



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	18.08.2010		
Geschäftszeichen	SUB II-Wil		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.10.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 332/10

Betreff: Integrierter Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010
- Bericht über den Stand der Umsetzung

Anlagen:	1	Karte 1- Nord:	Wohnbaulandentwicklung in der Stadt Ulm	Anlage 1
	1	Karte 2 - Süd:	Wohnbaulandentwicklung in der Stadt Ulm	Anlage 2
	1	Karte 3 - Nord:	Gewerbeentwicklung in der Stadt Ulm	Anlage 3
	1	Karte 4- Süd:	Gewerbeentwicklung in der Stadt Ulm	Anlage 4

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, in drei bis fünf Jahren erneut zu berichten.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,LI,OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Anlass und Zusammenfassung
- 1.1. Siedlungsflächenentwicklung

Der seit dem 21.02.2002 rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm trägt die Bezeichnung „FNP 2010“. Flächennutzungspläne haben in der Regel einen Planungs- und Prognosehorizont von ca. 15 Jahren. Der Betrachtungszeitraum für den FNP 2010 betrug seinerzeit ebenfalls 15 Jahre, nämlich von 1996 bis 2010. Da dieser Betrachtungszeitraum nunmehr dieses Jahr endet, wurde im Rahmen einer Bilanzierung untersucht, ob ein Planungserfordernis zur Neuaufstellung und Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans besteht.

Als Fazit ist festzuhalten:

1. Das Erfordernis einer Gesamtfortschreibung besteht derzeit nicht.
2. Die Wohnbauflächen der Außenentwicklung wurden zu ca. einem Drittel aufgesiedelt.
3. Die Flächenausweisungen für Wohnen reichen noch mindestens bis zum Jahr 2025.
4. Bei den geplanten Gewerbeflächen wurde bis heute ca. die Hälfte in Anspruch genommen.
5. Die Wohnbautätigkeit liegt heute deutlich unter den seinerzeit prognostizierten Zahlen, die noch durch die Entwicklungen Anfang der 90er Jahre geprägt waren. Die Innenentwicklung ist zudem deutlich dynamischer, als damals angenommen und hat die Nachfrage nach Bauland auf der grünen Wiese gedämpft.

Der Flächennutzungsplan hat sich bewährt. Insb. in Ulm gibt es nur projektbezogene Änderungsverfahren. Der Umgriff der Siedlungsflächenausweisung an sich musste noch nicht geändert werden. Für den FNP 2010 bedeutet dies, dass dieser unverändert bis zu dem Zeitpunkt wirksam bleibt, an dem das Erfordernis einer Gesamtfortschreibung festgestellt und ein neues Aufstellungsverfahren durch den Nachbarschaftsverband Ulm abgeschlossen sein wird.

Die Bilanzierung wurde für die im FNP 2010 als geplant dargestellten Wohnbaulandflächen und gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Es wurde ebenfalls eine überschlägige Abschätzung des zukünftigen Siedlungsflächenbedarfs für Wohnen und Gewerbe durchgeführt. Hierfür wurde ein Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2025 – also für die kommenden 15 Jahre – zu Grunde gelegt.

Die Untersuchungsergebnisse für den gesamten Nachbarschaftsverband sind bereits in einer Sitzung der Verbandversammlung des Nachbarschaftsverbands vom 27.11.2009 vorgestellt worden. Vorliegend sind die Untersuchungsergebnisse auf das Jahr 2009 aktualisiert worden.

Die Bilanzierung wird zum Vergleich nachfolgend auch für die Umlandgemeinden des Nachbarschaftsverbands wiedergegeben. Der Ausblick bis zum Jahr 2025 erfolgt nur für die Stadt Ulm.

1.2. Landschaftsentwicklung

Über die Umsetzung der für die Landschaftsentwicklung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Flächen wird regelmäßig berichtet.

Er wird deshalb insbesondere auf folgende Gemeinderatsdrucksachen verwiesen:

- Landschaftsentwicklung in Ulm - Bericht für das Jahr 2010 (GD 177/10)
- Landschaftsschutzgebiete Ulm - Bericht (GD 139/10)

Bei dem in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan handelt es sich um eine langfristige Richtschnur. Die Realisierbarkeit der Maßnahmen hängt in erster Linie von den liegenschaftlichen Möglichkeiten ab. Insbesondere sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungskorridore und Biotopverbundflächen von anderweitigen Nutzungen freizuhalten.

Bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen im Rahmen der o.g. Berichterstattung wird großer Wert darauf gelegt, dass sie sich in das jeweilige landschaftliche Entwicklungskonzept (z.B. Ulmer Tälerkonzept) einfügen.

2. Wohnbauflächen

Die Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung durch Ausweisung von ausreichenden und geeigneten Bauflächen ist eine zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist wiederum abhängig von der Bevölkerungsentwicklung und den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Hieraus und aus dem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial ergibt sich der Wohnbauflächenbedarf.

2.1. IST-Entwicklung

Zunächst erfolgt ein Vergleich folgender Parameter der Ist-Entwicklung bis zum Jahr 2009 mit den Prognose-Werten des FNP 2010:

- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnungsentwicklung
- Wohnbaulandentwicklung

2.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung betreffend wurde seinerzeit für den Zeitraum von 1996 bis 2010 für die Stadt Ulm ein Wachstum von ca. 7% prognostiziert. Dieser prozentuale Zuwachs wurde auch für die Umlandgemeinden angesetzt – eine Prognose des Statistischen Landesamtes hatte für den Alb-Donau-Kreis ebenfalls einen Zuwachs von 7% ermittelt. Daraus resultierte ein den Planungen zu Grunde gelegtes Bevölkerungswachstum für den gesamten Nachbarschaftsverband von insgesamt 10.540 Einwohnern bis zum Jahr 2010 (vgl. Tabelle 1).

Für den Zeitraum 1980 bis 1995 betrug das Bevölkerungswachstum im gesamten Nachbarschaftsverband ca. 9 %.

	Einwohner 1995	Einwohner 2009	Prognostizierte Zunahme bis 2010	Tatsächliche Veränderung bis 2009	Veränderung bis 2009 in %
Ulm	112.855	117.223	7.900	4.368	3,9
Blaustein	14.611	15.441	1.040	830	5,7
Erbach	11.918	13.217	850	1.299	10,9
Hüttisheim	1.345	1.351	110	6	0,4
Illerkirchberg	4.358	4.722	310	364	8,4
Schnürpflingen	1.369	1.339	110	- 30	- 2,2
Staig	2.948	3.175	220	227	7,7
NV Ulm	149.404	156.468	10.540	7.064	4,7

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Nachbarschaftsverband Ulm

Die Zahlen bis zum Jahr 2009 zeigen auf, dass die Bevölkerungsentwicklung im Nachbarschaftsverband nicht einheitlich verlaufen ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass die absolute Zunahme im Nachbarschaftsverband unter den prognostizierten Werten liegt.

Für Blaustein, Illerkirchberg und Staig ist die Zunahme bis 2009 in etwa erreicht worden, Hüttisheim und Schnürpflingen haben ihre Einwohnerzahl halten können.

Die Stadt Ulm hat mit 3,9 % Zuwachs nur rund 55 % des prognostizierten Bevölkerungswachstums erreicht.

Die größte Zunahme mit fast 11 % ist in Erbach zu verzeichnen.

Die Zahlen spiegeln die Stadt-Umland-Wanderung mit Wanderungsverlusten für die Stadt Ulm wieder. Wanderungsgewinne haben die Umlandgemeinden mit einem gewissen infrastrukturellen Angebot erzielt. Die kleineren Gemeinden, wie Schnürpflingen oder Hüttisheim, die bspw. kaum noch über Einkaufsmöglichkeiten verfügen, und auch die größte räumliche Entfernung zu Ulm aufweisen, haben von den Wanderungsbewegungen nicht profitiert.

Allgemein lässt sich feststellen, dass die so genannte „Zwischenstadt“, also die Stadtumlandgemeinden um die zentralen Orte herum, die Gewinnerin dieser Entwicklung ist.

Die IST-Entwicklung für die Stadt Ulm und die Umlandgemeinden sind in den Abbildungen 3 und 4 auf Seite 12 graphisch dargestellt. Für die Umlandgemeinden ist bereits für die letzten fünf bis sechs Jahre ein Abflachen der Bevölkerungszunahme festzustellen. Für Ulm ist dieser Trend – die IST-Entwicklung betreffend – noch nicht festzustellen.

2.1.2. Wohneinheitenentwicklung

Der Gesamtbedarf an neuen Wohneinheiten (WE) wurde im FNP 2010 seinerzeit aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs, dem allgemeinen Rückgang der Belegungsdichte je WE, einem Bedarfsstau, einem Ersatzbedarf und einer Mobilitätsreserve ermittelt.

Insgesamt wurde für die einzelnen Mitgliedsgemeinden folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten ermittelt, der in nachfolgender Tabelle der tatsächlichen Entwicklung bis 2009 gegenübergestellt wird:

1	2	3	4	5	6
	Wohnungsbestand 1995 in WE	Wohnungsbestand 2009 in WE	Prognose Bedarf an WE	Zunahme WE 1996 bis 2009 - gesamt	Realisierte WE in FNP-Neubaugebieten bis 2010
Ulm	51.792	57.233	10.840	5.441	2.315
Blaustein	6.385	7.310	1.380	925	437
Erbach	4.668	5.591	1.125	923	387
Hüttisheim	474	559	135	85	51
Illerkirchberg	1.765	2.090	415	325	159
Schnürpflingen	472	555	135	83	52
Staig	1.131	1.363	290	232	125
NV Ulm	66.687	74.701	14.320	8.014	3.526

Tabelle 2: Wohnungsentwicklung im Nachbarschaftsverband Ulm

Die Wohnungsentwicklung betreffend zeigt sich, dass für den Nachbarschaftsverband insgesamt der prognostizierte Bedarf an neuen Wohnungen bis heute bei weitem nicht realisiert worden ist. Als ein weiteres Ergebnis ist festzuhalten, dass durchgängig sowohl in Ulm als auch in den Umlandgemeinden mehr als die Hälfte der realisierten Wohneinheiten nicht in Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“, sondern durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Baulückenschließung, Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen) entstanden sind (vgl. Spalte 6 der Tabelle 2).

Es hat sich gezeigt, dass die Bedarfzahl von 10.840 WE für 15 Jahre für Ulm - oder anders ausgedrückt einer Bautätigkeit von rund 700 WE/ Jahr - von den Boomzeiten Anfang der 90er Jahre geprägt war. Bereits im Jahr 2005 ist diese Zahl im Rahmen der Wohnungsbaudebatte auf 400 WE/ a angepasst worden. Die demographische Entwicklung lässt einen signifikanten Wiederanstieg der Bautätigkeit nicht mehr erwarten. Die tatsächliche Bautätigkeit lag unter 400 WE, obwohl genügend Bauland zur Verfügung steht.

2.1.3. Wohnbaulandentwicklung

Aus dem prognostizierten Bedarf an zukünftig benötigten Wohneinheiten wurden im FNP 2010 neue Wohnbauflächen in entsprechendem Umfang ausgewiesen.

Die Zwischenbilanz zur Wohnbaulandentwicklung zeigt auf, dass die für eine Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen - im FNP dargestellt als „Wohnbaufläche – Planung“- derzeit durchgängig im gesamten Nachbarschaftsverband zu ca. einem Drittel baulich entwickelt worden sind.

Gemeinde	Planung FNP 2010		Aufsiedlung erfolgt			in Realisierung ¹			Reserve		
	ha	WE	WE	WE in %	ha	WE	WE in %	ha	WE	WE in %	ha
Ulm	299,0	8.492	2.315	27 %	82,5	1051	12 %	47,0	5.126	60 %	169,5
Blaustein	70,4	1.334	443	33 %	23,4	55	4 %	4,0	836	63 %	44,1
Erbach	76,1	1.253	387	31 %	23,5	20	2 %	1,6	846	68 %	51,4
Hüttisheim	11,3	166	51	31 %	3,5	4	2 %	1,0	111	67 %	7,6
Illerkirchberg	23,0	416	169	41 %	9,3	0	0 %	-	247	59 %	13,7
Schnürpflingen	7,7	115	52	45 %	3,5	9	8 %	1,0	54	47 %	3,6
Staig	23,5	383	125	33 %	7,7	16,0	4 %	1,1	242	63 %	14,8
NV Ulm	511,0	12.159	3.542	29 %	148,9	1155	9 %	55,7	7.612	63 %	304,7

Tabelle 3: Bilanzierung des Entwicklungsstandes der geplanten Wohnbauflächen im Nachbarschaftsverband Ulm (Stand: August 2010)

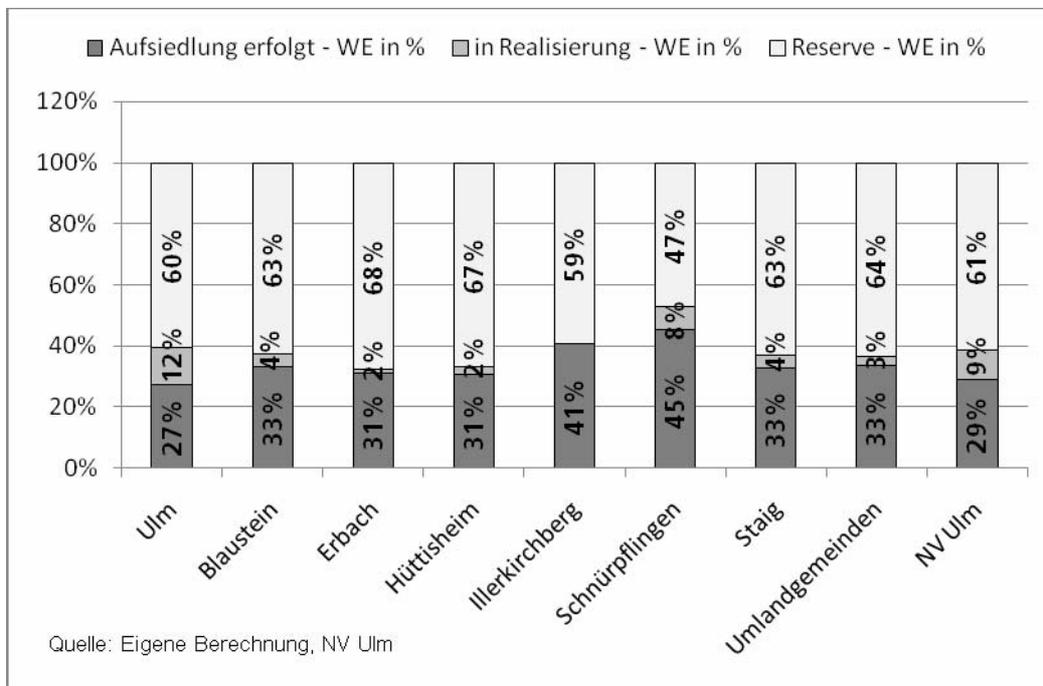


Abbildung 1: Baulandentwicklung Wohnen im Nachbarschaftsverband Ulm 1996 – 2009 (Stand: August 2010)

Die in Anlage 1 und 2 aufgeführten Karten geben einen graphischen Überblick über den derzeitigen Stand der Wohnbaulandentwicklung.

¹ Ab: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan.

2.2. Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung sind für eine Bedarfsberechnung folgende Parameter anzusetzen:

- Bevölkerungsentwicklung
- Weiterer Rückgang der Belegungsdichte je Wohneinheit
- Vorhandene Flächenpotenziale im Gemeindegebiet

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden, aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen wird ein Zeitraum von 15 Jahren bis zum Jahr 2025 betrachtet.

Folgende Prognosen liegen derzeit vor:

- Prognose des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2030
- Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Ulm bis zum Jahr 2025

Die Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs wird alternativ mit beiden Prognosen durchgeführt, um eine größere Bandbreite abzubilden.

Die derzeit vorhandenen Flächenpotenziale (d.h. Baulücken, Konversionsflächen etc.) konnten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht erhoben werden. Bei einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wäre dieses Potenzial zusätzlich zu berücksichtigen.

2.2.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2030 kommt für die Stadt Ulm zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 noch mit einer Bevölkerungszunahme um ca. 1.200 Einwohner zu rechnen ist, ein leichter Bevölkerungsrückgang jedoch schon ab 2022 einsetzen wird.

In der Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung 2025 werden drei Szenarien beschrieben. Die Spanne der absoluten Bevölkerungszunahme reicht dabei von knapp 1.000 bis zu einer Zunahme von über 8.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025. Die IST-Entwicklung und die Vorausrechnung sind in Abbildung 3, S. 12, graphisch dargestellt. Zum Vergleich wird in Abbildung 4, S. 12, die IST-Entwicklung in den 6 Umlandgemeinden des Nachbarschaftsverbands und die Prognose des statistischen Landesamtes gegenübergestellt. Für die Umlandgemeinden ist bereits in den letzten Jahren ein Abflachen der Bevölkerungszunahme festzustellen und zukünftig bereits in den nächsten Jahren mit leichten Einwohnerverlust zu rechnen.

Der ab ca. 2022 auch für die Stadt Ulm prognostizierte Bevölkerungsrückgang markiert aller Voraussicht nach einen historischen Wendepunkt in der Bevölkerungsentwicklung. Über einen Zeitraum der letzten 200 Jahre gesehen gab es – gerade auch in den Städten – ein stetiges und starkes Bevölkerungswachstum. Allein im Zeitraum von 1950 bis heute ist die Bevölkerung in Baden-Württemberg um ca. 70 % von 6,43 Mio. auf 10,75 Mio. Einwohner gewachsen.

Die in der Bundesrepublik bereits seit 2003 eingetretene Trendwende einer abnehmenden Bevölkerung ist auf lange Sicht gesehen unumkehrbar und wird sich spätestens ab dem Jahr 2030 bereits deutlich bemerkbar machen. Die 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2050 kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Fortsetzung der aktuellen demografischen Entwicklung die Einwohnerzahl von derzeit 82,5 Millionen auf 74 bis knapp 69 Millionen im Jahr 2050 abnehmen wird. In Baden-Württemberg ist im Jahr 2008 – mehrere Jahre früher als erwartet – erstmals eine Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung eingetreten. Die Bevölkerung wird im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet weniger stark, jedoch bis zum Jahr 2050 ebenfalls um mehr als 1 Mio. Einwohner, d.h. ca. 10 %, zurückgehen.

2.2.2. Entwicklung der Belegungsdichte je Wohneinheit

Neben dem Bevölkerungswachstum entsteht neuer Bedarf an Wohnungen auch durch die Verringerung der Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen, oder anders ausgedrückt durch einen weiteren Zuwachs an Wohnfläche pro Einwohner. Dieser wiederum basiert auf dem demographisch verursachten Trend zu kleineren Haushalten.

Ein weiterer Rückgang der Belegungsdichte wird auch seitens der Landesplanung zukünftig gesehen und ist in eine Bedarfsberechnung mit einzustellen.

Die Ergebnisse (siehe Tabelle 4) verdeutlichen, in welchem Umfang hierdurch auch zukünftig ein weiterer Bedarf an Wohnbauland entsteht.

2.2.3. Vorausschau 2025

Die Bedarfsabschätzung ist für die drei Szenarien der Ulmer Vorausrechnung und der Prognose des statistischen Landeamtes durchgeführt worden. Neben der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein weiterer deutlicher Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte. Der sich hieraus ergebende Gesamtbedarf ist von den bestehenden Baulandreserven abgezogen worden, um so eine Bedarfsabschätzung bis 2025 vornehmen zu können. Die Umrechnung von WE in ha (Spalte 11 und 12) erfolgte mit dem einheitlichen Schlüssel von 25 WE/ha.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Prognose	Bevölkerungs- entwicklung		Bedarf aus Bevölkerungszu- wachs WE	Belegungsdichte- rückgang		Bedarf aus Belegungsdichte- rückgang WE	Summe Bedarf WE bis 2025	Reserve in WE - heute	Reserve in ha - heute	Reserve in WE nach 2025	Reserve in ha nach 2025
	2008	2025		2007	2025						
Stala ²	121.648	122.812	594	2,03	1,96	2.120	2.714	6.177	216	3.463	139
Ulm – Szenario 2	116.669	117.623	487	2,03	1,96	2.052	2.539	6.177	216	3.638	146
Ulm – mittleres Szenario	116.669	121.347	2387	2,03	1,96	2.052	4.439	6.177	216	1.738	70
Ulm – Szenario 1	116.669	125.116	4310	2,03	1,96	2.052	6.362	6.177	216	- 185	- 7

Tabelle 4: Wohnbaulandbedarf für Ulm bis 2025 nach unterschiedlichen Prognosen

2.3. Fazit

Eine Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs bis zum Jahr 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Ulm auch nach 2025 noch über Baulandreserven verfügen wird. Nur für das derzeit eher unwahrscheinliche obere Szenario 1 der Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung würden die Baulandreserven komplett aufgebraucht werden. Über diese Reserven der Baulandentwicklung im Flächennutzungsplan auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen hinaus besteht auch weiterhin ein großes Innenentwicklungspotenzial. In Ulm können in den nächsten fünf Jahren ca. 40 % der neu hinzukommenden Wohneinheiten durch Innenentwicklung realisiert werden. Im Zuge dieser Entwicklungsmöglichkeiten sind die Baulandreserven tatsächlich noch größer, als dies Tabelle 4 wiedergeben kann.

Da auch in Ulm der Peak in der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren erreichen sein wird und der demographische Aufbau der Gesellschaft sich entsprechend ändert, werden sich hieraus deutliche Auswirkungen auf die Siedlungs- und Stadtentwicklung ergeben.

Die ablesbaren Veränderungen der demographischen Entwicklung (alternde Bevölkerung, weiterer Geburtenrückgang, Zunahme des Anteils an Einwohnern mit Migrationshintergrund) werden die Städte und Gemeinden zukünftig vor neue Aufgaben stellen. Auf Ebene der Stadtentwicklungsplanung werden Aspekte wie Sicherstellung der Nahversorgung und des öffentlichen Verkehrs, neue, aber auch bezahlbare Wohnformen und die Stärkung sozialer Netzwerke noch mehr als heute in den Blickpunkt rücken.

Die Stadt Ulm hat begonnen, sich auf diese Veränderungen einzustellen. Handlungsmaßstab sind insb. die Bedürfnisse älterer Menschen und junger Familien an die Stadt als Lebensraum und als Wohn- und Arbeitsstandort.

² Quelle: Bevölkerungsvorausrechnung des Stat. Landesamtes bis zum Jahr 2030.

Die neuen Baugebiete werden sorgsam langfristig terminiert, da die Flächen über 2025 hinaus reichen. Gebiete für Familien und Ältere mit hoher Freizeitqualität erfordern gemischte und vielfältige Bau- und Wohnformen.

Die vom Ulmer Gemeinderat jüngst bekräftigte Anreizstrategie wird damit weiterhin konsequent verfolgt und umgesetzt, um Einwohner in der Stadt zu halten und neue Einwohner zu gewinnen. Gleichzeitig ist im Sinne der Anpassungsstrategie die soziale und bauliche Infrastruktur an die sich wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnisse anzupassen. Dies ist eine gesamtstädtische Aufgabe.

In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzungsunterlagen zur Demografieklausurtagung des Gemeinderates am 01.10.2010 hingewiesen.

3. Gewerbliche Bauflächen

3.1. Ist-Entwicklung

Der Entwicklungsstand der im Flächennutzungsplan als geplant dargestellten gewerblichen Bauflächen kann nachfolgender Tabelle und den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 3 und 4) entnommen werden.

	Geplante Gewerbe- flächen FNP 2010 in ha	Aufgesiedelte Gewerbeflächen in ha	Gewerbeflächen in Realisierung/ Angebot in ha	Reserve Gewerbeflächen in ha
Ulm	213	81,8	32,4	98,8
Blaustein	15,8	7,1	-	8,7
Erbach	50,3	5,9	7,8	36,6
Interk. GE - GV	11,8	0	0	11,8
Hüttisheim	6,8	0,8	6,0	0
Illerkirchberg	7,3	1,5	0	5,8
Schnürpflingen	1,1	1,1	0	0
Staig	8,2	0	0	8,2
NV Ulm	314,3	98,2	46,2	169,5

Tabelle 5: Baulandbilanzierung Gewerbe im Nachbarschaftsverband Ulm

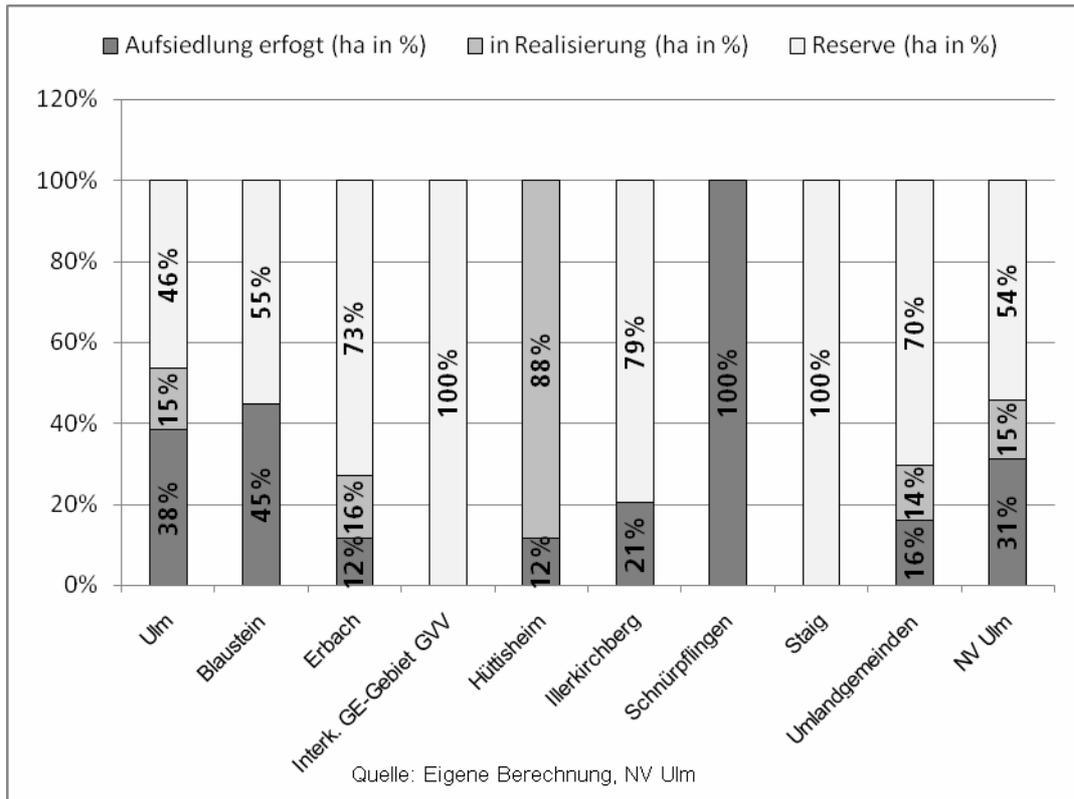


Abbildung 2: Baulandentwicklung Gewerbe im Nachbarschaftsverband Ulm 1996 – 2009

Im Gegensatz zur Wohnbaulandentwicklung ist für die gewerblichen Bauflächen eine sehr heterogene Entwicklung zu verzeichnen.

Die Stadt Erbach und die Gemeinden des GVV haben zusammengenommen ca. ein Viertel der zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt.

Die Gemeinde Blaustein und die Stadt Ulm haben bereits in etwa die Hälfte ihrer Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

3.2. Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs

Eine wissenschaftlich anerkannte Methode für die Ermittlung des Flächenbedarfs für Gewerbebauland gibt es nicht.

Eine grobe Abschätzung des Flächenbedarfs kann allerdings über folgende Parameter erfolgen:

- Flächenbedarf pro Jahr in der Vergangenheit
- Bedarf aus Verlagerung/ Entflechtung
- Konkrete Ansiedlungswünsche

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2010 wurde für die Stadt Ulm eine Gewerbeflächenabschätzung durchgeführt. Der jährliche Bedarf wurde seinerzeit mit 8 bis 10 ha beziffert. Zusammen mit den sich in Realisierung befindlichen Flächen im Ulmer Norden wurden rückblickend ca. 8 ha Gewerbebauland pro Jahr benötigt. Somit sind die damaligen Prognosen exakt eingetreten. Bei einer derzeitigen Reserve von 100 ha und einem auch zukünftig gleich bleibenden Flächenbedarf würde rein rechnerisch noch für die nächsten 12 Jahre (also bis ca. 2021) ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in Ulm vorhanden sein.

3.3. Fazit

Anders als bei der Wohnbaulandentwicklung kann bei der Bedarfsabschätzung für gewerbliches Bauland nicht auf statistische Prognosen zurück gegriffen werden. Auch wenn natürlich auch die Bevölkerungsentwicklung von der wirtschaftlichen Situation einer Region abhängig ist, gilt dies umso mehr für die Nachfrage nach Industrie und Gewerbe. Ebenfalls sind zukünftige Flächenbedarfe und Entwicklungen in diesem Bereich nur sehr schwer abzuschätzen.

Es zeigt sich allerdings, dass der Flächenbedarf für Ulm rückblickend exakt beziffert worden ist und ein Abschwächen der Flächennachfrage auch während der Finanz- und Wirtschaftskrise kaum zu erkennen war. Daher wird insbesondere für die Stadt Ulm die positive gewerbliche Entwicklung genau zu beobachten sein, um ggf. rechtzeitig planerisch darauf reagieren zu können.

Es zeichnen sich bereits heute Engpässe in der Bereitstellung von Industriegebietsflächen (GI) ab. Das einzige Industriegebiet in Ulm, das Donautal, ist weitestgehend belegt. Die Stadt Ulm verfügt hier nur noch über wenige Grundstücke. Weitere Industriegebiete sind in Ulm nicht geplant.

Die größte Reserve- und Entwicklungsfläche für Gewerbe stellt der Ulmer Norden dar.

Weitere Reserven kann die Wissenschaftsstadt aufweisen. Da sie im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt ist und nicht einer allgemeinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, ist die Wissenschaftsstadt nicht in die Bilanzierung eingeflossen.

Dennoch bestehen hier für universitäre (Klinik-)Nutzungen aber auch wissensaffine Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen noch ausreichend Flächenreserven. Im Masterplan Wissenschaftsstadt wurde für den Bereich innerhalb des Berliner Rings ein baulich nutzbares Flächenpotential von ca. 23 ha ermittelt. Der Science Park III nordwestlich des Berliner Rings besitzt nochmals ein Flächenpotential von weiteren 27 ha. Für ca. 18 ha besteht bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan.

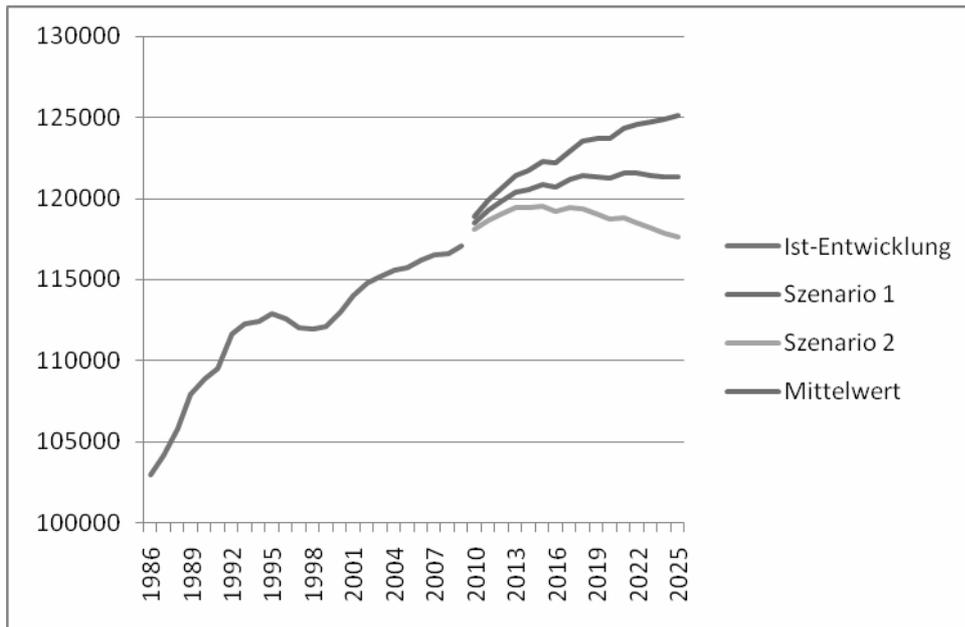


Abbildung 3: IST-Entwicklung Stadt Ulm 1986 bis 2009 - Ulmer Bevölkerungsvorausrechnung 2025, Tilmann Häusser, September 2009, Eigene Darstellung

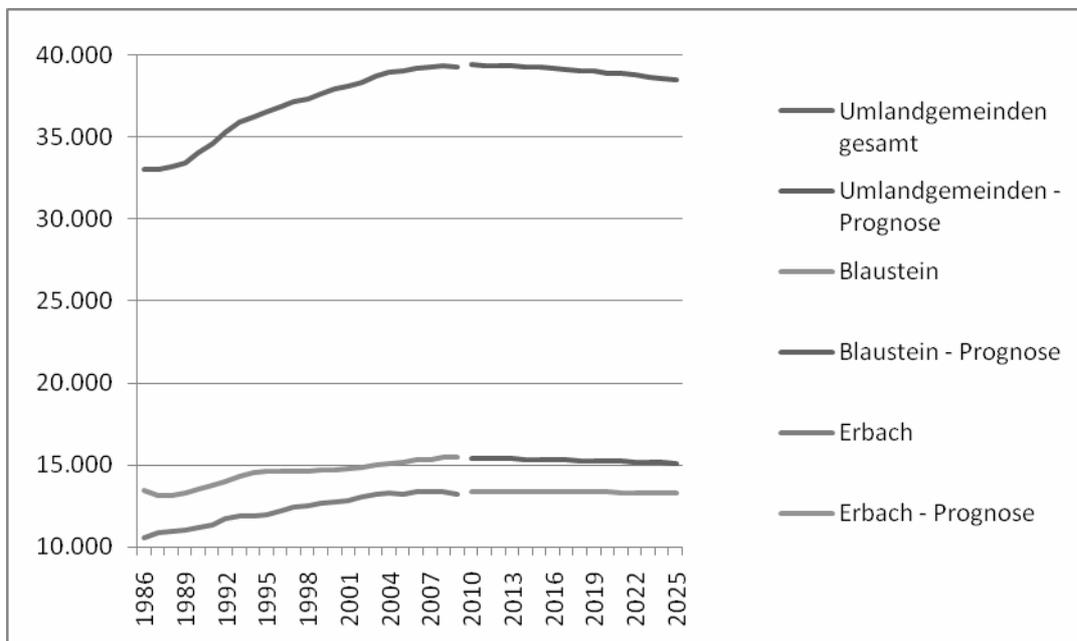


Abbildung 4: IST-Entwicklung Umlandgemeinden NV 1986 bis 2009 – Bevölkerungsprognose Stat. Landesamt, Stuttgart 2010, Eigene Darstellung