

---

## RV-Drucksache Nr. IX-78

---

|                      |            |                 |
|----------------------|------------|-----------------|
| Planungsausschuss    | 07.11.2017 | nichtöffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 21.11.2017 | nichtöffentlich |
| Verbandsversammlung  | 28.11.2017 | öffentlich      |

---

Tagesordnungspunkt:

### **Zukunftsfähiger Wirtschafts- und Gewerbestandort Neckar-Alb - Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung mit der Erstellung einer Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung. Sie stimmt der unten beschriebenen Vorgehensweise für den Projektablauf zu. Die AG Wirtschaft begleitet die Studie.

Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des unten beschriebenen Moduls 2 eine Vergabe an ein Planungsbüro in der ersten Sitzungsrunde 2018 vorzubereiten.

Für die Durchführung der Studie sind für das Haushaltsjahr 2018 75.000 Euro einzuplanen.

#### **Hintergrund und aktuelle Situation:**

Regionalplanung hat die Aufgabe, Raumnutzungsansprüche zu koordinieren, die landschaftliche und umweltbezogene Qualität als Grundlage für das Leben und Arbeiten in der Region zu bewahren und weiterzuentwickeln und damit für eine ausgewogene räumliche Entwicklung der Region zu sorgen. Die Entwicklung der Region Neckar-Alb hängt dabei wesentlich von einer guten wirtschaftlichen Situation ab. Neben qualifizierten Fachkräften sind dazu auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben eine Grundvoraussetzung für das erfolgreiche Wirtschaften der Unternehmen.

Die Region Neckar-Alb verzeichnet in den vergangenen Jahren eine sehr positive wirtschaftliche Entwicklung. Seit 2011 ist zum Beispiel die Zahl der sozialbeschäftigungspflichtig Beschäftigten<sup>1</sup> um ca. 26.700 auf 252.115 Beschäftigte im Jahr 2016 gestiegen. Vielerorts gibt es Anfragen nach Gewerbeflächen von Seiten ortsansässiger und ansiedlungswilliger Unternehmen. Die Verbandsverwaltung erreichen zahlreiche Anfragen der Städte und Gemeinden zur Weiterentwicklung ihrer Gewerbeflächen.

---

<sup>1</sup> Regionalstatistik des Statistischen Landesamts: Sozialpflichtig Beschäftigte Region Neckar-Alb

Ergänzend zur prioritären Entwicklung und Aufwertung bestehender gewerblichen Flächen im Rahmen der Innenentwicklung ist eine verantwortungsvolle, vorausschauende und nachfragegerechte Neuausweisung von Gewerbeflächen notwendig.

Die Anforderungen an Gewerbeflächen haben sich in den vergangenen Jahren seitens der Betriebe und der Beschäftigten gewandelt. Produzierende Betriebe, forschungsnahe Unternehmen, das Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe stellen unterschiedliche Anforderungen an Flächen. Nachgefragt werden neben ebenerdigen Produktions- und Logistikflächen mit guter Verkehrsanbindung zunehmend auch Standorte, die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen. Diese qualitativen Anforderungen sind bei Neuausweisungen und bei der Bestandsentwicklung zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung von Planungen muss darüber hinaus Akzeptanz bei den Einwohnern geschaffen werden, z. B. mit Maßnahmen zur qualitätsvollen Weiterentwicklung von Natur und Landschaft bei der Einbindung neuer Gewerbeflächen.

Im Handlungsprogramm IX. Wahlperiode des Regionalverbands Neckar-Alb wurde die Erarbeitung einer Gewerbeflächenstudie als Ziel formuliert.

### **Ziele aus Handlungsprogramm - Zukunft**

beschlossen durch die Verbandsversammlung am 27.09.2016 (RV-Drucksache Nr. IX-31/2)

#### Nr. 1: Zukunftsfähiger Gewerbestandort Region Neckar-Alb

- Studie zur Gewerbeflächenentwicklung in der Region Neckar-Alb
  - Ermittlung der Gewerbeflächenverfügbarkeit und des Gewerbeflächenbedarfs in der Region Neckar-Alb unter Einbindung der Kommunen, IHK, Handwerkskammer etc.
  - Besprechungen zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung mit allen Kommunen des jeweiligen Mittelbereichs
  - Erarbeitung von Konzepten zur Stärkung regionaler Schwerpunkte
  - Darstellung erfolgreicher Beispiele für interkommunale Zusammenarbeit

#### Nr. 6: Zukunftsfähige Wirtschaft

- Im Zusammenhang mit der Studie zur Gewerbeflächenentwicklung
- Bestandsaufnahme: mittelfristiger Flächenbedarf bestehender Unternehmen
  - Einrichtung eines Katasters Gewerbe- und Technologiezentren und -parks
  - Einrichtung eines Gewerbebrachen- und Gewerbebaulückenkatasters

### **Handlungsbedarf**

Zahlreiche Kommunen arbeiten aktuell an der strategischen Weiterentwicklung ihrer Gewerbeflächen in Rahmen von Gewerbeflächenkonzepten und an Flächennutzungsplanfortschreibungen.

Einerseits wurden vorgesehene Flächen mancherorts nicht nachgefragt, andererseits besteht durch die stabile und positive wirtschaftliche Entwicklung vielerorts Bedarf.

Daraus ergeben sich konkrete Wünsche und Anforderungen an die Regionalplanung. Diese aufzunehmen und zu bewerten, ist Ziel der regionalen Studie zur Gewerbeflächenentwicklung.

## Geplante Module der Studie zur Gewerbeflächenentwicklung

Die Erarbeitung einer regionalen Studie zur Gewerbeflächenentwicklung muss in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden und der Wirtschaft erfolgen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der mit statistischen Auswertungen kaum verlässlich ermittelbaren Gewerbeflächennachfrage der kommenden 15 Jahre, kann eine erfolgreiche und umsetzbare regionale Gewerbeflächenstrategie nur unter enger Einbeziehung der Kommunen und des Wissens der Akteure vor Ort gelingen. Es ergeben sich zudem Anknüpfungspunkte zu regionalen Partnern wie der IHK Reutlingen, HWK Reutlingen und der Standortagentur Neckar-Alb.

Folgende Module werden dazu für die Gewerbeflächenstudie vorgesehen. Teilweise ist die Verbandsverwaltung auf externe Unterstützung durch Planungsbüros angewiesen, teilweise kann auf laufende eigene Vorarbeiten oder die Arbeiten Dritter zurückgegriffen werden. Die AG Wirtschaft wird eng in die Konzeptionierung der Module und Bewertung der Ergebnisse einbezogen:

Module und Ablauf der Studie zur Gewerbeflächenentwicklung:

1. Bericht der IHK zu den Ergebnissen der Standortumfrage 2017 (Vorstellung in der VV am 28.11.2017)
2. Erhebung der bestehenden Siedlungsflächenreserven in allen Kommunen auf Grundlage des Raum+-Ansatzes. Neben der räumlich quantitativen Erfassung erfolgt auch eine qualitative Bewertung. Zusätzlich erfolgt eine Abfrage der Einschätzung der Kommunen zu ihren Gewerbeentwicklungsperspektiven und ihrem Gewerbeflächenbedarf. (Zeitraum I/2018 bis II/2018)
3. Ermittlung eines Orientierungsrahmens zum Gewerbeflächenbedarf durch
  - a. Abstimmung von Kriterien zur Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die Region Neckar-Alb
  - b. Ermittlung der Orientierungswerte zum Gewerbeflächenbedarf und Gegenüberstellung der ermittelten ausgewiesenen und umsetzungsfähigen Gewerbeflächen aus Modul 2
  - c. Diskussion der Anforderungen und Bedarfe von Unternehmen an die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung (Zeitraum III/2018 bis IV/2018)
4. Überprüfung des Anpassungsbedarfs im Regionalplan zur Darstellung des kommunalen Gewerbeflächenbedarfs und zur Weiterentwicklung und Stärkung der regionalen Gewerbeschwerpunkte. Ergänzend Entwicklung von Konzepten zur Verbesserung der Freiraumqualität im Umfeld von Gewerbebeständen und der Förderung interkommunaler Kooperation (Zeitraum IV/2018).  
Ggf. Regionalplanänderung zur Umsetzung der Ergebnisse aus der Gewerbeflächenkonzeption (in 2019)
5. Gewerbeflächendatenbank Neckar-Alb (Prüfung in 2018/ggf. Umsetzung 2019)

**zu 1.:** Die IHK Reutlingen hat nach 2012 zum zweiten Mal eine Umfrage zur Standortzufriedenheit ihrer Mitgliedsbetriebe durchgeführt. Für 27 Standortfaktoren liegen aus den Themengebieten Infrastruktur, Verkehr, Fachkräfte, Bildung und Standortattraktivität Erkenntnisse aus den Antworten von 2.256 Unternehmen vor. Die Ergebnisse werden in der Verbandsversammlung am 28.11.2017 vorgestellt. Im Weiteren ist es in Kooperation mit der IHK Reutlingen möglich, kleinräumige Betrachtungen der Ergebnisse auf der Ebene der Mittelbereiche und Kommunen vorzunehmen, die Hinweise für die Anforderungen der Unternehmen an die Gewerbeflächenentwicklung geben.

**zu 2.:** Die Schaffung der Übersicht der aktuellen Siedlungsflächenreserven, ihrer Qualitäten und Verfügbarkeiten ist die Grundlage für die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in den Städten und Gemeinden. Auf dieser planerischen Grundlage kann die Weiterentwicklung der Gewerbestandorte in der Region erfolgen. Darüber hinaus bildet sie eine einheitliche Grundlage für eine Gewerbeflächendatenbank und dient den jeweiligen Kommunen für die kommunalen Planungsaufgaben.

Für die Erhebung der Siedlungsflächenreserven mit den Kommunen kann methodisch auf das 2007 durchgeführte Projekt Raum+ aufgebaut werden, in welchem für 54 Kommunen in der Region Neckar-Alb in 2007 die Siedlungsflächenreserven aller Nutzungsarten sowohl qualitativ wie auch quantitativ erhoben wurden. Wie damals, ist die Verbandsverwaltung dazu auf externe Unterstützung angewiesen.

Neben der Größe und Lage der Siedlungsflächenreserven werden nach dem Raum+-Ansatz qualitative Merkmale wie die aktuelle Nutzung, Stand der Erschließung, Entwicklungsschwernisse, Eigentübertyp, die zeitliche Verfügbarkeit sowie Entwicklungschancen und Hemmnisse für jede Fläche erfasst. Damit können z. B. Reserveflächen von Betrieben oder die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer im weiteren Projektverlauf berücksichtigt werden. Der Ansatz findet mittlerweile in verschiedenen Regionalverbänden Baden-Württembergs, in ganz Rheinland-Pfalz und zahlreichen Kantonen in der Schweiz seinen Einsatz. Die Daten werden den Kommunen nach der Erhebung auch für die kommunalen Planungen zu Verfügung gestellt. Datenschutz und der vertrauliche Umgang mit den Ergebnissen wird gewährleistet.

Die Vorermittlung der Flächenpotenziale wird auf der Grundlage der aktuellen digitalen Datengrundlagen (Luftbilder, topographische Karten, Flächennutzungspläne, Liegenschaftskataster, kommunale Bauflächenkataster) über eine GIS-Analyse mit ergänzender On-Screen-Luftbildauswertung vorgenommen. Diese Daten sind die Grundlage für Erhebungsgespräche mit den einzelnen Kommunen. In den Gesprächen mit den Kommunen werden mit überschaubarem Aufwand (Zeitaufwand 1 bis 2 h je Kommune, gesondertes Vorgehen bei größeren Städten) für jede Fläche qualitative Merkmale mit den Vertretern der Kommunen erhoben. Bei den Gesprächen ist neben dem begleitenden Planungsbüro auch immer ein Mitarbeiter der Verbandsverwaltung vertreten, so dass der direkte Austausch gewährleistet ist. Im Zuge der Erhebungsgespräche werden mit den Kommunen zusätzlich die Einschätzung ihrer Gewerbeentwicklungsperspektiven und des mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfs sowie die Anforderungen an Gewerbeflächen besprochen.

Für die effiziente Durchführung der vorbereitenden Flächenauswertungen und Flächenerhebung mit den Kommunen ist die Unterstützung durch ein Planungsbüro notwendig. Es muss Erfahrungen mit der methodischen und technischen Durchführung der Erhebungen im regionalen Maßstab aufweisen. Die Kosten belaufen sich nach ersten Voranfragen auf unter 50.000 Euro netto, bzw. unter 60.000 Euro brutto.

Die AG Wirtschaft begleitet die Festlegung der zu erhebenden qualitativen Kriterien und wird in die Erarbeitung der sich aus den Ergebnissen ableitenden Schlussfolgerungen für das regionale Gewerbeflächenkonzept eingebunden.

**zu 3.:** Zur Ermittlung eines Orientierungsrahmens zum Gewerbeflächenbedarf und den Anforderungen an Gewerbestandorte ist neben der kommunalen Einschätzung die Sicht der Unternehmen und Kammern wichtig. Hinweise geben die Erkenntnisse aus der Standortumfrage der IHK und die Auswertung weiterer Datenquellen zu Pendlerströmen, Entwicklung der Beschäftigten etc. Vertiefend wird in die Arbeiten der AG Wirtschaft auch die Sicht der Wirtschaft durch Gespräche mit Unternehmensvertretern eingebunden. Themen sind qualitative Anforderungen an Gewerbeflächen sowie der Anpassungsbedarf bestehender Gebiete und nicht zuletzt der quantitative Bedarf. In eine Serie von Veranstaltungen fließen auch die Erkenntnisse aus Baustein 2 ein. Eine teilräumliche Ausgestaltung ist möglich. Für eine ex-

terne Unterstützung wird von einem Betrag von ca. 15.000 Euro (brutto) ausgegangen. Das konkrete Vorgehen wird im Projektverlauf mit den Verbandsgremien abgestimmt.

**zu 4.:** Aufbauend auf den Ergebnissen der vorangegangenen Bausteine wird ein Konzept zur Weiterentwicklung der regionalen Gewerbeschwerpunkte erarbeitet und der des Anpassungsbedarfs im Regionalplan in Abstimmung mit der AG Wirtschaft überprüft. Es ist davon auszugehen, dass die notwendige gewerbliche Entwicklung zu Rücknahmen und Verlagerungen der Ausweisungen im Freiraumschutz führen kann. Es soll geprüft werden, inwieweit diese in Kombination mit einer Aufwertung des verbleibenden, umgebenden Freiraums möglich ist. In Kooperation mit den jeweiligen Kommunen sollen Konzepte im Bereich Qualität der Freiraumsicherung im Umfeld von Gewerbestandorten und interkommunaler Kooperation erarbeitet werden. Diese planerischen Arbeiten werden nach aktuellem Stand durch die Verbandsverwaltung in Eigenleistung übernommen, ggf. können Fördermittel akquiriert werden.

**zu 5.:** Die in Modul 2 erfassten Gewerbeflächen bieten die Möglichkeit, die von den Kommunen für eine Vermarktung vorgesehenen Flächen über eine internetbasierte Gewerbeflächendatenbank anzubieten. Der Bedarf, mögliche Projektpartner und die technische und inhaltliche Umsetzung sollen zunächst ermittelt werden. Eine Umsetzung wäre ab 2019 möglich.

### **Finanzierung und weiteres Vorgehen**

Für die Durchführung der Studie zur Gewerbeflächenentwicklung entstehen für das Modul 2 Aufwendungen von unter 60.000 Euro brutto und für Modul 3 voraussichtlich von ca. 15.000 Euro brutto, die im Haushaltsjahr 2018 zu berücksichtigen sind.

Zur ersten Sitzungsrunde im Jahr 2018 werden für Modul 2 entsprechend der vergaberechtlichen Vorgaben Angebote von Planungsbüros mit Erfahrungen von entsprechenden Projekten eingeholt. Darauf basierend erfolgt die Auftragsvergabe durch die Verbandsversammlung.

Die weiteren Module werden im Laufe des Jahres 2018 ausgearbeitet, im Planungsausschuss wird darüber regelmäßig berichtet.

Dr. Dirk Seidemann  
Verbandsdirektor

Heike Bartenbach  
Sachgebiet Wirtschaft

---

## RV-Drucksache Nr. IX-78 - Ergänzung

---

|                      |            |                 |
|----------------------|------------|-----------------|
| Planungsausschuss    | 07.11.2017 | nichtöffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 21.11.2017 | nichtöffentlich |
| Verbandsversammlung  | 28.11.2017 | öffentlich      |

---

Tagesordnungspunkt:

### **Zukunftsfähiger Wirtschafts- und Gewerbestandort Neckar-Alb - Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung**

#### **Abgeänderter Beschlussvorschlag**

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung mit der Erstellung einer Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung. Sie stimmt der unten beschriebenen Vorgehensweise für den Projektablauf zu, wobei der Kreis der teilnehmenden Akteure um die Naturschutzverbände zu gegebener Zeit erweitert wird. Die AG Wirtschaft begleitet die Studie.

Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des unten beschriebenen Moduls 2 eine Vergabe an ein Planungsbüro in der ersten Sitzungsrunde 2018 vorzubereiten.

Für die Durchführung der Studie sind für das Haushaltsjahr 2018 75.000 Euro einzuplanen.

##### **Begründung:**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 07.11.2017 in Mössingen wurde von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mündlich der Antrag gestellt, dass die Naturschutzverbände von Beginn bei der Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung hinzugezogen werden.

Hier wurde vereinbart, dass der Punkt „Beteiligung Naturschutzverbände“ nochmals in den Fraktionen beraten wird.

Für die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 21.11.2017 in Mössingen wurde von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ein schriftlicher Antrag gestellt, wonach der Kreis der Akteure um die Naturschutzverbände erweitert werden soll.

In dieser Sitzung wurde dann mit großer Mehrheit (bei zwei Enthaltungen) beschlossen, Absatz 1 des Beschlussantrags zu modifizieren.

Bisher:

„Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung mit der Erstellung einer Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung. Sie stimmt der unten beschriebenen Vorgehensweise für den Projektablauf zu. Die AG Wirtschaft begleitet die Studie.“

Neu:

„Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung mit der Erstellung einer Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung. Sie stimmt der unten beschriebenen Vorgehensweise für den Projektablauf zu, wobei der Kreis der teilnehmenden Akteure um die Naturschutzverbände zu gegebener Zeit erweitert wird. Die AG Wirtschaft begleitet die Studie.“

Dr. Dirk Seidemann  
Verbandsdirektor

Heike Bartenbach  
Sachgebiet Wirtschaft