



Beschlussvorlage Nr. 2017/111

16.05.2017

Federführend: Stadtkämmerei

Beteiligt: Baudezernat
Dezernat I
Finanzdezernat
Stadtplanungsamt

Tagesordnungspunkt:

Schaffung notwendiger Gewerbeflächen sowie Entwicklung einer Standortstrategie mit Handlungsempfehlung für eine nachhaltige Ansiedlungspolitik in Rottenburg am Neckar

Beratungsfolge:

Gemeinderat	30.05.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Verschiedene Klausurtagungen - zuletzt am 15./16.07.2016 mit dem Thema „Wohnen und Arbeiten in Rottenburg am Neckar“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die vorgeschlagene Vorgehensweise zur Untersuchung der Gewerbegebietsstandorte in der Kernstadt und in den Ortschaften mit dem Ziel, eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen.
2. die Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Erarbeitung einer Standortstrategie mit Handlungsempfehlung für eine nachhaltige Ansiedlungspolitik in Rottenburg am Neckar.

Anlagen:

1. Dokumentation der Klausurtagung Wohnen und Arbeiten in Rottenburg am Neckar am 15./16.07.2016
2. Zusammenfassung der Rückmeldungen der Ortschaften zum Gewerbeflächenbedarf
3. Übersicht über die derzeit vorhandenen Gewerbegebiete
4. Übersicht über den Branchenmix in den Gewerbegebieten

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

1. Ausgangslage

a) Dringender Handlungsbedarf

Die Stadt verfügt schwerpunktmäßig in der Kernstadt und in den Ortschaften Ergenzingen, Hailfingen, Oberndorf und Seebronn über Gewerbeflächen. In einer untergeordneten Größenordnung befinden sich außerdem einige Gewerbeflächen in Kiebingen.

Aufgrund der regen Nachfrage der letzten Jahre ist ein großer Teil der vorgehaltenen städtischen Gewerbeflächen in den Ortschaften verkauft. In der Kernstadt verfügt die Stadt mit Ausnahme des Gewerbestraßens „Dätzweg“ über nahezu keine eigenen Gewerbeflächen mehr. Die noch vor-handenen, un bebauten Flächen in den Gewerbegebieten „Siebenlinden I, II und III“ stehen in Privateigentum und können trotz intensiver Nachfragen der Stadtverwaltung bei den Eigentümern keiner Bebauung zugeführt werden.

Im aktuellen Regionalplan ist schwerpunktmäßig in Ergenzingen in den Gebieten „Höllsteig“ und „Ergenzingen-Ost“ eine weitere Gewerbeentwicklung gewährleistet. In der Kernstadt ist ohne Änderung des Regionalplans keine Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen möglich.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind noch 21 ha als geplante Gewerbeflächen über-wiegend in Ergenzingen vorhanden. Darüber hinaus sind in Seebronn und in Wendelsheim kleinere Gebiete möglich.

Wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze erhöhen die Lebensqualität in der Stadt, indem lange Arbeitswege entfallen. Zugleich sind sie ein Beitrag für weniger überörtlichen Verkehr. Da wir im Wettbewerb mit den umliegenden Städten und Gemeinden liegen, besteht dringender Handlungsbedarf. So entsteht beispielsweise entlang der A 81 ein interkommunales Gewerbe-gebiet in Empfingen / Horb, welches unmittelbar in Konkurrenz zur Stadt Rottenburg am Neckar steht. Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ist daher noch in diesem Jahr vorzubereiten.

b) Strukturelle Defizite

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Auspendlerquote mit rd. 75 % überdurchschnittlich hoch ist und die Höhe der Gewerbesteuererinnahmen mit rd. 12,5 Mio. EUR (2016) für eine Stadt mit rd. 43.500 Einwohner unterdurchschnittlich ist.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	9.226
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort	16.952
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen	5.003
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen	12.734

Quelle: Stala BW, Daten für das Jahr 2016

c) Beratungsstand Gewerbeflächenentwicklung

Seit 1991 wird über die Entwicklung von neuen Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert. Letztmals hat der Gemeinderat am 15.07.2016 das Thema „kernstädtische Gewerbeflächen“ im Rahmen der Klausurtagung „Wohnen und Arbeiten“ diskutiert (siehe Anlage 1). Dabei wurden verschiedene Standortalternativen betrachtet und zwar die Bereiche

- „Äneshalde“,
- „Oberes Feld“,

- „Rottenburg West“ und
- „Herdweg“ (Galgenfeld).

In dieser Klausurtagung wurden die vier Bereiche vor dem Hintergrund des nun geltenden Flächennutzungsplans und des neuen Regionalplans aufgearbeitet. Nach intensiven Diskussionen in vier Arbeitsgruppen empfahlen die Klausurteilnehmer dem Gemeinderat und der Stadtverwaltung mehrheitlich, die Entwicklung eines kernstadtnahen Gewerbegebietes weiter zu verfolgen. Die Untersuchungsgebiete „Herdweg“ (Galgenfeld) und „Oberes Feld“ sollen weiter verfolgt werden.

2. Ziele

Die Stadt Rottenburg am Neckar muss sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln, um folgende übergeordneten Ziele zu erreichen:

- die Schaffung neuer wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Verringerung der Auspendlerquote und
- die Erhöhung der unterdurchschnittlichen Steuereinnahmen

Diese übergeordneten Ziele erreichen wir durch Realisierung folgender Leitlinien:

- Schaffung einer Angebotsstruktur um Anfragen kurzfristig bedienen zu können
- die Sicherstellung des Raumbedarfs ortsansässiger Unternehmen mit Erweiterungsabsicht und -bedarf,
- die wirtschaftliche Eigenentwicklung der Ortschaften und der Kernstadt sowie
- die Weiterentwicklung des ÖPNV (z. B. 3. Modul Regionalstadtbahn, Attraktivitäts-steigerung Gäubahn)

Wie einleitend dargestellt, verfügt die Stadt nur noch über einige wenige Gewerbeplätze. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind noch 21 ha als geplante Gewerbeflächen vorgesehen.

Der Stadt drohen insoweit Handlungsunfähigkeit und ein erheblicher Imageverlust bei ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betrieben.

3. Lösungsansatz: Eigenentwicklung ermöglichen, nachhaltig erweitern

Entscheidend ist die Entwicklung einer Gesamtstrategie, die sowohl räumlich als auch wirtschaftsstrukturell sämtliche Aspekte miteinbezieht, die als besonders wichtig angesehen werden. Das Gesamtkonzept setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen:

a) Untersuchung potenzieller neuer Gewerbegebietsstandorte in der Kernstadt und in den Ortschaften

Auf Grundlage der Empfehlung der Teilnehmer der Klausurtagung am 15./16.07.2016 hat die Verwaltung Untersuchungen für die Kernstadtgewerbegebiete

- „Oberes Feld“,
- „Herdweg“ (Galgenfeld)

auf den Weg gebracht, damit eine einheitliche Bewertungsgrundlage für diese Gebiete geschaffen wird.

Parallel hat die Verwaltung die Ortsvorsteher/innen angeschrieben um den Gewerbeflächenbedarf der Ortschaften in den nächsten 15 Jahren abzufragen.

Die Ortschaften Baisingen, Biringen, Dettingen, Frommenhausen, Kiebingen und Seebronn sehen einen Bedarf von Gewerbeflächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Eine Zusammenfassung der Antworten kann der Anlage 2 entnommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Gemeinderat neben

- der Erweiterung des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ und
- des Gewerbegebiets „Höllsteig“

noch das ehemalige Flugplatzgelände Baisingen als interkommunales Gewerbegebiet unter-suchen lassen.

b) Standortstrategie

Die wirtschaftspolitische und städtebauliche Konzeptionierung und die Vermarktung der entstehenden Flächen folgen dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit. Sämtliche Gewerbegebiete sind so zu entwickeln und zu gestalten, dass ökologischer, ökonomischer und sozialer Nutzen ins Gleichgewicht gebracht werden. Ökologische Aspekte sind dabei beispielsweise die Reduktion des Wasser- und Rohstoffverbrauchs, Energie- und Flächensparsamkeit. Auch Maßnahmen wie Dachbegrünung, energetische Gebäudesanierung bzw. -gestaltung, die Reduzierung der Versiegelung, die Bepflanzung u. a. können zu ökologischer Nachhaltigkeit eines Gewerbegebiets beitragen. Die sozialen Aspekte umfassen mögliche Maßnahmen wie die Flexibilisierung der Arbeitszeiten, Erhöhung der Arbeitszufriedenheit, Vereinbarkeit von Erwerbs- und Privatleben, Kinderbetreuung, Ausbildungskooperationen etc., die sowohl bei der städtebaulichen Gestaltung als auch bei der Auswahl der Unternehmen zu beachten sind. In ökonomischer Hinsicht können Maßnahmen zur Steigerung der Ressourceneffizienz durch eine energetische Sanierung bzw. Gestaltung von Gebäuden, durch Steigerung der Standortqualität und Imagegewinne mit Hilfe einer Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Gewerbegebietes etc. zu einer Erhöhung der Rentabilität der Betriebe führen.

All diese Aspekte sind sowohl im Hinblick auf Lage und Ausgestaltung der Gewerbegebiete als auch bezüglich des zugrunde zu legenden Branchenmixes, der zu schaffenden Rahmenstrukturen, des Ressourcenverbrauchs und der Qualität der Arbeitsplätze zu beachten.

Folgende Maßnahmen und Ansatzpunkte können u. a. zielführend sein:

- Energieversorgung, Einbeziehung der Dachflächen für die Energiegewinnung durch die Erneuerbare Energien Rottenburg eG
- Sparsame Verkehrserschließung, Abschnittsbildung, gute ÖPNV-Anbindung, Parkmöglichkeiten für LKW
- Kluge Anordnung von Optionsflächen
- Breitband / Glasfaser
- Versorgung der Beschäftigten
- Clusterbildung für interessierte Unternehmen,
- Ausgleichsflächen, Durchgrünung

Konkret sind folgende Fragen zu beantworten:

- Rottenburg benötigt Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie Steuereinnahmen. Hierzu ist eine Gewerbe-strategie notwendig.
- Analyse der Ausgangssituation: Branchenmix?
- Welche Auswirkungen haben die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen für den Gewerbestandort Rottenburg?

- Daraus abgeleitet: Für welche Branchen und Unternehmen ist Rottenburg künftig interessant? Welche Unternehmen wollen wir ansprechen?
- Wiederum hierauf basierend sind die vorhandenen Flächenoptionen dahingehend zu prüfen, wo diese Branchen und Unternehmen am besten unterzubringen sind.

c) Die Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Erarbeitung einer Strategie und Handlungsempfehlung für eine nachhaltige Ansiedlungspolitik in Rottenburg am Neckar

Hierzu hat die Verwaltung eine Übersicht der bestehenden Gewerbegebiete (Anlage 3) und den dazugehörigen Branchenmix (Anlage 4) erstellt.

Die Arbeitsgruppe soll durch die Firma imakomm AKADEMIE GmbH (imakomm) und die Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg unterstützt werden.

Die Arbeitsgruppe setzt sich aus den wichtigsten betroffenen Interessensvertretern zusammen:

- je zwei Vertreter aus den betroffenen Ortschaften: Ergenzingen, Hailfingen, Seebronn, Kiebingen; Oberndorf und Wendelsheim als kleinere Standorte erhalten je einen Vertreter - 10 Personen
- Vorsitzender Ortsvorstehersprengel - 1 Person
- je ein Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen und Gruppen - 7 Personen
- je ein Vertreter der IHK (Herr Dr. Jasper), HWK (Frau Weinhold), Kreishandwerkerschaft (Herr Schnitzler) - 3 Personen
- je ein Vertreter des Regionalverbands und des RP - 2 Personen
- ein Vertreter des HGV Rottenburg am Neckar e. V.
- Vertreter der beteiligten Ämter der Stadtverwaltung

Diese Arbeitsgruppe wird bis Oktober/November 2017 ihren Arbeitsauftrag erledigen und dabei dem Gemeinderat regelmäßig berichten.