Rottenburg
Stadt am Neckar

Strategie- und Handlungsprogramm Wirtschaftsflächen Rottenburg am Neckar

imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
Dipl. Geogr. Julia Bubbel

Projektbearbeitung:
Laura Dierks B.Sc.

Aalen/Rottenburg am Neckar, im November 2017

Vorwort

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, im Mai 2017 mit der Erarbeitung eines „Strategie- und Handlungsprogramm Wirtschaftsflächen Rottenburg am Neckar“ beauftragt.

Hintergrund:

Die Stadt Rottenburg an Neckar diskutiert schon seit längerer Zeit kommunalpolitisch über die Entwicklung von Gewerbeflächen und die Ausweisung neuer Standorte für Gewerbe. Die Stadt weist eine hohe Auspendlerquote und bezogen auf die Stadtgröße geringe Beschäftigtenzahlen auf, so dass einer weiteren Stärkung des Wirtschaftsstandortes, u.a. über eine entsprechende Flächenentwicklung, eine hohe Priorität zukommt. Allerdings bestehen nur noch im geringen Umfang adäquate Flächenpotenziale für die weitere Entwicklung, demnach bedarf es einer Gesamtstrategie als Grundlage bei Flächenentscheidungen (Quantität, Qualität). Dabei sind Untersuchungen, die zu einzelnen Standorten bereits erstellt wurden, im vorliegenden Handlungsprogramm zu berücksichtigen. Das Konzept wurde bewusst durch eine Projektgruppe begleitet, die Zwischenergebnisse bei der Erarbeitung der Strategie evaluiert hat. Damit konnte eine kontinuierliche Einbindung der Akteure vor Ort gewährleistet werden. Die vorliegende Strategie ist in diesem Sinne also bereits abgestimmt.

Ziele:

Wesentliche Ziele des Projektes „Strategie- und Handlungsprogramm Wirtschaftsflächen Rottenburg am Neckar“ sind:

(1) **Erarbeitung eines qualifizierten Bedarfsnachweises** (in Form einer belastbaren Prognose). Dabei auch: Transparentes Abwägen von weiteren Flächenentwicklungen mit anderen Bereichen. Dies auf Basis einer komprimierten Analyse und von Prognosen zur künftigen Flächenentwicklung und auch auf Basis von Anforderungen der Unternehmen in Rottenburg am Neckar sowie zu erwartender Trends von außen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

(2) Erarbeitung einer Argumentation für die **Entwicklung von Wirtschaftsflächen**. Die Entwicklung der **Strategie** erfolgte in direkter Abstimmung einer begleitenden Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Ortschaften, der Verwaltung, Fraktionen, sowie der Raumordnung und entsprechender relevanter Institutionen.

(3) Erarbeitung eines **Flächenkonzeptes**, welches dann als Auftakt für ein förmliches Verfahren mit der Regionalplanung dienen soll sowie für eine größere Öffentlichkeitsbeteiligung zur inhaltlichen Abstimmung mit der Bürgerschaft.

Nutzen:

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

Anmerkung: Die Begrifflichkeiten Gewerbeflächen und Wirtschaftsflächen werden im Konzept synonym verwendet und haben somit die gleiche Bedeutung.

Für die Standortbewertungen wurden bestehende Untersuchungen, die von der Stadt Rottenburg am Neckar zu Verfügung gestellt wurden berücksichtigt. Dabei wurde vorrangig auf folgende Untersuchungen und Dokumentationen zurückgegriffen:

- Stadt Rottenburg am Neckar Standortuntersuchung Gewerbeflächen, Planungsgruppe KPS, 2003
- Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar 45, Wohnen und Arbeiten in Rottenburg am Neckar, Dokumentation Klausurtagung am 15. / 16.07.2016
- Städtebauliche Entwicklung im Oberen Feld – Ähneshalde Kernstadt Rottenburg am Neckar, Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Süd, 2000
- Alternativen Gewerbeentwicklung, HHP, 2009; Gewerbestandortuntersuchung Rottenburg am Neckar – Kernstadt, Broschüre Nr. 31, Berichte des Baudezernats, 1997;

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- HPC AG: Kernstädtische Gewerbeflächen Rottenburg Alternativenprüfung – Ergänzung der Umweltbelange, 2017.

Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die gute und zielgerichtete Zusammenarbeit bei allen Beteiligten, stellvertretend insbesondere auch bei Herrn Bürgermeister Dr. Hendrik Bednarz, Herrn Berthold Meßmer und Frau Natalie Heyer von Seiten der Stadt Rottenburg am Neckar.

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel, Laura Dierks, B.Sc., Aalen, im November 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Inhaltsverzeichnis

1 Zentrale Ergebnisse 8

1.1 Vorbemerkung 8
1.2 Analyse 8
1.3 Prognose und Entwicklungsmöglichkeiten 12
1.4 Strategie 14

1.4.1 Strategische Standortentwicklung 15
1.4.2 Wirtschaftsförderung aufbauen 19
1.4.3 Richtige Rahmenbedingungen schaffen 19

2 Empfehlung: Erste Schritte zur weiteren Umsetzung 20

3 Ansatz des Konzeptes 22

3.1 Ziele 22
3.2 Methodik 22

3.2.1 Methodische Herausforderungen 22
3.2.2 Gewählter Ansatz 23

3.3 Systematik wesentlicher Begriffe 27

4 Die Ausgangssituation 29

4.1 Ausgewählte Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Rottenburg am Neckar 29

4.1.1 Ausgewählte Indikatoren zum Wirtschaftsstandort 29

4.2 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung 37
4.3 Dialog: Die Sicht der Unternehmen (Unternehmensbefragung) 40

4.3.1 Vorbemerkung 40
4.3.2 Wesentliche Erkenntnisse der gesamtstädtischen Unternehmensbefragung 42

4.4 Wesentliche Erkenntnisse Expertengespräche 48

5 Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen 51

5.1 Gewerbeflächenbestand 51

5.1.1 Standorttypologie bestehender Gewerbegebiete 54

5.2 Planungsflächen (im aktuellen FNP dargestellte Flächen) 56
5.3 Potenzialflächen 56

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

5.4 Bilanz Angebotssituation 57
5.5 Standortdynamik: Nachfrage / Anfragen nach Flächen 59

6 Prognosen und Entwicklungsoptionen im Dialog 63
6.1 Angewandte Prognoseverfahren 63
6.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren 73
6.3 Einschätzung der Ergebnisse der Berechnungen zum Gewerbeflächenbedarf 75
6.4 Zentrale Aussagen zum Wirtschaftsstandort: SWOT-Profil 77

7 Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung in Rottenburg am Neckar 80
7.1 Vorbemerkung 80
7.2 Prioritäten 80
7.3 Gesamtstrategie 81
7.4 Strategie 82
7.5 Säule 1: Strategische Standortentwicklung 83
7.5.1 Bildung von Gewerbeflächentypen 83
7.5.2 Strategie Potenzialstandorte 88
7.5.3 Strategie Gesamtstadt Rottenburg am Neckar 107
7.6 Säule 2: Wirtschaftsförderung aufbauen 116
7.7 Säule 3: Schaffung der richtigen Rahmenbedingungen 121
7.7.1 Qualitative Bedarfsanalyse: Standortanforderungen der Unternehmen 121
7.8 Empfehlung erste Schritte weitere Umsetzung 125
7.9 Fazit 126

8 Anhang 128
8.1 Detaillierte Bewertung der Potenzialflächen nach Einzelkriterien 128

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Zentrale Ergebnisse

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

1 Zentrale Ergebnisse

1.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse des Strategie- und Handlungsprogramms Wirtschaftsflächen für Rottenburg am Neckar zusammenfassend dargestellt. Details und Begründungen sind den einzelnen Fachkapiteln zu entnehmen. Das Kapitel Zentrale Ergebnisse soll ausdrücklich nur einen groben Überblick über die Inhalte des Konzeptes geben.

1.2 Analyse

a) Bestandssituation

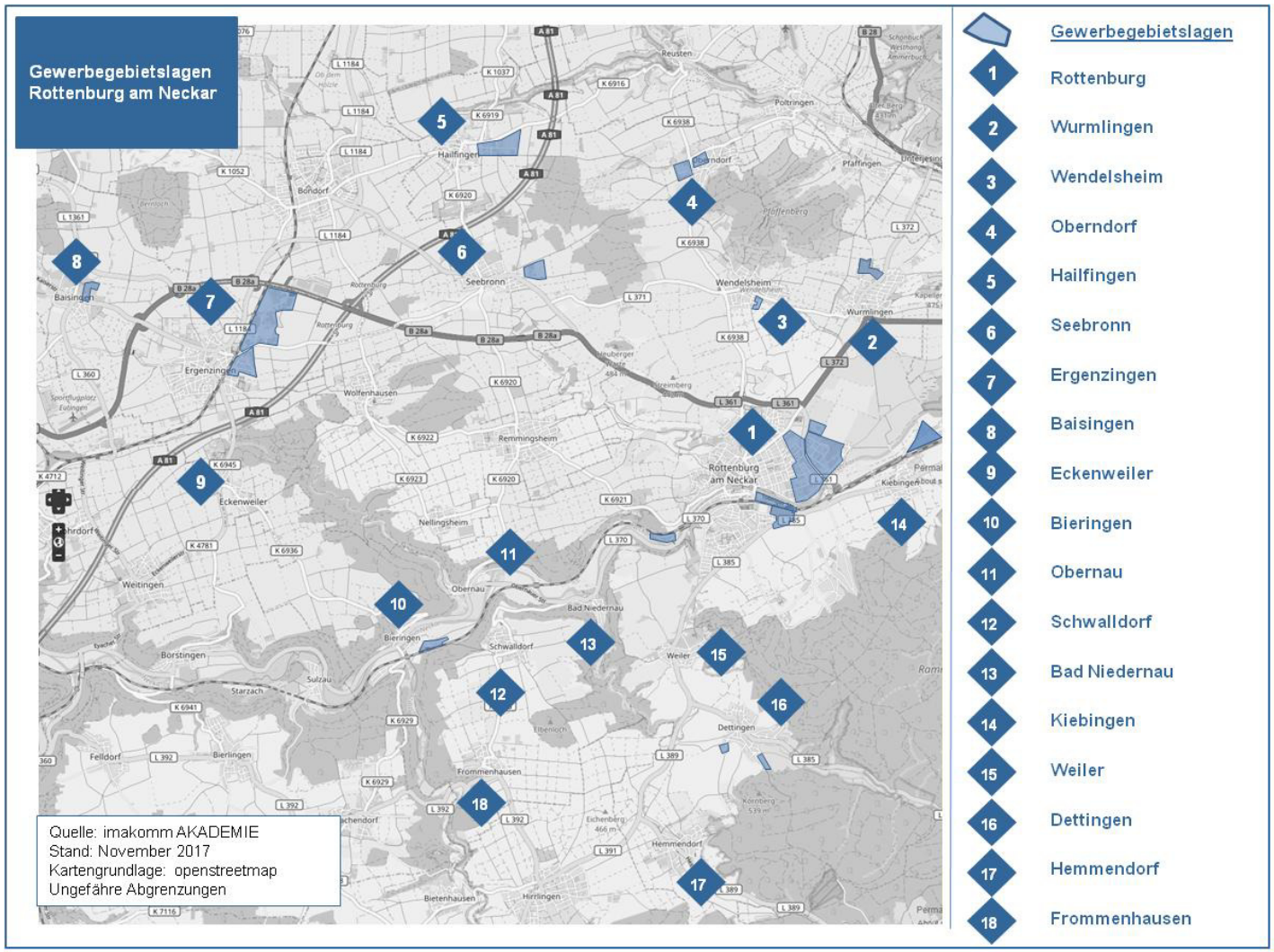
- In bestehenden Gewerbegebieten stehen derzeit **noch ca. 19,5 ha Fläche zur Verfügung**. Diese verteilen sich allerdings nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet und weisen auch **nicht in allen Fällen eine kurzfristige Verfügbarkeit** auf.

- Zusätzlich stehen theoretisch weitere rund **22 ha** Gewerbe-/Industrieflächen zur Verfügung, die **im Flächennutzungsplan (FNP) als Planungsflächen ausgewiesen** sind, die sich aber vollständig außerhalb der Kernstadt befinden und Flächen beinhalten, die teilweise nicht entwickelt werden könnten (z. B. Hochwasserschutz oder keine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstücke).

- Insgesamt ist das noch **vorhandene Angebot an Gewerbeflächen also eingeschränkt**, in der **Kernstadt sind kaum noch Flächen** gegeben. Potenzialflächen stehen aufgrund dieser Ungleichverteilung in Diskussion und sollen im weiteren Verlauf der Konzeption auf ihrer Nutzbarkeit als Gewerbefläche bewertet werden.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Gewerbegebietslagen in Rottenburg am Neckar



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

b) Nachfragesituation:

Qualitativ:

- Insgesamt lagen im Zeitraum 2014-2017 **139 Anfragen** mit konkreten Flächenangaben seitens der Unternehmen mit einer **Gesamtfläche von ca. 80 - 85 ha** vor. Es besteht also ein Nachfrageüberhang.

- Der **räumliche Schwerpunkt** der Anfragen lag dabei in **Ergenzingen,** gefolgt von der **Anfragen, ohne konkrete Standortprioritäten** sowie der **Kernstadt.**

- Insgesamt ergibt sich bei den Anfragen eine breite **Verteilung über alle Branchen.** Allerdings besteht dabei ein klarer **Schwerpunkt** der Flächenanfragen beim **verarbeitenden Gewerbe** sowie im Bereich **Verkehr und Lagerei.**

- Aufgrund **fehlender Flächen** konnten aber gerade **Anfragen in der Kernstadt kaum bedient werden**, wurden dabei auch teilweise nicht umfassend dokumentiert.

Im Ergebnis kann festgehalten werden: In Rottenburg am Neckar ist in den letzten Jahren insgesamt eine **hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen** zu verzeichnen. Aufgrund des **begrenzten Angebots an verfügbaren Gewerbeflächen** konnte nur ein geringer Anteil der Anfragen nach Gewerbeflächen bedient werden. Durch die fehlenden baureifen Flächen können Anfragen von Gewerbebetrieben kaum noch kurzfristig befriedigt werden.

Qualitativ:

- Nicht nur die Quantität des Flächenangebots in Rottenburg am Neckar ist **zu gering**. Auch **qualitativ** sind **Engpässe v.a. künftig zu erwarten**, da in Rottenburg am **Neckar bestimmte Standorttypen aktuell nicht vorhanden** sind, so u.a.:

    - Bürostandorte,
    - „Gewerbepark“,
    - Technologieparks / Gründerzentren.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- Die Nachfrage (beispielweise von Dienstleistungsunternehmen) nach diesen Standorttypen wird zunehmen. Sie wird in bestehenden Gewerbegebieten quantitativ und auch qualitativ nicht gedeckt werden können. Dies deutet auf mögliche qualitative Entwicklungsoptionen hin.

c) Erkenntnisse Unternehmensbefragung:

- **Erkenntnis 1**: Über 45 % der Unternehmen planen **in den nächsten fünf Jahren betriebliche Veränderungen**. Die bisherige Dynamik von außen wird auch innen fortgeführt.

- **Erkenntnis 2:** Insgesamt ergibt sich bei den befragten Unternehmen in Rottenburg am Neckar ein **Flächenbedarf von fast 7,4 ha von „innen heraus".** Auch wenn man die frei werdenden Flächen (=ca. 2,1 ha) hiervon abzieht, ergeben sich noch Bedarfe über 5 ha. Dabei werden den nächsten 5 Jahren überwiegend **Lager- und Produktionsflächen nachgefragt werden.**

- **Erkenntnis 3:** Nachholbedarf ergibt sich in Rottenburg am Neckar aus Sicht der Unternehmen vor allem bei der **Breitbandanbindung**, der **Verfügbarkeit von Arbeitskräften** und dem **Service der kommunalen Behörden**. Angesprochen sind damit auch Aufgaben einer kommunalen Wirtschaftsförderung. Weiterhin sind die Gewerbesteuer und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen jene Standortfaktoren, bei denen aus Unternehmenssicht die **größte Diskrepanz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit** besteht.
-

- **Erkenntnis 4:** Die Hauptprobleme der befragten Unternehmen sind **fehlende Grundstücksreserven** sowie **nicht ausreichende Parkmöglichkeiten**. Weiterhin stellen die **Breitbandversorgung** und **An- und Abfahrt des Unternehmensstandorte** häufig genannte Schwierigkeiten dar.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

1.3 Prognose und Entwicklungsmöglichkeiten

Methodik:

Im Rahmen der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs wurden **verschiedenen Verfahren angewendet, um so belastbare Daten zu erlangen**. Die Methodik hierfür wurde mit der Projektgruppe vorab auch abgestimmt. Neben dem statischen GIFPRO-Modell (Ansatz 1a) erfolgte auch eine Prognose mit einem angepassten Verfahren analog zum GIFPRO-Modell (Ansatz 1b), das regionale Spezifika berücksichtigt. Darüber hinaus wurde eine Trendfortschreibung (Ansatz 2) der bisherigen Nachfragedynamik und der Flächenentwicklung durchgeführt. Auf Basis der Anwendung dieser Verfahren sind nachfolgend dargestellte Flächenbedarfe für die nächsten 15 Jahre zu erwarten:

Ergebnisse:

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Rottenburg am Neckar

<table>
<tr><th></th><th>Flächenbedarf abzüglich vorhandener FNP- und BPlan-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha</th><th>Flächenbedarf abzüglich vorhandener freier BPlan-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha</th><th>Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Annäherung erwarteter Flächenbedarf</td><td>20-25 ha</td><td>40-45 ha</td><td>55-60 ha</td></tr>
<tr><td>30-35 ha</td><td colspan="2">← Flächenbedarf unter Einbeziehung im FNP / in Bebauungsplänen ausgewiesener, aber faktisch nicht nutzbarer Flächen (Hochwasserschutzgebiete, Flächen mit fehlender Verfügbarkeit etc.) sowie anteilige Anrechnung regionaler Bedarfe.</td></tr>
</table>

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE 2017.

- **Realistischer Wert** zwischen Ansatz 1b und 2: der abgeleitete Mittelwert aus den beiden Ansätzen liegt bei ca. **30-35 ha**. Dieser Bedarf besteht ZUZÜGLICH der im FNP ausgewiesenen Flächen und unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von bestehenden Planungsflächen. Anteilig wurde hiermit auch der regionalen Bedeutung

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

der Flächen im Bereich Ergenzingen Rechnung getragen, wobei eine klare Bezifferung nur schwer möglich ist und der Wert in Realität eher höher ausfallen wird.

- Es bleibt festzuhalten, dass **sämtliche Bedarfsrechnungen**, die **noch vorhandenen Flächen** (knapp 20 ha, davon nicht alle tatsächlich kurzfristig verfügbar!) **überschreiten**, so dass weitere Flächenentwicklungen v.a. nahe der Kernstadt (siehe räumliche Bedarfe!) zu empfehlen sind. Anders formuliert: Auch in der Prognose besteht ein erheblicher Nachfrageüberhang, fokussiert v.a. auf Flächen an/in der Kernstadt.

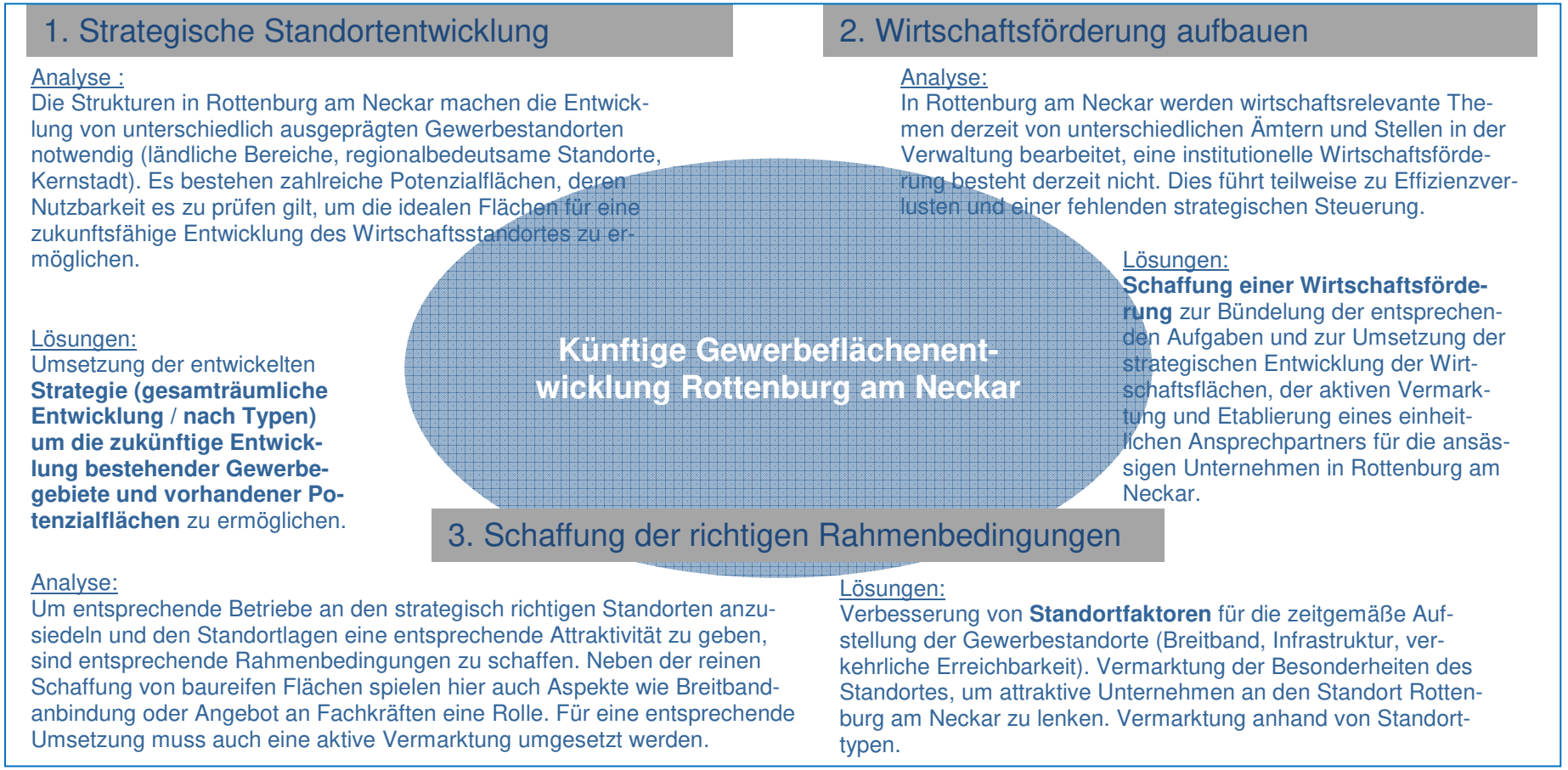
- Die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen (Infrastruktur, Breitband) stellt eine wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung in strategischen Zukunftsbranchen dar.

Es ist wichtig, vorhandene Flächen möglichst schnell zur Planungsreife zu bringen, um die eingehenden Anfragen auch entsprechend bedienen zu können und so auch einen möglichst großen Handlungsspielraum, auch in der Auswahl der Ansiedlungen, zu erhalten.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

1.4 Strategie

Grafik: Drei Säulen der Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung in Rottenburg am Neckar



Quelle: imakomm AKADEMIE 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

1.4.1 Strategische Standortentwicklung

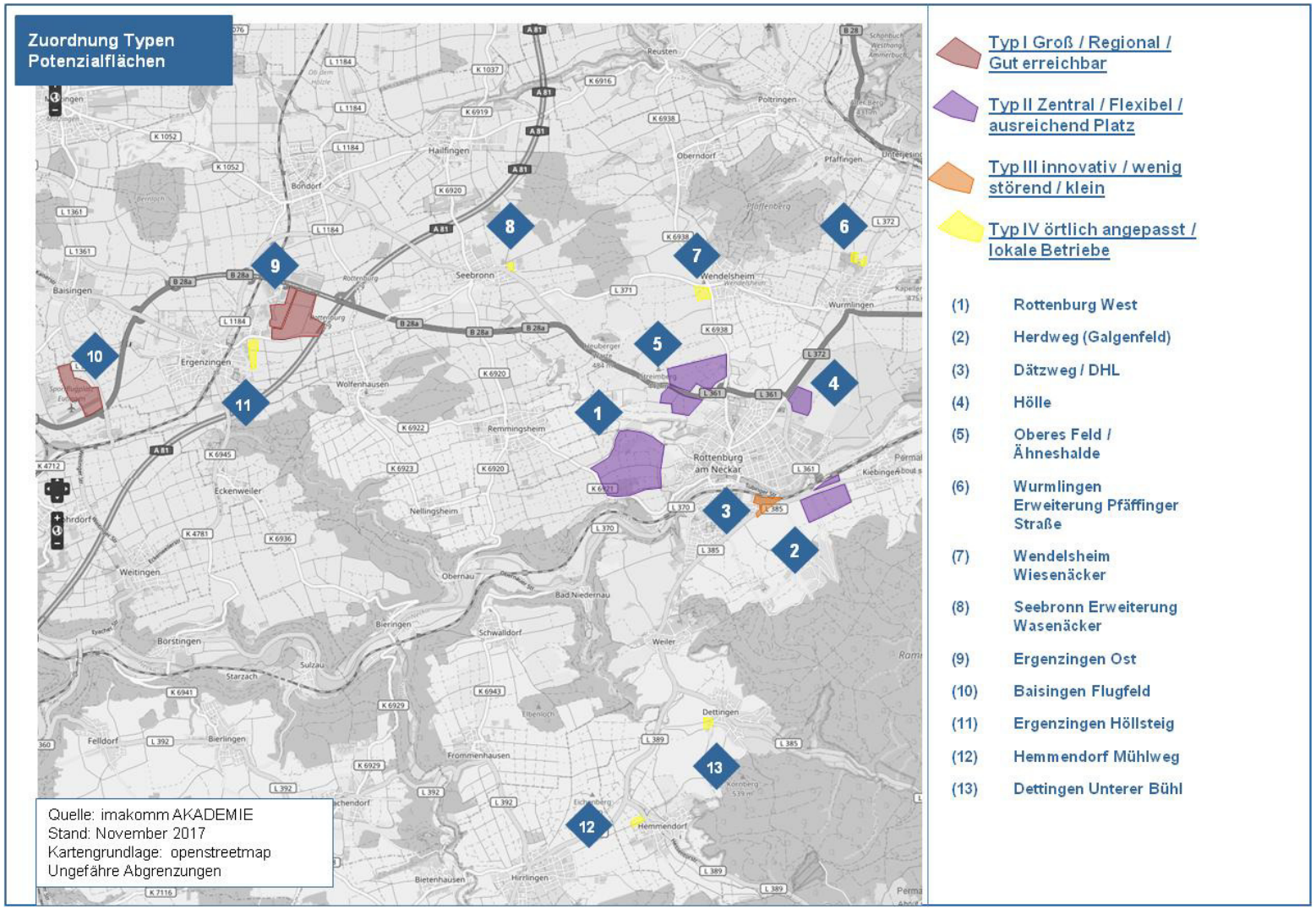
Grafik: Typisierung Potenzialflächen

Typ	Merkmale	Mögliche Branchen
Typ I Groß / Regional / Gut erreichbar	• Sehr gute Erreichbarkeit / Anbindung Autobahn • Große ebene Flächenpotenziale • Geringe Konfliktpotenziale • Möglichkeit der Ansiedlung regionalbedeutsamer Unternehmen oder Schaffung interkommunaler Gewerbestandorte.	• Produzierendes Gewerbe (u.a. Automobilzulieferer) • Verkehr / Lagerei / Logistik • Handwerk (bei größerem Flächenbedarf)
Typ II Zentral / Flexibel / ausreichend Platz	• Möglichst zentrale Lage im Stadtgebiet (Nähe Kernstadt) mit guter Anbindung an Kernstadt / Infrastruktur • Gute Anbindungsmöglichkeiten • Geringe Konfliktpotenziale • Flächenpotenziale mit Einheiten unterschiedlicher Größen	• Handwerk / KFZ • Produzierendes Gewerbe (u.a. Zulieferer Baugewerbe, Metallbau) • Dienstleistungsunternehmen (insbesondere bei größerem Flächenbedarf)
Typ III innovativ / wenig störend / klein	• Zentrale Lage im Stadtgebiet, auch in Nähe zu Wohngebieten bzw. in Mischgebieten, als urbaner Standort. • Weiche Standortfaktoren / Infrastruktur wichtig • Möglichkeiten der Schaffung von Büroflächen oder Räumlichkeiten für Start-Up Unternehmen (möglicherweise auch in bestehender Bebauung)	• Büroaffine Branchen / Dienstleistungen (u.a. Ingenieurbüros, Steuerberater, Medizin, Finanzdienstleister) • Innovative Branchen (IT; Kommunikation, Forschung (auch mit Bezug zur Hochschule)).
Typ IV örtlich angepasst / lokale Betriebe	• Flächenpotenziale in den Ortschaften • Ansiedlung nur angepasst an Gemeindegröße • Verkehrliche Erreichbarkeit in Teilen problematisch	• Handwerk / KFZ • Produzierendes Gewerbe

Quelle: Bewertung Analyse imakomm AKADEMIE 2017; Einbeziehung bisheriger Gutachten und Bewertungen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

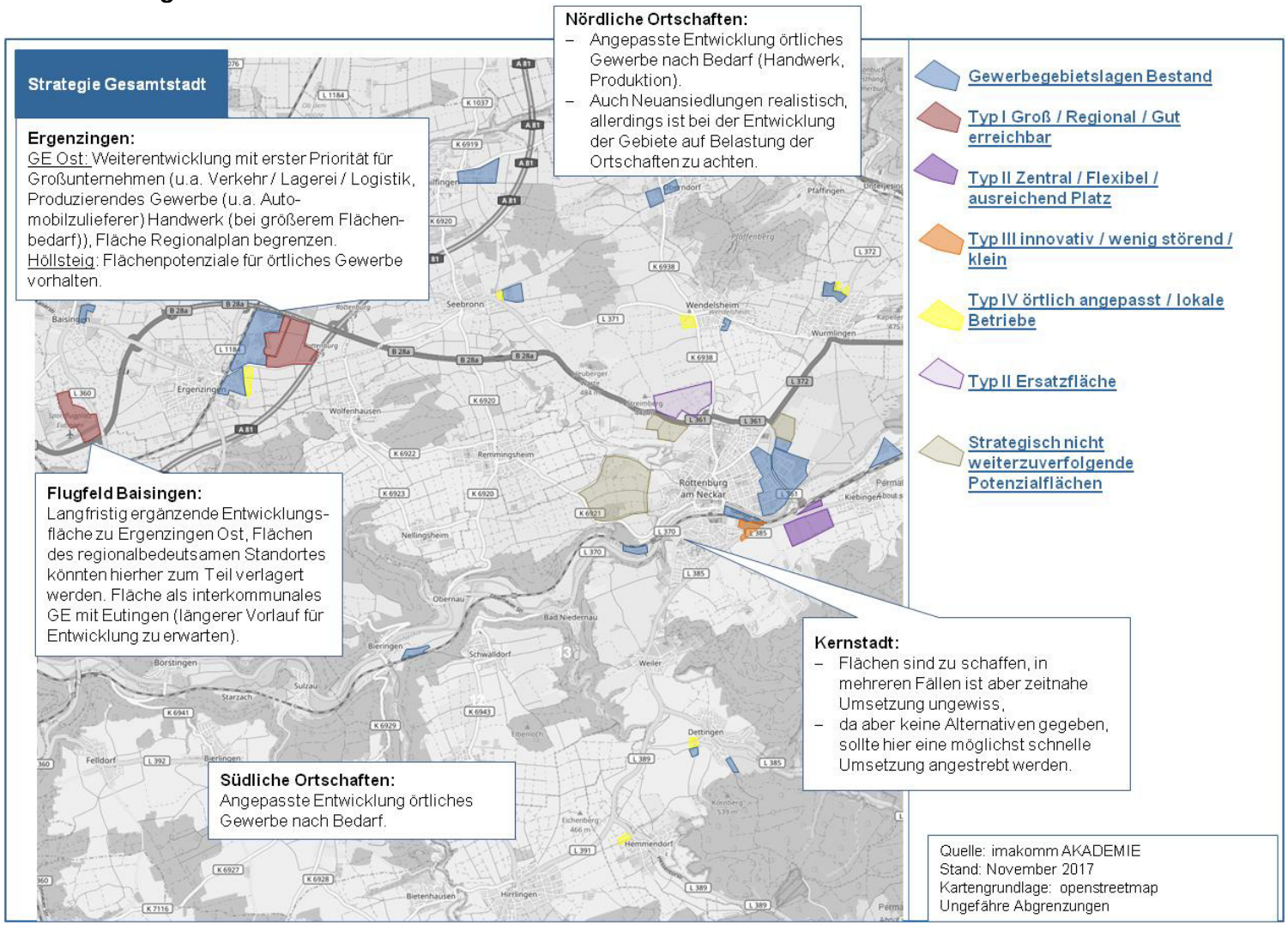
Grafik: Einstufung der Potenzialflächen nach Typen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

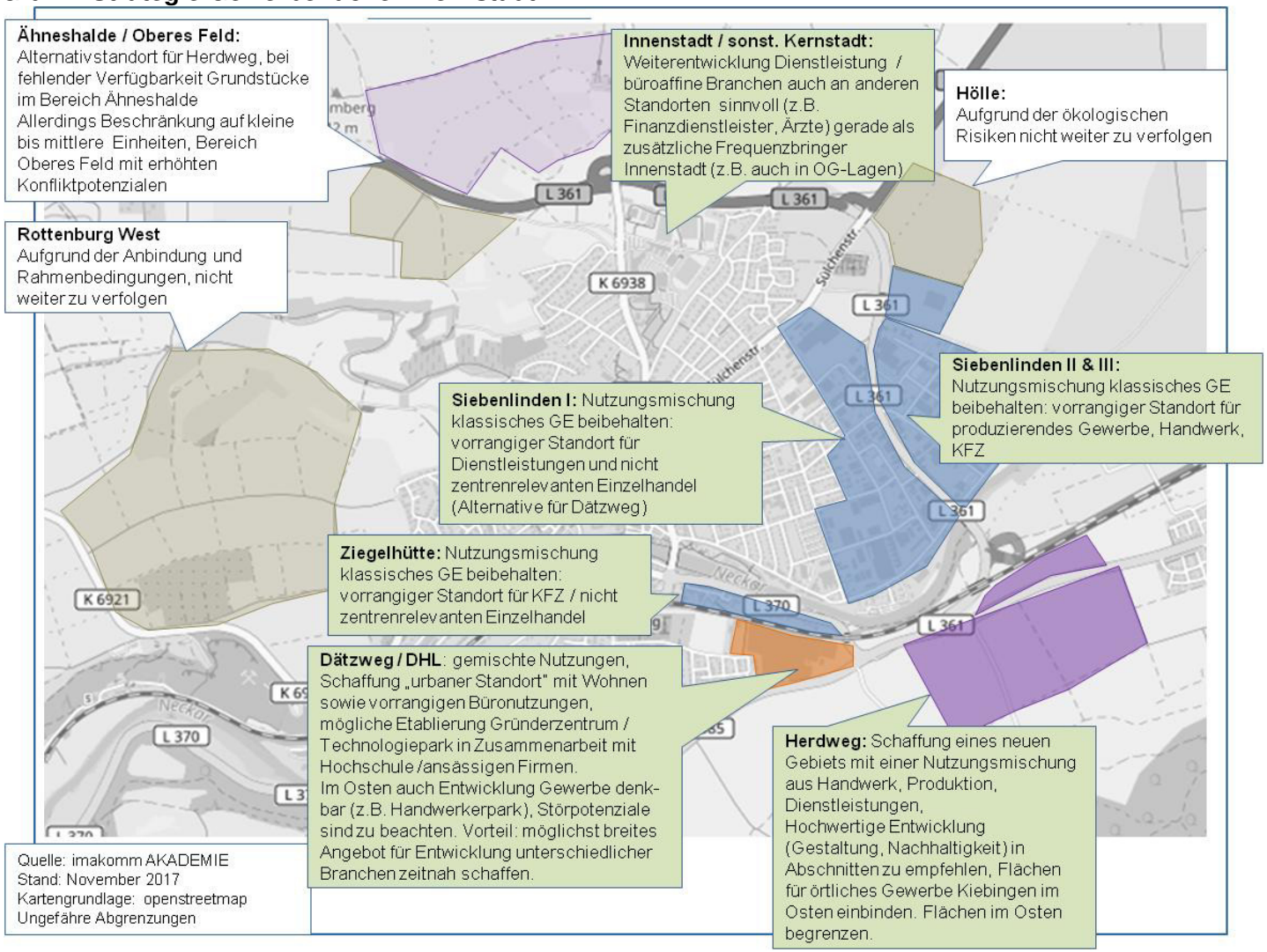
Grafik: Strategie Gewerbeflächen Gesamtstadt



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Strategie Gewerbeflächen Kernstadt



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

1.4.2 Wirtschaftsförderung aufbauen

Zentral für die Umsetzung der räumlichen / typisierenden Ansiedlungsstrategie ist die **zeitliche und damit personelle Ausstattung der Wirtschaftsförderung** in Rottenburg am Neckar.

Zentrale Aufgaben müssen in Zukunft sein:

- **einheitlicher Ansprechpartner,**
- **Bestandspflege,**
- **Vermarktung des Standortes,**
- **Umsetzung einer entsprechenden Wirtschaftsflächenstrategie.**

1.4.3 Richtige Rahmenbedingungen schaffen

Als wichtige Aufgabe ist in der Umsetzung ebenso die Erfüllung der zentralen Standortanforderungen zu nennen. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- **Breitbandanbindung,**
- **Erweiterungsmöglichkeiten,**
- **Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte**,
- **Service der kommunalen Behörden**.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

2 Empfehlung: Erste Schritte zur weiteren Umsetzung

Für die weitere Umsetzung sollten verschiedene Schritte mit Priorität behandelt werden, um das vorrangige Ziel einer schnellen Umsetzung zu erreichen und entsprechendes Angebot an Wirtschaftsflächen zu schaffen.

Erste Schritte:

1. **Einigung auf eine gemeinsame räumliche Strategie** der Standortentwicklung, gerade bei den kernstadtnahen Flächen – siehe fachlicher Vorschlag der imakomm AKADEMIE.

2. **Etablierung einer Wirtschaftsförderung** in Rottenburg am Neckar mit Fokus in einer ersten Phase auf Maßnahmen im Bereich der **Bestandspflege und Flächenvermarktung**.

3. Direkte **Abstimmung mit dem Regionalverband** über alle notwendigen Schritte, Vorgaben und Möglichkeiten der Umsetzung der vorgesehenen Standorte mit dem Ziel einer Änderung des Regionalplans (Zeitfenster von ca. zwei Jahren ist zu erwarten).

4. Für Standorte mit bestehendem Baurecht ist eine zeitnahe **Änderung der Bebauungspläne** und Umsetzung anzustreben. Dabei ist vor allem für die Standorte Dätzweg / DHL und Ergenzingen Ost eine zeitnahe Umsetzung realistisch.

5. Gleichzeitig ist mit dem Beginn der Abstimmung mit der Raumordnung auch die Kontaktaufnahmen und **Eruierung der Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern** im geplanten Gebiet anzustreben, da dies die wesentliche Grundlage für die Entwicklung darstellt.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Ansatz des Konzeptes

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

3 Ansatz des Konzeptes

3.1 Ziele

Ziel des „Strategie- und Handlungsprogramms Wirtschaftsflächen Rottenburg am Neckar“ ist es, eine **belastbare Entscheidungsgrundlage für die künftige Wirtschaftsflächenentwicklung im Stadtgebiet** zu erarbeiten, und diese als Bedarfsnachweis und Planungsgrundlage für die künftige Standortentwicklung heranzuziehen. Das Konzept liefert demnach:

1. Differenzierte transparente Prognosedaten der künftigen Flächenbedarfe für Gewerbeflächen.

2. Klare Hinweise zur Kongruenz von Angebot und Nachfrage.

3. Empfehlungen für die Ausweisung von gewerblichen Flächen an aktuell in Diskussion stehenden Potenzialstandorten.

4. Ergänzende Maßnahmen zur zukunftsfähigen Entwicklung von Wirtschaftsflächen.

3.2 Methodik

3.2.1 Methodische Herausforderungen

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Wirtschaftsflächenentwicklungskonzeptes ist nicht allein in Rottenburg am Neckar gegeben. Gleichwohl scheint eine fundierte Quantifizierung der Wirtschaftsflächenentwicklung generell schwierig, die Basis der Entwicklungen dabei unsicher. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung fehlen weitestgehend belastbare Kennziffern, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- Mathematische Verfahren, die 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 („black box“), die Modelle berücksichtigen zu wenig die örtlichen Gegebenheiten, schreiben vergangene Entwicklungen einfach in der Zukunft fort oder die benötigten Statistiken liegen in der benötigten Form heute nicht mehr vor, 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, da auch bei Berücksichtigung aktueller Expertenmeinungen, gerade die Auswirkungen auf die benötigten Gewerbeflächen kaum abzuschätzen sind.

3.2.2 Gewählter Ansatz

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

Das gesamte methodische Vorgehen:

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

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik : Der Methodenmix

	Ansatz:	Wie?	Auswahl?
Analyse	**Bestandsaufnahme bestehender Gewerbegebiete und Potenzialflächen**	Vor-Ort-Begehung, Dokumentation	Kompletterhebung, Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation
	Komprimierte Strukturanalyse	Komprimierte Analyse (statistischer) Daten	-
	Sichtung und Evaluation bestehender Unterlagen	Einbeziehung bereits erfolgter Untersuchungen zu einzelnen Standorten	Unterlagen zu Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar
	Unternehmensbefragung	Online	Vollerhebung, Rücklauf: 148 auswertbare Fragebögen, Rücklauf ca. 11-12%
	Expertengespräche	Persönlich, telefonisch	10 geführte Gespräche mit ansässigen Unternehmen in Rottenburg am Neckar und der Region, Auswahl erfolgter nach einer breiten räumlicher und branchenspezifischer Verteilung der Experten zur Verifizierung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung.
Prognose	**Bedarfsanalyse via komparativer Verfahren**	1. Berechnung nach Grundmodell Ansatz GIFPRO sowie erweiterter Ansatz 2. Ansatz der Berechnung nach Trendfortschreibung bisherige Nachfrage- / Ansiedlungsdynamik	Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose.
Umsetzung	**Projektgruppe**	3 Projektgruppensitzungen im Laufe des Arbeitsprozesses zur Abstimmung der Methodik, gemeinsamen Erarbeitung der Strategie	Teilnehmer: Vertreter der Ortschaften, Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, IHK; HWK; Kreishandwerkerschaft, Regionalverband, Regierungspräsidium, Stadtverwaltung

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Überblick zu Berechnungsverfahren der Bedarfsanalyse:

Vor dem Hintergrund der genannten methodischen Herausforderungen wurde folgender Ansatz gewählt:

Parallele Anwendung komparativer Verfahren: Mit verschiedenen Verfahren wurden Bedarfe prognostiziert. Ergebnis zunächst: Unterschiedliche Bedarfswerte. Die einzelnen Ergebnisse wurden dann evaluiert. Somit konnten verfahrensimmanente Schwächen minimiert werden. Folgende Berechnungsverfahren wurden angewandt:

a) Gewerbeflächenentwicklung:

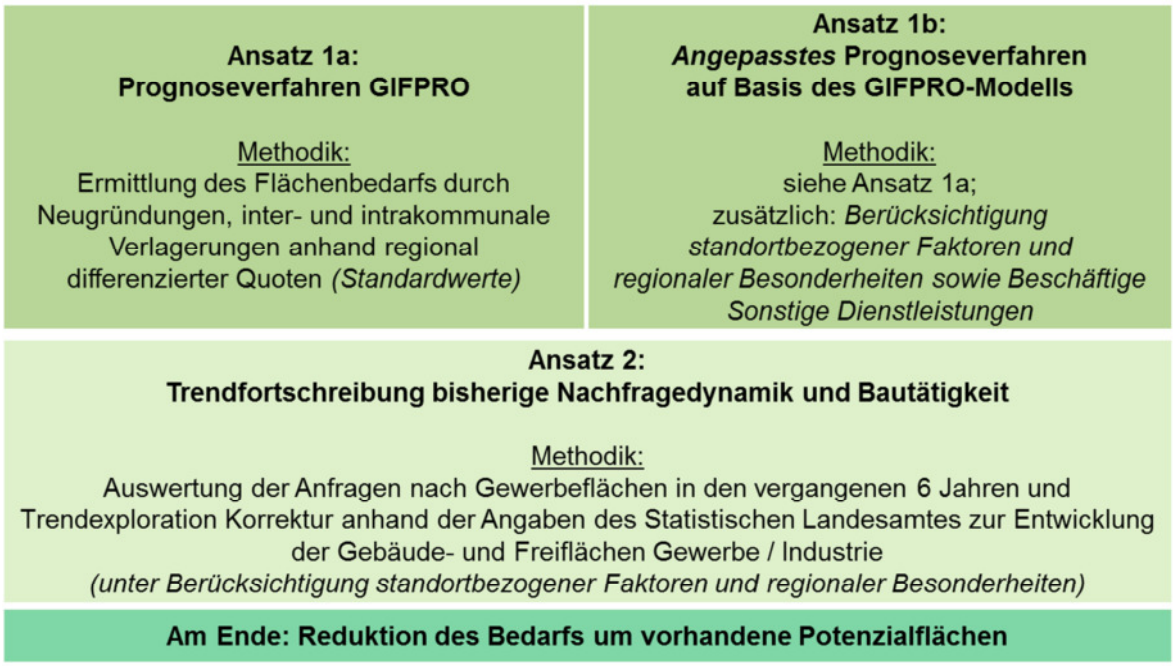
- **Ansatz 1a:** Ein Verfahren zur Annäherung des statistisch ableitbaren unternehmensseitigen Flächenbedarfes in den kommenden Jahren ist das so genannte **GIFPRO -Modell** (Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell).

- **Ansatz 1b:** Anwendung des **GIFPRO-Modells** unter Berücksichtigung **standortbezogener Faktoren** und **regionaler Besonderheiten**

- **Ansatz 2: Auswertung bisheriger Anfragen** nach Gewerbeflächen sowie **Bautätigkeit** in den letzten Jahren und Trendexploration.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Graphik: Prognosen Gewerbeflächenentwicklung: „3-Fach-Plausibilität“



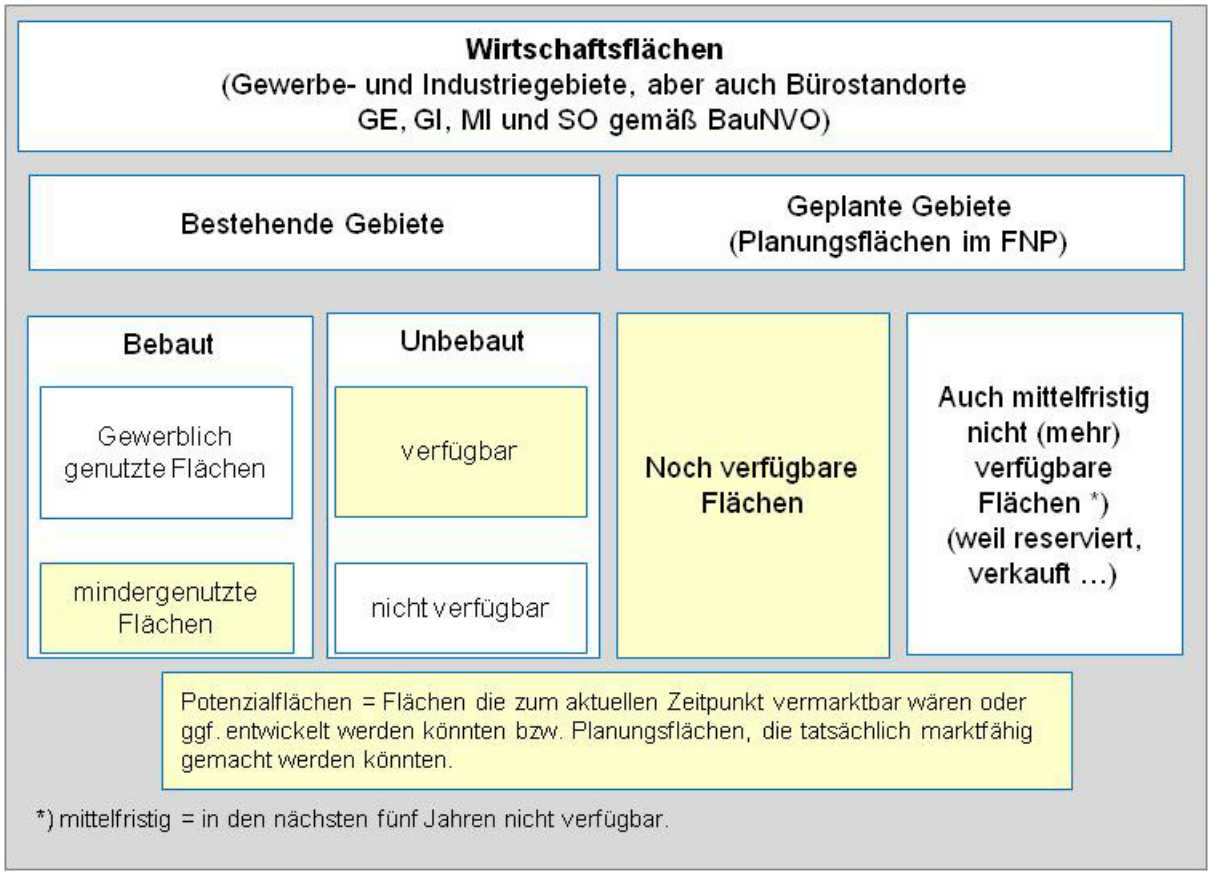
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

3.3 Systematik wesentlicher Begriffe

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Begrifflichkeiten des Konzepts auf. Sie dient der Verständlichkeit und einheitlichen Sprache im gesamten Konzept.

Grafik : Wesentliche Begriffe



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Analyse, Dialog und Bewertung

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

4 Die Ausgangssituation

4.1 Ausgewählte Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Rottenburg am Neckar

4.1.1 Ausgewählte Indikatoren zum Wirtschaftsstandort

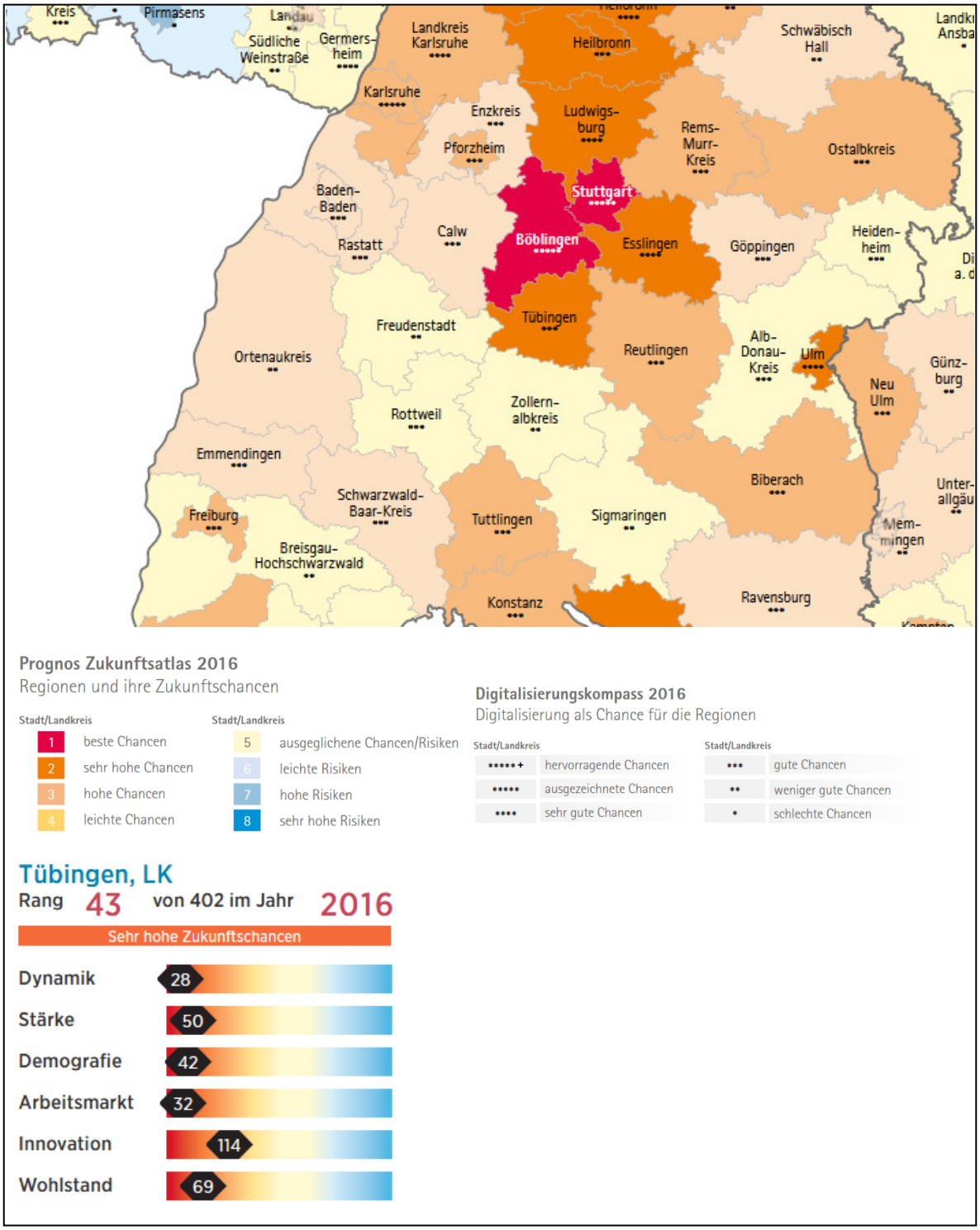
Im Rahmen der Wirtschaftsflächenentwicklung und insbesondere bei der Berechnung künftiger Bedarfe spielen verschiedenste Indikatoren eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die Beschäftigtenzahlen sowie deren Entwicklung und Prognose. Einige ausgewählte Indikatoren, welche die Gewerbeflächenentwicklung beeinflussen, sollen im Folgenden betrachtet werden.

a. Annäherung: Einordnung Landkreis Tübingen

Die Stadt Rottenburg am Neckar befindet sich im Landkreis Tübingen in der Region Neckar-Alb. Der Landkreis wird in einem deutschlandweiten Vergleich als ein Wirtschafts- und Lebensraum mit „sehr hohen Zukunftschancen“ bezeichnet (vergleiche Grafik). Der Landkreis nimmt im Vergleich mit allen deutschen Landkreisen Rang 43 ein und weist somit klar überdurchschnittliche Rahmenbedingungen auf (Prognos AG). Vor allem bei den Faktoren „Dynamik“ und „Arbeitsmarkt“ ist der Landkreis unter den besten Standorten in Deutschland eingestuft. Der von der Prognos AG dargestellte Digitalisierungskompass räumt dem Landkreis bei der Digitalisierung gute Chancen ein. Diese Ergebnisse bilden sehr positive Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Rottenburg am Neckar, auch wenn diese Ergebnisse natürlich für den gesamten Landkreis bestehen und hier starke Standorte wie z.B. die Stadt Tübingen ein wesentlicher Faktor für die Bewertung sein dürften.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Prognos Zukunftsatlas: Standortbewertung Landkreis Tübingen



Quelle: Prognos AG, Zukunftsatlas, 2016.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

b. Komprimierte Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Rottenburg am Neckar

Die folgende Grafik beschreibt wesentliche statistische Rahmenbedingungen am Standort Rottenburg am Neckar im Vergleich zum Landkreis und zum Land Baden-Württemberg.

Grafik: Wesentliche Statistische Rahmendaten Rottenburg am Neckar

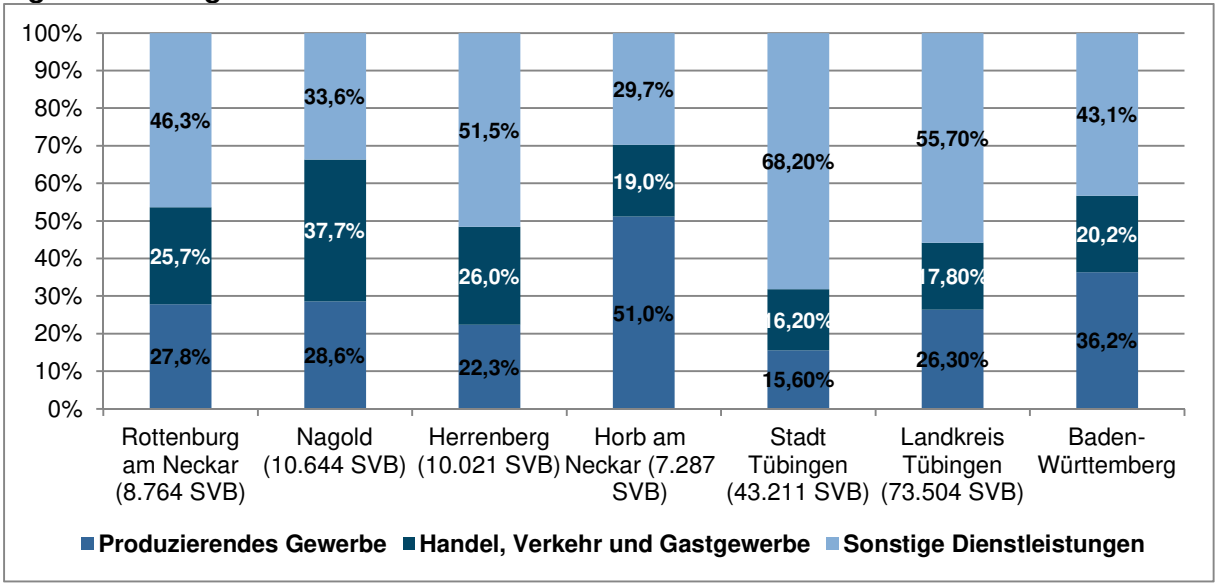
Statistische Daten Rottenburg am Neckar				
Indikator		**Rottenburg am Neckar**	Landkreis Tübingen	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2015 ***)		**43.278**	221.837	10.879.618
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (Stand 2015) ***)		**+5,7 %**	+4,2 %	+3,5 %
Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2030 (mit Wanderungen) ***)		**+10,8 %**	+4,5 %	+3,9 %
Anteil der 65-Jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung 2015***)		**17,2 %**	16,6 %	19,8 %
Beschäftigungsquote 2015		**56,0 %***	52,3 % *)	55,9 %**
Arbeitslosenquote 2016 **)		**3,3 %** unter 25 Jahre:**8,3%** über 55 Jahre: **21,5%**	3,2%	3,8 %
Beschäftigtenentwicklung seit 2011 (Stand 2015)***)		**+14,9 %**	+11,9 %	+ 8,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigen am Arbeitsort 2015 ***)		**8.764**	73.504	4.359.526
Sozialversicherungspflichtig Beschäftige am Wohnort 2015 ***)		**16.588**	81.397	k.A.
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe 2015***)		**27,8 %**	26,3 %	36,2 %
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei Sonstigen Dienstleistungen 2015***)		**46,3 %**	55,7 %	43,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Altersgruppen 2015***)		Gesamt: **8.764** unter 25: **11,4%** 25-45: **40,0%** 45 und mehr: **48,6%**	Gesamt:73.504 unter 25: 10,8% 25-45: 44,8% 45 und mehr: 44,4%	Gesamt:4.359.526 unter 25: 11,2% 25-45: 43,1% 45 und mehr: 45,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Berufsabschluss 2015 ***)	Ohne beruflichen Ausbildungsabschluss	**15,2%**	14,4%	15,1%
	Mit anerkanntem Berufsabschluss	**71,4%**	63,4%	68,1%
	Mit akademischem Berufsabschluss	**13,4%**	22,2%	16,8%

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Einpendler / Auspendler Pendlersaldo 2016 (absolut) ***)	**5.003 /12.734** **-7.731**	27.649/ 34.965 - 7.316	383.375 / 258.054 + 125.321
Hauptsächliche Arbeitsorte Auspendler 2015 ****)	**Tübingen, Sindelfingen, Reutlingen, Horb a. Neckar Ammerbuch**	Landkreis Reutlingen, Landkreis Böblingen	-
Hauptsächliche Wohnorte Einpendler 2015 ****)	**Tübingen, Neustetten, Horb a. Neckar, Starzach, Ammerbuch**	Landkreis Reutlingen, Zollernalbkreis	-

*) Quelle der Daten: Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune;
**) Bundesagentur für Arbeit
***) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
****) Die Berufspendler in Baden-Württemberg 2015, Statistisches Landesamt

Grafik: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftszweigen im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2015, bearbeitet durch die imakomm AKADEMIE, 2017.

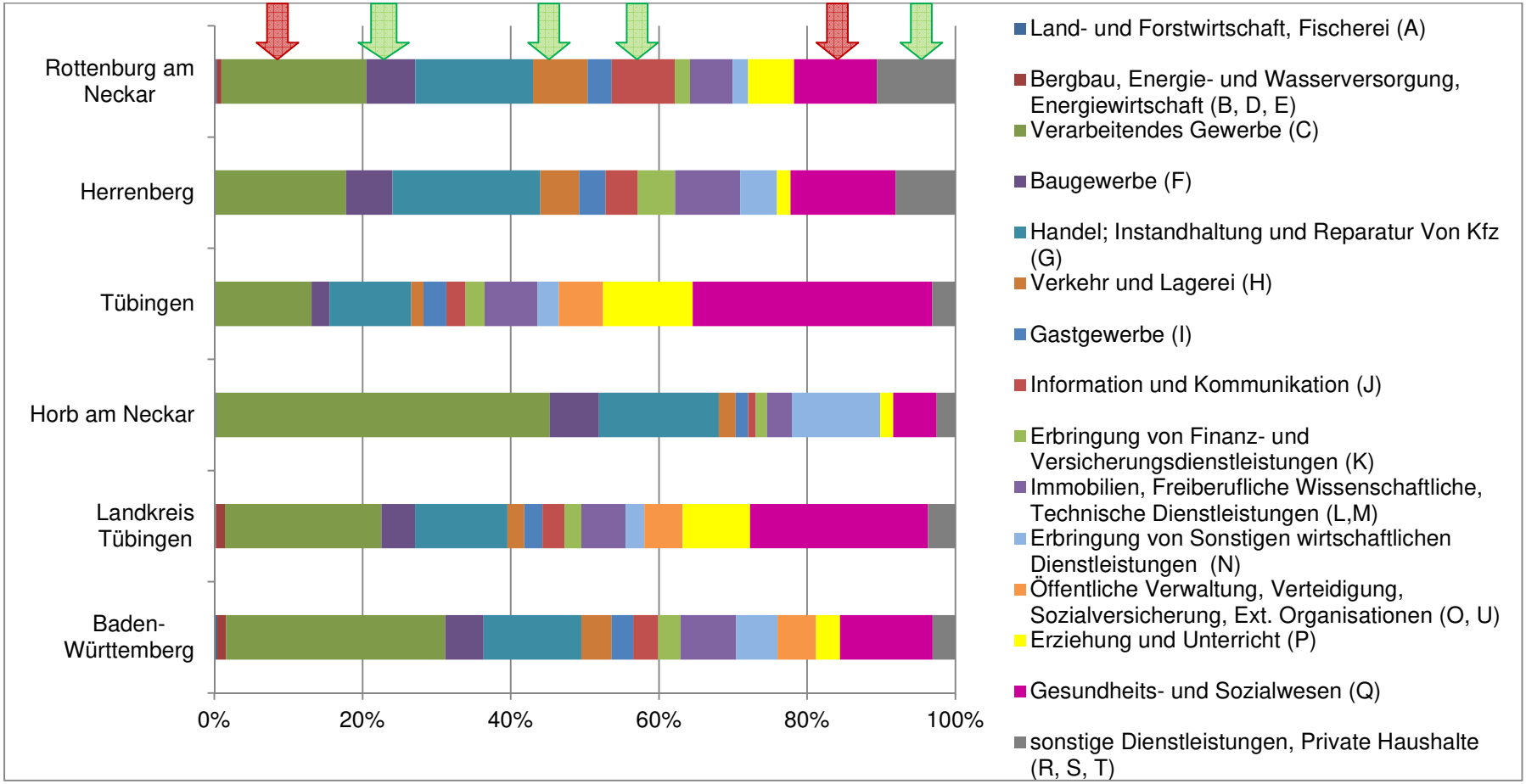
Im Vergleich zu den Nachbarkommunen und zum Land weist Rottenburg am Neckar eine relative Gleichverteilung der drei wesentlichen Wirtschaftszweige auf. Es ist jedoch ein Schwerpunkt der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich der sonstigen Dienstleistungen erkennbar. Das produzierende Gewerbe ist eher gering aufgestellt, dieser Trend folgt aber den der Nachbarkommunen wie Nagold, Tübingen und Herrenberg (Ausnahme bildet Horb am Neckar). Insgesamt ist die Zahl der Beschäftigten in Rottenburg am Neckar, im Vergleich zu den umliegenden Kommunen, in Bezug auf die Größe der Stadt klar unterdurchschnittlich.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

In der folgenden Grafik zeigt die Bewertung nach Wirtschaftsbereichen vor allem einen hohen Beschäftigtenanteil im Bereich Verkehr und Lagerei, Information und Kommunikation sowie im Bereich sonstigen Dienstleistungen. (u.a. Arbeitgeberverbände, Reparatur von Gebrauchsgütern, überwiegend persönliche Dienstleistungen). Im Vergleich zum Landkreis ist vor allem der geringere Anteil im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen auffällig. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist in Rottenburg am Neckar ebenfalls eher gering.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 31.12.2015

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

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

Positive Standortfaktoren:

- Wichtige Grundlage der wirtschaftlichen Prosperität des Wirtschaftsraums ist die überörtliche Verkehrsanbindung über die **A81,** die zum Teil eine gute verkehrliche Anbindung des Wirtschaftsstandorts gewährleistet. Diese ist jedoch nicht bei allen Ortschaften gewährleistet, sondern bietet primär einen Vorteil für die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften.

- **Besonderheit**: Die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart macht den Standort für Unternehmen zu einem attraktiven Standort, der zusätzlich noch eine hohe Attraktivität durch weiche Stadtortfaktoren, wie beispielsweise die naturräumlichen Gegebenheiten hat.

- Rottenburg am Neckar kann sowohl für die letzten als auch für die nächsten Jahre eine positive **Bevölkerungsentwicklung** verzeichnen, die für einen wachsenden, starken Gesamtstandort spricht und die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Entwicklung des Standortes darstellt.

- Deutlich wird die Dynamik des Standortes durch die **starke Beschäftigtenentwicklung von +14,9% im Zeitraum 2011 bis 2015**. Auffällig ist der hohe Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Verkehr und Lagerei, der in der Region den größten Wert aufweist.

- **Prägende Brachen** sind beispielsweise: Stahl- und Metallbau, Verkehr- und Lagerei, das Handwerk sowie Groß- und Versandhandel.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Negative Standortfaktoren:

- Das negative **Pendlersaldo** unterstreicht den starken Gesamtraum, in dem sich Rottenburg am Neckar befindet, der auch eine entsprechende Konkurrenz auch für die Ansiedlung von Unternehmen bildet. Das Pendlersaldo der Stadt Rottenburg am Neckar ist mit einem Minus von 7.731 Pendlern stark negativ. Ein Großteil der insgesamt 12.734 Auspendler hat seinen Arbeitsort vor allem in nächsten Zentren, wie Tübingen, Sindelfingen oder auch in Reutlingen sowie im näheren Umland der Regionen Neckar-Alb und Nordschwarzwald. Pendler in den Raum Stuttgart sind über Sindelfingen hinaus eher gering. Viele der insgesamt 5.003 Einpendler stammen ebenfalls vorrangig aus dem näheren Umland, vielfach aus kleineren Kommunen, aber auch aus Tübingen und Reutlingen.

- Die **statistischen Rahmendaten** sind in einigen Bereichen negativ einzustufen. Dazu gehört die vergleichsweise hohe Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Alter von über 44 Jahren, sowie die geringe Zahl von Beschäftigten mit einem akademischen Abschluss. Für die zukünftige Entwicklung können diese Statistiken Schwierigkeiten, gerade bei der Verfügbarkeit von Fachkräften, nach sich ziehen, so dass hier aktiv Einfluss genommen werden sollte.

Erkenntnisse aus dem Überblick:

- Der Wirtschaftsstandort Rottenburg am Neckar ist **stark und dynamisch** und wird sich auch künftig – allein schon auf Basis von Prognosen der aufgezeigten Rahmendaten – weiter positiv entwickeln.

- Grundsätzlich befindet sich Rottenburg am Neckar in einem **starken Umfeld**, das für die weitere wirtschaftliche Entwicklung zwar positive Rahmenbedingungen schafft, allerdings auch einer **klaren eigenen Positionierung** bedarf, um sich als wichtiger Wirtschaftsstandort zu behaupten.

- Hierbei bleibt zu überlegen, auch einen **Schwerpunkt auf Branchen** zu legen, die im sonstigen Standortumfeld noch keine spezialisierten Standorte aufweisen. Dies kann in Kooperation mit ansässigen Institutionen, wie der Forsthochschule erfolgen oder auch Branchen umfassen, die bereits überdurchschnittlich vertreten sind, wie die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation oder das Baugewerbe.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

4.2 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung

Als **Zukunftsbranchen** werden jene Branchen mit guten Zukunftsaussichten bezeichnet. Dabei spielen insbesondere die hohe **Innovationskraft und günstige Beschäftigungsaussichten**, Konkurrenzfähigkeit und oft auch eine hohe regionalökonomische Bedeutung eine Rolle. Die Analyse der Zukunftsbranchen allgemein induziert für Rottenburg am Neckar einen deutlichen Schwerpunkt auf Branchen, für welche - im Hinblick auf einen nachhaltig starken Wirtschaftsstandort - entsprechende Flächenvoraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Dabei ist festzuhalten, dass in Rottenburg am Neckar die entsprechenden Branchen bereits einen merklichen Anteil an der Wirtschaftskraft ausmachen und ein Ausbau bzw. eine Spezialisierung auf entsprechende Branchen eine grundlegende Strategie sein kann. Gerade der Bereich Logistik ist aufgrund der verkehrlichen Lage in Rottenburg am Neckar stark nachfragt, aufgrund der Flächenansprüche aber nicht in einem übermäßigen Rahmen zu bedienen. Nicht alle Zukunftsbranchen sind in Rottenburg am Neckar in großem Umfang ansässig. Bei entsprechenden Anfragen können natürlich auch diese entsprechend angesiedelt werden, die Schaffung von Clustern aus vergleichbaren Branchen kann dem Standort (oder einzelnen Gewerbegebieten) aber einen attraktiven besonderen Charakter geben, der Synergieeffekte schafft und weitere Unternehmen an den Standort lenkt. Neben den klassischen Gewerbestandorten, insbesondere für den Bereich Produktion / Logistik, werden **Standorte für den Dienstleistungsbereich nachgefragt** werden, die sich, entsprechend der Standorttypologie, in **Technologieparks oder auch (urbanen) Bürostandorten** ansiedeln. Zu prüfen ist in einer Analyse der vorhandenen Gewerbegebiete und Potenzialflächen von Rottenburg am Neckar, ob geeignete Flächen zur Aufnahme dieser Einrichtungen vorhanden sind.

Die folgende Tabelle bewertet Wirtschaftsbranchen nach ihrem Zukunfts- und Wachstumspotenzial allgemein und gibt die Relevanz dieser Branchen für die Gewerbeflächenentwicklung in Rottenburg am Neckar an. Zahlreiche Zukunftsbranchen, insbesondere im Produktions- und Fertigungsbereich und damit mit Gewerbeflächennachfrage (statt reiner Büroflächennachfrage) weisen auch einen hohen Bedarf an (hoch) qualifiziertem Personal auf.

Wichtig hierbei: Grundsätzliche Trends können zwar aufgezeigt werden, diese sind im Einzelfall auf kommunaler Ebene aber nicht immer zwingend für einzelne Betriebe richtig.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Tabelle: Übersicht Branchenbewertung

Branche	Zukunfts- und Wachstumspotenzial (Bedeutung als Zukunftsbranche von o bis +++)	Relevanz der Branche für Gewerbeflächenentwicklung Rottenburg (x) = eingeschränkt
Nahrungs- und Genussmittel	o	(x)
Druck- und Verlag	o	(x)
Gummi und Kunststoffe	++	x
Metallerzeugnisse	+	xx
MMStR-Technik/Optik	+++	x
Maschinenbau	+++	xx
Kraftwagen und Teile	++	xx
Recycling	+	x
Hochbau	++	x
Landverkehr und Transport	++ (Logistik)	xx
Lagerei	++ (Logistik)	xx
Handel und Rep. KFZ	o	xx
Forschung & Entwicklung	+++	x
DL für Informationstechnologie	+++	(x)
Chemieindustrie	++	(x)
Pharma	+++	(x)

DL = Dienstleistung

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen, ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede der Gebiete (klassisches Gewerbegebiet, Gewerbepark, Technologieparks, etc.) aber auch der Anforderungen der Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Rahmenbedingungen sich im dauernden Wandel befinden und so auch Veränderungen in der Nachfrage mit sich bringen.

Tabelle: Trends Gewerbeflächenentwicklung

Trend / Entwicklung	Beschreibung	Relevanz für Rottenburg am Neckar
Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren	Für Unternehmen werden Aspekte wie ein leistungsfähiger Breitbandanschluss, Netzwerke oder weiche Standortfaktoren zur Bindung qualifizierter Mitarbeiter heute immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder neue Mobilitätsangebote[1]	++
Stark variierende Anforderungen an Standorte	Durch eine immer stärkere Diversifizierung der Wirtschaft, unterscheiden sich die Flächenanforderungen auch immer stärker, so dass hier kaum verallgemeinernde Ansprüche ermittelt werden können.[1]	++
Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete	Immer häufiger erfolgt heute die gemeinsame Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandene Flächenknappheit in den Kommunen löst aber auch durch gemeinsame zu tragende Kosten und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende Flächen können häufig auch attraktive überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden.	++
Industrie 4.0	Virtuelle Vernetzung von Maschinen und Produktionsschritten und damit Verminderung des Ressourcenverbrauchs	o/+
Fehlendes Interesse am Flächenverkauf	Nachverdichtung stellt wie schon angeführt einen wesentlichen Punkt in der Flächenentwicklung dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Untersicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Besitzern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen.	+

1: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg: Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg, März 2016

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

4.3 Dialog: Die Sicht der Unternehmen (Unternehmensbefragung)

4.3.1 Vorbemerkung

Um ein zielgerichtetes Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept zu erarbeiten, wurde im Juli / August 2017 eine **gesamtstädtische Unternehmensbefragung** in Rottenburg am Neckar durchgeführt. Angeschrieben wurden insgesamt rund 1.300 Unternehmen. Beteiligt haben sich **148 Unternehmen** (= Beteiligungsquote von ca. 11-12%), welche zu ähnlichen Teilen den vier Branchen Gewerbe / Industrie, Dienstleistungen, Handwerk und Einzel- / Großhandel zuzuordnen sind. Ein Großteil der beteiligten Unternehmen hat nur einen Standort in Rottenburg am Neckar, wobei die meisten in der Kernstadt Rottenburg am Neckar und in den nördlichen Ortschaften verortet sind. Zwei Drittel der Befragten führen ein Kleinunternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitern.

Die Vollerhebung der im Voraus definierten Unternehmensbranchen (ca. 1.300 Unternehmen) wurde als Online-Befragung durchgeführt. Die Unternehmen wurden, soweit Daten vorlagen, schriftlich informiert, weiterhin erfolgte eine Information über die Presse sowie die Homepage der Stadt Rottenburg am Neckar.

Zentrale Themen der Unternehmensbefragung stellten die Entwicklung des eigenen Unternehmen, dem Unternehmensstandort sowie des Wirtschaftsstandortes Rottenburg am Neckar dar. Weiterhin wurden Fragen zur Wirtschaftsförderung der Stadt Rottenburg am Neckar und zu einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbestandorts gestellt. Der Rücklauf und die relative Gleichverteilung der Teilnehmer hinsichtlich der Branchen, der Unternehmensgröße und der Unternehmensstandorte ist dafür geeignet, belastbare Trends und Tendenzen aus der Unternehmensbefragung abzuleiten.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Strukturangaben der Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar

Kriterien	Strukturangaben Unternehmensbefragung	
	n=148	
	Angaben in %	
Bitte geben Sie die Branche Ihres Unternehmens an:	Gewerbe / Industrie	**22 % (32 Nennungen)**
	Dienstleistungen	**37 % (55 Nennungen)**
	Handwerk	**24 % (35 Nennungen)**
	Einzel- und Großhandel	**18 % (26 Nennungen)**
Wie viele Beschäftigte sind derzeit an Ihrem Standort / Ihren Standorten insgesamt in Rottenburg am Neckar beschäftigt?	1 - 2 Mitarbeiter	**24 % (36 Nennungen)**
	3 - 9 Mitarbeiter	**42 % (62 Nennungen)**
	10 - 29 Mitarbeiter	**18 % (27 Nennungen)**
	30 - 99 Mitarbeiter	**12 % (18 Nennungen)**
	50 – 99 Mitarbeiter	**7 % (10 Nennungen)**
	100 Mitarbeiter und mehr	**3 % (5 Nennungen)**
Wie viele Unternehmensstandorte haben Sie in Rottenburg am Neckar?	1 Standort	**86 % (127 Nennungen)**
	2 Standorte und mehr	**15 % (21 Nennungen)**
Wo befindet sich Ihr Unternehmen in Rottenburg am Neckar?	Gewerbegebiete Kernstadt (Siebenlinden / Dätzweg / Ziegelhütte)	**34 % (50 Nennungen)**
	Sonstige Kernstadt	**9 % (13 Nennungen)**
	Ergenzingen	**9 % (13 Nennungen)**
	Nördliche Ortschaften (Baisingen, Eckenweiler, Hailfingen, Kiebingen, Oberndorf, Seebronn, Wendelsheim, Wurmlingen)	**24 % (35 Nennungen)**
	Südliche Ortschaften (Bieringen, Bad Niedernau, Dettingen, Frommhausen, Hemmendorf, Obernau, Schwalldorf, Weiler)	**8 % (12 Nennungen)**

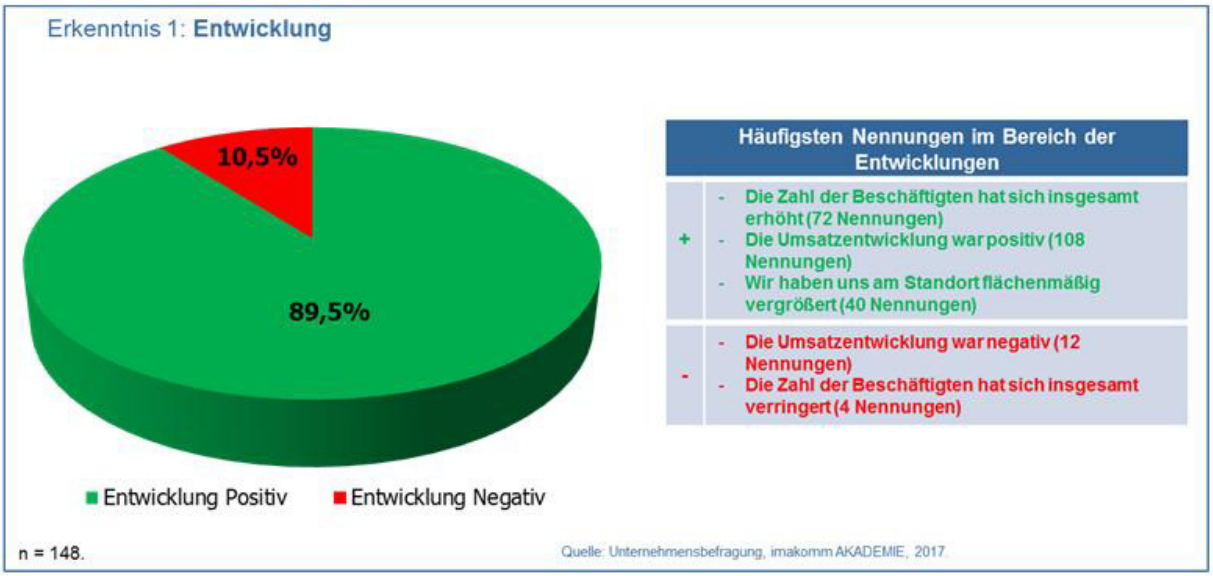
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

4.3.2 Wesentliche Erkenntnisse der gesamtstädtischen Unternehmensbefragung

Es kann positiv festgehalten werden, dass **fast 90% der befragten Unternehmen** eine **positive Entwicklung in den letzten Jahren** verzeichnen konnten. Dabei wurde v.a. eine positive Umsatzentwicklung eine Erhöhung der Mitarbeiterzahl angesprochen.

Grafik: Entwicklung der Unternehmen in den letzten Jahren



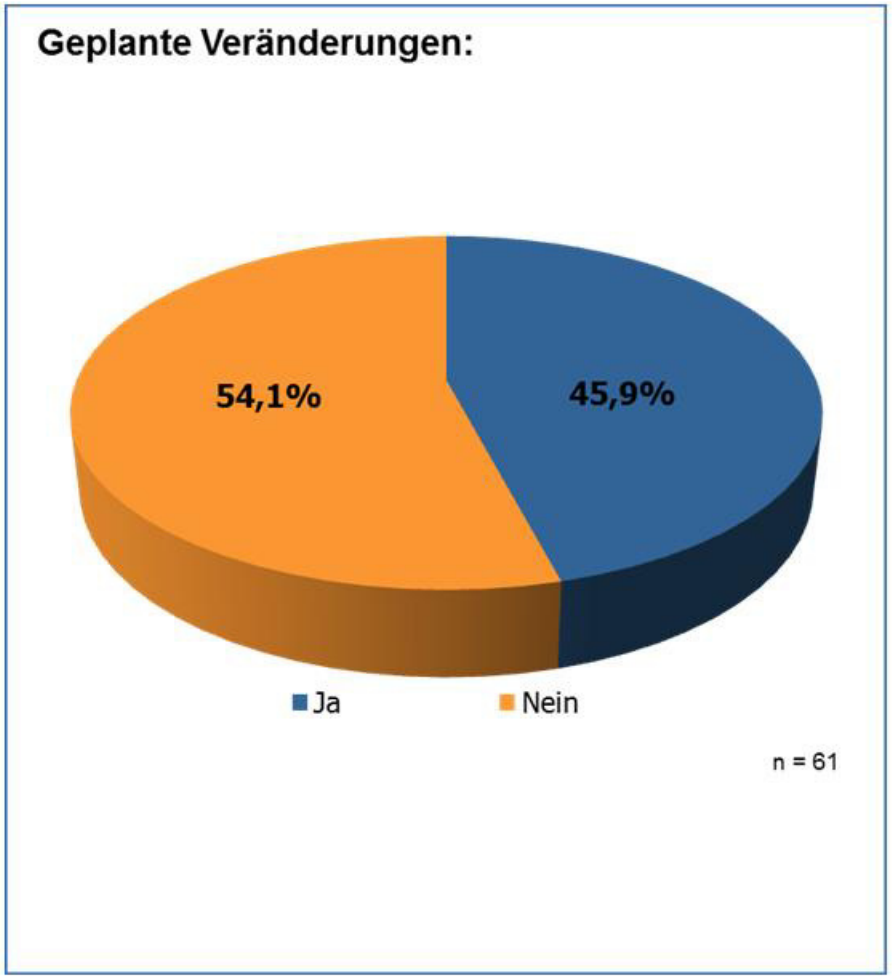
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017.

Erkenntnis 1: Über 45 % der Unternehmen planen **in den nächsten fünf Jahren betriebliche Veränderungen**:

- Positiv ist zu bewerten, dass ein Großteil **der Veränderungen am Standort Rottenburg am Neckar** erfolgen sollen.
- Weniger als 10 % der Veränderungen sehen eine Geschäftsaufgabe oder Verlagerung an einen anderen Standort vor.
- Ein hoher Anteil an Betrieben mit Veränderungen ist v.a. beim produzierenden Gewerbe zu sehen (62,5%), sowie bei größeren Unternehmen ab ca. 30 Mitarbeitern (ab hier Anteil von über 60%)

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Geplante Veränderungen der Unternehmen



Veränderungsabsichten an den Unternehmensstandorten:

Innenstadt	
+	11
o	2
-	1

GE Kernstadt	
+	50
o	20
-	3

Sonst. Kernstadt	
+	4
o	2
-	1

Ergenzingen	
+	6
o	4
-	1

nördl. Ortschaften	
+	16
o	7
-	3

südl. Ortschaften	
+	9
o	3
-	0

Unternehmensstandorte:	
+	Anzahl positiver Veränderungen (z. B. Betriebserweiterungen, Zweigbetriebsgründungen innerhalb von Rottenburg am Neckar, Konzentration von räumlich getrennten Standorten)
o	Anzahl neutrale Veränderungen (Betriebsverlagerungen innerhalb von Rottenburg am Neckar, Zweigbetriebsgründungen außerhalb)
-	Anzahl negative Veränderungen (Betriebsverlagerungen außerhalb, Betriebsaufgabe / -schließungen)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Erkenntnis 2: In den nächsten 5 Jahren werden „von innen heraus“ überwiegend **Lager- und Produktionsflächen nachgefragt werden.**

- Insgesamt ergibt sich bei den befragten Unternehmen in Rottenburg am Neckar ein **Flächenbedarf von fast 7,4 ha von „innen heraus“.** Auch wenn man die frei werdenden Flächen (=ca. 2,1 ha) hiervon abzieht, ergeben sich noch Bedarfe über 5 ha.
- Die vorhandenen Freiflächen können nach dieser Erkenntnis heute kaum den Bedarf von innen heraus decken, auch vor dem Hintergrund, dass der Schwerpunkt der benötigten Flächen klar in der Kernstadt liegt, die heute die geringsten Flächenpotenziale aufweist.

Grafik: Flächenbedarf insgesamt in den nächsten fünf Jahren der befragten Unternehmen

	Flächenbedarfe insgesamt
Gewerbegrundstücke gesamt:	**73.692 m²**
Büroflächen:	**7.772 m²**
Lagerflächen:	**20.730 m²**
Produktionsflächen:	**14.000 m²**
Verkaufsflächen:	**740 m²**
Verkehrsflächen	**3.900 m²**
Sonstige Flächen:	**10.600 m²**
Da sich die dargestellten Angaben teilweise auf einzelne Betriebe beziehen, können die Daten der einzelnen Branchen und Betriebsgröße nicht dargestellt werden.	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017. n= 148

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Benötigte Flächen in den nächsten fünf Jahren nach Standorten

Benötigte Flächen nach Standorten:

Innenstadt	
Gesamtfläche	2.400
Schwerpunkte	Büroflächen, Verkaufs-flächen

GE Kernstadt	
Gesamtfläche	53.860
Schwerpunkte	Lagerflächen, Produktions-flächen

Sonst. Kernstadt	
Gesamtfläche	400
Schwerpunkte	Büroflächen, Lagerflächen

Ergenzingen	
Gesamtfläche	3.002
Schwerpunkte	Lagerflächen, Büroflächen

nördl. Ortschaften	
Gesamtfläche	11.730
Schwerpunkte	Lagerflächen, Produktions-flächen;

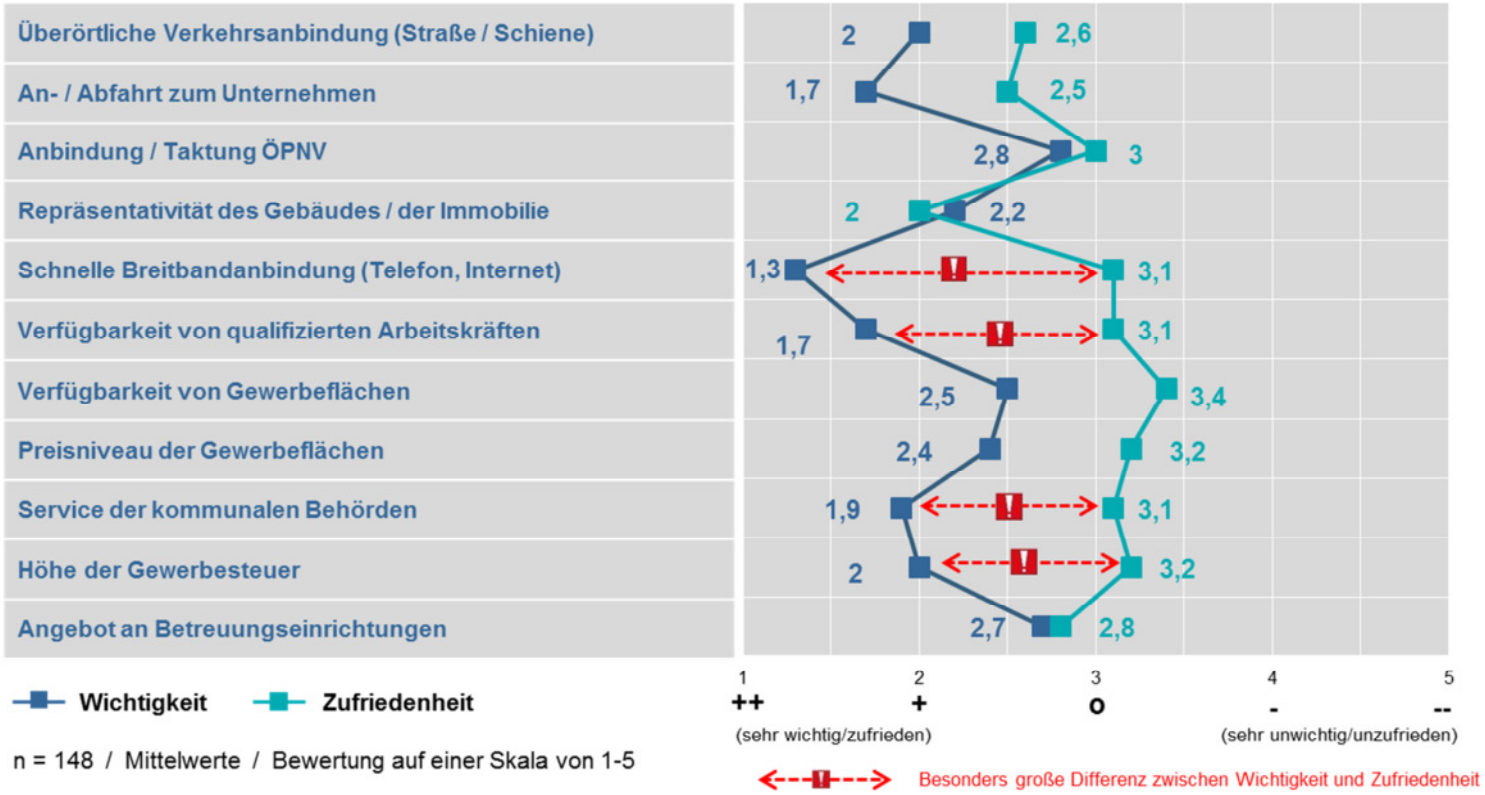
südl. Ortschaften	
Gesamtfläche	2.300
Schwerpunkte	Produktionsflächen, Büro-flächen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Erkenntnis 3: Nachholbedarf ergibt sich in Rottenburg am Neckar aus Sicht der Unternehmen vor allem bei der **Breitbandanbindung, der Verfügbarkeit von Arbeitskräften** und dem **Service der kommunalen Behörden**. Angesprochen sind damit auch Aufgaben einer kommunalen Wirtschaftsförderung. Weiterhin sind die Gewerbesteuer und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen jene Standortfaktoren, bei denen aus Unternehmenssicht die größte **Diskrepanz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit** besteht.

Grafik: Wichtigkeit und Zufriedenheit der Unternehmen mit verschiedenen Kriterien am Firmenstandort in Rottenburg am Neckar

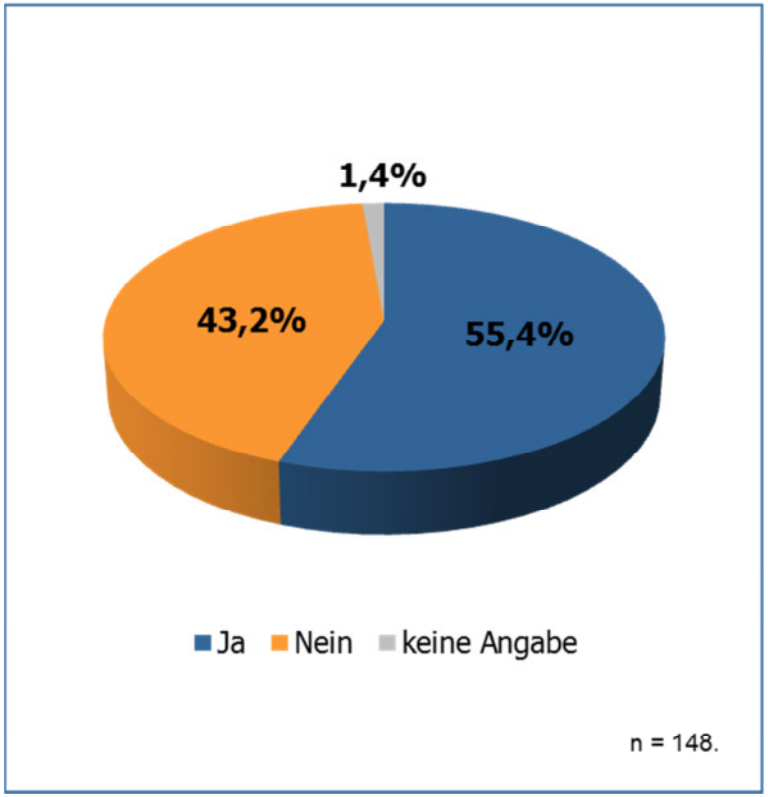


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Erkenntnis 4: Die Hauptprobleme der befragten Unternehmen sind bei **fehlenden Grundstücksreserven** sowie **nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten** zu finden. Weiterhin stellen die **Breitbandversorgung** und **An- und Abfahrt des Unternehmensstandorte** häufig genannte Schwierigkeiten dar.

Grafik: Probleme, die den (Firmen-)Standort Rottenburg am Neckar belasten



Innenstadt	
Standortprobleme:	Ja (16) / Nein (9)
1. Schlechte An-/Abfahrt zum Unternehmen (11x)	
2. Zu wenig Parkplätze am Firmenstandort (14x)	

Sonst. Kernstadt	
Standortprobleme:	Ja (5) / Nein (8)
1. Zu wenig Parkplätze am Firmenstandort vorhanden (7x)	

südl. Ortschaften	
Standortprobleme:	Ja (3) / Nein (9)
1. Schlechte Breitbandverbindung (2x)	

GE Kernstadt	
Standortprobleme:	Ja (30) / Nein (18)
1. Keine weiteren Grundstücksreserven am Standort vorhanden (13x)	
2. Schlechte Breitbandversorgung (Telefon, Internet) (9x)	
3. Zu wenig Parkplätze am Firmenstandort vorhanden (9x)	

Ergenzingen	
Standortprobleme:	Ja (6) / Nein (7)
1. Keine weiteren Grundstücksreserven am Standort vorhanden (5x)	
2. Zu wenig Parkplätze am Firmenstandort vorhanden (7x)	

nördl. Ortschaften	
Standortprobleme:	Ja (22) / Nein (13)
1. Schlechte Breitbandversorgung (Telefon, Internet) (14x)	
2. Zu wenig Parkplätze am Firmenstandort vorhanden (7x)	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Unternehmen in Rottenburg am Neckar grundsätzlich eine **hohe Standortzufriedenheit** aufweisen. Teilweise sind **Unterschiede bei einzelnen Faktoren zwischen den verschiedenen Standorten im Stadtgebiet** festzuhalten. So stellen nachvollziehbarerweise in der Innenstadt die schwierige An- und Abfahrt zum Unternehmen, sowie der Parkplatzmangel die größten Probleme dar. Die Gewerbebetriebe der Gebiete in der Kernstadt kämpfen wiederrum mit den Problemen der fehlenden Flächenreserven. Die Betriebe, welche in den Ortschaften angesiedelt sind, nennen die Breitbandanbindung als belastende Problematik. Die Befragung zeigt aber auf, dass Flächen und **verfügbare Standortpotenziale auch bei den bestehenden Unternehmen knapp und von hoher Bedeutung sind**. Bedarfe an zusätzlichen Flächen ergeben sich demnach schon „von innen heraus". Eine Deckung dieser Nachfrage ist für einen Verbleib der Unternehmen am Standort von großer Bedeutung.

4.4 Wesentliche Erkenntnisse Expertengespräche

Es wurden in Absprache mit der Stadtverwaltung zehn Expertengespräche mit ansässigen Unternehmen in Rottenburg am Neckar und der Region geführt. Die Auswahl erfolgte nach einer breiten räumlichen und branchenspezifischen Verteilung der Experten zur Verifizierung der Ergebnisse der Unternehmensbefragung.

Wesentliche Erkenntnisse:

- Firmen am Standort aus **historischen Gründen** oder aufgrund der **Lage** / **Erreichbarkeit.**
- Bei einem Großteil der Firmen sind **Erweiterungen geplant oder wurden gerade umgesetzt**. Das **Vorhalten von räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten** wird von den Firmen als sehr wichtig eingestuft.
- **Stärken Rottenburg**:
  - Erreichbarkeit
  - Lage zwischen Natur und Raum Stuttgart
  - Infrastruktur
- **Schwächen** / **Verbesserungsansätze:**
  - Breitbandanbindung
  - Zusammenarbeit mit der Verwaltung / Flexibilität

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

  - ÖPNV-Anbindung Ortschaften und Gewerbegebiete
  - Fachkräfte
- **Kernstadt und Ergenzingen** werden von den Unternehmen als **besonders attraktiv** eingestuft, Gewerbeansiedlungen in den südlichen Ortschaften eher schwierig bewertet.
- Experten sehen **zusätzlichen Flächenbedarf**, v.a. in Ergenzingen und der Kernstadt.
- **Nachhaltigkeit** wird gerade von den größeren Unternehmen **bereits umgesetzt.**

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

5 Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen

5.1 Gewerbeflächenbestand

Als Grundlage für die Bewertung der Gewerbeflächenentwicklung in Rottenburg am Neckar wurden alle bestehenden Gewerbestandorte analysiert und bewertet. Genaue Ausführungen zu den einzelnen Standorten finden sich im Anhang des Konzeptes (**Anmerkung: diese sind im vorliegenden Entwurf noch nicht enthalten, werden aber in der endgültigen Fassung nachgereicht**).

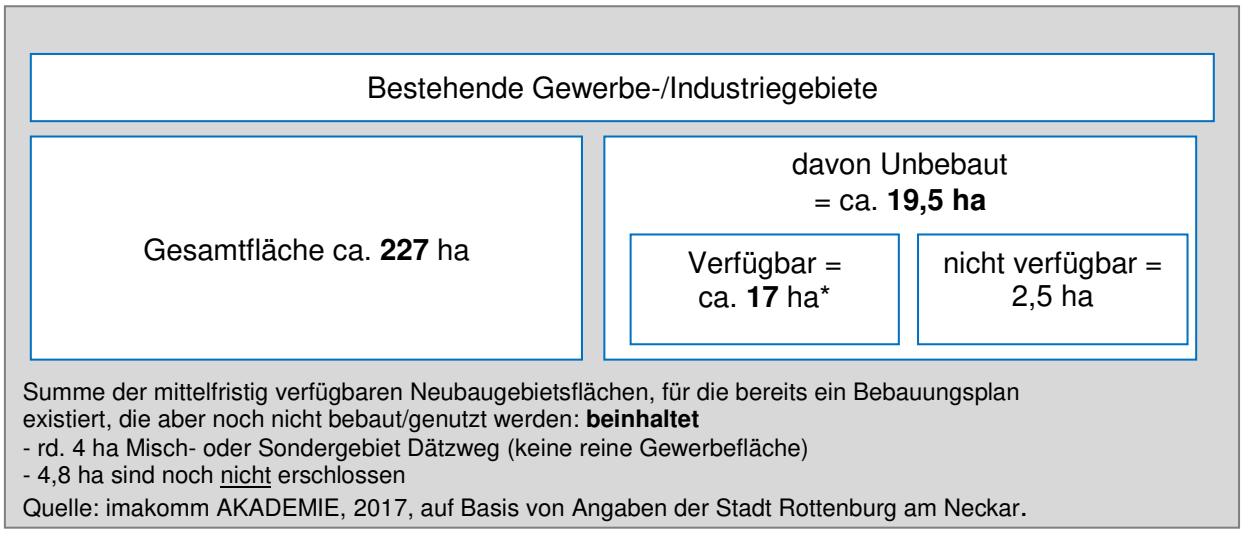
Um eine zielgerichtete Analyse des künftigen Bedarfs an Gewerbeflächen zu erreichen, wurde der Bestand an Gewerbeflächen (= **Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowohl bebaut als auch unbebaut**) im Austausch mit der Stadtverwaltung erfasst und dokumentiert.
Der Gewerbestandort Rottenburg am Neckar verzeichnet **aktuell 227 ha Gewerbegebietsflächen**, die sich **aus nahezu allen Größeneinheiten** zusammensetzen. Die Gebiete verteilen sich auf die Gewerbelagen der Kernstadt, sowie auf die zahlreichen Ortschaften der Stadt. Die klaren Schwerpunkte im Bestand der Gewerbeflächen befinden sich in der Kernstadt Rottenburg am Neckar (v.a. Siebenlinden I, II und III), sowie in Ergenzingen (v.a. Ergenzingen Ost), welche sich vorrangig aus mittleren und größeren Einheiten zusammensetzen. Diese haben einen dominierenden Branchenschwerpunkt auf die Bereiche Produktion, Logistik und Einzelhandel und die Segmente Produktion, Handwerk und Dienstleistungen. In den weiteren Ortschaften in Stadtgebiet sind vorrangig die Bereiche Produktion und Handwerk angesiedelt. Diese befinden sich primär auf kleineren bis mittleren Einheiten in den ländlich geprägten Ortschaften. Größere Gewerbeflächen sind dabei vorrangig in den nördlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften zu finden. Gerade die Nähe zur Autobahn stellt hier einen wesentlichen Standortfaktor für Gewerbeansiedlungen dar.

Die bestehenden Gewerbegebiete haben **nur noch geringfügig freie Flächenpotenziale**. Einzelne verfügbare Flächen sind nur in den nördlichen Ortschaften noch vorhanden. In der Kernstadt Rottenburg am Neckar gibt es zum jetzigen Zeitpunkt hingegen fast keine Flächenpotentiale mehr. Somit ist festzuhalten, dass in fast allen bestehenden Gewerbegebie-

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

ten grundsätzlich kaum noch verfügbare Flächen vorhanden sind, wobei diese zum Teil nicht verfügbar sind bzw. diese noch nicht erschlossen sind.

Grafik : Zentrale Daten zum Gewerbeflächen<u>bestand</u> in Rottenburg am Neckar

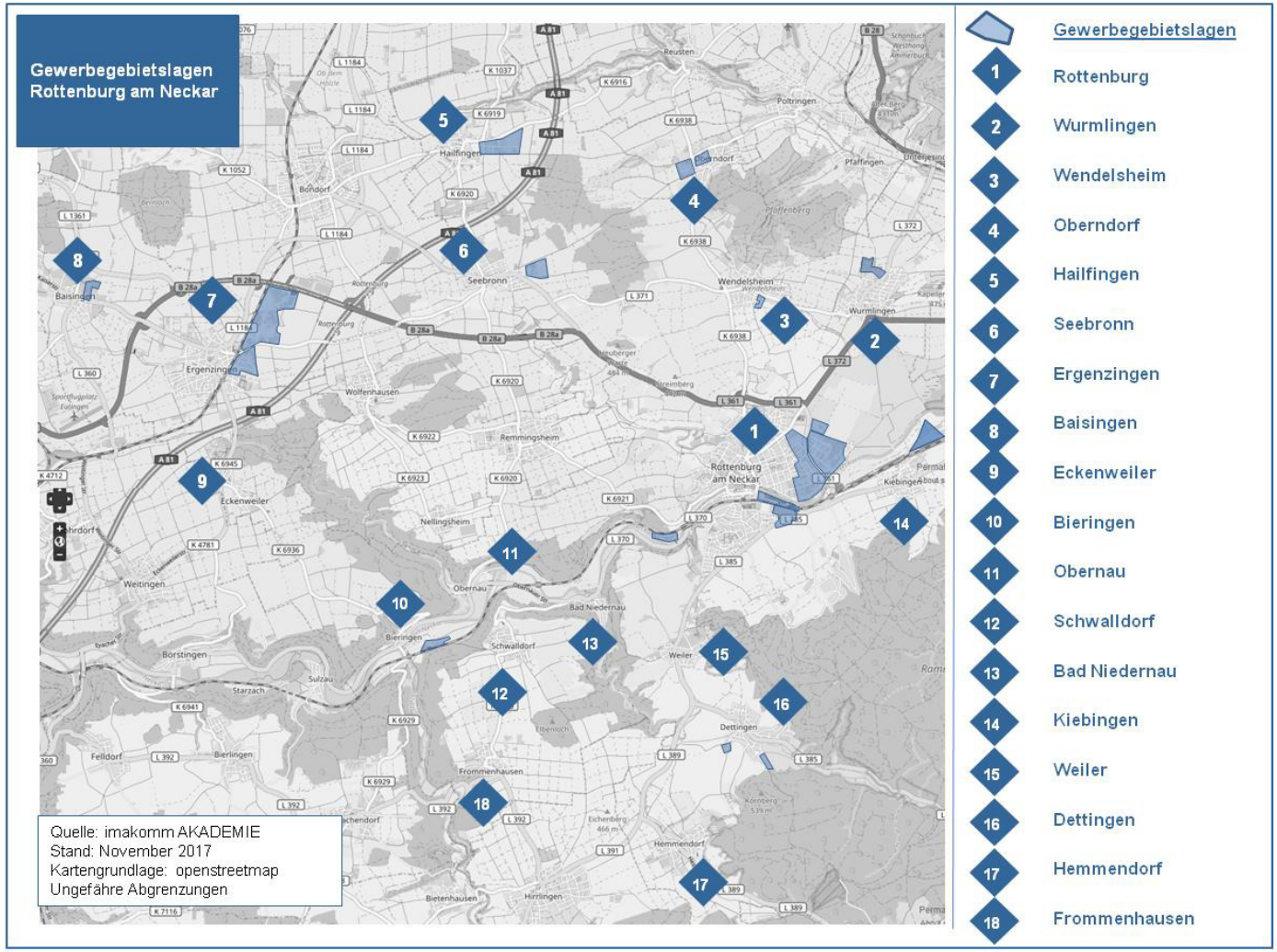


Summe der mittelfristig verfügbaren Neubaugebietsflächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert, die aber noch nicht bebaut/genutzt werden: **beinhaltet**
- rd. 4 ha Misch- oder Sondergebiet Dätzweg (keine reine Gewerbefläche)
- 4,8 ha sind noch <u>nicht</u> erschlossen

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, auf Basis von Angaben der Stadt Rottenburg am Neckar.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Gewerbegebietslagen in Rottenburg am Neckar



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

5.1.1 Standorttypologie bestehender Gewerbegebiete

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

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass im Stadtgebiet Rottenburg am Neckar Gewerbegebiete über das gesamte Stadtgebiet räumlich verteilt vorhanden sind. Deutlich wird, dass fast ausschließlich „Klassische Gewerbegebiete“ bestehen. Spezifische Nutzungen wie Gewerbeparks, Büro- oder Einzelhandelsstandorte sind kaum gegeben. Eine genaue Beschreibung und Bewertung der einzelnen Gebiete ist im Anhang des Konzeptes zu finden (**Anmerkung: diese sind im vorliegenden Entwurf noch nicht enthalten, werden aber in der endgültigen Fassung nachgereicht**).

Die Besonderheit:

- Es sind **fast ausschließlich klassische Gewerbegebiete** in Rottenburg am Neckar vorhanden.
- Es bestehen **keine „urbanen Standorte“ bzw. „Bürostandorte“.** Ebenso sind **keine Angebote der Standorttypologien „Technologiepark“ oder „Gründerzentrum“** vorhanden.
- Es gibt, mit Ergenzingen und der Kernstadt zwei Bereiche, welche den **Schwerpunkt der Gewerbelagen** darstellen.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die bestehenden Standorttypologien in Rottenburg am Neckar.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Standorttypen Gewerbegebiete in Rottenburg am Neckar

Standorttypen	Wesentliche allgemeine Merkmale	Vorkommen in Rottenburg am Neckar
„Klassisches Gewerbegebiet“	- Meist gewachsene Gewerbestandorte mit einer Nutzungsmischung aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, büroaffinen Branchen oder auch Einzelhandel. Geprägt durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, häufig geringe städtebauliche Attraktivität.	- Siebenlinden I+II + III - Ergenzingen Ost - Sonstige Gewerbegebiete Ortschaften
Bürostandort	- Vorrangiger Standort mit Büronutzungen und somit vermehrt Dienstleistungsunternehmen. Gute verkehrliche Erreichbarkeit häufiger Standortfaktor, Repräsentativität des Standortes häufig wichtig.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Gewerbepark	- Oft mit einheitlichem Konzept geplanter Standort mit gewissem Aufenthaltswert. Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbranchen, Vorteil einer gemeinsam nutzbaren Infrastruktur.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Gründerzentren	- Standort für Existenzgründer aus unterschiedlichen Branchen, meist gefördert durch öffentliche Mittel, mit gemeinsamer Infrastruktur zur Unterstützung von Start-Ups.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Technologiepark	- Oft mit einheitlichem Konzept, geplanter Standort mit gewissem Aufenthaltswert. Standort für die Ansiedlung von Jungunternehmen aus dem Technologiesektor, häufig auch in Universitätsnähe. Gemeinsame Infrastruktur bietet Gründern einen erleichterten Start.	- Nicht nennenswert ausgeprägt
Einzelhandelsstandort	- Vorrangige Nutzung durch (großflächigen Einzelhandel), häufig Fachmärkte oder große Lebensmittelanbieter in verkehrlich gut erreichbarer Lage, häufig geringe städtebauliche Attraktivität.	- Z.T. Siebenlinden - Ziegelhütte

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

5.2 Planungsflächen (im aktuellen FNP dargestellte Flächen)

Weiterhin sind laut Flächennutzungsplan 22 ha[1] Planungsflächen zu verzeichnen. Der Schwerpunkt dieser Flächen liegt im Bereich Ergenzingen Ost. Die Abgrenzung laut FNP ist aber noch deutlich kleiner als die Begrenzung des regionalbedeutsamen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen in diesem Bereich (vgl. folgende Karte).

5.3 Potenzialflächen

Neben den Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten und den aktuellen FNP-Planungsflächen, ergeben sich in Rottenburg am Neckar weitere Areale, die für die zukünftige Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Diese sind zum großen Teil im aktuellen Regionalplan nicht berücksichtigt und sollen in der vorliegenden Konzeption bezüglich ihrer Nutzung bewertet werden.

Vorrangig ergibt sich eine Notwendigkeit der Suche nach neuen Gewerbestandorten im Umfeld der Kernstadt, da hier auch im Flächennutzungs- und Regionalplan keine Planungsflächen mehr bestehen und somit kaum noch Flächen verfügbar sind.

Die Potenzialflächen sind im Folgenden dargestellt und werden im Rahmen der Strategie genauer erörtert und bewertet.

[1] Für Gewerbenutzung mittelfristig verfügbare Neubaugebietsflächen (inkl. Misch- und / oder Sondergebietsflächen), die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen sind, für die aber noch kein Bebauungsplan existiert: beinhaltet Flächen, die teilweise nicht entwickelt werden könnten, (z. B. Hochwasserschutz (u.a. in Dettingen, Bieringen) oder keine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstücke).

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

5.4 Bilanz Angebotssituation

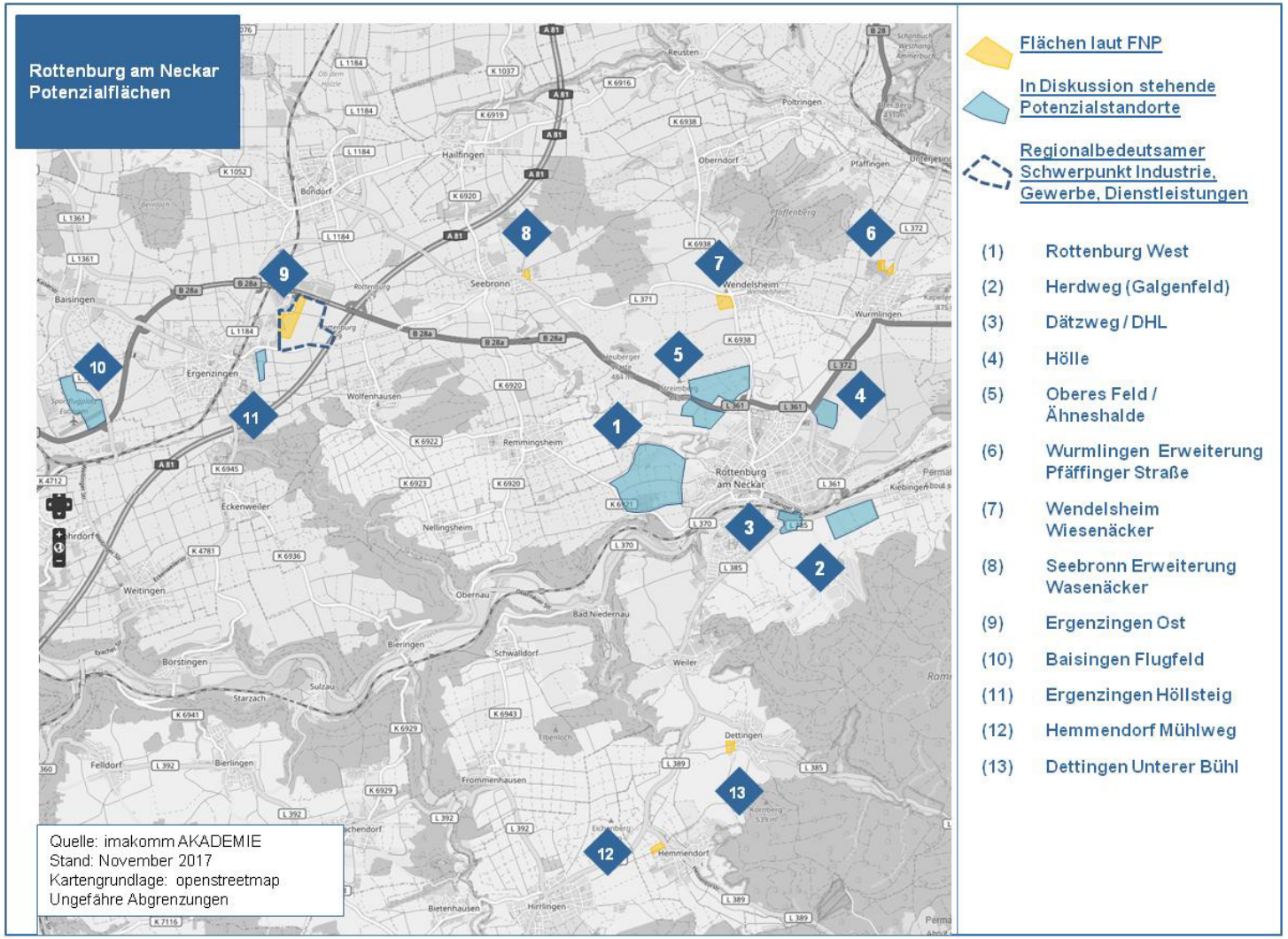
- In bestehenden Gewerbegebieten stehen derzeit **noch ca. 19,5 ha Fläche zur Verfügung**. Diese verteilen sich allerdings nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet und weisen auch **nicht in allen Fällen eine kurzfristige Verfügbarkeit** auf.

- Zusätzlich stehen theoretisch weitere rund **22 ha** Gewerbe-/Industrieflächen zur Verfügung, die **im Flächennutzungsplan (FNP) als Planungsflächen ausgewiesen** sind, die sich aber vollständig außerhalb der Kernstadt befinden und Flächen beinhalten, die teilweise nicht entwickelt werden könnten (z. B. Hochwasserschutz oder keine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstücke).

- Insgesamt ist das noch **vorhandene Angebot an Gewerbeflächen also eingeschränkt**, in der **Kernstadt sind kaum noch Flächen** gegeben. Potenzialflächen stehen aufgrund dieser Ungleichverteilung in Diskussion und sollen im weiteren Verlauf der Konzeption auf ihrer Nutzbarkeit als Gewerbefläche bewertet werden.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Potenzialflächen Gewerbe im Stadtgebiet von Rottenburg am Neckar



Quelle: imakomm AKADEMIE 2017

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

5.5 Standortdynamik: Nachfrage / Anfragen nach Flächen

Um den künftigen Gewerbeflächenbedarf – auch nach Standorttypologien - in Rottenburg am Neckar zu bestimmen, wurden die Anfragen nach Gewerbeflächen bei der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar aus den Jahren 2014 bis 2017 ausgewertet[2].

Festzuhalten ist:

- Insgesamt lagen im Zeitraum 2014-2017 **139 Anfragen** mit konkreten Flächenangaben seitens der Unternehmen mit einer **Gesamtfläche von ca. 80 - 85 ha** bei der Stadtverwaltung vor. Es besteht also ein Nachfrageüberhang.

- Der **räumliche Schwerpunkt** der Anfragen lag dabei in **Ergenzingen,** gefolgt von der **Anfragen, ohne konkrete Standortprioritäten** sowie der **Kernstadt.**

- Insgesamt ergibt sich bei den Anfragen eine breite **Verteilung über alle Branchen.** Allerdings besteht dabei ein klarer **Schwerpunkt** der Flächenanfragen beim **verarbeitenden Gewerbe** sowie im Bereich **Verkehr und Lagerei.**

- Aufgrund **fehlender Flächen** konnten aber gerade **Anfragen in der Kernstadt kaum bedient werden**, wurden dabei auch teilweise nicht umfassend dokumentiert.

Im Ergebnis kann festgehalten werden: In Rottenburg am Neckar ist in den letzten Jahren insgesamt eine **hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen** zu verzeichnen. Aufgrund des **begrenzten Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen** konnte nur ein geringer Anteil der Anfragen nach Gewerbeflächen bedient werden. Durch die fehlenden baureifen Flächen können Anfragen von Gewerbebetrieben kaum noch kurzfristig befriedigt werden.

[2] Die vorliegenden Anfragen sind nicht als Gesamtüberblick zu sehen, da in vielen Fällen keine vollständigen Angaben zu den Rahmenbedingungen gemacht wurden bzw. bei fehlenden Flächen, gerade in der Kernstadt, keine umfassende Anfrage gestellt wurde.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Häufigste Anfragen nach Gewerbeflächen in Rottenburg am Neckar von 2014 – 2017

Branche (häufigste)	**Anzahl Anfragen / ungefähre Fläche** (soweit Informationen vorhanden)	**Tendenz nachgefragte Flächeneinheiten** (soweit Informationen vorhanden)	**Wesentliche angefragte Standorte** (soweit Informationen vorhanden)
Verarbeitendes Gewerbe	24 / 25-30 ha	Mittlere Einheiten	Ergenzingen, Hailfingen, Rottenburg
Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ	20 / 5-10 ha	Kleine Einheiten	Rottenburg, Ergenzingen, nördliche Ortschaften
Verkehr und Lagerei	15 / 20-25 ha	Alle Größenordnungen	Ergenzingen, Anfragen allgemein, ohne konkrete Standortpriorität
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	13 / 5-10 ha	Kleine Einheiten	Über das Stadtgebiet verteilt
Handwerk	12 / 0-5 ha	Kleine Einheiten	nördliche Ortschaften
Einzelhandel	11 / 0-5 ha	Kleine Einheiten	Kernstadt, Anfragen allgemein, ohne konkrete Standortpriorität
Groß- und Versandhandel	10 / 5-10 ha	Kleine Einheiten	Ergenzingen, nördliche Ortschaften
Gesamt	139 / 80-85 ha *)	Kleine und mittlere Einheiten	

Quelle: Angaben der Stadt Rottenburg am Neckar, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE 2017
Kleine Einheiten: unter 1 ha; mittlere Einheiten: 1- unter 5 ha; große Einheiten: ab 5 ha

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Zwischenfazit Gewerbeflächenstandort Rottenburg am Neckar

Es zeigt sich:

- Nicht nur die Quantität des Flächenangebots in Rottenburg am Neckar ist **zu gering**. Auch **qualitativ** sind **Engpässe v.a. künftig zu erwarten**, da in Rottenburg am **Neckar bestimmte Standorttypen aktuell nicht vorhanden** sind, so u.a.:

    - Bürostandorte,
    - „Gewerbepark“,
    - Technologieparks / Gründerzentren.

- Die **Nachfrage** (beispielweise von Dienstleistungsunternehmen) nach diesen Standorttypen **wird zunehmen**. Sie wird in bestehenden Gewerbegebieten **quantitativ und auch qualitativ nicht gedeckt** werden können. Dies deutet auf mögliche qualitative Entwicklungsoptionen hin.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Die Bedarfe:
Prognosen und Entwicklungsoptionen

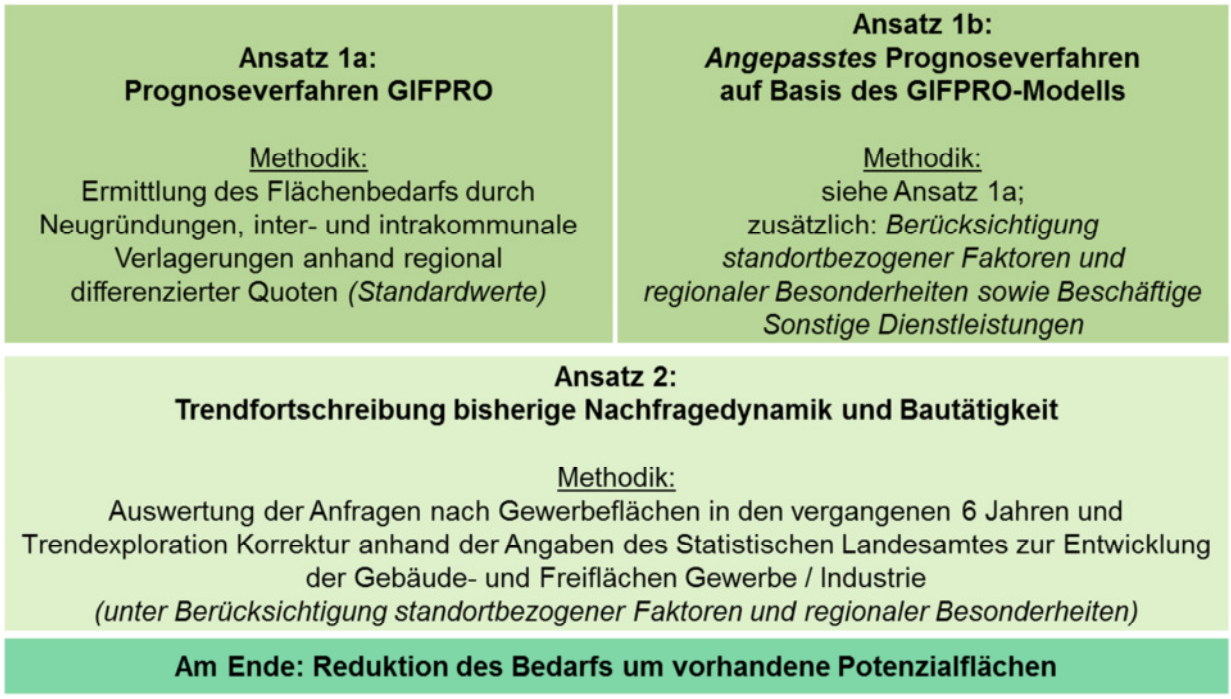
© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

6 Prognosen und Entwicklungsoptionen im Dialog

6.1 Angewandte Prognoseverfahren

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen.

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

Im Folgenden werden die angewandten methodischen Verfahren im Einzelnen beschrieben.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

a) Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1a):

- **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 10 - 15 Jahre berechnen.[3]

- **Varianten des Modells:**

  Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonometrischen 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 nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).[4]

  Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Mischform aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers[5] mit ein.

- **Grundannahmen des Modells:**

  Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder
  (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),

[3] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.
[4] CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.
[5] Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

(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:

Gewerbeflächenbedarf =
Gewerbeflächenbeanspruchende Personen * 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).[6]

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

Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

- **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).[7] 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 sowohl Beschäftigte aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ und „Handel / Verkehr

[6] Vallée, D. (2012), S. 24f.
[7] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

/ Gastgewerbe“. Letztere werden nur anteilig mit einem Prozentsatz von 40 % berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen.

- **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 m² / Beschäftigter angenommen (aktuelle Empfehlung[8]).

- **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerksbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune (interkommunale Verlagerung) resultieren. Es wird ein Standardwert von 0,15 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen festgelegt (ILS-Version[9]).

- **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“ von 0,778 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen festgelegt (GIFPRO-Regionsmodell[10]).

- **Freisetzungsquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch frei werdende Fläche. Ein Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version[11]).

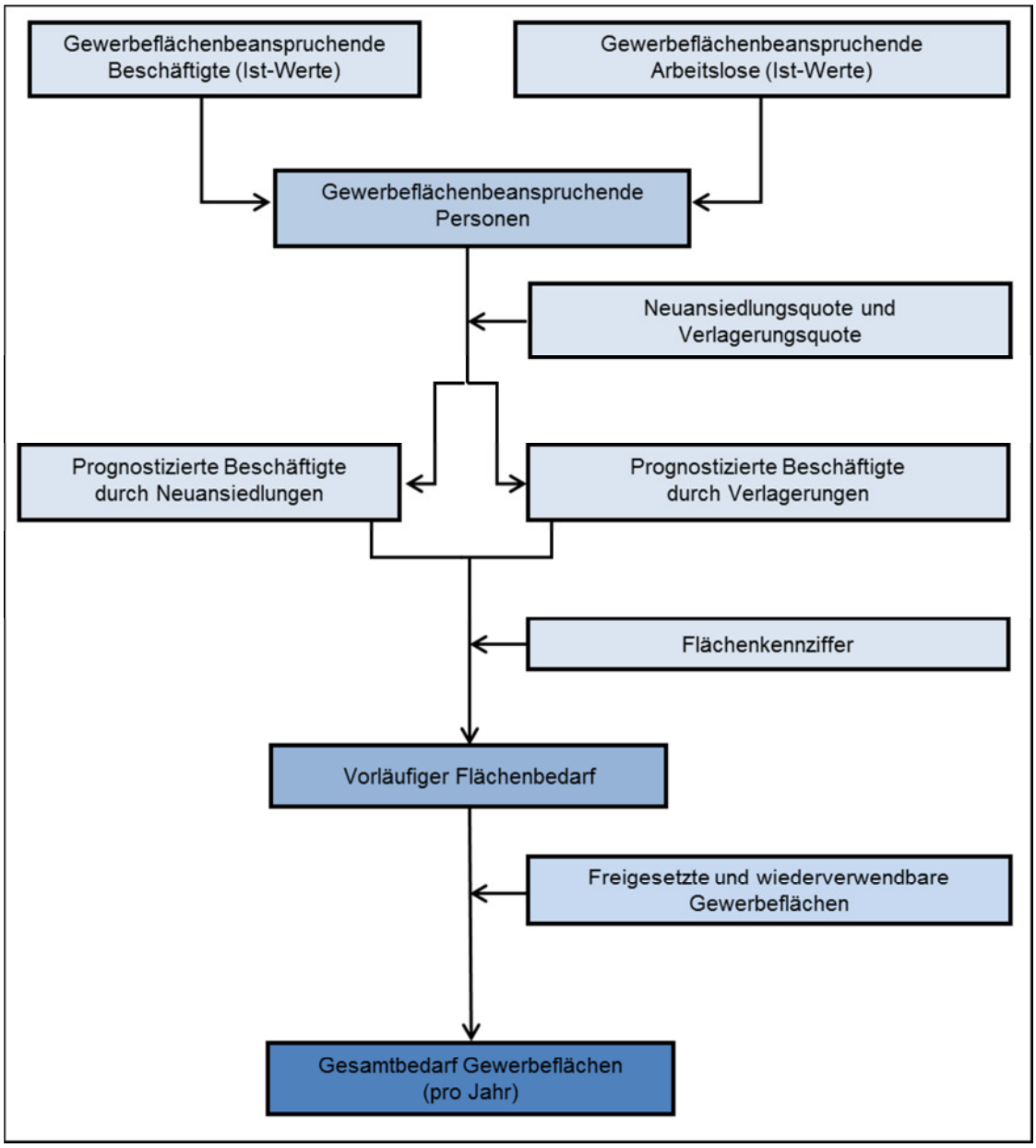
- **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiternutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version[12]).

[8] Bonny, H. W. (2013), S. 11.
[9] Bonny, H. W. (2013), S. 15.
[10] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).
[11] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).
[12] Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- In der folgenden Übersichtsgrafik ist die Berechnungsmethodik des GIFPRO-Modells schematisch dargestellt:

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



Quelle. imakomm AKADEMIE 2017; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

- **Bewertung des GIFPRO-Modells:**

  - *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabe-

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

größen 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 der örtlichen Gegebenheiten zu variieren (siehe Ansatz 1b).[13]

- *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 auch **keine spezifischen Standortbedingungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.[14] Da das GIFPRO-Modell vor allem die Bedarfe auf Basis der Beschäftigtenzahlen berechnet, ist für Rottenburg am Neckar zu erwarten, dass aufgrund der unterdurchschnittlichen Beschäftigtenzahlen ein eher niedriger Bedarf ermittelt wird, der aber nicht das Ziel abbildet, die Zahl der Beschäftigten weiter auszubauen. Vor diesem Hintergrund ist die Ermittlung der Bedarfe über verschiedene Rechenansätze von wesentlicher Bedeutung.

- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Bereich Gewerbeflächen heranzuziehen (=Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realistische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

[13] Vallée, D. (2012), S. 25.
[14] Vallée, D. (2012), S. 26.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

b) *Angepasstes* Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b):

- 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. Vor allem liefert das Modell sehr konservative Werte, welche die Gegebenheiten von dynamischen Standorten, wie Rottenburg am Neckar, nur unzureichend abbilden. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde in Ansatz 1b das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren, örtliche Besonderheiten und die Beschäftigtenzahlen der „Sonstigen Dienstleistungen" erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren" GIFPRO-Grundmodell**.

- Die grundsätzliche Berechnungsmethodik des GIFPRO-Modells (Ansatz 1a) bleibt von den Anpassungen in Ansatz 1b unberührt. Die kommunalen Gegebenheiten fließen vielmehr indirekt durch **Variation der zentralen „Stellschrauben"** wie folgt in die Berechnung ein:

  - **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** siehe Ansatz 1a (standortbezogene Grundlagendaten).

  - **Flächenkennziffer:** Der Standardwert wird für Rottenburg am Neckar auf Basis der vorhandenen Branchenstruktur angepasst. Die Auswirkung der unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen auf die Veränderung der Flächenkennziffer wurde mithilfe von Orientierungswerten des GIFPRO-Modells[15] sowie anhand von Plausibilitätsüberlegungen (Flächenintensität, technischer Fortschritt, Industrie 4.0 etc.) näherungsweise bestimmt.

  - **Neuansiedlungsquote:** 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 berücksichtigt:

[15] Bonny, H. W. (2013), S. 13.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse,
- Nahversorgungssituation / Zentralität (Lebensmittel, Drogeriewaren),
- Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Stadthalle, Museum, Bibliothek, Schwimmbad, Gastronomie usw.),
- gesundheitliche Versorgung (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapie, Pflegeeinrichtungen, Apotheken usw.),
- Bildungs- und Betreuungsangebote (Kindergärten/Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Entfernung zu Hochschulen),
- Breitbandanbindung der Gewerbegebiete,
- verkehrliche Anbindung (Busverkehr, Anschluss an Bahnstrecke[16] und Hauptverkehrsstraßen, nächster Güterbahnhof, nächster regionaler/internationaler Flughafen),
- Gewerbesteuerhebesatz,
- Bodenpreis für Gewerbeflächen (Durchschnittswerte).

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen, die entsprechenden Informationen wurden von der Stadt Rottenburg am Neckar zur Verfügung gestellt. Die Gewichtung der einzelnen Kriterien wurde aus den Ergebnissen der Unternehmensbefragung abgeleitet und auf Basis von Experteneinschätzungen (Expertengespräche) validiert und angepasst. Als wichtigste Kriterien wurden die Breitbandversorgung, die Verkehrsanbindung sowie die Gewerbesteuer eingestuft. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung ergibt sich ein Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote auswirkt.

- **Verlagerungsquote:** 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 Dynamik sowie Bereiche, in denen große Betriebe vorherrschen.[17] Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw.

[16]

[17] Bonny, H. W. (2013), S. 25.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

hervorgerufen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:

- Raumkategorie,
- mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte,
- Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 200 Mitarbeiter).

Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt.

- **Freisetzungs- und Wiederverwendungsquote:** siehe Ansatz 1a.

c) Trendfortschreibung bisherige Nachfragedynamik und Bautätigkeit (Ansatz 2):

- Die dritte Herangehensweise der Bedarfsberechnung stellt die **Auswertung von Anfragen nach Gewerbeflächen und Flächenerweiterungen bestehender Unternehmen in den letzten Jahren** dar. Zu diesem Zweck wurden von der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar folgende Daten abgefragt und ausgewertet:

  - Gesamtumfang der angefragten Gewerbeflächen der letzten 3 Jahre (mit einem konservativen Ansatz auf die letzten 6 Jahre hochgerechnet),
  - Korrektur anhand der Angaben des Statistischen Landesamtes zur Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen Gewerbe / Industrie.

- Auf Basis der bisherigen Anfragen und Bautätigkeit wird **die Entwicklung der letzten Jahre für die nächsten 15 Jahre fortgeschrieben**.

- Zur rechnerischen Eliminierung von Mehrfachanfragen derselben Unternehmen in verschiedenen Kommunen wurden die bisherigen Anfragen in der Trendfortschreibung nur zu einem Drittel (= Erfahrungswert) berücksichtigt. Ebenso wird damit berücksichtigt, dass nur aus einem Teil der Anfragen auch wirklich eine Ansiedlung und damit Flächeninanspruchnahme resultiert. **Es wird also davon ausgegangen, dass jede dritte Anfrage realistisch ist, d.h. zu einer Ansiedlung führt bzw. führen würde, vorausgesetzt die nachgefragte Fläche ist verfügbar.**

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- 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.

d) Quantitative Bedarfsprognosen – Korrektive:

- Zur Validierung der prognostizierten Flächenbedarfe wurden die Unternehmen der Kommune zu **geplanten / beabsichtigten betrieblichen Veränderungen und daraus resultierenden Flächenbedarfen** befragt. Diese einzelbetrieblichen Planungen (= Betriebsaufgabe, Betriebsverlagerung, Betriebserweiterung usw.) dürfen bei der Abschätzung des Gesamtbedarfs an Gewerbeflächen nicht unberücksichtigt bleiben, wenngleich die Angaben aus der Unternehmensbefragung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben können. Die explizit genannten Flächenbedarfe der Unternehmen fließen in die Berechnung allerdings nur anteilig mit ein, da davon auszugehen ist, dass die Ergebnisse der Prognoseverfahren diese Flächen bereits größtenteils enthalten. So ergibt sich ein **korrigierter Gesamtbedarf an Gewerbeflächen** für die nächsten 15 Jahre.

- Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, wurden bei allen drei Berechnungsverfahren von den prognostizierten, absoluten Flächenbedarfen jeweils die **vorhandenen Flächenpotenziale** (BPlan-Flächen, FNP-Flächen) **abgezogen**. Nähere Erläuterungen dazu finden sich im folgenden Kapitel.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

6.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren

a) Vorbemerkung:

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung.

Um den künftigen Bedarf nach Gewerbeflächen möglichst realistisch abzubilden, wurden **wie erläutert drei Herangehensweisen zur Bedarfsberechnung (Methodenmix 3-Fach-Plausibilität)** angewendet:

1. Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1a),

2. Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells (Ansatz 1b) unter Berücksichtigung standortbezogener Faktoren und regionaler Besonderheiten,

3. Trendfortschreibung bisheriger Nachfragedynamik und Bautätigkeit (Ansatz 2).

b) Ergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte aus den verschiedenen Prognoseverfahren für Rottenburg am Neckar** auf.

- die ermittelten Flächenbedarfe abzüglich der Bebauungsplanflächen und geplanter bereits im FNP festgelegter Flächen (**Flächenbedarf abzgl. vorhandener FNP- und BPlan-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha**).

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für Rottenburg am Neckar

Prognoseverfahren	Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha
Ansatz 1a: **Prognoseverfahren GIFPRO**	**4-5**
Ansatz 1b: **Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells**	**10-11**
Ansatz 2: **Trendfortschreibung bisheriger Nachfragedynamik und Flächenentwicklung (Entwicklung GF Gewerbe / Industrie laut Statistischem Landesamt)**	**105-110**

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE 2017.

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Ergebnisse des Ansatz 1a, erwartungsgemäß zu gering ausfallen. Eine Deckung der Nachfrage kann über die ermittelten Flächenbedarfe nicht gewährleistet werden. Die Ergebnisse der folgenden Tabelle ergeben sich daher aus einem Mittelwert der Ansätze 1b und 2. Dies stellt eine Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe, unter Einbeziehung der Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten und den ausgewiesenen Planungsflächen laut Flächennutzungsplan (deren Nutzbarkeit nicht in allen Bereichen gesichert ist), dar.

Bewusst werden dabei drei unterschiedliche Flächenbedarfe ausgewiesen:

- die ermittelten absoluten Flächenbedarfe (**Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha),**

- die ermittelten Flächenbedarfe abzüglich noch vorhandener, in Bebauungsplänen ausgewiesener freier Flächen (**Flächenbedarf abzgl. vorhandener freier BPlan-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha)** und

- die ermittelten Flächenbedarfe abzüglich noch vorhandener, in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan ausgewiesener, freier Flächen (**Flächenbedarf abzgl. vorhandener FNP und BPlan-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha).**

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Rottenburg am Neckar

<table>
<tr><th></th><th>Flächenbedarf <u>abzüglich</u> vorhandener FNP- und BPlan-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha</th><th>Flächenbedarf <u>abzüglich</u> vorhandener freier BPlan-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha</th><th>Flächenbedarf an GE- und GI-Flächen in den nächsten 15 Jahren in ha</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Annäherung erwarteter Flächenbedarf</td><td>20-25 ha</td><td>40-45 ha</td><td>55-60 ha</td></tr>
<tr><td>30-35 ha</td><td colspan="2">← Flächenbedarf unter Einbeziehung im FNP / in Bebauungsplänen ausgewiesener, aber faktisch nicht nutzbarer Flächen (Hochwasserschutzgebiete, Flächen mit fehlender Verfügbarkeit etc.) sowie anteilige Anrechnung regionaler Bedarfe.</td></tr>
</table>

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE 2017.

Wie bereits bei der Bewertung des Gewerbeflächenbestandes festgestellt wurde, können letztlich nicht alle grundsätzlich ausgewiesenen Flächen als Verfügbar eingestuft werden, so dass der **Bedarf abzüglich der FNP und B-Plan-Flächen nochmals angepasst wurde.** Dies erfolgte auf Basis der faktisch nicht nutzbaren Flächen und anteiligen Berücksichtigung der regionalen Bedarfe, gerade mit der Ausweisung des regionalbedeutsamen Standortes in Ergenzingen.

6.3 Einschätzung der Ergebnisse der Berechnungen zum Gewerbeflächenbedarf

Es zeigt sich, dass die unterschiedlichen Ansätze zu **sehr abweichenden Ergebnissen** führen. Während der Ansatz 1b im Vergleich zum klassischen GIFPRO-Modell zeigt, dass die Rahmenbedingungen in einem leistungsfähigen Mittelzentrum wie Rottenburg am Neckar, durch die individuellen Rahmenbedingungen leicht steigen und somit der GIFPRO-Ansatz die lokalen Gegebenheiten nicht ausreichend berücksichtigt, so gibt Ansatz 2 einen stark abweichenden Bedarf wieder. Die Ergebnisse von Ansatz 2 spiegeln die hohe Zahl an Anfragen am Standort wider. Die **Lage in einem leistungsfähigen Umfeld mit einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit**, verleiht dem **Standort Rottenburg am Neckar** für bestimmte Branchen eine **überdurchschnittliche Attraktivität**. Grundsätzlich bleibt festzuhal-

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

ten, dass die Berechnungen laut GIFPRO bei Betrachtung der Nachfragen von innen und außen als zu gering erscheint. Die Grundlage der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten führt für einen hier unterdurchschnittlich aufgestellten Standort wie Rottenburg am Neckar, zu einer einfachen Fortführung dieser eigentlich dringend ausbaubedürftigen Gesamtsituation. Ansatz 2 weist in dieser Hinsicht einen sehr hohen Wert auf, so dass ein Mittelwert gerade aus dem stärker ortsbezogenen Ansatz 1b und Ansatz 2 den realistischsten Wert erkennen lässt.

Für eine Bewertung der Ergebnisse muss festgehalten werden, dass die Prognoseansätze rein quantitativ **keine Differenzierung nach unterschiedlichen Standorten** im Stadtgebiet vornehmen können. Aktuelle werden vorrangig Standorte in der Kernstadt nachgefragt (vgl. Unternehmensbefragung), die letztlich auch nicht über die Planungsflächen laut FNP bedient werden können. Die Nachfragen überschreiten somit die aktuell bestehenden Flächenpotenziale.

Insgesamt ergibt sich daraus aber auch die strategische Überlegung, wie man mit den unterschiedlichen Standorten und den Ansiedlungsstrategien verfahren sollte (Hintergründe: lokale Unternehmen stärken, verschiedene Zielgruppen an unterschiedlichen Standorten bedienen, Synergien nutzen). Eine strategische Verteilung der Potenzialflächen scheint auf Basis der Ergebnisse sinnvoll und wichtig.

Weiterhin kann bei den Prognoseberechnungen keine vollständige Berücksichtigung der regionalen Bedeutung, gerade des Standortes Ergenzingen Ost, durchgeführt werden. Somit gehen hier die Bedarfe im Sinne einer Stärkung des wirtschaftlichen Gesamtstandortes Neckar-Alb strategisch auch noch über den reinen Bedarf für Rottenburg am Neckar hinaus.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- **Realistischer Wert zwischen Ansatz 1b und 2: Der abgeleitete Mittelwert aus den beiden Ansätzen liegt bei ca. 30-35 ha. Dieser Bedarf besteht ZUZÜGLICH der im FNP ausgewiesenen Flächen und unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von bestehenden Planungsflächen. Anteilig wurde hiermit auch der regionalen Bedeutung der Flächen im Bereich Ergenzingen Rechnung getragen, wobei eine klare Bezifferung nur schwer möglich ist und der Wert in Realität eher höher ausfallen wird.**

- **Es bleibt festzuhalten, dass sämtliche Bedarfsrechnungen, die verfügbaren Flächen überschreiten, so dass weitere Flächenentwicklungen v.a. nahe der Kernstadt zu empfehlen sind. Anders formuliert: Auch in der Prognose besteht ein erheblicher Nachfrageüberhang, fokussiert v.a. auf Flächen an/in der Kernstadt.**

- **Die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen (Infrastruktur, Breitband) stellt eine wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung in strategischen Zukunftsbranchen dar.**

- **Es ist wichtig, vorhandene Flächen möglichst schnell zur Planungsreife zu bringen, um die eingehenden Anfragen auch entsprechend bedienen zu können und so auch einen möglichst großen Handlungsspielraum, auch in der Auswahl der Ansiedlungen, zu erhalten.**

6.4 Zentrale Aussagen zum Wirtschaftsstandort: SWOT-Profil

Das SWOT-Profil fasst die wesentlichen Stärken und Schwächen (= beeinflussbare Faktoren des Wirtschaftsstandortes) sowie Chancen und Risiken (nur wenig / nur langfristig beeinflussbare Faktoren des Wirtschaftsstandortes) für Rottenburg am Neckar zusammen. Basis sind statistische Daten, die durchgeführten Analysen sowie im Rahmen des Projektes durchgeführte Unternehmensbefragungen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: SWOT-Profil des Wirtschaftsstandortes Rottenburg am Neckar

Stärken	**Schwächen**
▪ Demographische Entwicklung (+5,7% von ´11 - ´15). ▪ Beschäftigtenentwicklung (+14,9% von ´11 - ´15). ▪ Zum Teil sehr gute verkehrliche Anbindung des Standortes (A81). ▪ Weiche Standortfaktoren (bspw. Kulturelle Angebote, Bildungsangebote vor Ort und im näheren Umfeld). ▪ Lage in einem starken attraktiven Umfeld mit den Oberzentren Tübingen und Reutlingen, aber auch mit der Nähe zur Region Stuttgart. ▪ Hohe Anzahl an Anfragen für Gewerbeflächen.	▪ Wenige adäquate Gewerbeflächen / Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere bei Nachverdichtung. ▪ Fehlende Entwicklungsflächen v.a. im Bereich der Kernstadt. ▪ Auspendlerüberschuss, vor allem der Lage und Konkurrenz im Umland geschuldet. ▪ Gewerbegebiete fast ausschließlich als klassische Gewerbe- oder Einzelhandelsstandorte.
Chancen	**Risiken**
▪ Nachfragen und Interesse an Standort besteht, auch ansässige Unternehmen mit Entwicklungsinteressen. ▪ Durch starkes Umfeld und Institutionen vor Ort besteht die Möglichkeit der Vernetzung mit innovativen Branchen. ▪ Aufgrund fehlender Flächenreserven, auch an umliegenden Standorten, besteht bei der richtigen Strategie und Vermarktung die Möglichkeit, attraktive Unternehmen am Standort zu etablieren. ▪ Möglichkeiten des strategischen Aufbaus eines neuen leistungsfähigen Gewerbegebietes.	▪ Zeitnahe Flächenentwicklung aufgrund der Besitzverhältnisse und Genehmigungsverfahren bei vielen Standorten nur schwer möglich. ▪ Fehlen adäquater Gewerberäume/Erweiterungsflächen am Standort zwingen Unternehmen über Zweitstandorte / Betriebsverlagerungen nachzudenken. ▪ Nutzungskonflikte sind einzubinden, um Standorte auch realistisch entwickeln zu können. ▪ Eine weitere langfristige Diskussion über die Standorte kann eine Realisierung immer weiter verlängern und so zu Handlungsunfähigkeit aufgrund fehlender Flächen führen.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Die Strategie:
Künftige Wirtschaftsflächenentwicklung in Rottenburg am Neckar

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

7 Die Strategie: Künftige Gewerbeflächenentwicklung in Rottenburg am Neckar

7.1 Vorbemerkung

Die Strategie des vorliegenden Konzeptes wurde mit der begleitenden Projektgruppe und dem Auftraggeber im Prozess gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Der Prozess wurde für eine möglichst breite Einbindung der Akteure vor Ort gewählt, um so eine Strategie zu erarbeiten, die auch angewendet werden kann.

Ergebnis: Sowohl die Datenbasis als auch die Strategie selbst wurden gemeinsam mit der Projektgruppe abgestimmt und auf Basis der drei Sitzungen angepasst / ergänzt.

7.2 Prioritäten

Basierend auf den Analyse- und Prognoseergebnissen lassen sich folgende Bausteine für die Gesamtstrategie und weitere Entwicklung ableiten, die auch eine Grundlage für die Gesamtstrategie darstellen (Prioritäten sind nicht gewichtet, weisen also alle die gleiche Bedeutung auf).

- **Priorität 1**: Grundsätzlich ist bei der Weiterentwicklung von Gewerbeflächen die Strategie der **Nachverdichtung und Innenentwicklung** mit höchster Bedeutung zu behandeln, um einen Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Wie in der Analyse festgestellt werden konnte, kann mit diesen Flächenpotenzialen der Bedarf an Gewerbeflächen nicht gedeckt werden, so dass auch weitere Flächen benötigt werden. Der Innenentwicklung sollte vor dem weiteren Flächenverbrauch immer Vorrang eingeräumt werden, wenn geeignete Flächen zu Verfügung stehen.

- **Priorität 2**: **Ansässigen Firmen Vorrang bei der Entwicklung** geben. Die Befragungen und Expertengespräche haben gezeigt, dass Unternehmen am Standort bleiben wollen, allerdings in vielen Fällen Erweiterungsmöglichkeiten suchen und nicht in adäquater Form vorfinden. Zukünftig sollte es ein wesentliches Ziel sein, diese Unternehmen bei der Standortsuche zu unterstützen und hier die Rahmenbedingungen

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

zu schaffen, die Unternehmen am Standort zu halten. Eine Intensivierung der Kommunikation und Unterstützung der Unternehmen bei der Standortsuche ist dafür eine wesentliche Grundlage.

- **Priorität 3: Standorte nach unterschiedlichen Typen entwickeln:** Grundsätzlich weist die räumliche Struktur von Rottenburg am Neckar sehr große Unterschiede auf. Auch die Standortanforderungen von Unternehmen sind sehr unterschiedlich, so dass hier nicht alle Gewerbeflächen in Rottenburg am Neckar einer einheitlichen Nutzungsstrategie zugeführt werden können. Eine Unterscheidung nach Typen soll die Strategie mit einer möglichst breiten Abdeckung sämtlicher nachfragenden Branchen ermöglichen.

- **Priorität 4**: **Besonderheiten herausarbeiten:** Sowohl zu Attraktivierung des Standortes als auch zur Ansiedlung innovativer Branchen. Entwicklungen wie ein Gründerzentrum, ein Gewerbepark mit nachhaltigem Ansatz, Branchenansiedlungen im Anschluss an die Hochschule oder andere Ansiedlungen von Innovations- und Zukunftsbranchen können den Standort vom Umfeld abheben. Eine entsprechende Vermarktung des Standortes nach genauer Definition der Prioritäten und Besonderheiten bildet hier einen wesentlichen Baustein (Ziele u.a.: Gewerbeanfragen in definierten Branchen vorantreiben, Fachkräfte an den Standort ziehen).

- **Priorität 5**: **Wirtschaftsförderung etablieren, Kommunikation zwischen Verwaltung und Unternehmen ausbauen:** Ergebnis der Befragung und Expertengespräche war die klare Aussage, dass die Kommunikation und die Zusammenarbeit mit der Verwaltung noch verbessert werden kann. Die Stadt Rottenburg am Neckar verfügt heute über keine offizielle Wirtschaftsförderung. Diese ist für eine strategische Stärkung des Wirtschaftsstandortes eine wichtige Grundlage und sollte zeitnah etabliert werden.

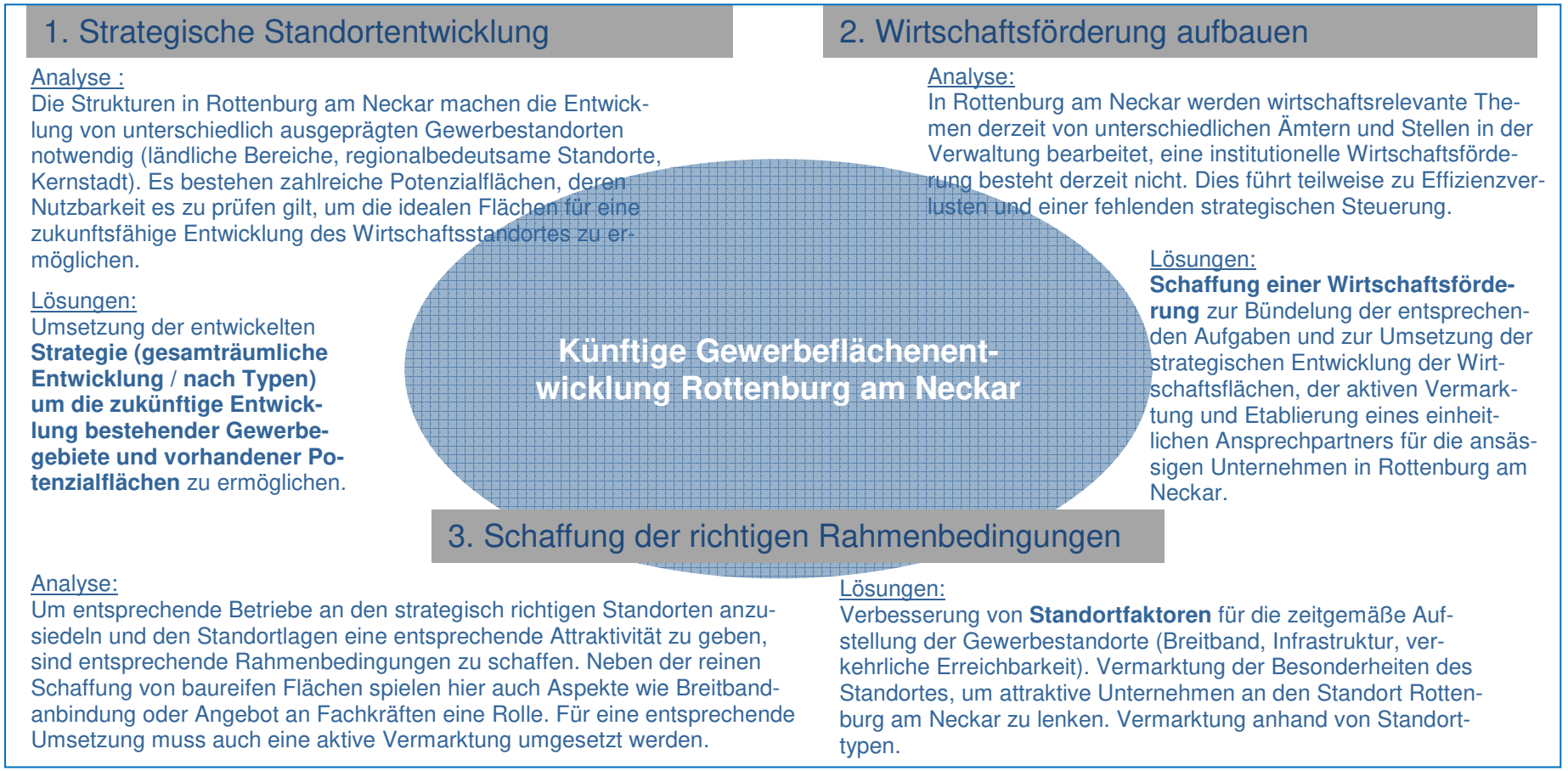
7.3 Gesamtstrategie

Die **Strategie der künftigen Gewerbeflächenentwicklung** in Rottenburg am Neckar basiert auf Basis dieser Prioritäten auf drei Säulen:

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

7.4 Strategie

Grafik: Drei Säulen der Strategie für die Gewerbeflächenentwicklung in Rottenburg am Neckar



Quelle: imakomm AKADEMIE 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

7.5 Säule 1: Strategische Standortentwicklung

Die wesentliche Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Rottenburg am Neckar ist die Verfolgung einer einheitlichen räumlichen Strategie, die einzelnen Standorten Funktionen zuweist und so die vorrangige Nutzung vorgibt. Dafür müssen in einem ersten Schritt die diskutierten Potenzialstandorte bewertet werden. Ziel ist es, die Standortlagen auszuarbeiten, die die beste Voraussetzung für eine Entwicklung als Gewerbefläche erkennen lassen. Auf dieser Basis soll mit den bereits etablierten Gewerbegebietslagen eine räumliche Gesamtstrategie entstehen, die allen Gebieten wesentliche zu entwickelnde Branchen und Betriebsgrößen sowie Rahmenbedingungen zuweist. So besteht die Möglichkeit, neu anfragende Unternehmen aktiv an Standorte zu lenken, die die besten Standortbedingungen haben. Durch eine Gesamtstrategie können auch neu zu entwickelnden Potenzialstandorten von Anfang an Funktionen und Nutzungen zugewiesen werden, die eine Entwicklung und Realisierung auch weiter vorantreiben können, da Unsicherheiten und abweichende Planungsansätze überwunden werden und gleichzeitig bestehende Risiken und Konfliktpotenziale möglichst gering gehalten werden können.

Letztlich sollte zwar einer Innenentwicklung immer Vorrang eingeräumt werden, da in Rottenburg am Neckar aber kaum noch freie Flächen zur Nachverdichtung bestehen, ist hier eine Gesamtstrategie zu definieren, die sowohl den Bestandsgebieten, als auch den Potenzialflächen vorrangige Ziele der Entwicklung zuweist. Da ähnliche Branchen zum einen durch die räumliche Nähe zueinander und eine gewisse Clusterbildung profitieren können und zum anderen ähnliche Standortanforderungen von benachbarten Unternehmen besser zu realisieren sind, ergeben sich Synergieeffekte von denen alle Seiten profitieren können.

7.5.1 Bildung von Gewerbeflächentypen

Als strategische Grundlage ist zu definieren, mit welchen Gebietstypen (unterschieden nach Größe, Lage, Erreichbarkeit, weiche Standortfaktoren, usw.) eine möglichst breite Abdeckung von nachfragenden Branchen besteht. Dies kann über unterschiedliche Ansätze ermittelt werden:

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

a) Für wen benötigt die Stadt Rottenburg am Neckar Flächen?

Wie die Analyseergebnisse gezeigt haben, bestehen Bedarfe durch die Nachfrage nach Standorterweiterungen oder –verlagerungen von bereits ansässigen Unternehmen (vgl. Ergebnisse der Unternehmensbefragung). Ergänzend ist in Rottenburg am Neckar eine große Zahl an Ansiedlungsanfragen gegeben, so dass neben einer Entwicklung des Bestandes auch Flächen für weitere Neuansiedlungen zu schaffen sind, um den Zielen einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes und einer Verringerung der Auspendlerzahlen zu folgen.

Die nachfragenden Unternehmen sind breit über verschiedene Branchen verteilt, die auch unterschiedliche Ansprüche an einen Firmenstandort haben, vor allem was Größe, Lage und infrastrukturelle Ausstattung, wie auch Konfliktpotenziale angeht. Die häufigsten Nachfragen (vgl. Nachfragen sowie Flächenbedarfe laut Unternehmensbefragung) sowie Branchen, die aufgrund der gegebenen Strukturen vor Ort und in der Region als wesentlich und strategisch sinnvoll erscheinen sind:

- Handwerk / KFZ (u.a. Erweiterung bzw. Neubau ansässiger Handwerker)
- Produzierendes Gewerbe (u.a. Zulieferer Baugewerbe, Automobilzulieferer, Metallverarbeitung, Holz / Regenerative Energien mit Bezug zur Hochschule Rottenburg am Neckar)
- Verkehr / Lagerei / Logistik
- Büroaffine Branchen / Dienstleistungen (u.a. Ingenieurbüros, Steuerberater, Medizin, Finanzdienstleister)
- Einzelhandel

Neben der reinen Betrachtung der Branchen können auch spezifische Standortanforderungen Berücksichtigung finden. So ist gerade mit Blick auf den Mangel an Fachkräften sowie der ansässigen Hochschule auch eine Ansiedlung von Start-Up Unternehmen und Gründern aus innovativen Zukunftsbranchen zu unterstützen.

Weiterhin besteht im Bereich Ergenzingen Ost in Rottenburg auch ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen laut Regionalplan Neckar-Alb, so dass der Blick bei der Weiterentwicklung auch über die kommunalen Grenzen hinausgehen und die Bedeutung der Flächenpotenziale im interkommunalen oder regionalen Sinn betrachten sollte. Dies betrifft vor allem eine Stärkung der Region durch die An-

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

siedlung renommierter Großunternehmen, die zugleich eine Bedeutungssteigerung für Rottenburg am Neckar wie auch die Region nach sich ziehen können.

Gerade die Betrachtung der nachfragenden Branchen zeigt, dass die **Gewerbeflächen unterschiedliche Rahmenbedingungen aufweisen müssen**. Während die Branchen Logistik und Lagerei vor allem eine große Fläche mit guter Erreichbarkeit benötigen, so sind büroaffine Branchen vor allem auf eine zentrale Lage und bestehende Infrastruktur angewiesen (auch weiche Standortfaktoren). Handwerk und produzierendes Gewerbe weisen hingegen häufig erhöhte Konfliktpotenziale (u.a. Lärm) auf, die in der Standortwahl auch Berücksichtigung finden müssen.

b) In welchen Lagen / mit welchen Rahmenbedingungen werden Standorte benötigt?

Auf Basis der potenziellen Branchen und spezifischen Nachfragegruppen ergeben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Gewerbegebietsentwicklung, die die wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Standortentwicklung bilden. Weiterhin zeigen die Anfragen, dass einige Branchen einen Standort in Autobahnnähe benötigen, andere aber die Nähe zur Kernstadt suchen, da Faktoren wie Anbindung und infrastrukturelle Angebote für die Mitarbeiter wichtig sind. Demnach werden in zusammengefasster Form (Fokus auf wesentliche Faktoren, diese können natürlich nicht abschließend sein):

- Flächen mit großen Einheiten in guter Erreichbarkeit, sowie geringem Konfliktpotenzial für Lärm, gerade durch Verkehr, aber auch Produktion im Schichtbetrieb (= regionalbedeutsame Flächen, Logistik / Verkehr, Produktion),
- „Flexible“ Flächen mit unterschiedlichen Größeneinheiten mit guter Infrastruktur und vergleichsweise geringem Konfliktpotenzial für Lärmemissionen mit größtmöglicher Nähe zur Kernstadt, (= Flächen nahe der Kernstadt für grundsätzlich gemischte klassische Nutzungen, inkl. Handwerk, KFZ),
- Flächen mit kleineren Einheiten zumeist historisch bedingt in bestimmten ländlich geprägten Ortschaften gelegen, angepasst an räumliche Strukturen (Gewerbeflächen in den Ortschaften, lokales Gewerbe, Handwerk),
- Flächen für kleinere Einheiten mit bestehender Infrastruktur in möglichst zentraler Lage mit geringen Lärmemissionen (Dienstleistungsunternehmen, Gründerzentrum/ Forschung, Branchen mit geringen Konfliktpotenzialen)

benötigt.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Von den oben genannten Branchen wurde ausschließlich der Bereich Einzelhandel nicht in den Typen berücksichtigt. Dies ist vor allem damit begründet, dass eine weitere Ausweitung von Einzelhandelsflächen nicht innerhalb von neuen Gewerbegebieten erfolgen sollte, um die Flächen für Gewerbe vorzuhalten. Die Entwicklung von Einzelhandel wird aber in der räumlichen Gesamtstrategie bei den bestehenden Gewerbegebieten berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass die nachgefragten Rahmenbedingungen grundsätzlich kaum an einem einheitlichen Standort umzusetzen sind, auch vor dem Hintergrund, dass die räumliche Ausdehnung von Rottenburg am Neckar grundsätzlich eine sinnvolle Verteilung von Flächen über das Stadtgebiet bei gleichzeitiger Vermeidung einer Zersiedelung anstreben sollte.

Darauf aufbauend sind Flächen für Gewerbestandorte folgender Typen zu definieren:

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Typisierung Potenzialflächen

Typ	Merkmale	Mögliche Branchen
Typ I Groß / Regional / Gut erreichbar	• Sehr gute Erreichbarkeit / Anbindung Autobahn • Große ebene Flächenpotenziale • Geringe Konfliktpotenziale • Möglichkeit der Ansiedlung regionalbedeutsamer Unternehmen oder Schaffung interkommunaler Gewerbestandorte.	• Verkehr / Lagerei / Logistik • Produzierendes Gewerbe (u.a. Automobilzulieferer) • Handwerk (bei größerem Flächenbedarf)
Typ II Zentral / Flexibel / ausreichend Platz	• Möglichst zentrale Lage im Stadtgebiet (Nähe Kernstadt) mit guter Anbindung an Kernstadt / Infrastruktur • Gute Anbindungsmöglichkeiten • Geringe Konfliktpotenziale • Flächenpotenziale mit Einheiten unterschiedlicher Größen	• Handwerk / KFZ • Produzierendes Gewerbe (u.a. Zulieferer Baugewerbe, Metallbau) • Dienstleistungsunternehmen (insbesondere bei größerem Flächenbedarf)
Typ III innovativ / wenig störend / klein	• Zentrale Lage im Stadtgebiet, auch in Nähe zu Wohngebieten bzw. in Mischgebieten, als urbaner Standort. • Weiche Standortfaktoren / Infrastruktur wichtig • Möglichkeiten der Schaffung von Büroflächen oder Räumlichkeiten für Start-Up Unternehmen (möglicherweise auch in bestehender Bebauung)	• Büroaffine Branchen / Dienstleistungen (u.a. Ingenieurbüros, Steuerberater, Medizin, Finanzdienstleister) • Innovative Branchen (IT; Kommunikation, Forschung (auch mit Bezug zur Hochschule)).
Typ IV örtlich angepasst / lokale Betriebe	• Flächenpotenziale in den Ortschaften • Ansiedlung nur angepasst an Gemeindegröße • Verkehrliche Erreichbarkeit in Teilen problematisch	• Handwerk / KFZ • Produzierendes Gewerbe

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

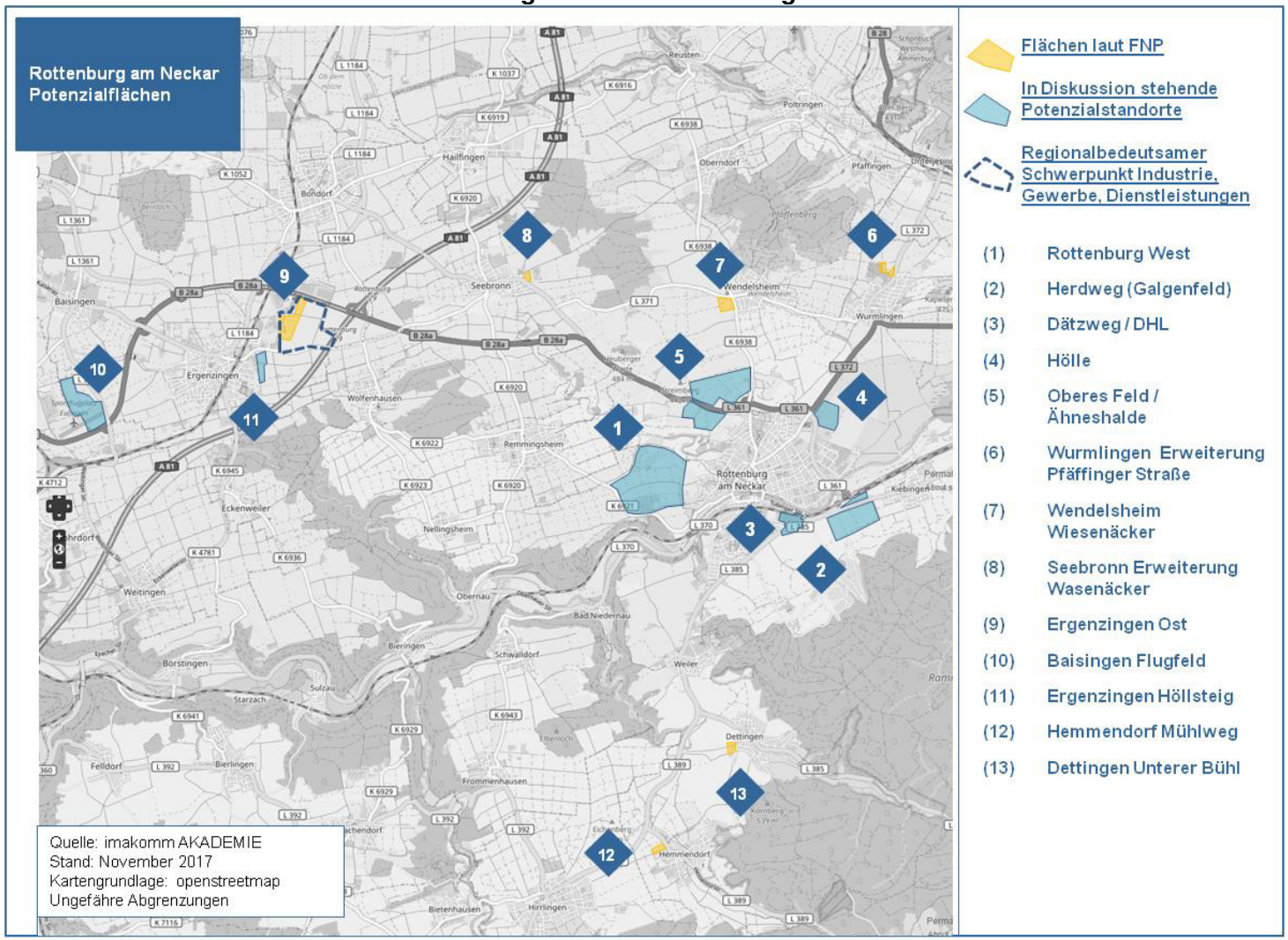
7.5.2 Strategie Potenzialstandorte

Wie im Rahmen der Prognose festgestellt werden konnte, gehen die Gewerbeflächenbedarfe der nächsten 15 Jahre noch über die vorhandenen Potenziale auf Basis der Nachverdichtung hinaus bzw. befinden sich die vorhandenen Planungsflächen konzentriert an bestimmten Standorten. Vor allem in der Kernstadt sind heute kaum noch verfügbare Flächenpotenziale gegeben, so dass hier für eine leistungsfähige Entwicklung des Gesamtstandortes zusätzliche Flächen geschaffen werden müssen. Aufgrund der Größe und differenzierten Struktur des Stadtgebietes von Rottenburg am Neckar (Ländlich geprägte Ortsschaften, Kernstadt mit mittelzentralen Versorgungsstrukturen, großflächige Gewerbeeinheiten aufgrund der Nähe zur Autobahn innerhalb des Einzugsgebietes der Region Stuttgart) ergeben sich Potenzialflächen an unterschiedlichen Standorten, die es differenziert nach den erarbeiteten Typen zu bewerten und einzuordnen gilt.

Die folgende Übersichtskarte zeigt sämtliche Standortlagen im Stadtgebiet auf, die aktuell für eine gewerbliche Entwicklung zur Diskussion stehen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Potenzialflächen Gewerbe im Stadtgebiet von Rottenburg am Neckar



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Für eine weitere Bewertung sind die Potenzialstandorte (noch unbeachtet ihrer planerischen Situation und Verfügbarkeit) den unterschiedlichen Typen zuzuordnen, um somit die Standorte nach ihrer Ausrichtung zu bewerten und innerhalb jedes Typs eine Standortstrategie für die Gewerbeflächen in Rottenburg am Neckar für die nächsten 15 Jahre herauszuarbeiten.

Die Karte auf der nächsten Seite lässt folgende Zuordnung der Potenzialflächen erkennen, die hier die besten Voraussetzungen für eine Realisierung dieser Typen haben:

- **Typ I Groß** / **Regional** / **Gut erreichbar**
  - Ergenzingen Ost
  - Baisingen Flugfeld

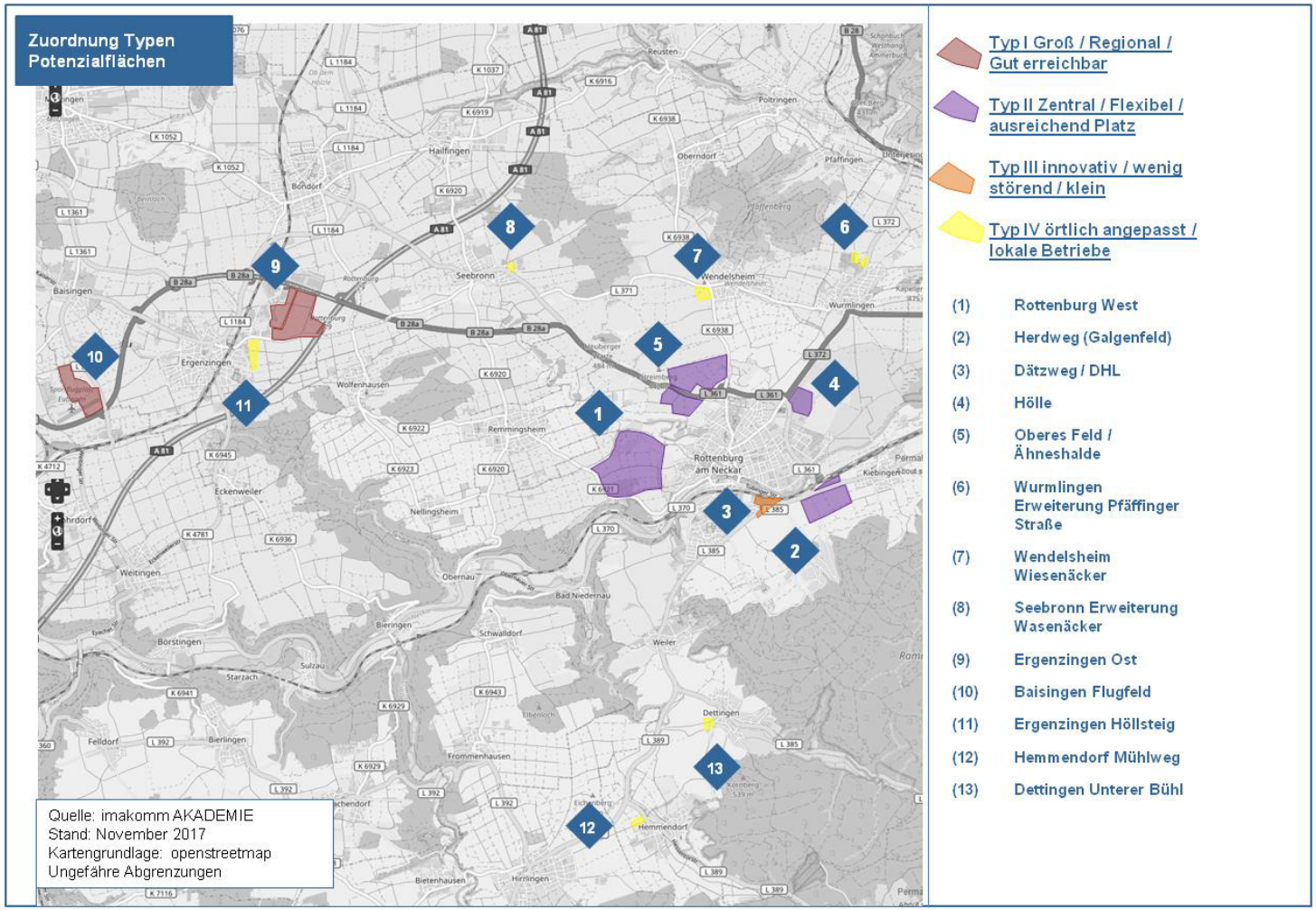
- **Typ II Zentral** / **Flexibel** / **ausreichend Platz**
  - Rottenburg West
  - Herdweg (Galgenfeld)
  - Hölle
  - Oberes Feld / Ähneshalde

- **Typ III innovativ** / **wenig störend** / **klein**
  - Dätzweg / DHL
  - Zusätzlich Nachverdichtung Kernstadt / Innenstadt

- **Typ IV örtlich angepasst** / **lokale Betriebe**
  - Wurmlingen Erweiterung Pfäffinger Straße
  - Wendelsheim Wiesenäcker
  - Seebronn Erweiterung Wasenäcker
  - Ergenzingen Höllsteig
  - Hemmendorf Mühlweg
  - Dettingen Unterer Bühl
  - ergänzt um weitere Erweiterungsflächen in den Ortschaften bei Nachweis des Bedarfs

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Einstufung der Potenzialflächen nach Typen



Quelle: imakomm AKADEMIE 2017

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Im Folgenden werden **die zu Typen zusammengefassten Potenzialflächen nach unterschiedlichen Kriterien bewertet**, um daraus den **Standort zu ermitteln**, der die **geringsten Konflikte erwarten lässt** und dessen Nutzen die **größten Realisierungschancen** aufweist. Als Kriterien wurden herangezogen:

- **Eigentum** / **Verfügbarkeit**: Fläche im privaten oder städtischen Besitz und ist eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit gegeben – Wesentliche Grundlage für eine sichere Planung.

- **Verkehrliche Anbindung PKW** / **LKW**: Zu beachten sind Anfahrbarkeit, gerade mit Schwerlastverkehr, Beeinträchtigungen von Ortschaften aufgrund von Zufahrt durch Ortschaften, Nähe zu Autobahn / überörtliche Verkehrswege. – Wesentlicher Faktor für die Standortbewertung.

- **Regionalplan** / **FNP:** Vereinbarkeit / Konflikte mit Zielen Regionalplan – Wesentlicher Faktor für die Standortbewertung.

- **Ökologische Risiken**: Risiken laut erfolgter ökologischer Gutachten (Durchführung nicht Bestandteil der vorliegenden Konzeption!) – Wesentlicher Faktor für die Standortbewertung.

- **Größe**: Fläche passend für entsprechenden Typ und die benötigten Flächen. – Wesentlicher Faktor für die Standortbewertung.

- **Derzeitige Nutzung**: Landwirtschaftliche Nutzung oder brachliegende Fläche im Siedlungskörper. – Wichtiger Faktor, aber kein direktes Ausschlusskriterium.

- **Anbindung ÖPNV**: Nähe zu bestehenden Buslinien, Aufwand zum Anschluss an das Netz und Entfernung nächster Bahnhof – Wichtiger Faktor, aber kein direktes Ausschlusskriterium.

- **Angrenzende Wohnbebauung**: Erwartete Konflikte durch Lärm und sonstige Emissionen, gerade durch Nähe zu Wohnbebauung – Wichtiger Faktor, Konflikte allerdings durch konkrete Planungen zu minimieren.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- **Synergieeffekte Nähe GE**: Erwartete Synergieeffekte durch Lärm durch Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten – Wichtiger Faktor, aber kein direktes Ausschlusskriterium.

- **Topographie** / **Relief**: Topographie innerhalb des Gebietes – Wichtiger Faktor, aber kein direktes Ausschlusskriterium, hat vor allem Auswirkungen auf Erschließungsaufwand.

- **Sichtbarkeit** / **Auswirkungen Landschaftsbild**: Weite Sichtbarkeit Standort und somit Auswirkung auf Stadtbild oder eher „versteckte" Lage – Faktor mit eher geringer Bedeutung, da Sichtbarkeit auch Vorteile für Standort bringen kann, bei entsprechender Gestaltung.

- **Imagewirkung**: Kann ein Standort mit einer Entwicklung sich positiv auf das Image der Stadt auswirken oder ist dies nicht zu erwarten (Hintergrund auch Sichtbarkeit) – Faktor mit eher geringer Bedeutung, da für grundsätzliche Entwicklung nicht ausschlaggebend, abhängig von Gestaltung und ansässigen Unternehmen.

Diese Kriterien sollen eine möglichst umfassende Bewertung des Standortes ermöglichen. Die Kategorien wurden auch mit bestehenden Untersuchungen der Stadt Rottenburg am Neckar abgeglichen, um hier eine vollständige Bewertung zu ermöglichen.

Die Kriterien weisen dabei nicht alle die gleiche Bedeutung für eine Standortentwicklung auf. Deshalb wurde eine Einteilung in drei Stufen vorgenommen. Stufe I umfasst die Kriterien, mit höchster Bedeutung für eine Standortbewertung. Diese können unter bestimmten Prämissen auch direkte Ausschlusskriterien für einen Standort sein. Die Standorte wurden weiterhin mit 1 (negativste Bewertung) bis 3 Punkten (beste Bewertung) für jedes Kriterium bewertet. Die einzelnen Bewertungsergebnisse nach Typen folgen im nächsten Abschnitt. Eine genaue Erläuterung der Bewertung der einzelnen Gebiete und Kriterien ist im Anhang des Konzeptes zu finden.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

a) Typ I Groß / Regional / Gut erreichbar

Grafik: Bewertung der Potenzialflächen Typ I

Gebiet	Kriterien Stufe I (höchste Bedeutung, 3-fache Wertung)		Kriterien Stufe II (mittlere Bedeutung, 2-fache Wertung)		Kriterien Stufe III (geringste Bedeutung, einfache Wertung)		Gesamtbewertung
Ergenzingen Ost	Eigentum / Verfügbarkeit	**1**	Derzeitige Nutzung	**1**	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	**3**	**Gesamtpunktzahl: 68**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	**3**	Anbindung ÖPNV	**2**			
	Regionalplan / FNP	**3**	Angrenzende Wohnbebauung	**3**			
	Ökologische Risiken	**3**	Synergieeffekte Nähe GE	**3**	Imagewirkung	**2**	
	Größe	**3**	Topographie / Relief	**3**			
Flugfeld Baisingen	Eigentum / Verfügbarkeit	**3**	Derzeitige Nutzung	**2**	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	**2**	**Gesamtpunktzahl: 65**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	**3**	Anbindung ÖPNV	**2**			
	Regionalplan / FNP	**2**	Angrenzende Wohnbebauung	**3**			
	Ökologische Risiken	**2**	Synergieeffekte Nähe GE	**1**	Imagewirkung	**2**	
	Größe	**3**	Topographie / Relief	**3**			
Maximal	15 x 3 (Faktor) = 45		15 x 2 (Faktor) = 30		6 x 1 (Faktor) = 6		**81**

grün = empfohlene Flächen zur Umsetzung

Begründung Ergebnis:

- Sehr gut geeignete Standorte, vor diesem Hintergrund die Entwicklung beider Standorte anstreben.
  → siehe auch nachfolgende Erläuterungen

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Bewertung:

Der Standort **Ergenzingen Ost** stellt bereits heute laut Flächennutzungsplan und Regionalplan den wesentlichen Standort für die Weiterentwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet dar. Der Standort weist mit seiner Autobahnanbindung und den Flächenpotenzialen einen idealen Standort, gerade auch für größere Einheiten, auf. Grundsätzlich ist für den Standort vor allem strategisch zu überlegen, in welcher Größenordnung hier weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden sollen. Mit einer überörtlichen regionalen Bedeutung des Standortes ist auch eine Entwicklung über die reinen Bedarfe von Rottenburg am Neckar hinaus möglich, allerdings sollte eine Entwicklung in Abschnitten erfolgen, um hier keine zu großflächigen Ausweisungen vorzunehmen. Die Beeinflussung von Ergenzingen durch den Standort Ergenzingen Ost ist aufgrund der Verkehrsanbindung als gering einzustufen. Die Entwicklungsflächen sind zusätzlich Richtung Osten ausgerichtet. Eine gewisse Begrenzung für den Standort ist trotzdem anzudenken, um für Rottenburg keine vollständige Konzentration von Gewerbe an diesem Standort umzusetzen (auch unter Berücksichtigung der Anfragen, gerade im Bereich der Kernstadt). Wie auch die Expertengespräche gezeigt haben, fühlen sich die ansässigen Unternehmen im Bereich Ergenzingen dem Standort Rottenburg am Neckar kaum zugehörig. Dadurch entstehen für die ansässigen Betriebe kaum positive Synergieeffekte für die Kernstadt, so dass hier auch vor allem die größeren Einheiten konzentriert werden sollten. Eine Umsetzung könnte hier relativ zeitnah erfolgen, vor allem mit Blick auf die Standorteinordnung laut Regionalplan.

Der Bereich **Baisingen Flugfeld** weist ebenfalls positive Rahmenbedingungen für eine Gewerbeentwicklung auf. Auch wenn der Standort innerhalb des Typs I nur Platz 2 erreicht, spricht die Gesamtpunktzahl doch für eine positive Bewertung. Grundsätzlich ist für den Standort festzuhalten, dass mit einer Realisierung ein neuer Gewerbestandort (mit Ausnahme des ansässigen DHL) entstehen würde, der im Sinne einer Zersiedelung auch kritisch zu betrachten ist, da es sich um ein autark gelegenes Gebiet handelt. Die Lage an der Gemarkungsgrenze zu Eutingen würde den Standort für eine interkommunale Entwicklung prädestinieren, die aufgrund der zusätzlichen Lage an der Regionsgrenze einen größeren zeitlichen Vorlauf für eine Umsetzung mit sich bringen würde, trotz des städtischen Besitzes.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass beide **Standorte eine Umsetzung für den gewerbeflächentyp I Groß / Regional / Gut erreichbar in Frage kommen**. Aufgrund der planerischen Sicherheit wäre der Standort **Ergenzingen Ost für eine kurzfristige Umsetzung vorzuziehen**, könnte aber mittel- bis langfristig **durch den interkommunalen Standort Flugfeld Baisingen / Eutingen ergänzt und entlastet werden**. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche in Ergenzingen mit Blick auf den Regionalplan möglicherweise zu verkleinern.

b) Typ II Zentral / Flexibel / ausreichend Platz

Grafik: Bewertung der Potenzialflächen Typ II

Gebiet	Kriterien Stufe I (höchste Bedeutung, 3-fache Wertung)		Kriterien Stufe II (mittlere Bedeutung, 2-fache Wertung)		Kriterien Stufe III (geringste Bedeutung, einfache Wertung)		Gesamtbewertung
Herdweg	Eigentum / Verfügbarkeit	1	Derzeitige Nutzung	1	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	1	**Gesamtpunktzahl: 56**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	3	Anbindung ÖPNV	2			
	Regionalplan / FNP	2	Angrenzende Wohnbebauung	2			
	Ökologische Risiken	1	Synergieeffekte Nähe GE	3	Imagewirkung	3	
	Größe	3	Topographie / Relief	3			
Oberes Feld	Eigentum / Verfügbarkeit	1	Derzeitige Nutzung	1	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	2	**Gesamtpunktzahl: 50**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	3	Anbindung ÖPNV	2			
	Regionalplan / FNP	2	Angrenzende Wohnbebauung	2			
	Ökologische Risiken	2	Synergieeffekte Nähe GE	1	Imagewirkung	2	
	Größe	2	Topographie / Relief	2			

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Bewertung der Potenzialflächen Typ II (Fortsetzung)

Gebiet	Kriterien Stufe I (höchste Bedeutung, 3-fache Wertung)		Kriterien Stufe II (mittlere Bedeutung, 2-fache Wertung)		Kriterien Stufe III (geringste Bedeutung, einfache Wertung)		Gesamtbewertung
Ähneshalde	Eigentum / Verfügbarkeit	2	Derzeitige Nutzung	1	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	1	**Gesamtpunktzahl: 55**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	3	Anbindung ÖPNV	2			
	Regionalplan / FNP	2	Angrenzende Wohnbebauung	3			
	Ökologische Risiken	2	Synergieeffekte Nähe GE	1	Imagewirkung	2	
	Größe	3	Topographie / Relief	1			
Maximal	15 x 3 (Faktor) = 45		15 x 2 (Faktor) = 30		6 x 1 (Faktor) = 6		**81**

grün = empfohlene Flächen zur Umsetzung

Begründung Ergebnis:

- grundsätzlich unterschiedliche Standortvor- und -nachteile, in Summe aber ähnliche Realisierungsbewertung.
- Für den Standort Ähneshalde gilt: die notwendige Nähe zur Kernstadt ist vorrangig bei gemeinsamer Entwicklung mit dem Standort Oberes Feld gegeben.
- Bezüglich der Verfügbarkeit gilt, dass der Standort Ähneshalde die größte Verfügbarkeit aufweist, wobei auch hier neben städtischen Flächen kleinparzellierter Privatbesitz besteht.
- In Summe können am Standort Herdweg durch eine räumliche Anpassung der Flächen die Rahmenbedingungen so angepasst werden, dass eine bessere Bewertung möglich wird. Vor diesem Hintergrund ist der Standort zu bevorzugen.

→ siehe auch nachfolgende Erläuterungen

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Bewertung der Potenzialflächen Typ II - Fortsetzung

Gebiet	Kriterien Stufe I (höchste Bedeutung, 3-fache Wertung)		Kriterien Stufe II (mittlere Bedeutung, 2-fache Wertung)		Kriterien Stufe III (geringste Bedeutung, einfache Wertung)		Gesamtbewertung
Rottenburg West	Eigentum / Verfügbarkeit	1	Derzeitige Nutzung	1	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	1	**Gesamtpunktzahl: 37**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	1	Anbindung ÖPNV	1			
	Regionalplan / FNP	1	Angrenzende Wohnbebauung	3			
	Ökologische Risiken	1	Synergieeffekte Nähe GE	1	Imagewirkung	1	
	Größe	3	Topographie / Relief	1			
Hölle	Eigentum / Verfügbarkeit	1	Derzeitige Nutzung	1	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	2	**Gesamtpunktzahl: 52**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	3	Anbindung ÖPNV	2			
	Regionalplan / FNP	1	Angrenzende Wohnbebauung	3			
	Ökologische Risiken	1	Synergieeffekte Nähe GE	3	Imagewirkung	2	
	Größe	2	Topographie / Relief	3			
Maximal	15 x 3 (Faktor) = 45		15 x 2 (Faktor) = 30		6 x 1 (Faktor) = 6		**81**

grün = empfohlene Flächen zur Umsetzung

Begründung Ergebnis:

- Erhebliche Störfaktoren vorhanden, die eine Umsetzung behindern. Aufgrund vorhandener besser geeigneter Standorte sollte die Standorte zur Umsetzung nicht weiter verfolgt werden.

→ siehe auch nachfolgende Erläuterungen

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017, Berücksichtigung vorliegender Untersuchungen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Bewertung:

Die Potenzialflächen in Kernstadtnähe wurden in den letzten Jahren schon häufig diskutiert und in verschiedenen Gutachten bewertet. Die Ergebnisse der unterschiedlichen Untersuchungen wurden auch in diese Kategorisierung eingebunden. Wie schon festgehalten, können einzelne Kriterien der Stufe I durchaus ein direktes Ausschlusskriterium darstellen. Für den Standort **Rottenburg West** kann dies vor allem durch die Schwierigkeiten bei der verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu den anderen Standorten bewertet werden, da hier ein erhöhter Aufwand aufgrund der relativ autarken Lage zur Kernstadt entstehen würde. Der Standort Rottenburg West erreicht deutlich die geringste Punktzahl. Für den Standort **Hölle** wurden vor allem die Auswirkung und die Risiken auf den Wasserhaushalt als sehr hoch eingestuft, so dass für den Standort das höchste ökologische Risiko vergeben wurde. Der Bereich Hölle weist grundsätzlich im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebietslagen Siebenlinden eine denkbare Gewerbegebietslage auf, die aber aufgrund der ökologischen Risiken und der Gesamtgröße gegenüber den anderen Standorten nachrangig zu bewerten ist. Vor diesem Hintergrund werden die **beiden Flächen für die weitere Strategie nicht weiter berücksichtigt**.

Die Potenzialflächen **Oberes Feld** und **Ähneshalde** wurden in der vorgestellten Tabelle getrennt bewertet. Grundsätzlich ist eine getrennte Entwicklung der beiden Flächen möglich. Eine alleinige Entwicklung des Standortes Oberes Feld erscheint aufgrund der Größe der verfügbaren Fläche nicht zukunftsfähig. Strategisch sollte ein Standort gefunden werden, der die Bedarfe für die nächsten 15 Jahre deckt und idealerweise auch flexibel in Abschnitten entwickelt werden kann. Die Größe des Gebietes Oberes Feld kann dies nicht abdecken, so dass es zu einer Verteilung auf unterschiedliche kleine Standorte führen würde, was die Schaffung von Synergieeffekten und die Bündelung von Infrastruktureinrichtungen konterkarieren würde. Der Standort Oberes Feld schließt allein betrachtet zusätzlich hohe Konfliktpotenziale ein, die neben der Größe auch die direkte Nähe zur geplanten Wohnbaufläche beinhalten. Der Standort Ähneshalde zeigt grundsätzlich auch die Möglichkeit einer alleinigen Entwicklung, allerdings weist der Standort eine Solitärlage auf und ist im Vergleich zu den sonstigen Standorten deutlich von der Kernstadt separiert. Da bei Typ II eine Fläche in größtmöglicher Kernstadtnähe gesucht wurde, muss dies in die Bewertung mit einfließen. **Vor diesem Hintergrund sind die Standorte Oberes Feld und Ähneshalde für eine Entwicklung idealerweise gemeinsam zu betrachten**.

Für die Standorte **Ähneshalde und Oberes Feld** kann eine Gesamtpunktzahl von 50 bzw. 55 Punkten verzeichnet werden. Der Unterschied zum Standort **Herdweg** (56 Punkte) ist

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

denkbar gering und spiegelt auch die Diskussion der letzten Jahre wider: Beide Standorte (Herdweg und Oberes Feld / Ähneshalde) weisen klare Hürden bei der Entwicklung auf, die letztlich abgewogen werden müssen, da Unterschiede bei den wesentlichen kritischen Aspekten bestehen. Grundsätzlich kann aus der Bewertung der Standorte kein klarer Favorit benannt werden. Vor diesem Hintergrund sollen die einzelnen wesentlichen Aspekte zwischen den Standorten im Folgenden abgewogen werden:

- Alle Standorte weisen **ökologische Risiken** auf und sind heute landwirtschaftlich genutzte Flächen. Während im Bereich Herdweg die Beeinträchtigung von Wasser und Klima wesentliche Aspekte sind, so steht beim Standort Oberes Feld / Ähneshalde die Biotoplage im Gebiet und das Wasser im Vordergrund. Grundsätzlich werden die Risiken im Bereich Herdweg in den vorliegenden Gutachten einheitlich höher eingestuft. Allerdings ist festzuhalten, dass gerade die klimatischen Auswirkungen durch die Beibehaltung einer Grünzäsur durchaus vermindert werden könnten, während die Lage der Biotope teilweise klar in das Gebiet fällt oder die Flächen um einen wesentlichen Anteil reduziert werden müssten und den Bereich Ähneshalde noch mehr zu einem Solitärstandort werden lassen.
  → Somit sind in beiden Bereichen mit Blick auf die ökologischen Risiken hohe Hürden gegeben, die es zu berücksichtigen gilt, die aber in keinem Fall ein vollständiges Ausschlusskriterium darstellen. Möglichkeiten der Minimierung der Auswirkungen im Bereich Herdweg sind eher gegeben.

- Bezüglich der **Verfügbarkeit** ergibt sich für den Standort Ähneshalde der Vorteil größerer Flächen, die sich im Besitz der Stadt sowie der Hospitalstiftung (Verfügbarkeit hier trotzdem nicht gesichert) befinden und somit nicht so kleinparzelliert sind, wie die anderen Standorte. Gerade für die Bereich Herdweg und Oberes Feld sind aktuell nicht planbare Besitzverhältnisse zu verzeichnen, die eine Planung konterkarieren oder deutlich verlängern können und mit hoher Priorität nach einer ersten Standortentscheidung zu klären sind.
  → Besitzverhältnisse an allen Standorten in Teilen unklar. Für den Bereich Ähneshalde ist die beste Verfügbarkeit zu verzeichnen.

- Die **Nähe zur Wohnbebauung** besteht sowohl im Bereich Oberes Feld, als auch am Herdweg. Durch eine Begrenzung der Fläche am Herdweg kann hier ein entsprechender Abstand eingehalten werden, oder die angrenzenden Bereiche sind mit ausschließlich nicht störendem Gewerbe zu realisieren. Im Bereich Oberes Feld würde

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

eine weitere Begrenzung das Gebiet noch mehr verkleinern, so dass eine gewerbliche Nutzung nur noch eingeschränkt möglich wäre. Der direkte Konflikt zwischen Wohnbau- und Gewerbefläche wäre hiermit kaum lösbar.

→ Ähnliche Voraussetzungen: Mit einer Verkleinerung der Fläche im Bereich Herdweg könnte sowohl die klimatische Problematik als auch die Wohnraumnähe zu Kiebingen verringert werden. Im Bereich Oberes Feld könnte hier auch ein entsprechender Abstand durch eine Verkleinerung ermöglicht werden, der das Gebiet als Gewerbefläche aber nur noch schwer als leistungsfähiger Standort umsetzbar machen würde.

- Die **Sichtbarkeit** der Gebiete lässt an allen Standorten eine Beeinflussung des Stadtbildes nicht ausschließen. Grundsätzlich muss aber eine Sichtbarkeit nicht nur kritisch betrachtet werden, da mit einer hochwertigen Gewerbegebietsplanung auch eine imagebildende Entwicklung erreicht werden kann, die eben auch positive Effekte aufweist. Die Sichtbarkeit von Gewerbegebietsflächen ist somit aus gutachterlicher Sicht nicht vorrangig zu betrachten, sondern es sich vor allem auf eine hochwertige Entwicklung zu achten (Durchgrünung, Nachhaltige Aspekte, Außengestaltung, Konzepte für Parken und Freiraumkonzepte…). Diese Impulse sind im Bereich Herdweg durch die zukünftige Lage nahe der Bundesstraße in der Ebene höher einzustufen.

  → Sichtbarkeit kann positive Impulse für Standort Rottenburg bringen und somit kein vorrangiger Risikofaktor für die Entwicklung.

- Die **topographischen Bedingungen und die Lage** sind im Bereich Oberes Feld / Ähneshalde kritischer zu bewerten als im Bereich Herdweg. Die Beschränkung auf kleine bis mittlere Einheiten stellt gerade an der Ähneshalde in sämtlichen Untersuchungen ein wesentliches Ergebnis dar. Eine Realisierung wäre trotz der Topographie möglich, die Erschließungskosten würden deutlich höher ausfallen, so dass eine Attraktivität des Standortes aufgrund höherer Preise sinken könnte. Weiterhin schafft die Topographie eine gewisse Trennung zur Kernstadt, während der Standort Herdweg hier die direktere Anbindung, auch an die Bereiche Dätzweg / DHL und Siebenlinden hat, so dass Möglichkeiten zur Schaffung von Synergieeffekten grundsätzlich eher bestehen.

  → Topographische Bedingungen am Standort Oberes Feld / Ähneshalde kritischer zu bewerten und würden Erschließungskosten erhöhen. Umsetzung ist trotzdem möglich. Der Standort Herdweg weist von der Lage die größere Nähe

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

zu den bestehenden Gewerbegebietslagen auf, so dass positive Kopplungseffekte hier besser zu erreichen sind.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass **alle Standorte (Herdweg und Oberes Feld / Ähneshalde) keine idealen Rahmenbedingungen aufweisen**, bzw. Aspekte, die es bei einer gewerblichen Entwicklung zu berücksichtigen gilt. Beim Vergleich der Standortlagen zeigt sich aber, dass **für den Bereich Herdweg grundsätzlich eher die Möglichkeit besteht auf die kritischen Aspekte zu reagieren, bei gleichzeitiger Schaffung eines leistungsfähigen Gewerbestandortes**. Grundsätzlich ist am Herdweg eine hochwertige Entwicklung in Abschnitten von Westen aus anzustreben. Der Standort weist aus gutachterlicher Sicht die besseren Realisierungschancen auf, da die Standortlage auch für Unternehmen die deutlich höhere Attraktivität aufweist, auch durch die zukünftige Lage nahe der B 28 neu. **Aus gutachterlicher Sicht wäre der Standort Herdweg somit mit der höheren Priorität zu verfolgen**, wobei die Thematik der Flächenverfügbarkeit in einem ersten Schritt zu prüfen wäre. Für den Bereich Oberes Feld / Ähneshalde erscheint eine gemeinsame Umsetzung schwer möglich, da gerade im Bereich Oberes Feld ein erhöhtes Konfliktpotenzial besteht (vergleiche Bewertung und erreichte Punktzahl). Somit wäre, bei einer fehlenden Verfügbarkeit der Flächen am Herdweg eine Entwicklung des Bereich Ähneshalde als alleiniger Standort anzudenken. Die Standortlage (topographisch abgesetzt zur Kernstadt) würde diese Entwicklung aber aus gutachterlicher Sicht nur als nachrangige Lösung einstufen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

c) Typ III innovativ / wenig störend / klein

Gebiet	Kriterien Stufe I (höchste Bedeutung, 3-fache Wertung)		Kriterien Stufe II (mittlere Bedeutung, 2-fache Wertung)		Kriterien Stufe III (geringste Bedeutung, einfache Wertung)		Gesamtsamtbewertung
Dätzweg / DHL	Eigentum / Verfügbarkeit	3	Derzeitige Nutzung	3	Sichtbarkeit / Auswirkungen Landschaftsbild	3	**Gesamtsamtpunktzahl: 71**
	Verkehrliche Anbindung PKW / LKW	3	Anbindung ÖPNV	3			
	Regionalplan / FNP	3	Angrenzende Wohnbebauung	1			
	Ökologische Risiken	3	Synergieeffekte Nähe GE	3	Imagewirkung	3	
	Größe	1	Topographie / Relief	3			
Maximal	15 x 3 (Faktor) = 45		15 x 2 (Faktor) = 30		6 x 1 (Faktor) = 6		**81**

grün = empfohlene Flächen zur Umsetzung

Begründung Ergebnis:
- Grundsätzliche Eignung des Standortes vorhanden, da durch den Typ III wesentliche Störpotenziale minimiert werden können.

→ siehe auch nachfolgende Erläuterungen

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017

Eine Entwicklung des Gewerbegebietstyps III ist grundsätzlich nur am Standort Dätzweg / DHL zu verfolgen. Der Standort weist sehr gute Rahmenbedingungen für eine entsprechende Nutzung im Bereich Dienstleistungen / büroaffine Branchen auf. Im westlichen Teil ist eine Entwicklung mit Mischgebietscharakter mit einer Durchmischung mit Wohnbebauung anzustreben, so dass ein attraktives urbanes Quartier entwickelt werden kann. Nutzungen, wie ein Gründerzentrum sind für diesen Bereich denkbar. In Kooperation mit der Hochschule oder ansässigen Unternehmen kann darüber die Ansiedlung von innovativen Jungunternehmen unterstützt werden, was auch eine wesentlichen Maßnahmen für den Fachkräftemangel darstellt. Im östlichen Bereich des Standortes Dätzweg / DHL wäre bei Abbruch der bestehenden Gebäudestrukturen auch eine Nutzung durch Gewerbe denkbar. Hiermit könnte zu-

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

mindest für die vergleichsweise kleine Fläche eine schnelle Umsetzung erreicht werden, und erste neue Flächen angeboten werden (gerade auch für ansässige Unternehmen mit Erweiterungsabsichten). Entwicklungen wie ein Handwerkerpark wäre für diese Standortlage denkbar.
Ergänzt werden kann dieser Typ idealerweise durch eine Nachverdichtung in der Kern- und Innenstadt. Gerade Angebote wie medizinische Versorgung, Anwaltskanzleien oder Banken / Versicherungen können in der Innenstadt zusätzlich Frequenz bringen (v.a. Nutzung Obergeschosse, ergänzend zum Einzelhandel) und sollte somit nicht ausschließlich an dezentralen Standorten entwickelt werden.

Zusammenfassend ist für den Typ III innovativ / wenig störend / klein ist die **Entwicklung am Standort Dätzweg** / **DHL** unter Ergänzung einer **Nachverdichtung in der Kernstadt** zu verfolgen. Der Standort hat in der Gesamtentwicklung der Kernstadt aufgrund der Verfügbarkeit eine **vorrangige Priorität.**

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

d) Typ IV örtlich angepasst / lokale Betriebe

Für die Standortlagen im weiteren Stadtgebiet, also den **sonstigen Ortschaften**, wurde keine Bewertung einzelner Flächen anhand Kategorien vorgenommen, da die angegebenen Flächen laut Flächennutzungsplan keine abschließende Liste bilden können. Grundsätzlich ist aus strategischer Sicht eine angemessene Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in den Ortschaften zu unterstützen. Bei einem Bedarfsnachweis, v.a. für die Erweiterungswünsche ortsansässiger Betriebe sollte den Ortschaften eine angemessene Entwicklung ermöglicht werden.

Für die Ortsschaften im nördlichen Stadtgebiet bleibt festzuhalten, dass die Ausweitung von Gewerbeflächen mit der Prüfung der Belastbarkeit der Ortschaften durch Verkehr und Lärm einhergehen sollte, gerade für weitere Neuansiedlungen, da v.a. die Ortschaften **Seebronn und Hailfingen** aufgrund der Autobahnnähe durchaus eine hohe Attraktivität aufweisen.

Speziell anzusprechen sind weiterhin Kiebingen und Ergenzingen. Für **Kiebingen** ist im Bereich des Herdwegs im östlichen Bereich bei Realisierung auch eine entsprechende Fläche für die eigene Gewerbeentwicklung anzustreben, da hier durchaus noch Bedarfe festgehalten wurden, die aus gutachterlicher Sicht in den bestehenden Gewerbegebietslagen nur schwer umsetzbar sind. In **Ergenzingen** sollte das Gebiet Höllsteig ebenso dem lokalen Gewerbe vorgehalten werden und eine klare strategische Trennung zum Bereich Ergenzingen Ost erfolgen. Somit kann der eigene ländliche Charakter von Ergenzingen trotz Entwicklung des Standortes Ergenzingen Ost am besten gewahrt bleiben.

Für die Entwicklung des Typ IV und somit der Gewerbeflächen in den **Ortschaften** ist eine **angepasste Entwicklung** zu unterstützen, gerade was **Erweiterungsanfragen** örtlich ansässiger Unternehmen angeht. Nur so kann eine intakte und leistungsfähige Gewerbestruktur im gesamten Stadtgebiet erreicht werden. Die Strategie bezieht sich hier bewusst nicht auf eine umfassende Auswahl konkreter Standorte, da die entsprechenden Bedarfe und Anfragen hier nicht umfassend auf die nächsten 15 Jahre zu planen sind und eine angepasste Entwicklung in den Ortschaften einen fortlaufenden Prozess darstellt.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

e) Zeitlicher Rahmen Umsetzung

Wie schon bei den einzelnen Standorten angesprochen, gibt es bei den zeitlichen Entwicklungsmöglichkeiten bei den Gebieten Unterschiede, die sich vor allem aufgrund der Besitzverhältnisse und der aktuellen Planungssituation ergeben.

Eine **kurz- bis mittelfristige Umsetzung** ist grundsätzlich bei den empfohlenen Flächen nur bei den Gebieten Ergenzingen Ost und Dätzweg / DHL denkbar. Hier sind die Planungen zu konkretisieren und zeitnah anzustreben. Für die Kernstadt zeigt sich, dass ausschließlich der Standort Dätzweg / DHL zeitnah einer Nutzung zugeführt werden kann, so dass neben Nutzungen des Typs III im Osten in hochwertiger Form auch die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe oder Handwerk anzudenken ist. Damit könnte zumindest einen Teil der Anfragen der ansässigen Unternehmen gedeckt werden. Weiterhin können Entwicklungen in den Ortschaften zum Teil zeitnah angestoßen werden, die Prioritäten sind hier im Einzelfall zu bestimmen.

Die weiteren Standorte an der Kernstadt, gerade der Bereich Herdweg, werden grundsätzlich nur **mittel- bis langfristig** zu entwickeln sein. Mit der notwendigen Änderung des Regionalplans sind hier bereits zeitliche Rahmen für die Änderung von circa zwei Jahren vorzusehen. Weitere Klärungen der Besitzverhältnisse, Bebauungsplanerstellung, sowie Erschließung würden entsprechend noch folgen und sind zeitlich nicht genau zu konkretisieren. Um hier einen möglichst straffen Zeitrahmen einzuhalten, sind die einzelnen Schritte (vgl. Empfehlung Erste Schritte) direkt anzugehen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

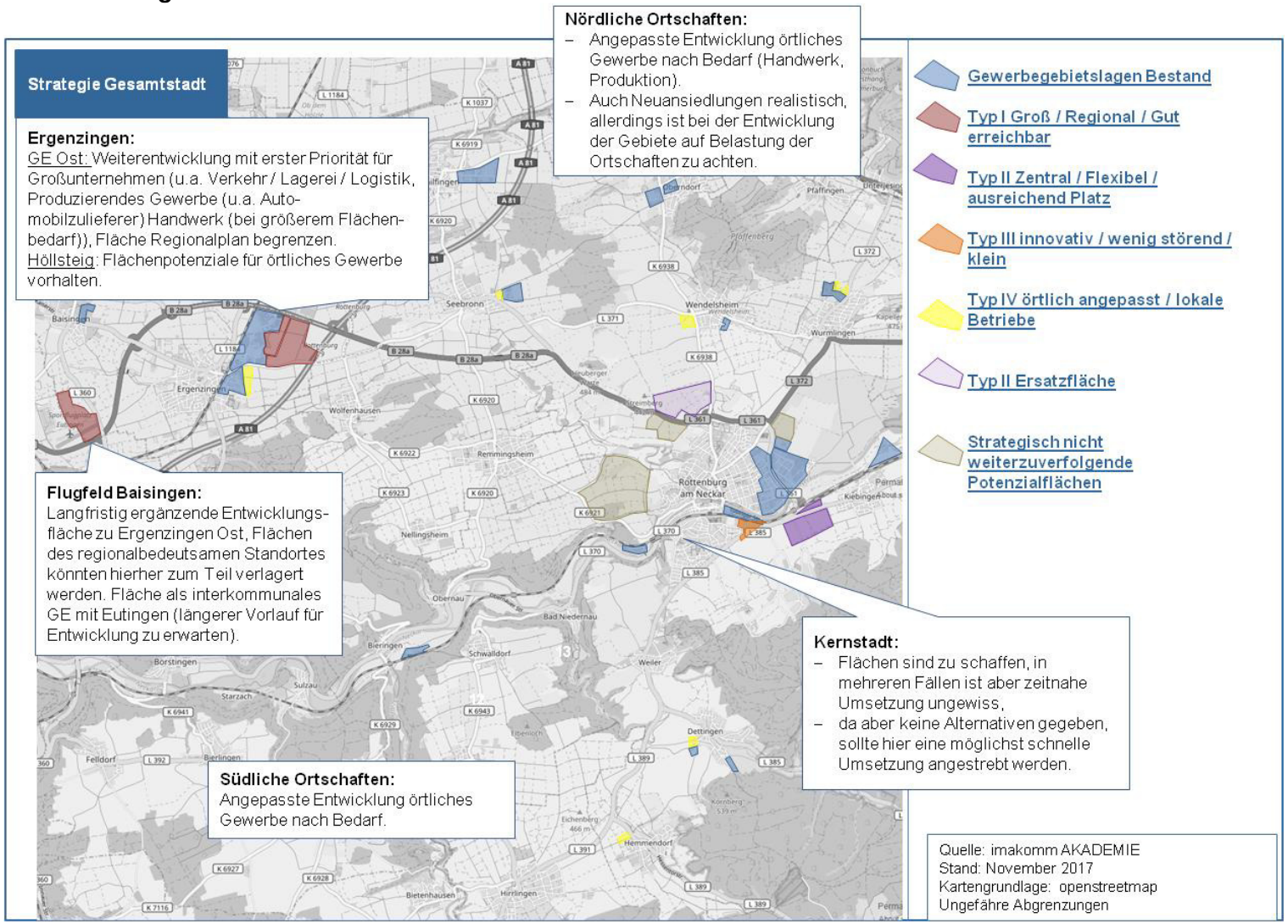
7.5.3 Strategie Gesamtstadt Rottenburg am Neckar

Neben der strategischen Ausrichtung der Potenzialflächen im Stadtgebiet sind natürlich auch die bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Auch wenn hier heute nachweislich nur noch geringe Flächenpotenziale bestehen, so ist doch auch für diese Bereich eine Strategie zu verfolgen, damit beim Freiwerden von Flächen entsprechend strategisch reagiert werden kann und so langfristig auch in diesen Bereichen ähnliche Branchen zu bündeln. Weiterhin sind die Rahmenbedingungen und die infrastrukturelle Ausstattung in allen Bereichen zukunftsfähig zu halten, da eine Erhalt der ansässigen Firmen am Standort, gerade beim starken Wettbewerb im Umland, vorrangiges Ziel sein muss.
Die strategische Ausrichtung der einzelnen Standorte ist den Karten auf den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

Gerade für Einzelhandelsansiedlungen (mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment) sind hier auch die bestehenden Gebiete und somit eine Konzentration v.a. im Bereich Siebenlinden vorzusehen. In den neuen Gebieten sollte hingegen ein Ausschluss von Einzelhandel erfolgen, um diesen, inklusive des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, zu konzentrieren und somit Flächen für Gewerbeansiedlungen vorzuhalten.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

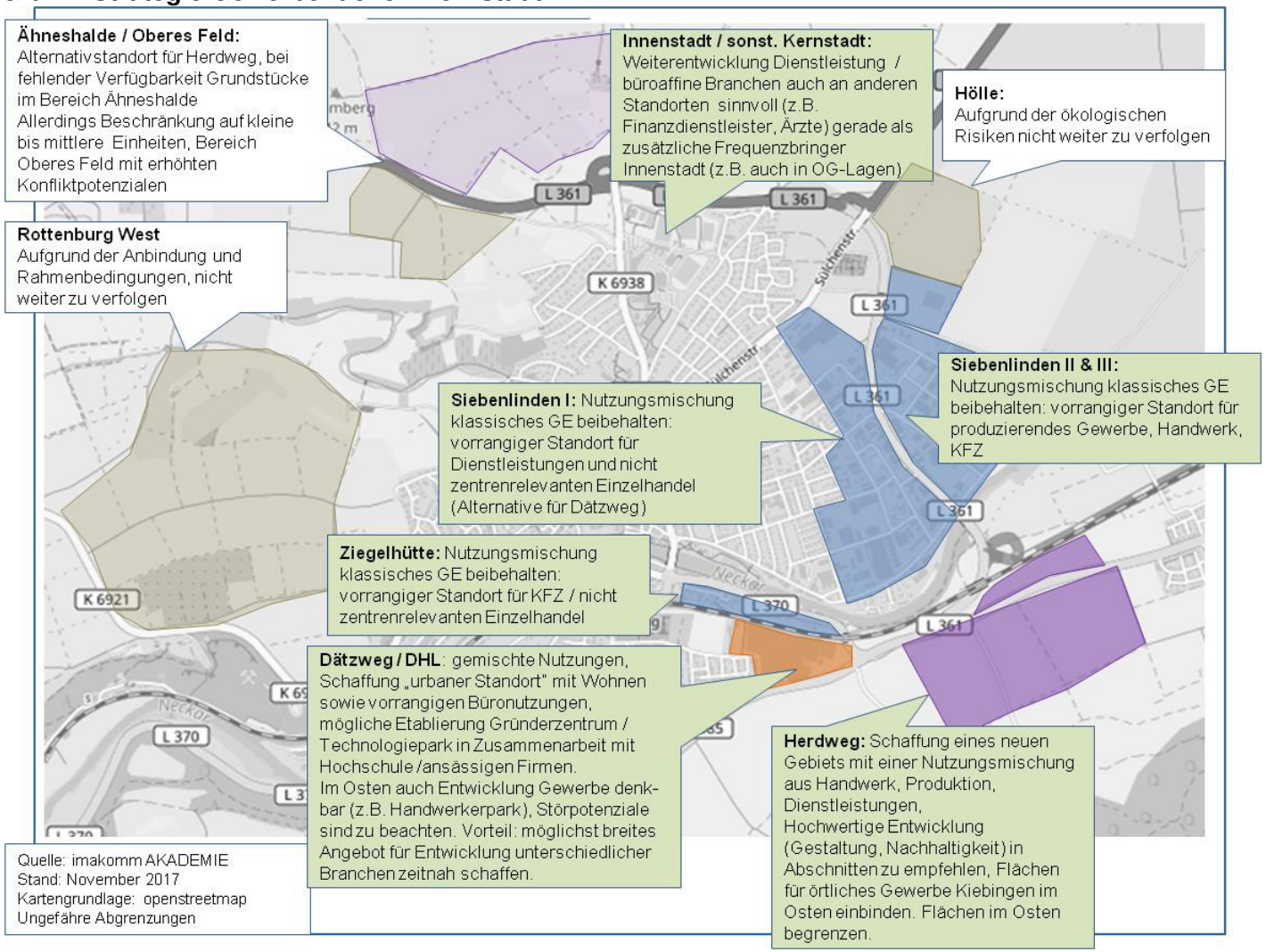
Grafik: Strategie Gewerbeflächen Gesamtstadt



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Strategie Gewerbeflächen Kernstadt



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Konkretisierung: Startups an den Standort führen / Gründerzentrum

Die Stadt Rottenburg am Neckar liegt nahe der Region Stuttgart, im Landkreis Tübingen, so dass im näheren Umfeld auch zahlreiche innovative Standorte bestehen. Demnach sind auch zahlreiche Gründerzentren oder Technologieparks im Umfeld von Rottenburg am Neckar ansässig, die entsprechenden Unternehmen die Etablierung am Markt erleichtern sollen. Auch die Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg als eine staatliche Hochschule für angewandte Wissenschaften bringt ein großes Innovationspotential hervor.

Gründerzentren sind Einrichtungen für innovative Jungunternehmen und Startup-Unternehmen indem entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden, die zum einen Kosteneinsparungen (geringe Mieten, gemeinsame Infrastruktur) ermöglichen, aber auch Entwicklungsvorteile, wie eine Vernetzung oder entsprechende Service- und Fortbildungsangebote bieten. Mit diesen Rahmenbedingungen soll es erreicht werden, qualifizierte Arbeitskräfte und innovative Branchen an den Standort zu lenken und einen entsprechenden Technologie- und Wissenstransfer zu ermöglichen.

Gerade im Hinblick auf die Innovationskraft der Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg, ist die Realisierung eines Gründerzentrums als sinnvolle Ergänzung einzustufen.

Ein Gründerzentrum bietet die Möglichkeit **Start-Up-Unternehmen aus innovativen Branchen an den Standort zu lenken**, indem entsprechende Räumlichkeiten zu günstigen Mieten angeboten werden, die durch gemeinsam nutzbare Einrichtungen wie Konferenzräume, Labore, etc. ergänzt werden. Weiterhin sind **Beratungsangebote** eine wesentliche Ergänzung (Unterstützung durch ansässige Unternehmen, IHK, Standortagentur Tübingen – Reutlingen – Zollernalb). Auch nach der Startphase können solche Betriebe den Standort langfristig bereichern. Um hier nicht in die direkte Konkurrenz mit den Angeboten der Nachbarstädte zu treten, wären **denkbare Branchen** für spezialisierte Gründerzentren zu **prüfen**, auch unter **Einbeziehung größerer ansässiger Betriebe**, die möglicherweise bereit wären in ein entsprechendes Vorhaben zu investieren, um Unternehmen an den Standort zu bringen, die ihre Arbeit sinnvoll ergänzen könnten oder aber ihr Know-How über Beratungsangebote einzubringen. Weiterhin können durch ansässige Unternehmen Patenschaften für Jungunternehmen geschaffen werden, um hier direkte Kontakte und ein Wissensaustausch sowie Unterstützung bei individuellen Fragestellungen zu ermöglichen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Für die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens bestehen auch zahlreiche Netzwerke wie auch Fördermöglichkeiten, nicht nur für die Unternehmen selbst, sondern auch die Kommunen bei einer entsprechenden Realisierung.

Neben den regionalen Ansprechpartnern, wie IHK, der Regionalen Wirtschaftsförderung oder örtlichen Banken sind u.a. folgende Ansätze zur Suche von Fördermöglichkeiten vorhanden:

- www.foerderdatenbank.de
- www.technologiezentren.com
- www.efre-bw.de
- www.l-bank.de

Vor einer entsprechenden Realisierung eines Gründerzentrums mit kommunalen Mitteln wären somit in den ersten Schritten

(1) sinnvolle Branchen und deren Potenziale zu prüfen,

(2) eine intensive Kommunikation mit ansässigen Unternehmen / Hochschule und deren Interessen einer Investition zu betrachten,

(3) Fördermaßnahmen in Rücksprache mit regionalen Akteuren einzubeziehen,

(4) Vermarktungsmaßnahmen zu entwickeln,

um so einen strategisch umfassenden Ansatz als Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung vorliegen zu haben.

Konkretisierung: Entwicklung nachhaltiger Wirtschaftsflächen

Die Steuerung einer nachhaltigen Entwicklung von Wirtschaftsflächen ist eine immer mehr an Bedeutung zunehmende Thematik. 1987 wurde der Begriff der Nachhaltigkeit im Brundtland Bericht wie folgt definiert: Nachhaltig ist eine Entwicklung, „die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.“[18] In Bezug auf die Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen in Rottenburg am Neckar ist die **Anwendung**

[18] Hauff, V. (1987): o.S.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

nachhaltiger Maßnahmen sowohl für die Bestandsentwicklung als auch bei der Neuentwicklung von Wirtschaftsflächen von großer Bedeutung. Zu diesem Zweck gibt es zahlreiche Möglichkeiten Nachhaltigkeit einzubinden.

Diese können nach **dem Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung** gegliedert werden. Das Modell beinhaltet die Bereiche Ökologie, Ökonomie bzw. Wirtschaft und Soziales. Die Einbindung der **Ökologie** kann durch nachhaltiges Bauen, sowie die Reduzierung von Emissionen und des Flächenverbrauchs erfolgen. Auch eine Nutzungsminimierung der fossilen Ressourcen ist Teil einer nachhaltigen Entwicklung eines Standortes. In der **Ökonomie** leisten flexibel nutzbare Immobilien aber auch regionale Wertschöpfungsketten einen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Wirtschaftlich nachhaltig ist auch die Maxime, dass nur so viel einer Ressource entnommen werden darf, wie im gleichen Zeitraum auch nachwachsen kann. **Soziale Faktoren** wie gemeinsame Infrastrukturen, ein nachhaltiges Gewerbegebietsmanagement und die stetige Einbindung der beteiligten Akteure sind ebenfalls Maßnahmen, welche bei einer nachhaltigen Entwicklung Beachtung finden müssen. Die Erhaltung des sozialen Friedens und die Wertschätzung von Regionalität auf verschiedenen Ebenen muss ebenso Teil einer nachhaltigen Entwicklung sein. Die denkbaren konkreten Maßnahmen und Möglichkeiten der Umsetzung gehen aber auch noch weit über diese Bausteine hinaus und stellen ein umfassendes Aufgabenfeld dar.

Die Umsetzung eines **nachhaltigen Gewerbegebiets** bringt zahlreiche Chancen und Pflichten mit sich. Prof. Dr. Georg Müller-Christ von der Universität Bremen definiert nachhaltige Gewerbegebiete als „ein interkommunales oder lokales System freiwilliger, aber gemeinsam organisierter Kooperationen zwischen verschiedenen Akteuren eines Gebiets, die eine gemeinsame Vision einer nachhaltigen Sicherung der gemeinsamen ökonomischen, sozialen und ökologischen Ressourcenquellen teilen und die dafür bereit sind, kollidierende Interessen zu akzeptieren und in Aushandlungsprozessen zu bewältigen.“[19] Diese Zusammenarbeit kann über technische Dimension wie ein gemeinsames Ressourcenmanagement oder weitere Kooperationsdimensionen erfolgen. Um das Ziel eines nachhaltigen Gewerbegebiets zu erreichen ist es von großer Bedeutung, dass die vorhandenen **gesetzlichen Vorgaben übertroffen** werden.
Die Umsetzung eines umfassenden nachhaltigen Gewerbegebiets ist nicht immer an jeder Stelle einfach. Aus diesem Grund ist es sinnvoll sich mit einzelnen passenden Maßnahmen

[19] Müller-Christ, G. (2009): S. 8

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

auf verschiedenen Handlungsebenen auseinanderzusetzen. Nachfolgend werden dazu beispielhaft einige alternative Umsetzungsmöglichkeiten erläutert.

Im Rahmen der **Bauleitplanung** können nachhaltige Maßnahmen im Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen verankert werden. Durch die Festlegung der Gebäudestandorte, deren Anbindung an die Infrastruktur, sowie der energetischen Standards werden die Rahmenbedingungen für die nachhaltige Entwicklung der bestehenden und der zu entwickelnden Wirtschaftsflächen festgelegt.

Doch auch die **Verwaltung** der Stadt Rottenburg am Neckar muss über die reinen Planungsinstrumente hinaus, die Möglichkeiten zur **Regulierung der nachhaltigen Entwicklung** von Wirtschaftsflächen nutzen. Durch die Schaffung von Belohnungs- und Anreizansätzen, sowie durch die Schaffung der benötigten Infrastruktur, müssen von kommunaler Seite die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung geschaffen werden.

Die Umsetzung von Maßnahmen hin zu einer nachhaltigeren Entwicklung des Standorts stellt insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen eine Herausforderung dar. Zu diesem Zweck ist es von großer Bedeutung, dass diese sich gemeinschaftlich der Thematik nähern. Durch die Koordination gemeinsamer Aktivitäten können auch investitionsintensive Maßnahmen langfristig umgesetzt werden. Diese **Zusammenschlüsse von Unternehmen** können durch Rechtsformen, wie beispielweise Genossenschaften oder GmbHs in eine bindende Form gebracht werden. Der Aufbau solcher Kooperationen kann durch die kommunale Verwaltung der Stadt Rottenburg am Neckar durch eine Sensibilisierung der betroffenen Personen und erste Impulsideen initiiert und begünstigt werden. Für eine erfolgreiche Umsetzung ist eine Einbindung der Akteure ein wesentlicher Bestandteil des Erfolgs, da nur über ein freiwilliges Bekenntnis der Unternehmen zu den nachhaltigen Zielen eine Umsetzung erfolgen kann.

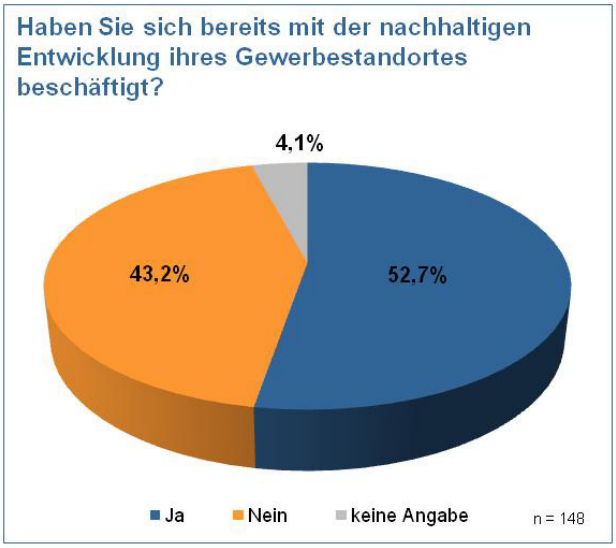
Die **Akzeptanz der Rottenburger Unternehmen zur Umsetzung von Maßnahmen** zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit ist in weiten Teilen gegeben. Das beweisen die Angaben, welche im Rahmen der Unternehmensbefragung von den Betrieben getätigt wurden. Demzufolge haben sich **rund 53 % der befragten Unternehmen bereits mit dem Thema der nachhaltigen Entwicklung ihres Gewerbestandortes beschäftigt**. Von größter Bedeutung waren für die meisten Betriebe die Minimierung des Energieverbrauchs, sowie die Schaffung eines qualitätsvollen Arbeitsumfelds. Doch auch die Verbesserung des Images des Standorts spielt im Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung eine Rolle. **Rund 49 % der Befragten**

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

sind bereit für diese Entwicklung auch einen Mehrkostenaufwand zu leisten, jedoch gilt für einen Großteil die Prämisse, dass sich die Kosten durch die geringer werdenden Energiekosten amortisieren müssen. Doch auch die Erfüllung der sozialen Verantwortung und eine Imageverbesserung des eigenen Unternehmens stehen für die Befragten im Vordergrund.

Die Ergebnisse zur nachhaltigen Entwicklung des Standortes sind jedoch auch kritisch zu hinterfragen. Aufgrund von gesellschaftlichen Konventionen wird erfahrungsgemäß keine klare Positionierung gegen das Thema Nachhaltigkeit erfolgen. Auf diese Begründung ist auch die Tatsache zurückzuführen, dass die Wichtigkeit der Maßnahmen immer mit einer 2,7 oder besser bewertet wurde. Trotz allem sind die Ergebnisse als positive Tendenz der Unternehmen in Rottenburg am Neckar zu bewerten.

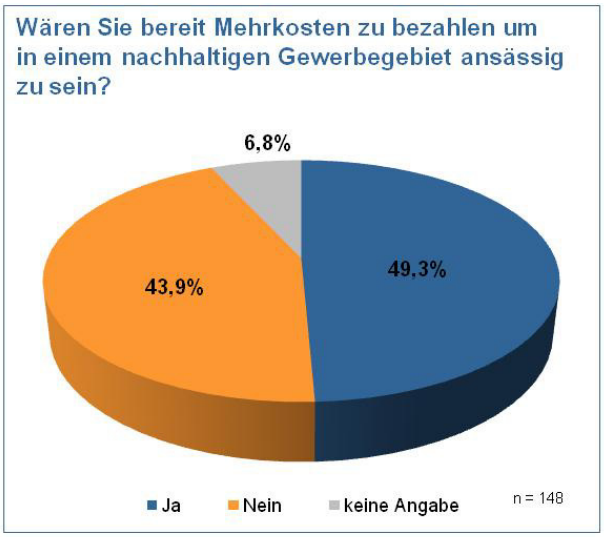
Grafik: Nachhaltige Entwicklung des eigenen Gewerbestandortes



Wie wichtig sind Ihnen die Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeflächen in Rottenburg? (**Mittelwerte**, *Skala von 1 (sehr wichtig) bis 5 (sehr unwichtig)*; n = 148)	
Minimierung des Energieverbrauchs	2,0
Entwicklung eines nachhaltigen Abfallkonzepts	2,2
Minimierung des Flächenverbrauchs	2,7
Vermeidung von Eingriffen in die Natur	2,4
Schaffung lokaler Wertschöpfungsketten	2,1
Schaffung von Synergiepotenzialen zwischen Unternehmen	2,2
Schaffung eine qualitätsvollen Umfelds (Innen- und Außenqualität)	2,0
Imageentwicklung des Standortes	2,1

Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2017.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH



Unter welchen Voraussetzungen würden Sie höhe Preise in Kauf nehmen? *Mehrfachnennungen waren möglich!*	
… wenn sich die Investitionen durch geringere Kosten (z.B. Energiekosten) amortisieren.	59 Nennungen
… wenn dadurch die soziale Verantwortung und das Image des Unternehmens gefördert wird.	53 Nennungen
… wenn die Investitionen zum Teil staatlich gefördert werden.	41 Nennungen
… wenn dadurch zukünftige Umwelt- und Sozialstandards vorweggenommen werden.	37 Nennungen

Quelle: Unternehmensbefragung, imakomm AKADEMIE, 2017.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar 2017.

Für die konkrete Anwendung der Nachhaltigkeit in den Rottenburger Gewerbegebieten bleibt festzuhalten, dass die großflächige Umsetzung eines nachhaltigen Gewerbegebietes mit einem hohen Aufwand an Zeit und Kosten verbunden ist.

Empfehlung für nachhaltige Entwicklung neue Gewerbegebiete:

Da in der Stadt Rottenburg am Neckar noch keine etablierte Wirtschaftsförderung besteht, dürfte eine zeitnahe Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes mit einem umfassenden Maßnahmenkatalog, einem Gewerbegebietsmanagement usw. nur schwer umsetzbar sein.

Vor diesem Hintergrund bleibt in einem **ersten Schritt** zu empfehlen, gerade für das zu entwickelnde kernstadtnahe Gewerbegebiet vorrangige **Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung** in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und diese auch aktiv als Standortvorteile zu vermarkten. Somit besteht auch die Möglichkeit ein attraktives Gewerbegebiet (z.B. mit einer entsprechenden Begrünung, etc.) entstehen zu lassen, das dadurch geringere Konfliktpotenziale auf das Umfeld hat und sich imagefördernd für Rottenburg am Neckar auswirken kann.
Weiterhin kann bei der Realsierung in Rücksprache mit ausgesuchten sich ansiedelnden Firmen ein Teilbereich als „**Leuchtturmprojekt**“ als nachhaltiges Gewerbegebiet mit umfassenden nachhaltigen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Dadurch kann auch ein Mitnahmeeffekt bei weiteren ansässigen Firmen erreicht werden, v.a. wenn eine aktive Vermarktung der positiven Nachwirkungen dieser Umsetzung beworben werden.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Empfehlung für bestehende Gewerbegebiete:

Auch in Bestandsgebieten sind nachhaltige Aspekte umsetzbar. Diese setzen aber eine direkte Kommunikation mit ansässigen Unternehmen voraus. Grundsätzlich kann über **Themenabende der Wirtschaftsförderung zur Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen mit entsprechenden Vorträgen von Experten** (bauliche Maßnahmen, soziale Umsetzung Nachhaltigkeit, etc.) ein Bewusstsein geschaffen werden, weitere Maßnahmen umzusetzen und den klaren Nutzen zu erkennen. Dies würde ohne planerischen Aufwand möglich sein und auch die Kommunikation mit den ansässigen Unternehmen intensivieren.

7.6 Säule 2: Wirtschaftsförderung aufbauen

Bei der Stadt Rottenburg am Neckar besteht aktuell noch keine Stelle mit einer Konzentration auf Aufgaben der Wirtschaftsförderung. Wirtschaftsrelevante Themen sind aktuell auf eine Vielzahl von Ämtern und Stellen innerhalb der Stadtverwaltung verteilt (u.a. Stadtkämmerei / Liegenschaften, Eigenbetrieb Wirtschaft Tourismus Gastronomie Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt). Dies führt zu Effizienzverlusten, beispielsweise bei der Bearbeitung von Anfragen von ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Unternehmen. Eine strategische Koordinierung findet nicht ausreichend statt, so dass Verwaltungsprozesse teilweise parallel und nicht abgestimmt ablaufen.

Die Unternehmensbefragung konnte aufzeigen, dass die ansässigen Unternehmen sich einen intensiveren Austausch mit der Verwaltung wünschen und vor allem eine umfassende Unterstützung bei entsprechenden Fragestellungen (Erweiterungen, Standortsuche, Fördermittelberatung, etc.). Ein einheitlicher Ansprechpartner könnte mit der Stelle einer Wirtschaftsförderung geschaffen werden, die neben der Bestandspflege auch die Vermarktung des Standortes und die Umsetzung einer entsprechenden Wirtschaftsflächenstrategie umsetzen sollte.

Die möglichen Aufgabenfelder einer Wirtschaftsförderung sind sehr breit und sollten deshalb klar mit Schwerpunkten definiert werden, um sich hier nicht in zahlreichen kleinen Aufgaben zu „verzetteln“. Mit der Schaffung einer entsprechenden Stelle können sonstige Ämter der Stadtverwaltung entlastet werden, die heute einzelne entsprechende Aufgaben übernehmen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

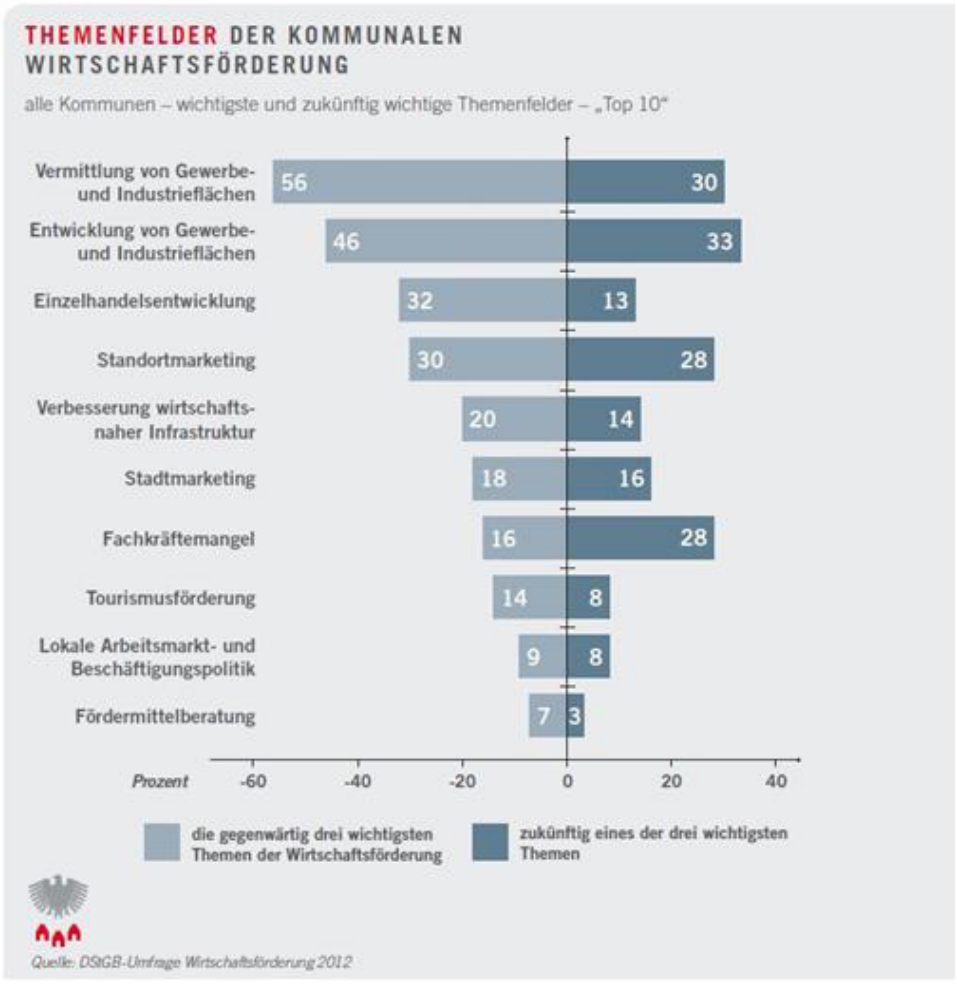
Weiterhin kann man von einem reinen Reagieren auf Anfragen übergehen zu einer aktiven Planung und Umsetzung.

Die wichtigsten **Themen** in der kommunalen Wirtschaftsförderung bundesweit sind:

- Vermittlung von Gewerbe- / Industrieflächen
- Entwicklung von Gewerbe- / Industrieflächen
- Einzelhandelsentwicklung
- Standortmarketing

Aufgabenschwerpunkte sind:

- Bestandspflege zu 82% sehr wichtig
- Unternehmensansiedlungen / Akquisition zu 61% sehr wichtig
- Existenzgründungsberatung zu rund 24% sehr wichtig.



Quelle: DStGB-Umfrage Wirtschaftsförderung, 2012.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Welche Aktivitäten der Wirtschaftsförderung der Stadt Rottenburg am Neckar sind für Ihr Unternehmen in Zukunft wichtig?

Tabelle Aktivitäten der Wirtschaftsförderung: (Mittelwert auf einer Skala von 1 (sehr wichtig) bis 5 (sehr unwichtig)	
Imagewerbung für die Stadt Rottenburg am Neckar	2,4
Zentrale Anlaufstelle / Lotsenfunktion in der Verwaltung	2,6
Fördermittelberatung	2,7
Beratung zur nachhaltigen Standortentwicklung	2,8
Lotse bei der Zusammenarbeit mit Fachverbänden und Institutionen vor Ort	2,9
Beratung bei Standortfragen	2,9
Präsentation der Stadt Rottenburg am Neckar auf Messen	3,0
Firmenbesuche vor Ort	3,1
Tourismusförderung	3,1
Beratung von Existenzgründern	3,3
Unterstützung bei der Betriebsübergabe (Nachfolge)	3,3

Quelle: Unternehmensbefragung Rottenburg am Neckar, 2017.

Individuelle Vermarktung vorantreiben

Alle getroffenen Anstrengungen zur Verbesserung des Wirtschaftsstandortes müssen letztlich auch entsprechend vermittelt werden. Nur eine klare Vermarktung von Standortbesonderheiten und -vorteilen zeigt auswärtigen und bereits ansässigen Unternehmen spezielle Gründe auf, die den Standort vom weiteren Umland abheben. Hierbei sind Alleinstellungsmerkmale genauer zu ermitteln und zu vermarkten. Dabei geht es zum einen um die clevere Bewerbung neuer Flächen, aber auch die Hervorhebung von sonstigen individuellen Angeboten, z.B. aus dem Freizeit- und Kulturbereich beispielsweise über spezifische Angebotspakete für Firmen.

Dabei sollten verschiedene Fragestellungen eingebunden werden, die sowohl in einer allgemeinen Bewerbung wie auch einer möglichen konkreten Ansprache einzelner Unternehmen berücksichtigt werden sollten:

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- Wieso sollte ein Unternehmen unbedingt den Standort Rottenburg am Neckar als Firmenstandort wählen?
- Welche Rahmenbedingungen können wir für die Arbeitnehmer bieten, die den Standort besonders attraktiv machen (auch als Wohnstandort)?
- Welche Gründe bestehen für die Ansiedlung in einzelnen Gewerbegebietslagen in Rottenburg am Neckar?
- Welche Besonderheiten weist der Standort Rottenburg am Neckar auf?

Die Vermarktung kann neben einem aussagekräftigen Internetauftritt unter anderem entsprechende, von den Hauptverkehrsachsen sichtbare Banner oder aber auch Exposés für die direkte Firmenansprache umfassen. Dabei sollte auf einen einheitlichen Auftritt mit hohem Wiedererkennungswert geachtet werden.

Zur Vermarktung konkreter Standortlagen gilt es, die wesentlichen Zielgruppen entsprechend zu identifizieren und mit konkreten Ansätzen anzusprechen. Klassische Vermarktungsansätze gibt es letztlich zahlreiche, aber die individuelle und besondere Ansprache kann hierbei entscheidend sind. So kann eine **gezielte Ansprache von expansiven Unternehmen** aus gesuchten Branchen eine sinnvolle Maßnahme sein, um damit auf sich aufmerksam zu machen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Best-Practice-Beispiel – innovative Werbemittel

Quelle: imakomm AKADEMIE; 2017, Beispiel der Stadt Münsingen (ca. 15.500 Einwohner) Werbung mit einem historischen Anker-Steinbaukasten für Gewerbeflächen am Standort Münsingen zur gezielten Ansprache von expansionswilligen Unternehmen.

Grafik: Best-Practice-Beispiel – mobile Werbemittel

Quelle: Stadt Diemelstadt (ca. 5.400 Einwohner), www.diemelstadt.de, abgerufen 2017: Werbung auf LKWs örtlicher Speditionen zur gezielten Ansprache möglicher Interessenten (hier Beispiel Wohnflächen).

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

7.7 Säule 3: Schaffung der richtigen Rahmenbedingungen

7.7.1 Qualitative Bedarfsanalyse: Standortanforderungen der Unternehmen

Standortanforderungen entscheiden maßgeblich über die Attraktivität und Eignung von bestehenden Gewerbegebieten sowie Planungsflächen für Unternehmen. Anders ausgedrückt: Die Erfüllung von Standortanforderungen durch eine Fläche entscheidet darüber, ob und inwiefern die Fläche tatsächlich marktfähig ist.

Vor diesem Hintergrund kann es nicht verwundern, dass Kommunen nicht selten noch unbebaute Bestandsflächen und/oder noch verfügbare Planungsflächen aufweisen, diese aber dennoch nicht einer Nutzung zuführen können.

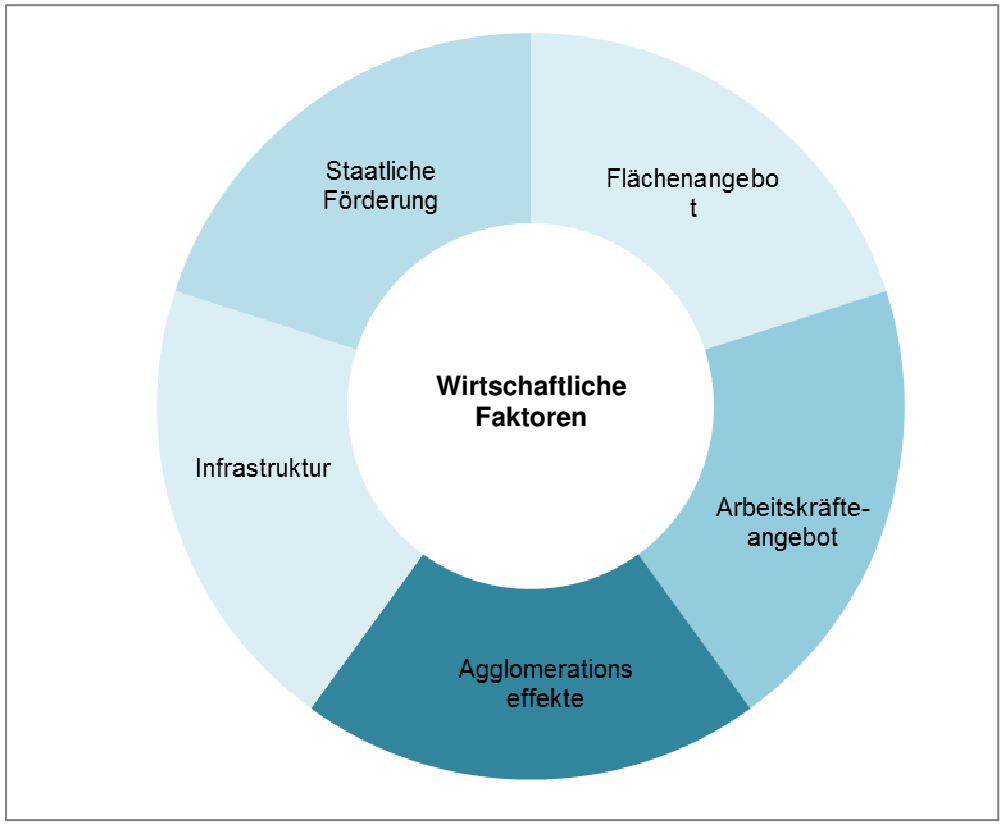
Folgerichtig werden hier zunächst die allgemeinen Standortanforderungen systematisiert, um dann zu analysieren, welche speziell für Rottenburg am Neckar besonders relevant sind.

a) Grundsätzliche Standortanforderungen von Gewerbebetrieben

Die örtlichen Standortbedingungen sind entscheidend für die Entwicklung, das Fortbestehen und mögliche Neuansiedlungen von Unternehmen. Grundsätzliche Standortanforderungen von Betrieben an Gewerbeflächen sind in nachfolgender Grafik zusammengestellt. Es wurde dabei versucht, sich auf die wichtigsten wirtschaftlichen Faktoren zu konzentrieren.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Relevante Standortanforderungen von Gewerbebetrieben



Quelle: Eigene Darstellung nach: Dr. Renn et al., 2004.

- Unter dem **Flächenangebot sind sowohl Flächengröße, Baugrundeignung** aber auch der Erschließungszustand des Gebiets subsummiert.

- Das **Arbeitskräfteangebot** beschäftigt sich heute immer mehr mit der Verfügbarkeit von Fachkräften, für die ein attraktiver Firmenstandort und auch weiche Standortfaktoren eine immer höhere Bedeutung einnehmen.

- Zu den **Agglomerationseffekten** zählen die Nähe zum Absatzmarkt, Netzwerke, Nähe zu Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie Fühlungsvorteile beispielsweise zu Unternehmen derselben Wertschöpfungskette.

- Als **Infrastrukturausstattung** gilt nicht nur die Anbindung an das Verkehrsnetz sondern beispielsweise auch die Breitbandanbindung und Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung.[20] Die individuellen Anforderungen werden hier immer spezifischer und fordern eine Flexibilität auch von kommunaler Seite.

[20] Dr. Renn et al 2004: Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb, S.28f.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

- Die Möglichkeiten der **staatlichen Förderung** sind ein wesentlicher Faktor, gerade auch in innovativen Branchen, die hier zahlreiche Möglichkeiten haben, eine spezielle Beratung oder ein Netzwerk zu entsprechenden Beratungsstellen ist für die kommunale Wirtschaftsförderung heute immer wichtiger.

Im Rahmen der strategischen Gewerbeflächenentwicklung ist es zielführend, die Standortanforderungen von Gewerbebetrieben zu berücksichtigen, um ein **nachfrageorientiertes Angebot** zu schaffen, welches den Bedürfnissen von Unternehmen entspricht.

b) Standortanforderungen der Unternehmen vor Ort

Die Standortanforderungen an sich sowie deren Gewichtung variieren selbstverständlich vor allem je nach Branchenzugehörigkeit des Unternehmens.

Im Rahmen der Unternehmensbefragung und der geführten Expertengespräche wurden die **wichtigsten Aspekte des Wirtschaftsstandortes Rottenburg am Neckar** abgefragt. Diese geben wichtige Hinweise zu Lage, Anbindung und weiteren Kriterien etwaiger neuer Flächen, um attraktive Räume für gewerbliche Entwicklung zu schaffen:

- **Breitbandanbindung hat hohe Priorität!** Anders formuliert: Branchenübergreifend nimmt die Bedeutung des Standortfaktors „digitale Infrastruktur“ im Sinne von Breitbandanbindung aber auch Erreichbarkeit des Kunden und verbundener Unternehmen im Untersuchungsraum weiter zu.

- **Erweiterungsmöglichkeiten.** Zu den hauptsächlichen Problemen am Firmenstandort zählen die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Firmenstandort und zusätzliche Gewerbeflächen allgemein. Dies kann auch zum Risiko des Abwanderns ins nähere Umland führen, dem aktiv entgegengewirkt werden sollte.

- **Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte**. Hier ergibt sich eine klare Diskrepanz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit, was aufzeigt, dass größere Bemühungen getroffen werden müssen, um qualifiziertes Personal an den Standort zu binden. Hierbei ist hingegen erstaunlich, dass das Themenfeld Betreuungsangebote von den Firmen nur mit nachrangiger Bedeutung versehen werden, auch wenn diese Aspekte eigent-

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

lich wesentliche Rahmenbedingungen für die Ansprache von Arbeitskräften darstellen, die auch von kommunaler Seite nicht unterschätzt werden sollten.

- **Service der kommunalen Behörden**. Hier werden von den Unternehmen primär die fehlende Flexibilität der Behörden der Stadt Rottenburg am Neckar und die vorhandenen bürokratischen Hürden bemängelt. Auch eine engere Zusammenarbeit zwischen den Betrieben und der Stadtverwaltung wünschen sich die befragten Unternehmen.

Eine umfassende räumliche Strategie stellt für die Gewerbeentwicklung eine wesentliche Grundlage dar, allerdings kann diese nur bei den entsprechenden Rahmenbedingungen auch umgesetzt werden.

Die wesentliche Ausgangslage ist die möglichst zeitnahe Schaffung von baureifen Flächen, da ein zu großer Planungshorizont hier eine Unsicherheit darstellt, die Firmen auch schnell an andere Standorte abwandern lässt. Dabei ist der Besitz der entsprechenden Flächen durch die Kommune eine entsprechende Voraussetzung bzw. die sichere Verfügbarkeit von privaten Flächen zu angemessenen Preisen.

Weiterhin konnten auch im Rahmen der Unternehmensbefragungen Standortanforderungen ermittelt werden, die den Firmen am Standort Rottenburg am Neckar noch nicht ausreichend umgesetzt wurden. Der Aspekt der Breitbandanbindung befindet sich für weite Teile des Stadtgebietes bereits in der Umsetzung, wobei hier die flächendeckende Ausweitung das Ziel darstellen muss. Außerdem sind die verkehrliche Erreichbarkeit und die Attraktivierung des Standortes für Fachkräfte wesentliche Grundlage. Letzter Punkt geht auch mit der Schaffung von attraktivem Wohnraum einher. Letztlich ist in direkter Kommunikation mit den Unternehmen auf die Bedürfnisse einzugehen und eine möglichst breite Deckung von Anforderungen umzusetzen um den Standort Rottenburg am Neckar von umliegenden Kommunen abzuheben.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

7.8 Empfehlung erste Schritte weitere Umsetzung

Für die weitere Umsetzung sollten verschiedene Schritte mit Priorität behandelt werden, um das vorrangige Ziel einer schnellen Umsetzung zu erreichen und entsprechendes Angebot an Wirtschaftsflächen zu schaffen.

Erste Schritte:

1. **Einigung auf eine gemeinsame räumliche Strategie** der Standortentwicklung, gerade bei den kernstadtnahen Flächen – siehe fachlicher Vorschlag der imakomm AKADEMIE.

2. **Etablierung einer Wirtschaftsförderung** in Rottenburg am Neckar mit Fokus in einer ersten Phase auf Maßnahmen im Bereich der **Bestandspflege und Flächenvermarktung**.

3. Direkte **Abstimmung mit dem Regionalverband** über alle notwendigen Schritte, Vorgaben und Möglichkeiten der Umsetzung der vorgesehenen Standorte mit dem Ziel einer Änderung des Regionalplans (Zeitfenster von ca. zwei Jahren ist zu erwarten).

4. Für Standorte mit bestehendem Baurecht ist eine zeitnahe **Änderung der Bebauungspläne** und Umsetzung anzustreben. Dabei ist vor allem für die Standorte Dätzweg / DHL und Ergenzingen Ost eine zeitnahe Umsetzung realistisch.

5. Gleichzeitig ist mit dem Beginn der Abstimmung mit der Raumordnung auch die Kontaktaufnahmen und **Eruierung der Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern** im geplanten Gebiet anzustreben, da dies die wesentliche Grundlage für die Entwicklung darstellt.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

7.9 Fazit

Die Analyse des aktuellen Gewerbeflächenbestandes, die durchgeführten Gespräche und Befragungen, wie auch die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in Rottenburg am Neckar aktuell ein klarer **Handlungsbedarf für die Weiterentwicklung von gewerblichen Flächen** besteht.

Die aktuellen Gewerbegebiete, gerade in der Kernstadt, weisen kaum noch Potenzialflächen auf, so dass noch nicht einmal der Bedarf von innen heraus über diese Standorte gedeckt werden kann. Dies birgt Risiken, da ansässige Unternehmen bei einen erhöhten Problemdruck und einer kurzfristigen Suche nach einem neuen Standort aufgrund von fehlenden Flächen oder ähnlichem auch an andere Standorte ausweichen können. Eine **ausgewogene Gewerbeentwicklung ist für einen dynamischen Standort wesentlicher Faktor**.

Vor diesem Hintergrund ist eine **angemessene Entwicklung anzustreben, die die Erschließung neuer Gebiete unterschiedlicher Typen ermöglicht** und diese aber soweit als möglich mit dem Blick auf eine **Gesamtstrategie** entwickelt, um hier starke Standorte durch die Kopplung sich ergänzender Branchen und Unternehmen zu ermöglichen.

Nur so kann eine **Stärkung des Gesamtstandortes Rottenburg am Neckar** erreicht werden.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Anhang

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

8 Anhang

8.1 Detaillierte Bewertung der Potenzialflächen nach Einzelkriterien

Grafik: Bewertung Potenzialflächen nach einzelnen Faktoren, Faktoren mit höchster Bedeutung

Standort	**Eigentum / Verfügbarkeit** 1: zahlreiche private Besitzer, Verfügbarkeit unklar, 2: größere Flächen verfügbar, in städtischem Besitz 3: Flächen im städtischen Besitz		**Verkehrliche Anbindung PKW / LKW** 1:Verkehrliche Erschließung gerade für Schwerlastverkehr problematisch, 2: verkehrliche Erschließung möglich, mit Aufwand 3: verkehrliche Erschließung leicht zu realisieren		**Regionalplan / FNP** 1: zahlreiche Strukturmerkmale, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen 2: einzelne Strukturmerkmale, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen, 3: keine Strukturmerkmale, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen		**Ökologische Risiken** 1:hohe ökologische Risiken, 2: mittlere ökologische Risiken 3: geringe ökologische Risiken		**Größe in ha (gewerblich nutzbare Fläche)** 1:Fläche mit eingeschränktem Flächenpotenzial nur für kleine Einheiten, 2: Fläche mit mittlerem Flächenpotenzial für kleine bis mittlere Einheiten, 3: Fläche mit großem Flächenpotenzial für sämtliche Nutzungen	
Ergenzingen Ost	Privatbesitz, zahlreiche Eigentümer	1	gegeben: Nähe Autobahn	3	Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Entwicklung.	3	geringes Risiko	3	ausreichende Größe, auch für große Einheiten	3
Flugfeld Baisingen	Fläche im städtischen Besitz	3	Nahe Bundesstraße / Autobahnzubringer	3	Regionaler Grünzug (VRG), Gebiet für Landwirtschaft (VRG), Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)	2	mittleres Risiko	2	ausreichende Größe, auch für große Einheiten	3
Herdweg (Galgenfeld)	Privatbesitz, zahlreiche Eigentümer	1	gegeben: Lage an der L370, zukünftig Lage an der B28 N	3	Regionaler Grünzug (VRG), Gebiet für Landwirtschaft (VRG), Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) Gebiet für Erholung	2	mittleres bis hohes ökologisches Risiko	1	43 (26 ha GE-Fläche)	3
Oberes Feld	Privatbesitz, zahlreiche Eigentümer	1	gegeben: Lage an der L 361, dem Autobahnzubringer	3	Regionaler Grünzug (VBG), Gebiet für Bodenerhaltung (VBG), Biotop, Wasserschutzgebiet	2	mittleres ökologisches	2	18 (8,5 ha GE-Fläche)	2

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Standort	**Eigentum / Verfügbarkeit** 1: zahlreiche private Besitzer, Verfügbarkeit unklar 2: größere Flächen verfügbar, in städtischem Besitz 3: Flächen im städtischen Besitz		**Verkehrliche Anbindung PKW / LKW** 1:Verkehrliche Erschließung gerade für Schwerlastverkehr problematisch, 2: verkehrliche Erschließung möglich, mit Aufwand 3: verkehrliche Erschließung leicht zu realisieren		**Regionalplan / FNP** 1: zahlreiche Strukturmerkmale, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen 2: einzelne Strukturmerkmale, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen, 3: keine Strukturmerkmale, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen		**Ökologische Risiken** 1:hohe ökologische Risiken 2: mittlere ökologische Risiken 3: geringe ökologische Risiken		**Größe in ha (gewerblich nutzbare Fläche)** 1:Fläche mit eingeschränktem Flächenpotenzial nur für kleine Einheiten 2: Fläche mit mittlerem Flächenpotenzial für kleine bis mittlere Einheiten 3: Fläche mit großem Flächenpotenzial für sämtliche Nutzungen	
Ähneshalde	größere Flächen in städtischem Besitz und Hospitalstiftung, Rest in Privatbesitz	2	Gegeben: zwischen L361 und K 6938	3	Regionaler Grünzug (VRG), Gebiet für Landwirtschaft (VRG, im NW), Gebiet für Bodenerhaltung (VBG), 2 Biotope, Umspannwerk	2	mittleres ökologisches Risiko	2	55 (30,5 ha GE-Fläche)	3
Rottenburg West	Privatbesitz, zahlreiche Eigentümer	1	Bisher keine direkte Verkehrsanbindung an B28a, Ortsumfahrung Remmingsheim und Anbindung B28a notwendig	1	Regionaler Grünzug (VRG, VBG), Gebiet für Landwirtschaft (VRG, im NW), Gebiet für Bodenerhaltung (VBG), Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserschutzgebiet	1	mittleres bis hohes Risiko	1	91,5 (31 ha GE-Fläche)	3
Hölle	Privatbesitz, zahlreiche Eigentümer	1	Lage an L372, Richtung Wurmlingen	3	Regionaler Grünzug (VRG), Gebiet für Landwirtschaft (VRG), Gebiet für Bodenerhaltung (VBG), Wasserschutzgebiet, Gebiet für Erholung	1	hohes ökologisches Risiko	1	17	2
Dätzweg / DHL	Fläche im städtischen Besitz	3	gegeben, Lage an L385	3	Siedlungsflächen Industrie Gewerbe, Wohnen und Mischgebiet, Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel	3	geringes Risiko	3	7,2	1

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017, Berücksichtigung vorliegender Untersuchungen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Bewertung Potenzialflächen nach einzelnen Faktoren, Faktoren mit mittlerer Bedeutung

Standort	**derzeitige Nutzung** 1: neuer Flächenverbrauch 2: z.T. neuer Flächenverbrauch 3: kein Flächenverbrauch		**Anbindung ÖPNV** 1: Anbindung an bestehendes Liniennetz / Bhf. mit hohem Aufwand verbunden, 2: Anbindung an bestehendes Liniennetz / Bhf. möglich, 3: Direkte Nähe zu bestehendem Liniennetz / Bhf.		**Angrenzende Wohnbebauung / Konfliktpotenziale durch geplante Entwicklung Wohnbaugebiete** 1: hohe Konfliktpotenziale 2: mittlere Konfliktpotenziale / nur in Teilbereichen 3: kaum Konfliktpotenziale		**Synergieeffekte durch Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten** 1: Keine Nähe 2: leichte Synergien denkbar 3: hohe erwartete Synergieeffekte		**Topographie / Relief** 1: bewegte Topographie 2: leichte Hanglage 3: nahezu eben	
Ergenzingen Ost	Landwirtschaft	1	Anbindung über Buslinie 7628 nach Rottenburg möglich, Zuganbindung über Bahnhof Ergenzingen (ca. 2,5km)	2	keine	3	Anschluss an bestehendes Gebiet gegeben	3	nahezu eben	3
Flugfeld Baisingen	Flugplatz, DHL, Landwirtschaft	2	Buslinie im direkten Umfeld nicht vorhanden, Anbindung über Bahnhof Eutingen (ca. 1,5 km)	2	keine	3	keine Nähe zu bestehenden GEs	1	nahezu eben	3
Herdweg (Galgenfeld)	Landwirtschaft	1	Anbindung über Buslinie 7622 / 19 möglich, direkte Lage am Streckenverlauf, Zuganbindung über Bahnhof Rottenburg (ca. 2 km)	2	Grenzt nach Osten direkt an geplante Wohnbaufläche Schadenweiler Wegle, im Westen geringe Konfliktpotenziale	2	Nähe zu Siebenlinden und ggf. Dätzweg	3	nahezu eben Höhendifferenz ca. 10 m	3
Oberes Feld	Landwirtschaft	1	Anbindung über Buslinie 7627 möglich, aber keine direkte Lage am Streckenverlauf, Zuganbindung über Bahnhof Rottenburg (ca. 2 km)	2	Grenzt direkt an geplante Wohnbaufläche Oberes Feld	2	keine direkte Nähe zu bestehenden GEs, topographisch auch getrennt	1	leichte Hanglage nach Nordwesten und Osten, Höhendifferenz 10m	2

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Standort	**derzeitige Nutzung** 1: neuer Flächenverbrauch 2: z.T. neuer Flächenverbrauch 3: kein Flächenverbrauch		**Anbindung ÖPNV** 1: Anbindung an bestehendes Liniennetz / Bhf. mit hohem Aufwand verbunden, 2: Anbindung an bestehendes Liniennetz / Bhf. möglich, 3: Direkte Nähe zu bestehendem Liniennetz / Bhf.		**Angrenzende Wohnbebauung / Konfliktpotenziale durch geplante Entwicklung Wohnbaugebiete** 1: hohe Konfliktpotenziale 2: mittlere Konfliktpotenziale / nur in Teilbereichen 3: kaum Konfliktpotenziale		**Synergieeffekte durch Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten** 1: Keine Nähe 2: leichte Synergien denkbar 3: hohe erwartete Synergieeffekte		**Topographie / Relief** 1: bewegte Topographie 2: leichte Hanglage 3: nahezu eben	
Ähneshalde	Landwirtschaft, Obstbaumwiesen, Gehölzgruppen	1	Anbindung über Buslinie 18 möglich, direkte Lage am Streckenverlauf, Zuganbindung über Bahnhof Rottenburg (ca. 2 km)	2	keine Konfliktpotenziale durch solitäre Lage	3	keine direkte Nähe zu bestehenden GEs, topographisch auch getrennt	1	Hanglage nach Südosten, gewelltes Gelände Höhendifferenz 20-25 m	1
Rottenburg West	Landwirtschaft	1	Buslinie im direkten Umfeld nicht vorhanden, Anbindung über Bahnhof Rottenburg (nicht fußläufig, 2 km)	1	Relative Nähe zu geplanter Wohnbaufläche Burgäcker - Äuble III, aber geringe Konfliktpotenziale	3	keine Nähe zu bestehenden GEs	1	stark bewegte Topographie, Höhendifferenz 15m	1
Hölle	Landwirtschaft	1	Anbindung über Buslinie 18 möglich, direkte Lage am Streckenverlauf, Zuganbindung über Bahnhof Rottenburg (ca.3 km)	2	keine, schließt an Siebenlinden III an	3	Anschluss an GE Siebenlinden	3	nahezu eben	3
Dätzweg / DHL	brachliegende Fläche	3	Anbindung über Buslinie 1/ 3 / S möglich, direkte Lage am Streckenverlauf, Zuganbindung über Bahnhof Rottenburg (auch fußläufig ca. 1 km)	3	Nähe zu Wohnbebauung gegeben, Nutzungen im Westen auf Mischgebietscharakter zu beschränken, nach Osten auch GE-Nutzungen denkbar	1	Nähe zu Siebenlinden und ggf. Herdweg	3	nahezu eben	3

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017, Berücksichtigung vorliegender Untersuchungen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Grafik: Bewertung Potenzialflächen nach einzelnen Faktoren, Faktoren mit geringster Bedeutung

Standort	Sichtbarkeit, Auswirkungen Landschaftsbild, Zersiedelung 1: weite Sichtbarkeit 2: in Teilen Sichtbarkeit 3: keine weite Sichtbarkeit		Imagewirkung 1: keine positive Wirkung denkbar 2: positive Wirkung wahrscheinlich 3: positive Wirkung zu erwarten		Summe
Ergenzingen Ost	Sichtbarkeit gegeben, Anschluss an bestehendes Gebiet, Auswirkungen eher gering	3	Zusätzliche Wirkung bei Ansiedlung renommierter Unternehmen möglich	2	**68**
Flugfeld Baisingen	Sichtbarkeit gegeben, Anschluss an bestehendes Gebiet, Auswirkungen eher gering, Gefahr Zersiedlung da Gebiet nicht im Bezug zu bestehendem Siedlungskörper steht	2	Mit Schaffung eines neuen interkommunalen Gewerbestandortes positive Wirkung möglich	2	**65**
Herdweg (Galgenfeld)	Sichtbarkeit gegeben, Gefahr Zusammenwachsen mit Kiebingen	1	Durch exponierte Lage auch an neuer Bundesstraße bei empfohlener hochwertiger Umsetzung mit nachhaltigen Aspekten positive Wirkungen für Rottenburg zu erwarten.	3	**56**
Oberes Feld	Sichtbarkeit durch Lage auf der Kuppe gegeben	2	Positive Effekte möglich, vor allem über aktive Vermarktung bei hochwertiger Entwicklung.	2	**50**

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH

Standort	Sichtbarkeit, Auswirkungen Landschaftsbild, Zersiedelung 1: weite Sichtbarkeit 2: in Teilen Sichtbarkeit 3: keine weite Sichtbarkeit		Imagewirkung 1: keine positive Wirkung denkbar 2: positive Wirkung wahrscheinlich 3: positive Wirkung zu erwarten		Summe
Ähneshalde	Sichtbarkeit durch erhöhte Lage und Lage an Hauptverkehrsachse gegeben, Gefahr Zersiedlung da Gebiet nicht im Bezug zu bestehendem Siedlungskörper steht. Neuer Stadteingang im Norden	1	Positive Effekte möglich, vor allem über aktive Vermarktung bei hochwertiger Entwicklung.	2	**55**
Rottenburg West	Sichtbarkeit durch erhöhte Lage gegeben, Gefahr Zersiedlung da Gebiet nicht im Bezug zu bestehendem Siedlungskörper steht	1	Aufgrund Lage und geringer Sichtbarkeit positive Effekte kaum zu erwarten (keine Lagen an Hauptverkehrsachse)	1	**37**
Hölle	Sichtbarkeit gegeben, Anschluss an bestehendes Gebiet	2	Wirkung durch Erweiterung Siebenlinden bei Ansiedlung renommierter Unternehmen möglich.	2	**52**
Dätzweg / DHL	Innerhalb des Siedlungsraums, keine zusätzliche Auswirkungen auf die Sichtbarkeit	3	Positive Wirkung durch Schaffung attraktives Stadtquartier möglich	3	**71**

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017, Berücksichtigung vorliegender Untersuchungen.

© 2017 imakomm AKADEMIE GmbH