

Sachdarstellung:

Der seit dem 21.02.2002 wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm trägt die Bezeichnung „FNP 2010“. Er hat seinerzeit den „FNP 1980“ durch eine so genannte Gesamtfortschreibung abgelöst.

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.

Daher ist Ende 2010 eine erste Zwischenbilanz vorgelegt worden (vgl. GD 332 / 2010).

Damals ist erstmalig untersucht worden, ob ein Planungserfordernis zur Neuaufstellung und Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans besteht. Bauleitpläne sind dann (neu) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Drucksache wird nun der zweite Zwischenbericht vorgelegt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass ein Erfordernis zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Ulm zumindest kurz- bis mittelfristig auch weiterhin nicht besteht. Für einzelne Mitglieder des Nachbarschaftsverbands zeichnet sich ab, dass eine nähere Betrachtung und Untersuchung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs erforderlich werden wird.

Die zweite Zwischenbilanz 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 2017 bis 2030 zu Grunde gelegt.

Die Untersuchungsergebnisse für den gesamten Nachbarschaftsverband sind bereits in einer Sitzung der Verbandversammlung des Nachbarschaftsverbands vom 25.11.2016 vorgestellt worden.

Die Bilanzierung wird zum Vergleich nachfolgend auch für die Umlandgemeinden des Nachbarschaftsverbands wiedergegeben. Der Ausblick bis zum Jahr 2030 erfolgt nur für die Stadt Ulm.

1. 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.

1.1. IST-Entwicklung

Zunächst wird für folgende Parameter die Ist-Entwicklung mit den Prognose-Werten des FNP 2010 verglichen:

- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten
- Wohnbaulandentwicklung

1.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung betreffend wurde für den FNP 2010 für den Zeitraum von 1996 bis 2010 für die Stadt Ulm ein durchschnittliches Wachstum von 7% prognostiziert und dieses auf Grund des zusammenhängenden Wohnungsmarktes auf die Umlandgemeinden übertragen.¹ Daraus resultierte ein den Planungen zu Grunde gelegtes Bevölkerungswachstum von insgesamt 10.540 Einwohnern bis zum Jahr 2010 (vgl. Tabelle 1).

	Einwohner 1995	Einwohner 2015 ²	Prognostizierte Zunahme bis 2010	Tatsächliche Veränderung bis 2015	Veränderung bis 2015 in %
Ulm	112.855	122.636	7.900	9.781	8,7
Blaustein	14.611	15.643	1.040	1.032	7,1
Erbach	11.918	13.387	850	1.469	12,3
Hüttisheim	1.345	1.396	110	51	3,8
Illerkirchberg	4.358	4.785	310	427	9,8
Schnürpflingen	1.369	1.343	110	- 26	-1,9
Staig	2.949	3.159	220	210	7,2
NV Ulm	149.405	162.349	10.540	12.944	8,7

Tabelle 1:³ Bevölkerungsentwicklung und Prognose 2010 im Nachbarschaftsverband Ulm

Die prognostizierte Zunahme bis 2010 ist mittlerweile – bezogen auf den gesamten Nachbarschaftsverband – leicht überschritten worden. Allerdings ist die Zunahme gerade in den letzten Jahren zu einem Großteil nur noch auf ein Bevölkerungswachstum in Ulm zurückzuführen.

Die Zahlen bis zum Jahr 2015 zeigen weiterhin auf, dass die Bevölkerungsentwicklung im Nachbarschaftsverband nicht einheitlich verlaufen ist.

Für Blaustein und Staig ist die prognostizierte Zunahme in etwa erreicht worden. Hüttisheim und Schnürpflingen haben ihre Einwohnerzahl halten können.

Die größte Zunahme ist mit über 12 % in Erbach zu verzeichnen. Auch in Illerkirchberg sind fast 10 % Zuwachs zu verzeichnen.

Die Kernstadt Ulm hatte 2009 (erste Zwischenbilanz) mit 3,4 % Zuwachs nur ca. 50 % des prognostizierten Bevölkerungswachstums erreicht. Mittlerweile ist der Prognosewert überschritten worden.

Seit dem Jahr 2013 nimmt die Ulmer Bevölkerung im Vergleich zu den Vorjahren stark zu. Im Jahr 2013 gab es einen Bevölkerungszuwachs von rund 1.150, im Jahr 2014 von 1.500 und im Jahr 2015 von 1.650 Einwohnern. In den Jahren zuvor lag die durchschnittliche Zunahme bei rund 400 Personen.

¹ Für den Zeitraum 1980 bis 1995 betrug das Bevölkerungswachstum im gesamten Nachbarschaftsverband ca. 9 %.

² Stand: 31.12.2015, Daten Statistisches Landesamt.

³ Hier wurden seinerzeit für die Stadt Ulm nicht die Zahlen des Statistischen Landesamtes verwendet. Daraus ergeben sich Abweichungen zu Tabelle 4.

Die Wanderungsgewinne der letzten drei Jahre beruhen überwiegend auf einem positiven Wanderungssaldo von EU-Bürgern und Nicht-EU-Bürgern. Bei den Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit waren in den Jahren 2014 und 2015 leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Der Bevölkerungszuwachs basiert mittlerweile auf mehreren Faktoren:

- Bildungswanderung in der Altersgruppe der 18 bis 25-jährigen,
- Liberalisierung des europäischen Arbeitsmarktes, Zuzug von EU-Bürgern (überwiegend aus Süd- und Osteuropa),
- Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

1.1.2. 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 bei der Aufstellung des FNP 2010 für die einzelnen Mitgliedsgemeinden folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten ermittelt:

	Wohnungsbestand 1995 WE	Wohnungsbedarf in WE wegen:					Summe
		Bev.-Entw.	Verring. WE-Beleg.	Bedarfsstau	Ersatzbedarf	Mobilit.-Reserve	
Ulm	51.792	3.430	4.910	1.140	1.030	330	10.840
Blaustein	6.385	420	640	150	130	40	1.380
Erbach	4.668	340	550	110	95	30	1.125
Illerkirchbg.	1.765	130	200	40	35	10	415
Staig	1.131	90	140	30	20	10	290
Hüttisheim	474	45	60	15	10	5	135
Schnürpflg.	472	45	60	15	10	5	135
NV Ulm	66.687	4.500	6.560	1.500	1.330	430	14.320

Tabelle 2: Wohnungsbestand 1995 und Wohnungsbedarf bis 2010

Quelle: Erläuterungsbericht FNP 2010, S. 20

In der nachfolgenden Tabelle wird die Zunahme an Wohnungen bis 2015 im jeweils gesamten Gemeindegebiet mit den in den ausgewiesenen Neubaugebieten errichteten Wohneinheiten (Erhebung 2016) verglichen.

	Wohnungsbestand 1995 in WE	Wohnungsbestand 2015 in WE	Prognose Bedarf an WE	Zunahme WE 1996 bis 2015 - gesamt	Ausweisung in Neubaugebieten lt. FNP*	Realisierte WE in FNP-Wohnbauflächen bis heute
Ulm	51.792	61.334	10.840	9.542	8.437	3.574
Blaustein	6.385	7.769	1.380	1.384	1.284	557
Erbach	4.668	5.972	1.125	1.304	1.209	545
Hüttisheim	474	624	135	150	166	74
Illerkirchberg	1.765	2.142	415	377	396	162
Schnürpflingen	472	599	135	127	115	55
Staig	1.131	1.476	290	345	390	184
NV Ulm	66.687	79.916	14.320	13.229	11.985	5.151

(*)inkl. in Kraft getretener Änderungsverfahren

Tabelle 3: Wohnungs- und Baugebietsentwicklung im Nachbarschaftsverband Ulm

Die Wohnungsentwicklung betreffend zeigt sich, dass für den Nachbarschaftsverband mittlerweile der prognostizierte Bedarf an neuen Wohnungen insgesamt gesehen realisiert worden ist. Allerdings ist weiterhin festzustellen, dass durchgängig sowohl in der Kernstadt als auch in den Umlandgemeinden deutlich mehr als die Hälfte der realisierten Wohneinheiten nicht in neuen Baugebieten auf der „grünen Wiese“, sondern durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Baulückenschließung, Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Umbau) entstanden ist.

Dieses Potential ist seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans unterschätzt worden. Lediglich für die Stadt Ulm ist seinerzeit ein Innenentwicklungspotenzial von rund 1.500 WE angesetzt worden.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Bedarfsprognose als solche rückblickend allerdings mit einer sehr hohen Genauigkeit bestätigt worden ist.

1.1.3. Wohnbaulandentwicklung

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

Hierbei wurden je nach Lage des Baugebietes und der städtebaulichen Zielsetzung verschiedene Dichtewerte angesetzt. Beispielhaft soll dies an den nachfolgenden Baugebieten verdeutlicht werden. In den beiden großen Umlandgemeinden, den Städten Blaustein und Erbach z. B. ist jeweils ein großer Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesen worden. Für Blaustein waren das die Baugebiete „Pfaffenhau“ und „Eselsberg-Steige“ am Eselsberg und für Erbach das Baugebiet „Merzenbeund“. Um die hier angesetzten Dichtewerte realisieren zu können, ist ein gewisser Anteil an Geschosswohnungsbau/ verdichteten Bauformen erforderlich.

Baugebiet	Kommune	Dichte WE/ha	WE insgesamt
Kohlplatte	Ulm	50	1.965
Pfaffenhau	Blaustein	25	290
Merzenbeund	Erbach	23	591
Stöcklesäcker	Hüttisheim	15	151

Die Flächenbilanz zur Wohnbaulandentwicklung zeigt auf, dass die für eine Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen⁴ im Nachbarschaftsverband bei den meisten Verbandsmitgliedern zu ca. der Hälfte baulich entwickelt worden sind. Vor fünf Jahren lag der Wert bei ca. einem Drittel. Nur die Gemeinde Schnürpflingen hat ihre Wohnbauflächen bereits zu 100 % entwickelt. Allerdings verhält es sich hier so, dass seinerzeit bei der Aufstellung des FNP 2010 auf die Ausweisung von ca. 3,5 ha Wohnbauflächen verzichtet worden ist. Die Gründe hierfür sind nicht mehr nachzuvollziehen. Weiterhin ist auch für die Stadt Erbach eine erhöhte Baulandentwicklung festzustellen. Hier sind bereits 59 % der Flächen aufgesiedelt und mit den geplanten Baugebieten „Schellenberg“ und „Dellmensingen Gansweidäcker“ weitere 23 % der Flächen in Realisierung.

⁴ Im FNP dargestellt als „Wohnbaufläche – Planung“.

Gemeinde	FNP 2010		Aufsiedlung 2015			in Realisierung 2015			Reserve 2015		
	ha	WE	WE	ha	ha in %	WE	ha	ha in %	WE	ha	ha in %
Ulm	299,0	8.437	3.574	124,1	42%	625,0	33,1	11%	4.238	141,8	47%
Blaustein	68,2	1.284	557	32,0	47%	55,0	3,4	5%	672	32,8	48%
Erbach	72,2	1.209	545	42,3	59%	295,0	16,6	23%	231	13,3	18%
Hüttisheim	11,3	166	74	5,2	46%	10,0	0,7	6%	82	5,4	48%
Illerkirchberg	23,0	396	162	9,5	41%	0,0	0,0	0%	234	13,5	59%
Schnürpflingen	7,7	115	55	7,7	100%	0,0	0,0	0%	0	0,0	0%
Staig	23,7	390	184	10,7	45%	30,0	1,8	8%	176	11,2	47%
Umlandgemeinden	206,1	3.560	1.577	107,4	52%	390	22,5	11%	1.395	76,2	37%
NV Ulm	505,1	11.997	5.151	231,5	46%	1015	55,6	11%	5.633	218,0	43%

Tabelle 4: Wohnbaulandbilanzierung für geplante Wohnbauflächen im Nachbarschaftsverband Ulm (Stand: 2016)

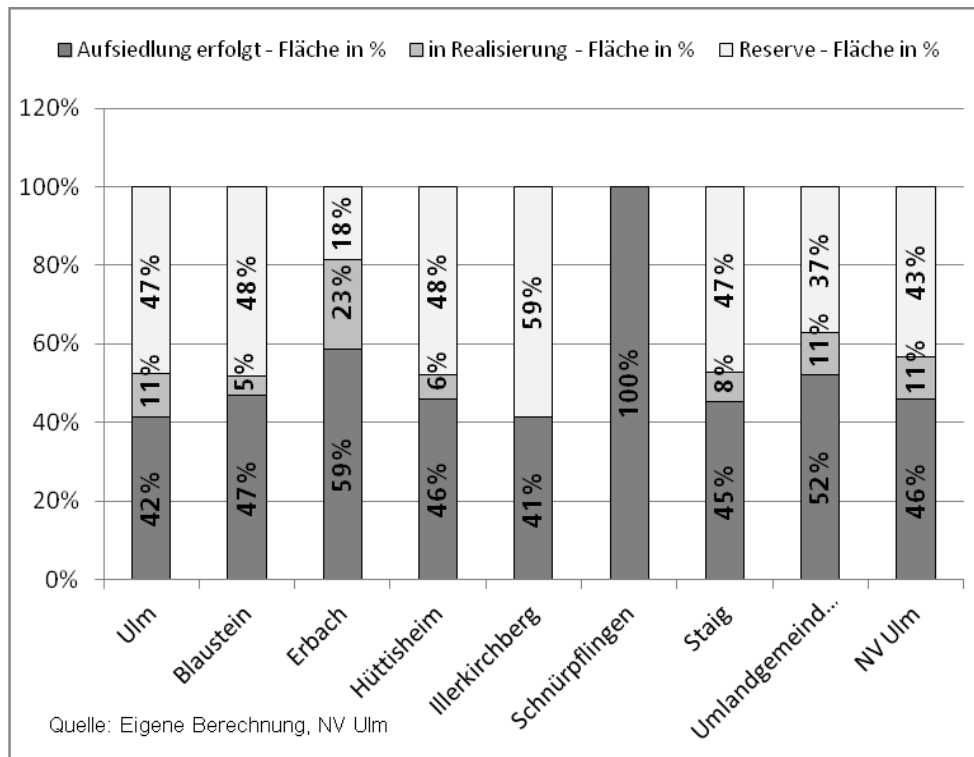


Abbildung 1: Baulandentwicklung Wohnen im Nachbarschaftsverband Ulm 1996 - 2016

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

1.2. Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung⁵ sind für eine Bedarfsberechnung folgende Parameter anzusetzen:

⁵ Vgl. „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB“, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, 15.02.2017

- Bevölkerungsentwicklung
- Weiterer Rückgang der Belegungsdichte je Wohneinheit
- Abzüglich vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden, aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen wird ein Zeitraum von 13 Jahren bis zum Jahr 2030 betrachtet.

Folgende Prognosen liegen derzeit vor:

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

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

Die derzeit absehbaren und im Zeitraum bis 2030 zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale können auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen für die Stadt Ulm mittlerweile sehr genau abgeschätzt werden. Das Potenzial beläuft sich auf rund 5.000 WE, dies entspricht ca. 85 ha Fläche. Die Aktivierung dieser Flächen bis zum Jahr 2030 für den Wohnungsbau ist sehr wahrscheinlich.

1.2.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2030 kommt für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2022 noch eine gewisse Bevölkerungszunahme zu verzeichnen ist. Diese ist nur noch auf ein Wachstum der Städte Ulm und Blaustein zurückzuführen. Danach wird insgesamt gesehen eine Stagnation eintreten.

Die Stadt Ulm erstellt seit dem Jahr 2004 eigene Bevölkerungsvorausrechnungen. Die aktuellste Untersuchung ist im Juli 2016 erstellt worden. In diese Vorausrechnung fließt auch die geplante Bautätigkeit im Stadtgebiet mit ein. Die Bevölkerungszuwächse liegen – im Vergleich mit den Ergebnissen des statistischen Landesamtes - dadurch regelmäßig deutlich höher.

Für Ulm hat das Statistische Landesamt eine prozentuale Erhöhung bis 2030 von ca. 4 % ermittelt. In der aktuellen Ulmer Vorausrechnung ergibt sich dahingegen für das Zielszenario ein Zuwachs von rund 8 %. Diese Zunahme erscheint zum heutigen Zeitpunkt wahrscheinlich, da sie auf einer realistischen, der derzeitigen und zukünftigen Nachfrage entsprechenden Bautätigkeit basiert.

Die unterschiedlichen Verlaufskurven können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

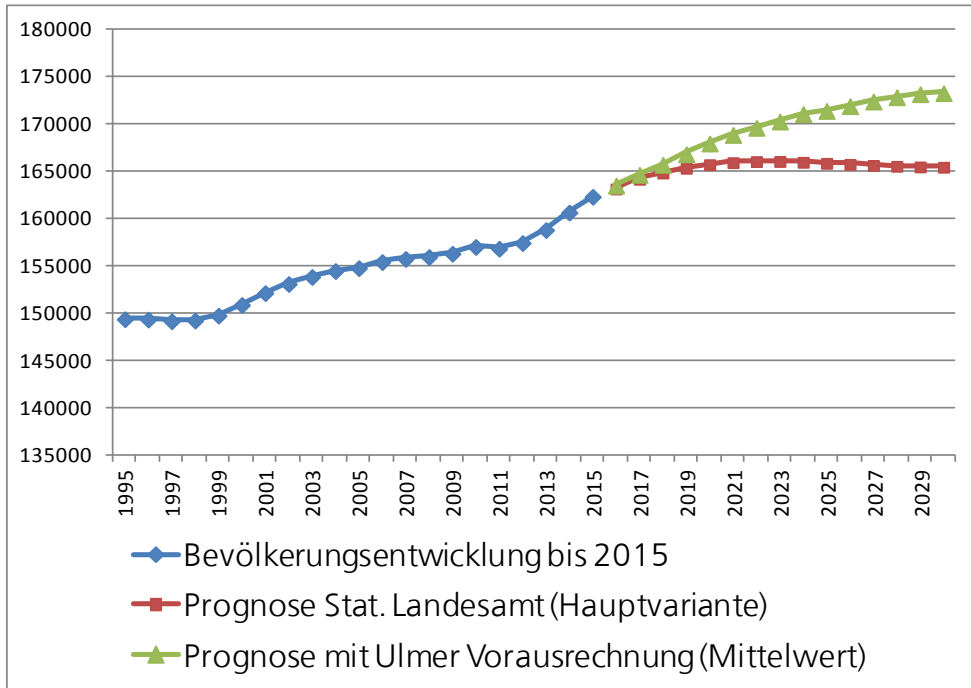


Abbildung 2: IST-Entwicklung und Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes/ Voraussrechnung der Stadt Ulm für den Nachbarschaftsverband Ulm bis 2030

1.2.2. Entwicklung der Belegungsdichte

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

Die Ergebnisse (siehe Tabelle 5) verdeutlichen, in welchem Umfang hierdurch auch zukünftig ein weiterer Bedarf an Wohnbauland entsteht.

Der sich aus dem Rückgang der Belegungsdichte ergebende fiktive Einwohnerzuwachs wird wie folgt ermittelt:

Als Basis dient die Einwohnerzahl zum heutigen Zeitpunkt (2015). Das fiktive Wachstum über den Planungshorizont (bis 2030) wird mit einem jährlich Faktor von 0,3 % dargestellt:

Fiktiver Einwohnerzuwachs aus Rückgang der Belegungsdichte =
 $(\text{Einwohner 2015} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}) / 100$

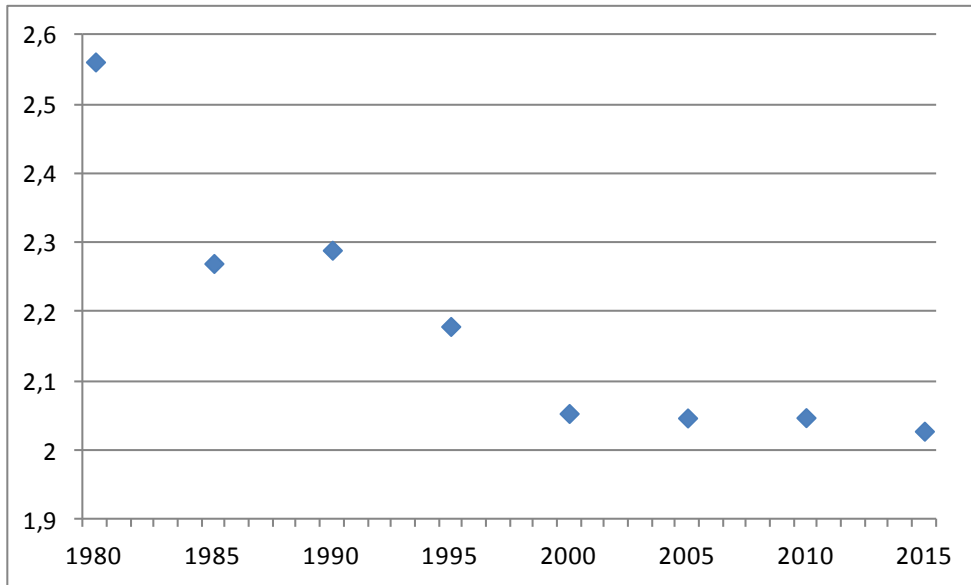


Abbildung 3: Entwicklung der Belegungsdichte für die Stadt Ulm zwischen 1980 bis 2015

1.2.3. Vorausschau 2030

Eine Vorausschau bis 2030 ist auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes aus der Sicht der Stadt Ulm nur bedingt geeignet, die tatsächlichen Flächenbedarfe zu berechnen. Die ermittelten Einwohnerzuwächse erscheinen vor dem Hintergrund der derzeitigen angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der weiterhin sehr positiven wirtschaftlichen Lage im Endeffekt nicht realistisch zu sein.

Daher werden nachfolgend die beiden Szenarien „Bevölkerungsprognose Land“ und „Bevölkerungsprognose Stadt Ulm“ nebeneinander gestellt und verglichen. Aus fachlicher Sicht wäre bei einer tatsächlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Ulm heranzuziehen. Der aktualisierte Kooperationserlass des Landes sieht dies mittlerweile in begründeten Fällen auch ausdrücklich so vor.

Für die letzten 15 bis 20 Jahre war im Nachbarschaftsverband von der Tendenz her ein einheitliches Bevölkerungs- und Siedlungswachstum festzustellen. Orientiert man sich an der detaillierten und den örtlichen Gegebenheiten folgenden Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Ulm, wäre folgerichtig ein einheitliches Bevölkerungswachstum von rund 8 % anzusetzen. Dies entspräche ziemlich genau der Entwicklung der letzten 15 bis 20 Jahre. Auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung der Region Ulm ist dies aus heutiger Sicht nicht zu hoch gegriffen. Im Gegenteil: Die Landesregierung hat im Rahmen der Einführung der Mietpreisbremse für die Stadt Ulm festgestellt, dass die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in besonderem Maße gefährdet ist. Neben den mittlerweile in Kraft getretenen wohnungspolitischen Instrumenten des Bundes und des Landes ist für die Entwicklung des Wohnungsmarktes insbesondere entscheidend, wie viele Wohnungen in Ulm und dem Umland jährlich entstehen werden.

In den nachfolgenden Tabellen werden beide Varianten – hier nur für die Stadt Ulm – gegenübergestellt.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Ort	Einwohnerzahl ⁶		Bevölkerungszuwachs	Fiktiver Einwohnerzuwachs aus Belegungsdichterrückgang ⁷	Einwohnerzuwachs gesamt	Flächenbedarf in ha ⁸	FNP-Reserven	FNP-Reserven + Innenentwicklung in ha ⁹	Reserve in ha nach 2030
	2015	2030							
Ulm - Stala	122.569	125.631	3.062	5.516	8.578	95,3	141,8	226,8	131,5
Ulm – unteres Szenario	122.569	127.471	4.902	5.516	10.418	115,8	141,8	226,8	111,0
Ulm – mittleres Szenario	122.569	132.374	9.805	5.516	15.321	170,2	141,8	226,8	56,6
Ulm – oberes Szenario	122.569	138.503	15.934	5.516	21.450	238,3	141,8	226,8	- 11,5

Tabelle 5: Wohnbaulandbedarf für Ulm bis 2025 nach unterschiedlichen Prognosen

1.3. Fazit

Die auf detaillierten Prognosen und Annahmen basierende Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs bis zum Jahr 2030 kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Ulm zumindest bis zu diesem Datum noch über ausreichende Baulandreserven verfügen wird. Im mittleren Szenario, dem so genannten Zielszenario verbleiben noch rund 50 ha als Puffer.

Allerdings sind im Rahmen dieser Betrachtungen noch nicht die Auswirkungen der Fertigstellung der Neubaustrecke Stuttgart-Ulm mit eingeflossen. Eine Prognose der Auswirkungen auf die Stadt Ulm z.B. hinsichtlich der Zuzugswahrscheinlichkeit von Berufspendlern ist allerdings auch gar nicht möglich. Klar ist, dass die Attraktivität der Stadt Ulm als Wohnstandort deutlich zunehmen und der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter steigen wird. Vor diesem Hintergrund sind die in der Wohnungsdebatte 2017 gefassten Beschlüsse einer 30 %ige Quote für öffentlich geförderte Wohnungen und 700 WE/a bis 2021 enorm wichtig. Denn Ulm sollte nicht nur über die „Menge“ an Wohnungen eine Entlastungsfunktion für die Metropolregionen Stuttgart und München

⁶ Quelle: Bevölkerungsvorausrechnung 2016 (Hauptvariante) des statistischen Landesamtes (<http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/>; Internetabruf vom 11.07.2016)

⁷ Siehe Ziffer 1.2.2.

⁸ Vgl. „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB“, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017, Seite 6: Wohndichtewert: Ulm 90 EW/ha, Blaustein und Erbach: 70 EW/ha, Staig und Illerkirchberg: 60 EW/ha, Hüttisheim und Schnürpflingen 50 EW/ha

⁹ Die derzeit absehbaren und im Zeitraum bis 2030 zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale können auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen sehr genau abgeschätzt werden. Das Potenzial beläuft sich auf rund 5.000 WE, dies entspricht ca. 85ha.

Bei dem Gesamtpotential bis 2030 sind die derzeit sich in Realisierung befindlichen Wohngebiete bereits nicht mehr eingerechnet worden.

übernehmen bzw. andersrum ausgedrückt der steigenden Nachfrage entgegenwirken, sondern auch entsprechend über diese Festlegungen einer weiteren Verteuerung entgegensteuern.

Entscheidend wird sein, auch für die Jahre nach 2021 Sorge zu tragen, dass auch in den Folgejahren eine hohe Baufertigstellungsrate möglich sein wird. Eine weitere Erhöhung der jährlichen Baufertigstellungen von mehr als 700 WE scheint aus verschiedensten Gründen (Kapazität der Verwaltung, Bauwirtschaft, Auslastung/ Überlastung der sozialen Infrastruktur) nicht realistisch zu sein.

2. Gewerbliche Bauflächen

2.1. Ist-Entwicklung

Der Entwicklungsstand der im Flächennutzungsplan als geplant dargestellten gewerblichen Bauflächen kann nachfolgender Tabelle und Übersichtskarte entnommen werden.

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

Die Umlandgemeinden haben im Schnitt ca. 40 % der zur Verfügung stehenden Flächen aufgesiedelt.

In der Stadt Ulm wurden bereits in etwa die Hälfte ihrer Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

	Geplante Gewerbeflächen FNP 2010 in ha (*)	Aufgesiedelte Gewerbeflächen in ha	Gewerbeflächen in Realisierung/ Angebot in ha	Reserve Gewerbeflächen in ha
Ulm	210	99,1	14,1	96,8
Blaustein	16,2	7,6	3,1	5,5
Erbach	50,3	4,5	15,4	30,4
Interk. GE - GVV	11,8	0	0	11,8
Hüttisheim	6,8	1,5	5,3	0
Illerkirchberg	7,3	1,5	0	5,8
Schnürpflingen	1,1	1,1	0	0
Staig	2,8	0	0	2,8
NV Ulm	306,3	115,3	37,9	153,1

(*) inkl. in Kraft getretener Änderungsverfahren

Tabelle 6: Baulandbilanzierung Gewerbe im Nachbarschaftsverband Ulm

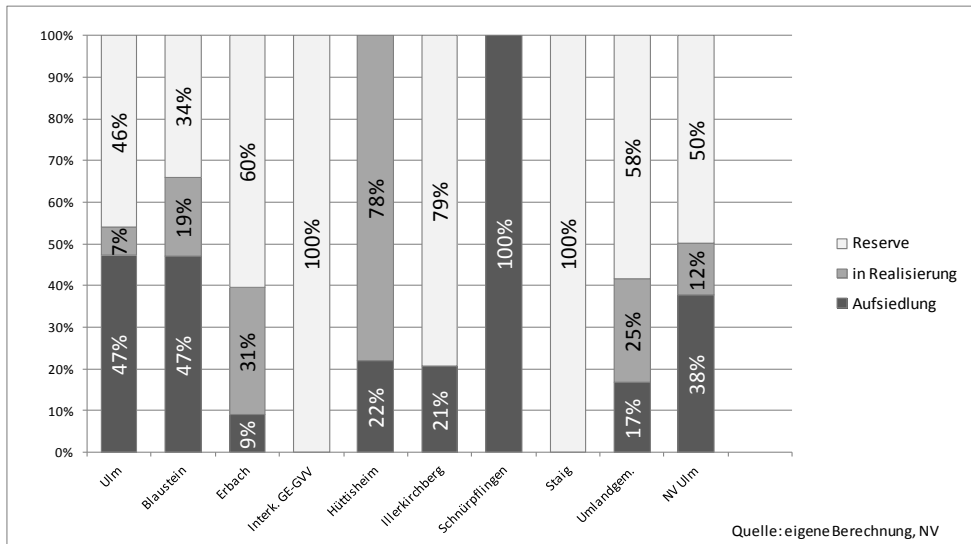


Abbildung 4: Baulandentwicklung Gewerbe im Nachbarschaftsverband Ulm 1996 – 2016

Eine anerkannte Methode für die Ermittlung des Flächenbedarfs für Gewerbebauland gibt es – auch aus Sicht der Landesplanung – nicht.

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

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

Untersuchungen zu Verlagerungsbedarfen und konkreten Ansiedlungswünschen konnten an dieser Stelle nicht durchgeführt werden. Allerdings konnte die IST-Entwicklung in Bezug auf den Flächenbedarf im Rahmen der Flächenbilanzierung untersucht werden. Weiterhin ergeben sich auch aus der Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen weitere Anhaltspunkte.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2010 wurde für die Stadt Ulm eine Gewerbeflächenabschätzung durchgeführt. Der jährliche Bedarf wurde seinerzeit mit 8 bis 10 ha abgeschätzt. Zusammen mit den sich derzeit in Realisierung befindlichen Flächen im Ulmer Norden kann rückblickend für die letzten 20 Jahre (1996 bis 2015) eine tatsächliche jährliche Flächeninanspruchnahme von ca. 6 ha Gewerbebauland festgestellt werden. Somit sind die damaligen Prognosen leicht unterschritten worden. Dies hängt allerdings auch eng mit der Grundstücksverfügbarkeit im Ulmer Norden ab. Die Entwicklung der weiteren Bauabschnitte nördlich der Autobahn kann nicht mit der derzeit großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Schritt halten.

Bei einer derzeitigen Reserve von ca. 95 ha würde rein rechnerisch noch für die nächsten 16 Jahre (also bis ca. 2030) ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in Ulm vorhanden sein.

Ein Blick auf die prozentuale Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen zeigt auf, dass in den letzten 15 Jahren ein kräftiger Zuwachs sowohl in der Stadt Ulm als auch in den Umlandgemeinden verzeichnet werden konnte. Allerdings ist im Oberzentrum Ulm die Arbeitsplatzdichte (hier ausgedrückt in Beschäftigte pro Einwohner) natürlich um ein Vielfaches höher.

In Ulm erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1999 bis 2015 um rund 17.000.

	Prozentuale Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter von 1999 bis 2015 in %	Absolute Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter von 1999 bis 2015	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro Einwohner 2015
Stadt Ulm	24	17.119	0,73
Umlandgemeinden	17	892	0,15

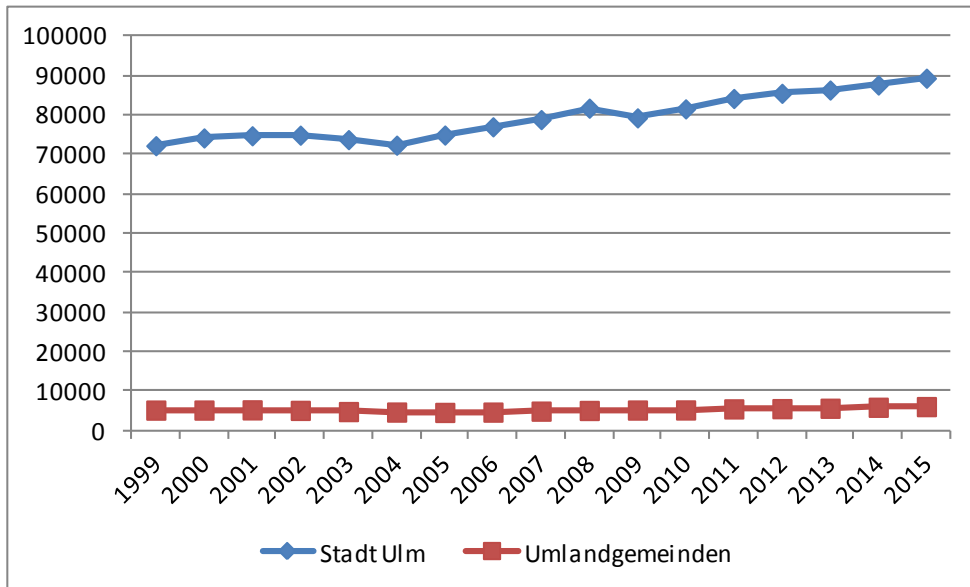


Abbildung 5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Ulm und den Umlandgemeinden

Fazit

Anders als bei der Wohnbaulandentwicklung kann bei der Bedarfsabschätzung für gewerbliches Bauland nicht auf statistische Prognosen zurückgegriffen werden.

Allerdings bedingen sich Einwohnerzuwächse und gewerbliche Entwicklung in hohem Maße.

Einwohnerzuwächse durch Wanderungsgewinne lassen sich, neben der Bildungswanderung in Universitätsstädten und aktuell dem Zuzug von Flüchtlingen, weitestgehend auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze und deren Besetzung durch hinzuziehende Personen zurückführen.

Somit sind die Bevölkerungsentwicklung als auch die Ansiedlung von Gewerbe und der damit einhergehende Flächenbedarf stark von der wirtschaftlichen Situation und Entwicklung einer Region abhängig. Daher sind zukünftige Flächenbedarfe im Endeffekt nur sehr schwer abschätzbar.

Es zeigt sich allerdings, dass für Ulm ein Abschwächen der Flächennachfrage derzeit nicht zu erkennen ist. Daher wird für die Stadt Ulm die gewerbliche Entwicklung genau zu beobachten sein, um ggf. rechtzeitig planerisch darauf reagieren zu können. Der rechnerische Wert von 16 Jahren muss hierbei differenziert betrachtet werden. Insb. muss für die einzelnen Branchen bzw. Nutzungsschwerpunkte (Logistik, Handwerk, Forschung, Industrie) jeweils ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden sein. Zudem kann der Fall eintreten, dass durch eine mögliche

Ansiedlung, großer und flächenintensiver (Logistik-)Betriebe im Ulmer Norden das Flächenangebot in einem viel kürzeren Zeitraum aufgebraucht sein wird.

Daher muss aus Sicht der Verwaltung eine (Teil-)Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Thema Gewerbe ggf. in den nächsten Jahren in Erwägung gezogen werden.