

Region Stuttgart legt Statusbericht zum Gewerbeflächenmanagement vor – Innen- und Außenentwicklung gemeinsam im Blick

Neuer Bericht von Verband Region Stuttgart und Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH zeigt Potenziale, Hemmnisse und künftige Handlungsspielräume auf. Finanzielle Rahmenbedingungen und Akzeptanz sind entscheidende Faktoren der Flächenaktivierung.

STUTTGART 11.12.2025: Der Verband Region Stuttgart (VRS) und die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) haben den neuen Statusbericht zum regionalen Gewerbeflächenmanagement vorgelegt. Ausgangspunkt sind die Ergebnisse des regionalen Gewerbeflächenmonitorings der Jahre 2021 bis 2024, die zeigen, dass die Entwicklung neuer Gewerbeflächen deutlich hinter den Bedarfen zurückbleibt. Vor allem für mittlere und große Ansiedlungen fehlen geeignete, zeitnah verfügbare Standorte. Die Region steht damit vor einem zentralen Engpass, der die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit zunehmend einschränkt.

INNENENTWICKLUNG: WICHTIGER SCHWERPUNKT, ABER NICHT AUSREICHEND

Die Innenentwicklung besitzt planungsrechtlich und ökologisch Vorrang und bleibt ein wesentlicher Ansatz, um Bedarfe flächensparend zu decken. Der Bericht macht jedoch deutlich, dass viele Bestandsareale aufgrund struktureller Hemmnisse nur eingeschränkt aktivierbar sind. Zersplitterte Eigentumsverhältnisse, kleinteilige Zuschnitte, fehlende Infrastruktur, unzureichende Energieversorgung sowie erhebliche Investitionsbedarfe erschweren die kurzfristige Nutzbarmachung.

Neben der Reaktivierung von Baulücken und Brachflächen rückt zunehmend die qualitative Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in den Fokus. Projekte wie „Nachhaltige Gewerbegebiete im Bestand“ oder das bundesweite Verbundprojekt „NaturUrban – Gewerbegebiete im Klimawandel“ zeigen, wie ökologische und infrastrukturelle Modernisierungspotenziale erschlossen und Flächeneffizienzen verbessert werden können. Innenentwicklung bleibt damit zentral – ist jedoch allein nicht ausreichend, um gegenwärtige und künftige Bedarfe zu decken.

AUßENENTWICKLUNG: IN BESTIMMTEN FÄLLEN NOTWENDIG

Gleichzeitig bestätigt der Bericht, dass spezifische Bedarfe – etwa für großflächige industrielle Nutzungen, energieinfrastrukturbezogene Vorhaben oder technologieorientierte Zukunftsbranchen – häufig nicht im Bestand abgebildet werden können. Fehlende Verkaufsbereitschaft, ökologische Konfliktlagen, mangelnde Akzeptanz sowie aufwändige Prozesse der Bodenordnung führen zu langen Entwicklungszeiträumen.

Die Außenentwicklung bleibt indessen erforderlich, wo Innenentwicklung ihre Grenzen erreicht und wirtschaftlich relevante Bedarfe nicht anders gedeckt werden können.

INSTRUMENTARIUM: REGIONALE UNTERSTÜTZUNG AUF PLANERISCHER MODELLHAFTER EBENE

Der Statusbericht zeigt, dass VRS und WRS ein breites regionales Handlungsportfolio aufgebaut haben, das Kommunen bei der Flächenaktivierung und -entwicklung unterstützt. Dazu gehören Monitoring und Analyse, planerische Aktivitäten wie Regionalplanänderungen, informelle Formate der dialogischen Bürgerbeteiligung, modellhafte Projekte zur Bestandsentwicklung sowie punktuelle Kofinanzierungsmittel. Ziel ist es, kommunale Entwicklungsprozesse zu flankieren, Hemmnisse abzubauen und die Voraussetzungen für ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot zu stärken.

HANDLUNGSSPIELRÄUME

Der Bericht verdeutlicht, dass zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen insbesondere finanzielle Rahmenbedingungen und komplexe Eigentumsstrukturen entscheidende Faktoren bleiben. Zugleich wird sichtbar, dass einzelne außenentwickelte Standorte für zentral wichtige Zukunftsbedarfe notwendig sind.

VERBAND REGION STUTTGART

Der Verband ist die politische Ebene der Region Stuttgart. Wer in der Regionalversammlung vertreten ist, entscheiden die Bürgerinnen und Bürger alle fünf Jahre bei der Regionalwahl. Der Verband arbeitet an einer vorausschauenden und nachhaltigen Entwicklung der Region Stuttgart. Zur Region gehören 179 Kommunen aus den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg, dem Rems-Murr-Kreis und der Landeshauptstadt Stuttgart.