

---

# Gemeinde Bellenberg: Gewerbeentwicklungskonzept

---



Projektleitung:                      Dipl. Geogr. Julia Bubbel  
   Dr. Saskia Goldberg

Aalen/Bellenberg, im September 2025



imakomm AKADEMIE GmbH  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)  
[www.xing.com/companies/imakommakademie](http://www.xing.com/companies/imakommakademie)  
[www.facebook.com/imakommakademie](http://www.facebook.com/imakommakademie)  
[www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh](http://www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh)

Büro Aalen:                      Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen  
Büro Stuttgart:                Löffelstr. 22-24 | 70597 Stuttgart  
Postadresse:                  Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:  
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.  
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

## Vorwort

Die Gemeinde Bellenberg hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im Dezember 2024 mit der Erarbeitung eines „Gewerbeentwicklungskonzepts“ beauftragt.

Wesentliche Ziele des Projektes:

- **Zielgerichtete Analyse zur aktuellen Bestands- und Nachfragesituation** in Bellenberg, unter Berücksichtigung der Entwicklung / Dynamik im weiteren Umland und der Region sowie der Nachfrage „von innen heraus“ (Bestandsunternehmen). **Analyse und Bewertung der bestehenden Flächenpotenziale** und deren Entwicklungsmöglichkeiten.
- Ermittlung des standortgerechten **Gewerbeflächenbedarfs** und die dafür notwendigen Anforderungen - **Prognose der Flächenbedarfe** durch eine Kombination aus mehreren Ansätzen = **Methodenmix**.
- Ansätze, um bestehende Leitbetriebe am Standort zu halten – **Empfehlungen zur Bestandsstärkung**.
- Erarbeitung einer „Vision“ und konkreter **Ziele**, wie das Gewerbe in Bellenberg künftig aussehen kann – Leitplanken für die künftige gewerbliche Entwicklung sowie ein **Standortkonzept** (Entwicklungsstandorte, Priorisierung und **Branchenleitbild**).
- Gerade aufgrund der Kompaktheit des Siedlungskörpers in Bellenberg: wir „denken“ parallel den **Ortskern** mit, daher auch Abschätzung Entwicklungspotenziale Nahversorgung & Co., um innerörtliche Standortkonkurrenz zu vermeiden.

Mit dieser Dokumentation liegen die komprimierten Analyseergebnisse und die Strategie vor. Sie soll als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen werden und Grundlage für die künftige Gewerbeflächenentwicklung darstellen.

**Hinweis zu gendergerechter Sprache:**

*Zur besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Dokumentation das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter und meint diese gleichermaßen und gleichbedeutend.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zentrale Ergebnisse .....</b>	<b>6</b>
1.1	Ergebnisse der Analyse – SWOT-Analyse und Realitätscheck .....	6
1.2	Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen .....	10
1.3	Gewerbeflächenbedarf bis 2035 & Flächenbilanz .....	13
1.4	Strategie & räumliches Konzept.....	14
<b>2</b>	<b>Der Ansatz des Konzeptes .....</b>	<b>28</b>
2.1	Ziele .....	28
2.2	Methodik.....	29
2.2.1	Methodische Herausforderungen.....	29
2.2.2	Gewählter Ansatz .....	30
<b>3</b>	<b>Die Ausgangssituation .....</b>	<b>34</b>
3.1	Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Bellenberg im regionalen Vergleich .....	35
3.2	Statistische Rahmendaten Bellenberg .....	42
3.3	Ist-Situation Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Bellenberg .....	48
3.3.1	Bewertung des Einzelhandelsstandortes Bellenberg insgesamt .....	49
3.3.2	Potenzialbewertung Dienstleistung und Gastronomie .....	50
3.3.3	Bewertung der Potenziale für den Ortskern .....	55
3.4	Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung .....	57
3.4.1	Allgemeine Trends deutschlandweit .....	57
3.4.2	Branchenentwicklungen deutschlandweit / regional .....	59
3.5	Unternehmensdispositionen .....	64
3.5.1	Wesentliche Ergebnisse der Unternehmensbefragung .....	64
3.5.2	Wesentliche Ergebnisse des Unternehmerworkshops .....	70
3.6	Ergebnisse regionale Expertengespräche .....	73
3.7	Realitätscheck - Standortfaktoren und -potenziale im landesweiten und regionalen Kontext .....	75
3.8	SWOT -Analyse.....	76
<b>4</b>	<b>Ist-Situation Flächenbestand: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen.....</b>	<b>80</b>
4.1	Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete .....	80
4.2	Gewerbeflächenbestand Bellenberg .....	82
4.3	Planungsflächen im Gemeindegebiet .....	85
4.4	Fazit Gewerbeflächenbestand .....	89
<b>5</b>	<b>Gewerbeflächenbedarf und Flächenbilanz .....</b>	<b>91</b>
5.1	Einordnung ableitbare kurzfristige Bedarfe .....	92



5.2	Einordnung mittelfristige Bedarfe über Prognoseverfahren .....	95
5.2.1	Ansatz 1: Angepasstes GIFPRO-Verfahren .....	96
5.2.2	Ansatz 2: Trendfortschreibung .....	97
5.3	Gewerbeflächenbedarf gesamt gemäß Prognoseverfahren .....	98
5.4	Gewerbeflächenbedarf Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO.....	101
5.5	Einschätzung Branchenentwicklung .....	103
5.6	Flächenbilanz / Einordnung der Ergebnisse.....	105
5.7	Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie .....	108
<b>6</b>	<b>Die Strategie: Die zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Bellenberg.....</b>	<b>111</b>
6.1	Wirtschaftsstrategie Bellenberg – räumlich und inhaltlich.....	111
6.2	Räumliches Gesamtkonzept .....	113
6.2.1	Entwicklungsszenarien .....	113
6.2.2	Räumliche Strategie - Gewerbeflächenentwicklung .....	116
6.2.3	Räumliche Strategie – Ortskern / Büronutzungen / Dienstleistungen .....	120
6.3	Räumliche Strategie - Kernelemente und Leitziele .....	123
6.4	Inhaltliche Strategie - Kernelemente und Leitziele .....	139
6.5	Empfehlung Schritte Umsetzung.....	151
6.6	Fazit .....	154
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>157</b>
7.1	EXKURS: Die Nahversorgungssituation in Bellenberg.....	157
7.1.1	Potenzialbewertung Nahversorgung .....	159
7.2	Details Methodik Gewerbeflächenprognose GIFPRO .....	163
7.3	Anhang Unternehmensbefragung .....	170
7.4	Einzelsteckbriefe der Gewerbe- und Entwicklungsflächen im Bestand .....	176

## 1 Zentrale Ergebnisse

*Hinweis: Nachfolgend werden die **zentralen Ergebnisse** der „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung in Bellenberg“ dargestellt. Sämtliche Details, Analyseschritte, methodische Ansätze und Begründungen sind dem Gesamtkonzept ab Kapitel 2 zu entnehmen.*

### 1.1 Ergebnisse der Analyse – SWOT-Analyse und Realitätscheck

#### Wirtschaftsstandort insgesamt:

Die Analyse der Wirtschafts- und Bevölkerungsstrukturen zeigt, dass Bellenberg in den vergangenen Jahren zwar **keine überdurchschnittliche Dynamik** – insbesondere in der wirtschaftlichen Entwicklung – verzeichnet hat, jedoch über Rahmenbedingungen verfügt, die eine weitere **Stärkung des Standorts auch in Zukunft begünstigen**.

Obwohl für den Standort **keine überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwächse** prognostiziert werden, ergeben sich doch **attraktive Rahmenbedingungen als Wohnstandort** – insbesondere durch die Kombination aus guter Anbindung an größere Städte und einem zugleich ländlich geprägten Umfeld.

Die starke **Prägung durch das produzierende Gewerbe** macht es dabei besonders wichtig, die ansässigen Unternehmen langfristig zu binden und das örtliche Gewerbe gezielt zu ergänzen – nach Standorten mit einer differenzierten Strategie nach Branchen.

Ein **überdurchschnittliches Wachstum** des Wirtschaftsstandortes Bellenberg ist aktuell aufgrund der Nachfrage und der Rahmenbedingungen **nicht zu erwarten** oder würde einer aktiven Vermarktung mit entsprechend großen Aufwand bedürfen. Eine **klare Standortvermarktung** und gegebener Standortvorteile ist für eine Ansiedlung weiterer Unternehmen unerlässlich, zusammen mit einer Ansprache vorrangig erwünschter Branchen. Die eingeschränkten Flächenpotenziale angrenzend an den Kernort lassen eine Entwicklung **vorrangig kleinerer und mittlerer Einheiten** realistisch erscheinen.

Die **Bindung** der bereits **ansässigen Unternehmen** an den Standort sollte weiterhin im Vordergrund stehen und damit auch die **Umsetzung von Erweiterungsbedarfen**.

Für eine angepasste Entwicklung und ein gesundes Wachstum ist ein Zusammenspiel wesentlicher Rahmenbedingungen von großer Bedeutung: Dazu zählen unter anderem eine **zukunftsfähige Infrastruktur**, die zeitgleiche **Weiterentwicklung des Wohnstandortes**, wie auch eine **aktive Wirtschaftsförderung und gelebte Standortvorteile**.

Strategisch sind Entwicklungen darüber hinaus von der weiteren Planung einer **verbesserten verkehrlichen Anbindung** abhängig, die grundsätzlich durch eine zusätzliche Anbindung an die Autobahn zu erreichen ist.

**Insgesamt bestehen klare Chancen und Potenziale, die jedoch ein aktives Handeln sowie den gezielten Ausbau der örtlichen Stärken erfordern, um die Balance zwischen Wohn- und Arbeitsstandort zu sichern. Die bislang geringe Dynamik – unter anderem durch begrenzte Flächenangebote – sollte in den kommenden Jahren durch eine maßvolle Weiterentwicklung der Rolle als Gewerbestandort aufgefangen werden, ohne dabei die Qualitäten als attraktiver Wohnstandort zu beeinträchtigen.**

#### Ortskern – Handel und Dienstleistungen

In Bellenberg sind neben der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen mit Blick auf Gewerbegebietslagen auch **Potenziale für eine Entwicklung des Ortskerns** und dabei v.a. auch der Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen gegeben. Die Versorgung zeigt durchaus noch Potenziale für die Weiterentwicklung, unter anderem in der **Gastronomie und im Gastgewerbe**, aber auch in **Dienstleistungssegmenten** mit Kundenfrequenz.

Eine **Weiterentwicklung des Ortskernes als Versorgungs- und Aufenthaltsort** ist dabei ein wesentlicher Baustein für die Standortentwicklung. Dabei ist eine aktive Konzentration von Nutzungen auf diesen Bereich und nahegelegene Entwicklungsflächen ein wesentlicher Baustein.

Auch eine **Einzelhandelsentwicklung**, die vorrangig kleinflächige Potenziale erwarten lässt, sollte vorrangig den Ortskern weiter stärken. Eine Ergänzung der Nahversorgung und heute unterversorgten Bereichen ist grundsätzlich denkbar, die Potenziale sind hier aber grundsätzlich begrenzt, so dass auch strategisch zu überlegen ist, in welchem Umfang die Schaffung einer internen Konkurrenz gewünscht ist.

Die **Stärkung des Ortskerns** sollte im **Fokus** der Entwicklung liegen und aufgrund eingeschränkter Potenziale für alle Formen des **nicht störenden Gewerbes** für eine Entwicklung und Nachverdichtung aktiv genutzt werden.

## Grafik: SWOT-Analyse

### STÄRKEN:



Wettbewerbsvorteile & positive Merkmale

#### Fokus Gewerbe:

- **Günstige Lage** im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm: Vorteil durch Nähe zu größeren Zentren wie Vöhringen, Illertissen und Ulm → schafft positive Ausstrahlungseffekte
- **Verkehrsanbindung:** Nähe zur Autobahn A7 und zur Bahnstrecke Ulm–Memmingen mit eigenem Bahnhof → gute Erreichbarkeit gerade für Pendler
- Solide **Grundversorgung und Infrastruktur:** Grundausstattung und Versorgung vor Ort (u.a. auch Bildung und Gesundheit, Nahversorgung) vorhanden
- Intaktes Gewerbegebiet im **süd-östlichen Gemeindegebiet, zusammenhängender Gewerbestandort**
- Hohe Bedeutung des **produzierenden Gewerbes** vor Ort

#### Weitere:

- Städtebaulich: Kompaktes Gemeindegebiet mit klar erkennbarem Ortskern mit Versorgungsfunktion
- Gute überörtliche Verkehrsanbindung durch Bahnlinie und Staatsstraße
- Chancen durch aktuelle Entwicklungen verschiedener Standortlagen in Ortskernnähe



### SCHWÄCHEN

Wettbewerbsnachteile & interne Herausforderungen

#### Fokus Gewerbe:

- **Flächenknappheit:** Aufgrund der Nähe zu Nachbarkommunen und naturräumlicher Gegebenheiten (z.B. Illeraue) sind eigene Entwicklungsmöglichkeiten stark limitiert → geringe Erweiterungsmöglichkeiten bei Gewerbeentwicklung
- **Fehlendes Alleinstellungsmerkmal:** keine ausgewiesenen Alleinstellungsmerkmale im Wirtschaftsprofil, kein spezifischer Branchenfokus
- **Begrenzte Sichtbarkeit:** Im Vergleich zu Nachbarkommunen wie Vöhringen oder Illertissen ist die wirtschaftliche Außenwahrnehmung geringer, jedoch auch bedingt durch Gemeindegröße.
- **Konfliktpotenzial** (insbesondere durch Immissionen) durch Nähe von Gewerbe zum Wohnen
- **Funktionswandel** von Standorten mit bisherigem gewerblichem Schwerpunkt

#### Weitere:

- Untergenutzte Flächen im Innenbereich
- Zerschneidung des Siedlungskörpers durch Bahnlinie und Staatsstraße = trennende Wirkung
- Hohe Verkehrsbelastung (insbesondere Staatsstraße)
- Aufenthaltsqualität im Ortskern und auch Freizeitnutzungen mit Entwicklungspotenzial

## CHANCEN

### Externe Potenziale & Entwicklungsmöglichkeiten



#### Fokus Gewerbe:

- Verstärkte **interkommunale Zusammenarbeit** bei der Gewerbeentwicklung: Synergien mit Illertissen und Vöhringen nutzen
- Trend zur **dezentralen Arbeitswelt** / Homeoffice → erhöht Attraktivität kleinerer Gemeinden für wohnortnahe Arbeitsplätze
- **Verkehrsprojekte** (z. B. Anschlussstelle A7, Verlegung NU 15) könnten Standortvorteile erheblich verbessern → wichtig für Logistik und Zuliefergewerbe und Perspektiven für Gewerbeansiedlung.
- Digitalisierung und **smarte Infrastrukturen**: Chancen, durch gezielte Förderung kleiner innovativer Betriebe attraktiv zu werden (z. B. Handwerksbetriebe, IT-Dienstleister).
- **Innerörtliche Entwicklungsflächen vorhanden**, die auch mit gemischten Nutzungen für nicht störendes Gewerbe denkbar sind und ergänzende Standorte zur Stärkung des Gesamtstandortes sein können.

#### Weitere:

- Entwicklung des Ortskerns mit bereits in Planung befindlichen Flächenpotenzialen, u.a. Weiterentwicklung nicht störendes Gewerbe, Aufenthaltsqualität
- Nachverdichtung durch Aufstockung der Bestandsgebäude möglich
- Zentrale innerörtliche Entwicklungs- und Freiraumflächen im Gemeindebesitz

## RISIKEN

### Externe Bedrohungen & ungünstige Entwicklungen



#### Fokus Gewerbe:

- **Überstrahlung durch benachbarte Mittelzentren:** Vöhringen und Illertissen bieten deutlich größere Flächen und Infrastruktur → potenzielle Gewerbeansiedlungen mit Fokus an diesen Standorten ohne klare Standortvorteile in Bellenberg
- „**Kippen**“ der **Gewerbegebiete** durch merkliche Zunahme an Wohnnutzungen und geringere Möglichkeiten einer klassischen gewerblichen Entwicklung
- Zunehmender **Flächendruck & Nutzungskonkurrenz** → Flächenkonflikte zwischen Wohnbebauung, Gewerbe und Verkehr
- **Rückgang oder Alterung der Bevölkerung** → langfristig Mangel an Fachkräften und wirtschaftlicher Dynamik

#### Weitere:

- Fehlender Konsens bei Zielvorstellungen der Gemeinde und Interessen privater Vorhabenträger
- Konkurrenz für Nutzungen im Ortskern und Einzelhandel durch starke Nachbarkommunen und Online-Angebote

## 1.2 Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen

### Ist-Bestand Gewerbeflächen:

Die Gemeinde Bellenberg verfügt über eine zusammenhängende Gewerbegebietslage, sowie vorrangig weitere einzelbetriebliche Gewerbelagen:

- Die Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Bellenberg lassen heute überwiegend **klassische Strukturen** mit einer **Durchmischung unterschiedlicher Branchen** erkennen.
- **Verfügbare Gewerbeflächen** für eine flexible Reaktion auf etwaige Erweiterungsbedarfe und Anfragen von außen sind im Bestand **nur im geringen Umfang** vorhanden.
- Weiterhin bestehen nur **Nachverdichtungspotenziale**. Teilweise handelt es sich aber um untergenutzte Grundstücke, die auch für eine Aufwertung bestehender Gebiete von Bedeutung sind. Dabei handelt es sich vorrangig um mögliche **kleinflächige Ergänzungen, deren kurzfristige Verfügbarkeit durch die Besitzverhältnisse nicht gewährleistet sind**.
- Schon jetzt wird damit klar: Die **wenigen vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten** in der Fläche sollten vorrangig für gewerbeflächennachfragende Branchen wie Produktion oder Handwerk genutzt werden und vorrangig Erweiterungsbedarfe decken, da nicht mehr im großen Umfang **Flächen, deren Entwicklung unmittelbar von der Kommune gesteuert werden könnte**, gegeben sind.

### Planungsflächen:

Weiterhin sind noch Entwicklungsflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (**Flächennutzungsplan**) in Bellenberg vorhanden.

Die Besitzverhältnisse stellen hier aktuell die wesentliche Hürde der Entwicklung dar, grundsätzlich ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer strategischen Entscheidung, in welchem Umfang ein weiteres Wachstum angestrebt wird.

Die Flächenpotenziale lassen eine Bedarfsdeckung für einen mittelfristigen Zeithorizont erwarten.

Sonstige Potenzialflächen:

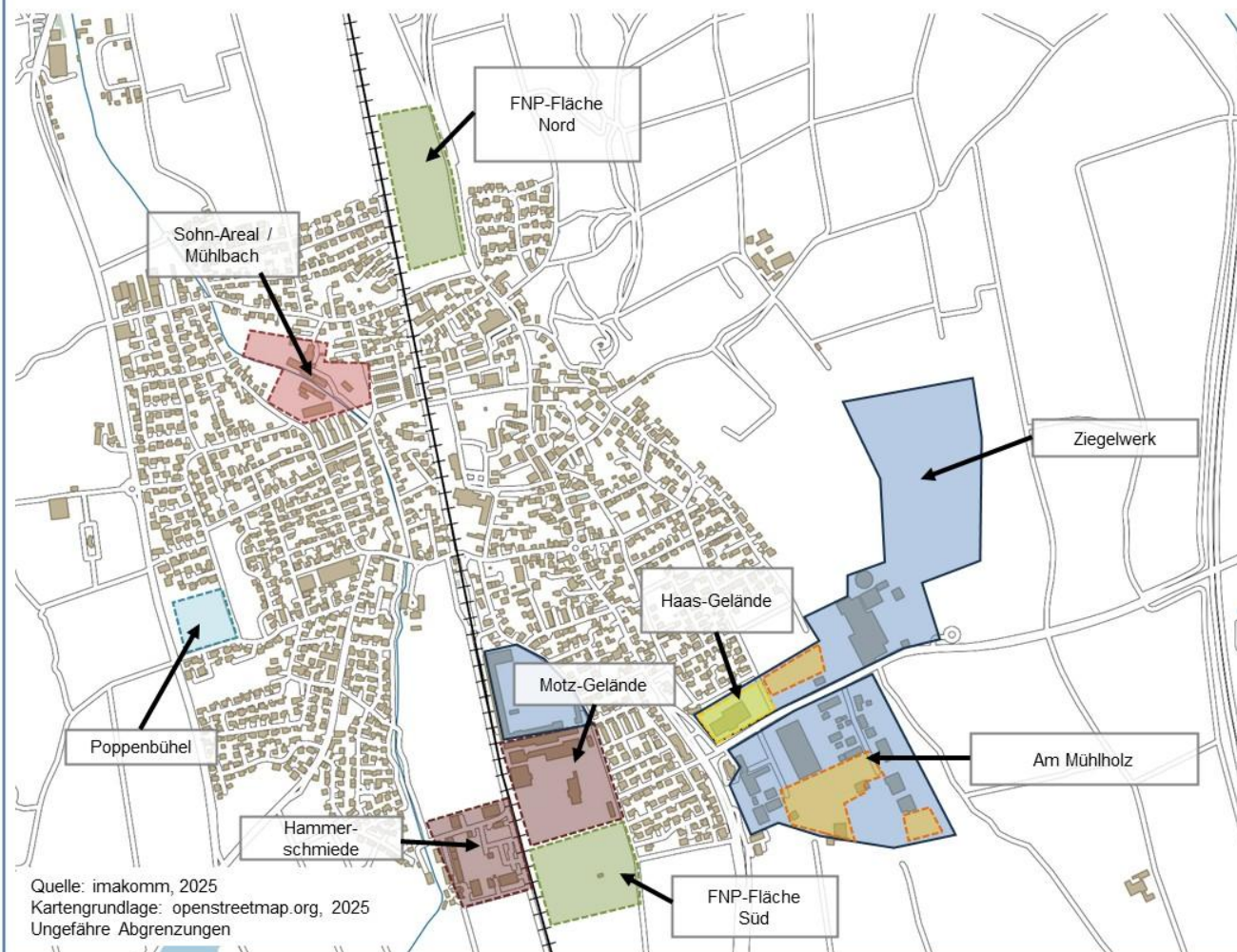
Im Gemeindegebiet bestehen heute weitere gewerblich genutzte Standorte, die aufgrund ihrer integrierten Lage und der Konfliktpotenziale sowie nachteiligen Andienung zukünftig nicht mehr im Fokus der klassischen gewerblichen Entwicklung stehen sollten. Nichtsdestotrotz sind Überlegungen wesentlich, welche Aufgabenteilung auch mit der Schaffung gemischter Quartiere denkbar sind, um auch diese Flächenpotenziale für die Gesamtentwicklung der Gemeinde ideal zu nutzen.

**Eine klare Abwägung der Bedarfe im Einklang mit der möglichen Flächenentwicklung ist auf dieser Basis notwendig. Denn aktuell bestehen keine Handlungsmöglichkeiten gerade mittelfristige Bedarfe decken zu können.**



## Grafik: Gewerbegebietslagen und Planungsflächen Bellenberg

### Aktuelle Bestands- und Planungssituation Bellenberg



- **Bestehende GEs /Gewerbenutzungen**
- **Freiflächen / Leerstände in bestehenden GEs verfügbar / Gemeindebesitz**
- **Freiflächen / Leerstände in bestehenden GEs verfügbar nicht erwartbar / privat, bereits überplant**
- **Fläche Entwicklung sonstige Nutzungen Gemeindebesitz**
- **Fläche Entwicklung sonstige Nutzungen privat**
- **Fläche Gewerbe gemäß FNP / ohne B-Plan**
- **Potenzialflächen ohne Planungsgrundlage**

Flächenbilanz in ha	
Freiflächen in bestehenden GEs verfügbar	1,2 ha (Haas-Gelände)
Freiflächen in bestehenden GEs <u>nicht</u> verfügbar	3,2 ha (Freiflächen Am Mühlholz / Ziegelwerk)
Fläche Gewerbe gemäß FNP / ohne B-Plan	9 ha (Fischer-Gelände, Planungsfläche Süd)
Potenzialflächen ohne Planungsgrundlage	1,8 ha (Poppenbühel)

Quelle: imakomm, 2025.



### 1.3 Gewerbeflächenbedarf bis 2035 & Flächenbilanz

#### Methodik Prognosen:

Für die Bedarfsprognose wurden mehrere Verfahren angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für Bellenberg zu erhalten.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Dynamik und Bedarfe vor Ort, sind die **endogenen örtlichen Bedarfe gemäß Unternehmensbefragung** aber **gesondert zu betrachten** und in die Strategie einzubinden.

#### Einordnung Bedarfe:

Prognose<sup>1</sup>:

<b>1,5 ha</b>	<b>Gewerbegebietsflächen gemäß Prognose</b>
<b>0,3 ha</b>	<b>Mischgebiets- und Kerngebietsflächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen, Handel</b>

Beteiligungsformate (Unternehmensbefragung / -gespräche):

<b>1,2 ha</b>	<b>konkreter Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf gemäß Unternehmensbeteiligung</b>
---------------	---

Einordnung der Ergebnisse:

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass die erwartbaren Bedarfe für die nächsten Jahre zwar gegeben sind, aber mit 1,5 ha eher gering ausfallen.

Die Dynamik am Standort in den letzten Jahren ist als gering einzustufen und auch die Dokumentation der Zahlen, die für eine detaillierte Einschätzung notwendig sind, nur eingeschränkt erfolgte. Berücksichtigt man daher die aktuell bereits bestehenden internen Bedarfe und möglichen Unternehmensplanungen der nächsten Jahre, sowie auch Potenziale, die durch

---

<sup>1</sup> Zur Aussagekraft von Flächenangaben bei der Prognose von Flächenbedarfen siehe bitte das entsprechende Kapitel (Angaben als Orientierungswerte, usw.).

mögliche geänderte Rahmenbedingungen entstehen, ergibt sich ggf. ein zusätzlicher erwartbarer Bedarf in den nächsten Jahren, den es zu decken gilt und v.a. die Notwendigkeit einer gewissen Flexibilität ergeben.

### Grafik: Flächenbilanz Gewerbeflächenbedarf für Bellenberg

Flächenbedarf 2035 in ha laut Befragung kurzfristig / Prognosen	Freiflächen in bestehenden GEs verfügbar / nicht verfügbar	Fläche Gewerbe gemäß FNP / ohne B-Plan	Einschätzung
1,2 ha / 1,5 ha	1,2 ha / 3,2 ha	9,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bedarfe können durch verfügbare Flächen grundsätzlich nur noch in Teilen gedeckt werden.</li> <li>➤ Sollten allerdings aktuell absehbare Entwicklungen auf dem Haas-Gelände erfolgen (mögliche Firmenverlagerung / Ausbau der Nahversorgung) würden keine weiteren Potenzialflächen mehr bestehen.</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Umsetzung von FNP-Flächen in Zeitstufen grundsätzlich zu verfolgen. Bedarfsdeckung damit möglich.</li> <li>➤ Aktive Nachverdichtung wesentlich</li> <li>➤ Umnutzungen abseits des Gewerbes im bestehenden Bebauungszusammenhang anzudenken.</li> <li>➤ Räumliche Steuerung von nicht störendem Gewerbe anzustreben (Beachtung Ortskern)</li> </ul>

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm, 2025.

## 1.4 Strategie & räumliches Konzept

### Gesamtstrategie:

Die Analysen und Beteiligungen vor Ort haben gezeigt, dass Bellenberg grundsätzlich eine eher **durchschnittliche Standortentwicklung** verzeichnen kann, aber klare Potenziale bestehen, die Stärkung als Wirtschaftsstandort voranzutreiben.

Neben einer reinen Betrachtung der Flächenentwicklung zeigt sich, dass Themen der **Innenentwicklung** und **Ortskernstärkung**, dazu aber auch **inhaltliche Themen der Rahmenbedingungen, Vermarktung sowie der Vernetzung** mit im Fokus stehen müssen und neben einer weiteren Standortstärkung damit auch Grundlage darstellen, um attraktive Unternehmen an den Standort zu lenken bzw. hier auch zu halten.

Speziell bei **Ansiedlungsbemühungen** empfehlen wir:

- Bezüglich der Konzentration der **Ansiedlung bestimmter Branchen** erscheint es sinnvoll hier keine vollständige Konzentration auf einzelne Branchen vorzunehmen, sondern im Einzelfall über Ansiedlungen in den Gewerbegebieten zu entscheiden. Aufgrund der Flächenverfügbarkeiten sind flächenintensive Branchen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte nicht mit Vorrang auszubauen. Steuerung nach Branchen ergibt sich vor allem durch eine Konzentration von nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen und Büronutzungen auf integrierte Standorte und den Ortskern.
- Eine vorrangige **Umsetzung von Erweiterungsbedarfen** zur zukunftsfähigen Aufstellung bereits **etablierter Unternehmen** sollte immer mit im Fokus der Umsetzung stehen.
- Die Stärkung bereits bestehender **Branchen** (Clusterbildung) sowie der Bedarfe an ergänzenden Branchen (Zulieferer, Handwerk, etc.) kann sinnvoll sein.
- Schwerpunkt der Entwicklung sollte auf **kleinen und mittleren Unternehmen** liegen, bei der Schaffung der entsprechenden Rahmenbedingungen kann auch eine Anwerbung von innovativen Jungunternehmen strategisch gewollt sein.

Es ist festzuhalten, dass eine **vollständige Konzentration auf bestimmte Branchen nicht als zielführend eingestuft werden** kann, da immer spezifische Anfragen und deren Rahmenbedingungen mit in die Entscheidung einfließen sollten. Eine entsprechende Steuerung ergibt sich aber nur für Flächen, die im kommunalen Besitz sind und bei jenen, bei denen vorhandene Planungsinstrumente, wie Festsetzungen im Bebauungsplan, städtebauliche Verträge, entsprechend genutzt oder aber erstellt werden können.

Folgende Ziele der Stärkung des Wirtschaftsstandortes sind räumlich und inhaltlich als wesentliche Stoßrichtungen zu betrachten.

## Grafik: Zielsetzungen Wirtschaftsstrategie - Räumlich und inhaltlich



Quelle: imakomm, 2025.

### Räumliches Konzept:

Es ergeben sich für die räumliche Strategie unterschiedliche Ebenen der Betrachtung, die zusammen für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bellenberg von Relevanz sind.

Eine politisch vorgelagerte Entscheidung wird künftig die Frage über den Umfang eines weiteren Wachstums sein, das natürlich gleichzeitig mit einem gewissen Flächenverbrauch und einem Bedarf weiterer Infrastruktur und Rahmenbedingungen einhergeht. Zur Beantwortung der Frage sind unterschiedliche **Entwicklungsszenarien** denkbar.



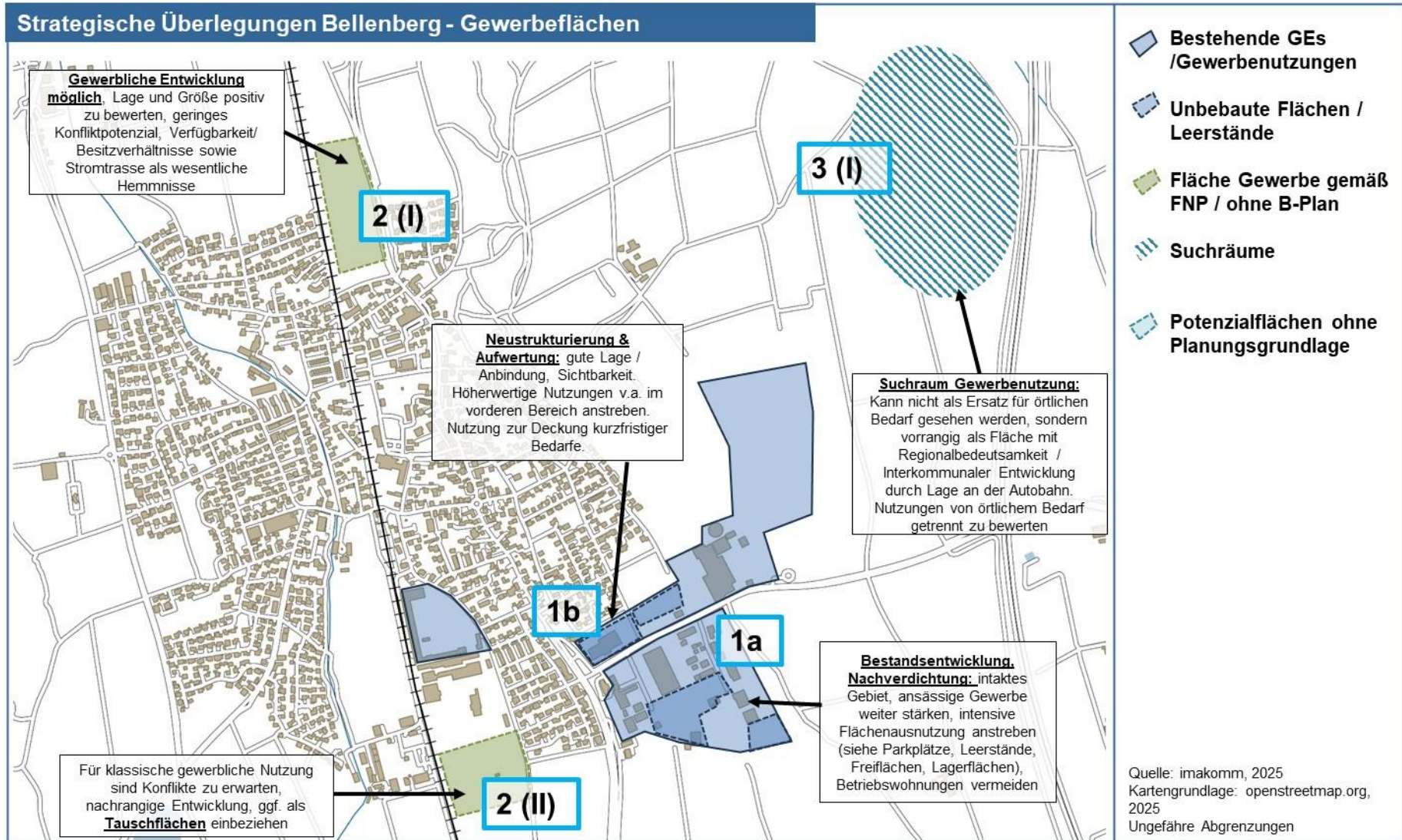
**Grafik: Strategische Entwicklungsszenarien des Wirtschaftsstandortes**

Ansätze	Einordnung / Überlegungen
<b>Grundsätzlich:</b> Nachverdichtung / Aufwertung Bestand und Entwicklung Rahmenbedingungen (auch als Wohnstandort, Fachkräftenwerbung, Image)	<p>→ <b>Bestandsentwicklung / Innenentwicklung</b> unabhängig von Standortentscheidungen <b>kontinuierlich umzusetzen</b>.</p> <p>→ <b>kleinflächige Ansiedlungen</b> im Bereich Handel, Dienstleistungen, Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe <b>in Ortskernlage</b> sowie benannten Standorten mit Umstrukturierung <b>forcieren</b>. Umnutzung Leerstände und Hofstellen, etc. prüfen.</p> <p>+ <b>Aufwertung bestehender Gebiete, Nachverdichtung, Stärkung / Attraktivierung Ortskern, Reduktion Flächenverbrauch</b></p> <p>- <b>Hoher zeitlicher und personeller Aufwand, ggf. auch Notwendigkeit des Zwischenerwerbs von Grundstücken</b></p>
<u>Ansatz 1 Restriktiv:</u> <b>Keine weiteren Entwicklungen</b> gewerblicher Fläche, <b>Umstrukturierung</b> Bestandsgebiete / Nutzungen	<p>→ <b>Interne Bedarfe</b> im Innenbereich <b>decken, im GE Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung des Wirtschaftsstandortes / wesentliche Neuansiedlungen nur bedingt umsetzbar, v.a. bei Branchen mit Störpotenzialen → Standortstärkung ist nicht zu erreichen,</li> <li>Zusätzliche Schaffung von Räumen und Flächen für die Anwerbung von Jungunternehmen / Start-Ups in gemischten Gebieten.</li> </ul> <p>+ <b>kein weiterer Flächenverbrauch</b></p> <p>- <b>Flexible Reaktion auf Anfragen und Erweiterungsbedarfe eingeschränkt</b></p>
<u>Ansatz 2 Moderat:</u> Moderate / <b>angepasste Flächenentwicklung</b> durch <b>Entwicklung einer weiteren Gewerbefläche</b> und <b>Umstrukturierung</b> Bestandsgebiete / Nutzungen	<p>→ <b>Interne Bedarfe</b> im Innenbereich <b>decken, weitere Ansiedlungen im angepassten Umfang anstreben, vorrangig Nachverdichtung anstreben nach passenden Nutzungen</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Neuausweisung von Planungsflächen</b> zur Herstellung eines Handlungspuffers (nur in vorrangig kommunalem Besitz oder mit klaren Planungsvorgaben)</li> <li><b>Entwicklung in Abschnitten</b> zur regelmäßigen kurzfristigen Möglichkeit des Agierens bei Anfragen und Erweiterungsbedarfen in angepasstem Umfang</li> <li>Entwicklungen v.a. für kleine und mittlere Unternehmen anstreben</li> <li>Zusätzliche Schaffung von Räumen und Flächen für die Anwerbung von Jungunternehmen / Start-Ups in gemischten Gebieten.</li> </ul> <p>+ <b>Wachstum und Unternehmensanwerbung möglich, Umfang an kommunale Größe angepasst</b></p> <p>+ <b>Flexible Reaktion auf Anfragen und Erweiterungsbedarfe möglich</b></p> <p>- <b>Flächen können nur klein- bis mittelflächige Entwicklungen abdecken und sollten sich gezielt auf gewünschte Branchen konzentrieren</b></p>
<u>Ansatz 3a Wachstum im Anschluss an Bebauung:</u> Auf <b>Wachstum</b> orientierte Entwicklung, Vorkehrungen für neue Entwicklungen treffen und neue Gewerbeflächen ausweisen	<p>→ <b>Interne Bedarfe decken sowie aktive umfassende Neuansiedlungen, im GE Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Möglichst umfassende Umsetzung der Planungsflächen sowie gewerbliche Nutzungen auch auf Flächen mit ggf. Konflikte erwarten lassen.</li> <li>Strategische Überlegungen einer <b>Ansiedlung von weiteren Unternehmen – aktive Vermarktung unerlässlich</b></li> <li><b>klare Vorgaben</b> für eine <b>Standortvergabe</b> / Branchenstruktur notwendig.</li> </ul> <p>+ <b>Möglichkeit attraktive Anfragen von außen an den Standort zu bringen, ggf. auch größere Einheiten.</b></p> <p>- <b>Risiko der fehlenden Nachfrage und längerfristigen Belegung mit weniger lukrativen Nutzungen</b></p> <p>- <b>Nur umsetzbar bei Optimierung der verkehrlichen Anbindung an Autobahn</b></p> <p>- <b>Übersteigt erwartbare Bedarfe</b></p> <p>- <b>Notwendigkeit der Schaffung einer adäquaten Infrastruktur</b></p>
<u>Ansatz 3b Wachstum Autobahnnähe:</u> Auf <b>Wachstum</b> orientierte Entwicklung, Vorkehrungen für großflächige Entwicklungen mit interkommunaler oder regionaler Bedeutung abseits Kernortes schaffen	<p>→ <b>Weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Bedeutungsausbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Belegung von neuen Flächen abseits des Siedlungskörpers</li> <li>Schaffung zusätzlicher wirtschaftlicher Stärke, aber keine reale Verbindung zu Kerngemeinde</li> </ul> <p>+ <b>Stärkung Wirtschaftskraft möglich</b></p> <p>+ <b>Flächen zu Deckung überörtlicher Bedarfe</b></p> <p>- <b>Flächenverbrauch auf landwirtschaftlichen Flächen</b></p> <p>- <b>Umsetzbarkeit ohne interkommunale Zusammenarbeit kaum möglich</b></p>

Quelle: imakomm, 2025.

## Räumliche Strategie - Gewerbeflächen

### Strategische Überlegungen Bellenberg - Gewerbeflächen



Quelle: imakomm, 2025.

## Details zur räumlichen Strategie:

### Priorität 1a:

Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebietslagen anstreben, aktive Bestrebungen der intensiveren Nutzung in bestehenden Gebieten, Kommunikation mit Eigentümern. Kleine bis mittlere Einheiten, keine direkte Festlegung auf Branchen, Vorrang für gewerbeflächennachfragende Branchen (Produktion, Handwerk, Baugewerbe).

### Priorität 1b:

**Umnutzung Haas-Gelände:** Hohe Priorität – letzte verfügbare Potenzialfläche Gewerbe.

Empfehlung 1: Vorrangige Empfehlung der Nutzung für gewerbliche Betriebe, Priorisierung Verlagerung Bestandsbetriebe mit Entwicklungsbedarf: Lage Ortseingang, höherwertige Nutzungen / städtebauliche Gestaltung verfolgen, Nutzung als letzte verfügbare gewerblich nutzbare Fläche entsprechend strategisch planen, nach Norden ist Nähe zu Wohnbebauung in Planungen einzubeziehen.

Empfehlung 2: Alternative Nutzung durch Nahversorgung bei gleichzeitiger mehrgeschossiger Nutzung (gewerbliche Nutzungen im OG) und städtebaulich angepasster Bauweise. Umsetzung nur bei alternativer Planung für Potenzialfläche Gewerbe zu empfehlen.

### Priorität 2:

- I. **FNP-Fläche Nord:** Vorrangig zu entwickelnde Gewerbefläche für die Schaffung einer proaktiven Ausgangsbasis zur Reaktion auf attraktive Anfragen und Erweiterungsbedarfe. Entwicklung in Abschnitten von Süden sowie nur unter gegebener Planungssicherheit (Erwerb Flächen oder klare Vorgaben für den Eigentümer (B-Plan, städtebauliche Verträge). Entwicklung kleine bis mittlere Einheiten gewerbeflächennachfragende Branchen (Handwerk, kleinere Produktion, Baugewerbe, Kfz). Ggf. Festlegung von Vergabekriterien (Leistungsfähigkeit, Ortsbezug, Innovationsgrad).
- II. **FNP-Fläche Süd:** Nachrangige Priorität in Entwicklung, falls Fläche 2(I) nicht verfügbar. Andienung muss verbessert werden, Konflikte mit Wohnnutzungen sind zu berücksichtigen. Alternativ ist Fläche ggf. aus Planung herauszunehmen bei fehlender Realisierbarkeit.

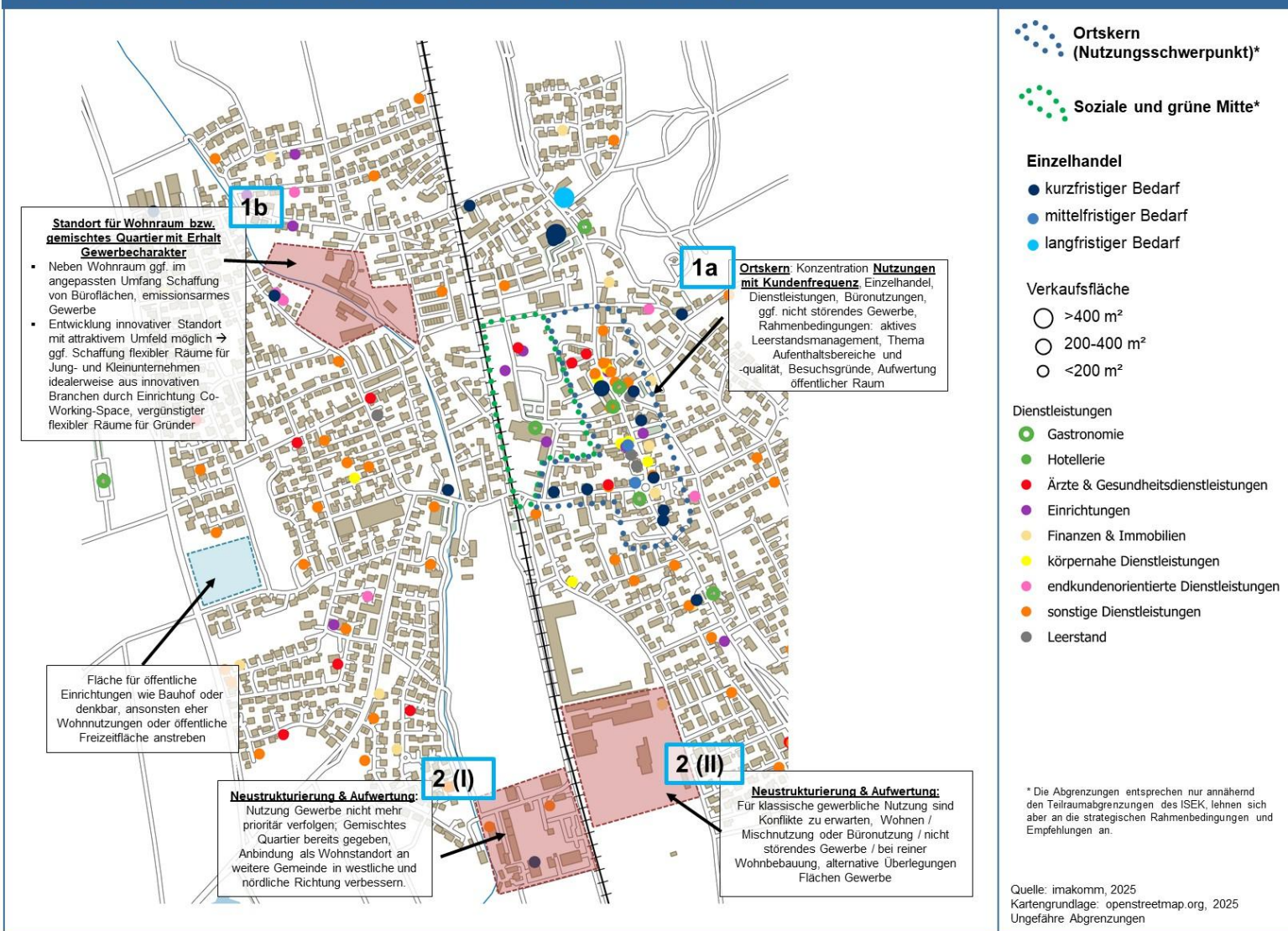
### Priorität 3:

- I. **Suchraum Gewerbenutzung:** Schaffung einer zusätzlichen Gewerbefläche in direkte Autobahnnähe strategisch denkbar, auch für größere Einheiten (Produktion, Logistik). Hier ist Kooperation und Abstimmung mit Region notwendig sowie ggf. interkommunale Entwicklung. Fläche kann nicht für örtliche Bedarfe herangezogen werden. Strategische längerfristige Entscheidung.



## Räumliche Strategie - Ortskern / Büronutzungen / Dienstleistungen

### Strategische Überlegungen Bellenberg Ortskern / Büronutzungen / Dienstleistungen



Quelle: imakomm, 2025.



## Details zur räumlichen Strategie:

### Priorität 1a:

**Weiterentwicklung Ortskern sowie soziale und grüne Mitte** (vgl. Empfehlungen ISEK): Aktive Unterstützung von Ansiedlungen, Nachverdichtung und Weiterverfolgung der Entwicklung Grünes Band. Nutzungen konzentrieren und Potenziale bei Dienstleistungen füllen. Standorte für Büronutzungen aber v.a. für frequenzfördernde Nutzungen, auch unter anderem Gastronomie (Mittagstisch, Cafés), Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Boardinghouse). Schaffung von Aufenthaltsräumen, Besuchsgründen (Platzlagen, Spielplatz, Erholungs- und Freizeitflächen).

### Priorität 1b:

#### **Entwicklung Sohn-Gelände/Am Mühlbach:**

Hohe Priorität – wesentliche Entwicklungsfläche für die Entwicklung der Gemeinde.

Vorrangige Deckung Bedarfe an Wohnraum, gerade auch bezahlbarer Wohnraum unterschiedliche Größen- und Besitzverhältnisse, auch wesentlich zur Schaffung von Wohnraum für Fachkräfte (Standortvorteil!). Ergänzend aber Verfolgung Strategie eines belebten Quartiers, auch durchmischt mit Büronutzungen, ggf. Schaffung eines innovativen Umfeldes für die Bindung von Jungunternehmen (im angepassten Umfang, ohne hohe Risiken bei fehlender Nachfrage). Ggf. Ergänzung durch Freizeitangebote, aber vorrangig Anbindung an Ortskern schaffen für weitere Nutzungen, wie Gastronomie oder Kultur, statt Konkurrenz zu bilden. Alternativ ist die Schaffung eines erlebbaren Gesamttraumes bei Überwindung Grenze Bahnlinie

### Priorität 2:

- I. **An der Hammerschmiede:** Derzeit unstrukturierter Bereich mit Verlust der vorrangigen Gewerblichen Strukturen. Mischgebietscharakter beizubehalten, Integration in Gesamtgemeinde verbessern sowie ggf. Aufwertung, um Trading-Down-Tendenzen zu vermeiden. Keine aktive Verfolgung der Ansiedlung von Nutzungen mit Kundenfrequenz oder Gewerbe. Überlegungen der Überplanung, um Nutzungen ggf. besser steuern zu können. Notwendigkeit aber nicht vorrangig gegeben.
- II. **Motz-Areal:** Lage und Andienung führen hier zu hohen Nutzungskonflikten für Fläche. Keine vorrangige Entwicklungspriorität für Bellenberg, ggf. als gemischtes Quartier umsetzbar, allerdings ist Nähe zu Bahnlinie und zu Wohnen zu berücksichtigen. Lage und Andienung bietet hier keinen vorrangigen Nahversorgungsstandort.

### **Inhaltliches Konzept:**

Die weiteren Kernelemente und Leitziele der Gesamtstrategie beziehen sich auf Maßnahmen und Ansätze, die **inhaltlich** zu einer Stärkung und Entwicklung von Bellenberg als Wirtschaftsstandort beitragen können. Diese umfassen vorrangig Themen der **Standortprofilierung** sowie der **Vernetzung** und **Zusammenarbeit**. Die Themen schaffen wesentliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung, die durch die reine Verfügbarkeit von Flächen nicht erreicht werden können. Denn nur mit den passenden Rahmenbedingungen sind strategische Entwicklungen umsetzbar.

Details und Maßnahmen sind dem entsprechenden Kapitel zu entnehmen.

### **Nächste Schritte:**

Darauf aufbauend sind unterschiedliche Handlungsansätze und Schritte wesentlich, um die Entwicklung voranzutreiben.

Die wesentlichen Punkte sind nach Zeitstufen in der folgenden Grafik zusammengefasst.

**Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen (I)**

Zeitplanung	Umsetzungsschritte	Details
<b>Kurzfristig / zeitnah</b>	▪ <b>Ansprechpartner / Stelle Kümmerer schaffen</b>	▪ Ansprechpartner für Bestandsunternehmen, Vermarktung und auch Ansiedlungsmanagement ist zu schaffen und Aufgaben klar zu definieren
	▪ <b>Entscheidung über Umgang mit gewerblichen Flächen mit vorrangiger Priorität</b> (Haas-Gelände, Fischer-Areal) und Einleitung notwendiger Abstimmungen, Untersuchungen und Planungen	▪ Einigung auf Entwicklung der Flächen und konkrete Planungen ▪ Start der Umsetzung unter Einbeziehung der Branchenempfehlungen
	▪ <b>Aufbau Unternehmensnetzwerk digital</b>	▪ Aufbau Plattform mit möglichst geringem Aufwand ▪ Abstimmung mit Unternehmen über Bedarfe und Inhalte ▪ Aktive Vermarktung zur Erhöhung der Akzeptanz und Teilnahmen vor Ort.
	▪ <b>Prüfung Anpassungen Baurecht zur Sicherung der Planungen</b>	▪ Baurecht bestehende Gebiete ggf. anpassen / Schaffen um strategische Ziele auch umzusetzen
	▪ <b>Start der Entwicklung weiterer gewerblicher Fläche</b> (falls Entscheidung für Entwicklung)	▪ Schaffung der Grundlagen für Umsetzung Planungsfläche durch Gespräche Besitzer, Gespräche Raumordnung, erste Schritte baurechtliche Rahmenbedingung
<b>Mittelfristig</b>	▪ <b>Vermarktungsstrategie Wirtschaftsstandort definieren und umsetzen</b>	▪ Klare Standortvorteile schaffen und vermarkten, um Standort sichtbarer zu machen (muss sich nicht nur auf Gewerbe beziehen, siehe auch Entwicklungen Ortskern, etc.)
	▪ <b>Weiterentwicklung Ortsmitte</b>	▪ Umsetzung Konzept der Ortskernentwicklung unter Berücksichtigung der bevorzugten Branchen ▪ Aktives Ansiedlungsmanagement
	▪ <b>Verstetigung Vernetzung Unternehmen vor Ort (Analog und Digital)</b>	▪ Austausch durch Vernetzungsformate regelmäßig umsetzen ▪ Neue Unternehmen einbinden ▪ Erste Formate der sichtbaren Unterstützung der Vermarktung und gegenseitiger Austausch / Schaffung Nutzen
	▪ <b>Optimierung weiterer Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort gemäß Strategie</b>	▪ Weitere Rahmenbedingungen schaffen, wie Mittagstisch, Breitbandanbindung, etc. ▪ Vorrangige Themen im Austausch mit den ansässigen Unternehmen lösen ▪ Erfolge klar nach außen tragen

## Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen (II)<sup>2</sup>

<b>Langfristig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umsetzung weiterer Potenzialflächen / Interkommunale Flächen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langfristige Planungen ggf. zur Umsetzung von weiteren Flächen mit regionaler Bedeutung.</li> <li>▪ Abhängig von interkommunaler Abstimmung / Raumordnung</li> </ul>
<b>Kontinuierlich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kommunikation / Netzwerk Unternehmen vor Ort, um Bedarfe und Rahmenbedingungen regelmäßig abzustimmen und Bedarfe auch nach außen zu tragen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vernetzung und Zusammenarbeit als dauerhaftes Thema, das intensiviert werden sollte und kontinuierlich ergänzt werden, wenn die Rahmenbedingungen / Verantwortlichkeiten definiert wurden.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nachverdichtung / Innenentwicklung bei allen Nutzungsarten</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soweit Flächen / Leerstände vorhanden, ist eine Belegung und intensive Flächenauslastung stets vorrangiges Ziel.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Überblick Anfragen und Flächenbilanz</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anfragen von außen und Änderungen in der Flächenbilanz (erfolgte Erweiterungen, veränderte Bedarfe) sind wenn möglich regelmäßig festzuhalten und zu dokumentieren, um einen Überblick über Potenziale und Bedarfe vorliegen zu haben.</li> </ul>

Quelle: imakomm, 2025

<sup>2</sup> Als ungefähre Orientierung für die Zeitstufen sind folgende Einstufungen anzusetzen: Kurzfristig: ca. 1-2 Jahre, Mittelfristig: ca. 5 Jahre, Langfristig: ca. 10-15 Jahre.

### **Empfehlung:**

In der Gemeinde Bellenberg, bestehen heute nur **noch eingeschränkt gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die **Erweiterung ansässiger Unternehmen** und **Neuansiedlungen** am Standort. Auch wenn die internen Erweiterungsbedarfe (gemäß Befragung) aktuell noch gedeckt werden können, so sind gerade Flächen für **neue Anfragen** oder für **größere Betriebsverslagerung innerhalb des Gemeindegebiets** zur Stärkung des Gesamtstandortes rar und können **mittel- bis langfristig die Bedarfe nicht decken**.

Grundsätzlich sollte eine strategische Überlegung dahingehend erfolgen, ob und in welchem Umfang **Möglichkeiten für Neuansiedlungen und somit auch für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bellenbergs** geschaffen werden sollen und welches Entwicklungsszenario damit zu verfolgen ist. Es ist also v.a. ein politischer Konsens darüber zu finden, ob ein wirtschaftliches Wachstum angestrebt wird und welche zusätzlichen Flächen dafür eingeplant werden sollen.

**Nachverdichtung im Bestand** sowie die **Aufwertung bestehender Gebiete** stellt dabei neben einer möglichen Ausweitung bestehender Gewerbegebiete einen wichtigen Baustein dar. Damit kann in wesentlichen Gewerbegebieten durch eine Umnutzung neben der Schaffung von zusätzlichen Flächen auch eine **zeitgemäße Aufstellung** erreicht werden. Die **aktive Steuerung von Branchen**, auch unter Einbeziehung des Ortskerns für Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe, unterstützt diese zusätzlich.

Weiterhin bestehen in Bellenberg unterschiedliche Standorte, deren zukünftige Nutzung zwar nur noch teilweise gewerblich geprägt sein wird (v.a. aufgrund von Konfliktpotenzialen durch die angrenzende Wohnbebauung), die aber durch **gemischte Nutzungen** trotzdem Potenzial für eine weitere Entwicklung darstellen können.

Die Standortentwicklung – gerade für den **Ortskern** – und die **Potenzialfläche des Sohn-Areals** ist damit für nicht störendes Gewerbe und gerade auch Nutzungen mit Kundenfrequenz wie auch die Entwicklung von Jungunternehmen mit im Fokus zu behalten, um damit auf auch den gesamten Standort zu stärken.

Aufgrund der Gemeindegröße von Bellenberg können damit, an den Kernort angebunden, in angepasstem Umfang Flächen geschaffen werden und die gesamte Gemeinde weiter gestärkt werden, gerade eben auch als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Größere Entwicklungen stellen dabei keine direkte Bedeutung für den Standort dar und sind im interkommunalen Kontext

in Autobahnnähe getrennt zu betrachten. Die Priorisierungen der Flächenentwicklungen sind im Standortkonzept entsprechend zu entnehmen.

Aufgrund der Flächenknappheit kommt weiterhin der **Nachverdichtung** und der **Aufwertung / intensiven Nutzung von Bestandsgebieten** eine wesentliche Rolle zu. Damit kann in wesentlichen Gewerbegebieten durch eine Umnutzung neben der Schaffung von zusätzlichen Flächen auch eine zeitgemäße Aufstellung erreicht werden. Die **aktive Steuerung von Branchen**, auch unter Einbeziehung des Ortskernes für Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe, unterstützt diese zusätzlich.

Wie auch die Beteiligungsformate gezeigt haben, ist neben der reinen Strategie der Flächenentwicklung v.a. auch ein **Fokus auf inhaltliche Aspekte** zu lenken und Strukturen zu schaffen, weitere Maßnahmen der **Vernetzung, Standortvermarktung und Ausbau der Infrastruktur** umzusetzen. Durch ein starkes Umfeld ist die Sichtbarkeit und Vermarktung des Standortes Bellenberg aktiv umzusetzen und mit der **Nutzung der individuellen Standortstärken und -entwicklungen** auch eine **langfristige Bindung der bestehenden Unternehmen am Standort zu gewährleisten**.

Die **personellen und finanziellen Ressourcen** sind dabei entsprechend ggf. auszubauen, da wesentliche Schritte einer intensiven Kommunikation und Abstimmung bedürfen.

**Eine Strategie ist somit unerlässlich. Sie basiert im Wesentlichen auf folgenden Bausteinen:**

- Bestand: Kontinuierliche Nachverdichtung und Aufwertung von Bestandsgebieten für **kleinere und mittlere Unternehmen**, Erweiterungen und **Verlagerungsbedarfe** nach Branchenschwerpunkten sowie **Stärkung des Ortskerns** und **integrierter Potenzialflächen**. Intensive Ausnutzung von Gewerbeflächen, gerade für Industrie, Logistik und Handwerk
- Umsetzung neuer Flächen: Entwicklung von **Gewerbe nach unterschiedlichen Priorisierungen und Verfügbarkeiten** zur Schaffung eines **flexiblen Handlungspuffers**. **Aktive Bewerbung und Konsens über strategische Belegung nach Branchen (auch abhängig von Größe der Flächen und Lage)**. Schaffung einer **größtmöglichen Planungssicherheit** u.a. durch Zwischenerwerb.
- Rahmenbedingungen: Neben der reinen Flächenverfügbarkeit zeigt sich, dass eine **Standortprofilierung und Rahmenbedingungen** z.B. für eine interne Vernetzung von hoher Bedeutung sind für die örtliche Wirtschaft. Die Schaffung von besonderen und aussagekräftigen Rahmenbedingungen ist somit eine wesentliche Grundlage für einen starken Wirtschaftsstandort, der in einem starken Umfeld Bestand haben will.

---

## **Der Ansatz des Konzeptes**

---

## 2 Der Ansatz des Konzeptes

### 2.1 Ziele

Das „**Gewerbeentwicklungskonzept Bellenberg**“ verfolgt im Wesentlichen das Ziel der Bewertung der **aktuellen Angebots- und Nachfragesituation** im Bereich Gewerbe- und Wirtschaftsflächen im Gemeindegebiet sowie eine Ermittlung der erwarteten Bedarfe bis 2035 von innen und außen. Auf dieser Basis soll die **Ableitung einer belastbaren Strategie zur zielgerichteten Entwicklung und Stärkung** bestehender und neuer Gewerbeflächen bis 2035 möglich sein.

Wesentliche Ziele sind:

- a) **Grundlage für künftige Entscheidungen** hinsichtlich der Entwicklung und Nutzung von Gewerbeflächen in Bellenberg.
- b) Ermittlung von **transparenten Prognosewerten** zu den künftigen Flächenbedarfen bis zum Jahr 2035 sowie eine differenzierte Betrachtung interner und externer Bedarfe unter Einbeziehung der realen Planungen der Unternehmen vor Ort.
- c) Aufzeigen von **Entwicklungsperspektiven des Gewerbestandortes** Bellenberg, auch nach möglichen Branchen und Schwerpunkten und Standortlagen. Vorhandene Angebots- und Nachfrageüberhänge werden mit Blick auf die Bedarfe und Flächenreserven bewertet.
- d) **Strategische Überlegungen**, um Bestandsunternehmen am Standort zu halten und Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung zu schaffen.
- e) Bewertung weiterer **notwendiger Rahmenbedingungen** und denkbarer Maßnahmen für die Standortstärkung des Wirtschaftsstandortes Bellenberg.

Auf dieser Basis soll ein umfassendes Gesamtkonzept realisiert werden, das die Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig inhaltliche und strukturelle Empfehlungen für die Standortstärkung und angepasste Weiterentwicklung gibt.



## 2.2 Methodik

### 2.2.1 Methodische Herausforderungen

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist nicht allein in Bellenberg gegeben. Entscheidungen über Flächenausweisungen sind aufgrund fehlender Informationen zu realen Bedarfen häufig schwer zu treffen und sollen berechtigterweise auch immer einem maßvollen Flächenverbrauch gegenüberstehen. Trotz der Notwendigkeit einer grundlegenden Analyse scheint eine fundierte Quantifizierung der Gewerbeflächenentwicklung grundsätzlich schwierig. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung **fehlen** weitestgehend **belastbare Kennziffern**, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten. Dies wird nochmals vor dem Hintergrund verstärkt, dass zahlreiche Firmen, heute noch stärker als früher, weitestgehend standortunabhängig sind. Sie sind also nicht an Kunden vor Ort gebunden, sondern wählen im Sinne einer immer weiter fortschreitenden Digitalisierung ihren Firmenstandort rein nach den bevorzugten positiven Rahmenbedingungen oder mit Blick auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet. Rahmenbedingungen, Standortvermarktung und ein attraktives Lebensumfeld rücken dadurch immer mehr in den Fokus der Unternehmensanwerbung
- Die Bedeutung der **örtlichen Rahmenbedingungen** für die Standortentscheidungen von Unternehmen nimmt damit immer mehr zu. Die Rahmenbedingungen des Unternehmensstandortes (Infrastruktur, Erreichbarkeit, Umfeld, etc.) steigt an, wie auch die besonderen Argumente für einen **attraktiven Wohn- und Freizeitstandort** für die Mitarbeiter. Eine Flächenentwicklung kann vor diesem Hintergrund kaum noch ohne weitere **weiche Standortfaktoren** und auch **Vermarktungsansätze** betrachtet werden.
- Mathematische Verfahren, welche Indikatoren wie die bisherige Beschäftigtenentwicklung, die Arbeitslosenquote usw. mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Gewerbeflächenbedarf ableiten, stehen (teilweise zurecht) in der Kritik: Die **Berechnungsmodalitäten** sind **intransparent** („Blackbox“), die Modelle schreiben **vergangene Entwicklungen einfach in der Zukunft fort** usw.
- **Künftige Trends** – genannt sei stellvertretend das Phänomen „Industrie 4.0“ – sind in ihrer Wirkung auf die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen noch kaum

bekannt oder werden bei entsprechenden Gutachten / Konzepten lediglich verbal benannt, aber nicht wirklich berücksichtigt. Die **Auswirkungen** sind nach Branchen und sogar einzelnen Firmen dazu weitestgehend **individuell**, so dass sich daraus nur schwer verallgemeinert Bedarfe ableiten lassen.

- Für die Bedarfe an Gewerbeflächen ist weiterhin festzustellen, dass eine Kommune die strategische **Entscheidung von weiterem Wachstum oder reiner Eigenentwicklung** im Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben selbst treffen muss. Das heißt nicht jedes anfragende Unternehmen muss angesiedelt werden und muss auch nur in wenigen Branchen ortsbezogenen Bedarfe decken. Somit sind Entscheidungen hier langfristig und in Teilen auch strategisch zu treffen und müssen unterschiedliche Ansätze eines Angebotes an Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbes und eine angestrebte Weiterentwicklung berücksichtigen.
- Die Gewerbeflächenentwicklung stellt damit einen wesentlichen Faktor in einer **ausgewogenen Standortentwicklung** dar und ist gleichzeitig eine wichtige Säule für die finanzielle Gesamtsituation einer Kommune.

### 2.2.2 Gewählter Ansatz

Durch die Anwendung eines Methodenmixes mit quantitativen und qualitativen Instrumenten kann eine fundierte Ermittlung und Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs gelingen.

So wurde **neben der reinen quantitativen Ermittlung von Bedarfen** anhand gängiger Prognoseverfahren eine **Unternehmensbefragung** im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt und die **Nachfrage nach sowie die Entwicklung von Gewerbeflächen** in Bellenberg in den letzten Jahren **ausgewertet**, um reale und valide Ergebnisse vorliegen zu haben. Weiterhin wurden Expertengespräche mit regionalen Institutionen und drei größeren ansässigen Unternehmen geführt, die ihre Einschätzung zur aktuellen Entwicklung und Nachfrage geben konnten. Zudem wurden alle ansässigen Unternehmen zu einem gemeinsamen Workshop eingeladen.

**Das methodische Vorgehen:**

Die folgende Grafik zeigt die einzelnen methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

**Grafik: Der Methodenmix**

	Ansatz	Details	Umsetzung/Ergebnisse
Bestandsaufnahme und Analyse	<b>Bestandserfassung</b>	Bestandserfassung Wirtschaftsflächen, Standortanalyse Planungs- und Potenzialflächen (Januar / Februar 2025)	Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation
		Erfassung Einzelhandelbetriebe (gesamte Gemeinde) Erfassung aller Dienstleistungen / Gastronomiebetriebe und frequenzorientierte Nutzungen im Ortskern. Erfassung Dienstleistungen / dienstleistungsnahe Betriebe gesamte Gemeinde (gemäß Gewerbeverzeichnis)	Vor-Ort-Begehung / Gewerbe-register / Desktoprecherche
	<b>Unternehmensbefragung</b>	Online, Teilnahmemöglichkeit für ansässige Gewerbebetriebe aller Branchen, Februar / März 2025	Rücklauf: 40 auswertbare Fragebögen
	<b>Komprimierte Strukturanalyse</b>	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten, Regionaler Vergleich und Trends	Verwendung von Daten des statistischen Landesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie Informationen der Gemeinde Bellenberg (Stand 4. Quartal 2023 bzw. Juni 2024)
	<b>Expertengespräche</b>	Gespräche (Videokonferenz) mit regionalen Institutionen (HWK Ulm, HWK Schwaben, IHK Schwaben, Regionalverband) und örtlichen Unternehmen	Dokumentation der Ergebnisse und Berücksichtigung in der Strategie
	<b>SWOT-Analyse</b>	Gegenüberstellung der Standortbesonderheiten, Analyseergebnisse und Ableitung von Konsequenzen	Dokumentation und Berücksichtigung in der Strategie
Prognose	<b>Bedarfsanalyse bis 2035</b>	1. Berechnung nach Grundmodell Ansatz GIFPRO (angepasster Ansatz) sowie ergänzende Bewertung nach Branchen und Bedarfe Mischflächen 2. Ansatz der Berechnung Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen / Ansiedlungsdynamik / aktuelle Bedarfe	Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose.

Handlungskonzept	<b>Unternehmer-workshop</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plausibilisierung und Diskussion zentraler Erkenntnisse und Lösungsansätze aus der bisherigen Analyse.</li> <li>2. Vertiefung durch Perspektiven und Erfahrungen der Unternehmen vor Ort.</li> <li>3. Gemeinsame Entwicklung von Maßnahmen zur weiteren Stärkung des Standorts Bellenberg</li> </ol>	<p>Teilnahme von 12 ansässigen Unternehmen und zusätzlich Vertretern der Gemeindeverwaltung</p> <p>Zentrale Maßnahmen zur Standortstärkung aus Sicht der ansässigen Betriebe</p>
	<b>Standortexposés / Steckbriefe</b>	Detailbetrachtung Entwicklungschancen ausgewählter Gebiete.	Steckbriefe im Anhang, Berücksichtigung in der räumlichen Strategie

Quelle: imakomm, 2025.

### Grafik: Begriffsdefinitionen im vorliegenden Gutachten

FNP =	Flächennutzungsplan
BPlan =	Bebauungsplan
GE =	Gewerbegebiet
MI =	Mischgebiet
MK =	Kerngebiet
MU =	Urbanes Gebiet
SO =	Sondergebiet
EW =	Einwohner
SvB =	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

#### Flächen nach Planungsstand:

Bestandsflächen =	bestehende Gewerbeflächen
Planungsflächen =	Flächen, die bereits im FNP als Planung berücksichtigt sind und nach aktuellem Stand nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind
Potenzialflächen =	in Diskussion befindliche Flächen für eine Gewerbenutzung ohne formelle Planung

Produzierendes Gewerbe = umfasst die Branche B-F der Wirtschaftssystematik und damit das verarbeitende Gewerbe, Baugewerbe sowie Bergbau, Energie- und Wasserversorgung und Energiewirtschaft

Gewerbeflächennachfragende Branchen = Wirtschaftsbranchen, die aufgrund von Emissionen, Fläche, verkehrlicher Belastung oder auch Gebäudehöhen auf die Rahmenbedingungen eines ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebietes angewiesen sind. Dazu zählen vorrangig Betriebe des produzierenden Gewerbes, aber auch Logistik oder z.T. auch das Handwerk.

Quelle: imakomm, 2025.

---

## **Die Ausgangssituation**

---

### **3 Die Ausgangssituation**

Die Gemeinde Bellenberg (4.632 Einwohner<sup>3</sup>) befindet sich im Landkreis Neu-Ulm in der Region Donau-Iller. Die Gemeinde liegt gemäß Regionalplan im Verdichtungsraum Ulm / Neu-Ulm und übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums.

Bellenberg übernimmt in dieser Funktion Versorgungsaufgaben für den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs und damit der Gemeinde selbst (z.B. durch Einzelhandel, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen). Weiterhin ergibt sich daraus eine Ausstattung handwerklicher Dienstleistungsbetriebe sowie ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot<sup>4</sup> hat aber keinen eigenständigen gewerblichen Schwerpunkt. Entsprechend verfügt die Gemeinde über unterschiedliche Angebote im Einzelhandels- und v.a. Nahversorgungsbereich sowie ergänzende Dienstleistungen und ein Bildungs- und Betreuungsangebote mit Ganztagsbetreuung und einer Grundschule.

Bellenberg wird räumlich im Norden und Süden durch die Mittelzentren Vöhringen und Illertissen begrenzt, sowie im Westen durch den Verlauf der Iller und die Landesgrenze nach Baden-Württemberg. Im Osten ergibt sich Richtung Autobahn ein deutlicher topographischer Anstieg, der den Siedlungsraum der Gemeinde entsprechend begrenzt.

Bellenberg liegt an der Hauptverkehrsachse A7 und ist verkehrsinfrastrukturell über Vöhringen im Norden und Illertissen im Süden gut an die Bundesautobahn angebunden, verfügt aber aktuell über keinen eigenen Autobahnanschluss, der aber bereits in der Bedarfsplanung für die Bundesfernstraßen berücksichtigt ist. Die Staatsstraße 2031 verläuft zentral von Nord nach Südost durch Bellenberg und stellt die Hauptverkehrsachse dar, die derzeit durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt ist.

Die überörtliche ÖPNV-Anbindung wird v.a. durch den regionalen Bahnhofpunkt auf der Strecke Ulm-Memmingen sichergestellt sowie durch eine Busanbindung an die umliegenden Kommunen mit regelmäßiger Taktung.

---

<sup>3</sup> Vgl. Bayerischen Landesamtes für Statistik, Stand 31.12.2023

<sup>4</sup> Vgl. Regionalplan Donau-Iller, 2024: Kapitel A IV 3 Kleinzentren, Z 1 und 2 inkl. Begründung.

### 3.1 Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Bellenberg im regionalen Vergleich

Für die Standortbewertung und deren Dynamik sowie insbesondere bei der Berechnung für künftige Bedarfe spielen **zahlreiche unterschiedliche Indikatoren** eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die **Beschäftigtenzahlen**, auch nach **Branchen** und Wirtschaftszweigen, sowie deren **Entwicklung**, aber auch bestehende **Pendlerverflechtungen** und **Flächenentwicklungen** der letzten Jahre.

Die folgende Grafik zeigt wesentliche **statistische Rahmenbedingungen** am Standort Bellenberg im **Vergleich** zum **Landkreis Neu-Ulm** sowie zum **Land Bayern** auf. Weiterhin wurden die Ergebnisse mit den **Nachbarkommunen** in Vergleich gestellt, um eine bessere Einordnung der Zahlen zu ermöglichen. Durch die Berechnung pro 1.000 Einwohner ergibt sich hier eine direkte Vergleichsmöglichkeit.

**Grafik: Wesentliche statistische Rahmendaten**

Statistische Daten Bellenberg im Vergleich									
Indikator	Bellenberg	Vöhringen	Illertissen	Dietenheim*	Illerrieden*	Markt Buch	Weißenhorn	Landkreis Neu-Ulm	Land Bayern
Bevölkerungsstand 2023*)	<b>4.632</b>	13.932	18.362	6.832	3.376	4.296	14.083	182.560	13.176.426
Bevölkerungsentwicklung seit 2013*)	<b>3,7%</b>	7,4%	9,5%	5,8%	4,2%	13,8%	6,5%	9,6%	4,5%
Bevölkerungsprognose 2023 bis 2033*)	<b>-2,2%</b>	0,7%	2,2%	1,9%	2,2%	3,7%	0,0%	3,1%	2,4%
Sv Beschäftigte am Arbeitsort 2024**) pro 1.000 EW	<b>1.054</b> <b>228</b>	5.210 374	6.992 381	1.712 247	692 205	1.352 315	6.939 493	66.253 363	5.959.550 452
Pendlersaldo SvB 2024**) pro 1.000 EW	<b>-1.003</b> <b>-217</b>	-1.065 347	-1.177 -64	-1.330 -195	-761 -225	-672 -156	535 38	-- --	-- --
Sv Beschäftigte am Wohnort 2024**) pro 1.000 EW	<b>2.057</b> <b>444</b>	6.273 450	8.167 445	3.042 445	1.453 430	2.024 471	6.405 455	81.950 449	5.874.820 446
Wohnort = Arbeitsort 2024**) % der SVB am Arbeitsort	<b>148</b> <b>14,0%</b>	1.140 21,9%	2.285 32,7%	595 34,8%	133 19,2%	328 24,3%	1.755 25,3%	37.452 56,5%	5.511.699 92,5%
Beschäftigtenentwicklung 2014-2024**)	<b>-3,0%</b>	12,6%	3,8%	-2,8%	68,8%	75,8%	17,5%	11,0%	17,7%
Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort Relation zu den Sv Beschäftigte in %	<b>365</b> <b>34,6%</b>	1.266 24,3%	2.195 31,4%	587 34,3%	219 31,6%	433 32,0%	1.596 23,0%	19.527 29,5%	1.400.799 23,5%
Entwicklung Industrie- / Gewerbeflächen 2013-2023 in % *)	<b>37,2%</b>	75,7%	76,2%	20,0%	20,0%	269,3%	68,1%	91,6%	127,7%
Gewerbesteuer netto 2022 pro EW*	<b>453</b>	1.247	508	327	423	470	940	588	--
Entwicklung Zahl der Betriebe 2014-24**) in %	<b>13,0%</b>	9,2%	4,1%	2,0%	35,7%	13,8%	-3,6%	4,1%	2,2%
Bruttoentgelt je tätige Person 2023 Industrie***)	<b>56.810</b>	56.046	47.492	50.638	--	--	59.275	54.995	--

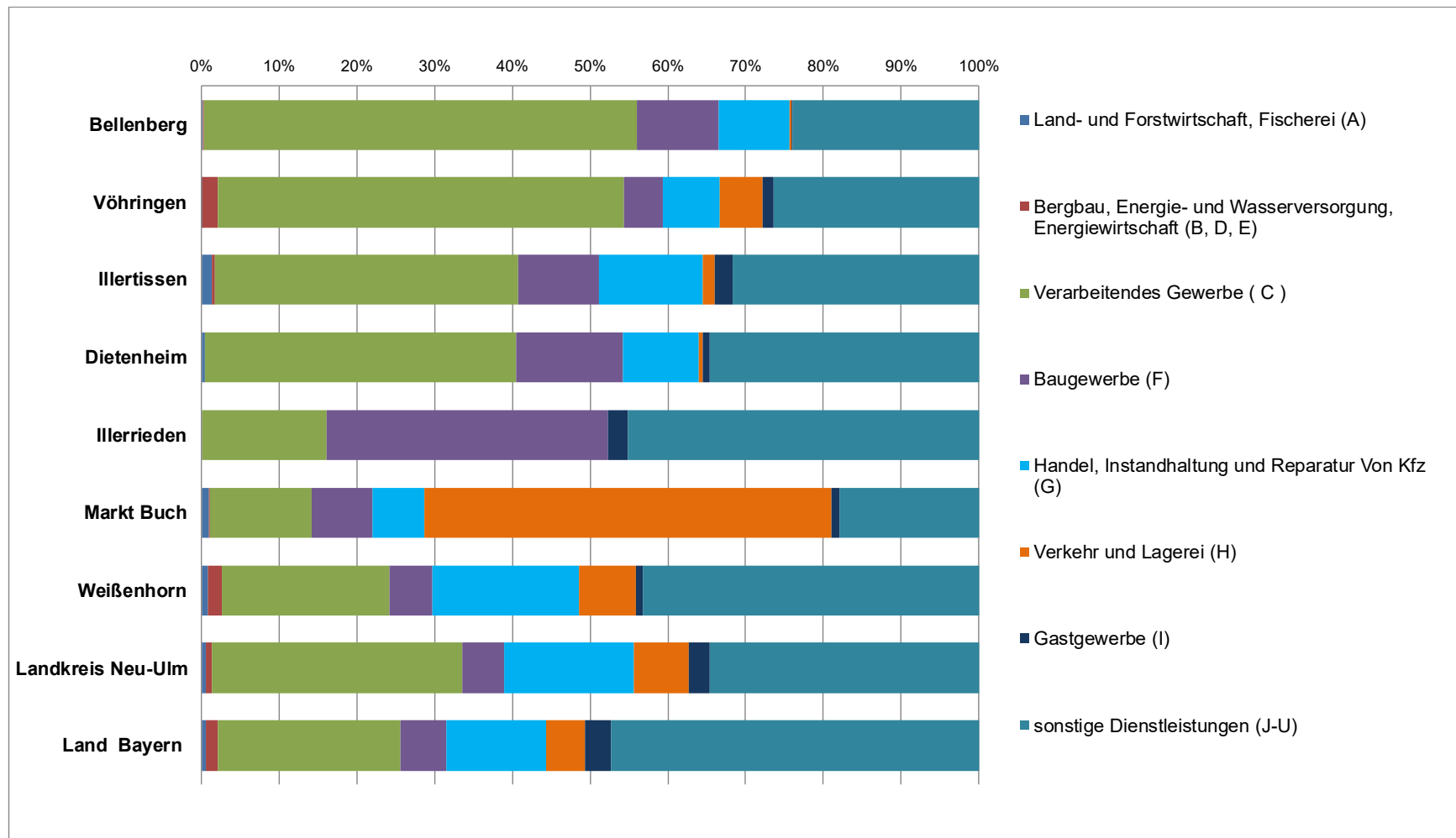
Quelle: imakomm, 2025, Datengrundlagen: \*) Statistisches Landesamt Bayern / Baden-Württemberg, \*\*) Bundesagentur für Arbeit \*\*\*) Regionalstatistik des Bundes und der Länder



**Wesentliche Erkenntnisse** aus diesen statistischen Daten lassen sich wie folgt ableiten:

- Bellenberg verzeichnete im Zeitraum 2013-2023 ein **moderates Bevölkerungswachstum**. In der Prognose wird die Bevölkerung bis 2033 jedoch wieder leicht schrumpfen. Die betrachteten Nachbarkommunen zeigen im selben Zeitraum eine dynamischere Entwicklung und werden voraussichtlich auch bis 2033 ein leicht positives Wachstum verzeichnen. In Verbindung mit dem geringen Anteil wohnortnah Beschäftigter ist dies ein Hinweis auf eine **zukünftig zu erwartende angespannte Fachkräftesituation**.
- Während der Großteil der betrachteten Nachbarkommunen im Zeitraum 2014-2024 eine stark positive Entwicklung der **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** verzeichnen konnte, war die Entwicklung in Bellenberg **leicht negativ**.
- Trotz dieser Entwicklung hat Bellenberg seine **Industrie- und Gewerbeflächen** im selben Zeitraum **deutlich erweitern können**, was auf eine **Diskrepanz zwischen Flächenentwicklung und Beschäftigungsdynamik** hindeutet. Grundsätzlich ist daher zukünftig anzustreben, Flächen intensiv auszunutzen und auch Bestrebungen zu verfolgen Branchen mit einem höheren Beschäftigtdichte in Relation zur benötigten Fläche anzusiedeln.
- Bellenberg verzeichnet insgesamt eine **hohe Auspendlerquote**, was für Kommunen der Größenordnung jedoch häufig gegeben ist, da gerade in einem starken Umfeld ein hoher Beschäftigtenaustausch stattfindet. Der Pendlersaldo ist mit –217 je 1.000 EW negativ. Gleichzeitig wohnen nur 14 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Bellenberg, was deutlich unter dem Niveau der Nachbarkommunen liegt und die Verkehrsströme nochmals verstärkt.
- Die **Anzahl der Betriebe** ist zwischen 2014 und 2024 gestiegen, bei der gleichzeitigen Betrachtung der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen ergibt sich eine vorrangige Zunahme kleinerer Betriebe oder eine höhere Anzahl an geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen, die in Bellenberg einen vergleichsweise hohen Anteil ausmachen.
- Die **Gewerbesteuereinnahmen** sind in Bellenberg ebenfalls als moderat einzustufen, liegen aber im Bereich der Nachbarkommunen vergleichbarer Größe.

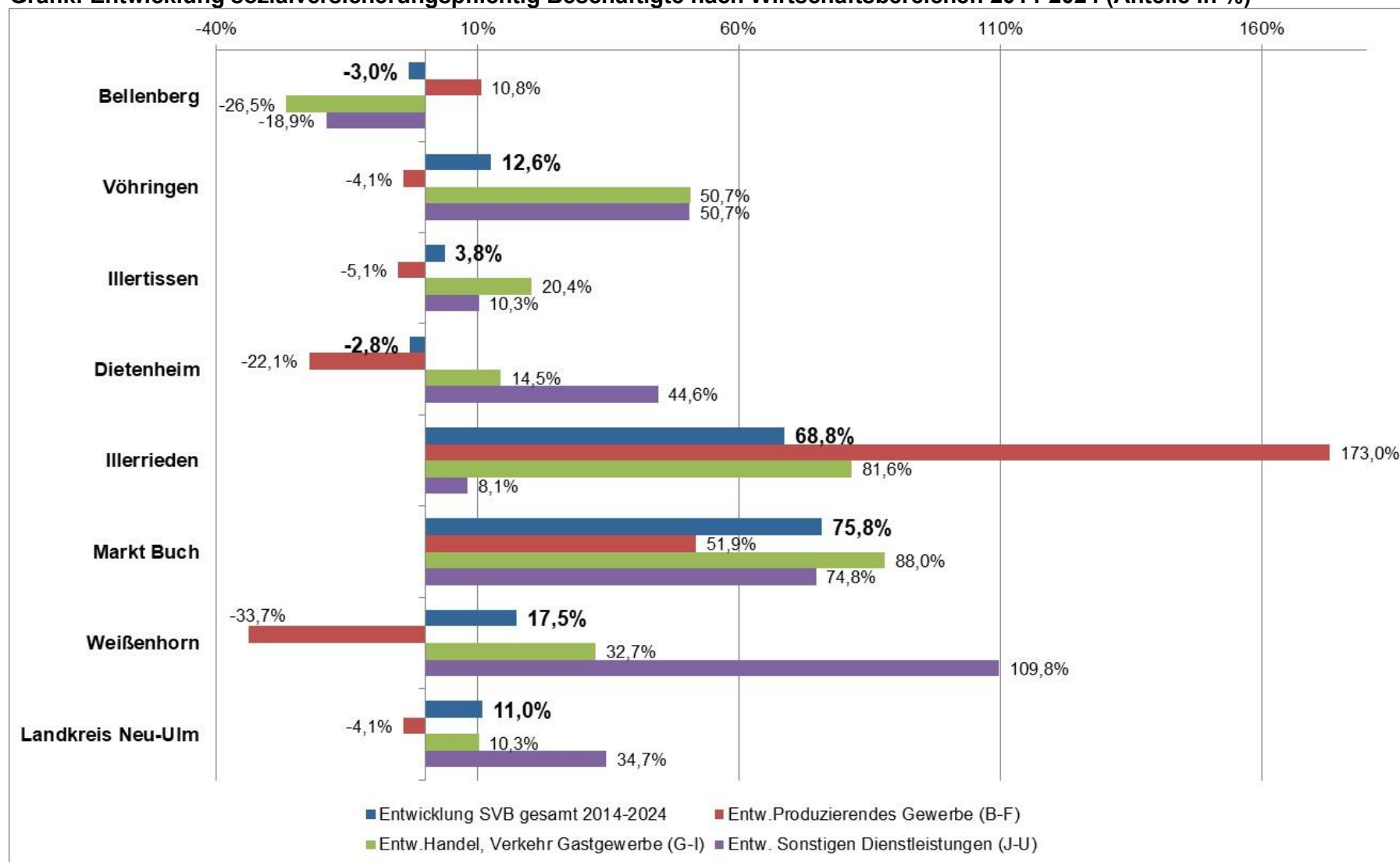
**Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (Anteile in %)**



Quelle: imakomm, 2025, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Werte Juni 2024

**Sonstige Dienstleistungen** = Bereiche J-U der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): Umfasst u.a. die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, wirtschaftliche Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, sonstige Dienstleistungen.

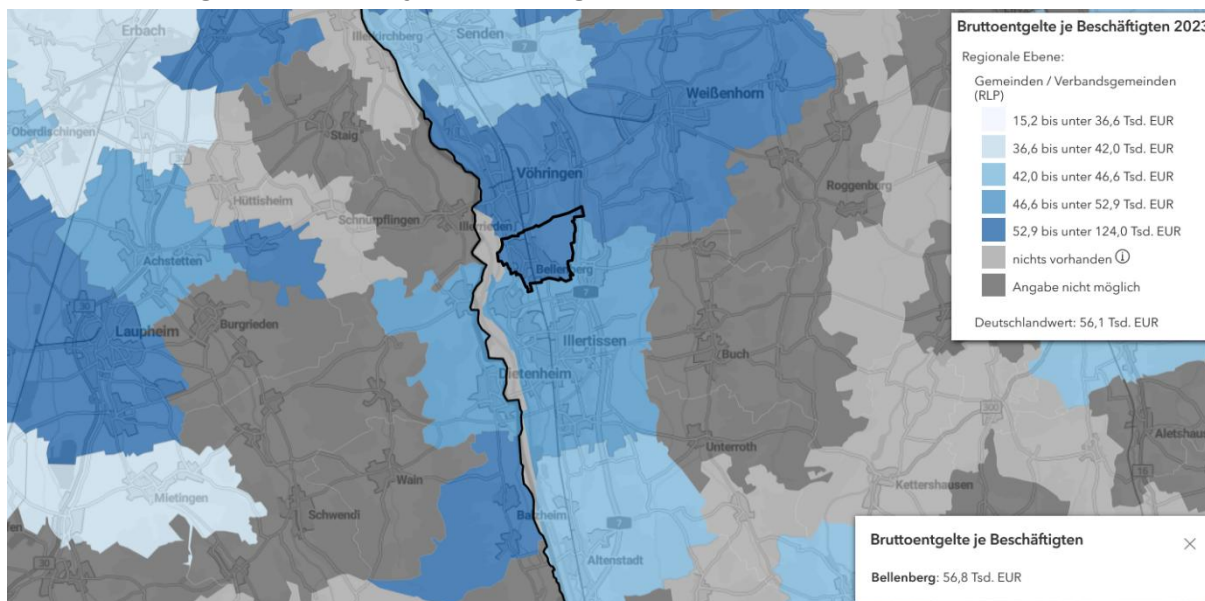
**Grafik: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2014-2024 (Anteile in %)**



Quelle: imakomm, 2025, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit.

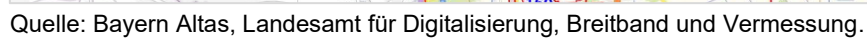
- Die Verteilung der **Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen** zeigt einen klaren Schwerpunkt der Beschäftigten im **produzierenden Gewerbe** (66%). Vor allem der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe nimmt mit unter 10% der Beschäftigten in Bellenberg nur eine geringe Bedeutung ein.
- Nach **Wirtschaftsbereichen** zeigt sich nochmals deutlicher, dass die momentane Struktur auf wenige zentrale Branchen konzentriert ist. Dies kann grundsätzlich riskant sein, sollte es in einzelnen Branchen zu konjunkturellen Abschwüngen kommen. Die Entwicklung in Bellenberg und den Nachbarkommunen in der letzten Dekade zeigt, dass Bellenberg die Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe noch leicht steigern konnte, während die Nachbarkommunen großteils positive Entwicklungen auf den Dienstleistungssektor beschränkt haben. Ausnahme bilden Illerrieden und Markt Buch, die insgesamt deutliche Steigerungen der wirtschaftlichen Entwicklung verzeichnen konnten.
- Bellenberg kann in der Industrie im Vergleich hohe **Bruttoentgelte** vorweisen, was für solide Wirtschaftsstrukturen vor Ort spricht.

**Grafik: Bruttoentgelte Industrie je Beschäftigter 2023**



Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>

- Weiterhin bleibt festzuhalten, dass die **Bodenrichtwerte** der Gewerbeflächen (schwarze Zahlen) in Bellenberg **tendenziell über den Werten der Nachbarkommunen** liegen, somit dadurch kein Standortvorteil abzuleiten ist.

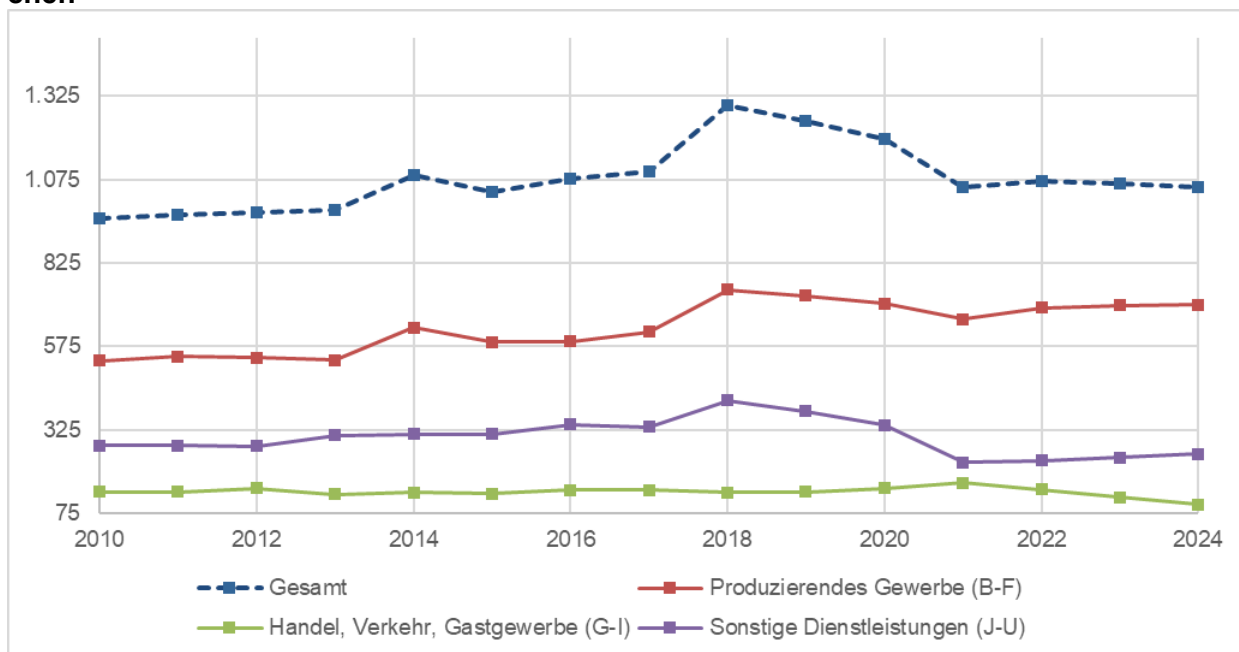


### 3.2 Statistische Rahmendaten Bellenberg

#### Beschäftigte

Anhand der **Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort** zu erkennen, dass die Zahl der Beschäftigten insgesamt seit 2010 ausgeglichen bis leicht steigend war. Nach einer deutlichen Zunahme 2018 wurde, führten die Corona-Jahre wieder zu einem Rückgang auf das vorherige Niveau. Dabei wird deutlich, dass aber gerade das produzierende Gewerbe in Bellenberg über den gesamten Zeitraum sehr ausgeglichene Zahlen aufweist und sogar weiter leider Steigerungen erreichen kann. Das **stetig steigende Niveau vor der Krise konnte noch nicht wieder aufgeholt** werden.

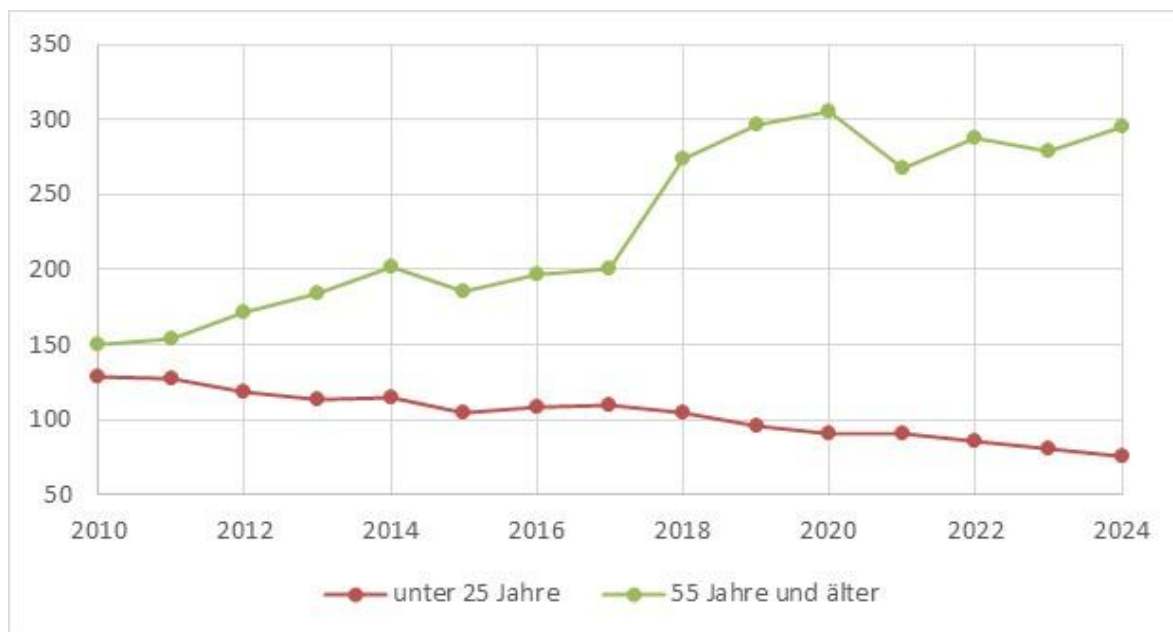
**Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen**



Quelle: imakomm, 2025, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit.

Der **Anteil der Beschäftigten ab 55 Jahren** hat in den letzten Jahren immer mehr zugenommen, so dass ein zusätzlicher Fachkräftemangel und eine ergänzende Herausforderung durch fehlende Nachfolgeregelungen in den nächsten Jahren wahrscheinlich sind. Die Anwerbung von Auszubildenden und Berufseinsteigern ist auch durch attraktive Rahmenbedingungen am Standort zu unterstützen.



**Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – nach Altersgruppen**

Quelle: imakomm, 2025, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit.

**Betriebe**

Die **Statistiken im Verarbeitenden Gewerbe** zeigen auf, dass in Bellenberg drei Unternehmen mit über 20 Mitarbeitenden in diesem Wirtschaftsbereich bestehen, genaue Daten für die Zahl kleinerer Betriebe liegen nicht vor.

**Gewerbeanmeldungen** sind in den letzten Jahren kontinuierlich zu verzeichnen, was für eine gewisse Dynamik spricht, auch wenn keine genauen Branchenangaben bestehen. Die **Gewerbeabmeldungen** haben sich 2023 überdurchschnittlich erhöht.

<b>23. Verarbeitendes Gewerbe sowie Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden sowie Gewerbeanzeigen seit 2017</b>					
Jahr	Betriebe von rechtlichen Einheiten mit im Allgemeinen 20 oder mehr Beschäftigten <sup>1)</sup>			Gewerbeanzeigen <sup>2)</sup>	
	Betriebe <sup>3)</sup>	Beschäftigte <sup>3)</sup>	Bruttoentgelte in 1 000 €	Gewerbeanmeldungen	Gewerbeabmeldungen
2017	3	201	.	24	29
2018	3	202	.	35	39
2019	3	208	.	29	27
2020	3	201	.	49	35
2021	3	219	12 105	33	28
2022	2	.	.	37	29
2023	3	216	12 271	34	52

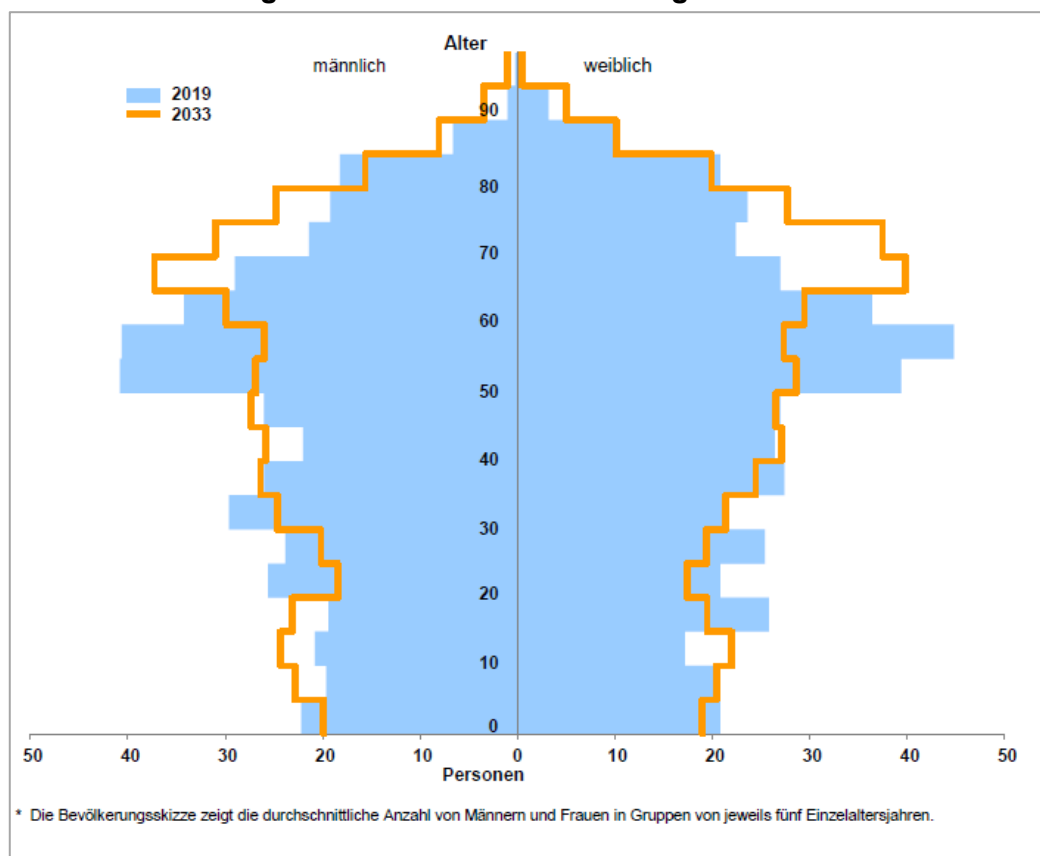
<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

Quelle: Statistik Kommunal, 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik

## Bevölkerungsstruktur

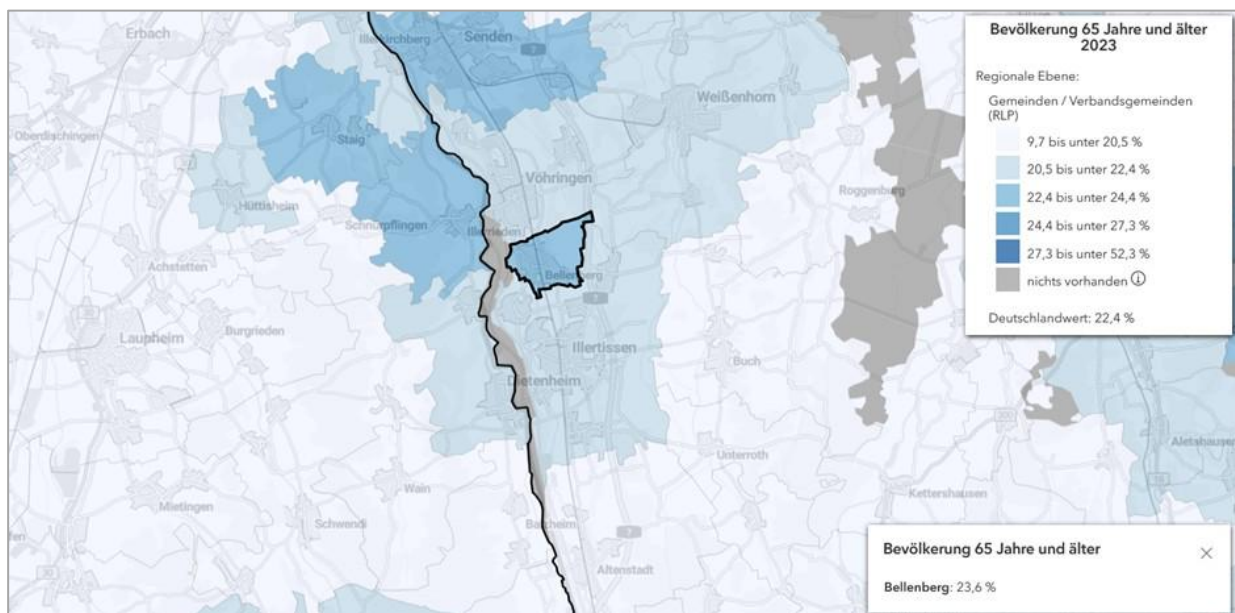
Der **Altersstruktur** in Bellenberg lässt erkennen, dass die Bevölkerung bereits heute ein überdurchschnittliches Durchschnittsalter aufweist. Nach den aktuellen Prognosen und dem allgemeinen demographischen Wandel, ist in den nächsten Jahren eine weitere **Alterung der Bevölkerung** zu erwarten. Auch für den Arbeitsmarkt ergibt sich daraus eine grundlegende Herausforderung, der man aktiv begegnen muss, da sich der allgemeine **Fachkräftemangel** in den nächsten Jahren durch die Alterung der Bevölkerung weiter verstärken wird. Die Schaffung von **attraktiven Rahmenbedingungen** für den **Zuzug auch junger Arbeitnehmer und Familien** ist daher ein wesentliches Ziel, das es für die Zukunft mitzuverfolgen gilt.

**Grafik: Bevölkerungsskizze 2019-2033 Bellenberg**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Bellenberg.

## Grafik: Bevölkerung 65 Jahre und älter 2023



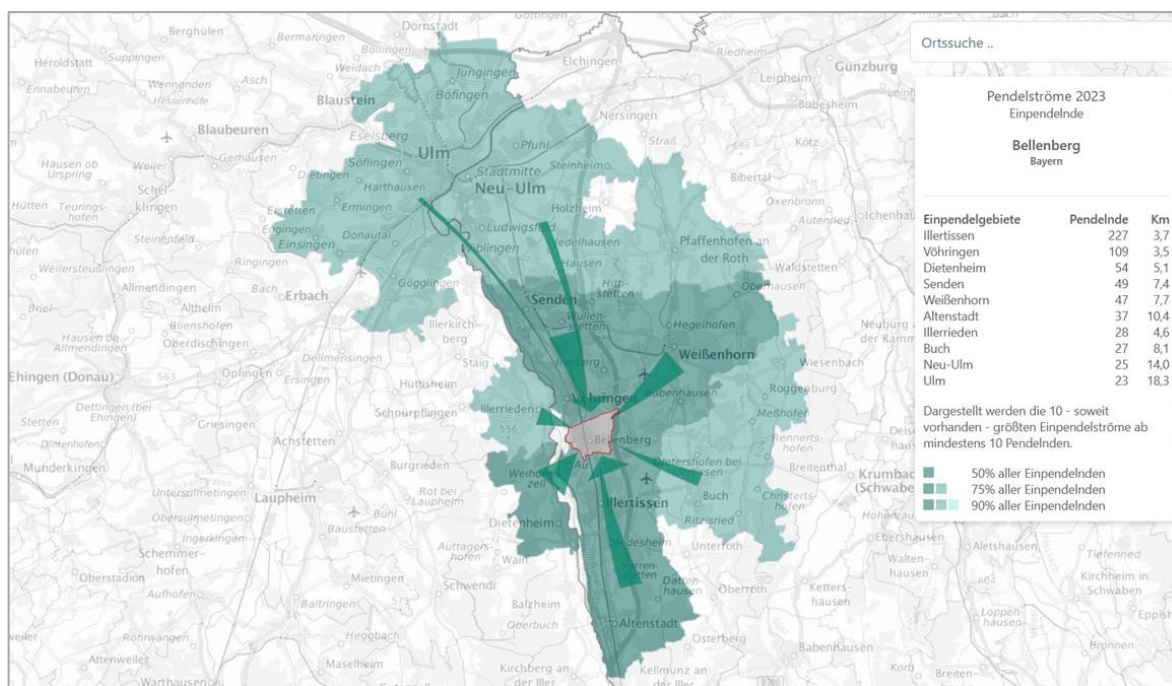
Quelle: <https://regionalatlas.statistikportal.de/>

## Verkehr und Pendler

Das negative Pendlersaldo von Bellenberg wurde im vorherigen Kapitel bereits beschrieben. Bei einer genaueren Betrachtung der **Pendlerströme** zeigt sich, dass gerade die Auspendlerzahlen eine starke Verknüpfung mit den größeren Umlandkommunen bis nach Ulm, Neu-Ulm und Senden verzeichnen können. Die Einpendler kommen hingegen vorrangig aus dem näheren Umland, was die vorrangige Bedeutung als Wohnstandort bei gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung unterstreicht.

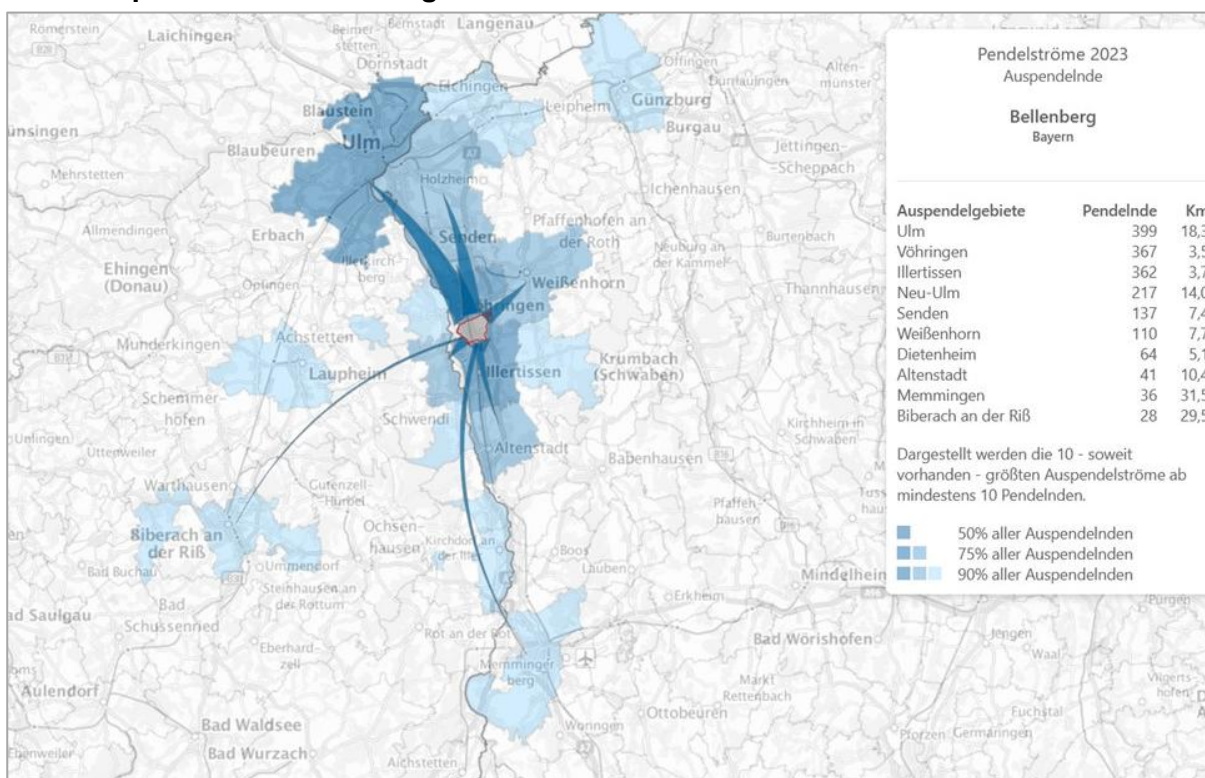
Die **ÖPNV-Anbindung** ist in Bellenberg durch die Schienenanbindung als überdurchschnittlich einzustufen im Vergleich zu zahlreichen Nachbarkommunen vergleichbarer Größe.

## Grafik: Einpendelnde Bellenberg 2023



Quelle: Pendleraltas Deutschland, Statistische Ämter der Länder und des Bundes.

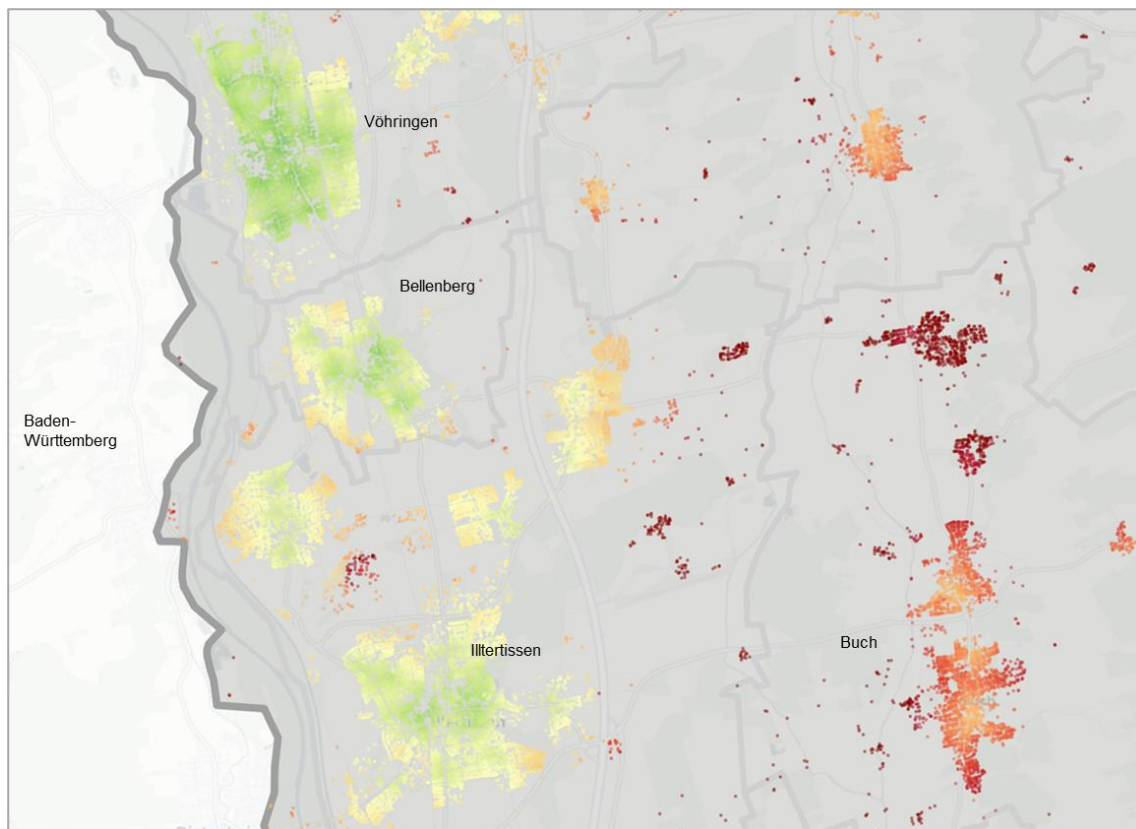
## Grafik: Auspendelnde Bellenberg 2023



Quelle: Pendleraltas Deutschland, Statistische Ämter der Länder und des Bundes.



## Grafik: Qualität der ÖPNV-Anbindung



Quelle: <https://mobility.dbvis.de/> - Data Analysis and Visualization Group (DBVIS) und Steinbeis Competence Centre for Interactive Data Analysis and Visualization der Universität Konstanz, 2025.

\* Bewertung anhand unterschiedlicher Kriterien, wie Reisezeit und Taktung dargestellt für jedes einzelne Haus

**Zusammenfassend** kann festgehalten werden, dass in Bellenberg zwar keine überdurchschnittlichen Dynamiken in den letzten Jahren, v.a. in der wirtschaftlichen Entwicklung, gegeben waren, jedoch **Rahmenbedingungen** bestehen, die eine weitere **Standortstärkung** auch in den nächsten Jahren ermöglichen.

Auch wenn am Standort keine überdurchschnittlichen Bevölkerungsprognosen bestehen, so ergeben sich doch **attraktive Rahmenbedingungen als Wohnstandort** gerade auch in einem starken Umfeld mit einer guten Anbindung an größere Städte bei gleichzeitig ländlichen Strukturen.

Die **infrastrukturelle Ausstattung** ist von Vorteil, bei einer Weiterentwicklung ist auf ein breites Angebot an Wohnformen und einem angepassten Ausbau der Rahmenbedingungen (z.B. Versorgung mit Bildungsangeboten und medizinischer Versorgung) zu achten. Damit ist auch anzustreben die **örtlich Beschäftigten mehr an den Standort zu binden** und die Alterung der Bevölkerung zu verlangsamen.

Die **starke Ausrichtung auf das produzierende Gewerbe** führt v.a. auch zur Notwendigkeit, die bestehenden Unternehmen langfristig am Standort zu halten und ggf. das örtliche Gewerbe sinnvoll zu ergänzen – nach Standorten mit einer differenzierten Strategie nach Branchen.

**Insgesamt ergeben sich damit aus den Statistiken Chancen und Möglichkeiten, dabei ist in Teilen aber auch ein aktives Handeln erforderlich, um eine ausgewogene Gesamtstruktur als Wohn- und Arbeitsstandort zu halten und die örtlichen Stärken besser zu nutzen. Die Dynamik der letzten Jahre liegt in weiteren Teilen hinter der Entwicklung der Nachbarkommunen, was grundsätzlich auch auf fehlende Flächenentwicklungen zurückzuführen ist. Insgesamt ist aufgrund der Rahmenbedingungen und Lage aber auch eine Weiterentwicklung als Gewerbestandort anzustreben, ohne die Stärke als zentral gelegener und gut angebundener Wohnstandort zu vernachlässigen.**

### 3.3 Ist-Situation Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Bellenberg

Neben der Betrachtung der Wirtschaftsstruktur von Bellenberg insgesamt, soll auch ein spezifischer Blick auf die **Ausstattung im Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich** geworfen werden. Die Ausstattung in diesen Segmenten kann eine wesentliche Grundlage für einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort sein, so dass neben einer Betrachtung von Flächenbedarfen und gewerbeflächennachfragenden Branchen eben auch die Bereiche mit bewertet werden sollen, die für den Ortskern oder auch weitere integrierte Entwicklungsstandorte wesentlich sind oder werden können.

Eine spezifische Betrachtung der **Potenziale zur Entwicklung der Nahversorgung** ist dem Anhang des Konzeptes zu entnehmen.



### 3.3.1 Bewertung des Einzelhandelsstandortes Bellenberg insgesamt

Die Analyse des Einzelhandelsstandortes Bellenberg zeigt als zentrale Erkenntnisse:

- Die Gemeinde Bellenberg verfügt über ein **kleinteiliges Einzelhandelsangebot**, das vorrangig noch im Ortskern konzentriert ist. Die Grundversorgung kann damit gewährleistet werden durch Anbieter aus den Bereichen Apotheke, Bekleidung oder auch Schreibwaren.
- Die **Nahversorgung** ist v.a. über einen Supermarkt im nördlichen Gemeindegebiet, ergänzt durch Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk, Hofläden und Getränkeanbieter.
- Einzelne Anbieter sind darüber hinaus über das weitere Gemeindegebiet verteilt (z.B. Fahrräder), zusammengefasst besteht aber ein **hoher Kaufkraftabfluss** in umliegende Kommunen und den Online-Handel, da das Angebot vor Ort **keine umfassende Deckung der Bedarfe** ermöglichen kann.
- Hierbei ist jedoch zu betonen, dass eine Kommune der Größe und Funktion von Bellenberg keine vollständige Bedarfsdeckung erreichen kann, die über die Nahversorgung hinausgeht. Richtigerweise konzentrieren sich die Nutzungen aber auf den Ortskern, was auch zukünftig weiterverfolgt werden sollte. Ergänzungen im kleinflächigen Bereich sind grundsätzlich noch möglich, werden aber vorrangig Sortimente mit einem Schwerpunkt in der Nahversorgung abdecken, ergänzt um spezialisierte Anbieter. Zusätzliche Ansiedlungen sind stark abhängig von der Gesamtattraktivität des Ortskerns und auch der Verfügbarkeit von Flächen und Räumlichkeiten.

**Insgesamt** stellt die Gemeinde Bellenberg einen **der Größenordnung angepassten Einzelhandelsstandort** dar, der eine wesentliche Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung übernimmt, diesen aber auch nur in Teilen decken kann (s. Details im Anhang).

### 3.3.2 Potenzialbewertung Dienstleistung und Gastronomie

Auch **Dienstleistungs- und Gastronomieangebote** stellen für den Ortskern und die gesamte Gemeinde und auch die örtliche Wirtschaft einen **wesentlichen Faktor für die Attraktivität** des Standortes dar.

Diese gewerblichen Nutzungen weisen nur ein geringes Störpotenzial auf und sind vor diesem Hintergrund auch an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten umsetzbar und können sogar einen **hohen Mehrwert für den Ortskern** bieten. Dienstleistungen und gastronomische Angebote stellen ergänzend zum Handel eine wesentliche Nutzung dar, um die Versorgung der Bevölkerung vor Ort zu gewährleisten und auch die Qualität des Wohn- und Arbeitsstandortes zu erhöhen. Gleichzeitig bringen sie Frequenz in den Ortskern und damit in der Summe eine Multifunktionalität, die es zu konzentrieren und zu nutzen gilt.

Für die Potenzialbewertung wurden alle dienstleistungsnahen Betriebe und gastronomischen Betriebe im Ortskern erhoben sowie gemäß Gewerbeverzeichnis der Gemeinde Bellenberg im gesamten Gemeindegebiet erfasst. Des Weiteren fand ein Abgleich mit der imakomm-Standortdatenbank statt, in der übliche „Soll-Ausstattungen“ vergleichbarer Kommunen (in Größe und Funktion) hinterlegt sind, um dann einen Soll-Ist-Abgleich durchzuführen.







Die momentane Ausstattung stellt sich derzeit zusammenfassend dar:

- Im **kundenorientierten Dienstleistungsbereich** ist Bellenberg grundsätzlich **gut aufgestellt** und verfügt über Angebote in allen Bereichen. Teilweise kann auch eine überdurchschnittliche Ausstattung festgehalten werden. Insbesondere bei den **Gesundheitsdienstleistungen** (u.a. Physiotherapie, Massage, Ergotherapie), bei den **Finanzen und Immobilien** (v.a. Versicherungen) wie auch der **Kreativbranche** (Werbeagenturen, Fotografen) verfügt die Gemeinde ein überdurchschnittliches Angebot im Vergleich zu anderen Gemeinden der gleichen Größenklasse.
- Das Angebot an **endkundenorientierten Dienstleistungen** ist hingegen eher unterdurchschnittlich aufgestellt. Dies umfasst Nutzungen, die auch weitere Kunden im Ortskern binden und Frequenz generieren können. Dazu zählen unter anderem Änderungsschneiderei, Reinigung, Kommunikationsdienstleister oder Schlüsseldienst.
- Ein eher unterdurchschnittliches Angebot besteht weiterhin bei der **ärztlichen Versorgung**, wobei die Ausstattung grundlegend mit den wesentlichen Fachärzten gegeben ist, hier v.a. auf eine frühzeitige Nachfolgeregelung zu achten ist. Auch hier kann eine







räumliche Konzentration im Ortskern vorteilhaft für Erreichbarkeit und die Kopplung von Nutzungen sein. Die körpernahen Dienstleistungen wie Friseure oder Kosmetikstudios sind ebenfalls ausreichend aufgestellt.

### Kundenorientiertes Dienstleistungsangebot pro 10.000 Einwohner

#### Gemeinde Bellenberg

 körpernahe Dienstleistungen <sup>5</sup>	17,1
 endkundenorientierte DL <sup>6</sup>	4,3
 Ärzte <sup>7</sup>	6,4
 Gesundheitsdienst- leister <sup>8</sup>	21,4
 Finanzen & Immobilien <sup>9</sup>	27,8
 Kreativbranche <sup>10</sup>	36,3

#### Vergleichskommunen

 Ø <sup>*</sup>	16,6
 Ø <sup>*</sup>	5,5
 Ø <sup>*</sup>	8,9
 Ø <sup>*</sup>	12,5
 Ø <sup>*</sup>	17,5
 Ø <sup>*</sup>	11,1

\* imakomm-Datenbank (Kommunen 2.500 – 7.500) | DL = Dienstleistungen | Hinweis: die Erfassung erfolgte durch Abgleich von Daten des Gewerbeverzeichnis – etwaige Unschärfen sind damit grundsätzlich nicht auszuschließen – Grundsatzaussagen zu Bedarfen lassen sich aber dennoch ableiten.

<sup>5</sup> Friseur, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Sonnenstudio, Tattoo Studio

<sup>6</sup> Reisebüro, Textil-Reinigung, Waschsalon, Copy Shop, Refill-Station, Textil-Druck, Änderungsschneiderei, Schuh-/Schlüsseldienst, (Tele-)Kommunikationsdienstleister (auch Handyreparatur)

<sup>7</sup> Anzahl der Arztpraxen, nicht einzelne Ärzte

<sup>8</sup> Physiotherapie, Krankengymnastik, Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktik, Osteopathie, Massagepraxis






<sup>9</sup> Finanzen (Banken inkl. Bausparkassen), Versicherungen, Makler, sonstige private Beratungsstellen im Bereich Finanzen / Immobilien,

<sup>10</sup> Fotografie, Grafikdesign, Werbeagentur, Kunst, Malerei, Atelier (keine Galerie), sonstige Kreative






- Betrachtet man sich die **gastronomische Ausstattung** in Bellenberg, so zeigt sich in mehreren Segmenten ein klarer Nachholbedarf und eine heute unterdurchschnittliche Ausstattung.
- Das zeigt sich unter anderem bei **fehlenden Angeboten** im Bereich **Eiscafé / Café**, die ebenfalls ein sinnvolle **Angebotsergänzung für den Ortskern** darstellen können (ggf. auch mobil umsetzbar).
- Aber auch das Angebot an **Speisewirtschaften / Restaurants** ist unterdurchschnittlich. Auch die Rückmeldungen der örtlichen Unternehmen lassen **Angebote vermissen**, sowohl an **Mittagstischangeboten** aber auch Restaurants und Speiselokale in der Gesamtbetrachtung. Nur das Angebot im Bereich der **Imbisse** kann als überdurchschnittliches festgehalten werden.
- **Die Ausweitung des Gastronomie-Angebotes mit Fokus auf den Ortskern sowohl mit Angeboten in den Abendstunden wie auch dem Angebot an Mittagstisch kann sich positiv auf die Kundenfrequenz und die Aufenthaltsqualität auswirken. Hier bestehen Potenziale in einer großen Bandbreite an Angeboten (internationale und regionale Küche, aber auch Außengastronomie oder Cafés)**

## Gastronomisches Angebot pro 10.000 Einwohner

## Gemeinde Bellenberg

 Speisewirtschaft <sup>11</sup>	6,4
 Imbiss <sup>12</sup>	6,4
 Café	2,1
 Eiscafé	0,0
 Kneipe / Bar	2,1

## Vergleichskommunen

 Ø *	16,1
 Ø *	3,5
 Ø *	3,7
 Ø *	1,2
 Ø *	2,0

\* imakomm-Datenbank (Kommunen 2.500 – 7.500 Einwohner) | Hinweis: die Erfassung erfolgte durch Abgleich von Daten des Gewerbeverzeichnis – etwaige Unschärfen sind damit grundsätzlich nicht auszuschließen – Grundsatzaussagen zu Bedarfen lassen sich aber dennoch ableiten.













Insgesamt ist bei allen benannten Potenzialen und Bewertungen zu betonen, dass diese nicht bedeuten müssen, dass Ansiedlungen bei einer überdurchschnittlichen Ausstattung gänzlich auszuschließen sind. Ein Überhang in bestimmten Bereichen kann aber nur bedingt einen Mehrwert in der Versorgung bieten und führt bei klaren Überschneidungen ggf. zu internen Konkurrenzen. Räumlich ist gerade für die **kundenorientierten Dienstleistungen aber auch die Gastronomie eine Konzentration in der Ortsmitte** anzustreben. Gerade bei erwartbaren Leerständen und auch Potenzialflächen können attraktive Nutzungsergänzungen immer einen Mehrwert darstellen.

<sup>11</sup> Restaurant, Gasthof, Systemgastronomie

<sup>12</sup> Imbiss, Lieferservice mit Straßenverkauf

Neben der rein quantitativen Betrachtung ist auch die räumliche Betrachtung von Bedeutung. Hier sind besonders einzelne **frequenzgenerierende Einrichtungen für den Ortskern** in ihrer Ausstattung zu beurteilen.

### Frequenzgenerierende Einrichtungen in der Gemeinde

 Ärzte-/ Gesundheits- zentrum	x	 Rathaus	✓
 Bank (-filiale)	✓	 Bücherei	✓
 Kino	x	 Jugendzentrum	✓
 Fitness- / Sportstudio	x	 kirchliches Gemeindehaus	✓
 Hotel	x	 Theater	x
 Post	✓	 Museum / Galerie	x

✓ = vorhanden | x = nicht vorhanden

In der Gemeinde Bellenberg sind 6 von 12 frequenzgenerierenden Einrichtungen vorhanden. Mit Bank, Post und Rathaus sind **grundlegende öffentliche Dienstleistungen gesichert**. Auch im sozialen / kulturellen Bereich bestehen mit Bibliothek, Jugendzentrum, und einem kirchlichen Gemeindehaus mehrere Angebote. Weitere kulturelle Einrichtungen wie Kino, Theater oder Museum sind nicht vorhanden, weiterhin bestehen keine Angebote an **Hotels /**

**gewerblichen Übernachtungsmöglichkeiten** in Bellenberg. Auch ein zentrales Ärzte- oder Gesundheitszentrum fehlt, die Gesundheitsversorgung ist trotzdem sichergestellt.

### 3.3.3 Bewertung der Potenziale für den Ortskern

Für Bellenberg zeigt sich, dass noch **Entwicklungspotenziale** im **Handels-** und **Dienstleistungssegment** sowie auch in der **Gastronomie** und im **Freizeitbereich** bestehen. Eine aktive Anwerbung von zusätzlichen Angeboten kann im Ortskern zur Stärkung der gesamten Gemeinde eine wesentliche Bedeutung einnehmen.

Auch wenn sich die **Leerstände** zumeist nicht im kommunalen Besitz befinden, so ist ein direkter Austausch mit den Eigentümern und ggf. die **Vermittlung an expansionsinteressierte Betriebe** ein wesentlicher Schritt, um eine aktive Steuerung zu erreichen. Auch die mögliche Belegung von innerörtlichen Freiflächen kann hier angedacht werden, um die Dichte der Angebote noch zu erhöhen und damit den Standort als Wohnort aber auch für Unternehmen noch attraktiver zu machen.

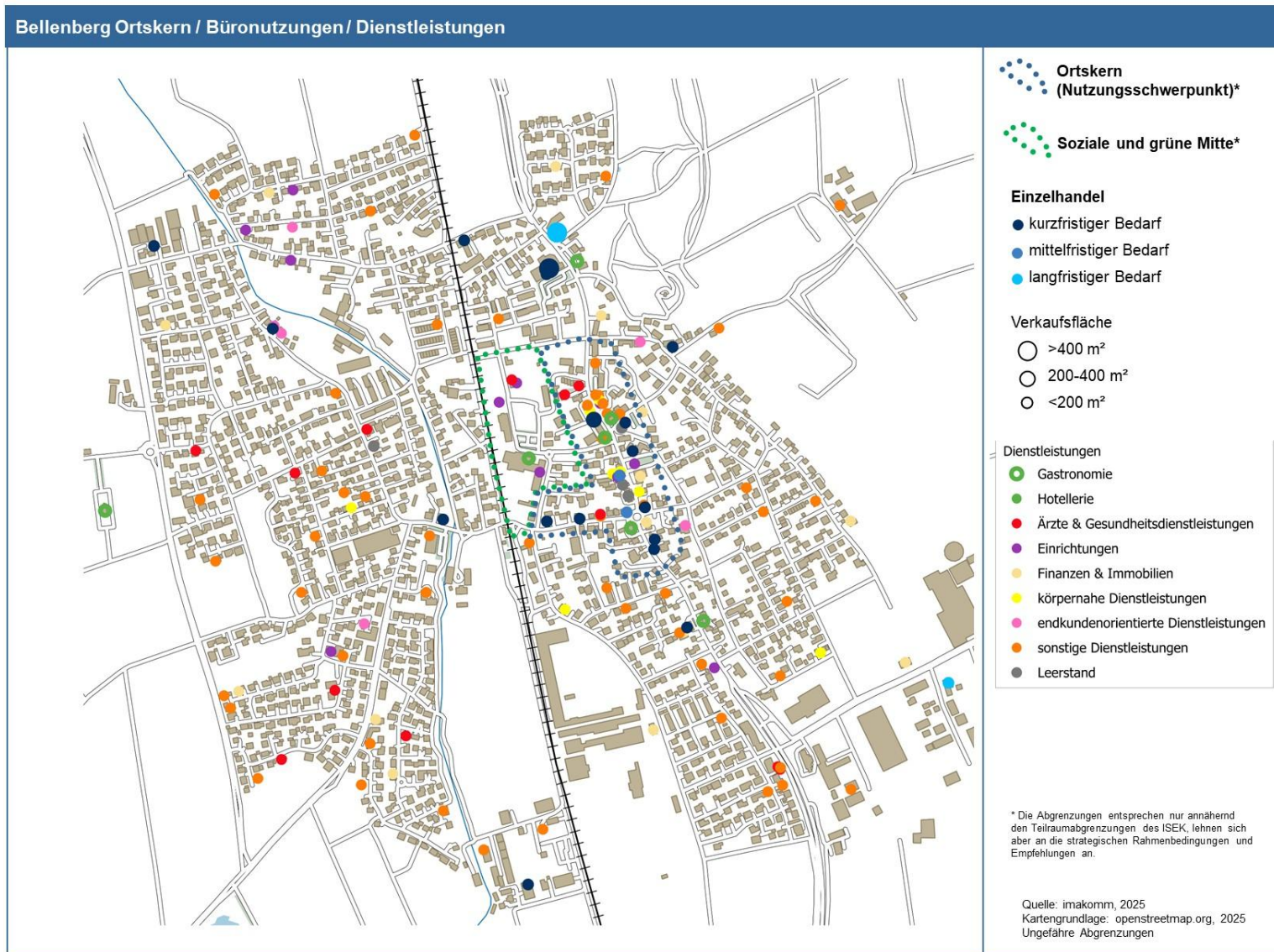
Mit den aktuellen **Sanierungsmaßnahmen** im Umfeld des Ortskernes besteht bereits die Möglichkeit einer **Aufwertung, der Schaffung von Aufenthaltsräumen** und der Ausweitung der **Besuchsgründe**. Gerade Angebote, wie ein Eiscafé, Mittagstisch und auch ggf. weitere Handelsnutzungen sind im Ortskern anzustreben. Kombinierte Nutzungen mit Wohnen / Büronutzungen im Obergeschoss und frequenzbringenden Nutzungen in den Erdgeschosslagen sind im gesamten Ortskern denkbar und anzustreben. Gleiches gilt auch um **Standortvorteile für die Ansiedlung von neuen Unternehmen** zu schaffen (auch in Gewerbegebietslage), die einen dynamischen Standort mit hoher Lebensqualität für die Mitarbeiter abseits der Großstädte suchen.

Ergänzende **konsumfreie Platzlagen, Spielplätze, Wasserspiele** abseits des Verkehrs können dies noch unterstützen und auch den Ortskern für Ansiedlungen weiter interessanter machen.

Die Nutzungsverteilung in der Gemeinde zeigt, dass noch eine **stärkere Konzentration im Ortskern** verfolgt werden kann, sollten Ladenlokale verfügbar sein und Betriebe in sonstigen Lagen Verlagerungsinteressen haben. Zur Umsetzung ist ein enger Austausch zwischen Gemeinde und ansässigen Unternehmen wichtig.



## Grafik: Ortskern und Dienstleistungsnutzungen in Bellenberg



Quelle: imakomm 2025.

### 3.4 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung

Verallgemeinernde Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede von Regionen, Städten, sowie durch variierende Anforderungen einzelner Branchen und Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Entwicklungen und Anforderungen vielfältig und individuell sind. Auch aktuelle Entwicklungen in der weltpolitischen und – wirtschaftlichen Lage lassen allgemeingültige Aussagen immer mit einer gewissen Vorsicht einhergehen.

#### 3.4.1 Allgemeine Trends deutschlandweit

Die folgende Tabelle zeigt aktuelle, im weitesten Sinne **allgemeingültige Trends mit derzeit hoher Bedeutung für die Nachfrage und die Entwicklung von Gewerbe- und Wirtschaftsflächen in Deutschland** auf (keine abschließende Auflistung). Wie sich zeigt, sind zahlreiche der angeführten Aspekte auch für Bellenberg relevant und müssen so bei der Entscheidung und Entwicklung Berücksichtigung finden.

**Grafik: Trends Wirtschaftsflächenentwicklung in Deutschland**

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für Bellenberg
<b>Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren</b>	Für Unternehmen werden Aspekte wie ein <u>leistungsfähiger Breitbandanschluss</u> , <u>Netzwerke</u> oder weiche Standortfaktoren zur <u>Bindung qualifizierter Mitarbeiter</u> und Schaffung attraktiver Lebensbedingungen vor Ort immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder neue Mobilitätsangebote.	+
<b>Globalisierung und großräumige Abhängigkeiten</b>	Durch die <u>Globalisierung</u> und immer weitreichendere Lieferketten sowie digitale Verflechtungen sind die kleinräumigen <u>Auswirkungen</u> auf die Wirtschaft durch <u>weltpolitische Entwicklungen und großräumige Unsicherheiten</u> immer schwieriger einzustufen.	0
<b>Auswirkungen durch weltpolitische Lage und steigende Energie- und Materialkosten</b>	Durch die <u>aktuelle weltpolitische Lage</u> sowie auch die Folgen der <u>Corona-Pandemie</u> ergeben sich für viele Unternehmen weitreichenden Herausforderungen, die neben steigenden <u>Preisen</u> auch neue Liefer- und Produktionsketten zur Folge haben können. Auswirkungen können abschließend nicht klar benannt werden, sondern sind individuell und vielschichtig, auch nach Branche.	+
<b>Stark variierende Anforderungen an Standorte</b>	Durch stärkere Diversifizierung der Wirtschaft unterscheiden sich die Flächen- und Standortanforderungen immer stärker, so dass <u>kaum verallgemeinernde Ansprüche</u> ermittelt werden können. Kommunen müssen auf individuelle Bedürfnisse von Unternehmen reagieren, um attraktive Firmen an den Standort zu binden.	0

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Rele- vanz für Bellen- berg
<b>Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete</b>	Immer häufiger erfolgt die Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandenen <u>Flächenknappheit in den Kommunen</u> löst, aber auch durch <u>gemeinsam zu tragende Kosten</u> und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende repräsentative Flächen können attraktive, überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden und Fahrtwege können reduziert werden.	+
<b>Industrie 4.0 / Digitalisierung</b>	Die <u>virtuelle Vernetzung</u> von Maschinen und Produktionsschritten führt zu einer Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Erhöhte Ansprüche an Gewerbegebiete und vor allem die <u>digitale Infrastruktur</u> sind eine Folge.	0
<b>Fehlendes Interesse am Flächenverkauf</b>	<u>Nachverdichtung</u> stellt einen wesentlichen Punkt in der <u>Flächenentwicklung</u> dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Unsicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Besitzern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen.	+
<b>Nachhaltigkeit</b>	Nachhaltige Gewerbegebiete, der <u>schonende Umgang mit Ressourcen</u> , allen voran der sparende Umgang mit zusätzlicher Flächenversiegelung, steht heute immer mehr im Fokus der Diskussionen über neue Flächenausweisungen und ist für eine sinnvolle und angepasste Strategie mit zu berücksichtigen.	+
<b>Neue Urbanisierung</b>	Immer stärker – auch durch planerische Möglichkeiten des <u>urbanen Gebietes</u> – wird strategisch eine Funktionsdurchmischung angestrebt und ein verstärktes <u>Nebeneinander</u> aus <u>Wohnen</u> , nicht störendem <u>Gewerbe</u> , <u>Versorgung</u> und <u>Freizeit</u> . Somit kann zusätzlich eine Innenentwicklung und Verkehrsreduktion weiter vorangetrieben werden.	+
<b>Lebenszyklus bestehende Gewerbegebiete</b>	Mit der längeren Lebensdauer von Gewerbegebieten ergeben sich aufgrund von unterschiedlichen Aspekten (Sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz, fehlende zeitgemäße Infrastruktur, Zunahme an Leerständen und „Fehlnutzungen“) immer häufiger aktive Handlungsbedarfe, um Gebiete zukunftsfähig aufzustellen. Auch wenn es sich vielfach um Privatgrundstücke handelt, ist ein Handlungsbedarf von kommunaler Seite immer häufiger notwendig.	++
<b>Doppelte Innenentwicklung</b>	Neben der reinen baulichen Verdichtung ist bei der Innenentwicklung auch die Schaffung bzw. der Erhalt von Grün- und Freiflächen mitzudenken, um eine zu große Versiegelung zu vermeiden und damit auch die Folgen des Klimawandels im Sinne der Überhitzung in verdichteten Räumen oder die Folge von Starkregenereignissen zu minimieren. Es folgt somit ein zweifach durchdachte Nachverdichtung, die auch in Gewerbegebieten immer höhere Relevanz hat.	+
<b>Flächenkreislaufwirtschaft</b>	Der Ansatz verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche und beschäftigt sich in einem Kreislaufprozess mit der intensiven Nutzung von Flächen aber auch mit der möglichen Renaturierung von brachfallenden Flächen im Sinne der Lebenszyklen von Gewerbeflächen	0
++ = sehr hohe Relevanz // + = hohe Relevanz // 0 = geringfügige Relevanz Quellen: imakomm, 2025.		

### 3.4.2 Branchenentwicklungen deutschlandweit / regional

Mit dem Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 und der Energiepreiskrise und dem Ukraine-Krieg hat die globale und damit auch die deutsche Wirtschaft einen deutlichen Einschnitt in ihrer Entwicklung genommen. Dies ist natürlich auch für die Nachfrage nach Gewerbeflächen zu berücksichtigen bzw. die zu erwartende langfristige Folgewirkung genauer zu beleuchten. Der Ukraine-Krieg und die daraus abgeleiteten Unsicherheiten haben weitere Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und zeigen sich auch in aktuellen Prognosen der Wirtschaftsentwicklung (Auswirkungen auf Lieferketten, Energiekosten, Rohstoffpreise, usw.). Konkrete Aussagen und Auswirkungen sind dabei nochmals mehr nach Branchen und auch nach Einzelunternehmen zu treffen.

Hierbei sind grundsätzlich folgende Aspekte zu beachten:

- Eine **quantitative Berücksichtigung** in den **Bedarfsprognosen** ist abseits der verfügbaren Statistiken **kaum möglich** und mit einem Blick auf einen Zeithorizont **bis 2035 auch nicht zielführend**, da notwendige Planungshorizonte für Flächenentwicklung deutlich über die kurzfristig zu erwartenden Auswirkungen hinausgehen und somit nicht gänzlich verzögert werden sollten – natürlich weiterhin aber abhängig von den realen zu erwartenden Bedarfen und im angepassten Umfang umgesetzt werden sollten. Grundsätzlich kann eine flexible Herangehensweise an die Flächenentwicklung nochmals verstärkt empfohlen werden (Planungssicherheit schaffen, aber Entwicklung nach Bedarfen, in Abschnitten und in flexiblen Bauweisen und sicheren Planungsansätzen, wie Rückkaufsrechte, Bauverpflichtungen).
- Dazu ist eine Standortentwicklung nach unterschiedlichen Branchen zu betrachten und damit ggf. auch eine Entwicklung abseits von klassischen Gewerbegebietslagen bzw. im Sinne einer Nachverdichtung verstärkt umzusetzen.
- Auch wenn noch nicht absehbar ist, welchen zeitlichen Verlauf die aktuellen Krisensituationen nehmen werden, so ist doch **mittel- bis langfristig eine Erholung zu erwarten**, die manche **Investitionen** der Wirtschaft – wenn überhaupt – **zeitlich verschiebt oder ggf. einen branchenspezifischen Wandel vollzieht, auf den es auch auf kleinräumiger kommunaler Ebene zu reagieren gilt**.
- Die Auswirkungen sind nach **unterschiedlichen Branchen** und auch einzelnen Unternehmen sehr **differenziert** zu betrachten. Führen aber dazu, dass auf kommunaler

Ebene ein Austausch mit den örtlichen Unternehmen von großer Bedeutung ist, um ggf. bei Themen zu unterstützen, die auch kleinräumig lösbar sind.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen erfolgt eine **vorrangig qualitative Berücksichtigung der Auswirkungen durch die genannten tagesaktuellen Entwicklungen** soweit diese nicht inzwischen in die Statistiken und Nachfragen der letzten Jahre bereits direkt einfließen.

Zunächst sollen die grundlegenden **deutschlandweiten Prognosen** und Entwicklungen dargestellt werden.

Im weiteren Verlauf der Analyse werden diese Themen mit den Ergebnissen der **Unternehmensbefragung und der Expertengespräche** möglichst **konkret** auf den **Standort** übertragen.

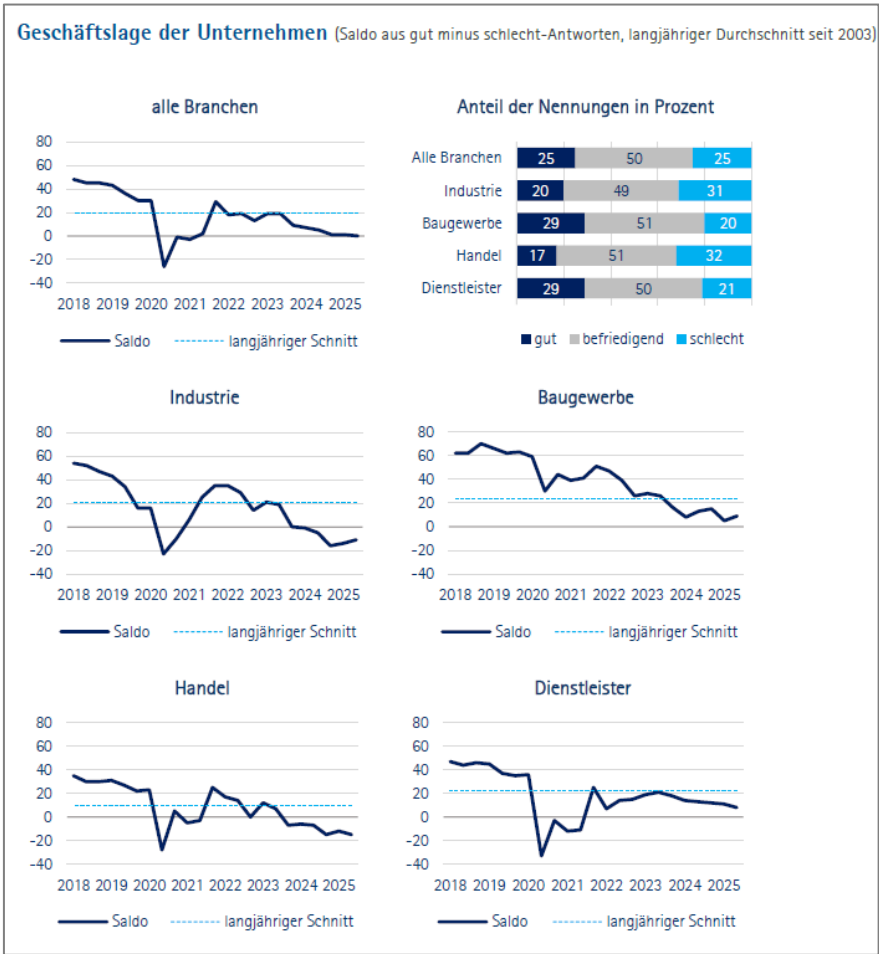
#### **Allgemeine Einschätzung Betroffenheit Branchen Deutschland und Region:**

Die Wirtschaft war von den Entwicklungen der letzten Jahre in fast allen Branchen vorrangig nachteilig betroffen.

Die größten **Schwankungen** in den Geschäftserwartungen haben sich in den letzten Jahren in **Industrie und auch im Baugewerbe** ergeben, mit einem aktuellen vorsichtigen Aufwärtstrend auf niedrigem Niveau. **Dienstleistungen** und **Handel** weisen bei der deutschlandweiten Betrachtung weiterhin pessimistische Entwicklungen Geschäftslagen auf.

Thematisch stehen bei den aktuellen **Risiken** Bürokratie, Steuern, und auch die Energieversorgung mit im Vordergrund. Der Fachkräftemangel betrifft demnach v.a. die Baubranche, während Industrie und Handel v.a. die Inlandsnachfrage als Risiko betrachten.

Grafik: Geschäftslage der Unternehmen - deutschlandweit



Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, DIHK-Konjunkturumfrage Frühsommer 2025.

Grafik: Geschäftsrisiken nach Wirtschaftszweigen - deutschlandweit

**TOP-Geschäftsrisiken nach Wirtschaftszweigen**  
Anteil der Nennungen in Prozent; Mehrfachnennungen möglich, in Klammern Wert der Vorumfrage, **Allzeithoch**

	Industrie	Bau	Handel	Dienstleistungen
1.	65% (70%) Inlandsnachfrage	64% (59%) Fachkräftemangel	68% (68%) Inlandsnachfrage	58% (59%) Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen
2.	62% (63%) Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen	58% (54%) Arbeitskosten	59% (62%) Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen	55% (54%) Arbeitskosten
3.	59% (60%) Arbeitskosten	56% (57%) Energie- und Rohstoff- preise	55% (57%) Arbeitskosten	50% (51%) Inlandsnachfrage
4.	59% (66%) Energie- und Rohstoff- preise	53% (58%) Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen	50% (56%) Energie- und Rohstoff- preise	47% (49%) Fachkräftemangel
5.	47% (45%) Auslandsnachfrage	52% (58%) Inlandsnachfrage	40% (42%) Fachkräftemangel	44% (49%) Energie- und Rohstoff- preise

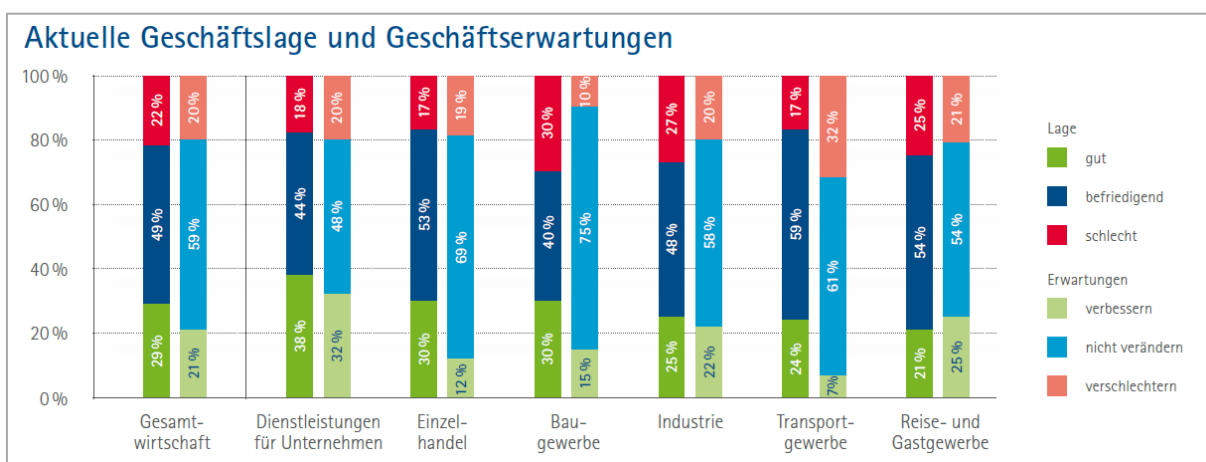
Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, DIHK-Konjunkturumfrage Frühsommer 2025.



Auch mit Blick auf die **Detailbetrachtungen der IHK-Region Schwaben** deuten vorrangig auf maximal gleichbleibende Geschäftslagen und -erwartungen hin. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass **knapp 30 %** der Befragten ihre **aktuelle Geschäftslage als gut** einschätzen.

Besonders große Unterschiede bei den Rückmeldungen der Befragten zeigen sich in der Entwicklung der unternehmensnahen Dienstleistungen sowie in der Industrie. Dies verdeutlicht zugleich, dass die Situation einzelner Betriebe sehr individuell betrachtet werden muss.

#### Grafik: Aktuelle Geschäftslage und -erwartung - IHK Schwaben:



Quelle: IHK Schwaben, Konjunkturumfrage Frühjahr 2025.



### Allgemeine Einschätzung Wirtschaftslage Bellenberg:

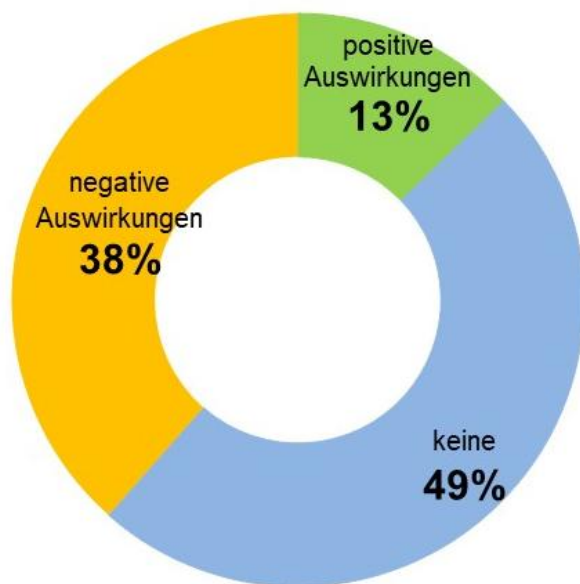
Auch in Bellenberg sind die aktuellen Wirtschaftsentwicklung neben den allgemeinen Statistiken in Bezug auf die ansässigen Unternehmen und ihre Herausforderungen zu betrachten. Hierbei kann v.a. auf die Ergebnisse der Unternehmensbefragung zurückgegriffen werden.

Fast 50% der befragten Betriebe sehen keine Auswirkungen durch aktuelle weltwirtschaftliche Entwicklungen, allerdings sind **38% negativ betroffen**. Nach Branchen zeigt sich v.a. beim **verarbeitenden Gewerbe** ein hoher Anteil von Betrieben mit erkennbaren Auswirkungen – mehrheitlich negativ sowie auch in Teilen im **Handwerk**.

Nach **Unternehmensgröße** sind dabei v.a. die kleineren Betriebe unter 10 Mitarbeitenden von aktuellen Entwicklungen negativ betroffen, während die größeren Betriebe nur geringe bis positive Auswirkungen vermerkt haben.

#### **Grafik: Auswirkungen Weltwirtschaft**

Welche **Auswirkungen** haben oder erwarten Sie für Ihr Unternehmen durch die aktuellen **weltpolitischen / -wirtschaftlichen Entwicklungen**?



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

### 3.5 Unternehmensdispositionen

Ein zentraler Bestandteil der Erarbeitung des Gewerbeentwicklungskonzepts war die aktive **Einbindung der in Bellenberg ansässigen Unternehmen** in verschiedenen Beteiligungsphasen. Ziel war es, sowohl individuelle Unternehmensperspektiven als auch gemeinsame Handlungsbedarfe zu erfassen und in die strategische Planung einzubinden.

In einem ersten Schritt wurde eine **Unternehmensbefragung** durchgeführt, die durch ausgewählte **Einzelgespräche** ergänzt wurde. Diese Phase diente dazu, persönliche Planungen der Betriebe sowie deren Einschätzungen zu den Standortfaktoren auf mikro- und makroökonomischer Ebene zu ermitteln. Dadurch konnten konkrete Entwicklungserwartungen und mögliche Hemmnisse aus Sicht der lokalen Wirtschaft identifiziert werden.

Darauf aufbauend fand ein **Unternehmerworkshop** statt, in dem Vertreter der örtlichen Wirtschaft zentrale Maßnahmen zur Stärkung des Standorts erarbeiteten. Die Diskussionen in diesem Rahmen ermöglichten es, Prioritäten und Lösungsansätze aus Sicht der Praxis zu bündeln und somit gezielt in die Konzeptentwicklung einfließen zu lassen.

#### 3.5.1 Wesentliche Ergebnisse der Unternehmensbefragung

##### Methodik:

Zur Schaffung einer zielgerichteten Analysebasis für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, wurde im Zeitraum März bis Anfang April 2025 eine **Unternehmensbefragung** durchgeführt. Es konnten sich ansässige Unternehmen aller Branchen aus dem gesamten Gemeindegebiet beteiligen.

Die **Befragung** wurde als **Online-Befragung** durchgeführt. Es erfolgte eine direkte Ansprache über die Verwaltung sowie eine Information über Presse und Homepage.

**Zentrale Themen** der Unternehmensbefragung stellten die **Ist-Situation** und **Entwicklung** des eigenen Unternehmens, dem **Unternehmensstandort** sowie aktuelle und **zukünftige Planungen** am Standort dar.

Grundsätzlich bilden die Ergebnisse eine **Grundlage für erste belastbare Einschätzungen** zu aktuellen Entwicklungen und zu Rahmenbedingungen der Wirtschaft in Bellenberg. Dazu können die **angegeben Bedarfe** an Gewerbeflächen eine solide Grundlage bilden, da sie als reale Zahl in die Berechnungen mit einfließen und nicht hochgerechnet werden auf alle Unternehmen (= reale Bedarfe von innen heraus!).

Die **Rücklaufquote** von 40 Betrieben ist für die Gemeindegröße zwar als gut einzustufen, kann allerdings kein vollumfassendes Bild liefern, das auf alle Unternehmen zu übertragen ist. Gerade Detailbetrachtungen nach Branchen und Unternehmensgrößen sind mit einer gewissen Vorsicht einzustufen, können aber ein Stimmungsbild erkennen lassen. Die Ergebnisse wurden daher aber bewusst um weitere individuelle Gespräche ergänzt, um die Inhalte zu verifizieren. Nichtsdestotrotz können die Ergebnisse keine verallgemeinernden Aussagen in Bezug auf die Gesamtwirtschaft ermöglichen.

*Hinweis: eine graphische Darstellung weiterer wesentlicher Erkenntnisse der Unternehmensbefragung ist dem Anhang zu entnehmen.*

### **Strukturangaben:**

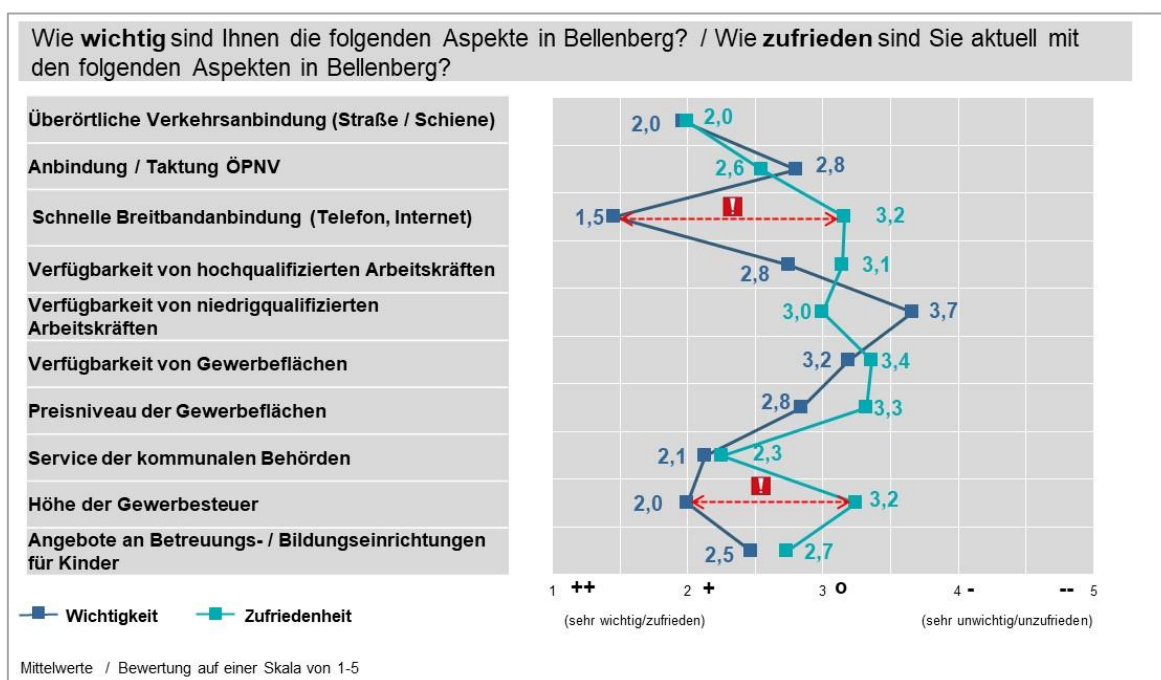
- Teilnehmende **Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen**, klarer Schwerpunkt dabei im Dienstleistungssegment erkennbar (40% der teilnehmenden Unternehmen),
- Hohe Anteile **kleinerer Unternehmen** unter 10 Mitarbeitern, was auch den örtlichen Branchenstrukturen entspricht,
- Breite Verteilung der teilnehmenden Unternehmen über das gesamte Gemeindegebiet. Es wird deutlich, dass in Bellenberg in vielen Bereichen gemischte Nutzungsstrukturen bestehen, statt einer reinen Konzentration des Gewerbes auf den Ortskern und die Gewerbegebietslagen.

### **Zufriedenheit und aktuelle Herausforderungen:**

- **Zufriedenheit** mit dem eigenen Unternehmensstandort ist mit einem Mittelwert von **1,6** als **überdurchschnittlich hoch** einzustufen.
- Aktuelle **Herausforderungen am Unternehmensstandort** ergeben sich vor allem im Bereich der **Breitbandanbindung**, der **Verfügbarkeit von Parkplätzen** sowie die **An- und Abfahrt** am Firmenstandort und der **fehlenden Grundstücksreserven**.

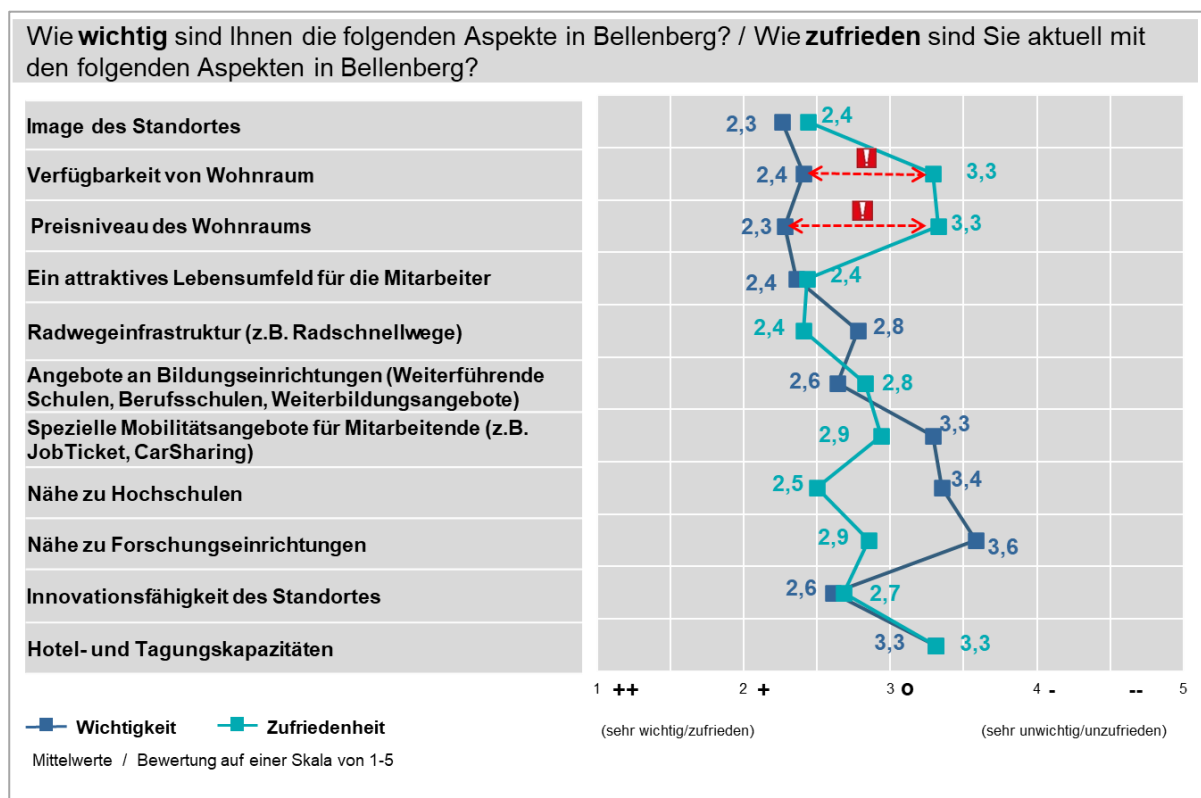
- Bei der Betrachtung der **Zufriedenheit und Wichtigkeit ausgewählter Aspekte** am Standort Bellenberg, zeigt sich, dass neben der bereits genannten Breitbandanbindung v.a. bei der **Gewerbesteuer** große Diskrepanzen in der Bewertung ergeben, was jedoch kein spezifisches Thema von Bellenberg ist. Im Vergleich zu den Nachbarkommunen weist Bellenberg mit einem Gewerbesteuersatz von 320 einen durchschnittlichen Hebesatz auf, nur Illertissen hat einen leicht niedrigeren Wert im direkten Umfeld.
- Weiterhin stehen die Verfügbarkeit und das Preisniveau des **Wohnraums** bei den Unternehmen im Fokus in Bezug auf einen Nachholbedarf des Angebotes. Geringere Diskrepanzen der Wichtigkeit und Zufriedenheit und damit eine **zufriedenstellende Gesamtsituation** zeigen sich bei der verkehrlichen **Erreichbarkeit**, der kommunalen **Services** der Verwaltung, wie auch beim **Image** des Standortes und dem **Lebensumfeld für die Mitarbeiter**. Aber auch bei der Verfügbarkeit von Arbeitskräften und der Gewerbeflächenverfügbarkeit sind die Abweichungen nur gering, so dass insgesamt in vielen Bereichen für die Unternehmen gute Standortbedingungen erkennbar sind.

**Grafik: Wichtigkeit und Zufriedenheit am Standort Bellenberg (I)**



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

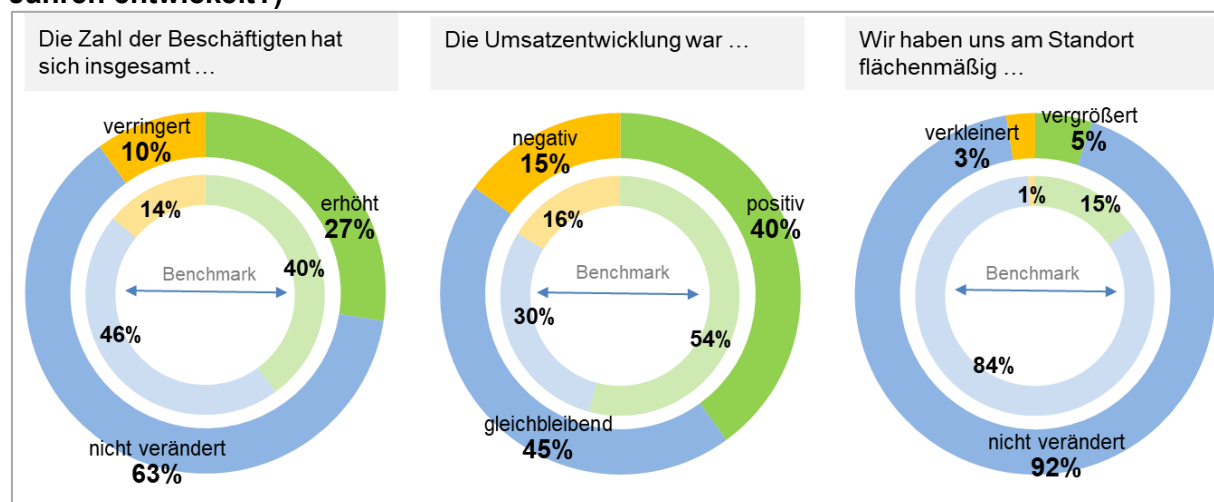
## Grafik: Wichtigkeit und Zufriedenheit am Standort Bellenberg (II)



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

- 40% der **Unternehmen** konnten in den letzten fünf Jahren positive Umsatzentwicklungen, 27% positive Beschäftigtenentwicklungen verzeichnen, nur bei 15 bzw. 10% ergaben sich negative Entwicklungen. Die Situation ist damit als vorrangig ausgeglichen einzustufen, im Vergleich zum Benchmark sind die positiven Entwicklungen aber leicht unterdurchschnittlich.

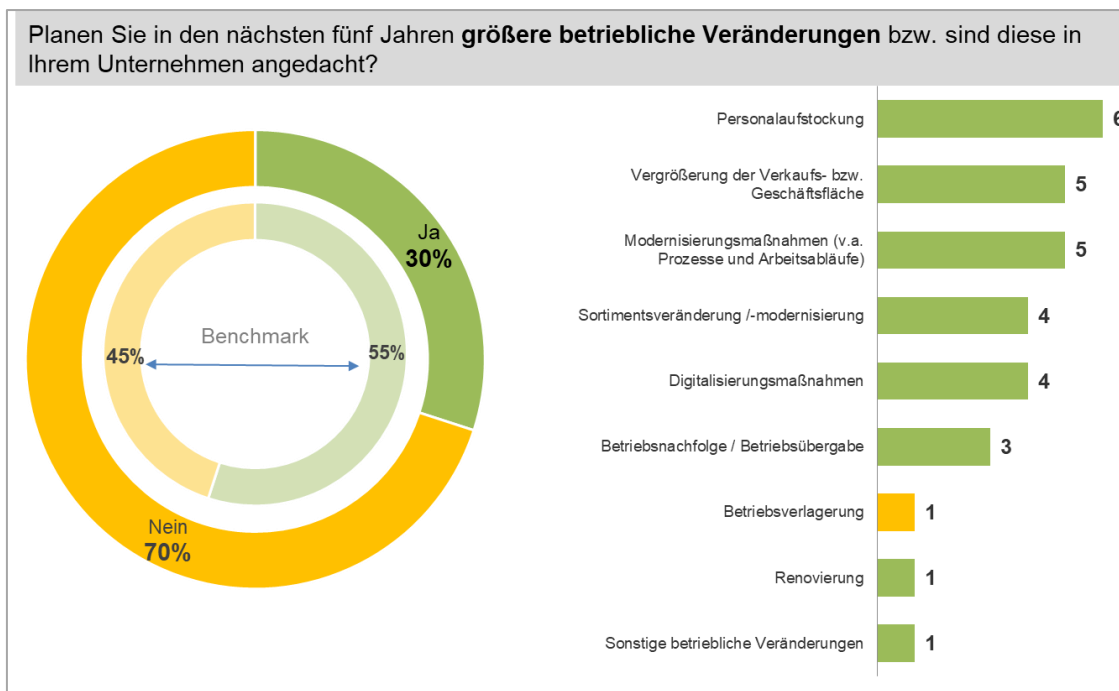
## Grafik: Unternehmensentwicklung (Wie hat sich Ihr Unternehmen in den letzten fünf Jahren entwickelt?)



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

**Planungen / Flächenbedarfe:**

- Grundsätzlich planen 30% der Betriebe betriebliche Veränderungen in den nächsten 5 Jahren, es ergibt sich damit eine **eher geringe Standortdynamik**. Der Schwerpunkt liegt dabei jedoch bei **positiven Standortentwicklungen**, wie Personalaufstockung und Vergrößerung der Fläche wie auch weiteren Modernisierungsmaßnahmen.

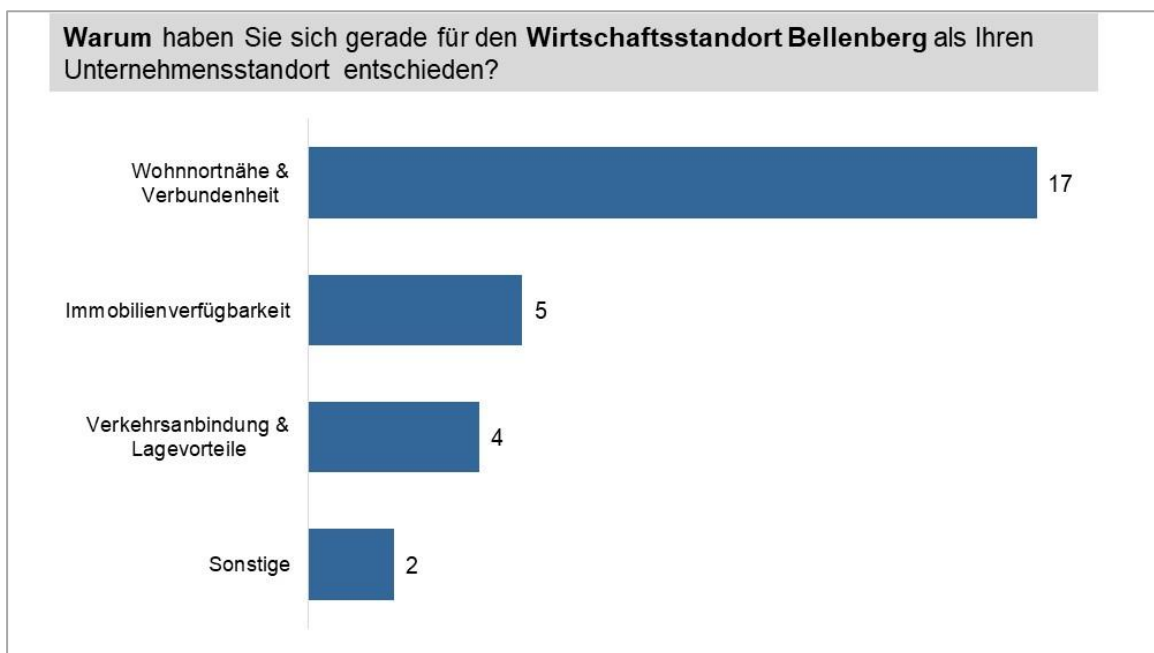
**Grafik: Betriebliche Veränderungen**

Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40, mehrere Antworten möglich.

Die weiteren Ergebnisse der Befragung zeigen außerdem auf, dass gerade die **Standortverbundenheit** und gleichzeitige Bedeutung als Wohnort für die Unternehmen den vorrangigen Standortfaktor darstellen. Dies kann grundsätzlich für die weitere Entwicklung als Vorteil genutzt und noch weiter hervorgehoben werden, da die Gemeindegröße eine individuelle Verbundenheit und damit gegebene Standortvorteile ermöglicht, auch durch einen direkten Austausch.



## Grafik: Entscheidung Standort Bellenberg



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40, mehrere Antworten möglich.

Die Unternehmen melden weiterhin **Bedarfe an Arbeitskräften** unterschiedlicher Qualifikation an, dies stellt allerdings keine Vorrangige Herausforderung für die Mehrzahl der Unternehmen dar. Die Bedarfe werden dabei v.a. bei Betrieben aus dem Handwerk benannt.

**Vorrangige Verbesserungen** wurden von den Unternehmen bei der verkehrlichen Erreichbarkeit (u.a. Verkehrsbelastung und Fahrtdauer in der Ortsmitte, Anbindung ÖPNV in den Gewerbegebietslagen), der digitalen Infrastruktur und beim Gewerbeflächen- / Immobilienangebot benannt.

**Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Unternehmen grundsätzlich am Standort zufrieden sind, aber keine überdurchschnittlichen Entwicklungsdynamiken oder Flächen- und Personalbedarfe bestehen. Es bestehen nichtsdestotrotz auch Rahmenbedingungen mit Entwicklungspotenzial, die für eine weitere Verbesserung der Rahmenbedingungen am Standort Berücksichtigung finden können.**

### 3.5.2 Wesentliche Ergebnisse des Unternehmerworkshops

Der Unternehmerworkshop im Juli 2025 hatte das Ziel, zentrale **Handlungsfelder und Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts** Bellenberg aus Sicht der ansässigen Betriebe zu erarbeiten. Dabei wurden vier Themenfelder vertieft diskutiert: Vernetzung & Kooperation, Alleinstellungsmerkmal, Rahmenbedingungen & Infrastruktur sowie Stärkung von Bestandsunternehmen. Dabei wurde die aktuelle Situation gemeinsam besprochen sowie mögliche Verbesserungsansätze dazu erarbeitet.

#### Vernetzung und Kooperation:

Der Austausch zwischen Betrieben in Bellenberg ist zwar **punktuell** vorhanden, wurde jedoch nicht flächendeckend etabliert. Kooperationen erfolgen bislang überwiegend zufällig und informell; systematische Strukturen fehlen. Auch die **Kommunikation zwischen Unternehmen und Gemeindeverwaltung** ist derzeit kaum ausgeprägt. Zudem besteht bei vielen Betrieben kein vollständiger Überblick über das Leistungsspektrum anderer ortsansässiger Unternehmen, so dass örtliche Zusammenarbeiten und Kooperationen sowie ein Nutzen von bestehender Infrastruktur kaum gegeben ist.

Zur **Verbesserung der Vernetzung** wurde der sukzessive Aufbau einer strukturierten **Austauschplattform** vorgeschlagen, die zunächst digital – etwa in Form einer Online-Unternehmenskarte mit Suchfunktion und Kontaktmöglichkeiten – umgesetzt werden soll. Ergänzend könnten analoge Formate wie regelmäßige Betriebsrundgänge, ein jährlicher „Tag der offenen Tür“, monatliche Unternehmenspräsentationen oder halbjährliche Netzwerktreffen („Firmen-apéro“) etabliert werden. Die Gemeinde übernimmt hierbei eine **Schlüsselrolle als Brückenbauerin und Koordinatorin**, mit einer klar benannten Ansprechperson für Unternehmensbelange sowie der Pflege gemeinsamer Kommunikationskanäle. Die Vernetzung und der Austausch zwischen den Unternehmen müssen natürlich auch weiterführend allein erfolgen können, so dass alle gemeinsam in der Pflicht einer erfolgreichen Umsetzung stehen.

#### Fehlendes Alleinstellungsmerkmal:

Als zentrales Ergebnis des Workshops zeigt sich, dass Bellenberg bislang kein klar definiertes, allgemein anerkanntes Alleinstellungsmerkmal besitzt. Die Diskussion ließ jedoch erkennen, dass vorhandene **Standortvorteile** – insbesondere die gute Erreichbarkeit per Bahn, die

grundsätzliche Nähe zur Autobahn A7 sowie die Lage im Einzugsbereich mehrerer Ballungsräume – gezielter in den Vordergrund gestellt werden können.

Zukünftig könnte Bellenberg als **Standort für kleine, wirtschaftlich starke Nischenunternehmen** positioniert werden, die von kurzen Wegen, einer flexiblen Wirtschaftsstruktur und einer starken Vernetzung profitieren. Ein weiterer Standortfaktor ist die als gut wahrgenommene Kinderbetreuungsinfrastruktur, die im Kontext einer **familienfreundlichen Gemeinde** zu einem Differenzierungsmerkmal ausgebaut werden kann. Für die Standortvermarktung wird empfohlen, **klare Zielgruppen** (z.B. spezialisierte KMU, Betriebe mit Bedarf an engem regionalem Netzwerk, familienfreundlich orientierte Unternehmen) zu definieren und eine abgestimmte Kommunikationsstrategie zu entwickeln.

### **Rahmenbedingungen & Infrastruktur:**

Bellenberg verfügt insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung über eine überdurchschnittlich gute Ausstattung, die mit dem geplanten Kindergartenneubau weiter gestärkt wird. Auch die ruhige Wohnlage in Kombination mit der Nähe zu größeren Städten wurde positiv bewertet. Gleichzeitig wurden Handlungsbedarfe in folgenden Bereichen identifiziert:

- **Gastronomie im Ortskern:** Verbesserung und Ausweitung des Angebots, insbesondere zur Mittagsversorgung für Beschäftigte.
- **Übernachtungsmöglichkeiten:** Mangel an Unterkünften für Geschäftsreisende, Monteur und Gäste; Anstoß privater oder gewerblicher Beherbergungsangebote empfohlen.
- **Ferien- und Zusatzbetreuung:** Bedarf an zusätzlichen Angeboten während der Ferienzeiten, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf weiter zu verbessern.

### **Stärkung von Bestandsunternehmen:**

Die **Gemeinde wird als eine zentrale Partnerin** gesehen, die bereits bei der Ansiedlung neuer Betriebe **aktiv unterstützen und informieren** sollte. Dazu zählen Hinweise auf relevante Ansprechpartner, Fördermöglichkeiten und Netzwerke. Zur **Erhöhung der Sichtbarkeit lokaler Betriebe** werden unter anderem vorgeschlagen: Bannerwerbung an Durchgangsstraßen, Unternehmensporträts im Gemeindeblatt und auf digitalen Kanälen sowie eine einheitliche, optische Aufwertung der Gewerbegebiete. Darüber hinaus wurde die Einrichtung einer zentralen Jobbörse angeregt, in der Stellenangebote aller ortsansässigen Unternehmen

gebündelt und in Verbindung mit einem digitalen Unternehmensverzeichnis veröffentlicht werden.

**Zusammenfassend kann festgehalten werden:**

- Die befragten und beteiligten Unternehmen in Bellenberg konnten in den letzten Jahren mehrheitlich **positive Entwicklungen** verzeichnen und planen auch positive Entwicklungen für die nahe Zukunft am Unternehmensstandort.
- Bei den ansässigen Unternehmen (welche an der Umfrage teilgenommen haben) ergibt sich nur ein **moderater Bedarf an Erweiterungsflächen, die aber eher kurzfristig benötigt werden.**
- **Herausforderungen** ergeben sich bei Themen der verkehrlichen **Erreichbarkeit**, aber auch dem **Breitbandausbau** oder auch dem **Wohnraumangebot**.
- Insgesamt zeigt sich eine geringe Standortdynamik, die Entwicklung in den letzten Jahren ist aber insgesamt ausgeglichen.
- Der Unternehmerworkshop hat deutlich gemacht, dass Bellenberg über **solide Standortqualitäten** verfügt, deren Wirkung jedoch durch gezielte Maßnahmen erheblich gesteigert werden kann.
- Insbesondere eine **institutionalisierte Vernetzung**, ein klar herausgearbeitetes **Standortprofil**, die gezielte **Weiterentwicklung der weichen Standortfaktoren** sowie eine stärkere **Unterstützung und Sichtbarkeit der Bestandsunternehmen** gelten als zentrale Hebel für die zukünftige Standortstärkung.
- **Die Umsetzung führt grundsätzlich zu weiteren Aufgaben und Verantwortlichkeiten bei den Unternehmen selbst, aber auch bei der Gemeinde, die es zu definieren gilt, um realistische Ziele und Maßnahmen zu entwickeln. Ziel muss es sein eine weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes zu ermöglichen und die Standortstärken weiter nach außen zu tragen.**

### 3.6 Ergebnisse regionale Expertengespräche

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeentwicklungskonzepts für die Gemeinde Bellenberg wurden im Mai 2025 Gespräche mit regional relevanten Institutionen geführt, darunter die Handwerkskammern Ulm und Schwaben, die Industrie- und Handelskammer Schwaben sowie der Regionalverband Donau-Iller. Die Gespräche zielten darauf ab, die regionalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, branchenspezifische Entwicklungen sowie die spezifische Position Bellenbergs im Wettbewerbsumfeld zu erfassen. Dabei konnte im Wesentlichen festgehalten werden:

#### Grafik: Ergebnisse der regionalen Expertengesprächen

Zusammenfassung der Ergebnisse aus allen regionalen Expertengesprächen	
<b>Gesprächspartner und Termine</b>	<b>HWK Ulm, HWK Schwaben, IHK Schwaben, Regionalverband</b> Im Mai 2025
<b>Regionale Ausgangslage und Standortbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Region Donau-Iller weist insgesamt eine <b>positive wirtschaftliche Entwicklung</b> auf – geprägt durch eine <b>gute Verkehrsanbindung</b> (A7/A8, Illertalbahn, Nähe zu den Oberzentren Ulm und Neu-Ulm), eine niedrige Arbeitslosenquote sowie leicht steigende Betriebszahlen.</li> <li>Besonders nachgefragt sind gewerbliche Standorte entlang der <b>Hauptverkehrsachsen</b> (insb. A7/A8).</li> </ul>
<b>Gewerbeflächenentwicklung und Nachfragedynamik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in der Region hoch – insbesondere für Logistik-, Produktions- und technologieorientierte Vorhaben. Gleichzeitig besteht erheblicher <b>Flächendruck</b>, sowohl in urbanen als auch in ländlich geprägten Kommunen.</li> <li>In vielen Fällen erschwert dies die Bereitstellung geeigneter Flächen, insbesondere in kleineren Gemeinden mit begrenzten Potenzialen und <b>wachsender Konkurrenz um Flächen</b>.</li> <li><b>Interkommunale Zusammenarbeit</b> wird als strategische Chance gesehen, um größere Entwicklungsprojekte umzusetzen und eine effiziente Flächennutzung sicherzustellen.</li> </ul>
<b>Fachkräftesituation und Arbeitsmarkt in der Region</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Fachkräftemangel stellt eine zentrale Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung. Die tatsächliche Lücke ist aufgrund einer <b>hohen Dunkelziffer</b> unbesetzter Stellen noch größer als statistisch erfasst.</li> <li>Angebote zur Fachkräftegewinnung und Qualifizierung sind vorhanden (z.B. über Kammern, Willkommenszentren, kommunale Bündnisse), werden jedoch nur <b>unzureichend genutzt</b>. Dies verdeutlicht den Handlungsbedarf in der besseren Vermittlung und Aktivierung bestehender Strukturen.</li> </ul>
<b>Spezifikum und Perspektive Bellenberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bellenberg wird innerhalb der Region als kleiner, aber Verkehrlich gut angebundener Standort wahrgenommen, der jedoch häufig „<b>unter dem Radar</b>“ bleibt. Die Lage an der Wachstumsachsen Ulm–Memmingen–Biberach bietet Potenzial, das bislang nicht vollständig ausgeschöpft wird.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärken und Chancen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nähe zur <b>A7, Bahnanbindung</b> und <b>Oberzentren</b></li> <li>– Gute Rahmenbedingungen für Wohnen (z.B. noch funktionierende Nahversorgung)</li> <li>– Potenziale für <b>innerörtliche Entwicklung</b> und Nachverdichtung</li> </ul> </li> <li>▪ Schwächen und Herausforderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>eingeschränkte Standortentwicklung</b>, u.a. aufgrund Grünzäsuren, Topografie, Grundwasserproblematik und Anwohnerinteressen / Zielkonflikten mit Wohnraumentwicklung</li> <li>– <b>Geringe Bekanntheit</b> als Standort, Nachbarn deutlich stärker im Fokus</li> <li>– Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten für Bestandsunternehmen</li> <li>– Kein großer <b>Unternehmenszuzug</b>; Fokus sollte auf Bestandspflege liegen</li> </ul> </li> </ul>
<b>Standort der Kunden und Zulieferer / regionale Abhängigkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der <b>Bestandsentwicklung</b> mit Fokus auf Flächen für Lager, Produktion und moderne Gewerbeeinheiten</li> <li>▪ Bellenberg <b>sichtbarer</b> als Teil der regionalen Wirtschaftsstruktur positionieren (gezielte <b>Standortprofilierung</b> „Perlenkette“ entlang der A7)</li> <li>▪ Förderung <b>interkommunaler Kooperationen</b></li> <li>▪ Bessere Nutzung vorhandener <b>Unterstützungsangebote</b> (z.B. Leistungen von Kammern, Wirtschaftsförderung und Beratungsstellen)</li> <li>▪ <b>Ortskern- und Strukturentwicklung</b> mitdenken, z.B. Sicherung der Nahversorgung, Entwicklung innerörtlicher Büro- und Dienstleistungsflächen zur Stärkung der Funktionsvielfalt</li> </ul>

Quelle: regionale Expertengespräche imakomm, 2025

**Insgesamt zeigen die Expertengespräche**, dass Bellenberg zwar über **solide Standortgrundlagen** verfügt, sich jedoch **strategisch stärker positionieren muss**, um im Wettbewerb mit benachbarten Kommunen zu bestehen. Die größten Potenziale liegen in der gezielten Entwicklung bestehender Strukturen, der aktiven Kooperation mit Partnerkommunen und der besseren regionalen Sichtbarkeit.

Die Gespräche verdeutlichen, dass für Bellenberg vorrangig eine **konsolidierende und qualifizierende Bestandsentwicklung** anzustreben ist. Wichtige Ansätze umfassen:

- **Flächenbereitstellung und -entwicklung** vorrangig für Produktions- und moderne Gewerbeeinheiten aber auch ergänzende Lager- und Verkehrsflächen.
- Aktive **Standortprofilierung** innerhalb der regionalen Wirtschaftsstruktur

- Intensivierung **interkommunaler Kooperationen**, insbesondere zur Flächenentwicklung
- Bessere **Nutzung bestehender Unterstützungs- und Beratungsangebote** von Kammern und Wirtschaftsförderungen
- **Verzahnung von Ortskern- und Gewerbeentwicklung**, um Funktionsvielfalt zu sichern und Attraktivität zu steigern
- Einbindung der ÖPNV- und Bahn-Infrastruktur (Illertal-Bahn) in Standort- und Erreichbarkeitsstrategien

### 3.7 Realitätscheck - Standortfaktoren und -potenziale im landesweiten und regionalen Kontext

Fasst man die Ergebnisse der Analysen und Beteiligungsformate zusammen, so zeigt sich, dass der Standort Bellenberg durchaus eine ausgeglichene wirtschaftliche Entwicklung verzeichnen kann, aber keine überdurchschnittliche Dynamik erkennen lässt. Die ansässigen Unternehmen haben in weiten Teilen eine **solide bis positive Entwicklung** und gerade im **produzierenden Gewerbe** hat der Standort Bellenberg eine **überdurchschnittliche Bedeutung** bei einem Blick auf die Beschäftigtenstrukturen.

Auch wenn keine detaillierten Informationen über Anfragen von außen erfasst wurden und für eine entsprechende Auswertung vorliegen, so kann unter Einbeziehung der Rückmeldungen aus der Unternehmensbefragung nicht von einer erhöhten kurzfristigen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Bellenberg ausgegangen werden – aufgrund fehlender Flächen und eines starken Umlandes gerade auch nicht von außen. Nichtsdestotrotz ist eine **Deckung der internen Erweiterungsbedarfe** und eine gewisse **Flexibilität in der Flächenverfügbarkeit** eine Grundlage für eine solide Standortentwicklung, auch einer kleineren Kommune wie Bellenberg.

Mit einer **Betrachtung** der Gemeinde **im regionalen Kontext** und damit auch der Bedeutungen, die ein Kleinzentrum, wie Bellenberg in der Regionalplanung einnimmt zeigt sich, dass ein Wachstum im Sinne der Schaffung eines „ausreichenden Angebotes an Arbeitsplätzen“ zur Deckung der Bedarfe für den Verflechtungsbereich, also die Gemeinde selbst, grundsätzlich anzustreben ist. Die Gemeinde verfügt über keinen eigenen ausgewiesenen räumlichen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet). Dies ist im Sinne der Stärkung der Gesamtregion in interkommunaler Form langfristig ggf. denkbar, ist aber unabhängig von örtlichen Bedarfen an Erweiterungsflächen in Kernortnähe einzustufen, kann als keinen Ersatz für Flächen im Anschluss an die Bebauung darstellen (siehe



Suchraum Autobahnnähe in der räumlichen Strategie). Die Lage in einem starken Umfeld, umgeben von leistungsfähigen Mittelzentren, macht jedoch v.a. eine **langfristige Sicherung der Bestandsunternehmen** vor Ort zum wesentlichen Ziel sowie ein **angepasstes Wachstum** mit einer **aktiven Vermarktung für kleinere und mittlere Unternehmen**, die die Standortvorteile einer kleineren Kommune mit einer guten Anbindung nutzen möchten. Weitere Details sind im Rahmen der räumlichen und inhaltlichen Strategie abzulesen.

**Dies bedeutet strategisch:**

- ein **überdurchschnittliches Wachstum** des Wirtschaftsstandortes Bellenberg ist aktuell **nicht zu erwarten** bzw. würde einen großen Aufwand und einer aktiven Vermarktung bedürfen.
- Die eingeschränkten Flächenpotenziale angrenzend an den Kernort lassen eine Entwicklung **vorrangig kleinerer und mittlerer Einheiten** realistisch erscheinen. Eine **klare Standortvermarktung** ist für eine Ansiedlung weiterer Unternehmen unerlässlich, zusammen mit einer Strategie anzusprechender erwünschter Branchen – ohne hierbei einen vollständigen Ausschluss anderer Branchen zu verfolgen. Schwerpunkte können dabei auf innovativen Branchen liegen sowie auf der Ergänzung bereits am Standort etablierter Branchen, inkl. der Schaffung von örtlichen Wertschöpfungsketten (passende Zulieferer, Dienstleister, etc.)
- Die **Bindung** der bereits **ansässigen Unternehmen** an den Standort sollte weiterhin im Vordergrund stehen und damit auch die **Erfüllung von Erweiterungsbedarfen**.
- Die **Rahmenbedingungen** und auch die **Entwicklung des Wohnstandortes** zusammen mit der **entsprechenden Infrastruktur**, wie auch eine **aktive Wirtschaftsförderung** stellen wichtige Bausteine für eine angepasste Entwicklung und ein gesundes Wachstum dar.
- Strategisch sind Entwicklungen auch von der einer **verbesserten verkehrlichen Anbindung** abhängig, die durch eine direkte Anbindung an die Autobahn zu erreichen sind.

### 3.8 SWOT -Analyse

Die im Rahmen der Standort- und Strukturanalyse, Unternehmensbefragung und Expertengespräche gewonnenen Erkenntnisse lassen sich in einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT) zusammenfassen. Diese verdeutlicht die wesentlichen Einflussfaktoren für die zukünftige Gewerbeentwicklung der Gemeinde Bellenberg.

## Grafik: SWOT-Analyse

### STÄRKEN:



Wettbewerbsvorteile & positive Merkmale

#### Fokus Gewerbe:

- **Günstige Lage** im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm: Vorteil durch Nähe zu größeren Zentren wie Vöhringen, Illertissen und Ulm → schafft positive Ausstrahlungseffekte
- **Verkehrsanbindung:** Nähe zur Autobahn A7 und zur Bahnstrecke Ulm–Memmingen mit eigenem Bahnhof → gute Erreichbarkeit gerade für Pendler
- **Solide Grundversorgung und Infrastruktur:** Grundausstattung und Versorgung vor Ort (u.a. auch Bildung und Gesundheit, Nahversorgung) vorhanden
- Intaktes Gewerbegebiet im **süd-östlichen Gemeindegebiet, zusammenhängender Gewerbestandort**
- Hohe Bedeutung des **produzierenden Gewerbes** vor Ort

#### Weitere:

- Städtebaulich: Kompaktes Gemeindegebiet mit klar erkennbarem Ortskern mit Versorgungsfunktion
- Gute überörtliche Verkehrsanbindung durch Bahnlinie und Staatsstraße
- Chancen durch aktuelle Entwicklungen verschiedener Standortlagen in Ortskernnähe

### SCHWÄCHEN



Wettbewerbsnachteile & interne Herausforderungen

#### Fokus Gewerbe:

- **Flächenknappheit:** Aufgrund der Nähe zu Nachbarkommunen und naturräumlicher Gegebenheiten (z.B. Illeraue) sind eigene Entwicklungsmöglichkeiten stark limitiert → geringe Erweiterungsmöglichkeiten bei Gewerbeentwicklung
- **Fehlendes Alleinstellungsmerkmal:** keine ausgewiesenen Alleinstellungsmerkmale im Wirtschaftsprofil, kein spezifischer Branchenfokus
- **Begrenzte Sichtbarkeit:** Im Vergleich zu Nachbarkommunen wie Vöhringen oder Illertissen ist die wirtschaftliche Außenwahrnehmung geringer, jedoch auch bedingt durch Gemeindegröße.
- **Konfliktpotenzial** (insbesondere durch Immissionen) durch Nähe von Gewerbe zum Wohnen
- **Funktionswandel** von Standorten mit bisherigem gewerblichem Schwerpunkt

#### Weitere:

- Untergenutzte Flächen im Innenbereich
- Zerschneidung des Siedlungskörpers durch Bahnlinie und Staatsstraße = trennende Wirkung
- Hohe Verkehrsbelastung (insbesondere Staatsstraße)
- Aufenthaltsqualität im Ortskern und auch Freizeitnutzungen mit Entwicklungspotenzial

## CHANCEN

### Externe Potenziale & Entwicklungsmöglichkeiten



#### Fokus Gewerbe:

- Verstärkte **interkommunale Zusammenarbeit** bei der Gewerbeentwicklung: Synergien mit Illertissen und Vöhringen nutzen
- Trend zur **dezentralen Arbeitswelt** / Homeoffice → erhöht Attraktivität kleinerer Gemeinden für wohnortnahe Arbeitsplätze
- **Verkehrsprojekte** (z. B. Anschlussstelle A7, Verlegung NU 15) könnten Standortvorteile erheblich verbessern → wichtig für Logistik und Zuliefergewerbe und Perspektiven für Gewerbeansiedlung.
- Digitalisierung und **smarte Infrastrukturen**: Chancen, durch gezielte Förderung kleiner innovativer Betriebe attraktiv zu werden (z. B. Handwerksbetriebe, IT-Dienstleister).
- **Innerörtliche Entwicklungsflächen vorhanden**, die auch mit gemischten Nutzungen für nicht störendes Gewerbe denkbar sind und ergänzende Standorte zur Stärkung des Gesamtstandortes sein können.

#### Weitere:

- Entwicklung des Ortskerns mit bereits in Planung befindlichen Flächenpotenzialen, u.a. Weiterentwicklung nicht störendes Gewerbe, Aufenthaltsqualität
- Nachverdichtung durch Aufstockung der Bestandsgebäude möglich
- Zentrale innerörtliche Entwicklungs- und Freiraumflächen im Gemeindebesitz

## RISIKEN



### Externe Bedrohungen & ungünstige Entwicklungen

#### Fokus Gewerbe:

- **Überstrahlung durch benachbarte Mittelzentren**: Vöhringen und Illertissen bieten deutlich größere Flächen und Infrastruktur → potenzielle Gewerbeansiedlungen mit Fokus an diesen Standorten ohne klare Standortvorteile in Bellenberg
- **„Kippen“ der Gewerbegebiete** durch merkliche Zunahme an Wohnnutzungen und geringere Möglichkeiten einer klassischen gewerblichen Entwicklung
- Zunehmender **Flächendruck & Nutzungskonkurrenz** → Flächenkonflikte zwischen Wohnbebauung, Gewerbe und Verkehr
- **Rückgang oder Alterung der Bevölkerung** → langfristig Mangel an Fachkräften und wirtschaftlicher Dynamik
- **Gefahr des Wegzugs örtlicher Betriebe** bei fehlenden adäquaten Entwicklungsmöglichkeiten am Standort.

#### Weitere:

- Fehlender Konsens bei Zielvorstellungen der Gemeinde und Interessen privater Vorhabenträger
- Konkurrenz für Nutzungen im Ortskern und Einzelhandel durch starke Nachbarkommunen und Online-Angebote

Quelle: imakomm, 2025.

---

## **Ist-Situation Flächenbestand und Branchenstruktur**

---

## 4 Ist-Situation Flächenbestand: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen

### 4.1 Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete

#### Grundsätzliche Einordnung:

**Gewerbegebiete** nehmen immer stärker **unterschiedliche Ausprägungen**, Rahmenbedingungen und Qualitäten an. Sie sind nicht mehr als einheitliche Kategorie zu verstehen, sondern unterscheiden sich nach ihren Nutzungen, Strukturen und **spezifischen Charakteristika**. Da auch die Standortanforderungen von Unternehmen an ihren Standort immer deutlicher variieren, sind spezifische Rahmenbedingungen und deren klare Zuordnung nach Typ, Lage oder Nutzung eine immer wichtigere Grundlage, auch zur zukunftsfähigen Entwicklung im Bestand. Weiterhin bestehen immer mehr **Gewerbegebiete**, die entsprechend „**in die Jahre gekommen sind**“, d.h. es bestehen klare Sanierungsbedarfe im Gebäudebestand, die in vielen Fällen nicht mehr den aktuellen Standards und Anforderungen entsprechen, gerade für eine Nachbelegung oder Vermietung. Hinzu kommen vermehrte Leerstände und untergenutzte Flächen, unklare Besitzverhältnisse sowie auch „Fehlnutzungen“, wie Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten oder Lagerflächen.

Daher hat neben der strategischen Ausrichtung neuer Gewerbegebietslagen auch die Einordnung bestehender Gewerbegebietslagen, die gewollt oder historisch gewachsen **bestimmte Funktionen** einnehmen oder Entwicklungsbedarf aufweisen, eine wesentliche Bedeutung für Standortentscheidungen.

**Standorttypologien** charakterisieren unterschiedliche Arten von (Gewerbe-)Gebieten, die wiederum verschiedene Nutzergruppen ansprechen. So variieren je nach Standorttypologie der **Unternehmensbesatz** (bspw. Dienstleister, kleinflächige Handwerksbetriebe oder Produktionsbetriebe) und die **städtebauliche Charakteristik und Gestaltung** (historisch gewachsen, hoher bzw. geringer Grünflächenanteil und Aufenthaltsqualität, Größe der Grundstücke / Gebäude), ebenso die **Lage** (integriert, verkehrsgünstig mit überörtlicher Anbindung oder Stadtteillage).

Nicht alle Gewerbebranchen sind heute als vorrangig gewerbeflächenrelevant bzw. gewerbeflächennachfragend einzustufen, da gerade nicht störende Wirtschaftszweige mit einem hohen Anteil an Büronutzungen an weiteren integrierten Standorten – oder eben auch in Innenstädten – sinnvoll und förderlich für das Umfeld untergebracht werden. Auch die **Entwicklung von**

**gemischten oder urbanen Quartieren** gerät hier wieder stärker in den Fokus. Die Nähe zu Infrastruktur und die gemischte Nutzung von Wohnen, Arbeit und Freizeit rückt dabei wieder in den Mittelpunkt und ist daher auch im Rahmen einer Gewerbeflächenstrategie relevant.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die grundsätzlich gegebenen Standorttypologien (nicht abschließend).

#### Grafik: Wesentliche Standorttypen Gewerbegebiete

Standorttypen	Wesentliche allgemeine Merkmale
<b>„Klassisches Gewerbegebiet“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meist gewachsene Gewerbestandorte mit einer Nutzungsmischung aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, büroaffinen Branchen oder auch Einzelhandel unterschiedlicher Größe. Geprägt durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, z.T. stark wechselnde städtebauliche Attraktivität, auch abhängig vom Alter.</li> </ul>
<b>Produktions- oder Logistikstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet mit einem Schwerpunkt auf größeren Einheiten aus den Bereichen Produktion und Logistik</li> </ul>
<b>Bürostandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorrangiger Standort mit Büronutzungen und somit vermehrt Dienstleistungsunternehmen. Gute verkehrliche Erreichbarkeit oder zentrale Lage als Standortfaktor, Repräsentativität des Standortes meist hoch.</li> </ul>
<b>Gewerbe- / Technologiepark</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oft mit einheitlichem Konzept geplanter Standort mit höherem Aufenthaltswert. Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbranchen ggf. Konzentration auf einzelne Branchen mit hohem Innovationsgrad, Vorteil einer gemeinsam nutzbaren Infrastruktur.</li> </ul>
<b>Gründerzentren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort für Existenzgründer aus unterschiedlichen Branchen, meist gefördert durch öffentliche Mittel, mit gemeinsamer Infrastruktur zur Unterstützung von Start-Ups.</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorrangige Nutzung durch (großflächigen Einzelhandel, dann auch Sondergebiet), häufig Fachmärkte oder große Lebensmittelanbieter in verkehrlich gut erreichbarer Lage, z.T. geringe städtebauliche Attraktivität.</li> </ul>
<b>Urbanes Quartier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemischte Standortlage mit Nutzungen aus nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzungen sowie einer guten infrastrukturellen Ausstattung. Häufig hohe Aufenthaltsqualität und Ziel der Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen zusammen mit Angeboten an Freizeitnutzungen.</li> </ul>
<b>Nachhaltige Gewerbegebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet (auch in Bestandsgebieten umsetzbar) mit einem Fokus auf nachhaltiger Entwicklung in Bezug auf Mobilität, Einsatz erneuerbarer Energien, umweltschonendes, klimaneutrales Wirtschaften, Altlastensanierung, Unterstützung sozialer Aspekte, etc.</li> </ul>
<b>Kleingewerbe- / Handwerkerhöfe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Regel Gebäudekomplexe mit kleineren bis mittleren Mieteinheiten mit einer einheitlichen Verwaltung. Infrastrukturell lassen sich Betriebe aus Handwerk und Produktion verwirklichen.</li> </ul>

## 4.2 Gewerbeflächenbestand Bellenberg

Der Gewerbeflächenbestand in Bellenberg wurde durch Vor-Ort-Analysen im Januar / Februar 2025 analysiert und per Fotodokumentation, Luftbildanalyse und Auswertung der Planungssituation bewertet.

Das Kleinzentrum Bellenberg **verfügt vor allem über eine größere zusammenhängende Gewerbegebietslage** mit klassischer Gewerbemischung im Südosten der Kerngemeinde (Am Mühlholz).

Weiterhin bestehen Gewerbestandorte von Einzelunternehmen mit **unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und Rahmenbedingungen** (Ziegelwerk, Firma Motz).

Zudem ist im Gemeindegebiet auf mehrere Flächen hinzuweisen, die ihre vorrangige gewerbliche Nutzung heute nicht mehr vorhalten können oder die aufgrund der umgebenden Nutzungen und bestehender Konflikte (v.a. Nähe zu Wohnnutzung) zukünftig nur noch eingeschränkt für eine rein gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Diese Fläche werden im Rahmen der Planungs- und Potenzialflächen genauer mit betrachtet.

Die wesentlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Gewerbeflächen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen, sowie die räumliche Verortung den folgenden Karten. Zudem erfolgt eine Detailbeschreibung dreier ausgewählter Standorte in Form von Einzelsteckbriefen (Anhang).



**Grafik: Gewerbeflächen / Bestandsgebiete in Bellenberg**

Gewerbegebiet / Sonstiges Gebiet	Wesentliche allgemeine Merkmale / Nutzungen	Standorttyp / Bewertung
<b>Ziegelwerk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Firmengelände Ziegelwerk Bellenberg Wiest GmbH &amp; Co. KG inkl. Lagerflächen</li> <li>- Wertstoffhof Bellenberg</li> <li>- Lage am südöstlichen Ortseingang, gute Anbindung an die ST2031 über die Tiefenbacher Straße, Autobahnanbindung allerdings nur durch Gemeindegebiete möglich</li> <li>- Vorhandene Freiflächen als Erweiterung des Ziegelwerks vorgesehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produktionsstandort mit nur einem Betrieb sowie angehörigem Lehm- und Tonabbau</li> <li>- Teilweise als GI ausgewiesen, z.T. ohne Bebauungsplan</li> <li>- Attraktive Lage durch Nähe südlicher Ortseingang und vorhandene Anbindung</li> </ul>
<b>Am Mühlholz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einheiten unterschiedlicher Größe vorrangig aus Produktion und Handwerk</li> <li>- Lage am südöstlichen Ortseingang, gute Anbindung an die ST2031 über die Tiefenbacher Straße, Autobahnanbindung allerdings nur durch Gemeindegebiete möglich</li> <li>- Freiflächen / ungenutzter Flächen (u.a. Parkplätze) sowie zum Teil Wohnnutzungen vorhanden, Verfügbarkeit allerdings nicht gegeben, in Teilen Unternehmenserweiterungen.</li> <li>- Haas-Gelände als Potenzialfläche noch gegeben (<i>genauere Bewertung bei den Potenzialflächen</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klassisches Gewerbegebiet</li> <li>- Wesentlicher intakter und zusammenhängender Gewerbestandort</li> <li>- In Teilen unstrukturierter Gesamteindruck</li> <li>- Grundsätzlich leistungsfähiger Gesamtstandort</li> <li>- Als GE und GI im B-Plan ausgewiesen</li> </ul>
<b>Hammerschmiede</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemalig gewerblich genutztes Gebiet, vermehrte Wohnnutzungen führen zu gemischtem Gebietscharakter</li> <li>- Zwischen Bahntrasse und Mühlbach gelegen, eingeschränkte Anbindung zum restlichen Gemeindegebiet</li> <li>- Erschwerte Zufahrt entlang der Bahntrasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unstrukturierter Gesamteindruck, gemischte Nutzungen aus Handwerk, Dienstleistungen und Wohnen</li> <li>- Gewerbe nicht mehr vordergründig</li> <li>- Kein Bebauungsplan vorhanden</li> </ul>
<b>Firma Motz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nördlicher Teil als bestehende Gewerbenutzung Einzelunternehmen Baubranche (<i>südliche Bereiche werden bei den Potenzialflächen gesondert bewertet</i>)</li> <li>- Erschwerte Zufahrt durch Wohngebiet</li> <li>- Direkt an der Bahntrasse gelegen</li> <li>- Angrenzende Wohnnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewachsenes Gewerbegebiet, großer Anteil an Lagerflächen, unstrukturierter Gesamteindruck</li> <li>- Konflikte aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung zu erwarten</li> <li>- Kein Bebauungsplan vorhanden</li> </ul>

Quelle: imakomm, 2025.

Es zeigt sich:

- Bellenberg verfügt über verschiedene Standorte mit gewerblicher Nutzung. Neben ansässigen Einzelunternehmen besteht v.a. das Gebiet am Mühlholz als zusammenhängende Gewerbegebietsfläche.
- In Bellenberg bestehen **nicht in allen gewerblich genutzten Bereichen Bebauungspläne**, was auch zu Fehlnutzungen an einigen Standorten geführt hat, die Standorten einen derzeit gemischten Nutzungscharakter geben.
- In Bellenberg sind heute **nur noch in sehr eingeschränktem Umfang verfügbare Freiflächen im Bestand** vorhanden, die weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen ermöglichen. Das Haas-Gelände stellt heute grundsätzlich die einzige noch direkt verfügbare Potenzialfläche dar, die für eine klassische gewerbliche Nutzung kurzfristig nutzbar wäre.
- Weitere Flächen im Bestand sind bereits überplant, stellen Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe dar oder ein Zugriff auf private Flächen ist aktuell nicht zu erwarten.
- Weiterhin sind mehrere Gebiete und Areale vorhanden, die zukünftig aufgrund der Lage oder der verstärkten Wohnnutzung nur noch als gemischte Gebiete zu entwickeln sind und nicht mehr für klassische Gewerbegebietslagen.

→ **Es sind nur in sehr geringem Umfang Flächen für eine flexible Reaktion auf Erweiterungsbedarfe und Anfragen vorhanden.** Es ist daher wesentlich, die **wenigen vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten** in der Fläche **strategisch sinnvoll zu belegen**, gerade auch, wenn direkte Eingriffsmöglichkeiten durch die Kommune in die Planung / Nutzung gegeben sind. Für weitere Bereiche ist es wesentlich abzuwägen, ob Planungen notwendig werden, um unerwünschte Nutzungen zu vermeiden.

### 4.3 Planungsflächen im Gemeindegebiet

Neben der Betrachtung von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand, sind wesentliche Potenziale für eine gewerbliche Entwicklung vor allem bei den bereits im Flächennutzungsplan (=vorbereitende Bauleitplanung) für eine entsprechende gewerbliche Nutzung vorgesehenen **Planungsflächen** zu sehen. Es bestehen in Bellenberg unterschiedliche weitere Flächen, die bereits grundsätzlich für zukünftige gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, für die jedoch noch kein Bebauungsplan besteht. (s. folgende Grafik → Zentrale Daten zu den Planungsflächen in Bellenberg).

Es zeigt sich, dass **gewerbliche Planungsflächen** für eine Entwicklung grundsätzlich noch **bestehen**, dabei aber v.a. die aktuelle Verfügbarkeit eingeschränkt ist. Grundsätzlich ist v.a. das Fischer-Gelände für eine gewerbliche Nutzung denkbar, auch wenn die Fläche aufgrund der Stromtrasse in der Nutzbarkeit nach Norden eingeschränkt ist.

Ergänzend ist in Bellenberg eine Betrachtung weiterer Flächen wichtig, die für eine gewerbliche Nutzung denkbar sind oder bisher für Gewerbenutzungen im Fokus standen, aber zukünftig ggf. andere Schwerpunkte in der Nutzung erfahren werden.

Die Betrachtung der Planungs- und Potenzialflächen zeigt, dass grundsätzlich noch Entwicklungsflächen gegeben sind, die aber gewisse Unsicherheiten in der Entwicklung aufweisen.

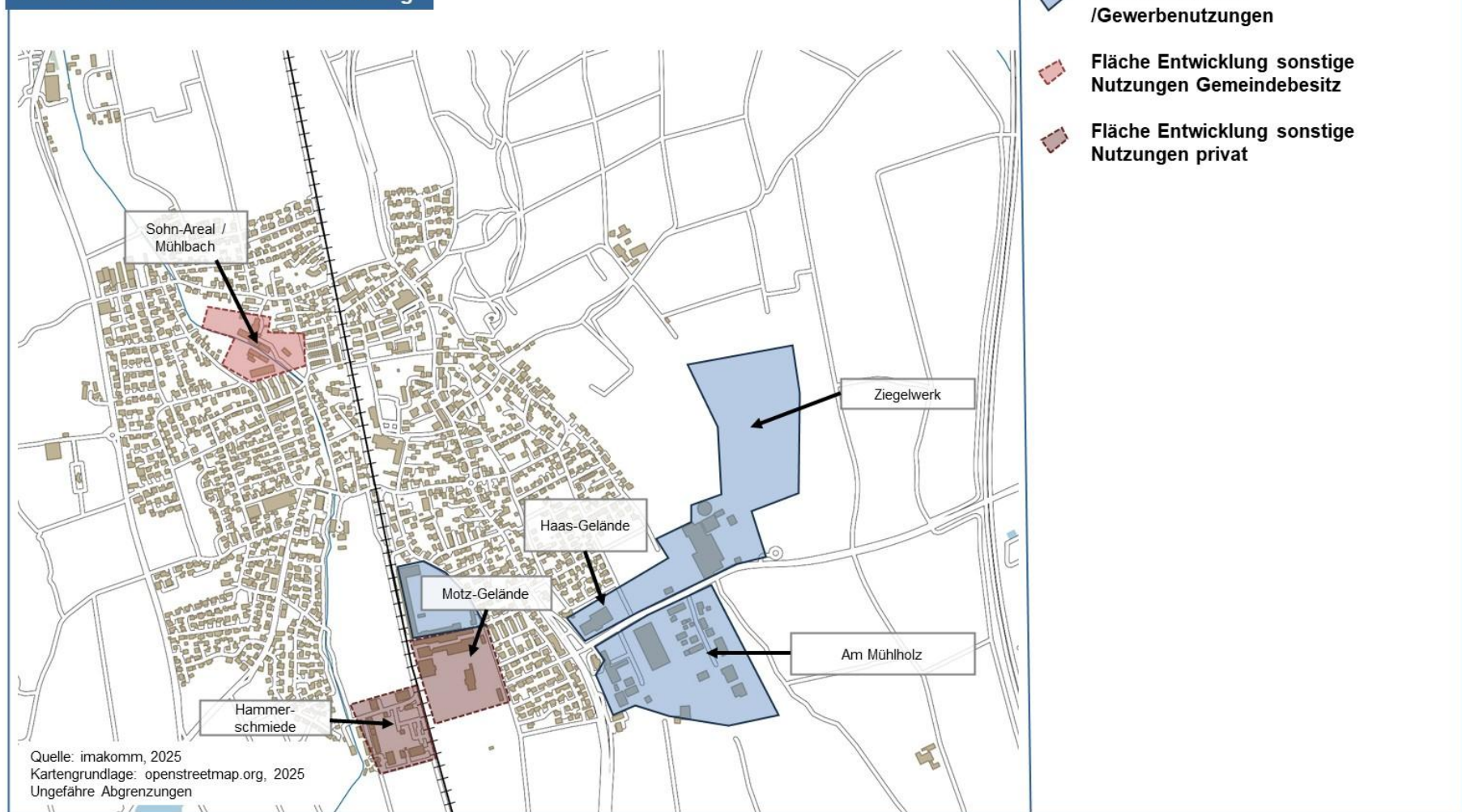
Vor diesen Hintergrund nimmt eine gesamtgemeindliche Strategie nach Branchen und damit auch die Berücksichtigung der weiteren Standorte eine große Bedeutung ein für die weitere Standortentwicklung.

**Grafik: Planungs- und Potenzialflächen in Bellenberg**

Gewerbegebiet / Sonstiges Gebiet	Wesentliche allgemeine Merkmale	Standorttyp / Bewertung
<b>Flächen gewerbliche Planung FNP</b>		
<b>FNP-Fläche Nord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche im FNP für gewerbliche Nutzung vorgesehen, derzeit landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- Erschwerte /unklare Eigentumsverhältnisse</li> <li>- Stromtrasse kreuzt das Gebiet</li> <li>- Attraktive Lage direkt am nördlichen Ortseingang</li> <li>- gute Anbindung an die ST2031</li> <li>- Direkt an der Bahntrasse gelegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbliche Entwicklung denkbar, Lage und Größe ausreichend, geringes Konfliktpotenzial</li> <li>- Potenzialfläche für Neuan siedlungen, Einzige größere Potenzialfläche in Bellenberg</li> </ul>
<b>FNP-Fläche Süd</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Größere Freiflächen im südlichen Bereich angrenzende an das Motz-Gelände</li> <li>- Landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- Erschwerte Zufahrt durch Wohngebiet</li> <li>- Direkt an der Bahntrasse gelegen</li> <li>- z.T. Angrenzende Wohnnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbliche Entwicklung grundsätzlich denkbar, allerdings durch Umfeldnutzungen und v.a. Zufahrt erschwert.</li> </ul>
<b>Weitere Potenzialflächen</b>		
<b>Haas-Gelände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeitige leerstehende Flächen / Gebäude im Gemeindebesitz</li> <li>- Lage am südöstlichen Ortseingang, gute Anbindung an die ST2031 über die Tiefenbacher Straße, Autobahnanbindung allerdings nur durch Gemeindegebiete möglich</li> <li>- Grundsätzlich für gewerbliche Nutzung gute Ausgangssituation, nach Norden angrenzende Wohnnutzung zu berücksichtigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbliche Entwicklung möglich</li> <li>- Direkte Lage am Ortseingang mit guter Sichtbarkeit und ebener Fläche</li> <li>- Ansiedlung Bauhof notwendig, wenn keine Alternativen Standorte vorhanden</li> </ul>
<b>Motz-Gelände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeitige Nutzung durch Firma Nilfisk sowie in Teilen weitere Firmen</li> <li>- In Teilen untergenutzt / leerstehende Flächen / Gebäude</li> <li>- Erschwerte Zufahrt durch Wohngebiet</li> <li>- Direkt an der Bahntrasse gelegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewachsenes Gewerbegebiet, inzwischen aber im Umbruch</li> <li>- Konflikte aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung zu erwarten</li> </ul>
<b>Sohn-Areal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeit leerstehendes, brachliegendes Areal, ehemals Reinigungsfirma Sohn;</li> <li>- Fläche bereits in Gemeindebesitz</li> <li>- Fläche zum Teil mit Altlasten belastet</li> <li>- Westlich der Bahntrasse gelegen</li> <li>- Erschwerte verkehrliche Anbindung, inmitten eines Wohngebiets</li> <li>- Derzeitige Planung zur Entwicklung als Wohnstandort, z.T. aber auch mit gemischten Nutzungen denkbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeit aufgrund des Umbruchs noch unstrukturierter Gesamteindruck, aber Planung aktuell vorhanden</li> <li>- Gewerbe nicht mehr vordergründig aufgrund der Umfeldnutzungen</li> </ul>
<b>Poppenbühl</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzialfläche im westlichen Gemeindegebiet, derzeit ohne Planungsgrundlage</li> <li>- Im Gemeindebesitz</li> <li>- Erschwerte Erreichbarkeit, angrenzende Wohnnutzungen</li> <li>- Altlasten am Standort gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Lage und Erreichbarkeit gewerbliche Entwicklung nicht vorrangig denkbar</li> </ul>

## Grafik: Ist-Situation Gewerbeflächen Bellenberg

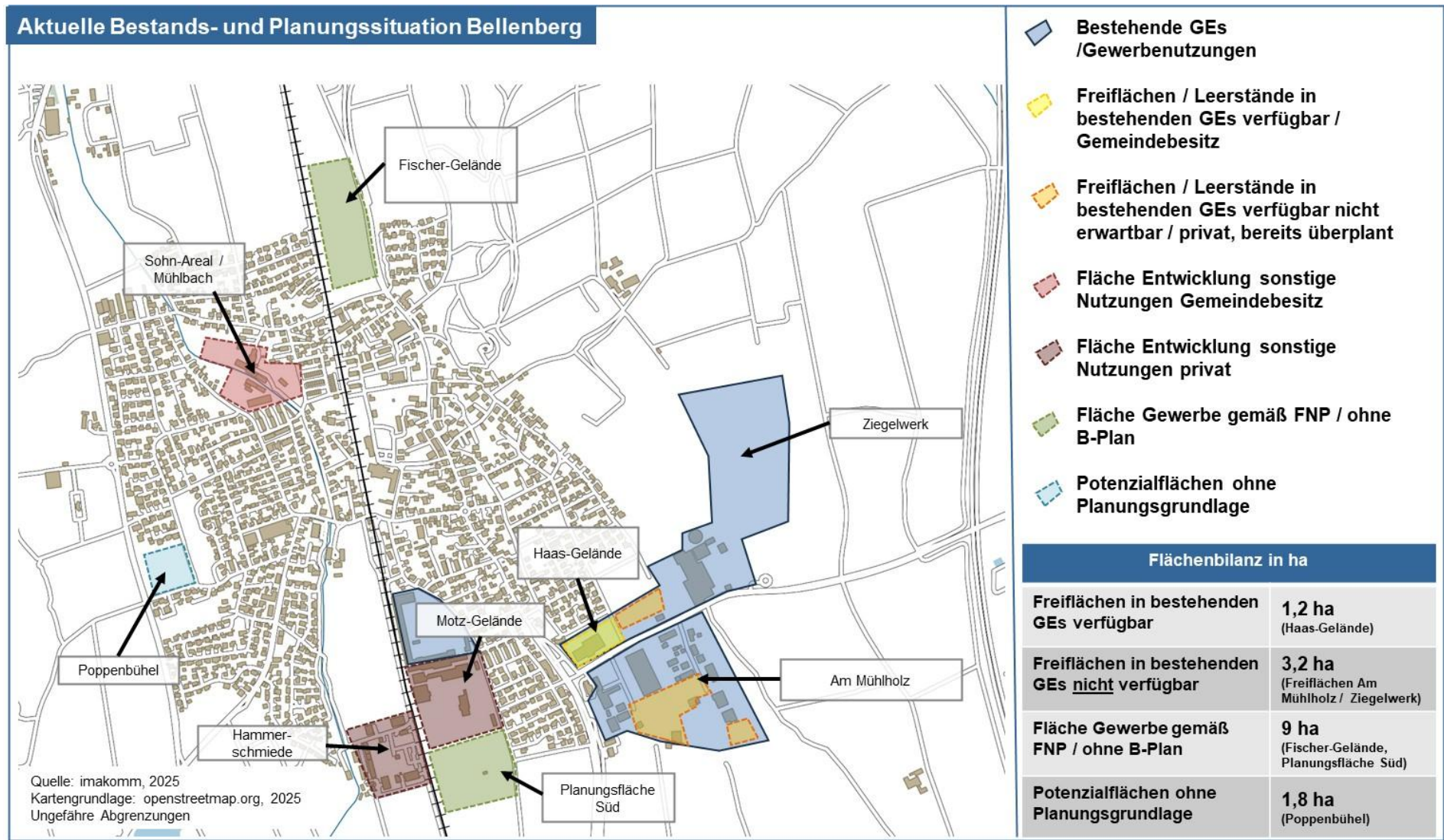
### Aktuelle Bestandsflächen Bellenberg



Quelle: imakomm, 2025.



Grafik: Gewerbegebietslagen, Planungs- und weitere Potenzialflächen Bellenberg



Quelle: imakomm, 2025

#### 4.4 Fazit Gewerbeflächenbestand

- In Bellenberg sind **nur noch in eingeschränktem Umfang freie und verfügbare Flächen für eine gewerbliche Entwicklung** im Bestand vorhanden. Es ergeben sich noch 1,2 ha Flächenpotenziale, um auf Anfragen aktiv zu reagieren. Diese Flächen sind allerdings in Teilen für den Bauhof zu nutzen, wenn kein Alternativstandort gefunden werden kann. Für die **freien und untergenutzten Flächen** ohne aktuelle Verfügbarkeit in bestehenden Gewerbegebieten ist eine Nutzung weiterhin anzustreben.
- Weiterhin sind gewerbliche **Planungsflächen** vorhanden, die grundsätzlich noch für eine Nutzung in Betracht kommen. Die Rahmenbedingungen und Besitzverhältnisse lassen allerdings erwarten, dass eine zeitnahe Verfügbarkeit nicht gegeben ist. Nichtsdestotrotz ist es unerlässlich, die **Umsetzbarkeit zu sichern**, da es sich um die vorrangigen Entwicklungsflächen für den Gesamtstandort handelt. Ist eine Umsetzung nicht möglich, so ist ggf. auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, um alternative Flächen auszuweisen.
- Weiterhin bestehen in Bellenberg Besonderheiten durch die gewachsenen Strukturen, die teilweise ein **enges Nebeneinander von in Teilen störendem Gewerbe mit Wohnnutzungen** im Bestand aufzeigen. Dadurch sind integrierte Standorte zukünftig nicht mehr für eine reine gewerbliche Nutzung vorgesehen. **Hier sind strategische Überlegungen über sinnvolle Nutzungsmischung** wesentlich.
- **Diese Rahmenbedingungen sind in die strategischen Überlegungen, im Einklang mit den im Folgenden zu ermittelnden Gewerbeflächenbedarfen, einzubinden, um die notwendigen Entwicklungsansätze für den Wirtschaftsstandort Bellenberg zu definieren.**



---

# **Gewerbeflächenbedarf und Flächenbilanz**

---

## 5 Gewerbeflächenbedarf und Flächenbilanz

### Vorbemerkung:

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind **verfügbare** und qualitativ den **Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote** in ausreichendem quantitativem Umfang eine Grundvoraussetzung. Sowohl das geplante **Wachstum ansässiger Unternehmen** als auch eine schnelle Reaktion auf Anfragen neuer, potenziell leistungsstarker Unternehmen hängen von der **Verfügbarkeit erschlossener, planungsreifer Flächen** ab. Fehlen diese, kann dies nicht nur die Ansiedlung neuer Betriebe verhindern und eine aktive Anwerbung unmöglich machen, sondern auch dazu führen, dass ansässige Unternehmen abwandern, wenn die notwendigen Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung vor Ort nicht mehr gegeben sind.

Strategisch ist es daher wichtig, **frühzeitig eine Planung mit Weitsicht** zu verfolgen, die für neu zu entwickelnde Flächen sämtliche Ebenen der Bauleitplanung einbezieht – von der Regionalplanung über den Flächennutzungsplan bis hin zu Bebauungsplänen mit allen dazugehörigen Untersuchungen und ggf. einer frühzeitigen Abstimmung mit den entsprechenden Raumordnungsbehörden. Dies ermöglicht es, den zeitlichen Aufwand und die rechtlichen Hürden zu minimieren und eine kontinuierliche Übersicht sowie strategische Sichtweise für die gesamte Kommune und auch darüber hinaus zu erhalten.

Allerdings ist dabei zu betonen, dass Flächenbedarfsprognosen auf einen längeren Zeitraum erfolgen und damit auch **Flächenentwicklungen ggf. strategisch angepasst** und in **Abschnitten** zu erfolgen haben. Damit kann gewährleistet werden, handlungsfähig zu bleiben, gleichzeitig aber Entwicklungen auf den wirklichen Bedarf auszulegen. So können unnötige Flächenversiegelungen reduziert werden und ggf. auch Nachverdichtungen und damit gegebenen Aufwertungen von Bestandsgebieten verstärkt zu berücksichtigen.

Eine **Bedarfsprognose** über einen Zeitraum von etwa 15 Jahren sollte stets als **Richtwert** und **Annäherung** betrachtet werden. Dies gilt besonders im Bereich der Gewerbeflächen, da Unternehmensansiedlungen nicht einfach auf lokale Bedarfe hochgerechnet werden können. Unternehmen agieren häufig **standortunabhängig**, wodurch Anfragen und Entwicklungen schwer vorhersehbar und planbar sind. Sie hängen stark von Faktoren wie dem Standort selbst, der Flächenverfügbarkeit, der Erreichbarkeit, weichen Standortfaktoren oder anderen

Wettbewerbsvorteilen ab. Auch die Entwicklungspläne der Kommune, sei es auf Wachstum ausgerichtet oder auf die Weiterentwicklung des Bestands, spielen eine Rolle.

Die ermittelten Bedarfswerte sind daher letztlich weder als feste Grenzwerte noch als zwingend zu erreichende Ziele zu verstehen. **Vielmehr bieten sie Orientierung, um den voraussichtlichen Bedarf der kommenden Jahre grob abzudecken.**

Gesamtstrategie für die Gewerbeentwicklung bedeutet hingegen aber auch, dass **Flächenentwicklungen mit Weitsicht vorzunehmen sind und den Bedarfen angepasst erfolgen sollen** und damit ggf. in Abschnitten zu vollziehen sind, die den Flächenverbrauch möglichst minimieren. Auch Innenentwicklungen sind in den Fokus zu nehmen und neuen Flächenentwicklungen voranzustellen.

Die im folgenden dargestellten Bedarfe sind differenziert nach:

- **Kurzfristigen internen Bedarfen**, direkt aus den Beteiligungsformaten ableitbare Ergebnisse
- **Längerfristige Prognoseergebnisse**, die nicht allein auf real ableitbaren direkt übertragbaren Anfragen beruhen, sondern statistische Rechenmodelle mit einbeziehen. Für die Planungen stellen aber auch diese Werte wichtige Anhaltswerte dar, die es zu berücksichtigen gilt.

Wichtig: Eine Dokumentation der Anfragen nach Gewerbeflächen und internen Flächenentwicklungen in Bellenberg besteht derzeit nicht, so dass hier nur grobe Dynamiken einbezogen werden konnten, die durchschnittlich in einer Kommune der Größe von Bellenberg ohne größere vermarktete Freiflächen bestehen. Damit können kurzfristige externe Bedarfe nicht gesondert ausgewiesen werden, da von reinen Hochrechnungen abzusehen ist.

## 5.1 Einordnung ableitbare kurzfristige Bedarfe

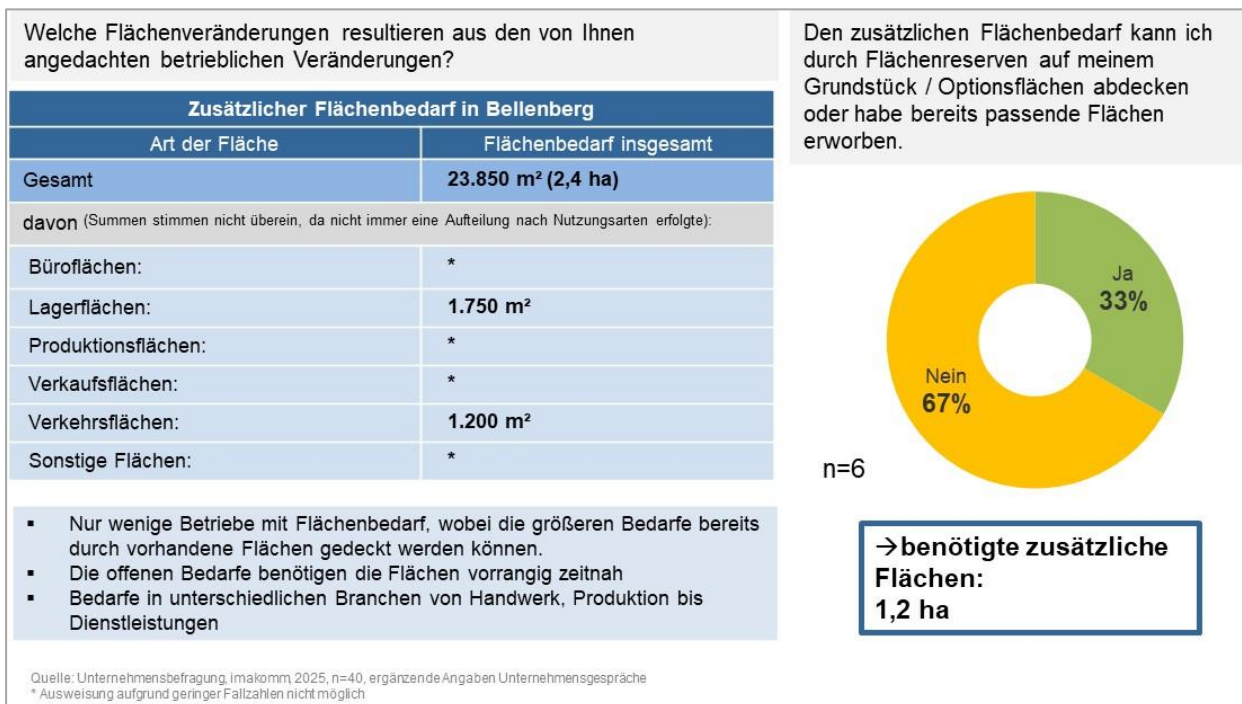
### Ableitung Bedarfe intern auf Basis der Beteiligungsformate

- Im Rahmen der **Unternehmensbefragung** wurden die Flächenbedarfe abgefragt, die in den nächsten 5 Jahren durch betriebliche Veränderungen bei den Unternehmen zu erwarten sind.
- Diese Flächenbedarfe belaufen sich rein bei den befragten Unternehmen auf ca. 2,4 ha Gewerbefläche. Der **Bedarf** verteilt sich auf **unterschiedliche Branchen** und auch unterschiedliche **Nutzungsarten von Lager- bis aber auch Produktions- und**

**Büroflächen** (Einzelausweisungen sind aufgrund der Rücklaufzahlen nicht für alle Flächenarten ausgewiesen) Der grundsätzliche Bedarf kann von **33%** der teilnehmenden Unternehmen **durch bestehende Flächenreserven** gedeckt werden. Dabei können v.a. die Betriebe mit größeren Flächenbedarfen eine Deckung erreichen.

- Auf Basis diese Angaben besteht bei den beteiligten Betrieben ein **Flächenbedarf von ca. 1,2 ha, der nicht** über aktuell schon **bestehende Flächen abgedeckt werden kann**. Die Flächen werden von den Unternehmen **zeitnah** benötigt werden.
- Bedarfe bestehen dabei in **unterschiedlichen Branchen** von Handwerk, Produktion bis Dienstleistungen. Die Flächen werden bei den Unternehmen vorrangig in den Gewerbegebietslagen der Gemeinde benötigt.

### Grafik: Flächenbedarfe gemäß Unternehmensbefragung



Quelle: Imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40. Bedarfe bei 6 Betrieben ergänzt um Rückmeldungen aus Einzelgesprächen.

- Von den Unternehmen mit Flächenbedarfen wäre die **Mehrzahl auch an einer Verlagerung des Betriebes interessiert**. Dieses Interesse benennen darüber hinaus weitere teilnehmende Betriebe. Dies deutet auf eine gegebene Flexibilität unter den Betrieben hin, aber auch eine Notwendigkeit der Bereitstellung von Flächen, um die Unternehmen langfristig am Standort zu halten. Nach Branchen ergeben sich Verlagerungsinteresse für unterschiedlichste Bereiche vom Verarbeitenden Gewerbe über

Handwerksunternehmen bis hin zu Dienstleistungen. **Wunschstandort** ist hierbei mehrheitlich das Gewerbegebiet „Am Mühlholz“ oder eine alternative Fläche im Norden der Gemeinde, v.a. aufgrund der verkehrlichen Anbindung. Für eine Verlagerung ergeben sich individuelle Anforderungen, die es auch gemeinsam mit den örtlichen Betrieben und den Möglichkeiten abzuwägen gilt. Dies betrifft **Entwicklungsstandorte**, aber auch **Rahmenbedingungen** für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung.

- Da sich diese Bedarfe und Einschätzungen ausschließlich auf die Rückmeldungen der Unternehmen beziehen und nicht hochgerechnet werden, ist insgesamt **mit tendenziell höheren Flächenbedarfen zu rechnen** und der Wert von 1,2 ha nicht als Maximalwert zu verstehen.
- Zusätzlich konnte auf Basis der geführten **Einzelgespräche** festgehalten werden, dass weitere **ansässige Unternehmen** ggf. längerfristig Flächen für Unternehmenserweiterungen benötigen für den Ausbau der Prozesse vor Ort sowie Verkehrs / Parkierungsflächen für die firmeninterne Logistik ergeben, um entsprechend zukunftsfähig zu agieren und ggf. längerfristig am Standort zu erweitern. Diese Bedarfe sind noch nicht mit konkreten Zahlen zu belegen, lassen aber eine grundsätzliche Standortdynamik erkennen, die sich bereits durch ansässige Unternehmen als interner Bedarfe ergibt.

### Einordnung Infrastrukturprojekte

Grundsätzlich ist am Standort nach aktuellen Rahmenbedingungen eine steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen v.a. von einer Verfügbarkeit weiterer Flächen und deren aktiver Vermarktung abhängig. Weiterhin können aber **veränderte Rahmenbedingungen** zu einer erhöhten Standortnachfrage führen. Dabei ist v.a. eine verbesserte verkehrliche Standortanbindung ein wesentlicher Faktor, der stark von der aktuell in Planung befindlichen zusätzlichen **Autobahnanbindung** abhängt. Sollte dadurch eine optimierte direkte Anbindung von Bellenberg an die A7 erfolgen, dann würden sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die verkehrliche Anbindung wesentlich verbessern und auch Zuliefererverkehr ermöglichen, der heute noch eine hohe Belastung für den gesamten Ort darstellt. Dadurch wäre grundsätzlich eine verstärkte Nachfrage denkbar, bzw. auch für die ansässigen Unternehmen würden sich heute bestehende, häufig benannte, nachteilige Standortfaktoren klar verbessern.

## 5.2 Einordnung mittelfristige Bedarfe über Prognoseverfahren

Im folgenden Kapitel werden für eine mittelfristige Einschätzung der Bedarfe am Standort ergänzende Prognosen für einen erwartbaren Bedarf bis zum Jahr 2035 aufgeführt. Diese beziehen sich nicht rein auf reale Bedarfe, beziehen aber doch viele individuellen Standortfaktoren und auch Entwicklungen der letzten Jahre mit ein.

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden für eine Annäherung an die realen Bedarfe mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für/in Bellenberg zu erhalten.

### Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm, 2025.

Details zu den Berechnungen im Rahmen des GIFPRO-Modells sind den Ausführungen im **Anhang** zu entnehmen.

### 5.2.1 Ansatz 1: Angepasstes GIFPRO-Verfahren

Der Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) lässt sich grundsätzlich über eine einfache Grundannahme ableiten:


$$\text{Gewerbeflächenbedarf} = \text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$$

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen<sup>13</sup>:

- (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
- (3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).<sup>14</sup>

#### Grafik: Rechenansatz GIFPRO

Vereinfachte Rechnung



**Flächenbedarf aus Neuansiedlung** (= Neuansiedlungsquote \* Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte \* Flächenkennziffer) +

**Flächenbedarf aus Verlagerung** (= Verlagerungsquote \* Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte \* Flächenkennziffer) –

**Freigesetzte und wiedernutzbare Fläche** (= Freisetzungsquote \* Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte \* Flächenkennziffer \* Wiederverwendungsquote) + **Mobilitätsreserve**

**= Flächenbedarf in m² pro Jahr**

Quelle: imakomm, 2025, auf Basis der angegeben Quellen.

Das GIFPRO-Modell weist gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere auch deshalb, weil örtliche Besonderheiten darin in der „Grundfassung“ keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde das verwendete **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert** und Kennwerte entsprechend der örtlichen Rahmenbedingungen angepasst – **quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell**. Die Ableitung der Kennziffern ist ebenfalls dem Anhang des Konzeptes zu entnehmen.

<sup>13</sup> Vgl. Vallée, D. (2012), S. 24f.

<sup>14</sup> Vallée, D. (2012), S. 24f.



### 5.2.2 Ansatz 2: Trendfortschreibung

Der zweite Rechenansatz der Bedarfsberechnung stellt eine Trendfortschreibung der Entwicklung in den letzten Jahren dar. Dieser Ansatz soll der Schwierigkeit Rechnung tragen, dass der GIFPRO-Ansatz die individuellen Gegebenheiten eines Ortes nur begrenzt darstellen oder einbeziehen kann, so dass bewusst zur Absicherung der Ergebnisse ein ergänzender Ansatz eingebunden wird (= Mehrfach-Plausibilität).

Auf Basis sowohl der bisherigen realen Nachfrage nach Gewerbeflächen als auch der Flächenentwicklung in den vergangenen Jahren sowie kommunaler Flächenverkäufe und der Bedarfe gemäß Unternehmensbefragung (Daten wurden hier von 2018-2023/2024<sup>15</sup> genutzt weiterhin wurden aufgrund einer fehlenden örtlichen Dokumentation durchschnittliche moderate Nachfragewerte eingebunden) wird bei diesem Ansatz **die Dynamik der letzten Jahre analysiert und für die nächsten Jahre bis 2035, anhand der gemittelten Entwicklungen der letzten Jahre, fortgeschrieben.**

Zu diesem Zweck wurden folgende Daten eingebunden, die von der Gemeinde Bellenberg entsprechend übermittelt wurden oder als allgemein zugängliche Statistik vorliegen:

- Gesamtumfang der **angefragten Gewerbeflächen** (Verwendung durchschnittlicher Nachfragewerte),
- **Erweiterungsbedarfe** gemäß Unternehmensbefragung,
- **kommunale Flächenverkäufe** 2018 – 2024
- **Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen** 2018-2023.

Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Diese Annahme entspricht allerdings nur selten der Realität. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung nach zentralörtlicher Funktion und Raumkategorie korrigiert.

---

<sup>15</sup> Abhängig von der Verfügbarkeit der statistischen Daten

### 5.3 Gewerbeflächenbedarf gesamt gemäß Prognoseverfahren

#### a) Ableitung der Prognoseergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte** aus den beschriebenen Prognoseverfahren für Bellenberg bis zum Jahr 2035 auf.

**Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für Bellenberg**

Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen in ha			
	Ansatz 1: <b>Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells</b>	Ansatz 2: <b>Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe, Nachfrage und aktuelle Bedarfe</b>	<b>Flächenbedarf GESAMT in ha</b> (Mittelwert Ansätze 1 & 2)
<b>bis 2035</b>	1 – 1,5 ha	1,5 – 2 ha	<b>1,5 ha</b>

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm, 2025.

#### b) Auswertung der Ergebnisse: Einordnung Gesamtbedarf Gewerbeflächen:

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Bedarfe nach **Ansatz 1**, also gemäß dem statistischen Rechenmodell, geringer ausfallen als die Ergebnisse der Trendfortschreibung. Bei der Gemeindegröße von Bellenberg und den gegebenen Rahmenbedingungen (eher geringe Standortdynamik und Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren) sind bei dem Rechenmodell erfahrungsgemäß geringe Bedarfsermittlungen erwartbar.

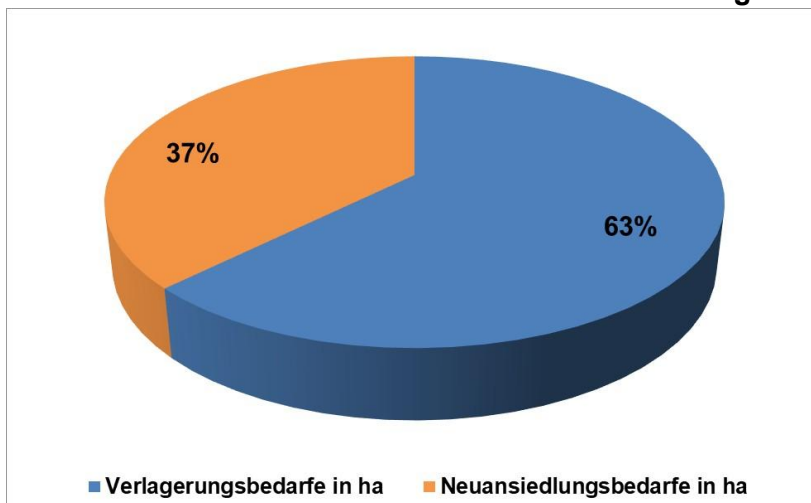
Der **Ansatz 2** basiert auf den Entwicklungen in Bellenberg der letzten Jahre. Unter den Rahmenbedingungen, dass die Entwicklung der Gewerbeflächen in den letzten Jahren in Bellenberg unterdurchschnittlich einzuschätzen war und weiterhin keine Flächenanfragen von außen Berücksichtigung gefunden haben, da diese aufgrund fehlender Flächen nicht dokumentiert wurden, ergibt sich für das Gesamtergebnis eine insgesamt eher **moderate Einschätzung**.

Unter Berücksichtigung des Mittelwerts der Ansätze 1 und 2, **liegt der Bedarf an Gewerbeflächen bis 2035 bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei rund 1,5 ha Gewerbefläche**. Die Mittelwerte stellen eine **Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe** dar. Aufgrund der Ausgangslage in Bellenberg und den eher moderaten Prognoseergebnissen gegenübergestellt mit den internen Bedarfen zeigt sich aber bereits, dass diese

Prognosemodelle auch mit den realen Bedarfen vor Ort in Einklang zu bringen sind und ggf. im Einzelfall auf den realen Bedarf zu reagieren ist.

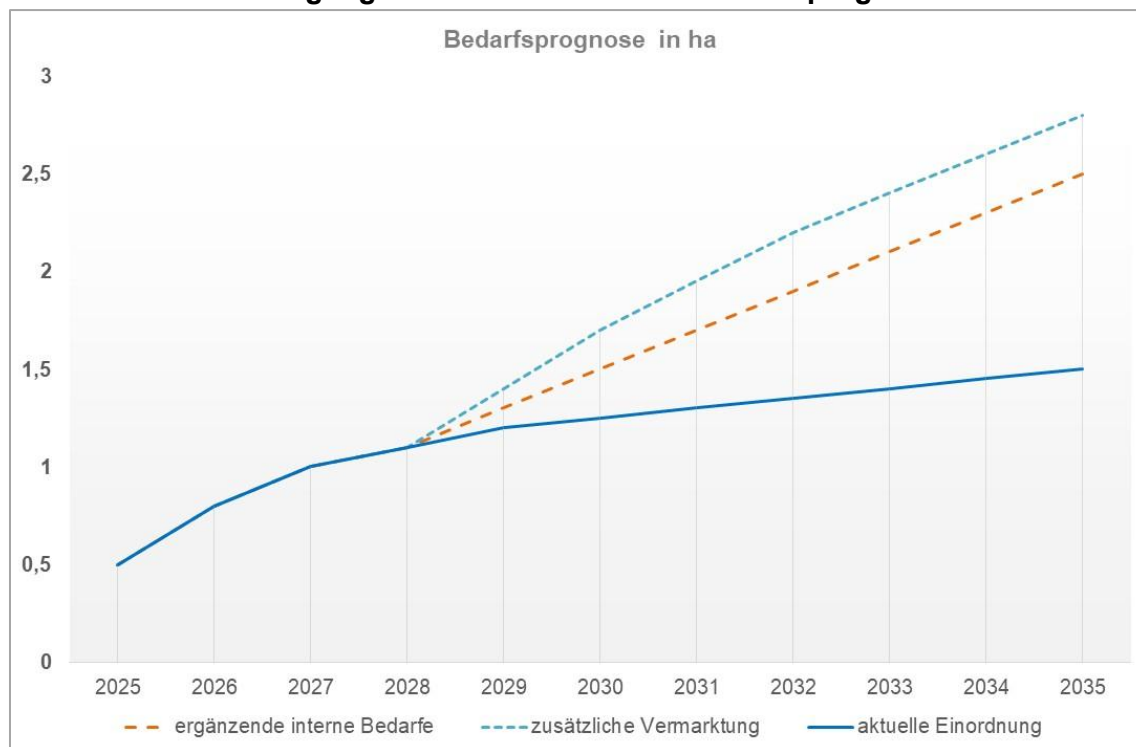
Grundsätzlich lassen auch die Prognoseverfahren erwarten, dass die **Verlagerungsbedarfe** in den nächsten Jahren den **größeren Anteil** an den Bedarfen erwarten lassen (Basis sind die Ergebnisse des GIFPRO-Modells)

**Grafik: Anteile an Gesamtbedarf bis 2035 Erweiterungen / Neuansiedlungen**



Quelle: Eigene Berechnungen imakomm, 2025.

Nach **Zeitstufen** ergibt sich ein zeitnaher Bedarf (auch auf Basis der bekannten Erweiterungsbedarfe), der nach einer ersten Deckung der internen Bedarfe bis 2035 einen etwas flacheren Kurvenverlauf erwarten lässt. Dabei zeigt sich aber auch, dass hier ggf. durch eine aktive Flächenvermarktung und auch weitere interne Bedarfe zusätzliche Flächen notwendig werden. Dies kann weiterhin durch eine veränderte verkehrliche Anbindung mittel- bis langfristig noch weiter steigen. Allerdings ist dabei zu betonen, dass die Bedarfe weiterhin der kommunalen Größe und zentralörtlichen Bedeutung entsprechen werden. Das heißt, dass vorrangig kleine bis mittlere Ansiedlungen vorrangig mit Ortsbezug und eine Entwicklung ansässiger Unternehmen im Vordergrund stehen sollen (siehe auch Einordnung nach Branchen).

**Grafik: Rahmenbedingungen als Faktoren für die Bedarfsprognose**

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm, 2025.

Unter Berücksichtigung des Mittelwerts der Ansätze 1 und 2, **liegt bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der**

**Bedarf an Gewerbeflächen bis 2035 bei rund 1,5 ha.**

Dabei ist zu betonen. Die Dynamik am Standort in den letzten Jahren ist als gering einzustufen und auch die Dokumentation der Zahlen, die für eine detaillierte Einschätzung notwendig sind, nur eingeschränkt erfolgte. Berücksichtigt man daher die aktuell bereits bestehenden internen Bedarfe und möglichen Unternehmensplanungen der nächsten Jahre, sowie auch Potenziale, die durch mögliche geänderte Rahmenbedingungen entstehen, ergibt sich ggf. ein zusätzlicher erwartbarer Bedarf in den nächsten Jahren, den es zu decken gilt.

**Wichtig:** Die Ergebnisse stellen eine **Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe** dar. Dies bedeutet noch nicht, dass diese Flächen vollumfänglich mit der Neuentwicklung von Flächen umzusetzen sind. Die Relation von strategischen Neuansiedlungen, Bedarfen an Erweiterungen und ggf. auch Verlagerungen ist entsprechend mit den verfügbaren Flächen im Bestand, den Planungsflächen und potenziellen Entwicklungsflächen im Rahmen der Flächenbilanz in Einklang zu bringen.

## 5.4 Gewerbeflächenbedarf Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO

Für die Einordnung im Rahmen der Flächenbilanz werden neben den Bedarfen an Gewerbeflächen auch die Bedarfe an Mischgebietsflächen relevant. Dies nimmt auch für Bellenberg eine hohe Bedeutung an, da unterschiedliche Standorte zukünftig aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen eher für gemischte Nutzungen mit geringem Störpotenzial in Frage kommen. Weiterhin kann dies auch für die Ortskernentwicklung von Bedeutung sein (siehe auch Analyse der Potenziale im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich).

Denn in den Berechnungen nach GIFPRO werden die Beschäftigten aus den Bereichen **Handel, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen** nur zu max. 40% in die Bedarfsberechnungen aufgenommen. Dies ist auch strategisch sinnvoll, da es **nicht anzustreben** und notwendig ist, **sämtliche nicht störenden Nutzungen in klassische Gewerbegebiete zu lenken**. Diese Branchen können einen wesentlichen Beitrag zur gesamten Standortattraktivität und gerade auch **als wichtige Ortskernnutzungen eine hohe Bedeutung** einnehmen, oder eben auch in Gebieten mit gemischten Strukturen realisiert werden. Deshalb wurden Potenziale für weitere Flächen für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Handel (u.a. für Mischgebiets- und Kerngebietsflächen) anhand des **angepassten Prognoseverfahrens auf Basis des GIFPRO-Modells berechnet**.

**Diese Potenziale umfassen Flächenbedarfe für Handel sowie den Dienstleistungssektor** (methodischer Ansatz: Potenziale an Beschäftigten, die nicht den gewerbeflächenbeanspruchenden Personen zugeordnet werden und damit im klassischen GIFPRO-Ansatz keine Berücksichtigung finden; s. auch Erläuterungen Methodik im Anhang).

### Grafik: Prognostizierter Bedarf Dienstleistungssegment

Ansätze Gesamtbedarf Mischflächen in ha	
	<b>Prognoseverfahren GIFPRO</b> Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen, die auch für MI-/MK-/MU-Flächen, Sonstige Lagen in Frage kommen können. <b>(ACHTUNG: nicht direkt in Fläche „umrechenbar“, kann aber eine ungefähre Einschätzung der zusätzlichen Bedarfe geben.)</b>
<b>bis 2035</b>	1 ha rein rechnerischer Bedarf → Unter Einbeziehung Annahme von 3 Geschossen errechnet sich daraus ein Bedarf von: <div style="text-align: right;"><b>0,3 ha</b></div>

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm, 2025.

Es ergeben sich rein rechnerische Bedarfe von 1 ha. Allerdings bleibt es zu berücksichtigen, dass gerade in Dienstleistungsbranchen mit Büronutzungen keine direkte Übertragbarkeit auf die Fläche in Hektar aufgrund von mehrgeschossigen Bauweisen möglich ist. Unter Einbeziehung der Annahme von drei Geschossen ergeben sich realistische

**zusätzliche Bedarfe** in Höhe von **ca. 0,3 ha**.

Diese weiteren Entwicklungen müssen nicht unbedingt in den Gewerbegebieten angesiedelt werden. Denn grundsätzlich bestehen Bedarfe auch in Branchen, deren Beschäftigte nicht als vorrangig gewerbeflächennachfragend eingestuft werden (siehe Gewerbeflächenanfragen an die Gemeinde Bellenberg bzgl. Dienstleistungen). Wichtig ist dabei, dass die **Bedarfe keine feste Obergrenze** darstellen (gerade auch vor dem Hintergrund, dass Bellenberg heute im Dienstleistungssegment eher unterdurchschnittliche Beschäftigtenzahlen vorweisen kann), sondern als Anhaltswert zusätzlicher Bedarfe zu verstehen sind für die weiteren strategischen Überlegungen.

## 5.5 Einschätzung Branchenentwicklung

Neben der Gesamtbetrachtung der Bedarfe sind auch Überlegungen zu treffen, welche **Branchen** für den Standort Bellenberg insgesamt und letztlich auch für bestimmte Standorte als strategisch richtig einzustufen sind, da sie die Gesamtattraktivität als Arbeits- und Wohnstandort erhöhen.

Weiterhin bleibt in der Strategie zu berücksichtigen, ob eine Entwicklung sämtlicher Branchen überhaupt sinnvoll erscheint und forciert werden sollte. So ist im Bereich **Einzelhandel** eine Entwicklung auch auf die realen Bedarfe abzustimmen, die in diesem Segment ja klar zu benennen sind. Gleichzeitig sollte eine **Lenkung auf den Ortskern** priorisiert werden (ggf. auch in nicht zentrenrelevanten Sortimenten) und eine räumliche Steuerung erfolgen, um eine direkte Flächenkonkurrenz zu anderen Wirtschaftsbranchen und damit ein direkter Preiskampf um entsprechende Freiflächen vermieden werden.

### Grafik: Einordnung Bedarfe nach Branchen und Standortanforderungen

Anforderungen Standort / Flächentypen:	Denkbare Bedarfe in Bellenberg und erste Empfehlungen:
<b>Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel</b>	
<b>Sondergebiete bzw. klar definierte Standortlagen in Gewerbegebieten, für <u>nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</u>,</b>  <u>Kfz-Handel</u> sowie <u>-Reparatur</u> ; auch an anderen Stellen denkbar, mit vergleichbaren Anforderungen wie einfache Gewerbegebietslagen	<b>Bedarfe eingeschränkt:</b> Die Einzelausstattung von Bellenberg weist insgesamt noch Entwicklungsbedarfe auf, aufgrund der Größe und zentralörtlichen Funktion aber vorrangig begrenzt auf kleinflächige Angebote und Nahversorgung. Eine räumliche Konzentration ist im Ortskern bzw. eine Deckung der Nahversorgung zu verfolgen. Auf einen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebietslagen ist zu achten, um Konkurrenz zu sonstigen gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.  <b>Weitere Entwicklungen grundsätzlich denkbar,</b> auch abzustimmen auf Bedarfe örtliche Betriebe (Fuhrpark etc.) allerdings strategisch bei knappen Flächen nicht mit vorrangiger Bedeutung zu versehen. Anforderungen an einen leistungsfähigen attraktiven Außenauftritt zu empfehlen.



Anforderungen Standort / Flächentypen:	Denkbare Bedarfe in Bellenberg und erste Empfehlungen:
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	
<b>Einfache Gewerbegebietslagen</b> , für emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit.	<b>Bedarfe gegeben</b> bei Betrachtung der aktuellen Branchenstruktur und der bestehenden Anfragen. Grundsätzlich vorrangige Bedarfe kleinerer und mittlere Einheiten. Konzentration vorrangig auf den Bedarf von Bestandsunternehmen.
<b>Höherwertige Gewerbegebietslagen</b> , Gewerbeflächen für Produktionsbetriebe in Zukunftsbranchen mit höheren Ansprüchen an einen repräsentativen Gesamtauftritt und ein leistungsfähiges Umfeld.	<b>Bedarfe strategisch erwünscht</b> sollten sich hier Anfragen ergeben, v.a. auch in bereits ansässigen Branchen. Angepasste flexible Flächenpotenziale dafür vorrangig mit denkbar.
<b>Logistik</b>	
<b>Einfache Gewerbegebietslagen</b> , mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und geringem Konfliktpotenzial für Verkehrsbelastung, größere Flächeneinheiten	<b>Bedarfe mit aktuellen Rahmenbedingungen nicht gegeben</b> , aufgrund der <b>Flächenbedarfe</b> für die Branche und die erwartete <b>Verkehrsbelastung</b> klar auch auf Bedarfe der örtlichen Wirtschaft ausrichten. Entwicklungen darüber hinaus in Kernortnähe nicht anzustreben.
<b>Baugewerbe / Handwerk</b>	
<b>Einfache Gewerbegebietslagen</b> , für emissionsintensive Branchen	<b>Bedarfe realistisch</b> , Vorrang für lokale Betriebe mit Ortsbezug, da wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung insgesamt; Ansiedlung innovativer Handwerksbetriebe aber durchaus anstreben, Nachfrage nach kleinen und mittleren Einheiten denkbar.
<b>Wirtschaftsnahe Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen</b>	
<b>Bürostandort</b> , Standorte in Nähe zu relevantem produzierendem Gewerbe	<b>Bedarfe realistisch</b> , Entwicklung zwar durchaus auch außerhalb der Gewerbegebiete in Ortskernlage oder Sohn-Gelände möglich, gerade mit erwarteter Kundenfrequenz, aber auch zum Beispiel in repräsentativer Form an den Ortseingängen anzudenken. Mischnutzungen mit Wohnen und auch mehrgeschossiges Bauen anstreben. Ansiedlung innovativer Jungunternehmen unterstützen, ggf. Rahmenbedingungen schaffen.
<b>Forschung und Entwicklung</b>	
<b>Wissenschafts- und Technologiestandorte</b> mit hohen Anforderungen an Infrastruktur, Repräsentativität und Wissenstransfer im Umfeld	<b>Ansiedlungen strategisch erwünscht, Bedarfe derzeit gering. Anwerbung</b> über Gründer und kreative Anwerbungsprozesse aber denkbar. Gerade in einer starken Gesamtregion mit einem hohen Ansiedlungs- und Flächendruck. Standortvorteile sind dafür klar zu vermarkten, sowie auch verfügbare Immobilien / Flächen. Ansiedlung innovativer Jungunternehmen unterstützen, ggf. Rahmenbedingungen schaffen.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2025 in Anlehnung an TBS-GIFPRO, difu, 2010.

## 5.6 Flächenbilanz / Einordnung der Ergebnisse

Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, werden die im Rahmen der Flächenbilanz prognostizierten, absoluten Flächenbedarfe jeweils mit den **vorhandenen Flächenpotenziale** (verfügbare freie Flächen in bestehenden Gewerbegebieten, FNP-Flächen) **gegenübergestellt**.

Eine Einbeziehung weiterer **Korrektive** im Sinne von Auswirkungen durch die Entwicklungen von Industrie 4.0 oder weitere Änderungen der Nachfrage wurden **bewusst nicht einbezogen**, da keine einheitlichen Prognosen bestehen, wie sich die Nachfragen hierdurch entwickeln und so keine undefinierten Änderungen der Prognose erfolgen sollen. Dies wird auch durch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung bestätigt, die keine sinkenden Flächenbedarfe durch entsprechende Trends angegeben haben und sich zeigt, dass die Bedarfe und Veränderungen sehr individuell sind.

### Annahmen und Methodik:

Es bleibt zur Einordnung der Ergebnisse nochmals zu betonen, dass die Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe in allen Modellen methodisch mehr oder weniger auf einer Fortschreibung der Entwicklungen der Vergangenheit beruht. Bellenberg konnte in den letzten Jahren nur im geringen Umfang gewerbliche Flächenentwicklungen vorantreiben (auch aufgrund weniger potenziell denkbarer Entwicklungsflächen) und hat damit keine Vermarktung oder Bestrebung weiterer Ansiedlungen von außen betrieben. Weiterhin ist zu betonen, dass bei einer Betrachtung bis 2035 ausschließlich eine grobe Einschätzung vorgenommen werden kann, die immer von stabilen Rahmenbedingungen ausgeht. Auch unter den dargestellten Annahmen, die auch einen gewissen höheren Bedarf erwarten lassen, ist eine **flexible Entwicklung von Flächen, Immobilien und auch möglichst großen Planungssicherheiten** wichtige Voraussetzungen für eine angepasste Standortentwicklung.

### Bedeutung der Prognosewerte:

Auf Basis der Ergebnisse wurde ein realistischer **Mittelwert** ermittelt, der einen **Anhaltswert bezüglich der realen Bedarfe** (grundsätzlich endogene und exogene Bedarfe) ergänzend um die Einschätzung der Beteiligungen vor Ort, geben soll. Eine starre Ausrichtung auf einen

solchen Prognosewert, quasi als festen Zielwert oder gar als Obergrenze, ist dabei aber zu vermeiden, da Flächenentwicklungen auch immer auf aktuelle Anfragen, Entwicklungsanfragen von Bestandsunternehmen und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung abzustimmen sind. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für die nächsten ca. 10 - 15 Jahre**. Weiterhin sind strategische Planungen auch **über den Betrachtungshorizont 2035** hinauszusehen, da bis zur Realisierung Entwicklungs- und Genehmigungszeiträume zu beachten sind, so dass Überlegungen mit langem Vorlauf anzudenken sind, um entsprechend auch zukünftig aktiv auf Bedarfe reagieren zu können.

#### Einordnung Flächenbilanz:

In Bellenberg kann von einem **Bedarf an Gewerbeflächen von insgesamt ca. 1,5 ha** bis 2035 ausgegangen werden. Es zeigt sich, dass kurz- und mittelfristige Bedarfe bereits von ansässigen Unternehmen bestehen, die nur teilweise im Bestand zu decken wären. Da hier nur noch eine Potenzialfläche verfügbar ist, die ggf. für unterschiedliche Nutzungen herangezogen werden muss oder soll, so kann auch kurzfristig ein Bedarf entstehen, der die Potenziale überschreitet.

Die Planungsflächen laut FNP können eine Deckung der Bedarfe ermöglichen, die Verfügbarkeit ist aufgrund der Planungsprozesse aber nicht kurzfristig erwartbar. Vor diesen Hintergrund ist eine aktive Innenentwicklung wichtig. Für die Planungsflächen ist eine zeitnahe Ansprache der Eigentümer und eine Einleitung der ersten Planungsschritte wesentlich (siehe auch räumliche Strategie und Empfehlungen nächste Schritte).

Die ermittelten Bedarfe laut Prognoseverfahren (endogen und exogen), Unternehmensbefragung (endogen) und Flächenpotenziale (Flächen im Bestand und in Planung) lassen folgende erste Erkenntnisse in der Flächenbilanz ableiten:

**Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Bellenberg**

Flächenbedarf 2035 in ha laut Befragung kurzfristig / Prognosen	Freiflächen in bestehenden GEs verfügbar / nicht verfügbar	Fläche Gewerbe gemäß FNP / ohne B-Plan	Einschätzung
1,2 ha / 1,5 ha	1,2 ha / 3,2 ha	9,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bedarfe können durch verfügbare Flächen grundsätzlich nur noch in Teilen gedeckt werden.</li> <li>➤ Sollten allerdings aktuell absehbare Entwicklungen auf dem Haas-Gelände erfolgen (mögliche Firmenverlagerung / Ausbau der Nahversorgung) würden keine weiteren Potenzialflächen mehr bestehen.</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Umsetzung von FNP-Flächen in Zeitstufen grundsätzlich zu verfolgen. Bedarfsdeckung damit möglich.</li> <li>➤ Aktive Nachverdichtung wesentlich</li> <li>➤ Umnutzungen abseits des Gewerbes im bestehenden Bebauungszusammenhang anzudenken.</li> <li>➤ Räumliche Steuerung von nicht störendem Gewerbe anzustreben (Beachtung Ortskern)</li> </ul>

Quelle: Berechnungen imakomm, 2025.

## 5.7 Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie

In der Gesamtbilanz kann für die Gewerbeflächenentwicklung in Bellenberg festgehalten werden:

- **Bis 2035** ist von weiteren gewerblich zu nutzenden Flächenbedarfen für die Gemeinde Bellenberg gemäß **Bedarfsprognose** auszugehen, von:

1,5 ha	Gewerbegebietsflächen
0,3 ha	Gemischte Flächen, v.a. nicht störendes Gewerbe Dienstleistungen / Büronutzungen

Demgegenüber stehen folgende Flächenpotenziale gemäß Flächenbilanz:

1,2 ha	verfügbare Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten
9 ha	Flächen Gewerbe laut FNP ohne BPlan

Die Ergebnisse müssen aus unterschiedlichen Ansätzen betrachtet werden:

Die **wenigen vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten** sollten vorrangig für interne Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfe oder gewerbeflächennachfragende Branchen wie Produktion oder Handwerk, genutzt werden, da nicht mehr im großen Umfang **Flächen, deren Entwicklung unmittelbar von der Kommune gesteuert werden kann**, gegeben sind.

- Eine **Deckung kurzfristiger interner Bedarfe** ist über die vorhandenen Reserveflächen im Bestand rein rechnerisch noch möglich. Die noch gegebenen Flächen können diese Bedarfe grundsätzlich abdecken, allerdings sind weitere Planungen gegeben, die eine Belegung der vorhandenen Potenzialflächen ggf. notwendig machen, so dass neben Betriebsverlagerungen auch eine Bauhofumsiedlung oder eine Entwicklung von Nahversorgungsangeboten am Standort in Betracht kämen. Sollte eine Entscheidung auf diese Nutzungen fallen, dann ist auch eine Bedarfsdeckung der kurzfristigen Bedarfe nicht mehr vollumfänglich möglich und sollten nur umgesetzt werden, wenn entsprechende zusätzliche Flächen geschaffen werden.

- Da weitere Flächen kurzfristig aufgrund des Planungsstandes und der Besitzverhältnisse kaum kurzfristig zu realisieren sind ist aktiv eine weitere Nachverdichtung anzustreben, um gegebenenfalls weitere räumliche Potenziale zu schaffen und v.a. Erweiterungsbedarfe zu decken. Der direkte Austausch mit den Unternehmen ist von großer Wichtigkeit. Das Thema der **Nachverdichtung im Bestand** sowie die **Aufwertung bestehender Gebiete** darf nicht zugunsten neuer Flächen vernachlässigt werden. Für die Entwicklung von gemischten oder durch Wohnnutzung geprägten Gemeindequartieren auf bisher gewerblich genutzten Flächen ist festzuhalten, dass **weitere Verlagerungsbedarfe** entstehen können, die es zu bedienen gilt.
- Grundsätzlich sollte eine strategische Überlegung dahingehend erfolgen, ob und in welchem Umfang **Möglichkeiten für Neuansiedlungen und somit auch für die Stärkung der wirtschaftlichen Bedeutung Bellenbergs** geschaffen werden sollen.
- Die Gemeinde Bellenberg hat nur noch **geringe räumliche Entwicklungsmöglichkeiten**, um den Gewerbestandort zu stärken und auf attraktive Anfragen zu reagieren oder auch Verlagerungs- / Erweiterungsflächen anzubieten, die ggf. mittelfristig nochmals zusätzlich bestehen können. Vor diesen Hintergrund ist die **Schaffung weiterer Gewerbeflächen** über aktuelle Bestands- und Potenzialflächen hinaus eine wesentliche strategische Entwicklungs- und Handlungsgrundlage. Eine Ausgangsbasis zur aktiven Reaktion auch Anfragen und ggf. auch für eine aktive Bewerbung ist grundsätzlich anzustreben, wie auch eine räumliche Steuerung, um Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe an anderen Standorten zu etablieren.
- Die einzelnen Aspekte sind in die **räumliche Strategie** entsprechend eingeflossen.

---

## Die Strategie

---



## **6 Die Strategie: Die zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Bellenberg**

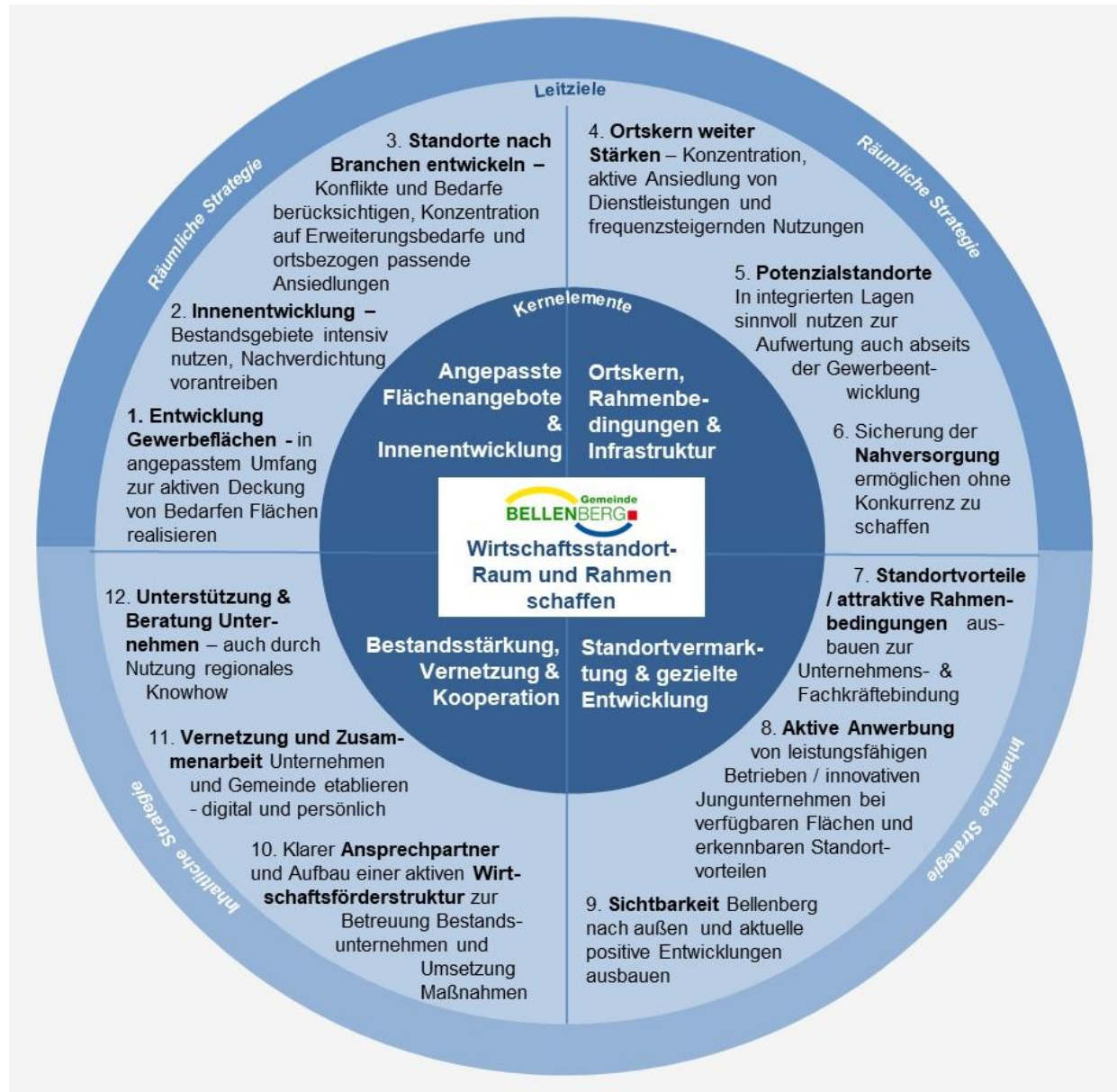
Die Strategie des vorliegenden Konzeptes wurde mit dem Auftraggeber und dem Gemeinderat im Prozess abgestimmt und auf dieser Basis auch weiter angepasst. Es liegt damit eine akzeptierte Strategie vor. Es handelt sich um eine grundlegende strategische Betrachtung auf deren Basis politische Entscheidungen getroffen werden sollen sowie ergänzend auch um eine Strategie, die Empfehlungen für einzelne Gesamtstandorte und auch die gesamtgemeindliche Entwicklung umfassen soll. Wichtig ist dabei: Alle Standortempfehlungen, Priorisierung etc. können nur grundsätzliche Empfehlungen bilden und stellen keine finalen Entscheidungsgrundlagen dar. Da politische Entscheidungen wesentliche Grundlage sind, wie die Gemeinde sich künftig entwickeln will und derzeit nicht alle Rahmenbedingungen zu Entwicklungshemmnissen genau einzustufen sind, bildet die Strategie eine Grundlage, die die Rahmenbedingungen aufzeigt und Grundlage für Entscheidungen bildet.

Ausgangsbasis für alle weiteren Betrachtungen stellen denkbare **Entwicklungsszenarien** dar, die eine **Entscheidungsgrundlage** bieten, welche Standortentwicklung auf politischer Ebene gewünscht ist. Für einen Wirtschaftsstandort kann eine Entwicklung angestrebt werden, die zwischen einem Erhalt der aktuellen Stärke bis hin zu einem aktiven Wachstum variieren kann, damit aber natürlich auch unterschiedliche Standortentscheidungen nach sich zieht.

### **6.1 Wirtschaftsstrategie Bellenberg – räumlich und inhaltlich**

Auf Basis der Ergebnisse der Analysen und der Prognosen, können unterschiedliche Schwerpunkte und Ziele abgeleitet werden, die für die wirtschaftliche Stärkung des Standortes Bellenberg mit im Fokus stehen müssen. Diese umfassen nicht nur rein räumliche Entwicklungen, sondern gerade auch inhaltliche Themen, wie Vernetzung und Positionierung oder auch Fachkräfteanwerbung. Da ein funktionierender Wirtschaftsstandort immer mehr auch abhängig ist vom bestehenden Gesamtpaket ist, kann eine Strategie sich nicht mehr allein auf die Fläche beziehen, sondern muss die Rahmenbedingungen mit im Blick haben. Dazu zählt eben auch, über die reine Verfügbarkeit von Flächen hinaus, eine Attraktivität als Wohn- und Freizeitstandort, die sich wiederum nicht nur auf die Ausweisung neuer Flächen, sondern auf die Innenentwicklung und Bestandsaufwertung beziehen muss.

## Grafik: Zielsetzungen Wirtschaftsstrategie - Räumlich und Inhaltlich



Quelle: imakomm, 2025.

Basierend auf den Zielsetzungen erfolgt im Rahmen der Strategie nun **zunächst die Darstellung des räumlichen Gesamtkonzeptes** inkl. möglicher Entwicklungsszenarien. Dies ist nach Branchensektoren unterteilt, um dadurch eine Gesamtstrategie aufzubauen. Darauf aufbauend wird das Konzept durch **Maßnahmen und Empfehlungen zu den dargelegten Zielsetzungen ergänzt**, die für eine ganzheitliche Wirtschaftsentwicklung eben auch mit im Fokus stehen müssen und auch heute in Bellenberg in verschiedenen Punkten bereits aktiv bearbeitet werden.

## 6.2 Räumliches Gesamtkonzept

### 6.2.1 Entwicklungsszenarien

Grundsätzlich könnten für Bellenberg **verschiedene Ansätze** bezüglich der Gewerbeentwicklung verfolgt werden. Dabei ist zu betonen, dass es keinen einheitlichen „richtigen“ Entwicklungsansatz gibt, aber ein Konsens über die zu verfolgenden Ziele zu treffen ist. Denn die Möglichkeiten der Entwicklung stellen eine Bandbreite von einer klaren Tendenz zum Flächensparen bis hin zu einem angestrebten Wirtschaftswachstum durch die Schaffung von neuen Gewerbeflächen dar. Die folgende Übersicht zeigt zusammengefasst die wesentlichen strategischen Szenarien auf, die die Grundlage sein können für die politische Entscheidung der weiteren Entwicklung sowie deren zu erwartenden Folgen / einzubindende Überlegungen.

Damit ist auch zu entscheiden, in welchem Umfang ein weiteres Wachstum gewünscht ist mit allen sich daraus ergebenden Folgen. Denn neben dem differenzierten Flächenverbrauch geht auch ein Bedarf weiterer Infrastruktur und Rahmenbedingungen einher, die es zu leisten gilt. Die Übersicht ist hierbei als Darlegung der denkbaren Entwicklungsszenarien zu verstehen und der Verfolgung einer groben Stoßrichtung, die natürlich im Anschluss in eine Aktivität bezüglich möglicher Flächenentwicklungen überführt werden muss.

Der Ansatz „Grundsätzlich“ ist dabei für alle Szenarien umzusetzen und stellt ein grundlegend notwendiges Vorgehen der Innenentwicklung dar (siehe auch Strategie).

Die wesentlichen erkennbaren Vor- und Nachteile wurden den Entwicklungsszenarien direkt zugeordnet, um diese bei Entscheidungen zu berücksichtigen.

## Grafik: Strategische Entwicklungsszenarien des Wirtschaftsstandortes

Ansätze	Einordnung / Details	Bewertung / Vor- und Nachteile
<b>Grundsätzlich:</b> Nachverdichtung / Aufwertung Bestand und Entwicklung Rahmenbedingungen (auch als Wohnstandort, Fachkräfteanwerbung, Image)	<p>→ <b>Bestandsentwicklung / Innenentwicklung</b> unabhängig von Standortentscheidungen <b>kontinuierlich umzusetzen</b>.</p> <p>→ <b>kleinflächige Ansiedlungen</b> im Bereich Handel, Dienstleistungen, Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe <b>in Ortskernlage</b> sowie benannten Standorten mit Umstrukturierung <b>forcieren</b>. Umnutzung Leerstände und Hofstellen, etc. prüfen.</p>	<p>+ <b>Aufwertung bestehender Gebiete, Nachverdichtung, Stärkung / Attraktivierung Ortskern, Reduktion Flächenverbrauch</b></p> <p>- <b>Hoher zeitlicher und personeller Aufwand, ggf. auch Notwendigkeit des Zwischenerwerbs von Grundstücken</b></p>
<b>Ansatz 1 Restriktiv:</b> Keine weiteren Entwicklungen gewerblicher Fläche, <b>Umstrukturierung</b> Bestandsgebiete / Nutzungen	<p>→ <b>Interne Bedarfe</b> im Innenbereich <b>decken, im GE Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stärkung des Wirtschaftsstandortes / wesentliche Neuan-siedlungen nur bedingt umsetzbar, v.a. bei Branchen mit Störpotenzialen → Standortstärkung ist nicht zu erreichen,</li> <li>Zusätzliche Schaffung von Räumen und Flächen für die Anwerbung von Jungunternehmen / Start-Ups in gemischten Gebieten.</li> </ul>	<p>+ <b>kein weiterer Flächenverbrauch</b></p> <p>- <b>Flexible Reaktion auf Anfragen und Erweiterungsbedarfe eingeschränkt</b></p>
<b>Ansatz 2 Moderates Wachstum:</b> Moderate / <b>angepasste Flächenentwicklung</b> durch <b>Entwicklung einer weiteren Gewerbe-fläche</b> und <b>Umstrukturierung</b> Bestandsgebiete / Nutzungen	<p>→ <b>Interne Bedarfe</b> im Innenbereich <b>decken, weitere Ansiedlungen im angepassten Umfang anstreben, vorrangig Nachverdichtung anstreben nach passenden Nutzungen</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Neuausweisung von Planungsflächen</b> zur Herstellung eines Handlungspuffers (nur in vorrangig kommunalem Besitz oder mit klaren Planungsvorgaben)</li> <li><b>Entwicklung in Abschnitten</b> zur regelmäßigen kurzfristigen Möglichkeit des Agierens bei Anfragen und Erweiterungsbedarfen in angepasstem Umfang</li> <li>Entwicklungen v.a. für kleine und mittlere Unternehmen anstreben</li> <li>Zusätzliche Schaffung von Räumen und Flächen für die Anwerbung von Jungunternehmen / Start-Ups in gemischten Gebieten.</li> </ul>	<p>+ <b>Wachstum und Unternehmensanwerbung möglich, Umfang an kommunale Größe angepasst</b></p> <p>+ <b>Flexible Reaktion auf Anfragen und Erweiterungsbedarfe möglich</b></p> <p>- <b>Flächen können nur klein- bis mittelflächige Entwicklungen abdecken und sollten sich gezielt auf gewünschte Branchen konzentrieren</b></p>

Ansätze	Einordnung / Details	Bewertung / Vor- und Nachteile
<p><b><u>Ansatz 3a: Klares Wachstum im Anschluss an Kerngemeinde:</u></b> Auf <b>Wachstum</b> orientierte Entwicklung, Vorkehrungen für neue Entwicklungen treffen und umfassend neue Gewerbeflächen ausweisen</p>	<p>→ Interne Bedarfe decken sowie aktive umfassende Neuansiedlungen, im GE Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möglichst umfassende Umsetzung der Planungsflächen sowie gewerbliche Nutzungen auch auf Flächen mit ggf. Konflikte erwarten lassen.</li> <li>▪ Strategische Überlegungen einer <b>Ansiedlung von weiteren Unternehmen – aktive Vermarktung unerlässlich</b></li> <li>▪ <b>klare Vorgaben</b> für eine <b>Standortvergabe</b> / Branchenstruktur notwendig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>Möglichkeit attraktive Anfragen von außen an den Standort zu bringen, ggf. auch größere Einheiten.</b></li> <li>– <b>Risiko der fehlenden Nachfrage und längerfristigen Belegung mit wenig lukrativen Nutzungen</b></li> <li>– <b>Nur umsetzbar bei Optimierung der verkehrlichen Anbindung an Autobahn</b></li> <li>– <b>Übersteigt erwartbare Bedarfe</b></li> <li>– <b>Notwendigkeit der Schaffung einer adäquaten Infrastruktur</b></li> </ul>
<p><b><u>Ansatz 3b Wachstum Autobahn-nähe:</u></b> Auf <b>Wachstum</b> orientierte Entwicklung, Vorkehrungen für großflächige Entwicklungen mit interkommunaler oder regionaler Bedeutung abseits Kernortes schaffen</p>	<p>→ Weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Bedeutungsausbau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Belegung von neuen Flächen abseits des Siedlungskörpers</li> <li>– Schaffung zusätzlicher wirtschaftlicher Stärke, aber keine reale Verbindung zu Kerngemeinde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ <b>Stärkung Wirtschaftskraft möglich</b></li> <li>+ <b>Flächen zu Deckung überörtlicher Bedarfe</b></li> <li>– <b>Flächenverbrauch auf landwirtschaftlichen Flächen</b></li> <li>– <b>Umsetzbarkeit ohne interkommunale Zusammenarbeit kaum möglich</b></li> </ul>

Quelle: imakomm, 2025.

## 6.2.2 Räumliche Strategie - Gewerbeflächenentwicklung

Wie die Analyse und Bedarfsprognose belegt haben, stehen in Bellenberg **in bestehenden Gewerbegebietslagen nur noch begrenzt verfügbare Flächen für eine weitere Bestandsentwicklung zu Verfügung**, um auf gewerbliche Erweiterungs- oder Ansiedlungsanfragen reagieren zu können. Innenentwicklungspotenziale im Sinne von gewerblichen Entwicklungsflächen können kleinere Erweiterungen noch kompensieren, eine weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und eine aktive Reaktion auf mögliche attraktive Anfragen besteht aktuell nur am Standort Haas-Gelände, so dass Standortentscheidungen gut überlegt sein sollten. Grundsätzlich ist eine **Nachverdichtung** aktiv **anzustreben**, das heißt eine intensive Flächenausnutzung, wie sie heute schon von zahlreichen Unternehmen verfolgt wird, ist zu verfolgen, wie auch bei Wegfall von Betrieben eine Nachbelegung wesentliches Ziel sein sollte. In Teilen ist auf diesem Wege noch eine Bedarfsdeckung zu erwarten, da grundsätzlich noch Freiflächen im Bestand vorhanden sind, auch wenn v.a. privat Besitzverhältnisse eine direkte Verfügbarkeit einschränken.

Für die weitere Entwicklung und Standortentscheidungen, mit Blick auf die Gewerbeflächen, sind auf Basis der Ausgangssituation unterschiedliche Prioritäten zu verfolgen, die sich zum einen mit der **Entwicklung im Bestand** beschäftigen (Priorität 1), die die Deckung kurzfristiger Bedarfe zum Ziel hat. Zum anderen ist mit der Priorität 2 die **Entwicklung weiterer Gewerbeflächen** einzuleiten auf Basis der bestehenden Planungsflächen laut FNP. Dabei handelt es sich um Flächen im Anschluss an die Kerngemeinde, so dass hiermit Flächen für Erweiterungen und Ansiedlungen von gewerbeflächennachfragenden Branchen ermöglicht werden können, wenn dies gemäß der Entwicklungsszenarien gewollt ist.

Priorität 3 beschäftigt sich mit der potenziellen **Entwicklung von Gewerbeflächen in Autobahnnähe**, die aber nicht in direkter Verbindung oder als Ersatz zu den weiteren Flächen zu sehen sind. Dazu sind gesonderte Entscheidungen und Handlungsschritte notwendig, die auch überörtliche Abstimmungen notwendig machen.

Ein klares **Branchenkonzept** wird für Flächen der Priorität 1 und 2 nicht empfohlen, sondern v.a. eine **Konzentration auf kleinere bis mittlere Einheiten** mit einem **vorrangigen Ortsbezug**. **Erweiterungsanfragen** sind hierbei zu favorisieren, um Unternehmen am Standort zu binden. Branchen mit einem hohen Flächenverbrauch aus den Bereichen Logistik und auch Produktion sind im Einzelfall zu bewerten und eher nachrangig umzusetzen. Grundsätzlich kann auf Basis eines Kriterienkatalogs oder vereinbarter Schwerpunkte eine Einordnung von Anfragen möglich sein, um wesentliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und ein

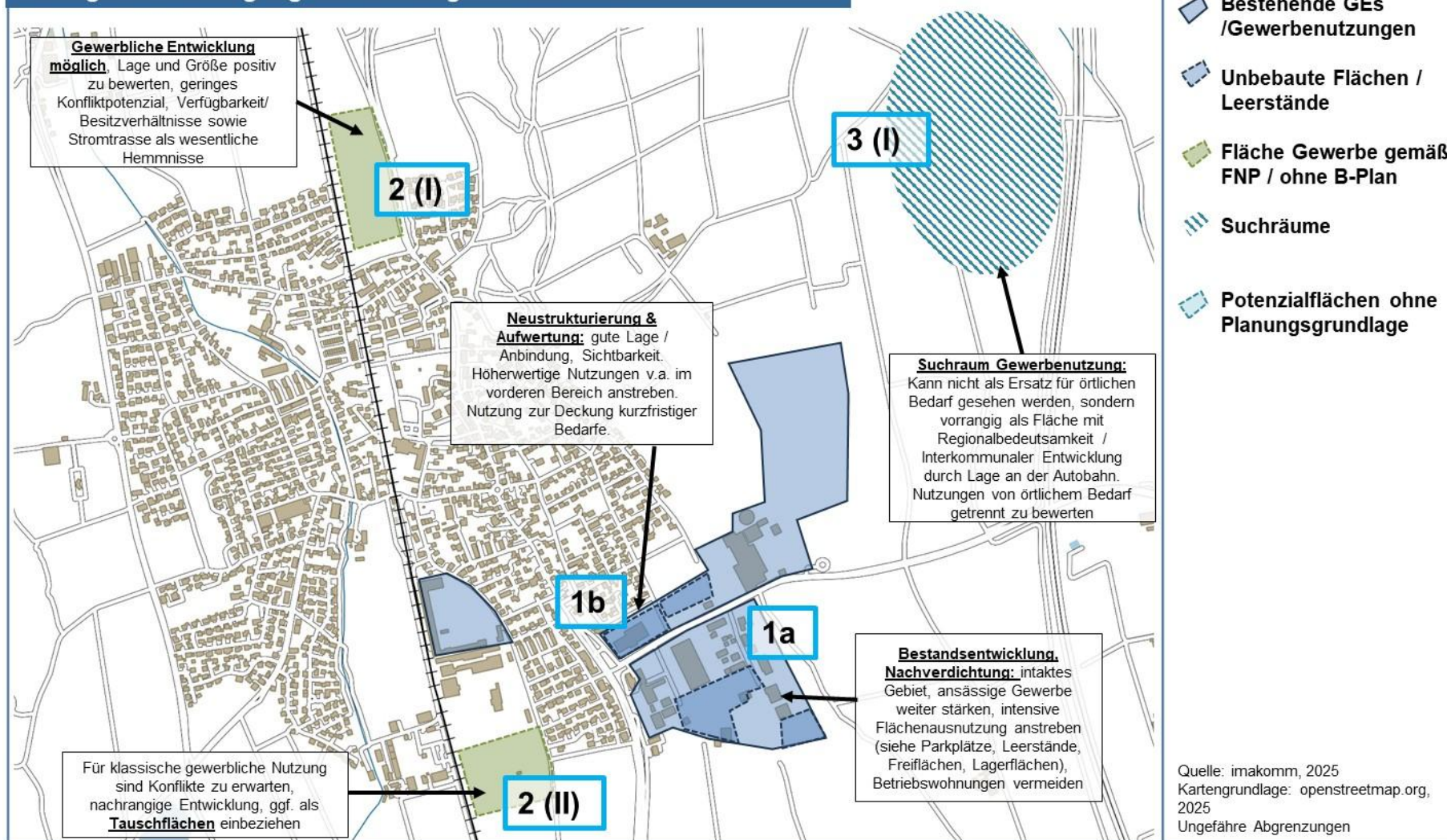
einheitliches Vorgehen in der Standortvergabe – gerade bei Flächen in Gemeindebesitz zu ermöglichen.

Eine wesentliche **Steuerung** nach Branchen und Standorten bezieht sich aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale und der aktuellen Entwicklungen innerhalb des Bebauungszusammenhangs v.a. auf die **Konzentration von Branchen, die einen realen Bedarf an Gewerbeflächen haben** (Branchen mit Emissionen, Lieferverkehren, etc.). während nicht störende Branchen an weiteren Standorten zu integrieren sind (s. räumliche Strategie Ortskern und Dienstleistungen).



## Räumliche Strategie - Gewerbeflächen

### Strategische Überlegungen Bellenberg - Gewerbeflächen



Quelle: imakomm, 2025.

## Details zur räumlichen Strategie:

### Priorität 1a:

Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebietslagen anstreben, aktive Bestrebungen der intensiveren Nutzung in bestehenden Gebieten, Kommunikation mit Eigentümern. Kleine bis mittlere Einheiten, keine direkte Festlegung auf Branchen, Vorrang für gewerbeflächennachfragende Branchen (Produktion, Handwerk, Baugewerbe).

### Priorität 1b:

**Umnutzung Haas-Gelände:** Hohe Priorität – letzte verfügbare Potenzialfläche Gewerbe.

Empfehlung 1: Vorrangige Empfehlung der Nutzung für gewerbliche Betriebe, Priorisierung Verlagerung Bestandsbetriebe mit Entwicklungsbedarf: Lage Ortseingang, höherwertige Nutzungen / städtebauliche Gestaltung verfolgen, Nutzung als letzte verfügbare gewerblich nutzbare Fläche entsprechend strategisch planen, nach Norden ist Nähe zu Wohnbebauung in Planungen einzubeziehen.

Empfehlung 2: Alternative Nutzung durch Nahversorgung bei gleichzeitiger mehrgeschossiger Nutzung (gewerbliche Nutzungen im OG) und städtebaulich angepasster Bauweise. Umsetzung nur bei alternativer Planung für Potenzialfläche Gewerbe zu empfehlen.

### Priorität 2:

- III. **FNP-Fläche Nord:** Vorrangig zu entwickelnde Gewerbefläche für die Schaffung einer proaktiven Ausgangsbasis zur Reaktion auf attraktive Anfragen und Erweiterungsbedarfe. Entwicklung in Abschnitten von Süden sowie nur unter gegebener Planungssicherheit (Erwerb Flächen oder klare Vorgaben für den Eigentümer (B-Plan, städtebauliche Verträge). Entwicklung kleine bis mittlere Einheiten gewerbeflächennachfragende Branchen (Handwerk, kleinere Produktion, Baugewerbe, Kfz). Ggf. Festlegung von Vergabekriterien (Leistungsfähigkeit, Ortsbezug, Innovationsgrad).
- IV. **FNP-Fläche Süd:** Nachrangige Priorität in Entwicklung, falls Fläche 2(I) nicht verfügbar. Andienung muss verbessert werden, Konflikte mit Wohnnutzungen sind zu berücksichtigen. Alternativ ist Fläche ggf. aus Planung herauszunehmen bei fehlender Realisierbarkeit.

### Priorität 3:

- I. **Suchraum Gewerbenutzung:** Schaffung einer zusätzlichen Gewerbefläche in direkte Autobahnnähe strategisch denkbar, auch für größere Einheiten (Produktion, Logistik). Hier ist Kooperation und Abstimmung mit Region notwendig sowie ggf. interkommunale Entwicklung. Fläche kann nicht für örtliche Bedarfe herangezogen werden. Strategische längerfristige Entscheidung.

### 6.2.3 Räumliche Strategie – Ortskern / Büronutzungen / Dienstleistungen

Neben der Entwicklung von Gewerbeflächen, kommt in Bellenberg gerade auch der Schaffung weiterer Flächen für Nutzungen oder erwartbare Emissionen eine große Bedeutung zu. In Bellenberg ist an unterschiedlichen Standorten derzeit eine Neugestaltung angedacht, die die Möglichkeiten einer Ansiedlung weiterer Nutzungen und eine Standortstärkung ermöglichen.

Dies betrifft prioritär das Sohn-Gelände, aber auch die Entwicklung im Ortskern.

Aufgrund der kurzfristig nur eingeschränkten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, ist es wesentlich, diese für Nutzungen vorzuhalten, die aufgrund ihrer Rahmenbedingungen Gewerbeflächen benötigen.

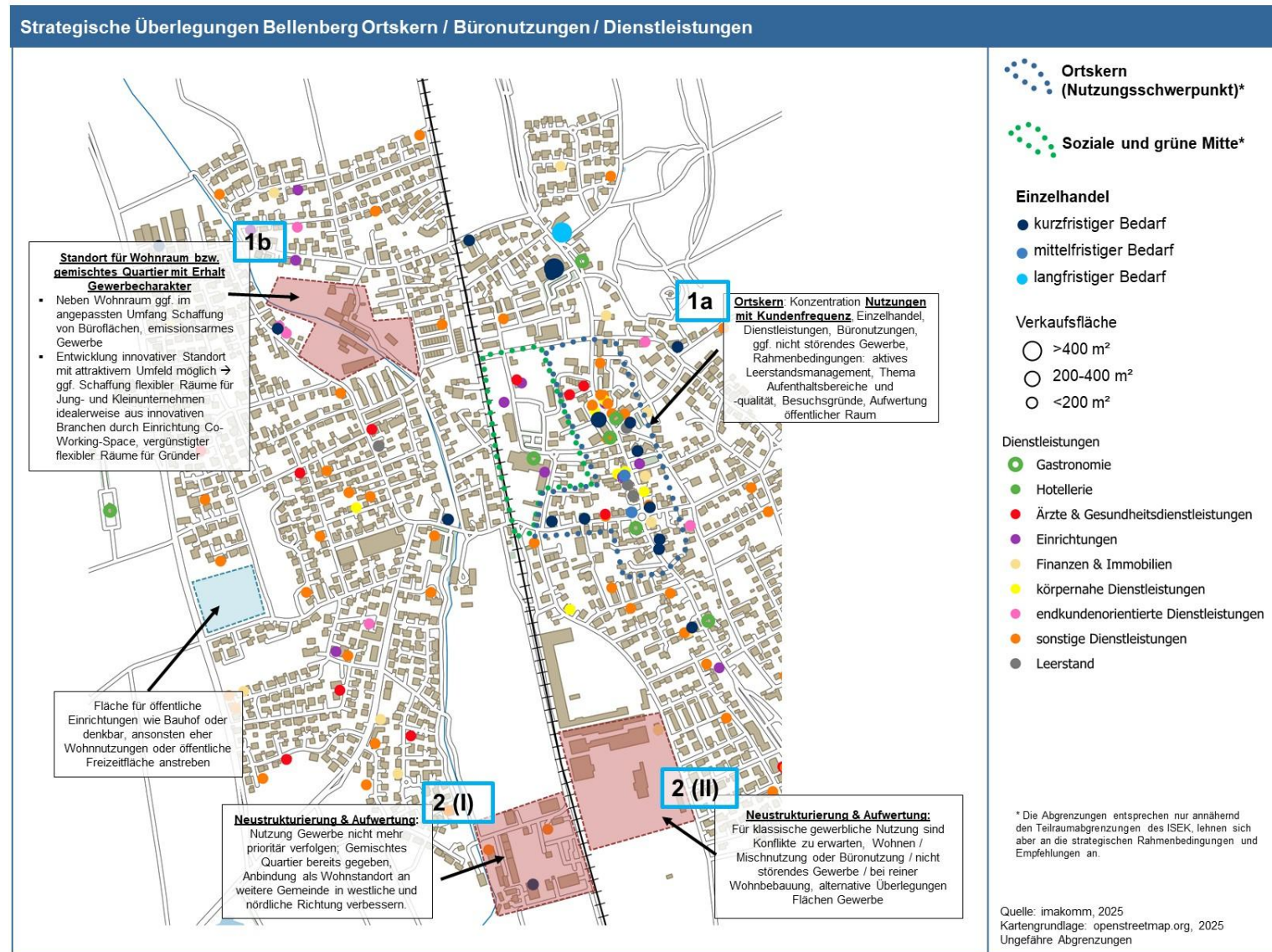
Weitere Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich / Büronutzungen können zum einen durch Kundenfrequenzen eine Stärkung und **Attraktivierung des Ortskerns** ermöglichen (unter anderem kundenorientierte Dienstleistungen, Gastgewerbe, Gesundheitsdienstleistungen, öffentliche Einrichtungen) aber auch an anderen Standorten die wesentlich attraktiveren Rahmenbedingungen vorfinden, um neue Unternehmen anzulocken (unter anderem durch Schaffung von Infrastruktur, Raumangebot und einem freizeitorientierten Umfeld auf dem Sohn-Gelände).

Gerade für die **Entwicklung des Ortskerns** ist die Betrachtung **weiterer Rahmenbedingungen** wesentlich, wie die Schaffung von Besuchsgründen auch im Konsumfreien Raum sowie die Schaffung von Aufenthaltsräumen und die Nutzung von vorhandenen Potenzialflächen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich die im Folgenden dargestellten **Prioritäten** für die weitere **Standortentwicklung** im Gemeindegebiet. Die Standorte Hammerschiede und Motz-Areal sind aufgrund ihrer Lage und Entwicklungsmöglichkeiten nicht als vorrangige Entwicklungsflächen zu sehen, eine Aufwertung und mittelfristige Nutzung ist aber ergänzendes Ziel für die Gemeindeentwicklung. Bedarfe (auch an Wohnraum) sind so einzuschätzen, dass ein gesundes Wachstum erfolgen kann, aber dass auch alle infrastrukturellen Rahmenbedingungen erfüllt werden können.



## Räumliche Strategie - Ortskern / Büronutzungen / Dienstleistungen



Quelle: imakomm, 2025.

## Details zur räumlichen Strategie:

### Priorität 1a:

**Weiterentwicklung Ortskern sowie soziale und grüne Mitte** (vgl. Empfehlungen ISEK): Aktive Unterstützung von Ansiedlungen, Nachverdichtung und Weiterverfolgung der Entwicklung Grünes Band. Nutzungen konzentrieren und Potenziale bei Dienstleistungen füllen. Standorte für Büronutzungen aber v.a. für frequenzfördernde Nutzungen, auch unter anderem Gastronomie (Mittagstisch, Cafés), Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Boardinghouse). Schaffung von Aufenthaltsräumen, Besuchsgründen (Platzlagen, Spielplatz, Erholungs- und Freizeitflächen).

### Priorität 1b:

#### **Entwicklung Sohn-Gelände/Am Mühlbach:**

Hohe Priorität – wesentliche Entwicklungsfläche für die Entwicklung der Gemeinde  
Vorrangige Deckung Bedarfe an Wohnraum, gerade auch bezahlbarer Wohnraum unterschiedliche Größen- und Besitzverhältnisse, auch wesentlich zur Schaffung von Wohnraum für Fachkräfte (Standortvorteil!). Ergänzend aber Verfolgung Strategie eines belebten Quartiers, auch durchmischt mit Büronutzungen, ggf. Schaffung eines innovativen Umfeldes für die Bindung von Jungunternehmen (im angepassten Umfang, ohne hohe Risiken bei fehlender Nachfrage). Ggf. Ergänzung durch Freizeitangebote, aber vorrangig Anbindung an Ortskern schaffen für weitere Nutzungen, wie Gastronomie oder Kultur, statt Konkurrenz zu bilden. Alternativ ist die Schaffung eines erlebbaren Gesamttraumes bei Überwindung Grenze Bahnlinie

### Priorität 2:

- I. **An der Hammerschmiede:** Derzeit unstrukturierter Bereich mit Verlust der vorrangigen Gewerblichen Strukturen. Mischgebietscharakter beizubehalten, Integration in Gesamtgemeinde verbessern sowie ggf. Aufwertung, um Trading-Down-Tendenzen zu vermeiden. Keine aktive Verfolgung der Ansiedlung von Nutzungen mit Kundenfrequenz oder Gewerbe. Überlegungen der Überplanung, um Nutzungen ggf. besser steuern zu können. Notwendigkeit aber nicht vorrangig gegeben
- II. **Motz-Areal:** Lage und Andienung führen zu hohen Nutzungskonflikten für Fläche. Keine vorrangige Entwicklungspriorität für Bellenberg, ggf. als gemischtes Quartier umsetzbar, allerdings ist Nähe zu Bahnlinie und zu Wohnen zu berücksichtigen. Lage und Andienung bietet keinen vorrangigen Nahversorgungsstandort.

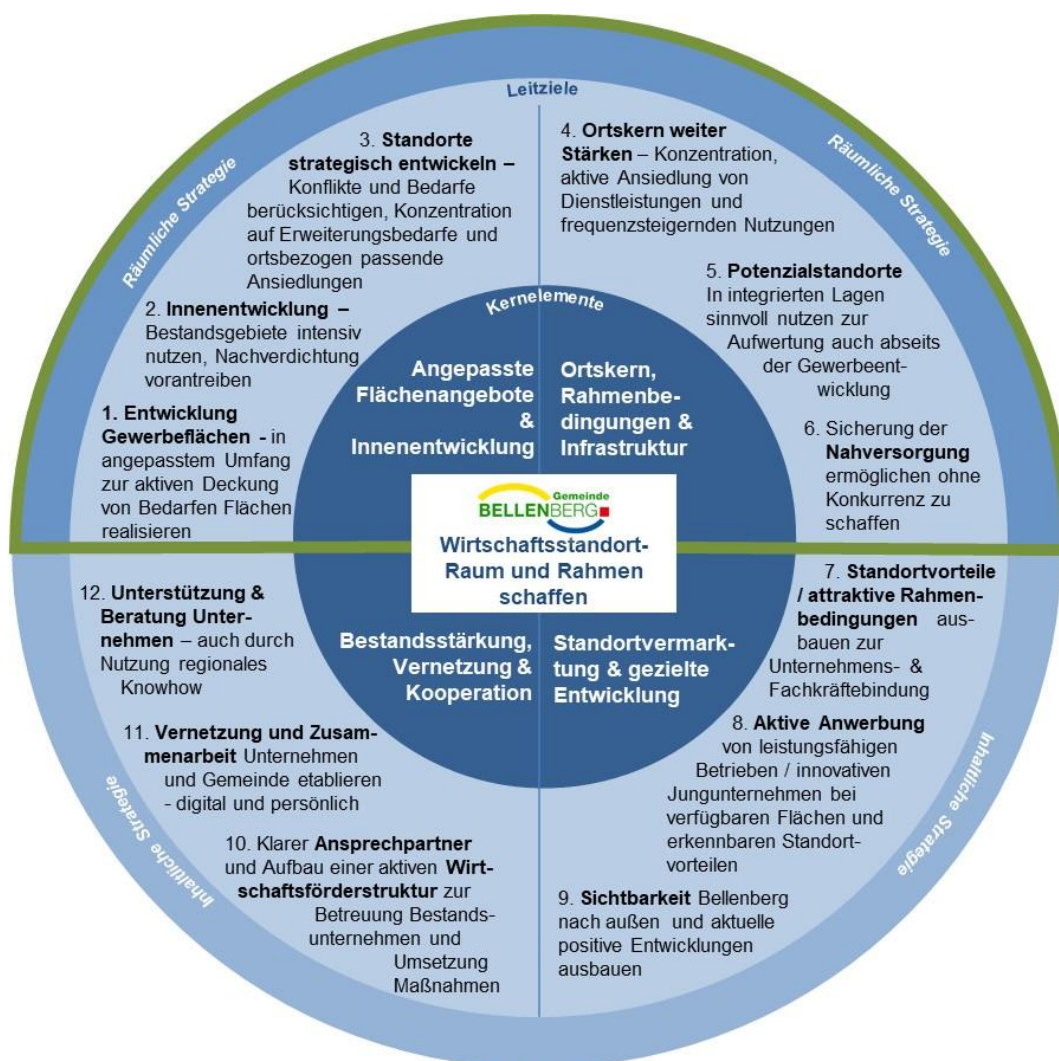
### 6.3 Räumliche Strategie - Kernelemente und Leitziele

Den Kernelementen der Strategie wurden auf Basis der dargestellten Ergebnisse aus der Analyse **grundsätzliche Leitziele für die künftige Wirtschaftsentwicklung** von Bellenberg zugeordnet.

Mit den Kernelementen „Angepasste Flächenangebote & Innenentwicklung“ sowie „Ortskern, Rahmenbedingungen & Infrastruktur“ sind die wesentlichen inhaltliche Ergänzungen zu den räumlichen strategischen Ansätzen (vgl. vorherige Kapitel) zusammengefasst. Diese umfassen zum einen die im Folgenden dargestellten Empfehlungen für konkrete Maßnahmen und können außerdem in die zuvor bereits dargestellte **räumliche Strategie** überführt werden.

Die im Folgenden dargestellten Umsetzungsansätze der räumlichen Leitziele bilden somit die Grundlage und Detaillierung des räumlichen Gesamtkonzeptes.

#### Grafik: Zielsetzungen Wirtschaftsstrategie - Räumlich



Quelle: imakomm, 2025.

## Angepasste Flächenangebote & Innenentwicklung

Für die langfristige Standortentwicklung eines Wirtschaftsstandortes ist es wichtig, die eigenen Ziele klar zu definieren und auch entsprechend aktiv die Umsetzung voranzutreiben. Die Dauer der notwendigen Planungsschritte für die Entwicklung von neuen Gewerbegebieten macht es notwendig, zeitnah auch mittelfristige Überlegungen vor auszuplanen, da man damit die Möglichkeit hat aktiv zu agieren, statt auf Entwicklungen zu reagieren. Mit einer Entscheidung der weiteren Entwicklung von Flächen auf Basis der Entwicklungsszenarien setzen zahlreiche Planungsschritte ein, die im Weiteren noch mit zusätzlichen Details untermauert werden sollen, um neben einer reinen Standortentwicklung gerade auch die zukunftsfähige und resiliente Entwicklung zu unterstützen.

1. **Entwicklung Gewerbeflächen:** Auch wenn die internen **Erweiterungsbedarfe** in Bellenberg nach aktuellem Kenntnisstand bei den Bestandsunternehmen noch im **Bestand gedeckt werden könnte**, so sind gewisse **Flächenreserven** durchaus **notwendig** und nach spezifischen Zielgruppen anzusprechen und Standortlagen zu entwickeln. Dies wird nochmals dadurch verstärkt, dass Flächen für die Ansiedlung attraktiver Ansiedlungsanfragen aktuell kaum bedient werden könnten. Es gilt also grundsätzlich einen gewissen **flexiblen Handlungspuffer zu sichern**, d.h. einen Flächenpool mit einer gegebenen Verfügbarkeit immer bereit zu halten. Dabei ist es wichtig zu betonen, dass eine schnelle **Belegung nicht im Vordergrund** stehen muss, sondern ein Vorhalten von angepassten Entwicklungsflächen, die bereits einen Planungsstand im Baurecht vorweisen, der eine Umsetzung und Erschließung zeitnah ermöglicht. Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen auch im Gewerbegebiet (Grünflächen, Erreichbarkeit aller Verkehrsträger, Energieversorgung) können eine klare Erhöhung der Standortattraktivität ermöglichen. Auch **interkommunale Entwicklungen** können ggf. mit im Fokus stehen, gerade bei einer Entwicklung der umfassenden Handlungsszenarien.
2. **Innenentwicklung:** In den Gewerbegebieten von Bellenberg zeigen sich bereits heute an unterschiedlichen Stellen **untergenutzte Flächen, Aufwertungs- und Nachverdichtungspotenziale**, die es vorrangig zu nutzen gilt. Gerade für kleinere Einheiten können auf diesem Wege noch Flächenangebote geschaffen werden, die sich mit den Neuansiedlungen auch positiv auf das weitere Umfeld auswirken können. Die **aktive Nachverdichtung, die Kommunikation mit den Grundstückseigentümern, der Zwischenerwerb von Flächen und die strategische räumliche Steuerung von**

**Nutzungen** stellen für die Arbeit der Wirtschaftsförderung einen immer wichtigeren Baustein dar, der neben einem Leerstandsmanagement im Ortskern eben auch sonstige Standortlagen zu berücksichtigen hat. Bei Erweiterungsbedarfen von Bestandsunternehmen kann im direkten Austausch auch nach Möglichkeiten der weiteren Flächenausnutzung gesucht werden.

Während Büronutzungen und Kleinunternehmen gerade auch an weiteren Standorten einen Mehrwert für das Umfeld nach sich ziehen können (vgl. *Leitziel „Ortskern weiter stärken“*), so ergeben sich in den Gewerbegebieten durch die **Verringerung von Mindernutzungen** auch zusätzliche Standortstärkungen, die es zu verfolgen gibt.

Eine **zeitgemäße Infrastruktur** und damit auch die Weiterentwicklung bestehender Gebiete, die ggf. ihren aktuellen Lebenszyklus überschritten haben, stehen hier ebenfalls dauerhaft im Fokus einer weiteren Entwicklung. Neben einer guten Breitbandanbindung, sind auch Mobilitätsangebote, Parkierungsflächen oder auch Angebote wie gemeinsame Mittagstisch- oder Kinderbetreuungsangebote, höherer Freizeit- / Aufenthaltswert immer häufiger wesentliche Standortvorteile. Dies muss nicht nur für neue Gebiete, sondern auch im Bestand (in Kooperation mit den Unternehmen vor Ort) umgesetzt werden.

3. **Standorte strategisch entwickeln:** Jede Kommune verfolgt mit ihrer Wirtschaftsentwicklung richtigerweise gewisse Ziele, dazu können die **Ansiedlung von Unternehmen strategisch gewünschter Branchen**, wie innovative Zukunftsbranchen (z.B. IT/Kommunikation, Maschinenbau, Umwelttechnologien, Pharma), die Stärkung bereits bestehender Branchen (Clusterbildung), oder auch die Ansiedlung möglichst arbeitsplatz- und gewerbesteuerstarker Unternehmen zählen. Diese Ziele können natürlich verfolgt werden und können z.B. auch über **Vergabekriterien** umgesetzt werden, die zumindest für Flächen im städtischen Besitz herangezogen werden können. Diese können neben Branchen gerade auch Rahmenbedingungen und erwartbare Unternehmensentwicklung einbeziehen, die das folgende Maßnahmenbeispiel im Detail erläutert. Auch eine **gezielte Vermarktung** und **Ansprache** gewünschter Branchen kann die Umsetzung dieser Ziele unterstützen, sollte aber nicht unnötigerweise zu Einschränkungen führen, die attraktive Anfragen aufgrund der Branchen direkt ausschließen.

Denn eine **vollständige Konzentration auf bestimmte Branchen** kann gerade für Bellenberg **nicht** als **zielführend** eingestuft werden, da immer spezifische Anfragen und deren Rahmenbedingungen mit in die Entscheidung einfließen sollten. Weiterhin sind auch örtliche Bedarfe (kleine Flächen für das örtliche Handwerk, benötigte Logistik für die ansässigen Unternehmen, etc.) mit in die Betrachtungen einzubeziehen und



somit neben strategischen Zielen auch immer der Blick auf die individuellen Entwicklungsmöglichkeiten zu beziehen. Neben der Ansiedlung neuer attraktiver Unternehmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bellenberg, ist es vorrangig wichtig gerade die **Bestandsunternehmen zu stärken** und Rahmenbedingungen zu Verfügung zu stellen, um sie **langfristig am Standort zu binden**.

Die Schaffung von Gewerbeflächen sollte immer mit einer Sicherheit einhergehen, die geplanten Nutzungen auf den Flächen auch umsetzen zu können. Der **kommunale Flächenerwerb** stellt dabei die **größtmögliche Sicherheit** für eine angepasste Entwicklung dar und ist dafür ggf. auch in den Haushalt einzuplanen. Gleiches gilt auch für einen **Zwischenerwerb von Flächen in bestehenden Gebieten** für eine weitere Aufwertung. Dies gilt gerade für entsprechende sichtbare Schlüsselgrundstücke mit einer Wirkung auf das weitere Umfeld. Hierzu sind alle Steuerungsmöglichkeiten anzuwenden (s. Details im weiteren Verlauf des Kapitels)

Falls dieser Erwerb nicht in allen Fällen umsetzbar ist, können Regelungen im Bebauungsplan und städtebauliche Verträge eine größtmögliche Sicherheit ermöglichen.

Neben der Ansiedlung neuer attraktiver Unternehmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bellenberg, ist es vorrangig wichtig gerade den **Bestandsunternehmen zu stärken** und Rahmenbedingungen zu Verfügung zu stellen, um sie **langfristig am Standort zu binden**. Dazu zählen zum einen ausreichende Entwicklungsflächen für mögliche Erweiterungs- und Verlagerungsbedarfe vor Ort. Daher sollten gegebene interne Bedarfe (neben der intensiven Ausnutzung der bestehenden Flächen) durchaus mit Vorrang behandelt werden, da diese Unternehmen bereits am Standort etabliert sind und damit in vielen Fällen einen wesentlichen Beitrag zur Standortstärkung beitragen.

## Idee / Maßnahme / Beispiele:

### Details zu Leitziel 2:

Besondere Rahmenbedingungen als Standortvorteile, wie gemeinsame Infrastruktur / Erhöhung des Freizeitwertes (Bsp. Lustenau, Bild links), Entwicklung Mobility Hub (Bsp. Menden, Bild rechts)



Quelle: [https://www.htwg-konstanz.de/fileadmin/pub/ou/energie/190920\\_Praesentation\\_Forum.pdf](https://www.htwg-konstanz.de/fileadmin/pub/ou/energie/190920_Praesentation_Forum.pdf),  
<https://www.wsg-menden.de/gewerbepark-haemmer/>

Besondere Rahmenbedingungen als Standortvorteile, wie gemeinsame Infrastruktur / Erhöhung des Freizeitwertes (Bsp. Tettnang, Vaude, Bild links), Dachbegrünung (Bsp. Fruchthof Konstanz, Bild rechts)



Quelle: <https://nachhaltigkeitsbericht.vaude.com>, <https://www.fruchthof-konstanz.com/unternehmen/>

Parkhaus in Gewerbegebietslage in flexibler Bauweise (Bild links), gemeinsame Kantine (Bsp. Germersheim, Bild rechts)



[https://www.rheinpfalz.de/lokal/kreis-germersheim\\_artikel,-neue-kantine-f%C3%BCrs-ganze-gewerbegebiet-\\_arid,1028089.html](https://www.rheinpfalz.de/lokal/kreis-germersheim_artikel,-neue-kantine-f%C3%BCrs-ganze-gewerbegebiet-_arid,1028089.html), <https://www.cpbau.de/produkte/preflex-parkhaus/>

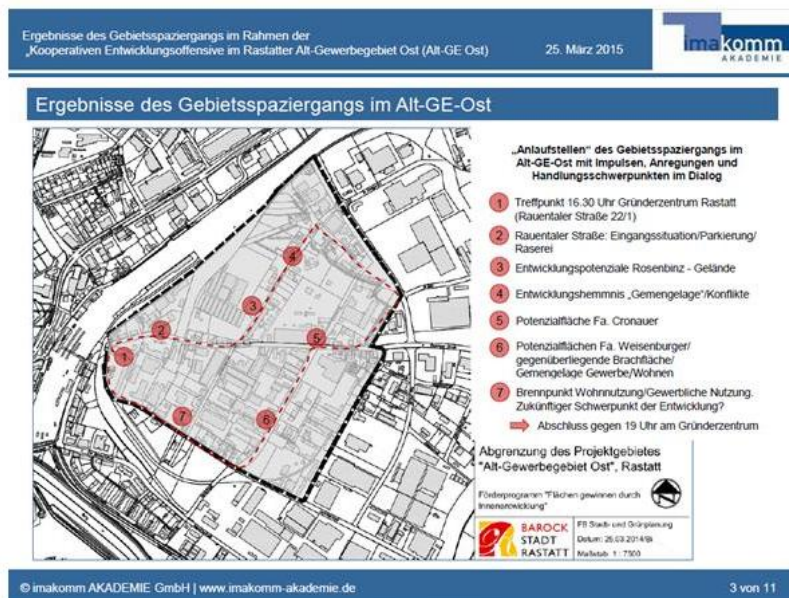
Aufstocken im Bestand, Handwerk (Bsp. Böblingen, Bild links) oder auch sonstige Nutzungen, hier: Schulgebäude (Darmstadt, Bild rechts)



Quelle: <http://www.sklarski-bb.de>, [www.db-bauzeitung.de/bauen-im-bestand/erich-kaestner-schule-darmstadt-prosa/#slider-intro-1](http://www.db-bauzeitung.de/bauen-im-bestand/erich-kaestner-schule-darmstadt-prosa/#slider-intro-1)



## Gebietsspaziergang in Gewerbegebietslagen zu denkbaren Potenzialstandorten zusammen mit Eigentümern, Experten, Unternehmen (Bsp. Rastatt)



Quelle: <http://www.sklarski-bb.de>, [www.db-bauzeitung.de/bauen-im-bestand/erich-kaestner-schule-darmstadt-prosa/#slider-intro-1](http://www.db-bauzeitung.de/bauen-im-bestand/erich-kaestner-schule-darmstadt-prosa/#slider-intro-1), <https://www.four-parx.com>, imakomm

**Grafik: Details zu Leitziel 2: Rahmenbedingungen Gewerbegebiete**

Maßnahme	Inhalte
Mobilitätskonzepte und Parkplatzangebote Gewerbegebiete	<p>Fehlende Parkplätze und Erreichbarkeit sind für Kunden, Händler aber auch für Unternehmen in Gewerbegebieten ein großes und häufig auch emotional getragenes Thema.</p> <p>Gerade in Gewerbegebieten macht aber der Flächenverbrauch durch ebenerdige Parkplätze für die Mitarbeiter einen viel zu großen Flächenanteil aus. <b>Verantwortung, für eine entsprechende mehrgeschossige oder unterirdische Lösung letztlich in einer Kooperation von ansässigen Unternehmen und auch der Kommune zu suchen.</b></p> <p>Neben der <b>Vermeidung von Verkehr über Anreize für Carsharing oder ÖPNV-Nutzung (ggf. auch ergänzende Anbindung zusätzliche Bushaltestelle)</b> ist auch eine gemeinsame Lösung für den Flächenverbrauch durch Parken zu suchen.</p> <p>Dazu sind <b>Angebote an Leihrädern, Förderung von Firmenrädern</b>, verbesserte <b>fußläufige Anbindungen</b>, etc. mit anzudenken, um die Mobilität abseits des MIV weiter zu stärken.</p> <p>Aber auch ein Erhalt des Straßenraums mit einer Qualität zur attraktiven, repräsentativen Außendarstellung gewinnt an Bedeutung.</p>
Breitband- und Mobilfunknetz	<p>Die digitale Versorgung eines Standortes ist heute für Unternehmen ein <b>K.O. Kriterium</b>.</p> <p>Es zeigt sich aber immer wieder, dass selbst nach einem Ausbau die dann grundsätzlich angebotenen <b>Datenübertragungsraten nicht bei den Unternehmen ankommen</b>.</p> <p>So ist auch nach der Realisierung aktiv im Austausch mit den Unternehmen festzustellen, ob Netzstärke und Übertragungsraten ausreichen, so dass auch dabei nach alternativen und ergänzenden Lösungen gesucht werden kann. Hier muss auch den Unternehmen aber bewusst gemacht werden, dass <b>Investitionen notwendig werden können</b>.</p>
Attraktive Rahmenbedingungen	<p>Neben der Infrastruktur können auch weitere Rahmenbedingungen eine Standortstärkung ermöglichen.</p> <p>Hoher <b>Freizeitwert</b> bzw. <b>Qualität öffentlichen Raums</b> (Schaffung von Aufenthaltsräumen mit hoher Qualität im öffentlichen Raum) oder <b>gastronomische Angebote</b> in Form eines Mittagstisches / Rabattaktionen für Beschäftigte zusammen mit der örtlichen Gastronomie</p> <p>Die Verbindung von Freizeit- und Arbeitsräumen kann immer mehr zu einem leistungsfähigen Gesamtklima führen und ist sowohl für bestehende wie auch zukünftige Flächen zu berücksichtigen, d.h. Aufwertungen des Gesamtstandortes sind neben Wohnlagen und Ortskernen eben auch für gewerbliche Standorte von Bedeutung.</p>

**Grafik: Details zu Leitziel 3**

Maßnahme	Inhalte
<b>Vergabekriterien / Matrix zur Prüfung von Anfragen für verfügbare Gewerbeflächen</b>	<p>Verfügbare Flächen sollten heute möglichst effizient genutzt werden. Eine einheitliche Vergabematrix kann eine deutliche Erleichterung in der Entscheidung von Flächenvergaben bringen und die Vergabe „unter der Hand“ entsprechend verringern und der Mehrwert für den Standort durch eine spezifische Nutzung und deren Zukunftsfähigkeit stärker in den Fokus rücken.</p> <p>Bestandteile können dabei sein (kann als Leitlinie gelten oder als Grundlage der Vergabe mit Punktevergabe):</p> <p><b>Arbeitsplätze / soziale Faktoren / Finanzen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. <b>Vorrangig Unternehmen, die zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur beitragen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsplatzintensive Unternehmen aber zusätzliche Regelungen für Gründer und Jungunternehmen</li> </ul> </li> <li>II. Angaben zu Beschäftigten inkl. Qualifikation,</li> <li>III. Soziale Faktoren Beschäftigte: Gleichstellung, Inklusion, Integration von Migranten</li> <li>IV. Umsatz- und Gewinnentwicklungen</li> </ol> <p><b>Branchen / Rahmenbedingungen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Art der Nutzung: Angaben zu Produktion, Büro, Lager, Verkauf, Ausstellung</li> <li>II. Vorrang für: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inhabergeführte / kleine und mittlere Unternehmen vor Investoren/Bauträgern</li> <li>• Handwerksbetriebe und Produktion vor reiner Büronutzung / Dienstleistungen</li> <li>• Unternehmen mit innovativen technologisch neuartigen Produktlinien</li> </ul> </li> <li>III. Ausschluss denkbar für: großflächigen Einzelhandel/ Einzelhandel, Gastronomie, Vergnügungsstätten, Bordelle u.ä., Betriebsinhaberwohnungen, „self-storage“- Einrichtungen, Wohnmobilstellplätze.</li> </ol> <p><b>Flächenausnutzung / Belastungen Umfeld:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Ausnutzung Flächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• geplante Nutzfläche in Relation zur nachgefragten Fläche (z.B. Nutzfläche nach Geschossen, geplante Erweiterungsfläche).</li> <li>• Vorrang für Mehrgeschossigkeit für Büro</li> <li>• Vorrang platzsparende Konzepte Parkraum, Maßnahmen Förderung Fahrgemeinschaften, ÖPNV, Radnutzung, auch Bereitschaft, die in gemeinsamen Konzepten mit der Verwaltung zu optimieren.</li> </ul> </li> <li>II. Betriebszeiten / Emissionen / Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, Kunden, Güter)</li> </ol> <p><b>Gestaltung / Städtebau:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Gestaltung Außenbereich (Regelung über städtebaulichen Vertrag zwischen Käufer und Kommune): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verpflichtung Unternehmen zur attraktiven Gestaltung, Pflege Grundstück</li> <li>• Nachhaltigkeit, Klimaschutz (Beim Bauen und im Betrieb) und flexible Bauweise bevorzugen</li> <li>▪ Betriebe, die künftig umwelt- und ressourcenschonender bauen und arbeiten</li> </ul> </li> </ol>

### Grafik: Details zu Leitziel 3

Maßnahme	Inhalte
Maßnahmen zur aktiven Steuerung der Flächen- und Branchenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ankauf Rohbauflächen</b> (Bereitstellung Finanzmittel durch kommunalen Haushalt) als Zwischenerwerb; Weiterverkauf nach Erschließung. Vorteil der <b>aktiven Entscheidung über Nutzungen und konkrete Unternehmen bei Verwaltung und Rat</b></li> <li>▪ <b>Bebauungspläne / Städtebauliche Verträge</b> zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc.</li> </ul> <p>Dazu zählen Ansätze wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>mehrgeschossiges Bauen</u> (gerade für Büro- und Dienstleistungsnutzungen),</li> <li>▪ die klare Steuerung von <u>Betriebswohnungen</u>,</li> <li>▪ Vermeidung von <u>Abstellflächen</u> als Dauernutzung, z.B. für Wohnmobile</li> <li>▪ Moderne <u>Lagernutzung</u> (z.B. Hochregallager)</li> <li>▪ <u>Städtebauliche Verträge</u> zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc.</li> <li>▪ Weitere <u>Planungsinstrumente</u>, z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten / Bebauungsfristen und Rückkaufsrechte</li> </ul>



## Ortskern, Rahmenbedingungen & Infrastruktur

Neben der Schaffung von ausreichenden verfügbaren Gewerbeflächen, die sicherlich immer mit im Fokus der Betrachtung eines starken Wirtschaftsstandortes stehen muss, haben auch weitere ergänzende strategische Ansätze eine hohe Bedeutung. Dazu zählt zum einen die gegebene **Planungssicherheit** auf Basis von Besitzverhältnissen und der Nutzung planerischer Rahmenbedingungen und aber auch die weitere räumliche Steuerung von Handel, innenstadtrelevanten Nutzungen wie auch der **Schaffung von zukunftsfähigen Quartieren**, ggf. auch durch eine Umstrukturierung im Bestand. Diese Aspekte haben zwar nicht vorrangig mit der Gewerbegebietsentwicklung zu tun, zeigen aber weiterreichende Auswirkungen durch eine Vorhaltung von Gewerbeflächen für gewerbeflächennachfragenden Branchen mit entsprechendem Platzbedarf sowie ggf. auch Rahmenbedingungen, wie Emissionen und Gebäudehöhen.

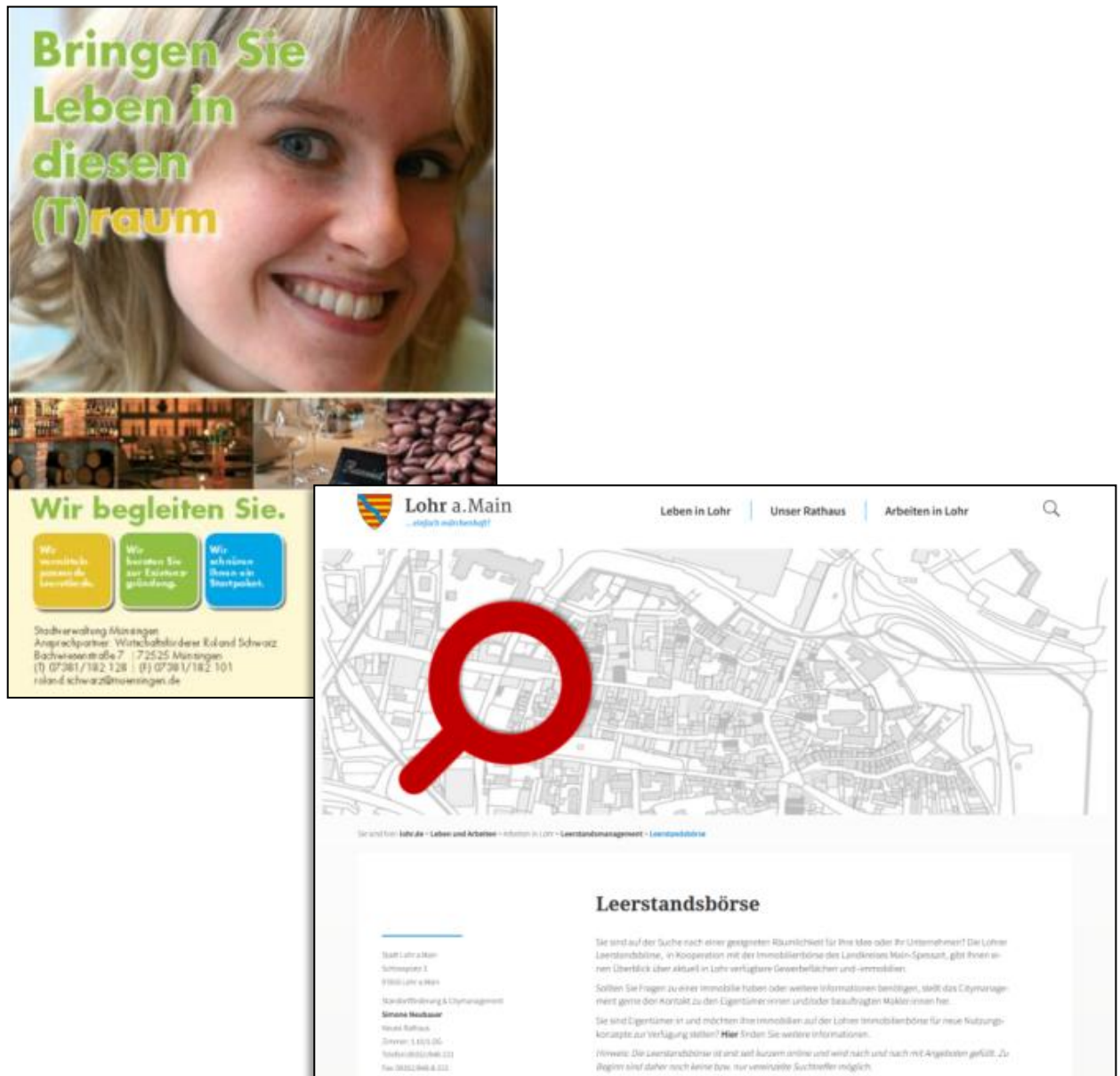
4. **Ortskern weiter stärken:** Wie in der räumlichen Strategie dargestellt, kann der Ortskern auch im Sinne der Wirtschaftsentwicklung eine wesentliche Rolle übernehmen. Die Frequenz, Versorgung und Erlebbarkeit ergibt sich heute nicht mehr rein durch den Einzelhandel, sondern auch in kleineren Kommunen durch eine Multifunktionalität und Nutzungsmischung. Zusammen mit den eingeschränkten Entwicklungsflächen ist es von Bedeutung, Nutzungen auch im Ortskern zu integrieren, die Kundenfrequenz oder Belegung durch dort tätige Arbeitskräfte vor Ort ermöglichen. Damit können weitere Flächen für Dienstleistungs- und Büronutzungen umgesetzt werden (in Teilen auch in OG-Lagen möglich) und gleichzeitig eine Belegung erreicht werden. Hierzu sind aktive Maßnahmen der Flächenentwicklung und auch des Ansiedlungsmanagements von Nöten und damit einer **aktiven Unterstützung der Ansiedlung von weiteren frequenzbringenden Nutzungen**. Dazu können handelsnahe Dienstleistungen (Friseure, Reinigung, Schlüsseldienst, Post etc.) zählen, aber auch Büronutzungen (wie Kreativwirtschaft, Architekturbüros, Steuerberatung, auch in OG-Lagen) sowie endkundenorientierte Branchen (Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister, Freizeit / Sport) oder öffentliche und Bildungseinrichtungen (Bücherei, Nachhilfe). Weiterhin sind auch Ergänzungen im öffentlichen Raum zu schaffen, um damit den Gesamtstandort zu attraktiveren. Hierzu sind auch die Planungen und Ziele der weiteren Ortskernentwicklung und des ISEK wesentlich. Flächen- und Immobilienerwerb durch die Kommune können dabei auch eine wesentliche Möglichkeit der sicheren Steuerung bieten, die eine einheitliche Vermarktung der Standortvorteile, auf die im Folgenden noch eingegangen wird.

5. **Potenzialstandorte in integrierten Lagen:** Neben dem Ortskern ist auch die Integration von nicht störendem Gewerbe mit geringen Emissionen und Lieferverkehr an weiteren Potenzialstandorten möglich. Gerade das Sohn-Gelände kann durch eine Entwicklung als **gemischtes Quartier positive Effekte auf das gesamte Umfeld** haben und mit einer möglichst guten Anbindung an den Ortskern weitere positive Effekte auslösen. Durch die gegebene Verfügbarkeit und Planungssicherheit, kann dadurch auch eine Kompensation fehlender Gewerbeflächen geschaffen werden, die kurzfristige Flächenbedarfe in direkter Abstimmung mit den örtlich ansässigen Betrieben erreichen kann. Weiterhin können **Freizeitnutzungen** integriert werden oder auch öffentliche Einrichtungen, die ggf. im Ortskern keine adäquaten Flächen vorfinden (Fitnessstudio oder Soziale Treffpunkte nach Altersgruppen). Auch **flexible Flächen für Gründer** (Co-Working, Gründerförderung) können integriert werden und zusammen mit einer Standortvermarktung neue innovative Unternehmen an den Standort bringen, die ggf. die gute Anbindung zusammen mit den Vorteilen einer kleineren Gemeinde nutzen wollen.
  
6. **Sicherung der Nahversorgung:** Wie in der Analyse bereits dargestellt, bestehen in Bellenberg Teilräume, in denen heute keine fußläufige Deckung der Nahversorgung mehr gegeben ist. Nichtsdestotrotz sind die Potenziale für einen zusätzlichen Markt grundsätzlich auf einen kleinflächigen Soft-Discounter begrenzt. Diese Empfehlungen schließen auf mit ein, dass die **Schaffung einer internen Konkurrenz zum bestehenden Angebot nicht anzustreben** ist. Somit sind Entwicklungen strategisch abzuwägen und mit der Verbesserung der Versorgung gegenüberzustellen.  
Ggf. können auch alternative Ansätze von Fahrdiensten und Lieferservices  
Auch wenn kleinflächiger **Handel** in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig ist, so ist eine **strategische Steuerung und Konzentration auf bestimmte Standorte** eine wesentliche Grundlage für die gesamte Wirtschaftsentwicklung. Gerade durch die Grenz-nähe ergibt sich ein **hoher Druck durch Handelseinrichtungen** auf die Flächen und damit auch eine **Erhöhung der Bodenpreise**. Der Ausschluss von Handel kann daher in einzelnen Gebieten sinnvoll sein, um gerade dem verarbeitenden Gewerbe Vorrang einzuräumen.

## Idee / Maßnahme / Beispiele:

### Grafik: Details zu Leitziel 5

Einheitliche Ansprache und Vermarktung – *Gerade zur aktiven Belegung von Leerständen wesentlicher Baustein*



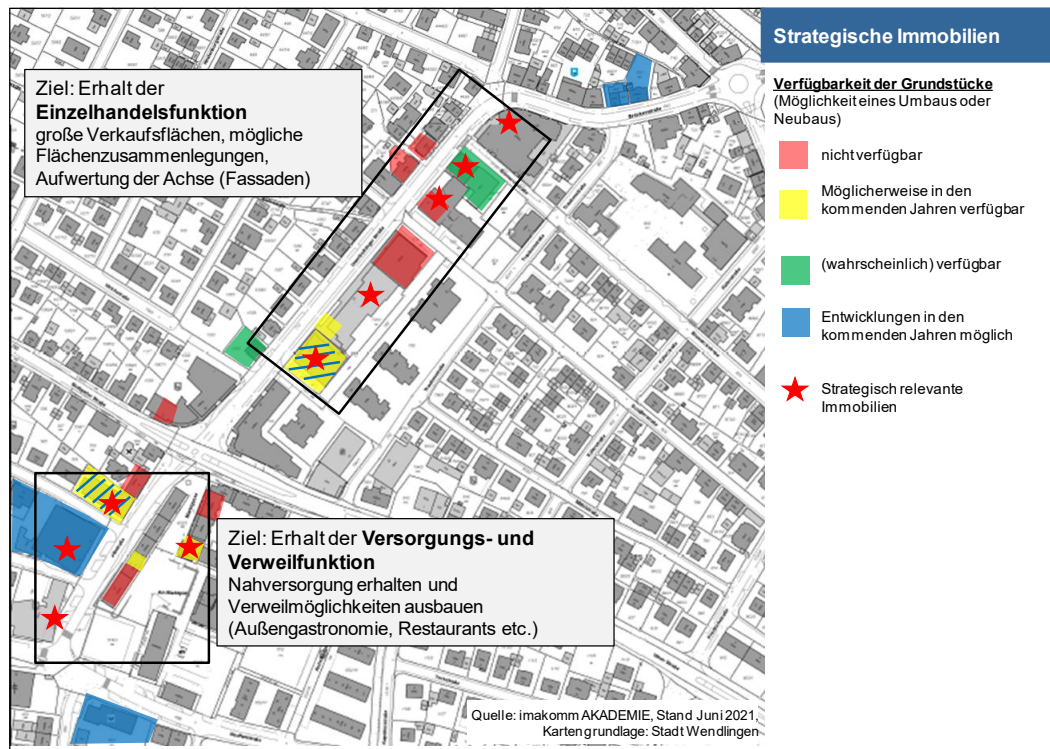
Quelle: Stadt Münsingen, <https://www.lohr.de/leben-und-arbeiten/arbeiten-in-lohr/leerstandsmanagement/aktuelles-aus-dem-leerstandsmanagement>

## Frequenzbringer in den Ortskern bringen (Bsp. Roßdorf – Kombinationen wie Café und Buchhandlung, Schönaich: Lesecafé)



Quelle: imakomm.

## Strategische Flächenentwicklung und Leerstandsnutzung (Bsp. Wendlingen)



Quelle, imakomm, „Branchenmixoffensive Wendlingen“.



Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Handwerk auf ehemaligen Industriearealen (Bsp. Saalach, Lenningen)



Quelle: <https://scheufelen-quartier.de/das-quartier/#die-planung>, <https://www.iba27.de/projekt/quartier-muehlkanal/>

Ausbau Mobile Angebote Gastronomie – Etablierung einer zusätzlichen Gastronomie / Eiscafé  
(Beispiele Traunstein, Waischenfeld)



Quelle: facebook.com/traunbar.2021 / www.ovb-online.de, 2021, abgerufen unter <https://www.ovb-online.de/rosenheim/chiemgau/traunbar-im-gruenen-entwickelt-sich-zum-neuen-in-treff-in-traunstein-90047385.html>, imakomm.



## 6.4 Inhaltliche Strategie - Kernelemente und Leitziele

Die weiteren Kernelemente und Leitziele der Gesamtstrategie beziehen sich auf Maßnahmen und Ansätze, die **inhaltlich** zu einer Stärkung und Entwicklung von Bellenberg als Wirtschaftsstandort beitragen können. Diese umfassen vorrangig Themen der Standortprofilierung sowie der Vernetzung und Zusammenarbeit. Die Themen schaffen wesentliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung, die durch die reine Verfügbarkeit von Flächen nicht erreicht werden können. Denn nur mit den passenden Rahmenbedingungen sind strategische Entwicklungen umsetzbar.

**Grafik: Zielsetzungen Wirtschaftsstrategie - Inhaltlich**



Quelle: imakomm, 2025.



## Standortvermarktung & gezielte Entwicklung

Der Standortwettbewerb um die Ansiedlung neuer Unternehmen nimmt nicht nur in Bellenberg merklich zu, sondern deutschlandweit. Unternehmen achten nicht mehr rein auf die Verfügbarkeit von Flächen, sondern auch auf attraktive Rahmenbedingungen, egal ob infrastrukturell oder auch weiche Standortfaktoren, wie z.B. ein attraktives Umfeld zur Anwerbung von Mitarbeitenden. Es gilt **Standortvorteile wirklich zu schaffen und zu leben**, zu nutzen, noch konkreter zu definieren und gerade bei der Verfügbarkeit neuer Gewerbeflächen - aber auch für die bestehenden Betriebe - aktiv sichtbar zu vermarkten. Ein sichtbares Absetzen von anderen Standorten gelingt vorrangig mit auffälligen Ansätzen, die auch gelebt werden müssen. Damit nehmen inhaltliche strategische Bausteine eine große Bedeutung ein neben der reinen Flächenentwicklung. Denn eine Belegung mit zukunfts- und leistungsfähigen Betrieben bedarf den richtigen Rahmenbedingungen.

7. **Standortvorteile / attraktive Rahmenbedingungen**: Bellenberg weist grundsätzlich bereits **Standortvorteile** auf – die auch für den Gewerbestandort genutzt werden können. Bereits heute sind die **Erreichbarkeit** (Nähe zur Autobahn, vor allem aber Bahn-anbindung) und auch die **infrastrukturelle Ausstattung** des **Wohnstandortes** (klein und persönlich, aber alles da) vorteilhaft zu bewerten. Weiterhin ist die Nähe zu umliegenden Mittel- und Oberzentren ebenfalls als Standortvorteil zu bewerten.

Weitere **Vorteile** könnten für eine Vermarktung zusätzlich genutzt werden, um Unternehmen aber auch Fachkräfte an den Standort zu binden, diese **müssen aber noch stärker umgesetzt / geschaffen und gelebt werden**. Unter anderem ist es aufgrund der Gemeindegröße möglich eine intensive Vernetzung und kurze Wege zwischen Verwaltung und Unternehmen, aber auch zwischen den Unternehmen zu schaffen und sich damit von größeren Kommunen abzuheben. Diese Vernetzung besteht heute aber noch zu wenig und könnte v.a. auch noch sichtbarer erfolgen. Auch weitere infrastrukturelle Standortvorteile (Kinderbetreuung, Breitband, Mittagstisch, aktive Unterstützung bei der Wohnraumsuche für Mitarbeitende etc.) sind ausbaufähig.

Weiterhin ist die Schaffung **örtlicher Besonderheiten** und besonderer, kreativer Ansätze denkbar, um in einem starken Standortwettbewerb mehr „aufzufallen“ und auch die Schaffung einer überdurchschnittlichen Verbindung auch von Arbeits- und Lebensräumen zu ermöglichen.

Im Kern gilt, dass die Entwicklung von Gewerbeflächen und die gezielte Ansiedlung von Unternehmen stets von einem **stimmigen Gesamtkonzept** begleitet sein müssen,

das sowohl die Identifikation von Unternehmen und Mitarbeitern mit dem Standort fördert als auch die besonderen Standortvorteile klar hervorhebt.

8. **Aktive Anwerbung:** Auch wenn es nicht immer von Vorteil ist, eine Anwerbung auf einzelne Branchen zu konzentrieren, so können durch Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Zielgruppen an den Standort zu locken. Mit potenziellen Standortentwicklung im Ortskern und angrenzenden Bereichen, bestehen Möglichkeiten – im angepassten Umfang – **Flächen und Räume zu schaffen, die gute Rahmenbedingungen und kostengünstige Räume für Gründer und Jungunternehmen bieten.** Mit Büroflächen und auch Co-Working. Die Umsetzung von **Räumen in flexiblen Größen**, ggf. mit gestaffelten Mietmodellen und gemeinsamer Infrastruktur, kann der Startschuss für die Entwicklung neuer Unternehmen sein – eben gerade auch abseits der Gewerbegebiete. Auch hier sind ein **direkter Ansprechpartner** und die **Abstimmung** über individuelle Bedarfe ein Vorteil, der vermarktet, aber auch gelebt werden muss.
  
9. **Sichtbarkeit:** Bei allen denkbaren Entwicklungen und Maßnahmen, gerade bei Themen, die die Schaffung weiterer Standortvorteile einbeziehen (auch im Folgenden dargestellte Themen der Vernetzung und Kooperation), muss eine **Sichtbarkeit der Aktivitäten und Erfolge** mit umgesetzt werden. Denn nur wenn die **Standortvorteile** und **Entwicklungen** auch **sichtbar** gemacht werden (auch überörtlich), kann man sich von umliegenden Standorten abheben. Dies kann über regelmäßige Newsletter, das Gemeindeblatt aber auch die überörtliche Presse oder regelmäßig bespielte Social-Media-Plattformen erfolgen und die Vorstellung neuer Betriebe, aber auch die Entwicklungen sonstiger Themen und Bereiche umfassen (Fortschritte Sanierungsmaßnahmen, Sichtbarkeit der Umsetzung von Maßnahmen, Vorstellung Ansprechpartner der Gemeinde, etc.). Konkrete Wettbewerbe zur Ansiedlung von Gründern oder auch zu Belebung der Ortsmitte (Kampagnen mit den Eigentümern, aber auch Gründerwettbewerb mit Kostenvergünstigungen für den Sieger, etc.) können sichtbare Ergänzungen einer Belebung und Aufwertung sein.  
  
Auch **interkommunale Vermarktungskampagnen** von Vorteil sein, um eine größere Reichweite und Professionalität zu erzielen.

## Idee / Maßnahme / Beispiele:

### Klare Vermarktung von Standortvorteilen (Bsp. Roth)



Quelle: imakomm / ATTACKE / Stadt Roth

### Ansätze zur Anwerbung von Gründern

Maßnahme	Inhalte
Raum schaffen für Kreativität	<p>Bei freien Flächen können alternative Nutzungen auch zur Anwerbung von jungen und innovativen Unternehmen an den Standort Bellenberg vorangetrieben werden.</p> <p>Als denkbare kleinflächige Raumkonzepte kommen bei vorhandenen Leerständen in Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Co-Working Spaces,</li><li>▪ Labore (auch z.B. mit regelmäßigen Angeboten für Schüler in Kooperation zwischen Schulen und ansässigen Firmen)</li><li>▪ Pop Up Store, Experience Rooms</li></ul> <p>Grundsätzlich können auch Überlegungen vorangetrieben werden, Leerstände auch als Raumangebot zu nutzen oder auch in Kooperation mit der Hochschule</p>

### Schaffung von Flächen für Gründer, innovative Jungunternehmen in attraktiven Räumen (Schorndorf, Aldingen)



Quelle: <https://www.aldingen.de/startseite/wirtschaft/gruenderzentrum.html>, <https://cowirken.de/>





### Kreativ-, Eventraum und Co-Working (Bsp. Herrenberg)



Quelle: Stadt Herrenberg, <https://kreativ.mfg.de/news/details/3365-chamaeleon-spaces-20-eroeffnet/>

### Umsetzung und Sichtbarkeit über Co-Working Genossenschaften (Bsp. Weiltingen, Karlstadt)


 [Space buchen](#) [Gründung](#) [Beratung](#) [CoworkNetz](#) [Pop-Up-Coworking](#) [Workation](#) [Login](#)



#### Coworking jenseits der Metropolen

Die CoWorkLand Genossenschaft schafft neue Arbeitsorte in Wohnquartieren und im ländlichen Raum - und bringt dich direkt dort hin!

Jetzt Coworking-  
Immer wieder  
Coworking-Sp  
zusammen mi  
kannst du Cow  
testen und mi  
findest du die



#### Coworking Markt Weiltingen

Der Coworking Space im historischen Rathaus von Weiltingen bietet Menschen aus der Region eine Alternative zum Homeoffice und Pendeln. Auch Gäste und Urlauber, die hier mobil arbeiten möchten, sind herzlich willkommen. Die Ruhe und die Natur in und um Markt Weiltingen gibt es gratis dazu.

Quelle: <https://coworkland.de/de/spaces>

## Marketing-Kampagne, Sichtbarkeit örtliche Betriebe erhöhen, Vernetzung ausbauen (Kampagne Gastro-Gesichter Weißenburg, Gründungsinitiative Bad Saulgau)

GriBS - Gründungsinitiative Bad Saulgau

# GrBS

## Gründungsinitiative Bad Saulgau

Wir, die Gründungsinitiative Bad Saulgau (GriBS) sind ein Zusammenschluss von Existenzgründer/innen, Jungunternehmer/innen, etablierten Unternehmen und gründungsinteressierten Akteuren.

Gemeinsam haben wir es uns zum Ziel gesetzt, Gründungsgeschehen in Bad Saulgau zu unterstützen, Gründer/innen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Wir sind kein Amt. Es gilt: Gründungskultur künstlich schaffen oder „verordnen“? Nicht mit uns. Wir möchten, dass eure eigenen Ideen in Bad Saulgau wachsen können. Dabei helfen wir euch gerne!

Unser Ansatz ist einfach und niederschwellig. Denn die Gründerinitiative ist ein Angebot Unternehmen - und deshalb bodenständig und realistisch.



Quelle: Stadt Weißenburg, 2023 / [https://www.instagram.com/grueninger\\_schuhe/](https://www.instagram.com/grueninger_schuhe/), 2024, <https://www.bad-saulgau.de/de/wirtschaft-unternehmen/gruendungsinitiative-Bad-Saulgau/index.php>

## Sichtbarkeit Standortvorteile für Kommune und Unternehmen, Sichtbare Bewerbung mit unterschiedlichem Aufwand (Beispiel links famigo: setzt Standortvermarktung für Homepages von Kommunen und Unternehmen um, Beispiel rechts: umfassende Kampagne auf regionaler Ebene (Schwarzwald-Baar-Heuberg))









## Bestandsstärkung, Vernetzung und Kooperation

Nicht nur die Schaffung von adäquaten Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung von Unternehmen an den Standort ist eine wesentliche Voraussetzung der Wirtschaftsentwicklung, sondern gerade auch die Zusammenarbeit und die langfristige Bindung und Stärkung von ansässigen Unternehmen stellt einen bedeutenden Baustein eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandortes dar. Dazu zählt die kontinuierliche Kommunikation zur Ermittlung von konkreten Bedarfen, wie auch die Unterstützung bei aktuellen Herausforderungen und Planungen. Nicht nur die Vermittlung von Entwicklungsfläche, wenn Bedarfe gegeben sind, sondern aktuell auch Aspekte, wie ein Bürokratieabbau und eine Unterstützung bei der Fachkräftenwerbung können dabei im Fokus stehen, aber auch ein attraktives Gesamtumfeld mit einer ausreichenden Kinderbetreuung, Mobilitätskonzepten und Wohnraum gehören dazu. Weitere und sich wandelnde aktuelle Themenfelder sind im direkten Austausch mit den Unternehmen immer wieder gemeinsam zu definieren. Die Nutzung von regionalen Angeboten der Beratung und Fortbildung sowie die gemeinsame Vermarktung wurden bereits in den vorhergehenden Leitzielen erläutert.

10. **Klarer Ansprechpartner und Wirtschaftsförderstrukturen**: Für Betriebe und Unternehmen ist es wichtig klare Ansprechpartner und Strukturen in der Verwaltung für konkrete Anliegen aber auch grundlegende Vernetzung und Rücksprachen zu haben. Themen der Wirtschaftsförderung und Vermarktung sind idealerweise klar und sichtbar zu verorten und personalisiert zu bearbeiten. In Bellenberg sind diese Aufgaben heute noch nicht klar zugeordnet und für die Umsetzung der vorliegenden Maßnahmen sind die personellen Ressourcen eine wesentliche Grundlage, die es zu schaffen gilt.

**Mit der Etablierung eines Verantwortlichen für Themen der Wirtschafts- und Ortskernentwicklung („Kümmerer“) wären folgende Aufgaben zu belegen:**

- Klarer sichtbarer erster Ansprechpartner für die Unternehmen vor Ort, aber auch für Ansiedlungsanfragen und Erstkontakt von Neuunternehmen
- Flächenkoordinator für die Umsetzung der Planung der Entwicklung neuer Flächen, aber auch die Innenentwicklung (Gespräche mit Grundstücks- und Immobilieneigentümern)
- Koordinator für die Umsetzung von inhaltlichen Maßnahmen, gerade der Vernetzung und Vermarktung.
- Weitere Themen der Wirtschaftsentwicklung, inkl. Abstimmung mit übergeordneten Institutionen und Nachbarkommunen.

Um diese Aufgaben umzusetzen und dauerhaft zu etablieren ist die **Schaffung / Umsetzung einer 50%-Personalstelle Wirtschaftsförderung** anzustreben. Grundsätzlich können auch einzelne Aufgaben an entsprechende Stellen weiterverteilt werden. Die Schaffung eines klaren sichtbaren Ansprechpartners sollte dabei aber realisiert werden.

11. **Vernetzung und Zusammenarbeit**: Wie auch die Rückmeldungen der Beteiligungsformate gezeigt haben, besteht bei den örtlichen Betrieben ein großes Interesse an einer optimierten Vernetzung und Zusammenarbeit vor Ort. Neben einem klaren Ansprechpartner (s. auch Leitziel 10) ist die Umsetzung von Vernetzungs- und Kommunikationsstrukturen ein wesentlicher Aspekt der weiteren Entwicklung vor Ort und auch der Standortbindung. Damit kann auch die verbesserte Zusammenarbeit der Unternehmen untereinander erfolgen, um z.B. auf örtliche Handwerker oder sonstige Dienstleistungen zurückzugreifen oder bestehende Infrastruktur gemeinsam zu nutzen oder auszutauschen.

Folgende Formate sind für einen verbesserten Austausch denkbar:

- Etablierung einer **digitalen Kommunikationsplattform** für den internen Austausch untereinander und mit der einzurichtenden Wirtschaftsförderung. Umsetzung mit geringem Aufwand anzustreben, Bewerbung bei Betrieben auch in Kooperation mit den bereits beteiligten Unternehmen umsetzen.
- Erweiterung auch um **externe Elemente**, die einer gemeinsamen Leerstandsbörse, Fachkräfteanwerbung, Vermarktung mittelfristig denkbar.
- Etablierung **persönlicher** regelmäßiger **Austauschformate** (Unternehmerfrühstück, Grillabend) ggf. auch Vortragsreihen zur direkten Vernetzung. Ggf. Umsetzung bei örtlichen Betrieben mit Vorstellung des Unternehmens.

12. **Unterstützung und Beratung**: Bellenberg befindet sich in einem starken Standortumfeld, das zwar Konkurrenz bringt, aber auch **Vorteile durch starke kooperierende Strukturen** bietet. Neben Überlegungen der **Nutzung durch interkommunale Kooperationen** in der Gewerbeflächenentwicklung, können gerade **Knowhow und Netzwerke** noch stärker genutzt werden, gerade in der Standortvermarktung aber auch der Beratung der Unternehmen bei der Weiterentwicklung. Die regionalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen bieten wichtige Plattformen und können Knowhow bündeln, das vor Ort dann nicht mehr in jeder Kommune verfügbar sein muss (unter anderem Beratungen für ortsansässige Unternehmen in spezifischen Themenfeldern, wie Digitalisierung, KI oder Nachhaltigkeit). Gleichzeitig sollte angestrebt werden, die spezifischen Standortvorteile klar nach außen zu kommunizieren und sich dadurch im Umfeld

deutlich zu positionieren. Durch den gegenseitigen Austausch von Ideen können die Kommunen vor Ort zudem voneinander lernen und gemeinsam profitieren.

### Idee / Maßnahme / Beispiele:

#### Offensive Bewerbung von Standorten und Neuansiedlungen



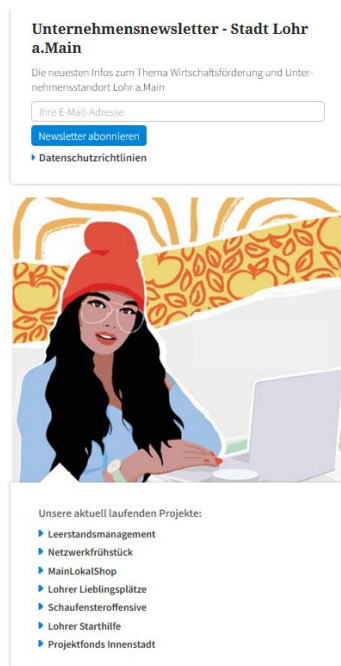
Quellen: Eppelborn, Aalen

#### Unternehmertreffen (Geretsried, Senden / Westfalen)



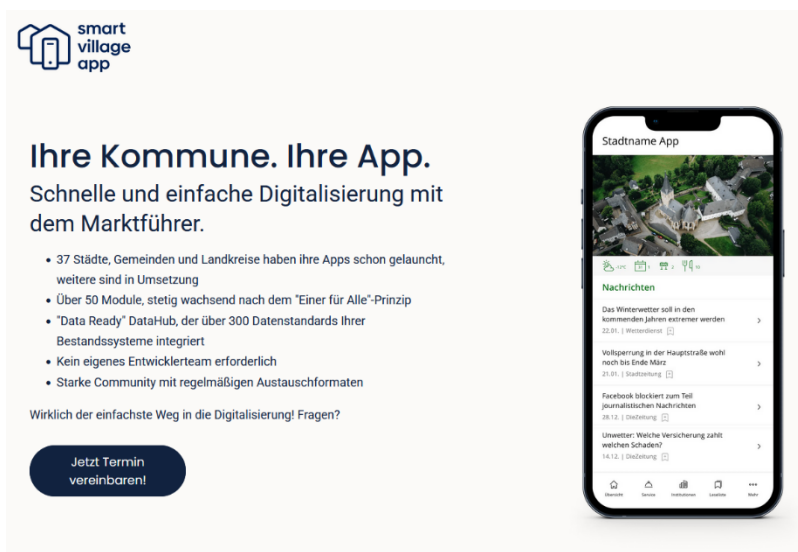
Quelle: <https://www.geretsried.de/unternehmerfruehstueck>, <https://www.senden-westfalen.de>

## Kommunikation und Sichtbarkeit



Quelle: Lohr am Main, Schwetzingen

## Digitale Ansätze für die Vernetzung und Kooperation (Für Bürgerplattformen, aber auch Unternehmen nutzbar)



Quelle: <https://smart-village.app/>

## Vorhandene Kooperationen nach mehr nutzen (Regionalentwicklung Landkreis Neu-Ulm, Wirtschaftsförderung Landkreis Neu-Ulm)



REGIONAL ENTWICKLUNG

Landkreis Neu-Ulm

### Wirtschaftsförderung

Zukunftsperspektiven geben, Innovationen fördern - das ist Ziel des Wirtschaftsstandorts Landkreis Neu-Ulm. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung engagiert sich der Landkreis für eine gesunde Weiterentwicklung des Arbeits- und Lebensraums.

#### Schwerpunkthemen der Wirtschaftsförderung

Gründungsförderung	↓
Bildungszentrum	↓
Fragestellungen aus dem Bereich der Wirtschaft	↓
Das Regionalmarketing (Innovationsregion)	↓
Regionalentwicklung (LEADER-Programm)	↓
Schwabenbund e.V.	↓
Gebietsübergreifende Projekte	↑

Quelle: <https://www.landkreis-nu.de/de/Service-Verwaltung/Unsere-Fachbereiche/Zukunft/Wirtschaftsfoerderung>,  
<https://www.leader-neu-ulm.de/>

## 6.5 Empfehlung Schritte Umsetzung

Auf Basis der erfolgten Überlegungen können folgende Umsetzungsschritte empfohlen werden. Diese sind grundsätzlich davon abhängig welches Umsetzungsszenario verfolgt wird. Die Empfehlungen basieren auf einem moderaten Ansatz, der aber trotzdem das Ziel verfolgt, dem örtlichen Gewerbe seine Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort zu geben.

Die angegebenen Schritte stellen im groben die wesentlichen notwendigen Handlungsansätze dar, um eine Entwicklung von Flächen zu ermöglichen und die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.



## Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen (I)

Zeitplanung	Umsetzungsschritte	Details
<b>Kurzfristig / zeitnah</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ansprechpartner / Stelle Kümmerer schaffen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansprechpartner für Bestandsunternehmen, Vermarktung und auch Ansiedlungsmanagement ist zu schaffen und Aufgaben klar zu definieren</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Entscheidung über Umgang mit gewerblichen Flächen mit vorrangiger Priorität</b> (Haas-Gelände, Fischer-Areal) und Einleitung notwendiger Abstimmungen, Untersuchungen und Planungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einigung auf Entwicklung der Flächen und konkrete Planungen</li> <li>▪ Start der Umsetzung unter Einbeziehung der Branchenempfehlungen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Aufbau Unternehmensnetzwerk digital</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufbau Plattform mit möglichst geringem Aufwand</li> <li>▪ Abstimmung mit Unternehmen über Bedarfe und Inhalte</li> <li>▪ Aktive Vermarktung zur Erhöhung der Akzeptanz und Teilnahmen vor Ort.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prüfung Anpassungen Baurecht zur Sicherung der Planungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baurecht bestehende Gebiete ggf. anpassen / Schaffen um strategische Ziele auch umzusetzen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Start der Entwicklung weiterer gewerblicher Fläche</b> (falls Entscheidung für Entwicklung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung der Grundlagen für Umsetzung Planungsfläche durch Gespräche Besitzer, Gespräche Raumordnung, erste Schritte baurechtliche Rahmenbedingung</li> </ul>
<b>Mittelfristig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vermarktungsstrategie Wirtschaftsstandort definieren und umsetzen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klare Standortvorteile schaffen und vermarkten, um Standort sichtbarer zu machen (muss sich nicht nur auf Gewerbe beziehen, siehe auch Entwicklungen Ortskern, etc.)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Weiterentwicklung Ortsmitte</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung Konzept der Ortskernentwicklung unter Berücksichtigung der bevorzugten Branchen</li> <li>▪ Aktives Ansiedlungsmanagement</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verstetigung Vernetzung Unternehmen vor Ort (Analog und Digital)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Austausch durch Vernetzungsformate regelmäßig umsetzen</li> <li>▪ Neue Unternehmen einbinden</li> <li>▪ Erste Formate der sichtbaren Unterstützung der Vermarktung und gegenseitiger Austausch / Schaffung Nutzen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Optimierung weiterer Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort gemäß Strategie</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weitere Rahmenbedingungen schaffen, wie Mittagstisch, Breitbandanbindung, etc.</li> <li>▪ Vorrangige Themen im Austausch mit den ansässigen Unternehmen lösen</li> <li>▪ Erfolge klar nach außen tragen</li> </ul>



## Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen (II)

<b>Langfristig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umsetzung weiterer Potenzialflächen / Interkommunale Flächen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langfristige Planungen ggf. zur Umsetzung von weiteren Flächen mit regionaler Bedeutung.</li> <li>▪ Abhängig von interkommunaler Abstimmung / Raumordnung</li> </ul>
<b>Kontinuierlich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kommunikation / Netzwerk Unternehmen vor Ort, um Bedarfe und Rahmenbedingungen regelmäßig abzustimmen und Bedarfe auch nach außen zu tragen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vernetzung und Zusammenarbeit als dauerhaftes Thema, das intensiviert werden sollte und kontinuierlich ergänzt werden, wenn die Rahmenbedingungen / Verantwortlichkeiten definiert wurden.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nachverdichtung / Innenentwicklung bei allen Nutzungsarten</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soweit Flächen / Leerstände vorhanden, ist eine Belegung und intensive Flächenauslastung stets vorrangiges Ziel.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Überblick Anfragen und Flächenbilanz</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anfragen von außen und Änderungen in der Flächenbilanz (erfolgte Erweiterungen, veränderte Bedarfe) sind wenn möglich regelmäßig festzuhalten und zu dokumentieren, um einen Überblick über Potenziale und Bedarfe vorliegen zu haben.</li> </ul>

Quelle: imakomm, 2025

## 6.6 Fazit

In der Gemeinde Bellenberg, bestehen heute nur **noch eingeschränkt gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die **Erweiterung ansässiger Unternehmen** und **Neuansiedlungen** am Standort. Auch wenn die internen Erweiterungsbedarfe (gemäß Befragung) aktuell noch gedeckt werden können, so sind gerade Flächen für **neue Anfragen** oder für **größere Betriebsverslagerung innerhalb des Gemeindegebiets** zur Stärkung des Gesamtstandortes rar und können **mittel- bis langfristig die Bedarfe nicht decken**. Ein **aktives Handeln ist kaum möglich**.

Es gilt **strategische Entscheidungen** über die weitere Entwicklung von aktuellen Planungsflächen zeitnah zu treffen.

Weiterhin bestehen in Bellenberg unterschiedliche Standorte, deren zukünftige Nutzung zwar nur noch teilweise gewerblich geprägt sein wird (v.a. aufgrund von Konfliktpotenzialen durch die angrenzende Wohnbebauung), die aber durch **gemischte Nutzungen** trotzdem Potenzial für eine weitere Entwicklung darstellen können.

Die Standortentwicklung – gerade für den **Ortskern** – und die **Potenzialfläche des Sohn-Areals** ist damit für nicht störendes Gewerbe und gerade auch Nutzungen mit Kundenfrequenz wie auch die Entwicklung von Jungunternehmen mit im Fokus zu behalten, um damit auf auch den gesamten Standort zu stärken.

Aufgrund der Gemeindegröße von Bellenberg können damit, an den Kernort angebunden, in angepasstem Umfang Flächen geschaffen werden und die gesamte Gemeinde weiter gestärkt werden, gerade eben auch als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Größere Entwicklungen stellen dabei keine direkte Bedeutung für den Standort dar und sind im interkommunalen Kontext in Autobahnnähe getrennt zu betrachten. Die Priorisierungen der Flächenentwicklungen sind im Standortkonzept entsprechend zu entnehmen.

Aufgrund der Flächenknappheit kommt weiterhin der **Nachverdichtung** und der **Aufwertung / intensiven Nutzung von Bestandsgebieten** eine wesentliche Rolle zu. Damit kann in wesentlichen Gewerbegebieten durch eine Umnutzung neben der Schaffung von zusätzlichen Flächen auch eine zeitgemäße Aufstellung erreicht werden. Die **aktive Steuerung von Branchen**, auch unter Einbeziehung der Ortskern für Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe, unterstützt diese zusätzlich.

Wie auch die Beteiligungsformate gezeigt haben, ist neben der reinen Strategie der Flächenentwicklung v.a. auch ein **Fokus auf inhaltliche Aspekte** zu lenken und Strukturen zu

schaffen, weitere Maßnahmen der **Vernetzung, Standortvermarktung und Ausbau der Infrastruktur** umzusetzen. Durch ein starkes Umfeld ist die Sichtbarkeit und Vermarktung des Standortes Bellenberg aktiv umzusetzen und mit der **Nutzung der individuellen Standortstärken und -entwicklungen** auch eine **langfristige Bindung der bestehenden Unternehmen am Standort zu gewährleisten**.

Die **personellen und finanziellen Ressourcen** sind dabei entsprechend ggf. auszubauen, da wesentliche Schritte einer intensiven Kommunikation und Abstimmung bedürfen.

**Zusammen mit der Schaffung und dem Erhalt attraktiver Rahmenbedingungen kann so eine weitere zukunftsfähige Standortstärkung erreicht werden.**

---

# Anhang

---

## 7 Anhang

### 7.1 EXKURS: Die Nahversorgungssituation in Bellenberg

Im Folgenden wird speziell die Einzelhandelssituation und dabei v.a. die Nahversorgungssituation anhand des Sortimentes Lebensmittel in Bellenberg analysiert.

Für die Analyse erfolgten eine Bestandserhebung der Betriebe im Gemeindegebiet im Januar / Februar 2025.

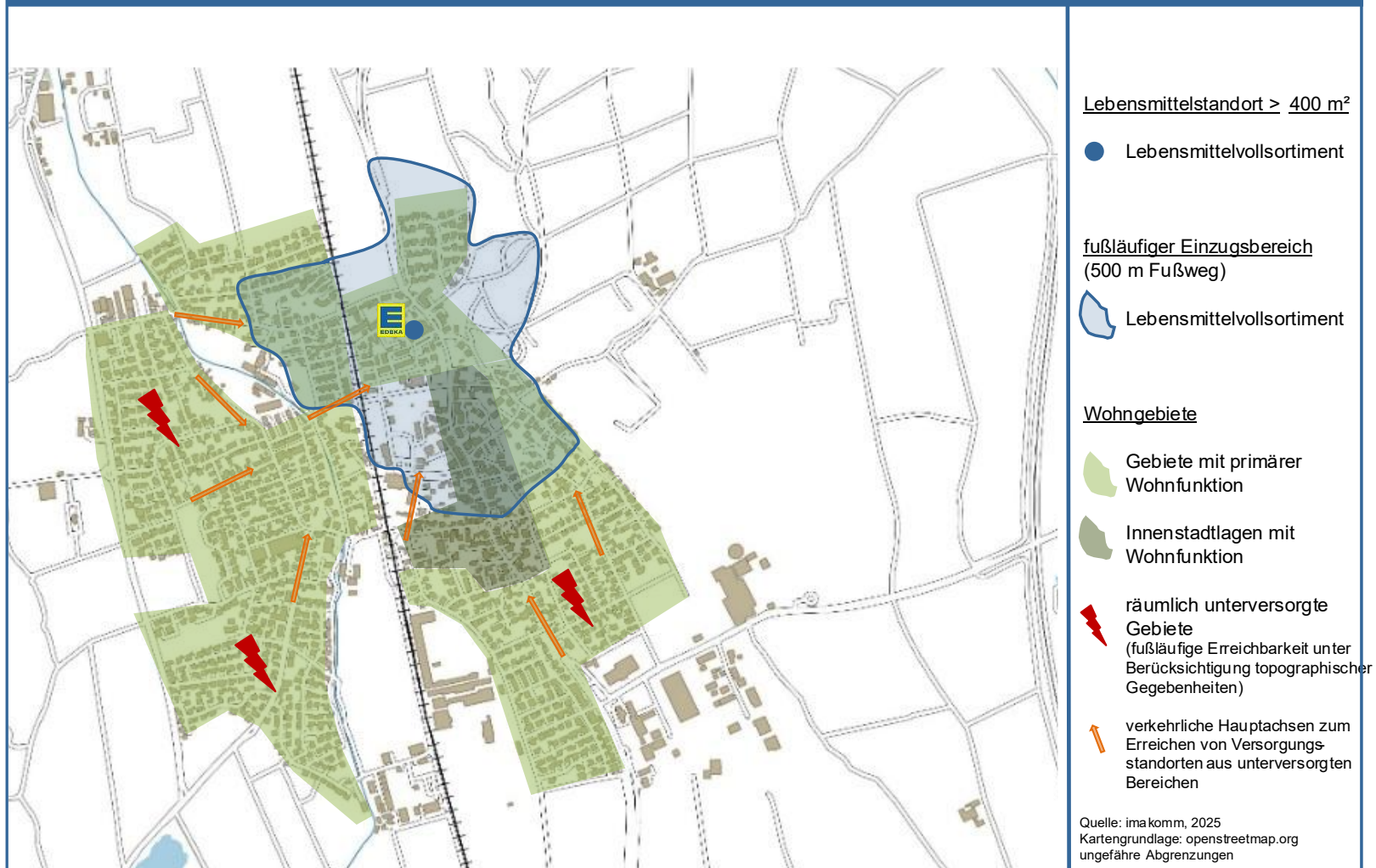
#### Versorgungssituation:

- **Die Nahversorgung in Bellenberg konzentriert sich derzeit auf einen größeren Supermarkt im nördlichen Gemeindegebiet.**
- Weiterhin bestehen im Ortskern und angrenzenden Bereiche Angebote aus dem **Lebensmittelhandwerk** sowie im **Getränkereich**. Ergänzend sind **Hofläden** und Automatenangebote an verschiedenen Stellen in der Gemeinde vorhanden.
- Fußläufig ist die Nahversorgung in Bellenberg damit nur im nördlichen Gemeindegebiet sichergestellt. **Eine flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung** ist über das gesamte Gemeindegebiet damit **folglich nicht gegeben**. Bei den **Wohngebieten** im **Süden** sind **räumliche Versorgungslücken** im Bereich Nahversorgung erkennbar. Für die Bewohner dieser Gebiete ist die fußläufige Erreichbarkeit von ihrem Wohnstandort zu einem größeren Nahversorgungsbetrieb (ca. 500 m Entfernung) nicht gegeben.
- Weitere großflächige Angebote im Lebensmittelsegment sowie im Discountsegment sind in den benachbarten Mittelzentren zu finden.
- Die Versorgung erfolgt damit überwiegend autoorientiert
- Insgesamt liegt mit einer **Zentralität von 66%** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein deutlicher Kaufkraftabfluss an andere Standorte im Umland vor.

Die folgende Abbildung zeigt überblicksartig die Nahversorgungssituation in Bellenberg.

## Grafik: Überblick über die Nahversorgungssituation in Bellenberg (Lebensmittel)

### Nahversorgung in Bellenberg – Ist-Situation 2025



Quelle: imakomm, 2025, Kartengrundlage: openstreetmap.



### 7.1.1 Potenzialbewertung Nahversorgung

Bei einer quantitativen Betrachtung der Versorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel lässt sich festhalten, dass Bellenberg aufgrund des bestehenden Kaufkraftabflusses noch gewisse Entwicklungspotenziale erkennen lässt.

#### Grafik: Prognosen verfügbares Kaufkraftvolumen Lebensmittel

<b>Zielzentralität</b>	<b>85%</b>
freie Kaufkraft	2,85 Mio. €
Kaufkraftzufluss Umland	15%
	+0,5 Mo. €
Kaufkraftvolumen (gemäß Zielzentralität)	3,35 Mio. €
Kaufkraftvolumen (gemäß Prognose optimistisch)	3,6 Mio. €

Quelle: Berechnungen imakomm, 2025, Kaufkraftwerte: GfK 2024

Anhand zweier Rechenansätze über Zielzentralitäten und Bevölkerungsprognosen und unter Annahmen einer leicht optimistischen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich für Bellenberg, dass grundsätzlich ohne Steigerung des internen Wettbewerbs noch Entwicklungspotenziale gegeben sind, um die Nahversorgung in einem unterversorgten Gemeindegebiet zu ergänzen. Aufgrund der Gemeindegröße und der dadurch abgeleiteten Kaufkraftpotenziale ist aber zu betonen, dass die Entwicklung grundsätzlich auf einen Softdiscounter begrenzt ist. Auch hier bestehen in beiden Berechnungsansätzen aber nur eingeschränkte Potenziale, so dass eine Entwicklung strategisch genau abzuwägen ist.

**Grafik: Potenzialberechnung Lebensmittel nach Anbietertypen**

gemäß Zielzentralität	Fläche in m <sup>2</sup>	inkl. Randsortiment		
<b>Hard-Discounter</b> (Aldi, Lidl)	350	390	✗	= fehlendes Potenzial (mind. 1.200 m <sup>2</sup> benötigt)
<b>Soft-Discounter I</b> (Penny)	516	573	?	= Potenzial knapp, Erhöhung des Wettbewerbs zu erwarten
<b>Soft-Discounter II</b> (Netto / Norma)	690	760	←	= Potenzial gegeben, strategischer Mehrwert begrenzt
<b>Supermarkt</b> (Rewe, Edeka)	620	690	✗	= fehlendes Potenzial (mind. 1.400 m <sup>2</sup> benötigt)
gemäß Prognose	Fläche in m <sup>2</sup>	inkl. Randsortiment		
<b>Hard-Discounter</b> (Aldi, Lidl)	380	420	✗	= fehlendes Potenzial (mind. 1.200 m <sup>2</sup> benötigt)
<b>Soft-Discounter I</b> (Penny)	557	619	?	= Potenzial knapp, Erhöhung des Wettbewerbs zu erwarten
<b>Soft-Discounter II</b> (Netto / Norma)	740	830	←	= Potenzial gegeben, strategischer Mehrwert begrenzt
<b>Supermarkt</b> (Rewe, Edeka)	670	750	✗	= fehlendes Potenzial (mind. 1.400 m <sup>2</sup> benötigt)

Quelle: Berechnungen imakomm, 2025.

Eine Entwicklung käme in Bellenberg grundsätzlich an unterschiedlichen Standorten in Betracht. Diese sind abzuwägen in Bezug auf den Flächenverbrauch, Mehrwert der Nutzung im Vergleich zu alternativen Entwicklungen (bei Gemeindebesitz der Fläche), die Standortattraktivität und auch die erwartbaren Konflikte mit dem Umfeld durch Liefer- und Kundenverkehr, muss bei einer Standortentscheidung mit im Vordergrund stehen.

Gleichzeitig ist mit potenziellen Betreibern zu definieren, welche Standortqualitäten, Nutzungsmischungen und Rahmenbedingungen am Standort zu erfüllen sind. Eine Einigung auf gewisse Vorgaben macht auch eine gesicherte Planung notwendig, d.h. welche Vorgaben im Bebauungsplan, städtebaulichen Verträgen etc. notwendig sind, um eine Umsetzung in der angestrebten Form zu gewährleisten.

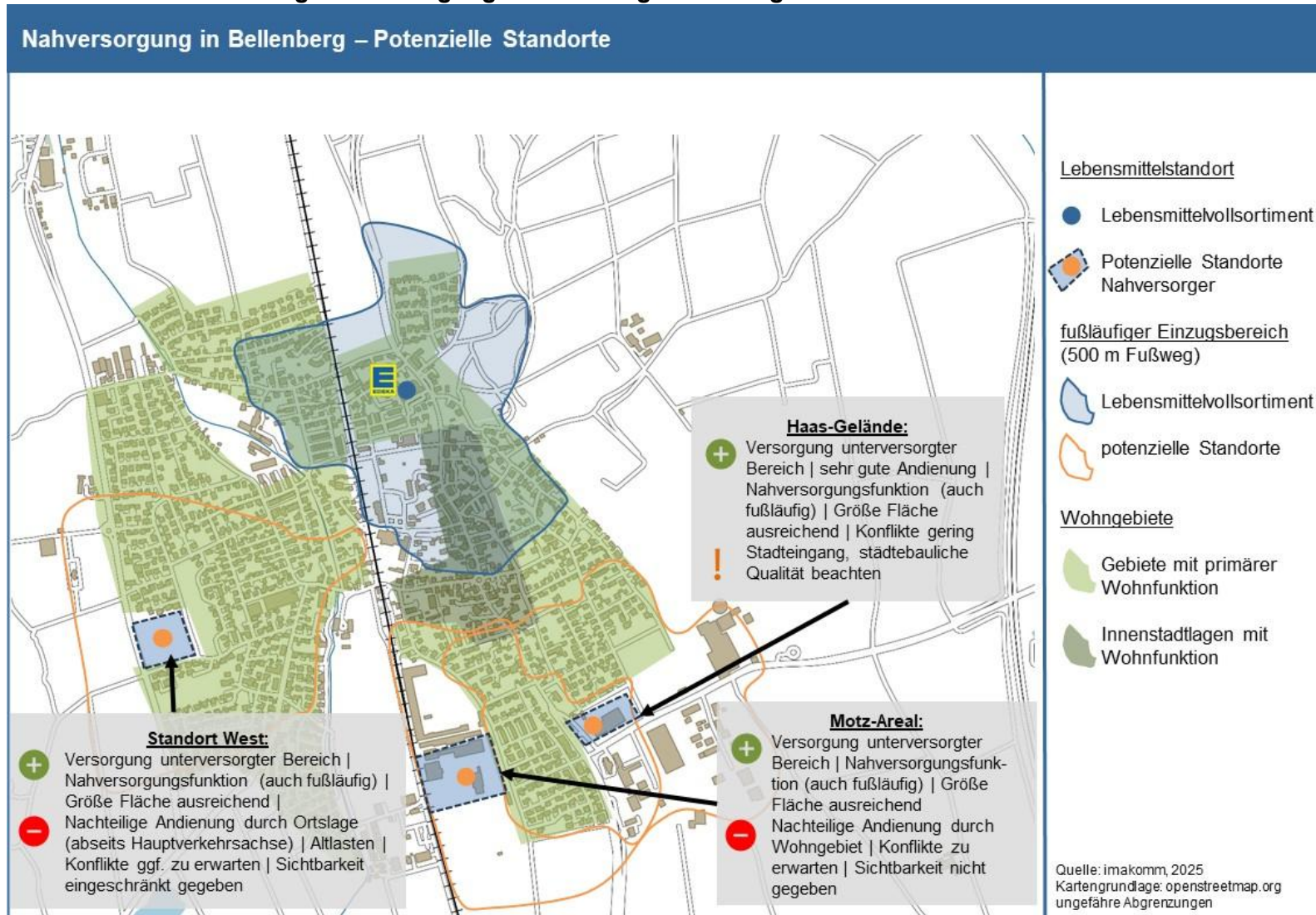
Die folgenden potenziellen Standorte stellen eine Auswahl dar, die sich aus den Vor-Ort-Begungen und Abstimmungen mit dem Auftraggeber sowie gutachterlichen Einschätzungen ergeben und stellen keine finale Zusammenstellung dar. Weiterhin heißt dies nicht, dass an allen Standorten zukünftig Einzelhandel zu empfehlen oder planerisch umsetzbar wäre.

Wie in der folgenden Grafik ersichtlich, ergeben sich unterschiedliche Standorte, die grundsätzlich einen **unterversorgten Gemeindebereich in Zukunft versorgen** könnten, an denen

aber **Konflikte** mit der angrenzenden Wohnbebauung und eine nachteilige Anfahrbareit gegeben sind. Die ist v.a. für den **Standort West** sowie das **Motz-Areal** festzuhalten.

Die nachteiligen Aspekte am Potenzialstandort Haas-Gelände sind gering. Auch hier ist eine deutliche Ausweitung der fußläufigen Nahversorgung gegeben. Allerdings ist zu beachten, dass es sich um eine wesentliche Potenzialfläche am Ortseingang handelt und damit eine entsprechende städtebauliche Qualität anzustreben wäre. Weiterhin muss deutlich abgewogen werden, wie diese Fläche zukünftig genutzt werden soll, so dass eine finale Empfehlung zusammen mit der Bewertung der Bedarfe nach Gewerbeflächen und auch der noch gegebenen Potenzialflächen im weiteren Verlauf des Konzeptes im Rahmen der räumlichen Strategie erfolgen sollte.

## Grafik: Standortbewertung Nahversorgungsentwicklung Bellenberg



Quelle: imakomm, 2025.

**Zusammenfassend** kann festgehalten werden:

Die Potenziale für einen zusätzlichen Anbieter ohne eine erwartete interne Konkurrenz sind begrenzt und lassen letztlich vorrangig einen kleinflächigen Soft-Discounter mit einer geringen Flächenleistung als umsetzbar erscheinen. Ob dies strategisch gewünscht ist, steht im Zusammenhang mit einer weiteren **Standortentscheidung** auf den **denkbaren Potenzialflächen**. Es ist abzuwägen, ob der Mehrwert größer ist, als entsprechende Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Alternativ ist auch eine mehrgeschossige Nutzung denkbar (Büroflächen im Obergeschoss).

## 7.2 Details Methodik Gewerbeflächenprognose GIFPRO

**GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose)** ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauNVO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 15 Jahre berechnen.<sup>16</sup>

- **Varianten des Modells:**

Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonomischen Prognosemodells waren umfangreiche Zeitreihenanalysen über Standortentscheidungen von Betrieben in Verbindung mit einer Flächennachfrage. Die Annahmen dieses Grundmodells stellten sich schon bald als unrealistisch heraus. Die verwendeten Standardwerte bei den einzelnen „Stellschrauben“ waren zum Teil deutlich zu hoch angesetzt, sodass auch der resultierende Gewerbeflächenbedarf unrealistisch hoch ausfiel. Daher folgte im Jahr 1984 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen eine **erste Weiterentwicklung** des Prognosemodells (ILS-Version) auf Basis einer verbesserten Datengrundlage. Eine **zweite Weiterentwicklung** des Prognosemodells fand 1987 durch die Einbeziehung differenzierter Werte

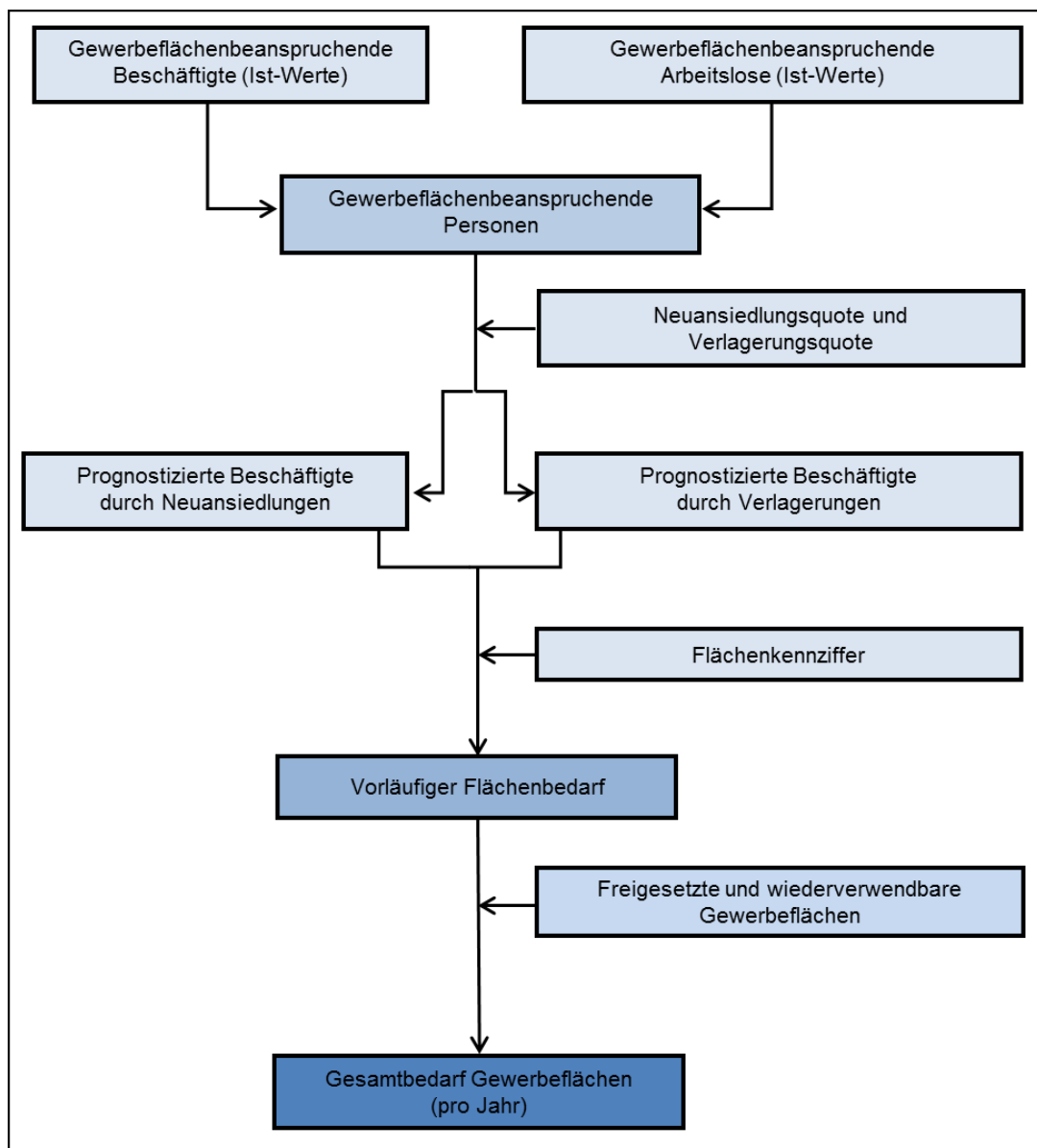
---

<sup>16</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).<sup>17</sup> Weiterhin wurde 2010 eine weitere Variante anhand eines Fallbeispiels der Stadt Potsdam erarbeitet (TBS-Modell).<sup>18</sup>

Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Verbindung aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers<sup>19</sup> mit ein.

**Grafik: Schematischer Aufbau des GIFPRO-Modells (Ansatz 1)**



Quelle: imakomm 2025; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

<sup>17</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.

<sup>18</sup> Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Difu, 2010.

<sup>19</sup> Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).



▪ **Grundannahmen des Modells:**

Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder

- (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
- (2) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder
- (3) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

$\text{Gewerbeflächenbedarf} =$ $\text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$
--

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
- (3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).<sup>20</sup>

▪ **Zentrale Kennziffern, Quoten und Stellschrauben:**

Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere auch deshalb, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell.**

Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

---

<sup>20</sup> Vallée, D. (2012), S. 24f.

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).<sup>21</sup> Grundlage hierfür sind die amtlichen Statistiken des Statistischen Landesamtes (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten). Um etwaige temporäre Schwankungen bzw. Ausreißer in den Beschäftigtenzahlen auszugleichen, wird sowohl bei den Beschäftigten als auch bei den Arbeitslosen als Basis der Mittelwert der letzten sechs Jahre verwendet. Einbezogen werden die Beschäftigten aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ (zu 100%), „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ (zu 40%) sowie „Sonstige Dienstleistungen“ (zu 40%<sup>22</sup>). Die Beschäftigten werden nur anteilig mit einem Prozentsatz berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ sowie „Sonstige Dienstleistungen“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen und als nicht störendes Gewerbe durchaus auch an anderen Standorten (Mischgebiete, Innenstädte) angesiedelt werden können und auch sollen (und deshalb in einer gesonderten Berechnung weitere Berücksichtigung finden).

Den Bedarfen wurde ein **Planungszuschlag** von 30% zugerechnet, der einen Flächenpuffer zur ausreichenden Flexibilität beinhalten soll sowie eine Einbeziehung von Nebenflächen berücksichtigt.

- **Flächenkennziffer:** Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person). Für die Flächenkennziffer wird ein Standardwert von 200 m<sup>2</sup> / Beschäftigter angenommen (aktuelle Empfehlung<sup>23</sup>). Nach Bewertung der individuellen Situation vor Ort auf Basis der Branchenstruktur wird dieser Wert auf 170 angepasst, da die Hauptbranchen eine leicht unterdurchschnittliche Flächenintensität aufweisen (hoher Anteil an Dienstleistungssegmenten / Handel mit einem geringeren Flächenbedarf).
- **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune

---

<sup>21</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

<sup>22</sup> Anteil der Beschäftigten der Sonstigen Dienstleistungen wurde im Vergleich zum klassischen GIFPRO-Modell auf 40% erhöht, da heute die Dienstleistungen auch in den Gewerbegebietslagen einen immer höheren Stellenwert einnehmen und daher auch der Flächenbedarf entsprechend ansteigt.

<sup>23</sup> Bonny, H. W. (2013), S. 11.

(interkommunale Verlagerung) resultieren. Der Standardwert wird bei 0,15 / 100 für gewerbeflächenbeanspruchenden Personen im produzierenden Gewerbe festgelegt sowie ein bei 0,77 / 100 in den weiteren Wirtschaftszweigen (TBS-Version<sup>24</sup>). Die Attraktivität eines Standortes für Gewerbebetriebe und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt im Wesentlichen von der räumlichen Lage und der Ausprägung relevanter Standortfaktoren ab. Zur Bestimmung der Neuansiedlungsquote wurden daher folgende standortbezogenen Faktoren (Quellen: Desktop-Recherche, Angaben der Kommune) berücksichtigt.

#### **Grafik: Standortbezogene Faktoren zur ortsbezogenen Anpassung der Neuansiedlungsquote**

Standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten
Lage an Entwicklungsachse
Ausstattungsmerkmale (Nahversorgung, Gesundheit, Bildung & Betreuung)
Verkehrsanbindung (Hauptverkehrsachsen, ÖPNV, Bahnhof)
Breitbandanbindung (Anteil GE mit mind. 50 Mbit/s), Handynetz 5G
Gewerbesteuerhebesatz, Bodenpreisniveau GE

Quelle: imakomm, 2025.

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung anhand durchschnittlicher Bedeutungen der Faktoren ergibt sich ein Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote auswirkt, der in diesem Fall mit 0,15 und 0,77 den Durchschnittswerten entspricht.

- **Verlagerungsquote:** Erfasst die Fälle von Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung). Für die Branchen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ wird ein Standardwert von 0,403 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, für „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ und „sonstige Dienstleistungen“ von 0,778 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen angenommen (GIFPRO-Regionsmodell<sup>25</sup>). Auch die (intrakommunale) Verlagerungsquote ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. So ist generell zu beobachten: Niedrige Verlagerungsquoten zeigen insbesondere topographisch schwierige Regionen, Gebiete mit einer geringen wirtschaftlichen

<sup>24</sup> Bonny, H. W. (2013), S. 15.

<sup>25</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

Dynamik sowie Bereiche, in denen große Betriebe vorherrschen.<sup>26</sup> Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw. hervorgerufen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:

**Grafik: Standortbezogene Faktoren zur ortsbezogenen Anpassung der Verlagerungsquote**

Standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten
Raumkategorie (Verdichtungsraum, ländlicher Raum)
mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte
Beschäftigtendichte (SVB am Arbeitsort pro 1.000 EW)
Pendlersaldo (Pendlerbilanz pro 1.000 EW)
Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 250 Mitarbeiter).

Quelle: imakomm, 2025.

Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt. Die Werte liegen leicht unter den Standardwerten mit 0,40 bzw. 0,775.

- **Freisetzungsquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch freiwerdende Fläche. Ein Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version<sup>27</sup>).
- **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiternutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version<sup>28</sup>).

---

<sup>26</sup> Bonny, H. W. (2013), S. 25.

<sup>27</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

<sup>28</sup> Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

▪ **Bewertung des GIFPRO-Modells:**

- *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabegrößen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit Jahrzehnten zum Einsatz. Es ermöglicht Ergebnisse, auch wenn keine spezifischen, ortsbezogenen Daten verfügbar sind. Die Ergebnisse können allerdings lediglich eine erste, grobe Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf einer Kommune liefern. Das Modell bietet die Möglichkeit, die einzelnen „Stellschrauben“ gemäß den örtlichen Gegebenheiten zu variieren, wie auch angewendet.<sup>29</sup>
- *Schwächen:* Wesentliche Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grundlage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem sind die, bei den zentralen „Stellschrauben“ verwendeten Standardwerte zum Teil älter als 30 Jahre und damit hinsichtlich ihrer heutigen Gültigkeit in Frage zu stellen. Die Fundierung der Datengrundlage gestaltet sich schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen erreicht werden. Ein zentraler Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist zudem, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung **keine spezifischen Standortbedingungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.<sup>30</sup>  
Durch die hauptsächliche Berechnung auf Basis der Beschäftigtenzahlen der vergangenen Jahre (auch aufgrund fehlender valider Prognosewerte) werden unterdurchschnittliche Entwicklungen in die Zukunft fortgeschrieben, so dass die Ergebnisse nicht immer die realen Bedarfe wiedergeben. Gleiches gilt für einen geringen Beschäftigtenanteil in gewerbeflächennachfragenden Branchen, der fortgeschrieben wird.
- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells, die durch die Anpassung an die räumlichen Gegebenheiten bereits klar reduziert wurden, ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Bereich Gewerbeflächen heranzuziehen (Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realistische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

Die Details sind hier bereits der Dokumentation zu entnehmen.

---

<sup>29</sup> Vallée, D. (2012), S. 25.

<sup>30</sup> Vallée, D. (2012), S. 26.

7.3 Anhang Unternehmensbefragung

Methodik & Strukturangaben:

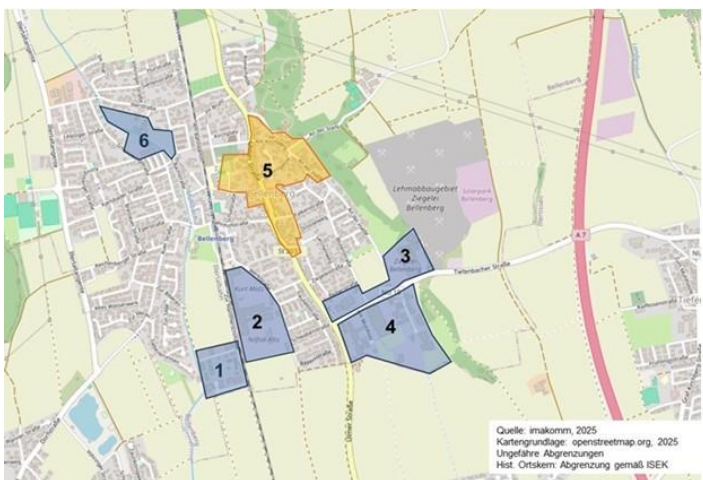
**Grafik: Strukturangaben der Unternehmensbefragung Bellenberg**

Branche	Stichprobe Befragung	
Verarbeitendes Gewerbe / Industrie	8	20%
Handwerk / Kfz	10	25%
Einzelhandel / Großhandel	6	15%
Dienstleistungen	16	40%
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

	Stichprobe Befragung	
1 – 2 Mitarbeitende	22	55%
3 – 9 Mitarbeitende	11	28%
10 – 29 Mitarbeitende	4	10%
30 - 249 Mitarbeitende	3	8%
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

**Grafik: Unternehmensstandort Teilnehmende Befragung**

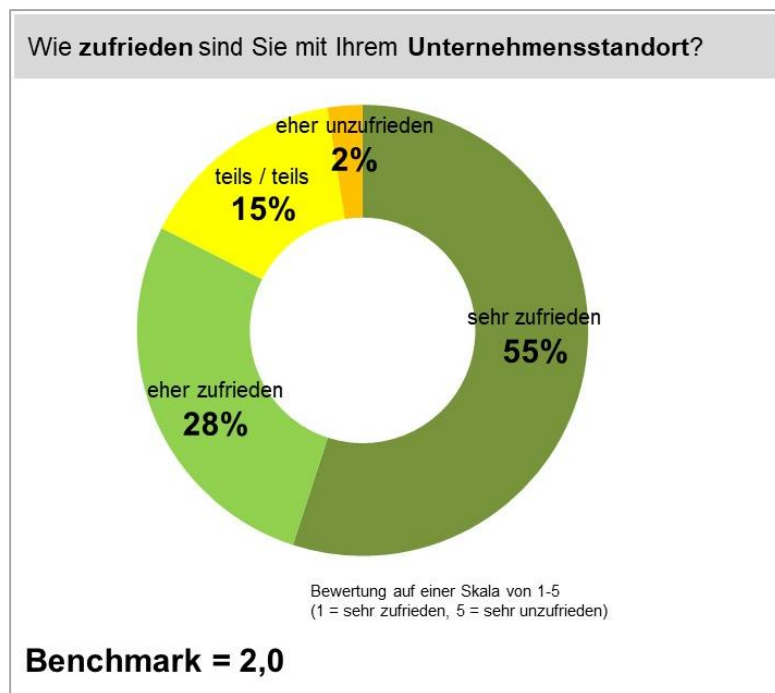


	Stichprobe Befragung	
Gebiet 1	3	8%
Gebiet 3 & 4	6	15%
Gebiet 5 (Ortskern)	6	15%
Sonstige Standorte	25	63%
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.



### Grafik: Zufriedenheit Unternehmensstandort



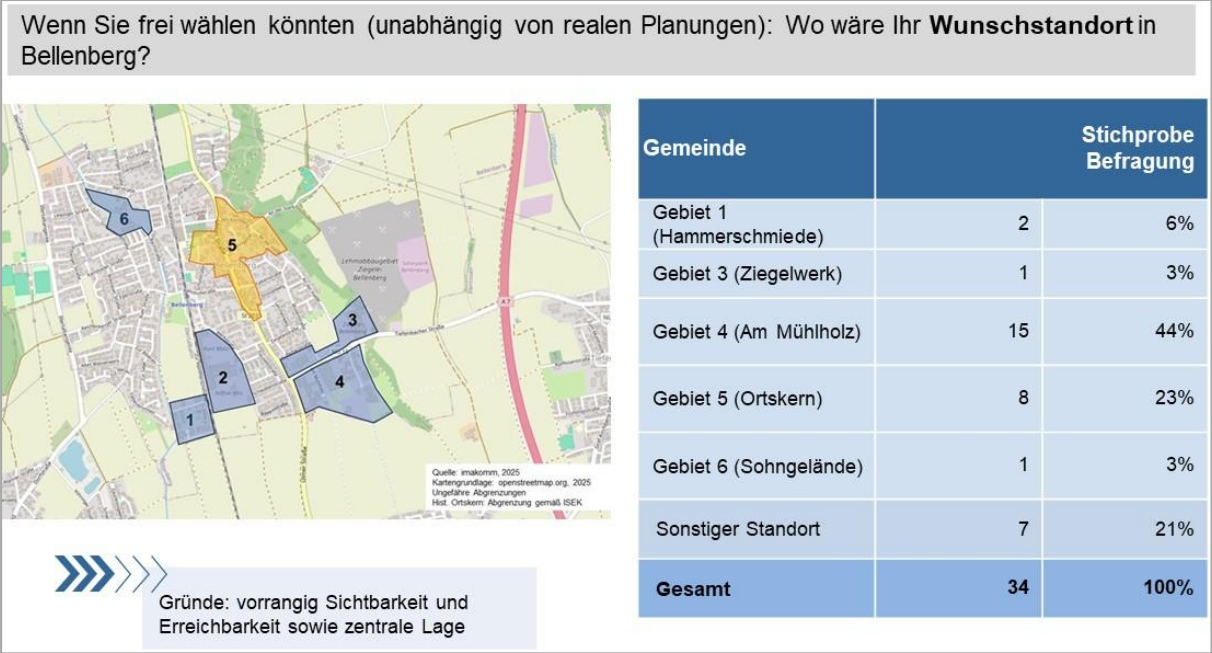
Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=26.

### Grafik: Probleme am Unternehmensstandort



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40, mehrere Antworten möglich.

**Grafik: Wunschstandort**



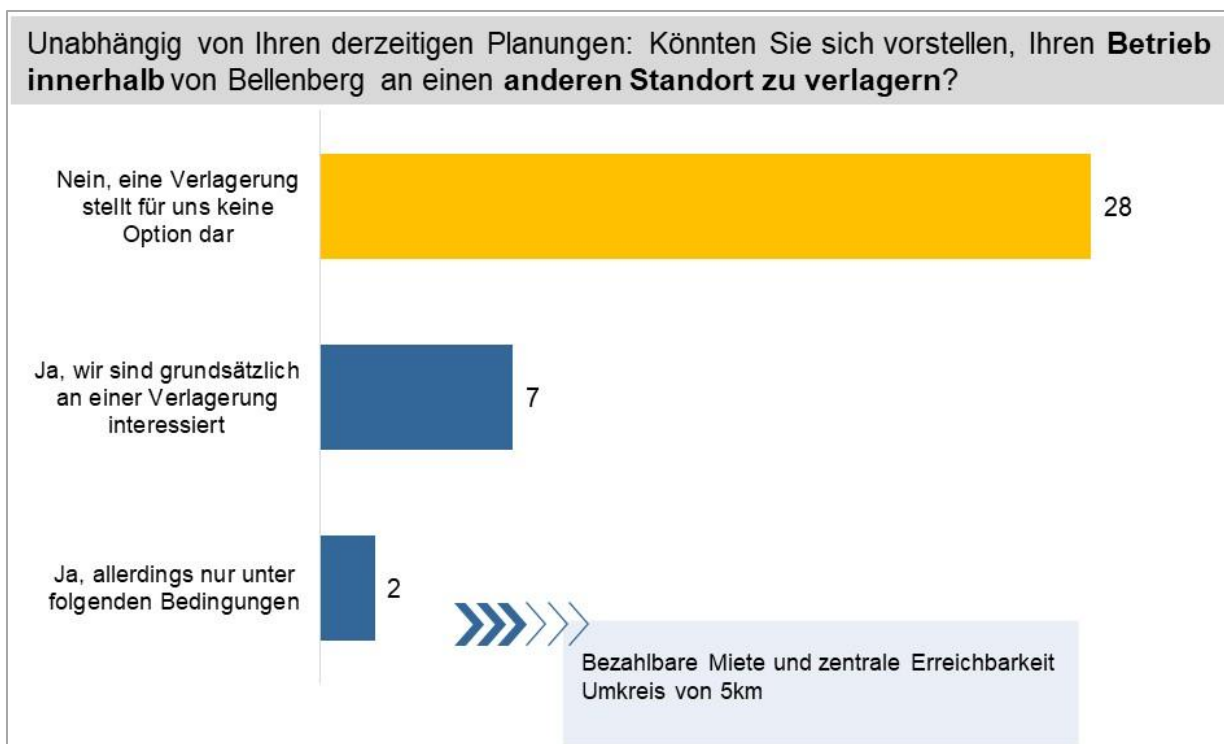
Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

**Grafik: Personalbedarf in den kommenden fünf Jahren**

Zusätzlicher Personalbedarf in Bellenberg		
Art Personal	Anzahl Unternehmen mit Bedarf	Anzahl Arbeitskräfte
hochqualifizierte Arbeitskräfte	14	53
niedrigqualifizierte Arbeitskräfte	8	33
Auszubildende	4	27

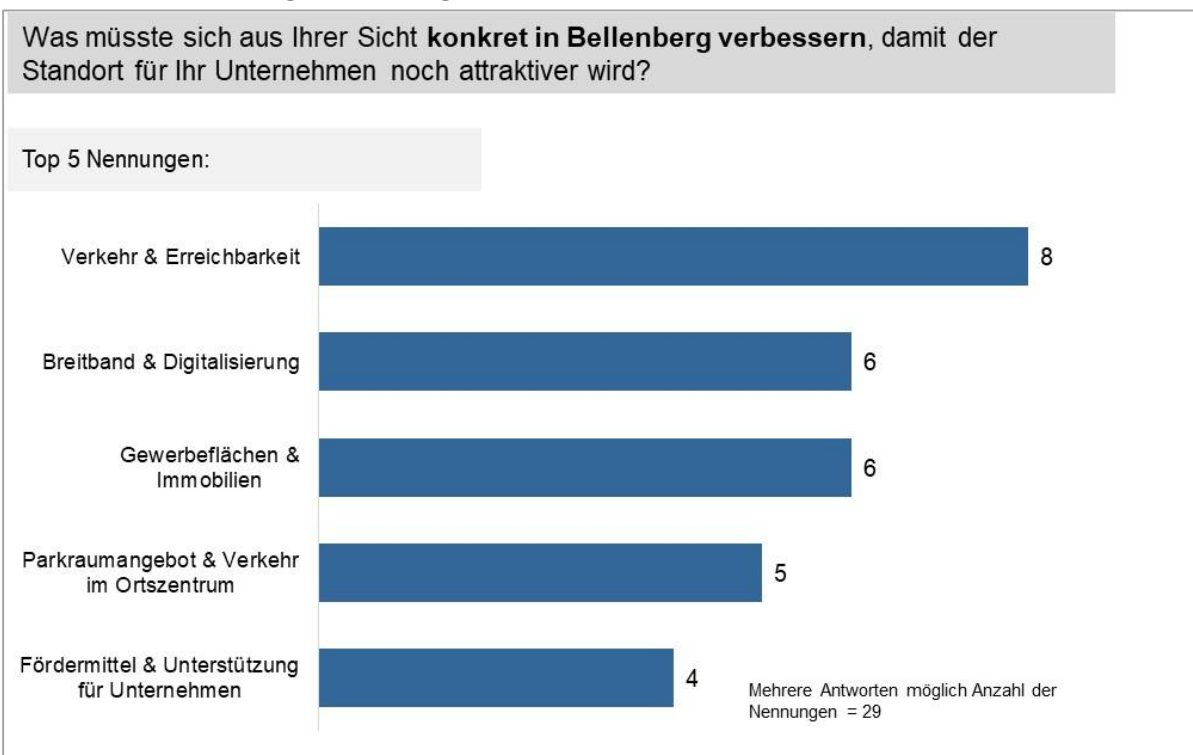
Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=26.

## Grafik: Hypothetische Verlagerung des Unternehmens innerhalb Bellenbergs



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

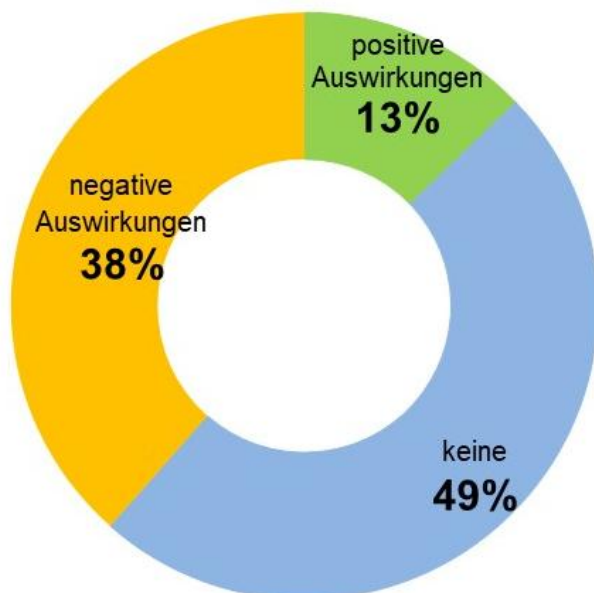
## Grafik: Verbesserungsvorschläge



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

### Grafik: Auswirkungen großräumige Wirtschaftsentwicklungen

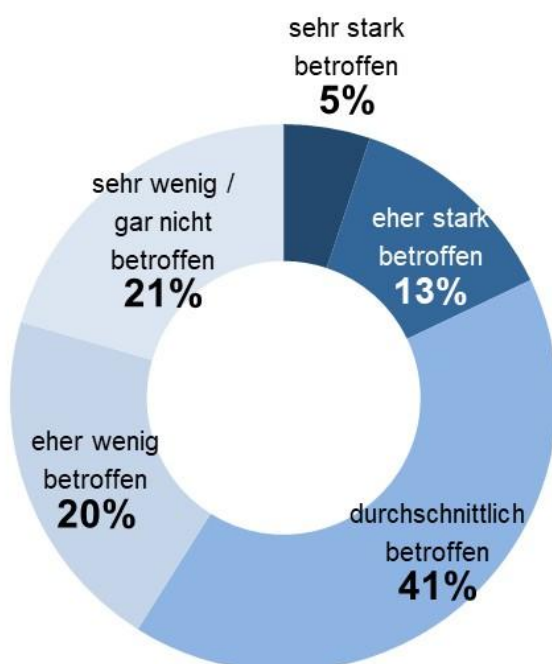
Welche **Auswirkungen** haben oder erwarten Sie für Ihr Unternehmen durch die aktuellen **weltpolitischen / -wirtschaftlichen Entwicklungen**?



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

### Grafik: Betroffenheit großräumige Wirtschaftsentwicklungen

Wie **stark** sehen Sie Ihr Unternehmen von den **aktuellen weltpolitischen / -wirtschaftlichen Entwicklung** betroffen?



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

**Grafik: Aktivitäten Wirtschaftsförderung**

Welche **Aktivitäten der Wirtschaftsförderung** der Gemeinde Bellenberg sind für Ihr Unternehmen in Zukunft wichtig / könnten Sie bei Ihrer Arbeit unterstützen?

**Zentrale Anlaufstelle / Lotsenfunktion in der Verwaltung**

**Lotse bei der Zusammenarbeit mit Fachverbänden und Institutionen vor Ort**

**Beratung bei Standortfragen**

**Firmenbesuche vor Ort**

**Gewerbeschau**

**Fördermittelberatung**

**Beratung von Existenzgründern**

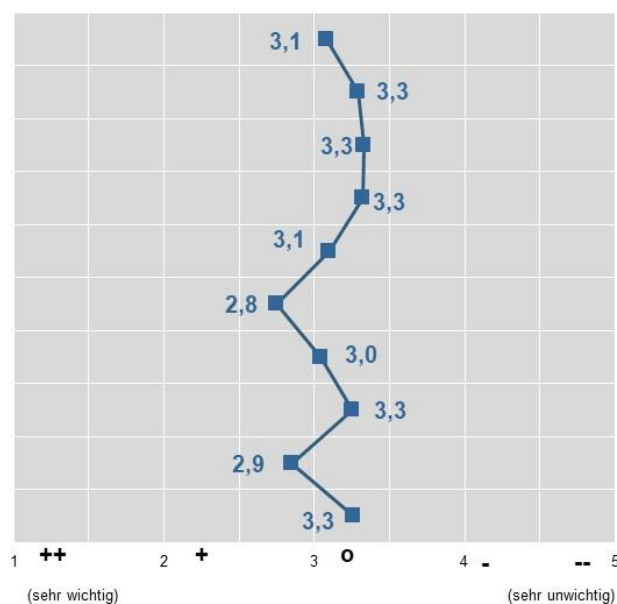
**Unterstützung bei der Betriebsübergabe (Nachfolge)**

**Imagewerbung für die Gemeinde Bellenberg**

**Präsentation der Gemeinde Bellenberg auf Messen**

—■— Wichtigkeit

Mittelwerte / Bewertung auf einer Skala von 1-5



**Tourismusförderung**

**Investorenwerbung (Ansiedlung)**

**Initiative zur Anwerbung von Arbeitskräften**

**Organisation von Informationsveranstaltungen**

**Organisation von Unternehmertreffen**

**Bereitstellung regionaler Struktur- und Wirtschaftsdaten**

**Präsentation gewerblicher Immobilienangebote im Internet**

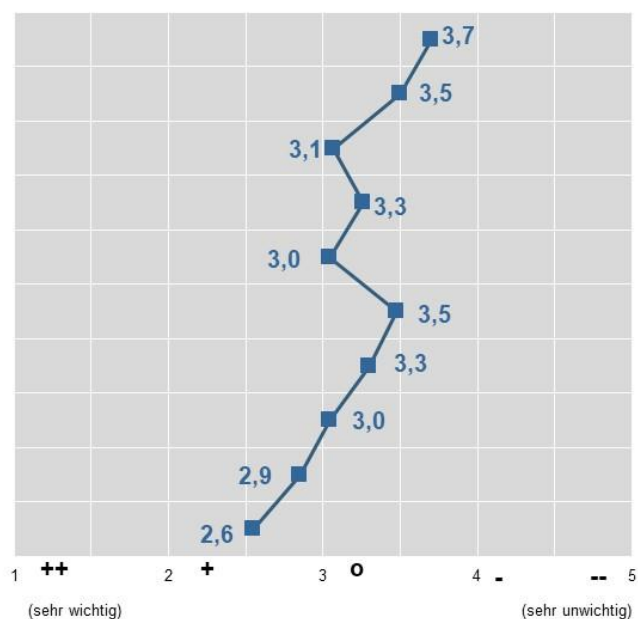
**Hilfe bei der Suche nach Gewerbeflächen / Immobilien**

**Branchenverzeichnis im Internet**

**Ausbau der regionalen Infrastruktur**

—■— Wichtigkeit

Mittelwerte / Bewertung auf einer Skala von 1-5



Quelle: imakomm, 2025, Unternehmensbefragung, n=40.

## 7.4 Einzelsteckbriefe der Gewerbe- und Entwicklungsflächen im Bestand

Die **Steckbriefe** ausgewählter Standorte im Gemeindegebiete mit Entwicklungspotenzialen sind im Folgenden dargestellt. Die Auswahl erfolgte gemeinsam mit dem Auftraggeber. Die Inhalte (Flächengrößen, Verfügbarkeiten etc.) basieren auf Informationen der Gemeinde Bellenberg und eigenen Erhebungen der imakomm.

Sohn-Gelände / Am Mühlbach	
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	ca. 4 – 4,5 ha (Gesamtfläche)
<b>Besitzverhältnisse / Verfügbarkeit</b>	Fläche im Gemeindebesitz
<b>Lage:</b>	Im westlichen Gemeindegebiet, westlich der Bahntrasse gelegen. Das Gebiet grenzt in allen Richtungen an Wohnbebauung an.
<b>Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:</b>	Derzeit kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Nutzungen:</b>	ehemals gewerbliche Nutzung (Firma Sohn), derzeit Brachflächen bzw. leerstehende Gebäude
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Im Rahmen der weiteren Entwicklung sind potenzielle Nutzungskonflikte zu beachten, insbesondere im Hinblick auf mögliche Vorbelastungen oder Altlasten. Ein weiteres Konfliktpotenzial ergibt sich aus der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, auch wenn eine gewisse bauliche und verkehrliche Trennung besteht. Zudem liegt ein Teil der Fläche in einem wassersensiblen Bereich, was bei der zukünftigen Planung und Nutzung besondere Berücksichtigung erfordert.
<b>Bewertung:</b>	Mit dem Erwerb des ehemaligen Sohn-Geländes hat die Gemeinde Bellenberg eine innerörtliche Entwicklungsfläche von erheblicher Größe und strategischer Bedeutung gewonnen. Die gute Erreichbarkeit, die zentrale Lage und die kommunale Flächenverfügbarkeit bieten großes Potenzial für die gezielte Stärkung der Standortattraktivität und die Anbindung an den Ortskern. Mögliche Konfliktpotenziale sind im weiteren Planungsprozess sorgfältig zu berücksichtigen.
<b>Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbe-deutung:</b>	<p>Für das ehemalige Sohn-Gelände wird empfohlen, den Fokus nicht vordergründig auf gewerbliche Nutzungen zu legen, sondern die Fläche vorrangig für Wohnnutzungen zu entwickeln – insbesondere zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und zur Wohnraumschaffung für Fachkräfte, was einen klaren Standortvorteil bietet. Ergänzend sollte eine maßvolle Integration von Büro- und Dienstleistungsflächen und nicht störendem Gewerbe angestrebt werden, um ein belebtes, durchmischtes Quartier zu schaffen. Im gewerblichen Sinne ist die Schaffung von Räumen für Jungunternehmen und Gründern (Co-Working, Gründerzentrum) in zunächst kleinräumigen Umfang möglich, die hier einen innovativen Charakter an den Standort bringen können. Hierzu ist ein passendes Gesamtquartier, mit Aufenthaltsräumen und Infrastruktur denkbar.</p> <p>Auch eine Integration von Freizeitnutzungen, die im Ortskern keine adäquaten Flächen vorfinden ist möglich, sollten jedoch nicht in Konkurrenz zum Ortskern treten, sondern über eine gute Anbindung diesen stärken. Gleiches gilt für eine Integration eines Boardinghouse oder vergleichbaren Nutzungen zur Schaffung von Übernachtungsangeboten in Bellenberg.</p>





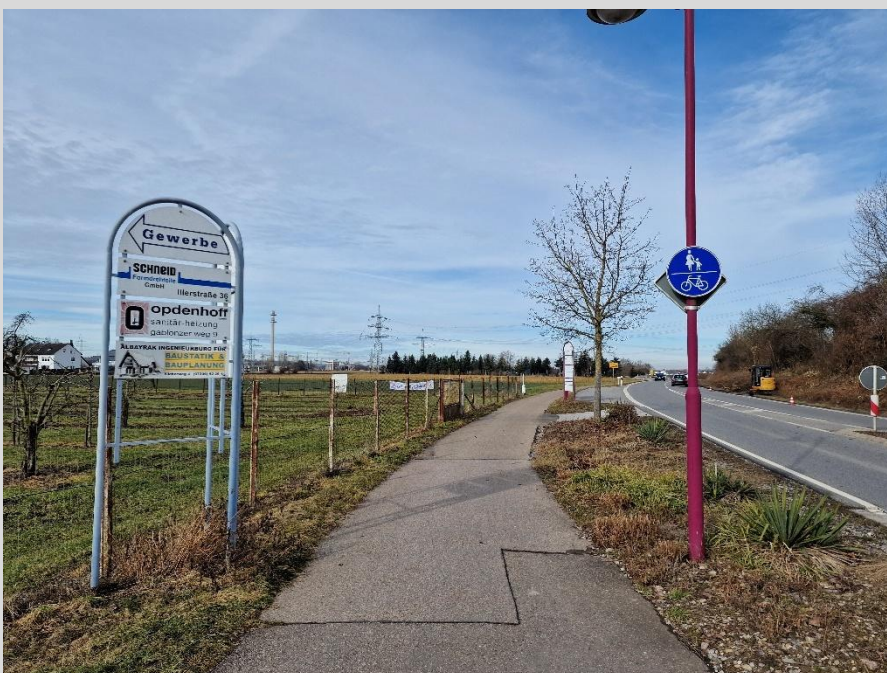




Quelle: Geodatenportal Stadt und Landkreis Neu-Ulm, eigene Aufnahmen

Fischer Gelände	
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	ca. 5 ha
<b>Unbebaute Flächen:</b>	Gesamte Fläche unbebaut, ebene Fläche
<b>Verfügbarkeit:</b>	Privatbesitz, kurzfristige Verfügbarkeit nicht zu erwarten.
<b>Lage:</b>	Im Norden der Gemeinde direkt an der Ortseinfahrt gelegen. Das Gebiet grenzt im Süden an eine gemischte Baufläche, die aber noch nicht genutzt oder überplant ist. Im Osten durch die St2031 / Ulmer Straße, im Westen durch Bahnlinien von angrenzender Bebauung getrennt.
<b>Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:</b>	Fläche Gewerbe gemäß FNP; kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Nutzungen:</b>	Derzeit landwirtschaftliche Nutzung in Teilen bewaldet (Anzucht mit Baum- und Holzverkauf).
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Insgesamt sind im Gebiet nur geringe Nutzungskonflikte zu erwarten. Potenzielle Spannungen könnten sich aus der unklaren Eigentümerstruktur ergeben, da mehrere Eigentümer beteiligt sind und somit Abstimmungsprozesse erschwert werden könnten. Zudem besteht eine gewisse Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung, wenngleich diese durch die Verkehrsachsen Ulmer Straße und Gleise sowie ergänzende Grünstreifen wirksam getrennt ist. Darüber hinaus verläuft eine bestehende Stromtrasse über das Gebiet, was bei der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden muss, jedoch keine unmittelbaren Nutzungskonflikte erwarten lässt. Ggf. ist die nutzbare Fläche damit in der Größe begrenzt.
<b>Bewertung:</b>	Bei dem Gebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte, gut erschließbare Fläche mit sehr guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Aufgrund der günstigen Lage und Anbindung weist das Gebiet eine hohe Standortattraktivität für eine gewerbliche auf. Das Konfliktpotenzial wird als gering eingeschätzt, sodass sich aus fachlicher Sicht ein günstiges Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen ergibt. Voraussetzung für eine zielgerichtete Entwicklung ist jedoch die Klärung der Eigentumsverhältnisse. Eine bauliche Entwicklung sollte daher erst nach Herstellung der erforderlichen Planungssicherheit und im Rahmen eines abgestimmten städtebaulichen Konzepts oder einen Zwischenerwerb der Flächen erfolgen.
<b>Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbeurteilung:</b>	Der Standort bietet ein Entwicklungspotenzial und könnte perspektivisch eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Bellenberg spielen, insbesondere im Hinblick auf eine vorausschauende Gewerbeentwicklung, die Reaktion auf Flächenanfragen sowie die Erweiterung bestehender Betriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen. Durch sonstige fehlende Entwicklungsflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen ist die Fläche für klassische Gewerbenutzung von prioritärer Bedeutung. Eine Entwicklung kann aufgrund der Größe des Gebietes und der Bedarfe in Abschnitten von Süden erfolgen, die Nutzung sollte dabei für gewerbeflächennachfragende Branchen vorgehalten werden (Produktion, Handwerk, Baugewerbe, ggf. Kfz)







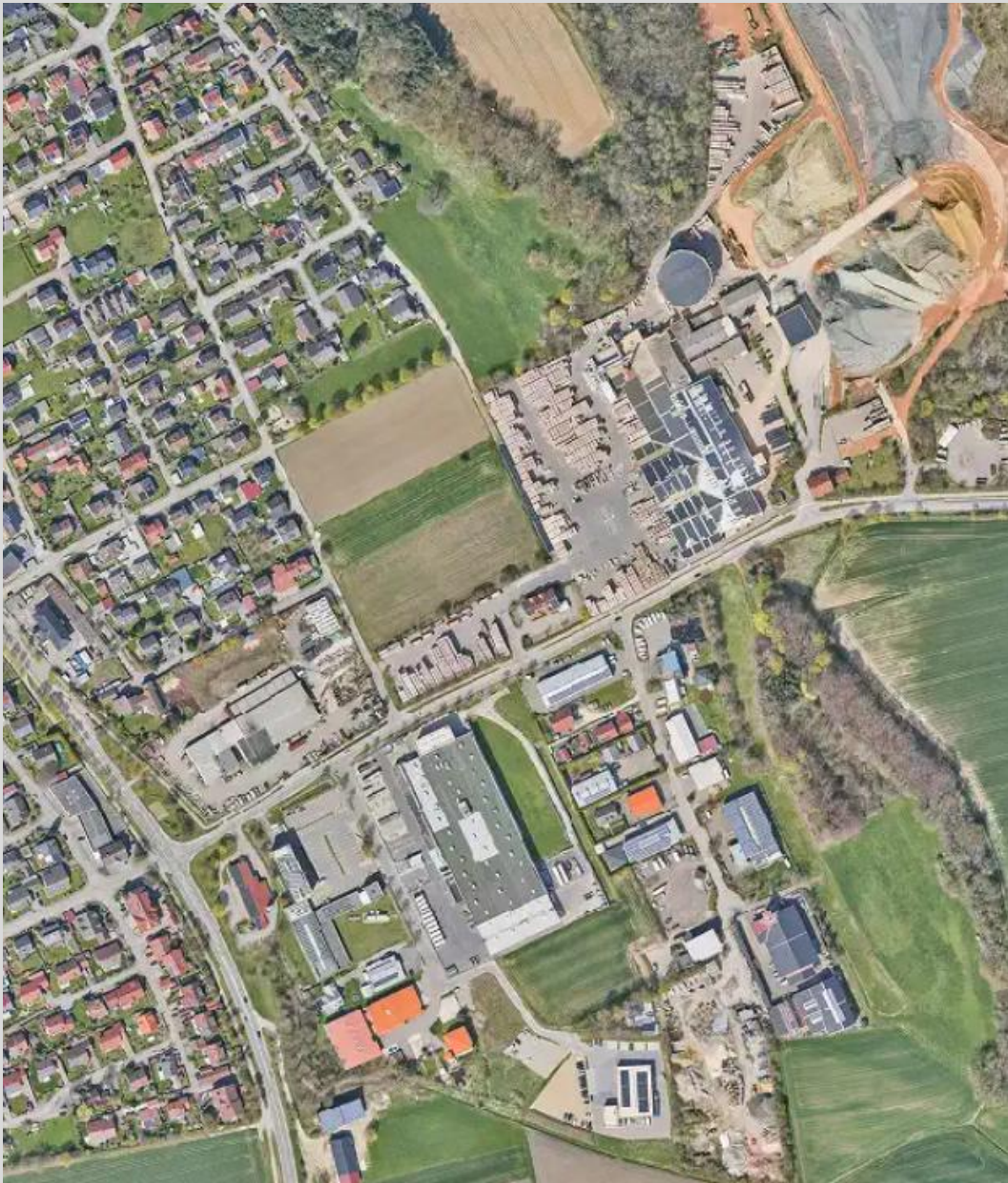
Quelle: Geodatenportal Stadt und Landkreis Neu-Ulm, eigene Aufnahmen



Haas Gelände / Ziegelwerk / Am Mühlholz	
<b>Größe (gesamtes Gebiet):</b>	ca. 28 ha
<b>Unbebaute Flächen (erschlossen und kurzfristig verfügbar):</b>	Haas-Gelände in Gemeindebesitz sowie angrenzende Bereiche (ca. 1,2 ha), bebaut, aber Neuüberplanung vorgesehen
<b>Unbebaut, aber nicht verfügbar:</b>	Freiflächen verteilt im Gebiet vorhanden, aber nichtkurzfristig verfügbar / privat, bereits überplant (ca. 3,2 ha)
<b>Lage:</b>	Im Südosten der Gemeinde gelegen, umfasst das Haas Gelände, Ziegelwerk sowie das im Süden angrenzende GE Am Mühlholz (getrennt durch die Tiefenbacher Straße); attraktive Lage, direkte Anbindung nach Illertissen über St2031.
<b>Bebauungspläne mit Art der baulichen Nutzung:</b>	Für einzelne Teilbereich B-Pläne vorhanden: Einfacher B-Plan 115-7506-015-0, in Kraft 05.11.1997, Ziegelwerk. Qualifizierter B-Plan 115-7506-010-0, in Kraft 12.02.1993, Obere Halde. Qualifizierter B-Plan 115-7506-009-0, in Kraft 02.04.1990, Am Mühlholz.
<b>Nutzungen:</b>	Die primäre Nutzung im Gewerbegebiet umfasst produzierendes und technisch-gewerbliches Gewerbe mit Fokus auf Metall- und Holzverarbeitung, Bauhandwerk sowie gebäudetechnische Anlagen. Ebenso Parkierungs-, sowie Lagerflächen im Außenbereich. In Teilen auch Wohnnutzungen im Gebiet vorhanden sowie untergenutzte Flächen.
<b>Parzellenstruktur:</b>	Das Gebiet weist gemischte Strukturen mit mittleren bis kleineren Parzellengrößen auf. Aber auch einzelnen größeren Nutzungen (v.a. Ziegelwerk)
<b>Ansässige Betriebe (Auswahl):</b>	Ziegelwerk Bellenberg, Hydro Aluminium Bellenberg GmbH / WICONA Test Center Bellenberg, Gamper Holzbau, Witzel GmbH, Drescher Folientechnik GmbH
<b>Absehbare Nutzungskonflikte:</b>	Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage und guten Sichtbarkeit grundsätzlich eine hohe Standortattraktivität auf, gerade für gewerbliche Nutzungen mit Lieferverkehr und Emissionen. Eine Anbindung an die Autobahn ist jedoch nur durch die Kerngemeinde gegeben, was gerade für den Schwerlastverkehr zu Konflikten führen kann. Im Norden ist die Nähe zur Wohnbebauung in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die noch gegebenen Freiflächen, die keine direkte Verfügbarkeit aufweisen sollten in Zukunft im Fokus der Entwicklung und Nachverdichtung stehen, um das Gebiet weiter aufzuwerten.
<b>Bewertung:</b>	Das Gebiet Am Mühlbach stellt ein intaktes Gewerbegebiet mit grundsätzlich guter Erreichbarkeit und Sichtbarkeit dar. Es ist geprägt durch Unternehmen unterschiedlicher Größen und Branchen mit etablierten betrieblichen Strukturen und im Teil einer langen Historie am Standort. Trotz der vorhandenen Nutzung besteht noch Entwicklungspotenzial, insbesondere im Bereich der Lager- oder Stellflächen. Die zukünftige Nutzung des Haas-Geländes bietet hier die Möglichkeit der Schaffung von Entwicklungsflächen gemäß aktuellen Bedarfen.
<b>Empfehlungen Aufwertung / Entwicklung / zukünftige Standortbeurteilung:</b>	Dem Gewerbegebiet am Mühlholz kommt für die Gemeinde Bellenberg eine strategisch wichtige Funktion zu, da es sich um das wesentliche zusammenhängende Gewerbegebiet handelt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit sichtbarer Ortseingangslage des Haas-Geländes sollten dort höherwertige gewerbliche Nutzungen angestrebt werden. Eine Nutzung als kommunaler Bauhof erscheint vor diesem Hintergrund nicht prioritär zu verfolgen. Die Verlagerung von bestehenden Betrieben mit Flächenbedarf sollte hier grundsätzlich im Fokus stehen. Die Überlegungen der Etablierung weiterer Nahversorgungsangebote



sollte sinnvoll abgewogen werden und in einen hochwertigen städtebaulichen Kontext integriert werden. Zur Stärkung des bestehenden Gewerbes mit einer weiteren Nachverdichtung forciert werden, insbesondere durch die optimierte Nutzung bestehender Flächen. Dabei ist eine Reduzierung von Lager- und Parkflächen, in enger Abstimmung mit den Eigentümern, anzustreben, um die Flächeneffizienz weiter zu erhöhen und das Erscheinungsbild des Standorts aufzuwerten.











Quelle: Geodatenportal Stadt und Landkreis Neu-Ulm, eigene Aufnahmen