältnismäßig geringe Anteil der Reserveflächen in Pforzheim ist unter anderem auch auf die Ansiedlung von Amazon im Jahr 2012 zurückzuführen, welche innerhalb kürzester Zeit mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha die vorhandenen Flächenreserven der Stadt im Gewerbegebiet „Buchbusch“ zu einem großen Teil beansprucht hat, aber gleichzeitig auch ca. 1.000 Arbeitsplätze geschaffen wurden.

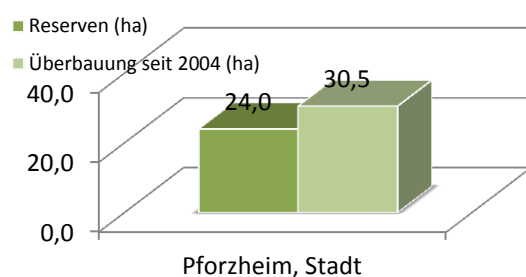


Abb. 20: Oberzentrum Pforzheim, Überbauung/Reserven, eigene Erhebung und Darstellung

Festzustellen ist, dass bei einer Entwicklung entsprechend den vergangenen 10 Jahren die verbliebenen Reserven nicht ausreichen würden, um den Bedarf für Pforzheim die nächsten 10 bis 20 Jahre zu decken. Im Erhebungsbogen gibt die Stadt einen zusätzlichen Bedarf von ca. 90 ha für die nächsten 15 Jahre an. Um auch in Zukunft die Stadt Pforzheim als Wirtschaftsstandort mit direkter Anbindung an die A8 zu stärken und

möglichen Verlagerungen von Bestandsunternehmen aufgrund fehlender Erweiterungsflächen zu verhindern, sind daher auch aus raumordnerischer Sicht Neuausweisungen grundsätzlich nachvollziehbar. Dazu hat das Oberzentrum neue Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen eines Gewerbeflächenkonzeptes²⁵ untersucht. Die ursprünglich angedachte Interkommunale Entwicklung im Bereich „Steinig“ musste mittlerweile insbesondere aufgrund naherholungsbezogener Aspekte und unterschiedlicher politischer Interessen der beteiligten Gemeinden Ende 2013 eingestellt werden.²⁶

²⁵ Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP)(Hrsg.), Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pforzheim, November 2014

²⁶ Ebenda, S. 66

Aktuell befinden sich zwei weitere Entwicklungen in der Diskussion (Stand 11/2015):

Mit den Planungen „Südlich des Hohbergs“ (Viertes Kleeblatt) mit etwa 30 ha und „Ochsenwäldle“ mit ca. 64 ha (vgl. Abb. 21) befinden sich aktuell zwei weitere Entwicklungen in der Diskussion. Da die Stadt Pforzheim ein Bedarf von etwa 90 ha ermittelt hat, könnte mit der Realisierung beider Flächen der Bedarf langfristig gedeckt und der Standort Pforzheim nachhaltig gesichert werden. Für beide Planungen müssen noch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. So ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Regionalplan 2015 müsste ebenfalls geändert werden, da für beide Standorte im Regionalplan 2015 ein regionaler Grünzug festgelegt ist (vgl. Plansatz 3.2 Regionalplan 2015). Diese Verfahren sollen parallel und abgestimmt durchgeführt werden.

Inwieweit das Gebiet „Ochsenwäldle“ als Interkommunales Gewerbegebiet realisiert werden kann, wird derzeit mit möglichen Partnerkommunen im Umland von Pforzheim abgestimmt. Die Planung „Südlich des Hohbergs“ wird möglicherweise aufgrund landwirtschaftlicher Restriktionen zunächst zurückgestellt.

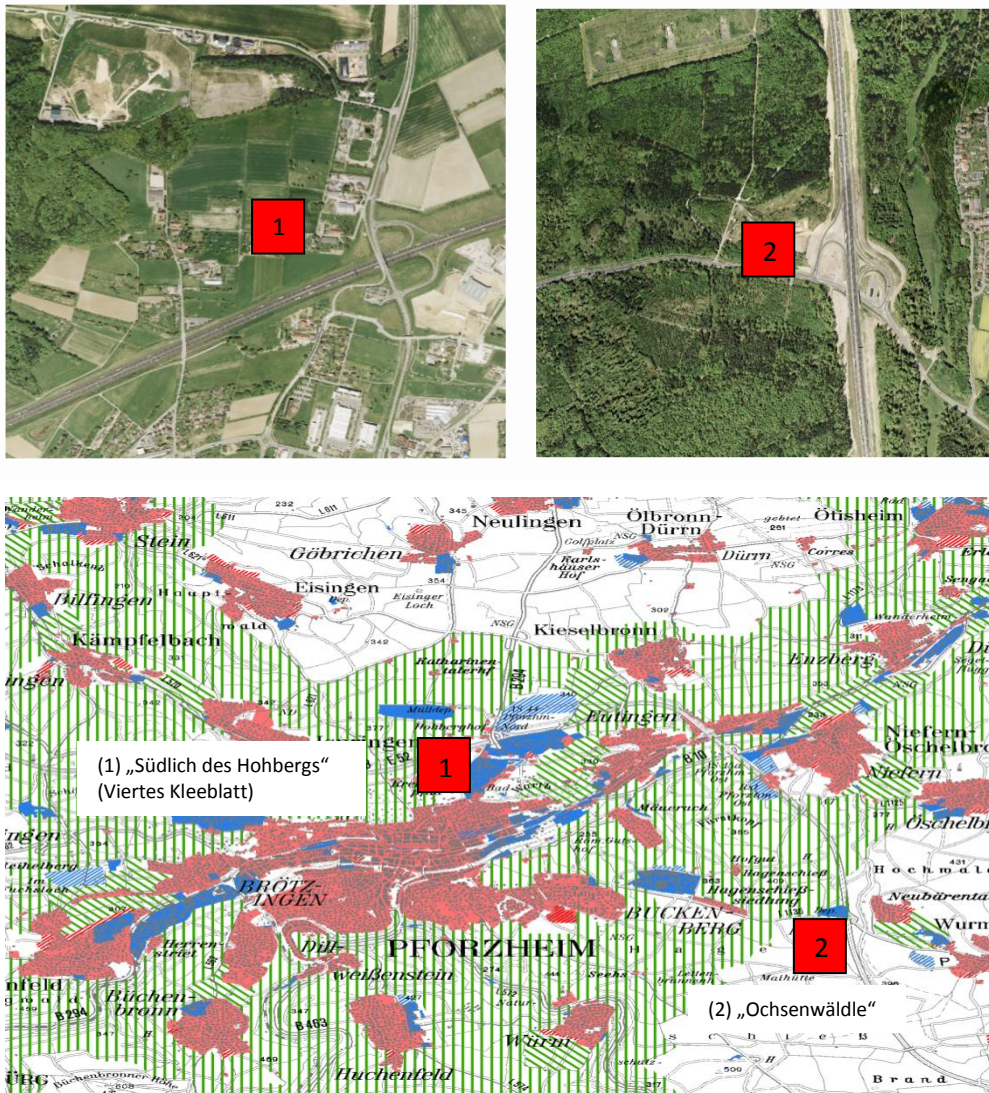


Abb. 21: Aktuelle gewerbliche Entwicklungen in Pforzheim, eigene Darstellung, Grundlage: Regionalplan 2015

Die Mittelzentren

In den sechs **Mittelzentren** der Region wurden insgesamt **164 ha** bauleitplanerisch gesicherte **Reserven** erhoben.²⁷ Zwischen 2004 und 2014 wurden **92 ha** Gewerbe- und Industrieflächen neu in den Mittelzentren **beansprucht** (vgl. Abb. 22).²⁸ Bei gleichbleibender Entwicklung könnten somit die vorhandenen genehmigten Flächenreserven den Bedarf für die nächsten 15 Jahre für die Mittelzentren der Region rechnerisch in der Gesamtheit abdecken. Dennoch wird ein **zusätzlicher Bedarf** von etwa **100 ha** in der Erhebung gemeldet. Eine differenzierte Betrachtung der Mittelzentren gibt eine mögliche Erklärung:

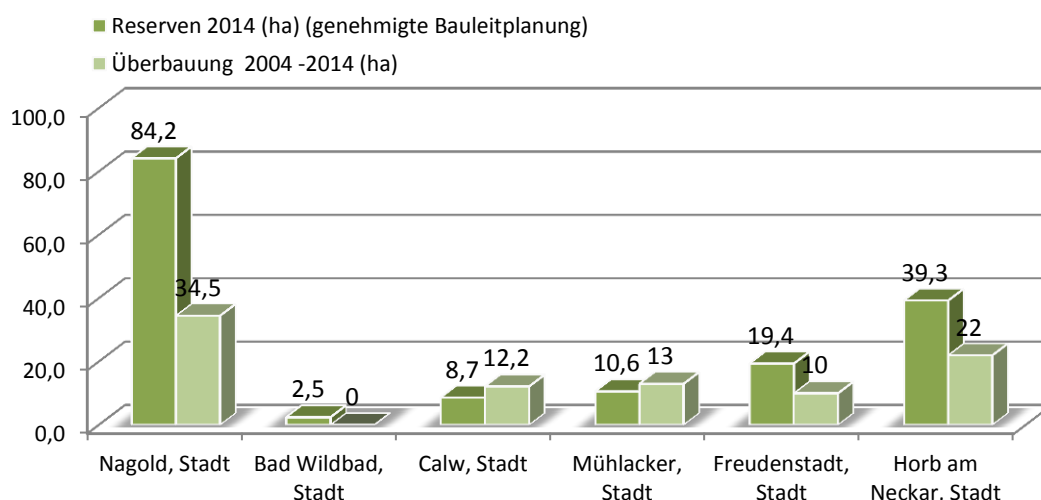


Abb. 22: Überbauung/Reserven in den Mittelzentren, eigene Auswertung

Auffällig ist, dass die Stadt Nagold über die Hälfte der vorhandenen Reserven aller Mittelzentren verfügt. Nagold konnte die ehemalige Kaserne auf dem Eisberg sukzessive einer gewerblichen Nutzung zuführen, so dass von den ursprünglich über 80 ha mittlerweile etwa 30 ha bebaut sind und über 200 Arbeitsplätze neu geschaffen wurden. Dieses Gebiet ist als Interkommunales Gewerbegebiet verwirklicht, an dem Nagold selbst mit 50 % beteiligt ist. Am „INGpark Nagold Gäu“ sind insgesamt 6 weitere Kommunen beteiligt, die sich dort ebenfalls gewerblich weiterentwickeln können. Im ING stehen noch etwa 50 ha zur Verfügung, wovon 50 % auf die Reserven von Nagold angerechnet wurden.

Ein Teil der vorhandenen Reserven in Nagold (ca. 31 ha) ergibt sich somit aus dem 50% Anteil der Stadt Nagold am „INGpark Nagold Gäu“. Darüber hinaus stehen im Industriepark „Wolfsberg“ noch über 40 ha Reserven zur Verfügung. Obwohl das Mittelzentrum Nagold somit ein komfortables Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stellen kann, wird nach dem Umfrageergebnis für die Stadt Nagold ein zusätzlicher Bedarf von etwa 25 ha gesehen. Dies bestätigt, dass die Stadt Nagold die positive Entwicklung in den vergangenen Jahren durch die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen weiter fortsetzen möchte.

²⁷ Anm. Bad Wildbad hat nicht an der Erhebung teilgenommen. Die in der Studie verwerteten Reserven der Stadt Bad Wildbad stammen aus der Beteiligung am IKG Enz Nagold (Simmersfeld), eigene Erhebung, Telefonat Herr Silberzahn, Stadt Altensteig

²⁸ Anm. Für die Mittelzentren Mühlacker und Horb, die keine Rückmeldung zum Grad der Überbauung geben konnten und Bad Wildbad, das nicht an der Umfrage teilgenommen hat, wurde auf die Daten des Statistischen Landesamtes B.-W. zur Art der tatsächlichen Nutzung, Gewerbe und Industrie 2004-2014 zurückgegriffen.

Insbesondere die **Mittelzentren Calw und Mühlacker** werden dagegen voraussichtlich, eine konstante Entwicklung angenommen, **nicht genügend Flächen** für die nächsten 10 – 15 Jahre bereitstellen können. In diesen beiden Mittelzentren übersteigt die tatsächliche Überbauung in den letzten 10 Jahren die noch vorhandenen Reserven (vgl. Abb. 22). Mit 8,7 ha in Calw und 10,6 ha Reserven in Mühlacker ist auch aus raumordnerischer Sicht fraglich, inwieweit diese Mittelzentren ihrer Funktion als Gewerbeschwerpunkt (vgl. Kap. 3.2) in Zukunft gerecht werden können. Beide Mittelzentren geben einen zusätzlichen Bedarf von jeweils 20-25 ha an.

Aktuell befinden sich beide Städte in der Diskussion um ihre künftige gewerbliche Entwicklung (Stand 11/2015):

Zwar ist in Calw mit dem Gewerbegebiet „Stammheimer Feld/Kimmichwiesen“ ein Gewerbeschwerpunkt mit einem Bestand von etwa 40 ha vorhanden, Erweiterungen sind dort jedoch aufgrund der Topografie und freiraumschützenden Aspekten nur in geringem Maße möglich. Aktuell wird das Gewerbegebiet „Stammheimer Feld“ um ca. 6 ha erweitert („Stammheimer Feld III“). Mit dieser Planung sind die Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbegebietes ausgeschöpft. Es wird daher derzeit von der Stadt die Erschließung des Gewerbegebietes „Lindenrain“ vorangetrieben. Auf etwa 21 ha soll ein interkommunales Gewerbegebiet an der B 296 entstehen, das dann ortsdurchfahrtsfrei von der A 81 erreichbar ist.

In Mühlacker werden derzeit mehrere Standorte untersucht. Unter anderem ist ein Standort südlich der B10 in der Diskussion, der jedoch aufgrund der dort vorhandenen hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bislang nicht zum Zuge gekommen ist. Die übrigen Standorte sind ebenfalls aufgrund naturschutzfachlicher Gegebenheiten nur mit Einschränkungen für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Im Mittelzentrum Horb wird in der Umfrage ein zusätzlicher Bedarf von etwa 20 ha an der Autobahn gemeldet. Aktuell wird das ehemalige Kasernenareal „Hohenberg“ einer neuen Nutzung zugeführt; dort können etwa 12 ha wieder genutzt werden. Vorgesehen ist neben gewerblichen Nutzungen ein Nutzungsmix von Wohnnutzungen bis hin zu Gemeinbedarfseinrichtungen. In Horb stehen laut Erhebung noch ca. 40 ha Gewerbeflächenreserven in den vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebieten zur Verfügung. Inwieweit diese Reserven tatsächlich verfügbar sind und welcher zusätzlicher Bedarf gegeben ist, wird in Zukunft – im Rahmen eines gesamtheitlichen Konzeptes - zu konkretisieren sein.

Quelle: Stadt Horb am Neckar



Das Mittelzentrum Freudenstadt besitzt vor allem im Gewerbegebiet „Sulzhau“ noch freie Reserven. Insgesamt stehen dort noch ca. 16 ha zur Verfügung, wovon 8 ha bereits erschlossen und sofort bebaubar wären. Als zusätzlichen Bedarf gibt das Mittelzentrum noch etwa 8 ha für kleinflächige Erweiterungen in bestehenden GE-Randlagen für bestehende Betriebe an. Nach erster Einschätzung scheint diese Annahme ein realistischer Ansatz für die nächsten 15-20 Jahre zu sein, insbesondere wenn man die Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren mit etwa 10 ha tatsächlicher Entwicklung betrachtet.

In Bad Wildbad²⁹ sind keine gewerblichen Neuplanungen bekannt. Bad Wildbad ist als einziges Mittelzentrum kein gewerblicher Schwerpunkt. Im Interkomm Enz-Nagold, an dem die Stadt neben 4 weiteren Kommunen mit über 40 % beteiligt ist, stehen insgesamt noch 6 ha Reserven zur Verfügung. Unserer Einschätzung nach wird der künftige Bedarf in Bad Wildbad größtenteils im Interkomm Enz-Nagold gedeckt werden können. Erweiterungsbedarfe vorhandener Betriebe bleiben davon unberührt.

Die Unterzentren

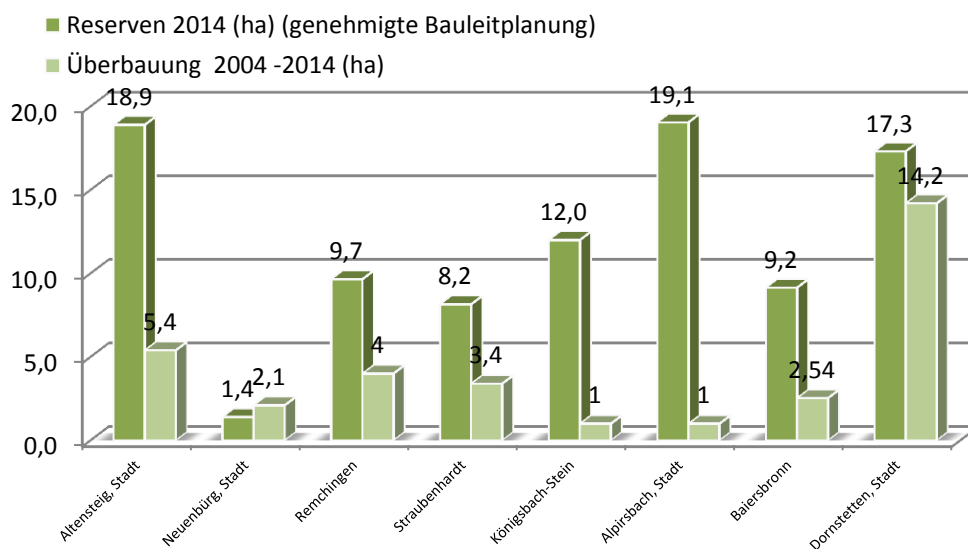


Abb. 23: Unterzentren, Reserven/Überbauung, eigene Erhebung und Darstellung

In den Unterzentren wurden zwischen 2004 und 2014 etwa 34 ha Gewerbe- und Industrieflächen entwickelt (vgl. Abb. 18). Ein differenzierter Blick auf die Unterzentren der Region zeigt, dass die Entwicklung der Gewerbeflächen in den letzten 10 Jahren jedoch sehr unterschiedlich verlaufen ist (vgl. Abb. 23). Über ein Drittel der Flächen wurden allein in Dornstetten realisiert, während in den übrigen Unterzentren eine Entwicklung zwischen 1 ha und 5.4 ha zu konstatieren ist. Die im Rahmen der Umfrage erhobenen knapp 96 ha Reserven in den Unterzentren scheinen für die nächsten 15-20 Jahre auszureichen, insbesondere wenn man die aktuell in der Fortschreibung befindlichen gewerblichen Bauflächen im Umfang von 10 ha hinzurechnet. Aber auch hier sind die Ergebnisse differenziert zu betrachten. Während in einigen Unterzentren die Differenz zwischen der tatsächlichen Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren und der durch die vorhandenen bauleitplanerisch gesicherten Reserven theoretisch möglichen künftigen Entwicklung sehr groß ist (in einem Fall das 19fache übersteigt) sind beispielsweise in Neuenbürg kaum noch Reserven vorhanden und die vorhandenen Reserven könnten bei gleichbleibender Entwicklung den künftigen Bedarf bei Fortschreibung der tatsächlichen Entwicklung nicht decken. Der von der Stadt Neuenbürg gemeldete zusätzliche Bedarf von etwa 8 ha scheint daher nachvollziehbar und begründet.

²⁹ Anm. Bad Wildbad hat nicht an der Erhebung teilgenommen.

Die Kleinzentren und Orte ohne zentralörtliche Funktion

Die 21 Kleinzentren der Region verfügen über 225 ha Reserven (vgl. Abb. 13). Im Durchschnitt würde damit jedes Kleinzentrum über mehr als 10 ha Reserven verfügen. Zusammen mit den 34 nicht zentralen Orten ergeben sich in der Summe 392 ha Reserveflächen. Damit stehen in diesen kleineren Gemeinden mehr als die Hälfte aller Reserven zur Verfügung. Ob diese Reserven tatsächlich alle marktfähig sind und einer Entwicklung zugeführt werden können erscheint eher fraglich. Es ist vielmehr wahrscheinlich, dass in diesen Gemeinden überdurchschnittlich viele Angebotsflächen in den Flächennutzungsplänen erhalten sind. Trotzdem wurde in den Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion ein zusätzlicher Bedarf von 250 ha angegeben. Dies lässt darauf schließen, dass zum einen die bestehenden Reserven teilweise nicht marktfähig sind und zum anderen die Kommunen hoffen, durch ein noch größeres Angebot an Flächen, Unternehmen anzulocken. Diese Annahme scheint jedoch nicht realistisch. Ein wesentlicher Entscheidungsfaktor für die Ansiedlung von Unternehmen ist die Standortgunst und nicht allein das Flächenangebot. Diese Annahme wird durch die Entwicklung in den Städten/Gemeinden Althengstett, Heimsheim, Mönshheim, Wimsheim, Empfingen und Pfalzgrafenweiler, in denen in den vergangenen Jahren beachtliche Flächen entwickelt (jeweils zwischen 10 und 20 ha) wurden bestätigt. Alle diese Kommunen befinden sich in der Nähe zur Autobahn. Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Pfalzgrafenweiler. Hier ist keine direkte Lage zur Autobahn gegeben. Da die Entwicklung in Pfalzgrafenweiler wie bereits in Kap. 4.3 dargestellt insbesondere auf Einzelhandelsansiedlungen zurückzuführen ist, war eine unmittelbare Autobahnnähe hier auch nicht standortentscheidend.

Auch die zum Teil festgestellte enorme Diskrepanz zwischen vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Reserven und tatsächlicher Überbauung in den letzten 10 Jahren (vgl. Abb. 24) bestätigt die Annahme, dass ein großes Flächenangebot nicht automatisch zu einer Ansiedlung führt.

Quelle: eigene Fotografie, Interkom Heckengäu



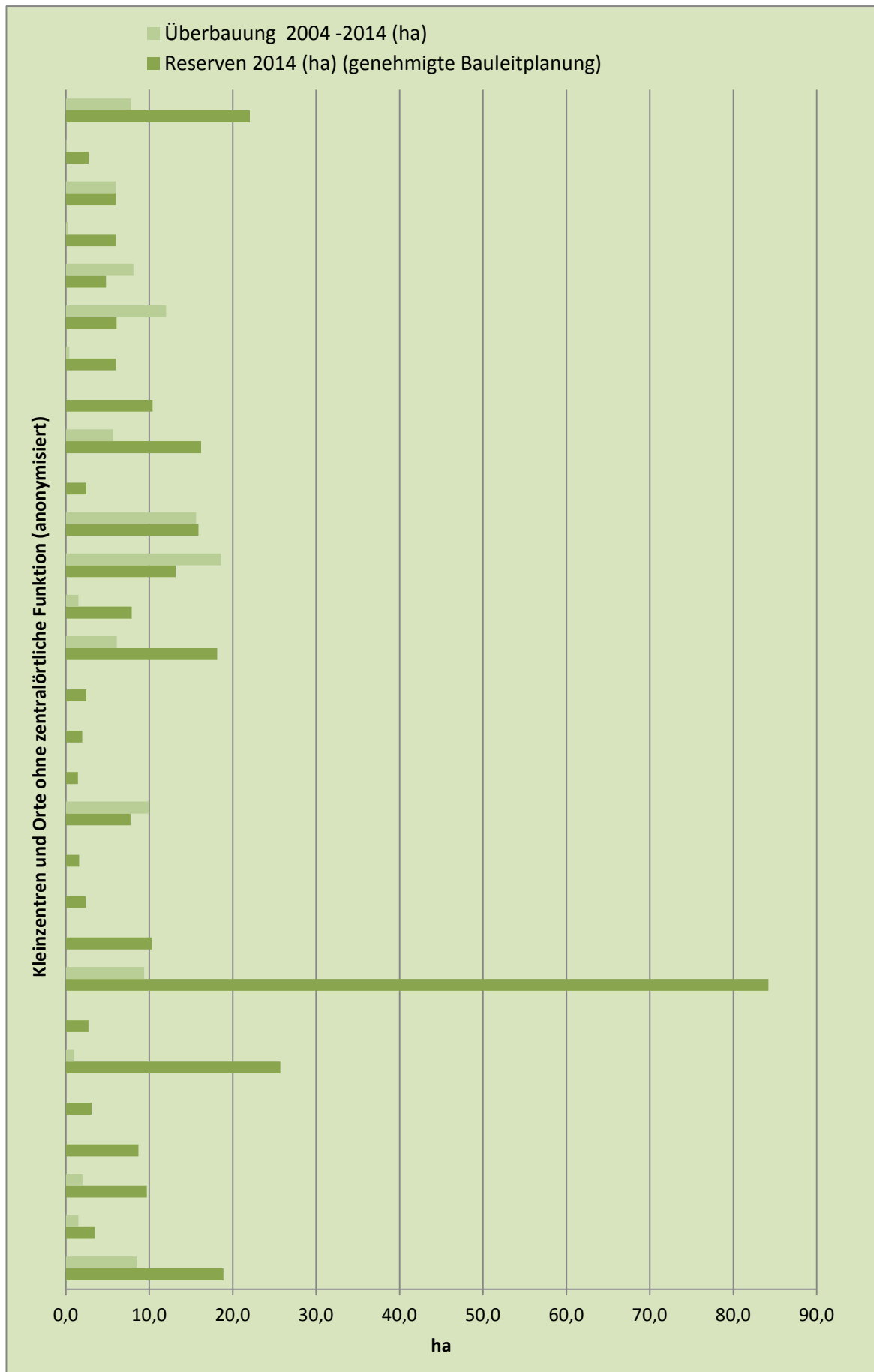


Abb. 24: Kleinzentren, Überbauung/Reserven, eigene Darstellung

4.7 Interkommunale Gewerbegebiete

In der **Region** Nordschwarzwald bestehen **10 interkommunale Gewerbegebiete** und ein weiteres befindet sich derzeit in der konkreten Entwicklungsphase (IKG Neulingen) (vgl. Karte 4). Darüber hinaus gibt es aktuell zwei weitere Ansätze für mögliche Interkommunale Gewerbegebiete in Pforzheim („Ochsenwälder“) und in Calw („Lindenrain“) (vgl. Kap. 4.6). Insgesamt sind bereits 28 Kommunen an Interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt. Damit arbeiten 40 % aller Städte und Gemeinden der Region bereits im Bereich der Gewerbeentwicklung zusammen (vgl. Abb. 25). Die Umfrage hat ergeben, dass die Kommunen, die bislang noch keine Partner interkommunaler Lösungen sind, bis auf ganz wenige Ausnahmen (3 Kommunen haben kein Interesse) an einer Zusammenarbeit interessiert sind. Dieses Ergebnis zeigt, dass in unserer Region Interkommunale Zusammenarbeit bereits in hohem Maße praktiziert wird und dass bei fast allen Kommunen eine hohe Bereitschaft zur Zusammenarbeit existiert.

40

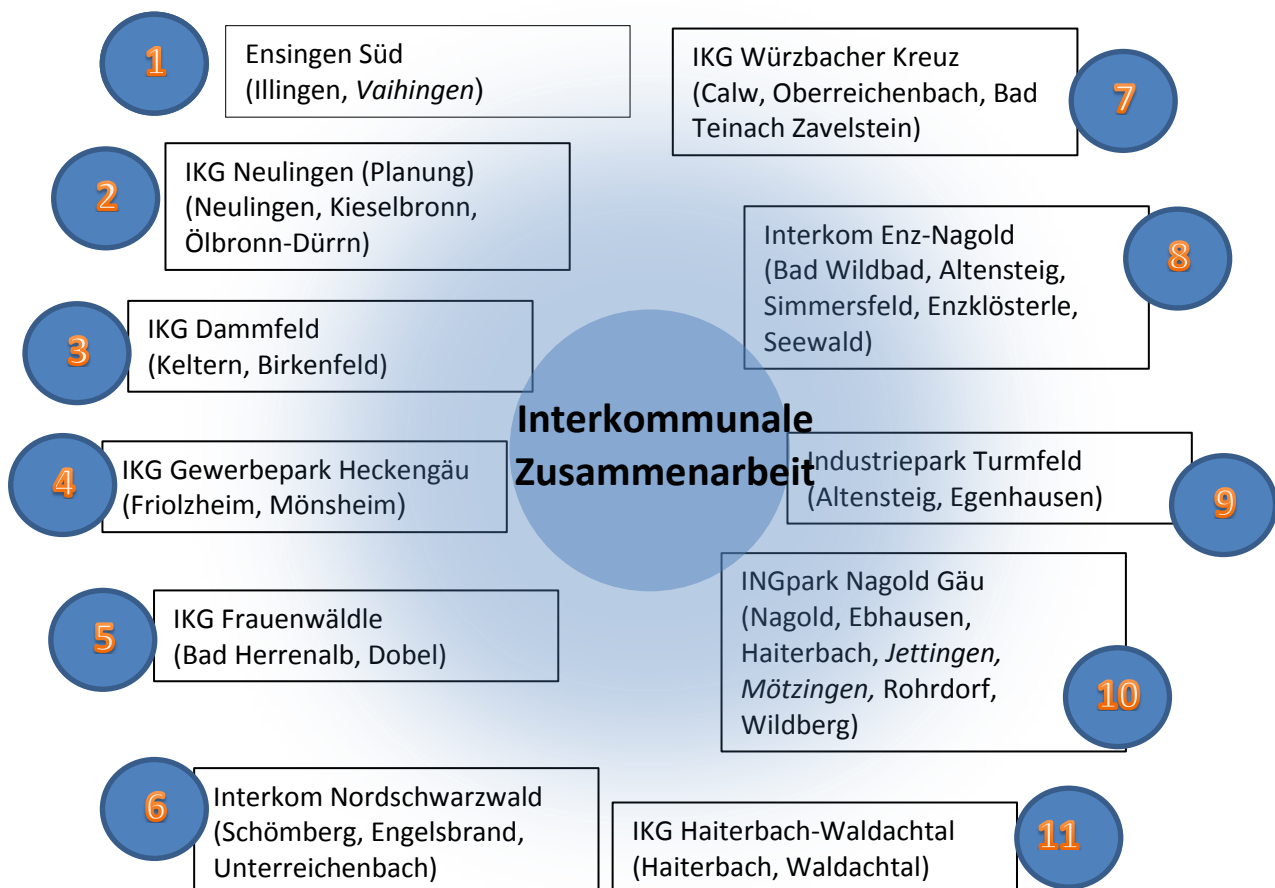
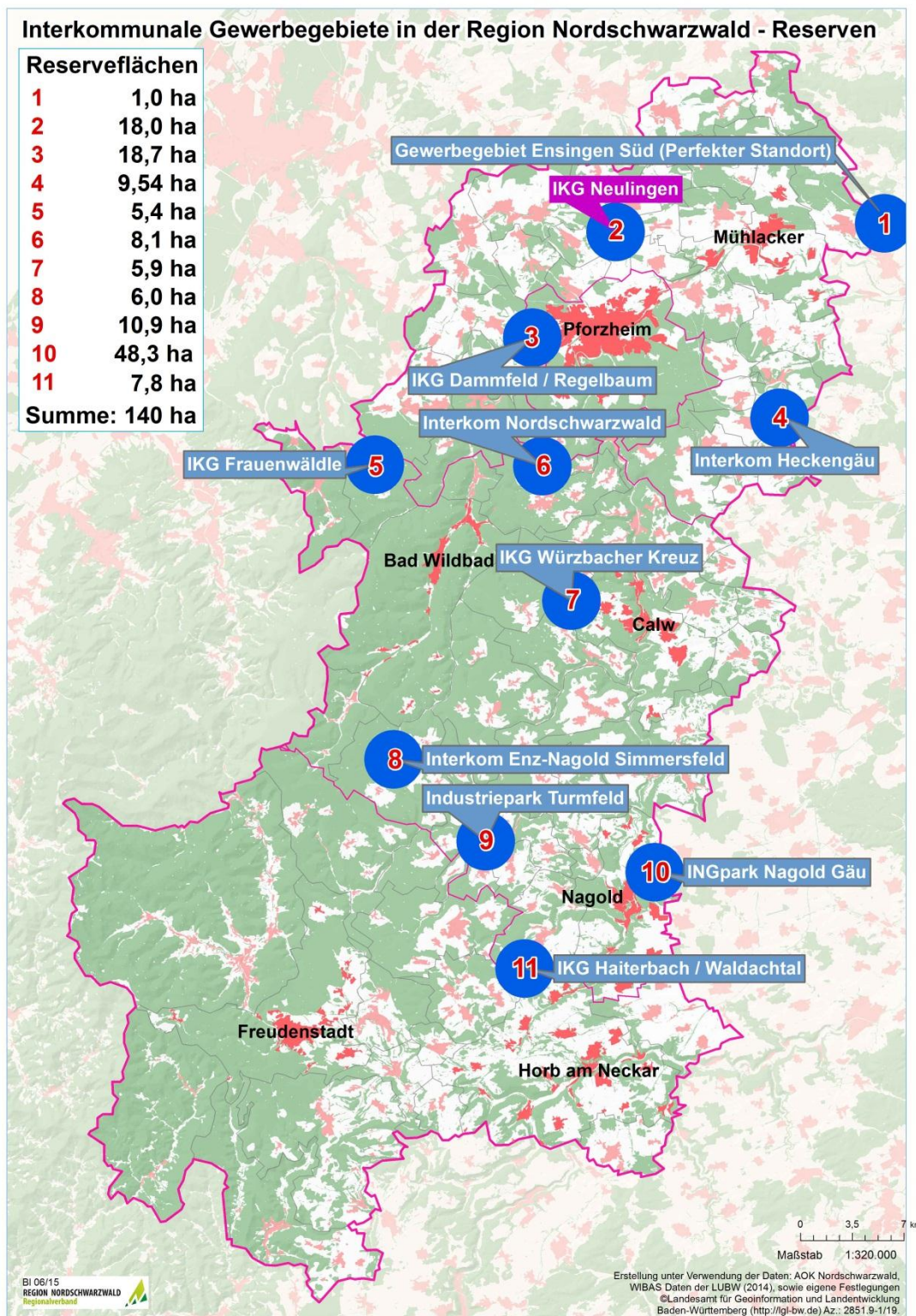


Abb. 25: Interkommunale Gewerbegebiete in der Region und beteiligte Kommunen, eigene Darstellung



Karte 4: Interkommunale Gewerbegebiete in der Region, eigene Erhebung und Darstellung

Ziel für die Zukunft sollte es daher sein, die bereits vorhandenen Ansätze weiter zu vertiefen und den Bedarf der Kommunen, die an einer interkommunalen Zusammenarbeit interessiert sind, an gemeinsamen möglichst konfliktfreien Standorten zu decken.

4.8 Hemmnisse und Erfolgsfaktoren bei einer gewerblichen Entwicklung

Welche Faktoren tragen zu einer schnellen Entwicklung eines Gewerbegebietes bei, welche Aspekte sind bei einer Entwicklung eher hinderlich? Auch diese Fragestellungen wurden im Rahmen der Umfrage erörtert. Folgende Erfolgsfaktoren und Hemmnisse werden von den Städten und Gemeinden der Region gesehen:³⁰

Erfolgsfaktoren

- ❖ Direkter Autobahnanschluss/Nähe zur Autobahn/zur überörtlichen Verkehrsanbindung
- ❖ Topografie (ebene Fläche)
- ❖ Flächen im Eigentum der Stadt
- ❖ Ausreichendes Angebot
- ❖ Breitbandversorgung
- ❖ Erweiterungsmöglichkeiten

Für die Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebietes wurden darüber hinaus insbesondere folgende Erfolgsfaktoren gesehen:

- ❖ gute Kooperation der beteiligten Kommunen
- ❖ Partner haben die gleichen Ziele
- ❖ Flächen im Grenzgebiet vorhanden/verfügbar

Hemmnisse

- ❖ Keine überörtliche Verkehrsanbindung
- ❖ Natur- und Artenschutz
- ❖ Fehlende Ausgleichsflächen
- ❖ Eigentumsverhältnisse
- ❖ Nähe zur Wohnbebauung
- ❖ Topografie
- ❖ Keine geeigneten Flächen
- ❖ „Kirchtumdenken“

Für die Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebietes wurden darüber hinaus insbesondere folgende Hemmnisse gesehen:

- ❖ Finden geeigneter Flächen
- ❖ Fehlende Bereitschaft zur regionalen Zusammenarbeit bzw. fehlende Anreize
- ❖ Partner haben unterschiedliche Ziele

Die Umfrage zeigt, dass die Lage an einer überörtlichen Verkehrsanbindung aufgrund der Häufigkeit der Nennung als ein zentrales Kriterium für eine schnelle Entwicklung eines Gewerbegebietes gesehen wird. Dieses Ergebnis wird bestätigt durch die Analyse der Überbauung in den letzten 10 Jahren (vgl. Kap. 4.3 und Karte 3), nach welcher in diesem Zeitraum der Entwicklungsdruck entlang der Autobahn am größten war. Deutlich wurde durch die Umfrage auch, dass ein Problem vieler Kommunen bei der Gewerbeflächenentwicklung in der fehlenden Flächenverfügbarkeit liegt. Viele Flächen befinden sich im Privateigentum. Der Ankauf dieser Flächen gestaltet sich aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen teilweise schwierig und bereits überplante Flächen können aufgrund der Eigentumsverhältnisse möglichen Interessenten nicht angeboten werden. Ein großes Hemmnis wird auch in der Schwierigkeit

³⁰ Siehe ANHANG, dort sind alle Rückmeldungen anonymisiert dargestellt

gesehen, aufgrund umweltschutzrechtlicher Aspekte (Naturschutz, Artenschutz) geeignete Flächen für die Gewerbeentwicklung und für die erforderlichen Ausgleichs zu finden.

Bei den interkommunalen Entwicklungen wurden vor allem zwei Punkte als Hemmnisse/ Erfolgsfaktoren genannt. Zum einen die fehlende Flächenverfügbarkeit für eine gemeinsame Entwicklung und zum anderen die zum Teil unterschiedlichen Zielvorstellungen beteiligter Partner.



5 **Zentrale Erkenntnisse und mögliche Handlungsfelder**

1. Positive Entwicklung in der Region

Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigtenentwicklung und die Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen sind in der Region positiv verlaufen. Allerdings sind im Vergleich mit den übrigen Regionen Baden-Württembergs Handlungsspielräume erkennbar. Diese sind jedoch weniger auf der regionalen, sondern vielmehr auf der kommunalen Ebene oder durch politische Weichenstellung auf Bundes- und Landesebene zu sehen (bspw. steuerliche Entlastung von Familien, Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes, Infrastrukturmaßnahmen, Ansiedlung beschäftigungsintensiver Betriebe etc.). Da auf regionaler Ebene vor allem eine auf die Fläche bezogene Steuerung von Ansiedlungsmöglichkeiten erfolgt, sind in diesen Bereichen die regionalen Handlungsfelder sehr begrenzt.

2. 676 ha Reserven in der Region

In der Region sind 676 ha Reserven vorhanden. Ein Großteil dieser Reserven ist in den Kleinzentren und nicht zentralen Orten zu finden (fast 400 ha), während vor allem das Oberzentrum mit 24 ha kaum noch über Reserven verfügt. Festzustellen ist, dass von den 65 teilnehmenden Kommunen bis auf 5 Kommunen alle Städte und Gemeinden in unterschiedlichem Maße über Reserven verfügen. So stehen in 22 Kommunen bis zu 5 ha zur Verfügung, in 14 Kommunen zwischen 5 und 10 ha, in 18 Kommunen zwischen 10 und 20 ha, in 5 Kommunen zwischen 20 und 50 ha und in einer Kommune mehr als 50 ha Reserven zur Verfügung.

3. Jährliche Flächeninanspruchnahme von 33 ha

Die Analyse der tatsächlichen Überbauung in den letzten 10 Jahren ergibt eine tatsächliche Überbauung von 330 ha, pro Jahr somit 33 ha. Dabei war der „Druck“ auf Gewerbegebiete besonders hoch bei Standorten in der Nähe der Autobahn. Die Entwicklungsdynamik sinkt dagegen mit zunehmender Entfernung zu einer guten verkehrlichen Anbindung.

4. Keine direkte Beziehung zwischen Flächenentwicklung und Entwicklung von Beschäftigten und Gewerbesteuereinnahmen

Da die Entwicklung der Beschäftigten und der Gewerbesteuereinnahmen in keinem Zusammenhang zum Flächenzuwachs stehen, ergibt sich aus dem oft angeführten Argument „Mehr Fläche = mehr Arbeitsplätze und Gewerbesteuereinnahmen“ kein regionalplanerischer Handlungsbedarf.

5. 500 ha Bedarf bis 2030

Bei einfacher Hochrechnung der tatsächlichen Überbauung in den vergangenen 10 Jahren ergibt sich für die Region ein Bedarf von etwa 500 ha bis zum Jahr 2030. Dieser Bedarf könnte rechnerisch über die vorhandenen bauleitplanerisch bereits gesicherten Reserven im Umfang von 676 ha abgedeckt werden. Da von den Kommunen jedoch ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt 470 ha für die Region angemeldet wurde, liegen die vorhandenen Reserven teilweise offensichtlich nicht an den optimalen Standorten. Auf regionaler Ebene kann dies bedeuten, durch aktive Flächenausweisungen im Rahmen der Regionalplanfortschreibung ein Angebot an marktfähigen möglichst konfliktfreien Gebieten zu schaffen.

6. Neuausweisungen nur bei gleichzeitiger Rücknahme von (nicht marktfähigen) Flächen

Würde man alle angemeldeten Bedarfen tatsächlich ausweisen, so würden bis zum Jahr 2030 etwa 1150 ha (676 ha bereits bauleitplanerisch gesichert + 470 ha zusätzliche Neuausweisungen) für die gewerblich/industrielle Entwicklung zur Verfügung stehen. Jede der 70 Kommunen der Region hätte damit im Durchschnitt ein Angebot von etwa 17 ha Fläche für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung. Diese Größenordnung ist zwar für Mittelzentren denkbar und realistisch, in kleineren Gemeinden abseits von Entwicklungsachsen und gewerblichen Schwerpunkten ist es jedoch Ziel, die Eigenentwicklung sicherzustellen. Auf regionaler Ebene können daher bei der Beteiligung im Rahmen von Bauleitplanverfahren nicht alle Wünsche unterstützt werden.

45

7. Interkommunale Zusammenarbeit weiter fördern und unterstützen

In der Region gibt es bereits 10 interkommunale Gewerbegebiete. Ein weiteres befindet sich in der konkreten Planungsphase und zwei weitere in der Vorbereitung. Insgesamt sind 28 Kommunen der Region an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt. In der Region wird somit bereits in hohem Maße interkommunale Zusammenarbeit praktiziert, die es auch auf regionaler Ebene weiter zu unterstützen gilt. Hier kann der Regionalverband zum einen als Initiator und Moderator zwischen den Kommunen fungieren, zum anderen kann der Regionalverband durch die konkrete Festlegung von geeigneten Interkommunalen Standorten im Regionalplan im Rahmen eines regionalen Konzept aktiv die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen fördern.

8. Regionales Flächenmanagement erforderlich

Die Eingangsfragestellung „Mangel im Überfluss?“ kann mit einem eindeutigen „Ja“ beantwortet werden. Die Ergebnisse der Studie sprechen daher für die Einführung eines regionalen Flächenmanagements. So könnte im Rahmen eines regionalen Konzeptes durch entsprechende Schwerpunktsetzung ein Ausgleich geschaffen werden zwischen Räumen mit einer Überversorgung und Räumen mit einem Mangel an Gewerbeflächen.

ANHANG

Kommune (anonym)	Hemmnisse	Erfolgsfaktoren
Landkreis Enzkreis		
1	<ul style="list-style-type: none"> Natur- und Landschaftsschutz Konflikte mit bestehender Wohnbebauung Schlechte Verkehrsanbindung IKG: Keine Beteiligung wahrscheinlich, wenn andere Partner für eine Realisierung nicht benötigt werden (IKG mit Pforzheim gescheitert) 	<ul style="list-style-type: none"> Ebene Topografie, günstige Erschließung und Bebauung Keine Schutzgebietsausweisung Gute Anbindung an überörtliche Verkehrsinfrastruktur IKG: Partner sind auf Beteiligung angewiesen
2	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Vorgaben (Umwelt, Ausgleich, Verkehr, Abwasser) 	<ul style="list-style-type: none"> Guter Verkehrsanschluss A8, Nähe zu bestehendem Gewerbe (Porsche, Bosch) Breitbandversorgung
3		<ul style="list-style-type: none"> BAB Anschluss, gute Infrastruktur
4	<ul style="list-style-type: none"> Eigentumsverhältnisse lassen bedarfsorientierte Flächenerwerb/-verkauf von Interessenten in deren zeitlichen marktwirtschaftlichen Horizonten nicht zu; bereits überplante freie Flächen stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung IKG: <ul style="list-style-type: none"> Mangelnde Zuordnung von Verantwortlichkeiten Erhöhter Aufwand und dadurch höhere Kosten für den Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> Bereits entwickelte Angebotsflächen, welche für die Auslagerung von Gewerbebetrieben in Gemengelagen (Ortskern bei Bedarf kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen
5	<ul style="list-style-type: none"> Umwelt- und Artenschutz Bürger IKG: <ul style="list-style-type: none"> Absprachen beteiligter Gemeinden Finden geeigneter Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> Klarer/nachgewiesener Bedarf der Firmen GR, der auch diese Entscheidung will Gutes Verständnis unter den Beteiligten Einfacher Nachweis des Bedarfes
6	<ul style="list-style-type: none"> Kein regionalplanerischer Konsens (mögliche Konkurrenzsituation) Keine Unterstützung verschiedener Körperschaften bei Ersinger Kreuz 	
7	<ul style="list-style-type: none"> Natur- und Artenschutz Formalismus Grundstückseigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung Autobahn ÖPNV Breitbandversorgung Topografie
8	<ul style="list-style-type: none"> Extreme Schwierigkeiten bei der Bodenordnung/Grunderwerb im Zusammenhang mit der Landwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Erleichterung beim Grunderwerb/Bodenordnung
9	<ul style="list-style-type: none"> Hoher bürokratischer Aufwand bei Planung und Umsetzung, „Kirchtumdenken“ der beteiligten Kommunen 	<ul style="list-style-type: none"> Niedriger bürokratischer Aufwand bei Planung und Umsetzung
10	<ul style="list-style-type: none"> Wenn die genannten Erfolgsfaktoren nicht vorhanden sind 	<ul style="list-style-type: none"> Infrastruktur, Nähe Autobahnanschluss Topografie Erschließungsmöglichkeit IKG: <ul style="list-style-type: none"> Flächen im Bereich der Gemeindegrenzen Kommunen, die gleichermaßen profitieren Grundsätzliche Bereitschaft der

Kommune (anonym)	Hemmnisse	Erfolgsfaktoren
		Zusammenarbeit
11	<ul style="list-style-type: none"> • Topografie • Im planerischen Bereich unterschiedliche Bewertung von Ökologie • Nicht ausreichend Potenzial für ökologischen Ausgleich 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Verkehrsanbindung • Gute Sichtbarkeit der Flächen von Verkehrswegen
12	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe Wohnbebauung/Landwirtschaft (Immissionen) • Verkehrsbelastung Anwohner an Durchgangs- und Zufahrtsstraßen • IKG: geeigneter Standort 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Infrastruktur (Internet) • Gute Anbindung an überörtl. Straßennetz • Grundstückspreise/Folgekosten (z.B. Hebesätze Gemeinde) • Nähe zu Kunden und Zulieferern • Fachkräfte im Einzugsbereich • Verfügbarer Wohnraum/ Wohnbaugrundstücke für Beschäft. • Gute baul. Ausnutzung der Grundstücke • Möglichkeit der Erweiterung für die ansässigen Betriebe
13	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsverhältnisse • Verbrauch landwirtschaftl. Flächen • Verkehrsbelastung für Anwohner 	<ul style="list-style-type: none"> • Autobahnnähe ohne Ortsdurchfahrt • Option zur Erweiterung der bestehenden Firmen • Glasfaseranschluss
14	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenmangel • Überwiegende Flächen sind unter Schutzstatus oder Vorrangflächen • Blockade benachbarter Kommunen IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Flächen liegen zumeist außerorts zwischen Ortschaften • Fehlende Anbindungen (Infrastruktur) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsanbindung an überörtliche Straßen
15	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr viele Restriktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Infrastruktur
16	<ul style="list-style-type: none"> • Forst, Naturschutz 	
17	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterungsflächen müssen vorhanden sein
18	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf Privateigentum teilw. schwierig • Abstimmung mit privaten Teilnehmern der Erschließungsgemeinschaft • Umweltauflagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitiger Flächenerwerb bzw. schon viel Fläche im Eigentum der Kommune zu Beginn
19	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlender Ausbau öffentlicher Nahverkehr • Naturschutzrechtliche Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Infrastruktur an Straßen • Öffentlicher Nahverkehr (Straßenbahn) • Nähe Wohnort der Arbeitnehmer
20	<ul style="list-style-type: none"> • Einbringung der Grundstücke von privat 	<ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitige Beteiligung und Information aller Beteiligten
21	<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliche Vorgaben/Einschränkungen/ Kategorisierungen durch LEP • Kleine Gemarkungsfläche IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Großer Partner/kleiner Partner - Interessenskonflikte 	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr gute Lage (Autobahnanschluss), Preise
Landkreis Calw		
22	<ul style="list-style-type: none"> • Falscher Standort/keine Interessenten • Schlechte Infrastruktur • unattraktive Reserveflächen verhindern Neuausweisung IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht deckungsgleiche Vorstellungen (zu 	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Flächen vorhanden • Potenzielle Bewerber (Bedarf) • Gute Erreichbarkeit IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb Verwaltungsgemeinschaft vorteilhaft

Kommune (anonym)	Hemmnisse	Erfolgsfaktoren
	viele Beteiligte)	
23	<ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Verkehrsanbindung • Gute Zusammenarbeit der Betriebe • Topografie
24	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerung hinterfragt zunehmend kritisch den Bedarf und will keinen weiteren Flächenverbrauch 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche im Eigentum der Stadt
25	<ul style="list-style-type: none"> • Naturräumliche und naturschutzrechtliche Restriktionen • Regionalplanerische Ausweisungen IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Bereitschaft zur regionalen Zusammenarbeit bzw. fehlende Anreize 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Stadtgebiet • Anbindung an überörtlichen Verkehr IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Keine sensiblen Nutzungen im Umfeld • Standortimage, gute Adresse
26	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen mit guter Verkehrsanbindung und günstiger Erschließung sind selten verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Benötigte Flächen liegen im Gemeindeeigentum • IKG: Fördermöglichkeiten, breitere kommunale Akzeptanz
27	<ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Verkehrsanbindung, ebene Grundstücke
28	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes Fachpersonal am Arbeitsmarkt • Eine kleine Gemeinde kann nur interkommunal erfolgreich Flächen bereit stellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage, Anbindung an überörtliches Straßennetz • Schnelles Internet
29	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss an Autobahn fehlt • Ausweisung von WSG 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Internetverbindung • IKG: gute Verkehrsanbindung, gute Kooperation der beteiligten Kommunen
30	<ul style="list-style-type: none"> • Hemmnisse durch bestehendes LSG • Artenschutz • Topografie • Wasserschutzgebiet • Verkehrsanbindung K 4300 derzeit für Fahrzeuge über 7,5 t gesperrt 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundvoraussetzung Grunderwerb: Kein Grundstück im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen und schwierige steuerrechtliche Fragen wegen eventueller Auflösung landwirtschaftlicher Betriebe oder Teilentnahme aus Betriebsvermögen. • Abarbeitung Artenschutz kann viel Zeit kosten
31	<ul style="list-style-type: none"> • Autobahnanschluss • Naturschutz: es wird immer schwieriger geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu finden • IKG: unterschiedliche Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage • Branchenmix • Bereitschaft der Grundstückseigentümer Grundstücke zu verkaufen • IKG: gemeinsame Ziele, gute Absprache
32	<ul style="list-style-type: none"> • Topografie • Fehlende Nachbarzustimmung • Immissionsschutz 	
33	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlen der Erfolgsfaktoren 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage, Verkehrsanbindung, Internetverbindung, Mobilfunkverbindung
34	<ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Hemmnisse wie z.B. Schutzgebiete • Verkehrsproblematik/Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung • Schnelles Internet • Gute Zusammenarbeit IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Gute Zusammenarbeit aller Behörden und Beteiligten • Gute Kontakte zu interessierten

Kommune (anonym)	Hemmnisse	Erfolgsfaktoren
		Firmen
35		<ul style="list-style-type: none"> • Schnelle Verfügbarkeit
36	<ul style="list-style-type: none"> • Zu viele beteiligte Fachbehörden mit unterschiedlichen Interessen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsanalyse muss korrekt sein • Verkehrsanbindung
37	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlen der Erfolgsfaktoren 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Erschließung • Anbindung Autobahn • Breitbandinfrastruktur • Flexible Grundstückszuschnitte möglich
LKS Freudenstadt		
38	<ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Verkehrsanbindung • Ankauf/Überplanung erfolgt oft erst bei konkretem Bedarf bestimmter Betriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitiger Flächenerwerb durch die Kommunen • Erschließung der Gebiete aus einem Guss
39	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Flächen fehlen • Hohe Erschließungskosten • Standortnachteile durch schlechte Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenverfügbarkeit • Spielräume in übergeordneten Planungen • Aufwand für äußere Erschließung IKG: <ul style="list-style-type: none"> • Bedarf bei Nachbargemeinden • Fehlende Flächen im Teilverwaltungsraum selbst
40	<ul style="list-style-type: none"> • Langwierige Planung • Grunderwerb von Privat 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgunst • Ebene preiswerte Flächen
41	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke sind im privaten Eigentum • Hohe Anforderungen an Natur- und Artenschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde • Konkrete Anfrage eines Gewerbebetriebes • Infrastruktur bereits vorhanden oder gute Voraussetzungen
42	<ul style="list-style-type: none"> • Privates Splittereigentum • Zu viele private Erweiterungsverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Eigentum der Stadt • Klarer Schlüssel bei Kosten/Nutzen
43	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Flächen fehlen • Standortnachteile durch schlechte Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenverfügbarkeit • Aufwand für äußere Erschließung
44		<ul style="list-style-type: none"> • Lage
45	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwändige Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren • Stringente Festlegungen, z.B. regionale Grünzüge 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorausschauender Grunderwerb und kurze Planungszeiträume • Flexibilität in der Regionalplanung
46	<ul style="list-style-type: none"> • Belange des Naturschutzes 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenverfügbarkeit • Geringer Aufwand für äußere Erschließung • IKG: eigener Bedarf und Bedarf der Nachbargemeinden für größere Neuansiedlungen
47	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Flächen fehlen • Hohe Erschließungskosten • Standortnachteile durch schlechte Verkehrsanbindung • IKG: Flächenbedarf zur Standortsicherung und Erweiterung bestehender Betriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenverfügbarkeit • Geringer Aufwand für äußere Erschließung • IKG: fehlende Entwicklungsmöglichkeit im Hoheitsgebiet

Impressum

Herausgeber:

Regionalverband Nordschwarzwald

Westliche Karl-Friedrich Straße 29-31

D-75172 Pforzheim

www.rvnsw.de

T +49 7231 14784-0

F +49 7231 14784-11

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kerstin Baumann

Verantwortlich: Verbandsdirektor Dirk Büscher





REGION NORDSCHWARZWALD
Regionalverband



Regionalverband Nordschwarzwald

Westliche Karl-Friedrich Straße 29-31

D-75172 Pforzheim

Telefon: +49 7231-14784-0

E-Mail: sekretariat@rvnsw.de

www.rvnsw.de