

Baulandstrategie für das Gewerbe in Göppingen



Baulandstrategie für das Gewerbe in Göppingen

Herausgeber:

Stadt Göppingen

Baudezernat

Nördliche Ringstraße 35

73033 Göppingen

Helmut Renftle, Baubürgermeister

Susanne Mehlis, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht

Tanja Mayer, Referat Stadtentwicklung und Stadtplanung

Kurt Lindner, Referat Stadtentwicklung und Stadtplanung

In enger Kooperation mit:

Christine Kumpf, Leiterin Stabsstelle Wirtschaftsförderung

Martin Maier, Leiter Eigenbetrieb Stauferpark Göppingen SPG

Ulrich Stahl, Stauferpark Göppingen SPG

Göppingen, Juli 2015

Inhalt

Vorwort	2
1 Einleitung.....	4
1.1 Allgemeine Information	4
1.2 Entwicklung und Vermarktung seit 2000	4
1.3 Entwicklung von Bestandsgebieten.....	6
2 Grundsätze der Baulandstrategie	7
2.1 Grundsatz I	7
2.2 Grundsatz II	7
3 Übersicht der bestehenden Gewerbeflächen in Göppingen	8
4 Notwendigkeit und Inhalte des Gewerbeflächen- entwicklungskonzepts für die Gesamtstadt Göppingen 4.0.....	9
4.1 Notwendigkeit	9
4.2 Untersuchungsinhalte des Gewerbeflächen- entwicklungskonzeptes	10
4.3 Entwicklung einer Strategie und eines Flächenmanagements:.....	11
4.4 Erarbeitung und Arbeitsschritte des Gewerbe- flächenentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt Göppingen.	12
4.5 Akteursbeteiligung	12
5 Weitere Informationen	13



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Wohnstadt“ und „Wirtschaft“ lauten die Oberziele unserer strategischen Zielplanung. Um diese Leitthemen erfolgreich umsetzen zu können, brauchen wir in der Hohenstaufenstadt Göppingen attraktives Bauland für Unternehmen und Gewerbe sowie für Eigenheime und Wohnungen. Mit der vom Gemeinderat beschlossenen Baulandstrategie Gewerbe wollen wir ein entsprechendes Angebot bereitstellen.

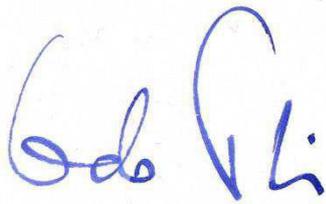
Dabei kennzeichnet das Prinzip der Nachhaltigkeit unseren rücksichtsvollen Flächenverbrauch. So genießt die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung – Schließung von Baulücken, Arrondierung der Gewerbegebiete, Beibehaltung der gewerblichen Nutzung oder Sicherung des Mischgebietscharakters seien beispielhaft genannt. Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen wollen wir vorrangig städtische Grundstücke, gegebenenfalls auch nach einem städtischen Zwischenerwerb, entwickeln und die Flächen mit einer Bauverpflichtung weiter verkaufen.

Mit einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept unter fachlicher Beratung durch das Institut für Stadt und Immobilie der Hochschule Nürtingen-Geislingen (ISI) beschreiten wir einen neuen Weg. Das Projekt Ge-

werbekonzept Göppingen-West (GE-KO-WEST) zum Beispiel unterzieht die traditionsreichen Gewerbeflächen längs der Stuttgarter Straße einer vertieften Analyse.

Welche Möglichkeiten sich für unsere Stadt eröffnen und wie wir sie gemeinsam nutzen wollen, wird in dieser Broschüre dargelegt.

Ihr



Guido Till
Oberbürgermeister



Helmut Renftle
Baubürgermeister

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Information

Für die Erarbeitung der Gewerbebauland Strategie in Göppingen ist die enge Kooperation zwischen den verschiedenen Zuständigkeiten wichtig. Aus diesem Grund hat Baubürgermeister Helmut Renftle eine Arbeitsgruppe zur Baulandstrategie initiiert. Die Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Fachbereichs Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bau-recht, der Wirtschaftsförderung und des Eigenbetriebs Stauferpark Göp-pingen, erarbeiteten gemeinsam die Grundsätze der Baulandstrategie. Die formulierten Grundsätze wurden dem Gemeinderat zur Beschluss-fassung vorgelegt. Am 07.05.2015 wurden die Grundsätze der Bauland-strategie für das Gewerbe in Göppingen in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats beschlossen.

Zur weiteren Entwicklung der Baulandstrategie für das Gewerbe dient das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, welches nach Beschluss des Gemeinderats vom 07.05.2015 erarbeitet werden soll.

Die Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes erfolgt wei-terhin in enger Rückkoppelung mit und zwischen den verschiedenen zu-ständigen Fachbereichen und Referaten. Die etablierte Arbeitsgruppe trifft sich in regelmäßigem Abstand, um einen kontinuierlichen Prozess voranzubringen.

1.2 Entwicklung und Vermarktung seit 2000

In den Jahren 2000 bis 2002 hat die Stadt durch Baulandausweisung in den Gewerbegebieten „Stauferpark Nord und Stauferpark Süd“, „Ursen-wang Nord“ und „Jebenhausen Süd“ ein Vermarktungspotential von rd. 48 ha geschaffen. **Derzeit stehen in den 3 vorgenannten Gewerbege-bieten noch rd. 9 ha städtische Gewerbegebietsflächen zur Verfü-gung. Davon sind jedoch 2 ha für bereits ansässige Betriebe reser-viert.**

Im Jahresdurchschnitt der vergangenen 15 Jahre wurden 2,6 ha stadt-eigene Gewerbegebietsflächen an insgesamt rd. 60 Gewerbebetriebe ver-äußert. Somit ist bereits heute absehbar, dass **mittelfristig keine städ-tischen Gewerbeflächen mehr angeboten werden können.**

Bei Neuinvestitionen ist auch standortentscheidend, den Unternehmen Erweiterungsflächen anbieten zu können. Aus diesem Grund sind die vorgenannten rd. 2 ha an 4 Unternehmen im Gewerbegebiet Jebenhausen-Süd sowie im GE-Gebiet Ursenwang-Nord mit einer Zeitdauer von 2-3 Jahren reserviert.

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Göppingens und die damit verbundenen Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen zählen die Bereitstellung von Gewerbebauflächen und deren erfolgreiche Vermarktung zu den entscheidenden Faktoren. Die Neubaumaßnahmen der Firmen SAV-HSW, Mink Bürsten und Topometric im Gewerbegebiet Jebenhausen Süd, der TPS Sandvik im Gewerbegebiet Ursenwang Nord oder der japanischen Firma OSG und der Kleemann GmbH im Stauferpark zeigen deutlich, **dass es ohne die Verfügbarkeit passgenauer Gewerbeflächen nach Art und Umfang nicht möglich ist, expandierende Unternehmen in Göppingen zu halten bzw. Unternehmensneugründungen zu ermöglichen oder neue Unternehmen in Göppingen anzusiedeln.** Mit den vorgenannten Beispielen waren und sind bei diesen Unternehmen deutliche Steigerungen der Anzahl an Arbeitsplätzen verbunden. Dadurch konnte der Arbeitsplatzabbau bei anderen Unternehmen nicht nur kompensiert, sondern die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen 5 Jahren in der Summe von rd. 27.000 auf derzeit rd. 29.000 gesteigert werden.

Das gesamte gewerbliche Flächenpotenzial des Flächennutzungsplans 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlatt-Waschenbeuren-Wangen aus dem Jahr 2003 ist verbindlich überplant. **Die Stadtverwaltung beabsichtigt daher zusätzliche gewerbliche Potentialflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.** So erachtet es die Stadt Göppingen für wichtig, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Vorsorge für größere, zusammenhängende Flächen zu treffen, um auf Erweiterungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben schnell reagieren zu können.

Gemäß den Kriterien des baden-württembergischen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur müssen Flächenneuausweisungen durch die Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises begründet werden. Dem ermittelten Bedarf ist auch bei gewerblichen Bauflächen das gesamte Flächenpotenzial der Kommune im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen, Brachen und in Baulücken gegenüberzustellen. Dabei müssen auch die Mobilisierungsstrategien der

Kommune zur Aktivierung der Potenziale und deren Ergebnisse vorgelegt werden, wie z.B. das bereits in Bearbeitung befindliche Entwicklungskonzept GE-KO-WEST.

Des Weiteren sollen nach § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Umwandlung muss begründet werden. Der Bedarf wird auf der Grundlage der spezifischen örtlichen Situation zu begründen sein.

Mit der Plausibilitätsprüfung beabsichtigt die Landesregierung Baden-Württemberg, übermäßige Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen zu unterbinden. Hintergrund sind u. a. der demografische Wandel und das Flächensparziel.

1.3 Entwicklung von Bestandsgebieten

Neben den wenigen verfügbaren Neubauplänen für das Gewerbe zeichnet sich in den älteren Gewerbegebieten ein weiteres Problem ab. **Unter anderem durch den strukturellen Wandel und die Verlagerung von Betriebsstätten entstehen Gewerbebrachen und Leerstände.** Aktuelle Beispiele dafür sind die Grundstücke der Unternehmen MAG und Albany. Die leerfallenden Flächen sind z. T. mit Entwicklungshemmnissen wie Umwelt- und Naturschutzbelangen oder spezifischen Gebäudezuschnitten belegt.

Aufgrund der gegenwärtigen Situation wird das Gewerbegebiet-West im Rahmen des Projektes Gewerbekonzept Göppingen-West (GE-KO-WEST; siehe GRDS 351/2014) vertieft untersucht.

2 Grundsätze der Baulandstrategie

Die Stadt Göppingen hat sich entschlossen, frühzeitig in den Vorgang der Baulandentwicklung steuernd einzugreifen. In einem ersten Schritt wurden von der fachgebietsübergreifenden Arbeitsgruppe zwei Grundsätze zur Baulandstrategie für das Gewerbe formuliert, die vom Gemeinderat am 07. Mai 2015 beschlossen wurden.

2.1 Grundsatz I

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Schließung von Baulücken
- Arrondierung der Gewerbegebiete
- Entwicklung der bestehenden Gewerbegebiete unter Anpassung des Planungsrechts
- Beibehaltung der Art der Nutzung von Gewerbegebieten mit Ausschluss von Einzelhandel und Wohnnutzungen
- Sicherung des Mischgebietscharakters in Mischgebieten

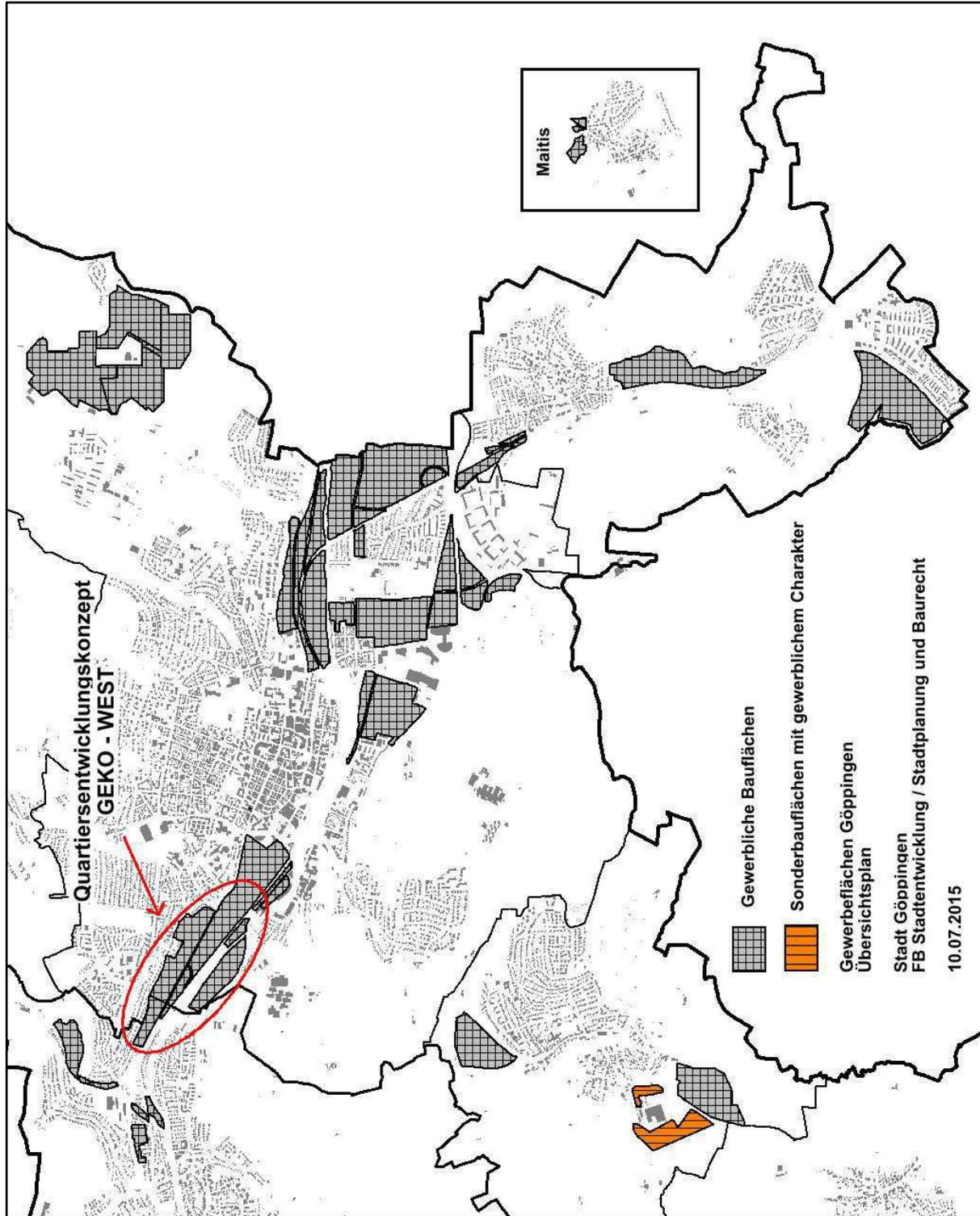
2.2 Grundsatz II

Neuausweisung von Gewerbeflächen

- Planerische Vorsorge zur Ausweisung von Gewerbeflächen
- Entwicklung von Flächen durch städtischen Zwischenerwerb
- Verkauf der Flächen mit Bauverpflichtung
- Nach Ablauf der Bauverpflichtungsfrist oder der Reservierungszeit fallen die Flächen an die Stadt zurück
- Rückkauf-Option

3 Übersicht der bestehenden Gewerbeflächen in Göppingen

In der folgenden Grafik sind die Gewerbeflächen der Stadt Göppingen schematisch dargestellt.



4 Notwendigkeit und Inhalte des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für die Gesamtstadt Göppingen 4.0

4.1 Notwendigkeit

Die Realisierung der vom Gemeinderat im Rahmen der strategischen Zielplanung (Stand 2013) beschlossenen Oberziele „Wirtschaft“ und „Wohnstadt“ sind auch mit der Verfügbarkeit von entsprechenden Flächenpotentialen in diesen Bereichen verbunden.

Bei der Entwicklung der Bestandsgebiete wurde mit dem Gewerbegebiet-West / Stuttgarter Straße begonnen. Die Stadt Göppingen hat die aktuelle Problemlage des Gewerbegebiet-West mit drohendem Leerstand und der Gefahr eines Trading-Down-Effektes frühzeitig erkannt und die Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes beauftragt.

Basierend auf die im Gemeinderat am 07. Mai 2015 beschlossenen Grundsätze zur Baulandstrategie für das Gewerbe in Göppingen hat der Gemeinderat entschieden, dass ein gesamtstädtisches Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeiten zu lassen. **Dieses Konzept dient neben der Strategieentwicklung auch als Bauflächenbedarfsnachweis für die Plausibilitätsprüfung.**

In dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept werden die bestehenden Gewerbegebiete und die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten erfasst und bewertet. Neben der Erhebung und Bewertung der angebotenen Gewerbepotentiale sowie traditionsreicher Industriegebäude mit heimatgeschichtlichem Wert, soll auch der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen bei den ansässigen Betrieben abgefragt und für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren (= übliche Laufzeit eines FNP) ermittelt werden.

4.2 Untersuchungsinhalte des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

Auf der Grundlage der Bilanzierung des Gewerbeflächenangebots und dem zukünftigen Entwicklungsbedarf können Strategien für die künftige Baulandentwicklung für das Gewerbe entwickelt werden. Hieraus wird auch der Darstellungsumfang für weitere Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan zu entwickeln sein.

Mit fachlicher Unterstützung eines wissenschaftlichen Instituts sollen passende Ansätze und Grundsätze bei der künftigen Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet werden. Folgende Sachverhalte müssen untersucht und geklärt werden:

Ergänzende Bestandserhebung der Gewerbeflächenpotentiale sowie Erhebung der Gewerbegebäude mit heimatgeschichtlichem, kulturhistorischem und denkmalgeschütztem Wert und eine erste Einschätzung der möglichen Entwicklungspotentiale.

Bedarfsermittlung, Beschreibung und Bewertung des Bedarfs der Gewerbeflächen

Bilanzierung mit erweitertem Bedarfsnachweis: Wie viel Fläche ist vorhanden? Welche Bedarfe haben die vorhandenen Betriebe? Wie hoch ist Nachfrage nach Gewerbeflächen von außerhalb?

Bewertung des Angebots an Gewerbeflächen im Hinblick auf den Entwicklungsbedarf.

4.3 Entwicklung einer Strategie und eines Flächenmanagements:

a. Bestandsgebiete:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Identifizierung von Aufwertungspotenzialen bestehender Gewerbegebiete
- Zukünftiger Umgang mit bestehenden Gewerbegebieten, die sich im strukturellen Wandel befinden
- Ansätze zur Aktivierung von Gewerbebrachen und untergenutzten Gewerbearealen unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen u.a. Altlasten
- Ansätze zum Umgang mit Gewerbebauten mit heimatgeschichtlichem und denkmalgeschütztem Wert

b. Zusätzliche Gewerbeflächen:

- Kriterienkatalog für die Vergabe von verfügbaren Gewerbeflächen
- Identifizierung von zukunftsfähigen Standorten
- Vorgehensweise bei Neuausweisung von Gewerbeflächen
- Vorgehensweise bei der Vergabe von Reservierungsflächen

c. Flächenmanagement:

Entwicklung von Flächen durch städtischen Zwischenerwerb

- Anpassung des Planungsrechts
- Nachweis des Bedarfs einer Reservierungsfläche
- Festlegung der Dauer von Reservierungsflächen
- Bauverpflichtung mit Rückkaufrecht nach Fristablauf bei verkauften Grundstücken
- Begleitung von Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen

d. Gewerbeflächendialog:

- Dauerhafter Austausch zwischen Gewerbetreibenden, Grundstückseigentümer und Stadtverwaltung
- Entwicklung von partnerschaftlichen Handlungsansätzen

4.4 Erarbeitung und Arbeitsschritte des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt Göppingen

Das Institut für Stadt und Immobilie der Hochschule Nürtingen-Geislingen (ISI) ist mit der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes beauftragt. Das Institut hat bereits bei zahlreichen gewerblichen Standortentwicklungen und Revitalisierung von Gewerbearealen im Land mitgewirkt. Das ISI ist zudem in mehreren Kommunen im Land Baden-Württemberg beratend bei der Gewerbeflächenentwicklung tätig. Im Moment erarbeitet das ISI ein Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet-West/Stuttgarter Straße (GE-KO-WEST). Die daraus resultierenden Erkenntnisse sollen auch in das gesamtstädtische Gewerbeflächenentwicklungskonzept einfließen.

Die Bearbeitung erfolgt in aufeinander aufbauenden Arbeitspaketen (siehe Anlage 2).

4.5 Akteursbeteiligung

Bei der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes werden die Erkenntnisse aus der Umfrage der Betriebe und Gespräche mit Experten in die Bewertung und die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs aufgenommen. Des Weiteren werden die bei der Erarbeitung des Konzeptes des Gewerbegebiet-West / Stuttgarter Straße gewonnenen Ergebnisse in das Konzept einfließen.

Neben diesen Erkenntnissen werden Kurzbefragungen und Expertenworkshops durchgeführt. Ziel ist es einen dauerhaften Gewerbedialog und gemeinsame Handlungsansätze in Göppingen zu etablieren.

5 Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Gewerbestandort Göppingen und den Gewerbeflächen können auf der städtischen Homepage abgerufen werden.

Informationen zum Entwicklungskonzept Gewerbegebiet-West/Stuttgarter Straße:

<http://goeppingen.de/,Lde/start/Unsere+Stadt/Aktuelle+Projekte.html>

Informationen zu den städtischen Gewerbegebieten und der Wirtschaftsförderung:

<http://goeppingen.de/,Lde/start/Wirtschaft/Gewerbeflaechen.html>