

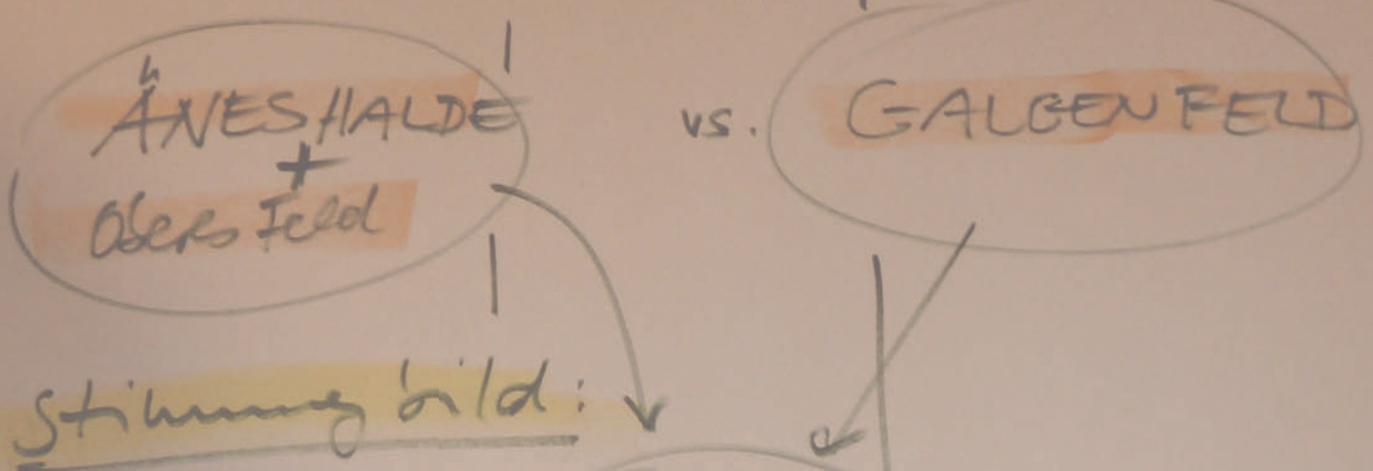
Gruppe 2

II

# 45 Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar

Regionalplanänderung wichtig  
(= ANESHALDE) ...

hoch Anschluss "Rottenburg WEST" ...



Untersuchung  
beider  
Möglichkeiten

## Wohnen und Arbeiten in Rottenburg am Neckar



Dokumentation der  
Klausurtagung am 15./16.07.2016



**Dokumentation der  
Klausurtagung am 15./16.07.2016**

In der Reihe

## **BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG ROTTENBURG AM NECKAR**

sind bisher erschienen:

1. Sportstättenleitplanung, 1979
2. Landschaftsbezogene Erholungsplanung, 1979
3. Wirtschaftsförderung, 1980
4. Rottenburger Baulücken, 1981
5. Generalverkehrsplan, 1981
6. Radwegeplanung, 1991
7. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar von 1794 bis 1980, 1990
8. Statistisches Handbuch der Stadt Rottenburg am Neckar, 1990
9. Bevölkerung 2002, 1991
10. Gewerbestandorte Rottenburg, 1991/92
11. Wohnstandortuntersuchung, 1991/92
12. Baulückenbericht, 1995
13. Stadtentwicklungsplanung, 1998
14. Baulandbericht und Bauplatzbörse, 1999
15. Gewerbegebietentwicklung, 1999
16. Flächennutzungsplan, 2000
17. Öko-Konto-Modell, 2001
18. Energiebericht, 2002
19. Grün & Blau, Neues Grün für Rottenburg am Neckar, November 2002
20. Sportstätten, Vereins- und Freizeitsport in Rottenburg am Neckar, April 2003
21. Bevölkerung 2015 - 2030, Dezember 2003
22. Lebendiges Zentrum 2010, Januar 2004
23. Wirkungsanalyse, Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes 1999 - 2004, August 2004
24. Lokale Agenda 21, 1999 - 2005, März 2006
25. Innenentwicklung in der kommunalen Praxis, Rottenburger Baulückenbericht 2006, Juni 2006
26. Biotopvernetzung in Rottenburg am Neckar von 1976 - 2006, September 2007
27. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Spitalhofgelände - Dokumentation, September 2007
28. Stadtentwicklungsplan 2020, November 2008
29. Mobilitätskonzept, November 2008
30. Lebendiges Zentrum 2020,
31. Energiebericht 2003 - 2007, November 2008
32. Tourismuskonzeption, Stadt Land Fluss 2020, November 2009
33. Strategische Gewerbeflächenentwicklung, Dokumentation Klausurtagung 2009, April 2010
34. Bevölkerungsvorausrechnung 2025, Juli 2010
35. Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept in Rottenburg am Neckar, November 2010
36. Energiebericht 2009-2010, November 2011
37. Energiebericht 2009-2011, November 2012
38. Wohnbauland in Rottenburg am Neckar, 2013
39. Lebendiges Zentrum 2020 (*noch nicht erschienen*)
40. Energiebericht 2009-2012, 2013
41. Stadtentwicklungsplanung 2020 (*noch nicht erschienen*)
42. Energiebericht 2009-2013, November 2014
43. Wohnbaulandbericht 2015
44. Energiebericht 2014

### **IMPRESSUM:**

Verfasser: Angelika Garthe

Layout: Sabrina Angele

Herausgeber: Stadt Rottenburg am Neckar  
BAUDEZERNAT

## Vorwort

„Wohnen und Arbeiten“ - das war das Thema einer gemeinsamen Klausurtagung, die Verwaltung und Gemeinderat am 15. und 16.07.2016 abgehalten haben.

Das Thema „Wohnen“ wurde unter der Prämisse „Schaffung von Wohnraum“ bearbeitet. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum über die klassische Ausweisung von Einfamilienhausgebieten hinaus ist nicht nur in den Ballungszentren eine der größten Herausforderungen. Auch Rottenburg mit einem prognostizierten Einwohnerzuwachs von bis zu 3.500 Personen bis 2025, wird sich mit diesem Thema beschäftigen. Der Gemeinderat muss über die aktuellen Entwicklungen informiert werden und darüber beraten, ob und in welcher Form die Kommune in die Schaffung von Wohnraum einsteigt. Die Bereitstellung von Wohnungen mit erschwinglichen Mieten kann nicht ohne Unterstützung der Kommunen erfolgen.



Das Thema „Arbeiten“ hängt direkt mit der prognostizierten Einwohnerzunahme zusammen. Die Auspendlerquote ist schon heute sehr hoch und war schon seit Jahren Thema bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Für das Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ besteht deshalb die Vorgabe bei der Ansiedlung neuer Betriebe, dass diese mindestens 50 Arbeitsplätze pro Hektar in Anspruch genommener Fläche vorweisen.

Die gewerbliche Entwicklung hat sich ab dem Jahr 2000 hauptsächlich auf den „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ konzentriert. Kleinere Flächen in Oberndorf, Seebronn und Hailfingen wurden ebenso entwickelt. In der Kernstadt wollte man mit dem Kauf des ehemaligen DHL-Geländes neue Gewerbeflächen schaffen. Die planerische Entwicklung, und die zwischenzeitlich vielfachen Nutzungsansprüche an die Fläche haben aber gezeigt, dass die Ansiedlung klassischen Gewerbes auf dem ehemaligen DHL-Gelände nicht mehr uneingeschränkt möglich ist.

Das seit mehr als 20 Jahren nicht gelöste Thema eines neuen Gewerbegebietes in der Kernstadt musste erneut mit dem Gemeinderat diskutiert werden.

Die vorliegende Broschüre stellt den Ablauf der 2-tägigen Klausurtagung anhand der präsentierten Vorträge zusammen. Für die Verwaltung gilt es nun, die gefassten Ergebnisse und die planerischen Schritte umzusetzen.

Bei der Lektüre des ersten Schrittes wünsche ich Ihnen viel Spaß.

Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Stephan Neher". The signature is written in a cursive, slightly stylized font.

Stephan Neher  
Oberbürgermeister

# Inhaltliche Gliederung und Ablauf

## KLAUSURTAGUNG WOHNEN UND ARBEITEN

Datum: 15. / 16. Juli 2016

Teilnehmer: Dezenten  
              Amtsleiter  
              Gemeinderäte  
              Ortsvorsteher

Moderation: Architekt Forster, Nürtingen

Neuer Sitzungssaal

---

### Freitag 15.07.2016: kernstädtische Gewerbeflächen

**13:00 Uhr bis 13:30 Uhr**  
Ankommen der Teilnehmer

**Seite**

**13:30 Uhr bis 13:45 Uhr** (Herr Neher)  
Begrüßung und Aufgabenstellung

9

**13:45 Uhr bis 14:15 Uhr** (Herr Weigel)

1. Stadtentwicklungsplan 2020 zum Thema Gewerbe und Gewerbeflächen

12

**14:15 Uhr bis 14:45 Uhr** (Frau Garthe)

2. Vorstellung der Ergebnisse der Klausurtagung von 2009

24

**14:45 Uhr bis 15:15 Uhr** (Herr Derbogen)

3. Vorstellung der Gewerbeentwicklung seit 2009

30

- DHL-Areal
- Ergenzingen-Ost
- Beschäftigtenentwicklung

**15:15 Uhr bis 15:45 Uhr**  
- Kaffeepause -

**15:45 Uhr bis 16:30 Uhr** (Herr Hähnig)

4. Vorstellung möglicher neuer Gewerbeflächen in der Kernstadt und notwendiger Schritte der Umsetzung

40

**16:30 Uhr bis 18:00 Uhr**

5. Weiterarbeit in 3 Arbeitsgruppen (kleiner und historischer Sitzungssaal und CDU-Fraktionszimmer)

57

**18:00 Uhr bis 18:45 Uhr**

6. Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen durch Gruppensprecher  
Empfehlung an den Gemeinderat

58

**18:45 Uhr bis 19:00 Uhr** (Herr Neher)

7. Ausblick und weiteres Vorgehen

62

**19:00 Uhr bis 20:00 Uhr**  
- Vesper -

## **Samstag 16.07.2016: Schaffung von Wohnraum / soziale Wohnungswirtschaft**

**8:30 Uhr bis 9:00 Uhr**  
Ankommen der Teilnehmer

**Seite**

**9:00 Uhr bis 9:45 Uhr** (Herr Derbogen)

- A. Einleitung, Kommunalpolitische Zielsetzung  
Bedarfsanalyse (Darstellung der derzeitigen Situation; Anzahl der Wohnungssuchenden; Welche Wohnungen fehlen?)  
Bedarfsdeckung durch Genossenschaften, Wohnbaugesellschaften und andere Private  
Ungedeckter Bedarf => Kommunale Initiative

66

**9:45 Uhr bis 10:45 Uhr** (Herrn Maier, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen)

- B. • Organisation soziale Wohnungswirtschaft  
• Neubau (Bauprogramm nach Zahl, Größe und Art)  
• Mietwohnungsbau, Eigentumsmaßnahmen  
• Baugrundstücke in Gemeindeeigentum  
• Altbestand städtischer Wohnungen (Sanierung)  
• Betriebsform (Abwägung GmbH – Eigenbetrieb)  
• Darstellung der Wirtschaftlichkeit an Hand von konkreten Beispielen  
• Finanzierung

77

Diskussion

**10:45 Uhr bis 11:15 Uhr**  
-Kaffeepause-

**11:15 Uhr bis 12:45 Uhr** (Geschäftsführer Gerhard Breuninger, GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH)

- C. Aufgaben und Geschäftsabwicklung am Beispiel der GWG Tübingen

90

Diskussion

**12:45 – 14:00 Uhr**  
-Mittagspause-

**14:00 – 15:30 Uhr** (Herr Wolf)

- D. Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten einer Kommune  
Betriebs- und Rechtsformen

111

Diskussion

**15:30 Uhr bis 16:00 Uhr** (Herr Neher)

- E. Ausblick und weiteres Vorgehen

117



## Aufgabenstellungen für die Klausurtagung

Der Gemeinderat ist frühzeitig einzubinden und zu informieren. Die Klausurtagung dient deshalb in erster Linie, aktuelle Entwicklungen und Möglichkeiten der Umsetzung aufzuzeigen. Das galt für den Bereich der Wohnraumschaffung durch die Kommune gleichermaßen wie für die Gewerbeentwicklung.

Vor dem Hintergrund der deutlich erhöhten Bevölkerungsprognosen und der anhaltenden Flüchtlingszugänge müssen die geplanten Baugebietsentwicklungen überprüft werden. Insbesondere sind für die Schaffung von Wohnraum aber verstärkt Wohnungen zu bauen. Um nicht nur hochpreisige Wohnungen anbieten zu können, muss sich die Stadt Rottenburg am Neckar überlegen ob sie nicht selber auf dem Wohnungsmarkt auftreten soll und welche Gesellschaftsform hierfür die richtige ist.

Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung wird seit über 10 Jahren bemängelt, dass in der Kernstadt von Seiten der Stadt keine Flächen mehr angeboten werden können. Einige unbebaute Gewerbegrundstücke sind in privater Hand und werden dem Markt nicht zur Verfügung gestellt. Nachdem das ehemalige DHL-Areal für Einzelhandel und Wohnungsbau genutzt werden soll, muss die Standortdiskussion für ein kernstadtnahes Gewerbegebiet erneut geführt werden.





# **Kernstädtische Gewerbefläche**





Stadtteil	Wohnen	Arbeitsplätze	Einwohner	Einwohnerdichte	Einwohnerzuwachs
Kernstadt	S	S	S	S	S
Teil Rottenburg				S/A	A
Bühligen				A	
Bieringen					A
Deilingen	A	A	A		
Eckhausen					
Egersheim	S	S	A		
Fronnenhausen					
Hellfingen	A	A	A		
Hemmesdorf					
Kalbslegen	A				
Oberste					A
Oberndorf					A
Schneibühl					
Schönbühl	A	A	A		
Waller					A
Wendelshausen					A
Wörnlingen	A	A	A		A

### Stellung in der Region

### Funktionales Leitbild

- Erfüllung spezifischer Aufgaben in den Teilorten

### Siedlungsraum des Leitbild

- Innen- vor Außenentwicklung

### Demographische Entwicklung

- moderates Wachstum

**Bevölkerung 2025: über 46.000 EW**

**Wohnbaulandprogramm**



### Wohnen

Ausgewogenes Angebot für alle Bevölkerungs- und Sozial- und Altersgruppen

- Innen vor außen
- Flächenverbund
- sozialer Nutzen und Beschäftigung
- Integration in den Ortskern
- Verkehrsmittel und -mittel
- Bestand nutzen

**Leitprojekte, z.B. Lebendige Dörfer**

**Wohnbaulandprogramm: 44 Projekte**



### Arbeiten

- Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt
- Arbeitsplatzschwerpunkte
- Auspendlerquoten steigern
- Ansiedlung

Leitprojekte, z.B. Erweiterung Erg.-Ost



### Einzelhandel und private Dienstleistungen

- Kaufkraftbindung und Sicherung der Grundversorgung
- Angebot verbessern
- Innenstadt
- Wohnortnahe Versorgung in den Ortschaften
- Stadt für alle
- Kaufhaus Innenstadt

Leitprojekte, z.B. KIR





## Bildung und Betreuung

Rottenburg wird noch kinder- und familienfreundlicher

- Betreuungsnetzwerke
- Struktureller und spezifizierter Ausbau von Einrichtungen
- Erhalt von Einrichtungen in den Ortschaften
- Förderung Ehrenamt und Vereine
- Ganztagesangebote, Ferienangebote
- Verknüpfung Kindergarten – Schule
- offene Jugendarbeit

Leitprojekt Bildung und Betreuung



## Freizeit, Sport, Bäder

Sportstadt Rottenburg am Neckar

- Vereinsangebote stärken
- Attraktive Sportstätten (Ausbau Hallenbad, Hallenkonzerthalle, ...)
- Integrierte Sportprojekte
- Mehr Sportanlagen (Minispielfeld, Bolzplätze, ...)

Kontinuierliche Bearbeitung



## Soziales / Zusammenleben in der Stadt

Offenheit, Toleranz, Akzeptanz  
Bürgerschaftliches Engagement  
Weiterentwicklung sozialer und kultureller Angebote

- BE (Beteiligung, Anerkennungskultur ...)
- Wohnen und Mobilität (Zuhause bis ins Alter ...)
- Jugendaktivitäten, Angebote, Projekte ...)
- Integrative Projekte (Fest der Nationen, Forum ...)

Leitprojekte



## Ressourcenverbrauch und -schutz

Verringerung Verbrauch, Erhaltung Schutz

- Senkung Immissionen
- Klimaschutzkonzepte
- Verbrauch senken, Effizienz steigern
- Erneuerbare Energiequellen
- Nachhaltiger Umgang mit Landschaft, Grund und Boden
- Trinkwassergewinnung, Wasserschutzgebiete sichern
- Abfallaufkommen reduzieren

eER eG, Landschaftsplan



## Landschaftsentwicklung

Gewachsene Kulturlandschaft erhalten und weiterentwickeln

- Biotopvernetzung
- Siedlungsentwicklung begrenzen
- Regionale Produkte
- Wasser aufwerten

Ökokonto, Landschaftsplan

## Leitprojekte



Demographischer Wandel	Strukturwandel Wirtschaft	Ökologische Herausforderungen
 <i>„Lebendige Dörfer“</i>	 <i>Kernstadtnahes Gewerbegebiet</i>	 <i>Klima – Bündnis</i>
 <i>Bildung und Betreuung</i>	 <i>Gewerbegebiet Engenzingen Ost</i>	 <i>Klimaschutzkonzept</i>
 <i>Neue Wohnformen</i>	 <i>„Kaufhaus Innenstadt“</i>	 <i>Energetische Gebäudesanierung</i>
	 <i>Verbesserung der Innenstadt</i>	 <i>Mobilitätskonzept</i>
	 <i>Tourismuskonzeption</i>	



## Lebendige Dörfer

- Bebauungspläne / Satzungen / Konzepte  
Innenentwicklung
- Baulücken- / Leerstandsaktivierung
  - Börsen / Homepage
  - Kauf / Mieten / Gestalten
  - Siedlungsgebiete
- Wirtschaftliches Engagement
  - Stabstelle
  - (Förder-)Vereine
  - Netzwerke
  - Bürgergeld

Kontinuierliche Bearbeitung



## Bildung und Betreuung

- Kurze Beine, kurze Wege
  - wohnortnahe Kinderbetreuung
  - wohnortnahe Grundschulen
  - Tagesmütter
- Umbau Schulen
  - Ganztagesbetreuung
  - Saug- / Kleinkindbetreuung
  - Fördervereine / Unterstützung
  - Professionalisierung der Angebote

Kontinuierliche Bearbeitung



## Neue Wohnformen

- Barrierefreiheit
  - Vorschriften LBO
- Generationenwohnen
  - Projekte mit Generationen (FWD, Bauten)
- Pflegegruppen Kiebingen
- Mischgebiet Dätzweg
  - Preiswerte Familienwohnungen
- Wohnungsbaugesellschaft ?

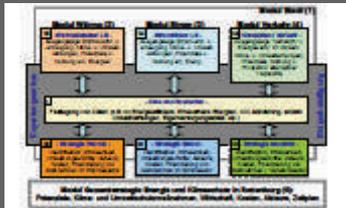
**kontinuierliche Bearbeitung**



## Beitritt zum Klimabündnis

- 2008 umgesetzt
- CO2-Bilanzierung

**erledigt**



## Erstellung Klimaschutzkonzept Energetische Gebäudesanierung

- Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept (1 Mio. EUR!)

- Klimamanager (neue Stelle) Förderung nun 75 %  
Festanstellung

- Klimawert 2.0

- Heizungssanierung, Contracting

Gebäudesanierungen (Rathaus,  
Hohenberghalle, Mehrzweckhallen, Schulen ...)

**kontinuierliche Bearbeitung**



## Mobilitätskonzept

- Begonnen, im Entwurf aufgegeben

- Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept

- Dienstpedele
- Radwegen
- Mehr
- Verkehrslenkung/Modal Split
- Sharing

**in Ansätzen erledigt**



## Erweiterung Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost

- 1. Erweiterung  
An siedlung Bergfreunde
- 2. Erweiterung  
BP-Verfahren im Dezember 2015 eingeleitet
- Grundbesitz um Gewerbegebiet Höllsteig
- ... mit Bedarfs-Erstunterbringung

**Kontinuierliche Bearbeitung**



## „Kaufhaus Innenstadt“ Verbesserung Innenstadt

- KIR mit Arbeitsgruppen
- Sondernutzungsgebühren, Gestaltungs- und Marketingmaßnahmen
- Sommergrün, Platz, Eberle-Brücke
- Bänke, ... meimer
- Werbung im Kino, auf Bannern, Zeitschrift
- ... nachtsbeleuchtung ?
- RoMärkle
- Leerstandsmanagement in Vorbereitung

**Neustart wg. Umorganisation WTG**



## Tourismuskonzeption

- Fahrradinitiative mit Landkreiskreis (Radtour ...)
- Premiumwanderwege
- Heimattage
- Veranstaltungskalender
- CMZ
- ...
- Schänzle-Planungen, RaN an den Neckar
- Rottenburg macht Blau

**kontinuierliche Bearbeitung**



## Kernstadtnahes Gewerbegebiet

- Klausurtagung 2009:  
DHL + Erweiterung Ergemühl (S-Ost)
- DHL
  - Einkaufszentrenleistungen
  - Teilflächen für Wohnen im Mischgebiet
  - ... auf Teilfläche

**noch nicht erledigt**

In der Kernstadt Rottenburg am Neckar stehen derzeit keine Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Unternehmen zur Verfügung. Die Anfragen zeigen den Bedarf für ein Gewerbegebiet in der Kernstadt. Im April 2003 wurde eine Standortuntersuchung möglicher Gewerbeflächen vorgelegt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, aus ökologischen Gründen (Wasserschutz) und aus städtebaulichen Gründen werden die Standorte „Äneshalde“ und „Oberes Feld“ favorisiert. Zur weiteren Standortfindung werden mögliche Flächen unter wirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Aspekten bewertet. Daran schließt sich die Standortentscheidung und Umsetzung an.

## 2. Vorstellung der Ergebnisse der Klausurtagung von 2009



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

### Aufgabenstellung

Bei ihrer Klausurtagung im Oktober 2009 haben sich Stadtrat, Stadtverwaltung und der Ortschaftsrat von Ergenzingen zwei Tage lang Gedanken über die Weiterentwicklung des Gewerbe-standorts Rottenburg am Neckar gemacht.

In welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit und Lage sind Gewerbeflächen in den nächsten Jahren notwendig und nachgefragt? Diese Überlegungen galt es in den Kontext der Stadtentwicklungsplanung einzuordnen. Anhand von Planungsüberlegungen wurden Kernstadtnahe Neufächen und bestehende Gewerbegebiete sowie das Erweiterungspotential vom Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost untersucht.

Die Gewerbeflächenentwicklung anderer Rottenburger Ortschaften war nicht Thema der Klausurtagung, da diese Gebiete lediglich den örtlichen Bedarf abdecken und für kleinere Ansiedlungen genügend Potential vorhanden ist.



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

Ziel der Klausurtagung ist es

- zum einen alle Gemeinde- und die Ortschaftsräte von Ergenzingen auf einen gleichen Wissensstand zu bringen, was die bisherigen Gutachten und Planungen für eine Gewerbeflächenentwicklung anbelangt,
- zum anderen im Rahmen einer offenen Diskussion ein Meinungsbild zu Möglichkeiten einer zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu erhalten.



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

### 33 Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar



Strategische  
Gewerbeflächenentwicklung



Dokumentation der  
Klausurtagung am 16./17.10.2009  
Liebfrauenhöhe Ergenzingen



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

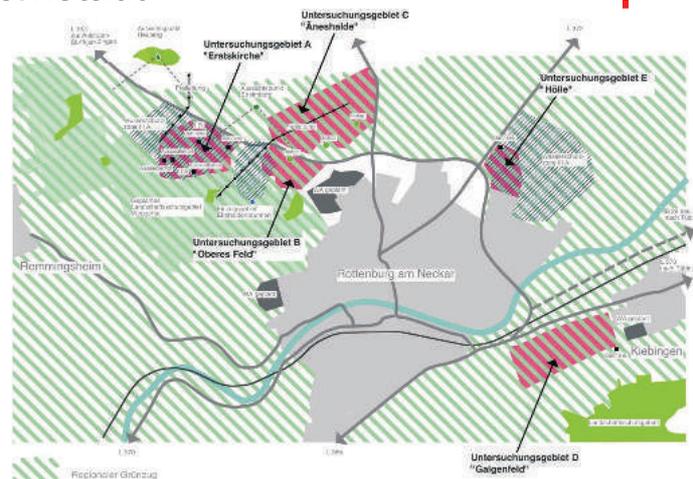
Inhalte der Klausurtagung:

1. Überblick über die Gewerbeflächenentwicklung
2. Abverlangte Standortbedingungen aus Firmensicht
3. Aktuelle rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen
4. Mögliche Standorte



## Studie Gewerbeflächen Kernstadt KPS

- Ausgangspunkt 2003:  
Nicht gelöste Flächenausweisung  
Gewerbeentwicklung Kernstadt
- Untersuchte Standorte:
  - Eratskirche
  - Oberes Feld
  - Äneshalde
  - Galgenfeld
  - Hölle







Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

- Arbeitsgruppe 1: Ergenzingen-Ost
- Arbeitsgruppe 2: Rottenburg-Nord
- Arbeitsgruppe 3: Kernstadt/DHL
- Arbeitsgruppe 4: Innenentwicklung Kernstadt/qualifizierter Bestand
- Arbeitsgruppe 5: Weiche Standortfaktoren zu den Einzelhand-orten



Planerische Ausgangssituation

Klausurtagung zur Gewerbeflächenentwicklung 16. / 17. Oktober 2009

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

Fragestellungen der Arbeitsgruppen zu den Einzelhandelsstandorten waren:

- Was spricht für einen Standort?
- Was spricht gegen einen Standort?
- Wenn eine Entwicklung von statten gehen soll, was ist dann zu beachten (wenn dann...)



Bepunktung	Standorte	Aktives Flächenmanagement
9	DHL	28
1	Nord	11
1	A 81	5
1	DHL + Nord	0
30	DHL + A 81	5
0	A 81 + Nord	0
15	A 81 + DHL + Nord	8

### 3. Vorstellung der Gewerbeentwicklung seit 2009



Stadt Rottenburg am Neckar

## Klausurtagung am 15. / 16.07.2016

### Kernstädtische Gewerbeflächen Vorstellung der städtischen Gewerbeflächen

---

Erster Bürgermeister Volker Derbogen

1



Stadt Rottenburg am Neckar

## Agenda

- 
- Beschäftigungsentwicklung seit 2009
  - Entwicklung der Steuereinnahmen
  - Entwicklung des DHL-Areals (Kreditähnliches Rechtsgeschäft Gewerbepark Dätzweg)
  - Entwicklung des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ seit 2009
  - Entwicklung der Arbeitsplätze im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“ seit 2009
  - Entwicklung weiterer Gewerbegebiete
  - Zusammenfassung

2



Stadt Rottenburg am Neckar

## Entwicklung der Arbeitsplätze seit 2009 - Stadt Rottenburg am Neckar (1) (Quelle: Stala BW)

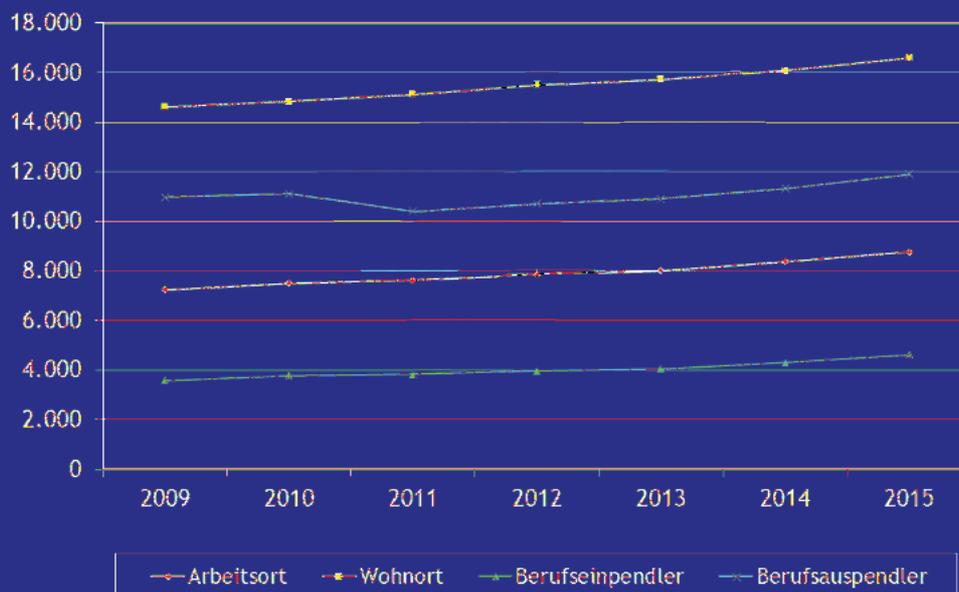
Jahr	Sozialversicherungspf. Beschäftigte Arbeitsort	Sozialversicherungspf. Beschäftigte Wohnort	Berufseinpendler	Berufsauspendler
2009	7.234	14.620	3.576	10.968
2010	7.500	14.826	3.775	11.110
2011	7.624	15.119	3.827	10.381
2012	7.826	15.485	3.958	10.695
2013	8.000	15.725	4.050	10.906
2014	8.382	16.074	4.294	11.324
2015	8.764	16.588	4.616	11.903

3



Stadt Rottenburg am Neckar

## Entwicklung der Arbeitsplätze seit 2009 - Stadt Rottenburg am Neckar (2) (Quelle: Stala BW)



4



## Entwicklung der Steuereinnahmen (1)

- Die Stadt Rottenburg am Neckar finanziert sich im Wesentlichen durch:
  - die örtlichen Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuer)
  - den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und
  - die Schlüsselzuweisungen.
- U. a. durch die Ansiedlungen von neuen Firmen in der Gesamtstadt haben sich die Einnahmen insbesondere im Bereich der Gewerbesteuer verbessert.
- Wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich, haben sich diese Einnahmearten im Zeitraum 2009 bis 2015 wie folgt entwickelt:

5



## Entwicklung der wesentlichen Einnahmen - Stadt Rottenburg am Neckar (TEUR) (2)

Jahr	Grundsteuer	Gewerbesteuer	Gemeindeanteil Ekst.	Schlüsselzuweisungen
2009	5.126	7.637	15.741	18.700
2010	5.118	8.722	15.688	19.171
2011	5.278	13.005	16.579	19.004
2012	5.277	11.694	18.340	19.479
2013	5.362	11.609	19.520	19.664
2014	5.468	12.418	20.396	24.976
2015	5.561	13.874	21.610	25.098

6



## Entwicklung der wesentlichen Einnahmen - Stadt Rottenburg am Neckar (TEUR) (3)



7



## Entwicklung des DHL-Geländes (Gewerbepark „Dätzweg“) (1)

- Die Stadt Rottenburg am Neckar hat im Rahmen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts das ehemalige DHL-Gelände mit insgesamt rd. 7,8 ha in den Jahren 2011 / 2012 mit dem Ziel
  - der Freimachung des Geländes zum Verkauf und
  - der Ansiedlung von Firmen im Bereich Dienstleistung, Handel und Handwerkentsprechend dem Ergebnis in der Klausurtagung am 17.10.2009 erworben.

8



## Entwicklung des DHL-Geländes (Gewerbepark „Dätzweg“) (2)

- Das Gelände wird in drei Phasen erschlossen:
  - Wohnen und Dienstleistung im westlichen Bereich (**Mischgebiet**). Hier ist die Erstellung von 175 WE (zum Teil als Sozialwohnungen) vorgesehen. Die Ausschreibung eines Bieterwettbewerbs ist erfolgt (Umsetzung 2016 / 2017).
  - In der Mitte **Sondergebiet** soll ein Einkaufszentrum mit Systemgastronomie und Tankstelle entstehen (Umsetzung 2017).
  - Im östlichen Bereich ist Baureifmachung und die Zurverfügungstellung von **Gewerbeflächen** vorgesehen (Umsetzung 2018 und 2019).

9



## Entwicklung des DHL-Geländes (Gewerbepark „Dätzweg“) (3)



10



Stadt Rottenburg am Neckar

## Entwicklung des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ (1)

---

- Das Gewerbegebiet einschließlich der ersten Erweiterung umfasst derzeit eine Bruttofläche von ca. 60 ha.
- Seit 1999 konnten 19 Betriebe angesiedelt werden.
- Seit 2002 sind dort über 1.500 Arbeitsplätze entstanden.

11



Stadt Rottenburg am Neckar

## Entwicklung des Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“ (2)

---



12



## Entwicklung der Arbeitsplätze im Gewerbepark „Ergenzingen-Ost“

Seit 2009 erfolgten folgende Ansiedlungen:

Jahr	Firmen angesiedelt	Firmen Gesamtzahl	Arbeitsplätze	Arbeitsplätze Gesamtplätze
bis 2011	14	14	1.177	1.177
2012	1	15	150	1.327
2013	1	16	6	1.333
2014	1	17	10	1.343
2015	1	18	40	1.383
2016	1	19	130	1.513



## Entwicklung weiterer Gewerbegebiete (1)

- Im Jahr 2016 konnten in den Gewerbegebieten
  - „Höllsteig“, Ergenzingen
  - „Etwiesen II“, Hailfingen
  - „Wasenäcker - Erweiterung“, Seebronn

insgesamt 9 Firmen angesiedelt werden.

Dadurch entstehen rd. 120 weitere Arbeitsplätze.

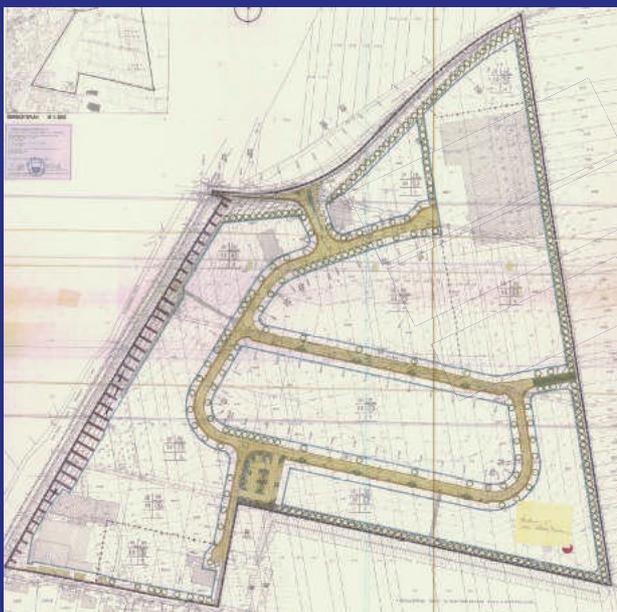


## Entwicklung weiterer Gewerbegebiete (2)

Jahr	Firmen angesiedelt	Firmen Gesamtzahl	Arbeitsplätze	Arbeitsplätze Gesamtplätze
Höllsteig				
2016	1	1	29	29
Etwiesen II				
2016	5	6	67	96
Wasenäcker-Erweiterung				
2016	3	9	22	118



## Gewerbegebiet „Höllsteig“ Ergänzungen





## Gewerbegebiet „Etwiesen II“ Hailfingen



## Gewerbegebiet „Wasenäcker-Erweiterung“ Seeborn





## Zusammenfassung (1)

---

- Die Verhandlungen mit den Interessenten haben gezeigt, dass ein Gebiet erschlossen sein sollte, um einer Nachfrage gerecht werden zu können. D. h. es sollten Gewerbegebiete im Voraus erschlossen werden. Denn Gewerbeansiedlungen erfordern schnelle Entscheidungen (Zeitfenster).



## Zusammenfassung (2)

---

- Fazit:
  - Es muss eine **angebotsorientierte Gewerbepolitik** betrieben werden. Diese Angebote an Gewerbeflächen bestehen gerade in der Kernstadt nicht, da dort keine städtischen Flächen vorhanden sind.
  - Wegen jahrelanger Planungsphase bis zur Genehmigungsreife besteht **dringender Handlungsbedarf** zur Schaffung von Gewerbeflächen in der Kernstadt. Nur dadurch lässt sich das STEP-Ziel „**Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt**“ erreichen.

## 4. Vorstellung möglicher neuer Gewerbeflächen in der Kernstadt und notwendiger Schritte der Umsetzung

# KLAUSURTAGUNG WOHNEN UND ARBEITEN KERNSTÄDTISCHE GEWERBEFLÄCHEN ROTTENBURG

15.07.2016



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE  
FREIE ARCHITEKTEN BDA TÜBINGEN

KERNSTÄDTISCHE GEWERBEFLÄCHEN ROTTENBURG  
MÖGLICHE STANDORTE

ABLAUF



ÜBERSICHT

DIE STANDORTE IM EINZELNEN

ÄNESHALDE  
OBERES FELD  
ROTTENBURG WEST  
KERNSTADT KIEBINGEN/ GALGENFELD

AUSBLICK | OFFENE FRAGEN?

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



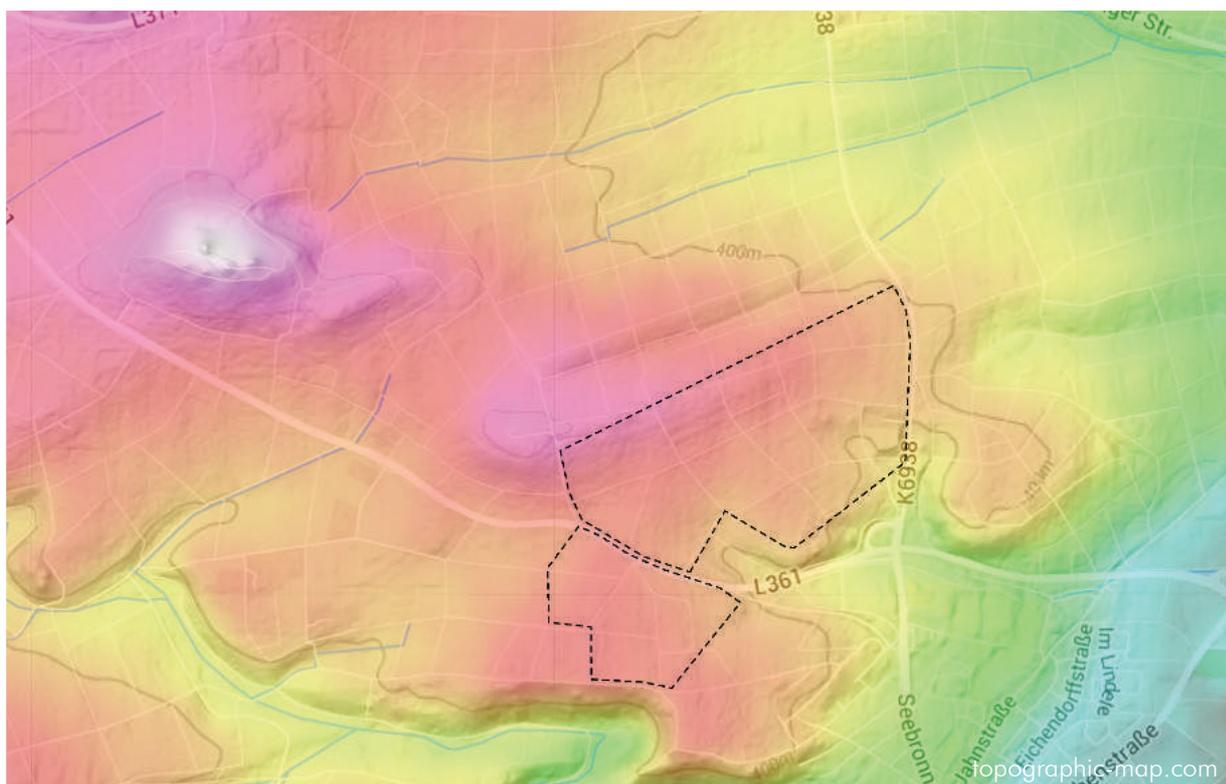
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



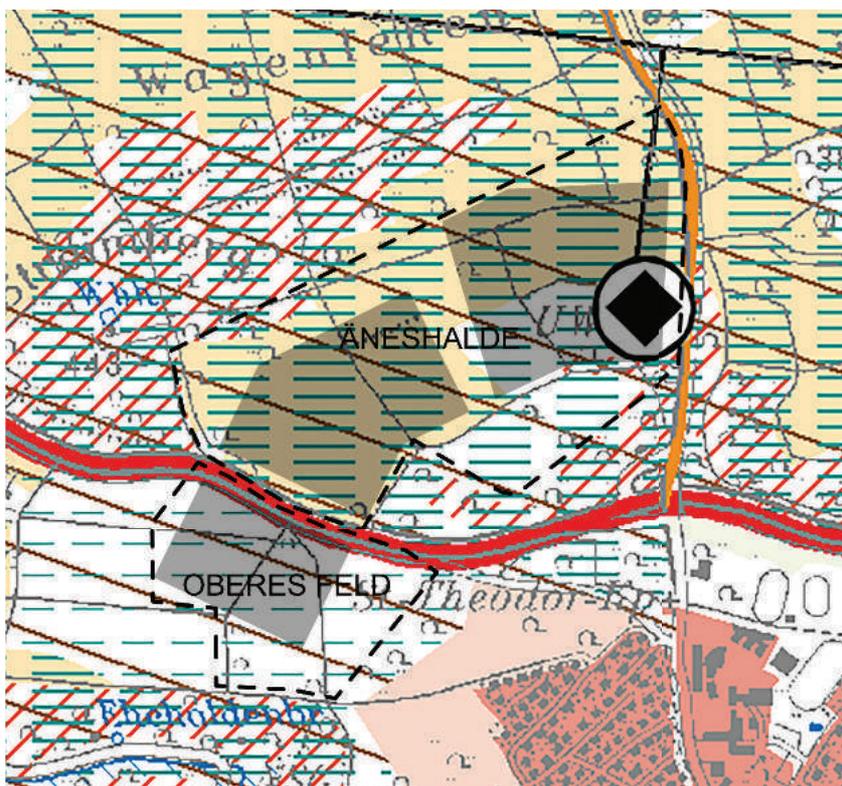
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



#### Untersuchungsgebiet Äneshalde

- Regionaler Grünzug (Vorranggebiet VRG)
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet VBG)
- Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
- Umspannwerk, Hochspannungsleitung (N)
- Wasserschutzgebiet (N)

#### Untersuchungsgebiet Oberes Feld

- Regionaler Grünzug (VBG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)
- Wasserschutzgebiet (N)

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



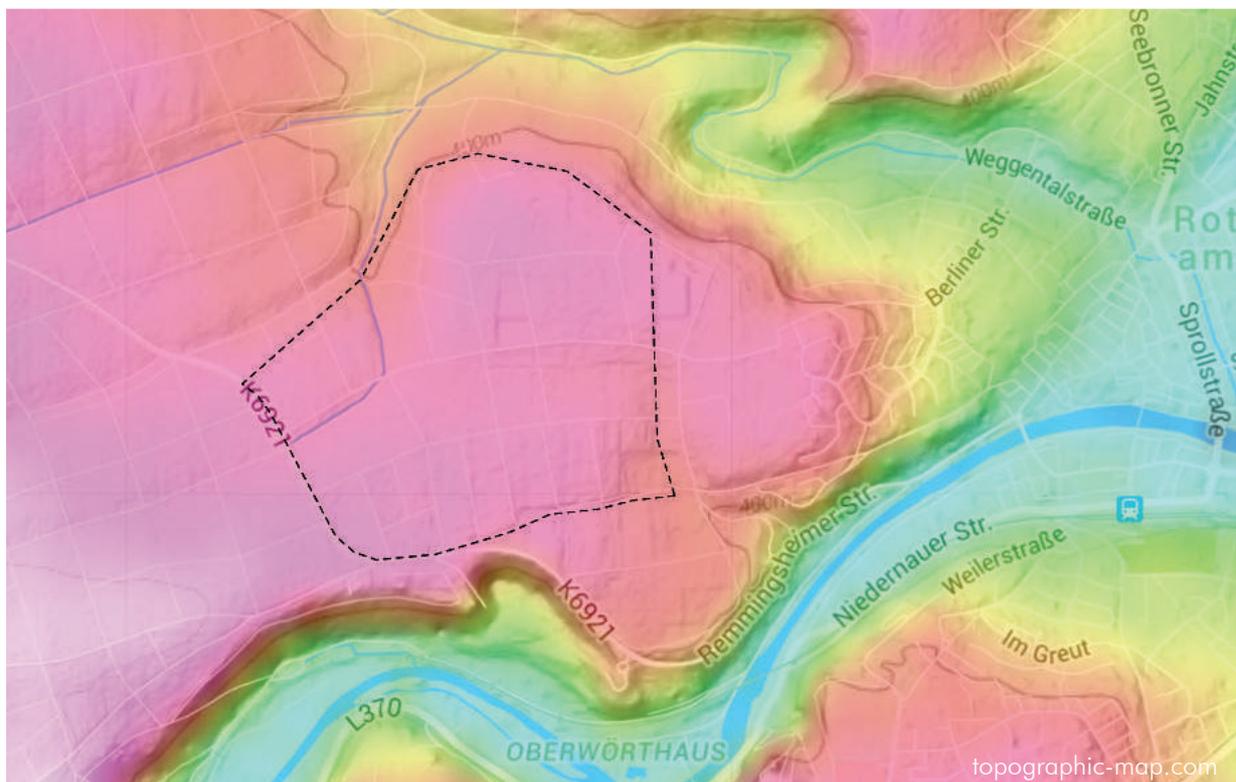
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



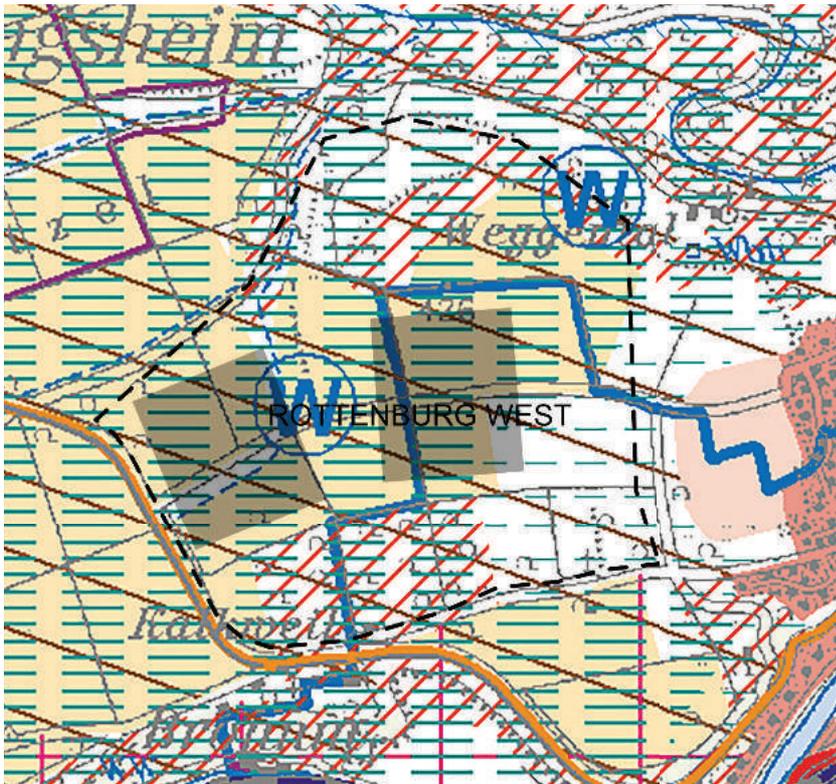
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



**Untersuchungsgebiet  
Rottenburg West**

- Regionaler Grünzug (teils VRG, teils VBG)
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)
- Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
- Wasserschutzgebiet (N)

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN

**Rottenburg West**

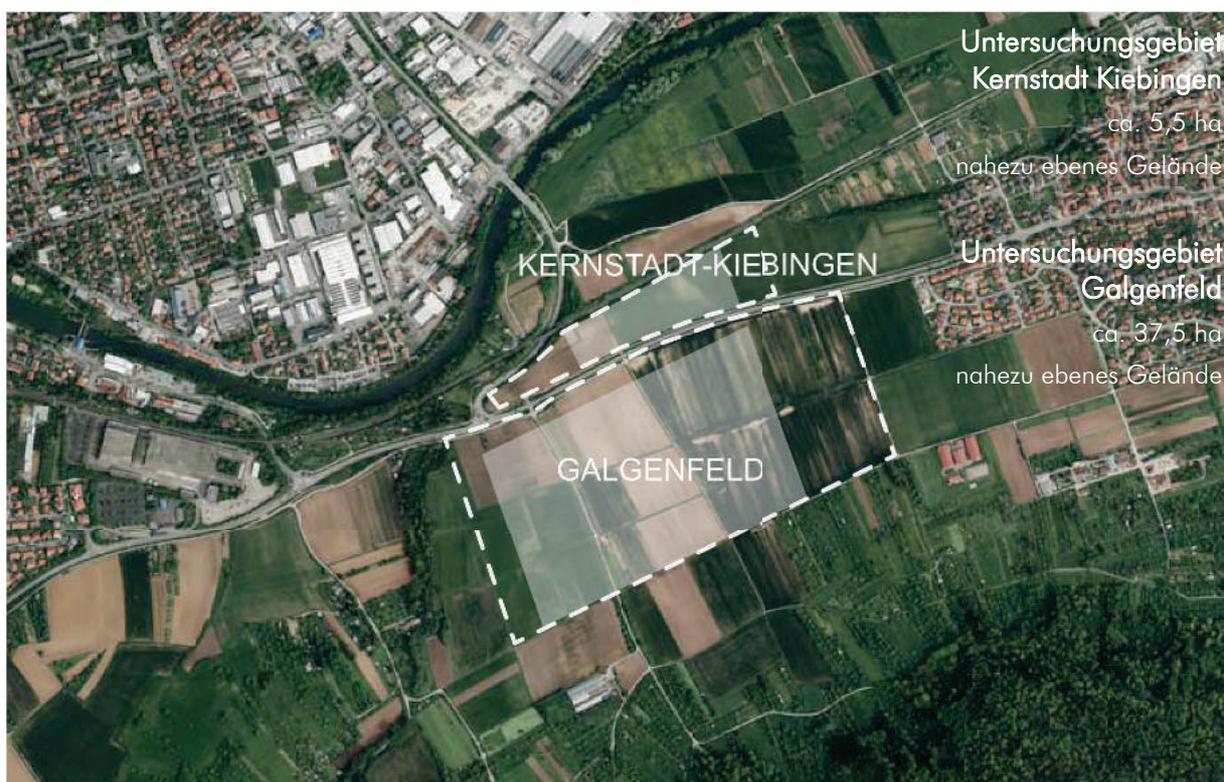
- Flächenpotential  
Gewerbe ca. 21 ha
- Höhendifferenz  
ca. 15 m
- Bauabschnitte möglich



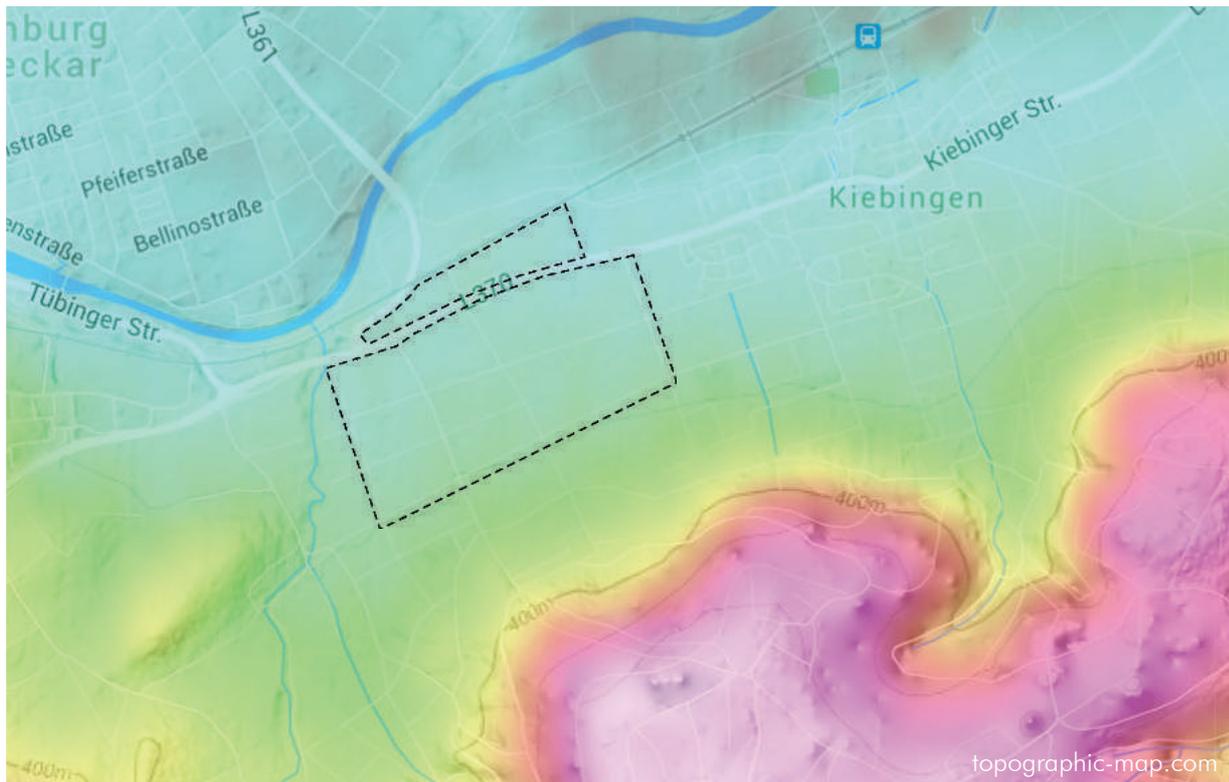
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



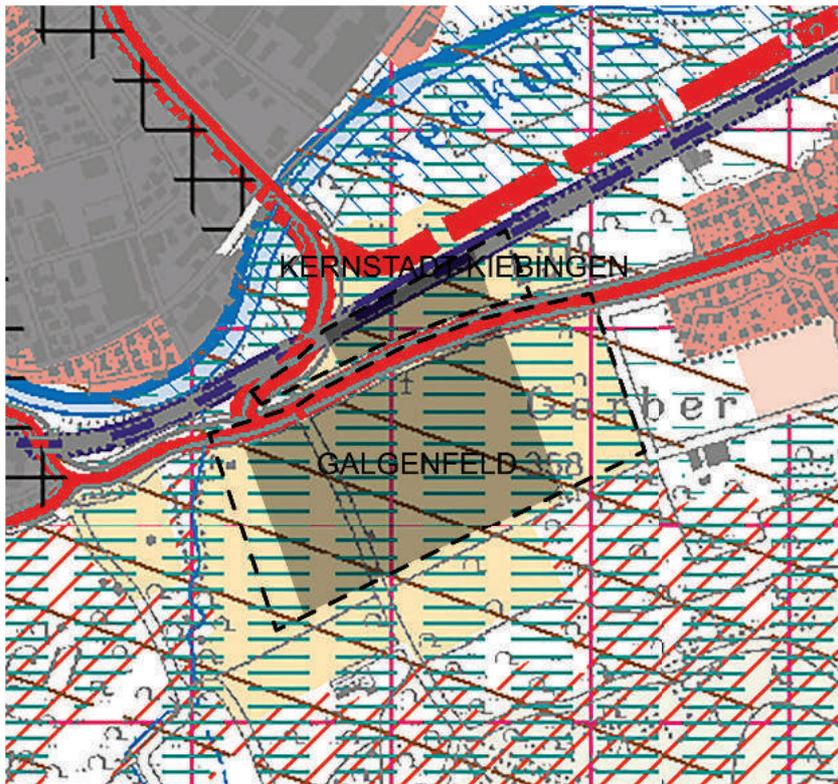
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



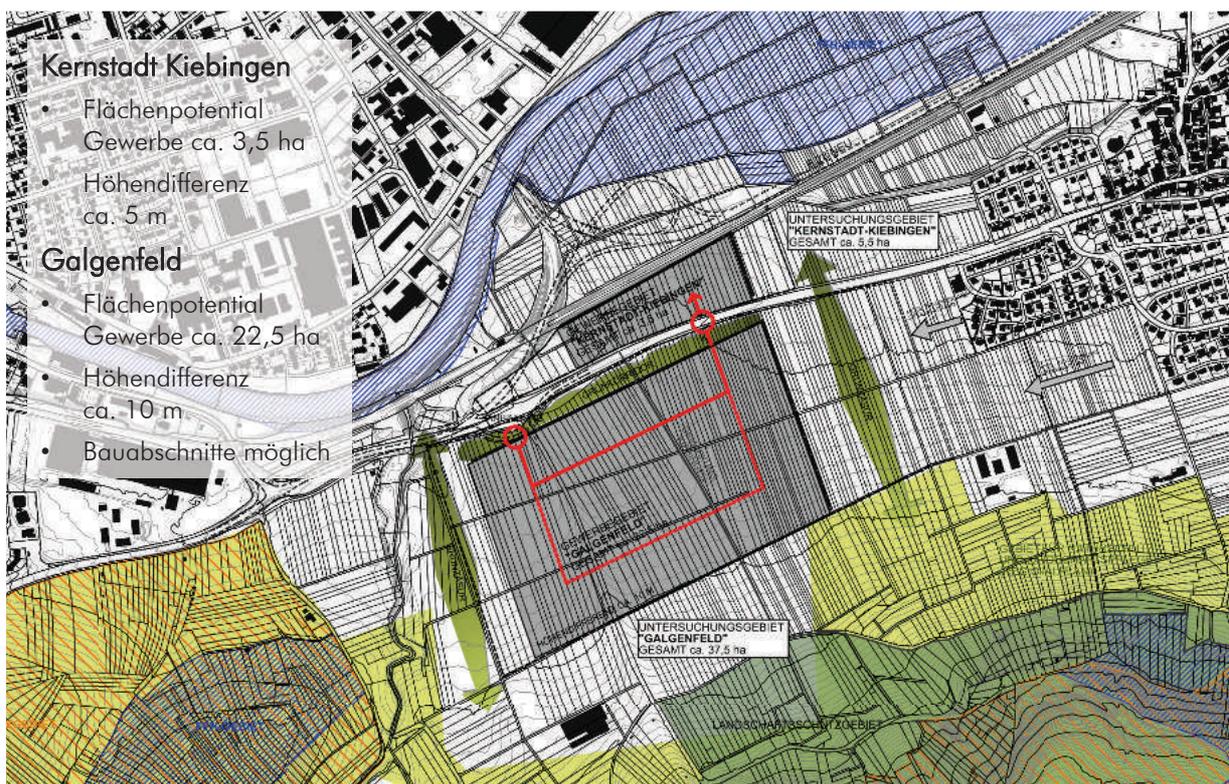
ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



Untersuchungsgebiet Kernstadt Kiebingen/ Galgenfeld

- Regionaler Grünzug (VRG)
- Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)
- Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
- Gebiet für Erholung (VBG)

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



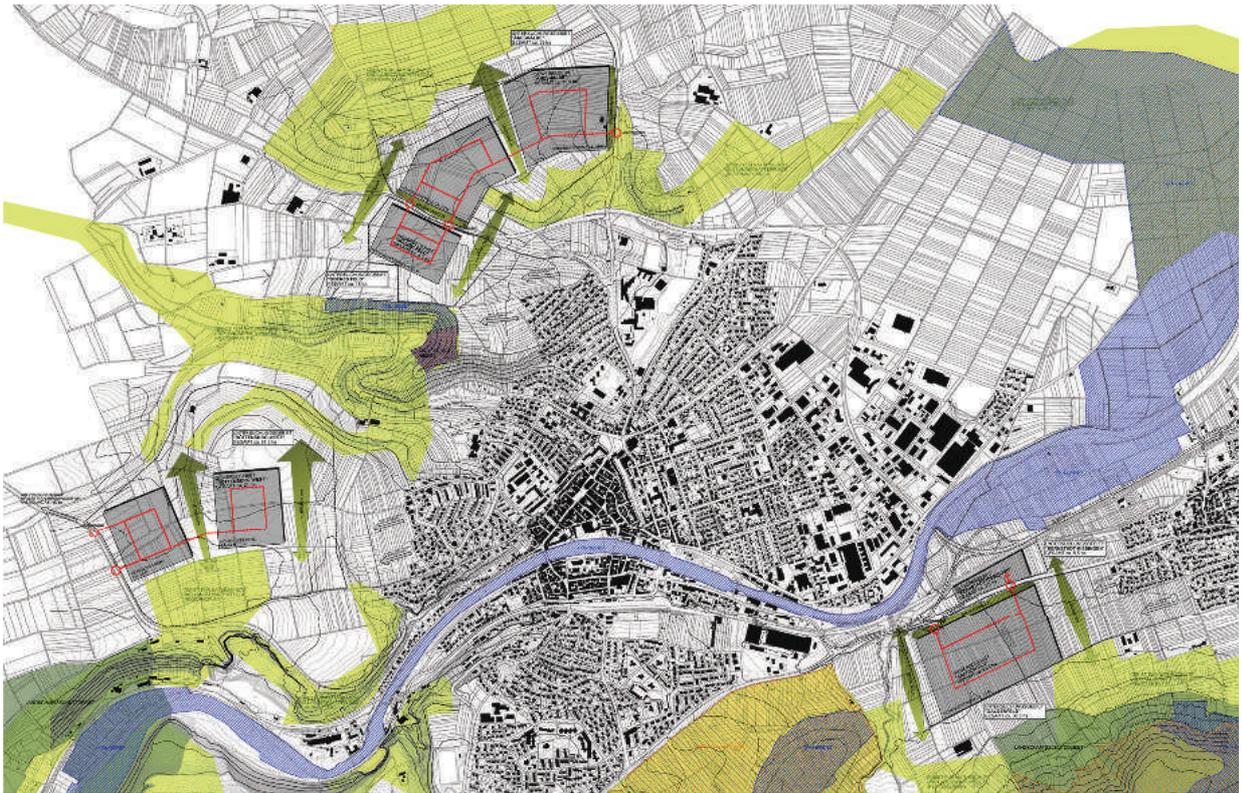
Kernstadt Kiebingen

- Flächenpotential Gewerbe ca. 3,5 ha
- Höhendifferenz ca. 5 m

Galgenfeld

- Flächenpotential Gewerbe ca. 22,5 ha
- Höhendifferenz ca. 10 m
- Bauabschnitte möglich

ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN



ARCHITEKTEN HÄHNIG ■ GEMMEKE TÜBINGEN

## 5. Arbeitsgruppenarbeit

### Arbeitsgruppen

#### „neue Gewerbeflächen in der Kernstadt“

#### Kriterien zur Beurteilung der alternativen Standortvorschläge

- Rottenburg West
- Oberes Feld
- Äneshalde
- Galgenfeld



Die übergeordnete Fragestellung:

#### Städtebauliche Wirkung und Entwicklungsmöglichkeiten der alternativen kernstädtischen Gewerbeflächen

gliedert sich in die Aspekte:

- Auswirkung auf angrenzende Bebauung und Ortschaften
- Einsehbarkeit der Gewerbeflächen
- Einbindung in den Landschaftsraum
- topografische Einbindung
- Verkehrswege + Anbindung an das Straßennetz
- Widerspruch bzw. Verträglichkeit mit bestehenden Rahmenbedingungen aus Naturschutz und Regionalplan
- Größe der Gewerbeflächen
- Möglichkeiten einer Realisierung in Abschnitten



## 6. Vorstellung und Empfehlung an den Gemeinderat

plus+

bauplanung GmbH  
Hilberner-Fenster · Rismann-Fritzer  
Freie Architekten

Klausurtagung Rottenburg 15./16. Juli 2016

Projekt: Klausurtagung 15.07.2016 „Wohnen und Arbeiten“

Datum: 15.07.2016 Uhrzeit: 13:30 Uhr bis 19:00 Uhr

Ergebnisprotokoll des ersten Klausurtagungstages 15.07.2016

Thema: „Kernstädtische Gewerbeflächen“

Anwesende:	
Gemeinderat Rottenburg	Verweis auf Anwesenheitsliste
Ortsvorsteher	Verweis auf Anwesenheitsliste
Stadtverwaltung, Stadtplanung	Verweis auf Anwesenheitsliste
plus+ bauplanung GmbH	Verweis auf Anwesenheitsliste
Ablauf:	
Die Klausurtagung folgte in ihrem Ablauf und Themenstellungen der Tagesordnung	
Die Vorträge werden in dem Ergebnisprotokoll nicht wider gegeben, die Vortragsfolien wurden den Teilnehmern vorab übermittelt.	
Die Vorträge dienten als Information zum Thema Schaffung eines „kernstädtischen Gewerbegebietes“ auf vier möglichen Gewerbeentwicklungsflächen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet „Oberes Feld“</li> <li>- Gebiet „Äneshalde“</li> <li>- Gebiet „Galgenfeld“</li> <li>- Gebiet „Rottenburg West“</li> </ul>	
Auf der Grundlage der Vorträge wurden drei Arbeitsgruppen gebildet mit der Fragestellung: Welche der vier Entwicklungsflächen scheint als Gewerbegebiet am Besten geeignet?	
Die übergeordnete Themenstellung:	
<b>Städtebauliche Wirkung und Entwicklungsmöglichkeiten der alternativen kernstädtischen Gewerbeflächen</b> gliederte sich in die Aspekte:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkung auf angrenzende Bebauung und Ortschaften</li> <li>- Einsehbarkeit der Gewerbeflächen</li> <li>- Einbindung in den Landschaftsraum</li> <li>- topografische Einbindung</li> <li>- Verkehrswege + Anbindung an das Straßennetz</li> <li>- Widerspruch bzw. Verträglichkeit mit bestehenden Rahmenbedingungen aus Naturschutz und Regionalplan</li> <li>- Größe der Gewerbeflächen</li> <li>- Möglichkeiten einer Realisierung in Abschnitten</li> </ul>	

	Oberes Feld	Äneshalde	Galgenfeld
Einbindung in Bebauung	==	+	+
Einbindung in Landschaftsraum	+	==	+
topografische Einbindung	==	○	++ + +
Verkehrswege	==	==	+
Verträglichkeit mit Rahmenbedingungen	+	+	++
Größe der Gewerbeflächen	+	-	-
Möglichkeiten einer Realisierung	8,5	30,5	26
Gesamtwertung	==	+	+

**Ergebnisprotokoll der Arbeitsgruppen in Stichworten:**

**Ergebnis Arbeitsgruppe 1 (Arbeitsgruppe Ch. Forster)**

Die Gruppe schloss von den vier vorgeschlagenen Entwicklungsgebieten zwei Felder aus:

- ausgeschlossen wurde: „Äneshalde“
- ausgeschlossen wurde: „Rottenburg West“

Eine detaillierte Begründung bezüglich der Ausschlusskriterien wurde nicht diskutiert.

Die verbleibenden Entwicklungsgebiete wurden unter diversen Gesichtspunkten kontrovers abgewogen:

**Argumentationen für das Entwicklungsgebiet „Galgenfeld“**

- ideale Verkehrsanbindung ist durch den bevorstehenden Ausbau B28 gegeben
- zu Kiebingen ist ein ausreichender Abstand gewährleistet
- eine Landschaftsveränderung erfolgt ohnehin durch den Ausbau der B28
- eine benachbarte Gewerbefläche ist schon vorhanden
- die Gewerbefläche wäre auch in Abschnitten erschließbar
- der „Rammert“ bliebe im Wesentlichen erhalten
- topografisch als Gewerbegebiet ausreichend flach

**Argumentationen gegen das Entwicklungsgebiet „Galgenfeld“**

- zu erwartende Schwierigkeiten mit dem Regionalplan
- Widerstand der Kiebingen Bewohner (ehemalige Gemarkungsgrenze verläuft durch das Entwicklungsgebiet)
- „touristisch“ ist der Landschaftszug Galgenfeld so wichtig und wirksam, dass eine Bebauung als Gewerbegebiet nicht möglich erscheint
- das Gebiet ist von überall, auch aus der Stadt sichtbar

**Argumentationen für das Entwicklungsgebiet „Oberes Feld“**

- das Gewerbegebiet wäre von der Stadt aus nicht sichtbar
- Verkehrsanbindung ist ideal, auch Anschluss an A81
- Regionalplan lässt eher die Realisierung eines Gewerbegebietes zu – eine schnellere Realisierung wäre möglich

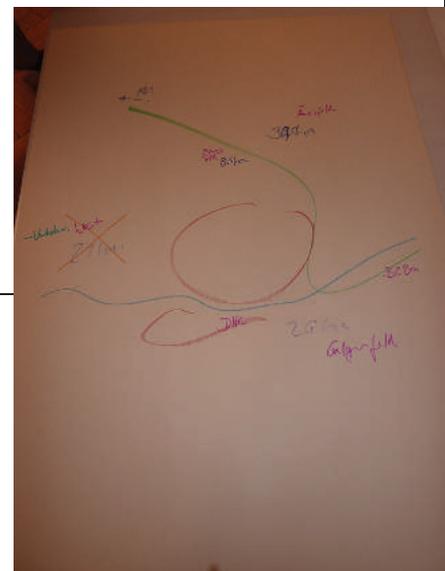
**Argumentationen gegen das Entwicklungsgebiet „Oberes Feld“**

- das Gewerbegebiet wäre von der Stadt aus nicht sichtbar
- topografisch schwierig als Gewerbegebiet
- eine mögliche Entwicklung für Wohnbebauung wäre hier mit einer Gewerbefläche verhindert

Das Abstimmungsverhältnis innerhalb der Gruppe 1 verhielt sich wie folgt.

Von den 14 Gruppenteilnehmern :

- für eine bessere Entwicklungsvoraussetzung auf dem Gewerbegebiet **Galgenfeld stimmten 7 Personen**
- für eine bessere Entwicklungsvoraussetzung auf dem Gewerbegebiet **Oberes Feld stimmten 7 Personen**



<p><b>Ergebnis Arbeitsgruppe 2 (Arbeitsgruppe Ch. Remes)</b></p>
<p>Es wurden zunächst alle vier möglichen Gewerbeentwicklungsflächen diskutiert.  Einer der in dieser Diskussion aufgetretenen Punkte war die Frage nach Größe und Charakter der anzusiedelnden Gewerbe. Wobei klar gestellt wurde, dass ggf. eine Auswahl der Bewerber anhand der Kriterien groß (Gewerbe mit großem Flächenbedarf und der Notwendigkeit zur bestmöglichen infrastrukturellen Anbindung des Standorts) oder klein (kleinere Handwerks- o. Produktionsbetriebe etc.) nicht unbedingt möglich sein wird.  Als optimale Lösung wurde daher letztendlich die <b>Entwicklung zweier Standorte</b> angesehen, von denen einer eher durch <b>kleinteiliges Gewerbe</b> genutzt werden sollte <b>und der andere eher größere Einheiten</b> haben sollte.</p> <p><b>Gründe für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe im Gebiet „Oberes Feld“:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechtliche Situation (Stichwort Regionalplan), lässt eine direkte Ansiedlung von Kleingewerbeflächen zu</li> <li>- da das Gebiet optisch gesehen, von Westen kommend, am Eingang zur Stadt liegt, soll hier hohe Bebauung vermieden werden</li> </ul> <p>Als zweiter Standort wurden die Gebiete „Galgenfeld“ und „Äneshalde“ nun kontrovers diskutiert.  <b>Die Argumentationen für / gegen das Gebiet „Galgenfeld“</b>  waren weitgehend deckungsgleich mit denen der <b>Gruppe 1</b>.</p> <p><b>Argumentationen für das Entwicklungsgebiet „Äneshalde“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Gewerbegebiet wäre von der Stadt aus nicht sichtbar</li> <li>- Verkehrsanbindung ist ideal, auch Anschluss an A81</li> <li>- Anbindung Infrastruktur ist ideal</li> <li>- keine Beeinträchtigung angrenzender Bebauungen (da jeweils durch die Straßen getrennt)</li> </ul> <p><b>Argumentationen gegen das Entwicklungsgebiet „Äneshalde“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung in landschaftlich reizvolle Fläche über der Stadt</li> <li>- topografisch schwierig als Gewerbegebiet</li> </ul> <p>Ergänzend wurde erkannt, dass der Aufwand der für das Gebiet „Oberes Feld“ zu erstellende <b>Verkehrsanbindung</b> an die B28 für die verhältnismäßig kleine Entwicklungsfläche sehr groß ist und daher eigentlich nur Sinn macht, wenn hiermit <b>auch</b> das Gebiet „Äneshalde“ angebunden würde.</p>
<p>Abgestimmt wurde daher letztendlich über die Varianten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Äneshalde + Oberes Feld“</li> <li>- „Galgenfeld“</li> </ul> <p><b>Empfohlen wird die Untersuchung beider Varianten.</b></p> <p>Das Gebiet „<b>Rottenburg West</b>“ wurde im Lauf der Diskussion, vor allem aufgrund der ungünstigen Verkehrsanbindung, <b>ausgeschlossen</b>.</p>
<p>Abstimmungsergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für eine bessere Entwicklungsvoraussetzung auf dem Gewerbegebiet <b>Galgenfeld stimmten 3 Personen</b></li> <li>- für eine bessere Entwicklungsvoraussetzung auf dem Gewerbegebiet <b>Änesfeld/Oberes Feld stimmten 2 Personen</b></li> <li>- für eine weitere Untersuchung <b>beider Varianten stimmten 6 Personen</b></li> </ul>

<b>Ergebnis Arbeitsgruppe 3 (Arbeitsgruppe Olaf Hübner)</b>	
<p>Es wurden zunächst alle vier möglichen Gewerbeentwicklungsflächen diskutiert. Das Gebiet „Oberes Feld“ wird separat vom Gebiet „Äneshalde“ betrachtet.</p> <p>Die einzelnen Gebiete wurden im Hinblick auf Verkehrsanbindung, Einsehbarkeit, Abstand und Konflikte zur Wohnbebauung, Topografie und Umsetzbarkeit diskutiert.</p> <p>Alle Teilnehmer der Arbeitsgruppe konnten ihre Gesichtspunkte zu allen Gebieten äußern.</p> <p>Einhellig wurde das Gebiet „West“ als nicht weiter verfolgenswert eingestuft.</p> <p>Für die restlichen Gebiete wurden folgende Gesichtspunkte in der Runde geäußert: „Galgenfeld“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nähe zum Ort Kiebingen wurde kontrovers diskutiert.</li> <li>- Verkehrsanbindung darf nicht aus dem Ort Kiebingen erfolgen</li> <li>- die Topografie wurde als unproblematisch angesehen</li> </ul> <p>„Oberes Feld“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Entwicklung der Stadt in Richtung Oberes Feld wird kritisch für diesen Standort gesehen</li> <li>- die „schöne Landschaft“ und der Blick zur Alb würde durch eine Entwicklung dieses Gebietes eingeschränkt</li> <li>- die Verkehrsanbindung an die B28 wird als problematisch angesehen</li> </ul> <p>„Äneshalde“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Lage des Gebiets würde die Bebauung durch die Landschaft versteckt liegen. Das Gebiet wäre nicht direkt einsehbar, dies wurde sowohl positiv als auch negativ bewertet</li> <li>- das Gebiet hätte genügend Platz auch abschnittsweise entwickelt zu werden</li> </ul>	
<p>Eine klare Abstimmung wurde nicht vollzogen. Eine Mehrheit sprach sich jedoch für das Gebiet „Galgenfeld“ aus.</p>	
<p><b>Zusammenfassung, Empfehlung der Klausurtagungsteilnehmer:</b></p> <p>Die Klausurteilnehmer empfehlen dem Gemeinderat und der Stadtverwaltung mehrheitlich die Entwicklung eines kernstadtnahen Gewebegebietes weiter zu verfolgen.</p> <p>Die Untersuchungsgebiete „Galgenfeld“ und „Oberes Feld“ sollen weiter verfolgt werden.</p>	

aufgestellt: Neckartenzlingen, den 25.07.2016/ Abschluss 25.08.2016  
Christoph Forster, Christian Remes, Olaf Hübner  
Plus+ Bauplanung GmbH  
Goethestraße 44, 72654 Neckartenzlingen



## **7. Ausblick und weiteres Vorgehen**

Herr Neher bedankt sich für die konstruktive Arbeit. Er weist auf die schwierige Thematik hin und schlägt vor, den Gemeinderat und die Öffentlichkeit über das Ergebnis, sich tendenziell für die Fläche „Galgenfeld“ auszusprechen zu informieren. Die Verwaltung wird die Machbarkeitsuntersuchung in Auftrag geben und weitere planerische Schritte einleiten.



Rund 30 Hektar Gewerbegebiet haben der Gemeinderat und die Stadtverwaltung im Gewinn „Galgenfeld“ zwischen Rottenburg (Mitte hinten) und Kiebingen (ganz rechts im Bild) ins Auge gefasst. Unser Bild zeigt einen Blick von der ehemaligen Gärtnerei Nesch am Martinsberg auf das „Galgenfeld“ (links des Weges bis zum grünen Baumgürtel). Das Gewerbegebiet würde sich auch noch ein Stück weiter nach rechts, in Richtung Kiebingen ausdehnen. Eine genaue Festlegung der Bebauungsgrenzen gibt es noch nicht. Bild: Eisele

# Dienstleistung statt Landwirtschaft

Im Gewinn „Galgenfeld“ sollen 30 Hektar Land auf ihre Eignung als Gewerbefläche untersucht werden

Am vergangenen Freitag und Samstag diskutierte der Rottenburger Gemeinderat hinter verschlossenen Türen über die Themen „Wohnen und Arbeiten in Rottenburg“. Am Dienstagabend verkündete Oberbürgermeister Stephan Neher dann das Ergebnis: Man habe sich auf ein neues Gewerbegebiet im „Galgenfeld“ und die Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft geeinigt.

ULRICH EISELE

Rottenburg. Mit Spannung war von vielen Gemeinderäten die Klausur zum Thema „Wohnen und Arbeiten in Rottenburg“ erwartet worden. Erhofften sich doch nicht wenige davon Impulse, manche auch Leitlinien für die zukünftige Stadtentwicklung. Immer, wenn bei einer Ratssitzung die Diskussion zu grundsätzlich wurde, konnte man den Satz hören: „Das besprechen wir bei der Gemeinderatsklausur.“

Die Linke hatte im Vorfeld gefordert, die Diskussion öffentlich zu veranstalten – ohne Erfolg. Nun, beim Pressegespräch am Dienstagabend, waren außer den drei Bürgermeisterin nur Vertreter der CDU, SPD, Grünen und WIR anwesend. Linke, Junge Alternative und Freie Bürger fehlten, waren aber eingeladen. Die vier anwesenden Ratsvertreter – Peter Cuno (WIR), Horst Schuh (CDU), Ursula Clauß (Grüne) und Ursula Sieber (SPD) – versicherten, die Gespräche hätten „in guter Atmosphäre“ stattgefunden. Hinterher war allerdings zu hören, dass Volkmar Raidt (FB) das Treffen am ersten Tag unter Protest verlassen habe (siehe Kommentar).

Keine Grundstücke in „Siebenlinden“ käuflich

Am Freitag habe man über die Möglichkeit neuer Gewerbegebiete gesprochen, gab Oberbürgermeister Stephan Neher den Diskussionsverlauf wieder. „Wir haben die mehr oder weniger bekannten Flä-

chen, die in Frage kommen, noch einmal Stück für Stück betrachtet“, sagte Neher. Die Stadt habe „Engpässe“ bei der Gewerbeentwicklung. In „Siebenlinden“ gebe es zwar noch Freiflächen, doch jeder Versuch, diese zu erwerben, sei bisher gescheitert.

Für ein neues, stadtnahes Gewerbegebiet kämen im Grunde nur drei Standorte in Frage, erklärte Neher: „Oberes Feld“ und „Enehalde“, links und rechts des Autobahnzubringers (L361), zwischen Gärtnerei Staudenmaier und Stadtrand gelegen, sowie das „Galgenfeld“, auf das habe man sich nach längerer Diskussion verständigt, da die Erschließung der beiden anderen Gebiete zu große Probleme aufwerfen würde.

Unproblematisch wäre auch die Erschließung des „Galgenfelds“ nicht. Im Regionalplan sind dort bislang landwirtschaftliche Flächen und ein regionaler Grünzug eingetragen. Das müsste zuerst geändert werden. Erst danach könnte die Fläche als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen und ein Erschließungsverfahren eingeleitet werden.

Man wolle dort „zirka 30 Hektar“ Fläche für „wohnnahes Gewerbe“ untersuchen, hauptsächlich für „Dienstleistungsbetriebe mit hoher Kundenfrequenz, die stadtnah sein müssen“, so Neher. Gedacht sei das Gebiet für Rottenburger Betriebe, die in der Stadt keinen Platz mehr fänden und sonst abwandern würden. Konkrete Nachfragen gebe es noch keine.

Da man mit bis zu fünf Jahren für die notwendigen Schritte rechnen, assistierte Finanzbürgermeister Volker Derbogen, müsse man jetzt anfangen. „Wir müssen eine Angebotsstruktur schaffen, so wie in Engenzingen. Kein Unternehmer wartet fünf Jahre, sondern er sagt: ‚Jetzt oder nie!‘“ Die Stadt Rottenburg habe bei der Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren zwar zugelegt; dennoch bleibe ein „negatives Saldo“, so Derbogen: 11.900 Auspendlern stünden 4.600 Einpendler gegenüber.

Für das „Galgenfeld“ spreche die gute Verkehrsanbindung an die neue B 28 (die derzeit gebaut wird

und an die Autobahn, sagte Neher. Für Kiebingen – das „Galgenfeld“ reicht bis etwa 500 Meter an den Ort heran – solle sich der Verkehr dadurch nicht erhöhen. „Das Gewerbegebiet bekommt selbstverständlich eine eigene Anbindung an die B 28“, sagte Neher.

„Wir haben alle Flächen in der benötigten Größe abgeprüft“, versicherte Horst Schuh (CDU). „Wir sehen eine große Notwendigkeit für das Gewerbe in der Kernstadt“, so auch Ursula Sieber (SPD). „Das ‚Galgenfeld‘ ist für uns das kleinste Übel.“ Auch Ursula Clauß (Grüne) und Peter Cuno (WIR) signalisierten Zustimmung zu den Plänen.

Stadt bekommt damit das Steuer in die Hand

Einigkeit demonstrierten die vier Ratsvertreter und drei Bürgermeister auch beim zweiten Thema: der Gründung einer eigenen städtischen Wohnbaugesellschaft. An der Diskussion auf der Klausur hätten auch externe Fachleute vom Verband der baden-württembergischen Wohnbaugesellschaften, der Stuttgarter und der Tübinger Wohnbaugesellschaft teilgenommen, berichtete Neher. Man habe in der Diskussion klar abgegrenzt, dass sich die städtische Wohnbaugesellschaft nur mit Wohnbau, nicht mit dem Bau von Schulen, Kindertagesstätten oder anderen öffentlichen Einrichtungen befassen solle.

Für eine eigene Wohnbaugesellschaft spreche, so Neher, dass man „ein Steuerungsinstrument“ in die Hände bekomme. Bisherige Anreize – Zuschüsse an freie Bauträger für Belegungsrechte – seien fehlgeschlagen. Bei den Neubauten der letzten Jahre in Rottenburg – rund 260 Wohnungen – habe die Stadt kein einziges Belegungsrecht gewonnen. Wenn man das Geld in Projekte anderer Wohnbaugesellschaften stecke, habe man nur wenig Einfluss auf die Ausgestaltung. Geld, das die Stadt in eine eigene Wohnbaugesellschaft stecke, sei nicht verloren, sondern mehr das eigene Vermögen.

In rechtlicher Hinsicht soll die neue Gesellschaft als städtischer Eigenbetrieb geführt werden. „So wie die Technischen Betriebe“, erklärte Volker Derbogen. Damit spare man Grunderwerbssteuern. Von rund 100 städtischen Wohnungen, die teilweise in schlechtem Zustand sind, soll etwa die Hälfte als Anlagekapital in die neue Gesellschaft eingebracht werden. So gelangt man einerseits an günstigere Zinskonditionen. Andererseits soll der Bestand nach und nach planmäßig saniert werden. Auch darum soll sich die neue Gesellschaft kümmern.

Erstes Projekt der neuen Wohnbaugesellschaft, die schon im Januar 2017 an den Start gehen soll, wird der Bau von rund 60 Wohnungen auf dem DHL-Gelände sein. Dafür sind rund 3,2 Millionen Euro Eigenkapital nötig. Weitere Mittel sollen durch Zuschüsse der Landesregierung aufgebracht werden. „Bisher haben wir immer Zuschüsse gegeben und die anderen die Gewinne kassiert“, kommentierte Horst Schuh das Vorhaben. Und Ursula Sieber sagte: „Der Soziale Wohnungsbau ist der SPD schon immer ein Anliegen. Wir sehen darin eine große Chance.“

## KOMMENTAR

### Noch viele Fragen offen

Mit dem Entschluss, eine eigene städtische Wohnbaugesellschaft zu gründen, ist der Rottenburger Gemeinderat einen großen Schritt vorgekommen. Eine mutige Entscheidung, denn Schwierigkeiten stecken noch in den Details. Dennoch erscheint das Vorhaben realisierbar. Vorteile sind nicht von der Hand zu weisen: Statt private Bauträger mit Zuschüssen zu füttern, erscheint es vernünftiger, das Geld in die eigene Vermögensbildung zu stecken und damit Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen zu bauen. Nun kommt es nur noch darauf an, dass die Regeln für die Vergabe so gesetzt werden, dass die Richtigen davon profitieren. Anregungen, wie man soziale Bauprojekte initiiert und zum Erfolg führt, gibt es zu Genüge – in München, Wien und im benachbarten Tübingen.

Mit der Entscheidung, das „Galgenfeld“ als Gewerbegebiet zu erschließen, hat sich der Rat indes keinen Gefallen getan. Nicht nur, weil das vermutlich viele Kiebingener empört, die ihre Niederlage beim Bau der B 28 neu noch nicht verkraftet haben. Stellvertretend hierfür sei Volkmar Raidt zitiert, der die Klausur unter Protest verließ, weil er fürchtet, dass das Gewerbe-

gebiet mehr Lärm und Verkehr bringt und sich nach und nach weiter nach Kiebingen ausdehnen wird.

Fraglich ist aber auch, ob die Stadt so viel freie Fläche braucht, um bei Bedarf rasch reagieren zu können. Die Frage nach der Abhängigkeit städtischer Prosperität von der Größe der Gewerbeflächen kann hier nicht ausführlich diskutiert werden. Nur so viel: Nicht immer sind die Städte mit den größten Gewerbegebieten auch die mit der höchsten Lebensqualität.

Die Suche nach Erweiterungsflächen in vorhandenen Gewerbegebieten mag mühsam sein, aber nicht aussichtslos. Ob der Regionalverband (oder das Regierungspräsidium) je die Umwidmung einer der wenigen Landwirtschaftsflächen im Neckartal genehmigt, die zudem eine wichtige ökologische Funktion für die Kaltluftzufuhr und Naherholung hat, steht noch in den Sternen.

Was sprach eigentlich gegen das schon einmal untersuchte „Obere Feld“, wenn man schon ein neues Gebiet anpackt? Vermutlich die Aussicht, dass man mit dem verkehrstechnisch perfekter gelegenen, ausdehnbareren „Galgenfeld“ den kräftigeren Staubsauger-Effekt erzeugt (das heißt, mehr Investoren anlockt). Ulrich Eisele

