

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
 Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
 02.07.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (nicht öffentlich)	14.07.2021
Gemeinderat (öffentlich)	21.07.2021

**Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035
 - Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Abschlussbericht zum Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die VGRW mit Aktualisierung der Flächenbedarfe 2020 in der Fassung von März 2020/ Juni 2021 (Anlage 1 zur Vorlage 129/2021) zu.

Vorgang:

17.01.2018	<p>Vorlage 147/2017 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil – Beschluss zur Änderung der Bezeichnung, Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p> <p>1.) Die Bezeichnung des Flächennutzungsplans 2025 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2017 wird in Flächennutzungsplan 2030 geändert. 2) Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB.</p>
	<p>Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 19.03.2018 bis einschließlich 07.05.2018</p>
18.03.2020	<p>Vorlage 045/2020 Flächennutzungsplan 2030 - Wechsel von Neuaufstellung FNP 2030 in Fortschreibung FNP 2035 und geplante Flächenausweisung für Wohnen und Gewerbe zum geplanten Offenlagebeschluss für Rottweil, Bühlingen und Ortsteile</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Rottweil nimmt zur Kenntnis, dass für den nächsten Verfahrensschritt, den Offenlagebeschluss, von einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 in eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 gewechselt werden soll. Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat der Stadt Rottweil für den Offenlagebeschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 die in Anlage 1 zu Vorlage 045/2020 aufgelisteten geplanten Flächenausweisungen (FNP 2035 Entwurf) für Wohnen und Gewerbe zu übernehmen.</p>

Begründung:

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Vorentwurf des FNP das Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept der CIMA (Anlage 4 zur Vorlage 147/2017) herangezogen. Es lieferte eine Einschätzung des spezifischen unternehmerischen Standortbedarfes in quantitativer und qualitativer Hinsicht und eine nach Standorttypen differenzierte Prognose des Flächenbedarfs bis zum Jahr 2030.

Für den geplanten Entwurf wurde das Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept mit dem Zieljahr 2035 aktualisiert. In der Sitzung vom 18.03.2020 wurde dem Gemeinderat der Stadt Rottweil diese Aktualisierung der Gewerbeflächenbedarfe als Kurzfassung (Anlage 2 zur Vorlage 045/2020, Stand März 2020) vorgelegt und die Flächenausweisung für Gewerbe zum geplanten Offenlagebeschluss für Rottweil und Ortsteile beschlossen.

Das zwischenzeitlich fertiggestellte Konzept berücksichtigt entgegen der Kurzfassung vom März 2021 die Aufteilung der Zimmerner Bedarfe. Dabei werden, wie bereits im Gutachten zur Frühzeitigen Beteiligung die Verteilung der Flächenverkäufe (INKOM u. sonstiges Gemeindegebiet) aus der Vergangenheit herangezogen.

Somit stellt sich die Aufteilung der Bedarfe wie folgt dar:

	netto	brutto
Rottweil	27,2	34
Zimmern o. R.	4,6	5,75
INKOM Südwest	9,0	11,25

Quelle: cima, 2020/2021

In der gemeinsamen Klausurtagung der Gemeinderäte von Rottweil und Zimmern o. R. im Dezember 2017 wurde eine Absichtserklärung zur Erweiterung des Verbandsgebiets INKOM beschlossen (s. Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 21. März 2018 und Zimmern o. R. vom 20. März 2018). Die neue Flächenausweisung im Bereich INKOM ist mit 22,3 ha geplant.

Das Gutachten weist die Bedarfe getrennt nach der Stadt Rottweil, der Gemeinde Zimmern und dem interkommunalen Gebiet INKOM Südwest aus. Die Unterscheidung berücksichtigt zum einen einen Überlappeneffekt aus Rottweil (und entsprechend der Prämisse verkehrsentensive Betriebe vorrangig im INKOM anzusiedeln, auch in Teilen aus Zimmern) sowie eigene Bedarfe, die aus dem INKOM selbst generiert werden. Im nun anstehenden politischen Prozess der rechnerischen Hereingabe von Bedarfen in die Erweiterung des INKOM, darf nicht die Annahme getroffen werden, dass die Bedarfe des INKOM 1:1 der Gemeinde Zimmern zuzurechnen sind, da diese ohne die unmittelbare Nähe zu Rottweil so nicht erfolgen würden. Eine Aufteilung der fiskalischen Effekte nach dem politischen Beschluss der 60:40-Lösung steht hier nicht im Widerspruch zur Erweiterung des Gebiets, bei der 11,05 ha aus dem rechnerischen Bedarf der Stadt Rottweil einfließen.

Für die Stadt Rottweil können für den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035 demnach (anstatt 21,9 ha gem. Anlage 1 zur Vorlage 045/2021) nun 22,95 ha an gewerblichen Entwicklungsflächen (ohne INKOM) dargestellt werden.

Diese sollen, wie bereits in der Sitzung am 18.03.2020 beschlossen, überwiegend im Bereich „Berner Feld – Nord Erweiterung“ und „Seeäcker“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus kann die erweiterte gewerbliche Ausweisung in Neufra durch das parallele Bebauungsplanverfahren Nf 337-20 „Berland - 1. Teil - 2. Änderung und Erweiterung“ (ca. 0,4 ha) ebenfalls berücksichtigt werden.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

Personelle Auswirkungen:

Anlagen:

Anlage 1 zur Vorlage 129/2021:

Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, Aktualisierung der Flächenbedarfe 2020 – Abschlussbericht (Stand März 2020 / Juni 2021, CIMA München)



Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil



Aktualisierung der Flächenbedarfe 2020 –
Abschlussbericht

München, März 2020 / Juni 2021

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118-154
F 089-55 118-250
mahrenholz@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

Auftraggeber:

Stadt Rottweil
Bauen und Stadtentwicklung
Bruderschaftsgasse 4
78628 Rottweil

Ansprechpartner:

Frau Sandra Graf

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)
Dipl.-Ing. Raumplanung Kerstin Mahrenholz

Bearbeitungszeitraum:

Januar 2020 bis März 2020
vertiefte Betrachtung Er5weiterung INKOM: Januar bis Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	6
1.1 Ausgangslage.....	6
1.2 Aufgabenstellung.....	6
1.3 Methodische Grundlagen.....	7
2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen.....	9
3 Aktualisierung der Potenzialflächen	12
3.1 Stadt Rottweil.....	13
3.2 Gemeinde Deißlingen.....	21
3.3 Gemeinde Dietingen.....	26
3.4 Gemeinde Wellendingen	29
3.5 Gemeinde Zimmern o.R.	32
3.6 Bilanz Flächenangebot	39
4 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035.....	41
4.1 Auswertung der Verkaufsstatistiken.....	41
4.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2035..	41
5 Bilanzierung Flächenbedarfe.....	44
5.1 Stadt Rottweil, Zimmern o.R. und INKOM Südwest	44
5.2 Deißlingen, Dietingen, Wellendingen.....	46
6 Fazit und Handlungsempfehlungen.....	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Entwicklung der sozialversicherungspfl. Beschäftigten im Vergleich.....	9	Abb. 27	Flächenpotenziale Industriegebiet Mittelhardt.....	22
Abb. 2	Anzahl der sozialversicherungspfl. Beschäftigten im Vergleich.....	10	Abb. 28	Gewerbegebiet Breite – Potenzialflächen im Bestand.....	23
Abb. 3	Pendlersaldo Stadt Rottweil.....	10	Abb. 29	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Breite.....	23
Abb. 4	Entwicklung der sektoralen Branchenstruktur in Rottweil (SvB)....	11	Abb. 30	Gewerbestandort Bahnhofstraße – Potenzialflächen im Bestand..	24
Abb. 5	Gewerbestandorte im Überblick.....	12	Abb. 31	Flächenpotenziale Gewerbestandort Bahnhofstraße.....	24
Abb. 6	Gewerbestandorte in Rottweil.....	13	Abb. 32	Gewerbegebiet Am Kanal – Potenzialflächen im Bestand.....	24
Abb. 7	Gewerbegebiet Süd/Saline – Potenzialflächen im Bestand.....	13	Abb. 33	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Am Kanal.....	25
Abb. 8	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Süd/Saline.....	14	Abb. 34	Industriegebiet Im Bettinger – Potenzialflächen im Bestand.....	25
Abb. 9	Gewerbegebiet Kapellenösch – Potenzialflächen im Bestand.....	14	Abb. 35	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Bildstock.....	26
Abb. 10	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Kapellenösch.....	15	Abb. 36	Gewerbestandorte in Dietingen.....	26
Abb. 11	Gewerbegebiet Auf dem Öschle – Potenzialflächen im Bestand..	15	Abb. 37	Gewerbegebiet Hennegraben – Potenzialflächen im Bestand.....	27
Abb. 12	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Auf dem Öschle.....	15	Abb. 38	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hennegraben.....	27
Abb. 13	Gewerbegebiet Moker/Auf der Breite – Potenzialflächen im Bestand.....	16	Abb. 39	Gewerbegebiet Brühl-Ost – Potenzialflächen im Bestand.....	28
Abb. 14	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Moker/Auf der Breite.....	17	Abb. 40	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Brühl-Ost.....	28
Abb. 15	Industrie-/Gewerbegebiet Berner Feld – Potenzialflächen im Bestand.....	17	Abb. 41	Gewerbegebiet Müllergässle – Potenzialflächen im Bestand.....	28
Abb. 16	Flächenpotenziale Gewerbe- und Industriegebiet Berner Feld.....	18	Abb. 42	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Müllergässle.....	29
Abb. 17	Gewerbepark Neckartal– Potenzialflächen im Bestand.....	18	Abb. 43	Gewerbegebiet Trichtinger Str. – Potenzialflächen im Bestand.....	29
Abb. 18	Flächenpotenziale Gewerbepark Neckartal.....	19	Abb. 44	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Trichtinger Straße.....	29
Abb. 19	Gewerbegebiet Hinter Prediger – Potenzialflächen im Bestand.....	19	Abb. 45	Gewerbestandorte in Wellendingen.....	30
Abb. 20	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hinter Prediger.....	19	Abb. 46	Gewerbegebiet Bahnhof – Potenzialflächen im Bestand.....	30
Abb. 21	Gewerbegebiet Neufra/Breite – Potenzialflächen im Bestand.....	20	Abb. 47	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Bahnhof.....	31
Abb. 22	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Neufra/Breite.....	20	Abb. 48	Gewerbegebiet Vor Weilenberg – Potenzialflächen im Bestand.....	31
Abb. 23	Gewerbegebiet Eferen – Potenzialflächen im Bestand.....	21	Abb. 49	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Vor Weilenberg.....	31
Abb. 24	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Eferen.....	21	Abb. 50	Gewerbegebiet Salzstein – Potenzialflächen im Bestand.....	32
Abb. 25	Gewerbestandorte in Deißlingen.....	21	Abb. 51	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Salzstein.....	32
Abb. 26	Industriegebiet Mittelhardt – Potenzialflächen im Bestand.....	22	Abb. 52	Gewerbestandorte in Zimmern o.R.....	33
			Abb. 53	Gewerbegebiet Im Galgen – Potenzialflächen im Bestand.....	33
			Abb. 54	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Im Galgen.....	33

Abb. 55	Gewerbegebiet Im Lachengrund	34
Abb. 56	Gewerbegebiet Steinhäuslebühl – Potenzialflächen im Bestand....	34
Abb. 57	Flächenpotenziale Gewerbegebiet Steinhäuslebühl/ Robert- Bosch-Straße.....	35
Abb. 58	Gewerbegebiet Steigle/ Frankenreute.....	35
Abb. 59	Gewerbegebiet INKOM – Potenzialflächen im Bestand, Gutachten 2016.....	36
Abb. 60	Gewerbegebiet INKOM – Potenzialflächen im Bestand.....	36
Abb. 61	Flächenpotenziale Gewerbegebiet INKOM Südwest.....	37
Abb. 62	Gewerbegebiet Schlenkertwiesen („Auf Eck“) – Potenzialflächen..	38
Abb. 63	Gewerbegebiet Flözlingen- Potenzialflächen.....	38
Abb. 64	Flächenpotenziale im Bestand (Gesamtbilanz)	39
Abb. 65	Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Rottweil (in m ²).....	39
Abb. 66	Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Zimmern o.R. (in m ²).....	39
Abb. 67	Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Deißlingen (in m ²).....	40
Abb. 68	Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Dietingen (in m ²)...	40
Abb. 69	Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Wellendingen (in m ²).....	40
Abb. 70	Flächenbedarfe in der Übersicht (in ha).....	43
Abb. 71	Flächenbilanz für Rottweil, Zimmern o. R. inkl. INKOM (in ha).....	44
Abb. 72	Flächenbilanz Gemeinden Rottweil und Zimmern o.R. nach Standorttypen (in ha).....	45
Abb. 73	Aufteilung der Flächenbedarfe Rottweil / Zimmern / INKOM (in ha).....	45
Abb. 74	Flächenbilanz für Deißlingen, Dietingen und Wellendingen (in ha).....	46

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil hat die CIMA GmbH damit beauftragt, ihr Gutachten „Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil“ aus dem Sommer 2016 fortzuschreiben bzw. die Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe zu aktualisieren.

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Rottweil und die mit ihr in einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossenen Umlandgemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o.R. bilden einen regionalen Wirtschaftsschwerpunkt im Landkreis Rottweil.

Die Verwaltungsgemeinschaft steht vor der Herausforderung im Umgang mit einem sich immer stärker differenzierendem Gewerbeflächenmarkt, entsprechende Gewerbeflächen für eine standortgerechte Wirtschaftsentwicklung vorzuhalten. Nachgefragt werden verschiedenste gewerbliche Standorttypen, die sich untereinander nur eingeschränkt substituieren lassen und schon gar nicht in jeder Lage realisierbar sind.

Auf regionaler Ebene kommt dabei dem von Rottweil und Zimmern o.R. gemeinsam geplanten und ab Ende 2003 vermarkteten Interkommunalen Gewerbegebiet, dem INKOM Südwest, eine besondere Rolle zu. Darüber hinaus sind in den Umlandgemeinden sehr unterschiedlich strukturierte Gewerbestandorte vorhanden, die verschiedenste Zielgruppen ansprechen.

Um den Betrieben und Unternehmen auch perspektivisch geeignete Standorte zur Verfügung stellen zu können, hat die Stadt Rottweil, auch in Wahrnehmung ihrer aus der Verwaltungsgemeinschaft entstehenden Aufgabe zur Erfüllung der Flächennutzungsplanung, im

Jahr 2014 die CIMA GmbH mit der Erstellung eines Wirtschaftsflächenentwicklungskonzepts beauftragt (Berichtslegung 2016).

Inhalt des Wirtschaftsflächenentwicklungskonzeptes war eine Einschätzung der spezifischen unternehmerischen Standortbedarfe in quantitativer und qualitativer Hinsicht und eine nach Standorttypen differenzierte Prognose des Flächenbedarfs bis zum Jahr 2030. Entsprechend dieses Rasters wurde eine Bewertung der vorhandenen Flächenpotenziale im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil mit Blick auf die ermittelten Flächenbedarfe vorgenommen. Empfehlungen zur Anpassung und Neuausweisung weiterer Flächen bildeten die Quintessenz des Gutachtens.

1.2 Aufgabenstellung

Anlass des nun vorliegenden Gutachtens ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Rottweil. Der Prognosehorizont im Rahmen einer Aktualisierung soll auf das Jahr 2035 erweitert werden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob sich die Ausgangs- und Rahmenbedingungen signifikant geändert haben, um eine entsprechende Berechnungsmethodik für die gewünschte Fortschreibung zu wählen. In der Zwischenzeit sind auch die Änderungen zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zu berücksichtigen: hier werden u.a. die Gemeinden Deißlingen, Wellendingen und Zimmern o.R. künftig als Siedlungsbereich für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sowie als Siedlungsbereich für Wohnen ausgewiesen (vgl. Beschluss der öffentlichen Versammlung des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg am 15. Juni 2018 im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Heuberg in 78048 Villingen-Schwenningen).

Damit sollen nun neben den Zentralen Orten auch diese Städte und Gemeinden für eine verstärkte Siedlungstätigkeit vorgesehen werden.

Auf kommunaler Ebene hat seit Fertigstellung des cima-Gutachtens eine weitere Entwicklung, Veräußerung und Bebauung der bisherigen gewerblichen Potenzialflächen im Innenbereich stattgefunden, die ebenfalls in der Fortschreibung Berücksichtigung finden muss, da nun weniger Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Im Schnitt sind in der Verwaltungsgemeinschaft in den vergangenen fünf Jahren ca. 2,8 ha pro Jahr entwickelt worden. Die genaue Betrachtung der einzelnen Potenzialflächen inklusiv der teils notwendigen Anpassungen in der Bewertung (z.B. aufgrund einer aktualisierten Berücksichtigung von freizuhaltenden Korridoren entlang überörtlicher Straßen oder Änderungen in der Zuordnung von notwendigen Betriebsflächen) wird in Kapitel 3 für alle Potenzialflächen im Detail erläutert. Die enge Verflechtung der Stadt Rottweil mit der Nachbarkommune Zimmern und dem gemeinsamen Interkommunalen Gewerbegebiet (INKOM Südwest) bedarf einer vertieften Betrachtung und war mit Hinblick auf die anstehende Erweiterung Bestandteil einer weiteren gutachterlichen Empfehlung sowie Abstimmungsgesprächen auf der Verwaltungsebene.

1.3 Methodische Grundlagen

Die Einschätzung des zusätzlichen Flächenbedarfs in der Stadt und den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil bis zum Jahr 2030 aus dem Gutachten 2016 basiert

- auf Angaben der Kommunen über die bisherige reale Nachfrage nach Gewerbeflächen zwischen 2005 und 2014,

- einer Prognose des Flächenbedarfs (Trendbasiertes Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell¹),
- entsprechenden Angaben im Zuge einer Unternehmerbefragung im Jahr 2015 sowie
- ergänzenden Marktanalysen und -einschätzungen.

Hierzu wurden u.a. auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung in den Gewerbestandorten der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil zusätzliche qualitative Informationen zu den spezifischen Standortanforderungen der Unternehmen gewonnen, die auch eine Differenzierung des Flächenbedarfs nach unterschiedlichen Standorttypen ermöglichen.

Im Rahmen der Bestandserhebung zwischen 2014 und 2015 wurden sämtliche relevanten gewerblich geprägten Potenzialflächen (Freiflächen) kartiert und abgefragt. Die Potenzialflächen wurden analog zu den in der Flächenbedarfsprognose gebildeten Standorttypen klassifiziert, um eine Bilanzierung von Flächenpotenzialen und zu erwartenden Flächenbedarfen bis zum Zieljahr 2030 zu ermöglichen.

Bei der vorliegenden Aktualisierung der Gewerbeflächenbedarfe handelt es sich grundsätzlich um eine Fortschreibung des Konzepts aus dem Jahr 2016. Zentrale Aussagen aus dem Gutachten haben daher auch weiterhin Bestand und werden in den für die Fortschreibung relevanten Punkten auf ihre Plausibilität überprüft und anschließend fortgeschrieben.

Zunächst wird eine Aktualisierung der marktgängigen Flächenpotenziale vorgenommen. Auf Basis der von den Gemeinden zur Verfü-

¹ Die cima verwendet eine im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauende, trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose, die, u.a. basierend auf einer Beschäftigtenprognose und realen Flächenkennziffern, den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, Verkehrsintensives Gewerbe, „urbane“ Standorte etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht.

gung gestellten Darstellung der Veränderungen zum Ausgangsjahr 2014 (Baulückenplan) wird eine grundsätzliche Verfügbarkeit für den Markt sowie eine plausible Marktgängigkeit gutachterlich bewertet und ggf. korrigiert. Somit wird der Bestand an Potenzialflächen nach Gewerbegebietstypen und Standortlagen aktualisiert und die neuen Daten in das Rechenmodell zur Flächenbedarfsprognose eingepflegt.

Die Neuberechnung des Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf Basis des Szenario 2 aus dem Alt-Gutachten unter Berücksichtigung des Sonderfalls INKOM Südwest. Hierfür wird der Prognosezeitraum angepasst (2019-2035) und sowohl der Bedarf auf Basis der Flächenverkaufsstatistiken aus der Vergangenheit hochgerechnet als auch die Prognose der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsgruppen für die Stadt Rottweil fortgeschrieben. Die entsprechenden Flächenbedarfe der Umlandgemeinden (Deißlingen, Dietingen, Wellendingen, Zimmern o.R.) werden wie bisher an den ermittelten hypothetischen Bedarf der Stadt Rottweil gekoppelt. Als Gewichtungsfaktoren werden hierzu die jeweiligen Beschäftigtenanteile der Gemeinden im Produzierenden Gewerbe (Stand 2019) an deren Gesamtzahl in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil gewählt. Nach Abschluss der Szenarienbetrachtung wird für die zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe der Mittelwert aus dem fortgeschriebenen und dem hypothetischen Flächenbedarf gewählt².

Dem so ermittelten Bedarf wird das vorhandene marktgängige Flächenpotenzial gegenübergestellt. Die Bilanz ergibt Aussagen zu möglicherweise notwendigen Neuausweisungen in der Flächennutzungsplanung. Anschließend findet noch der Sonderfall des INKOM Südwest Anwendung, indem die für die Gemeinden Rottweil und Zimmern o.R. errechneten Bedarfe inkl. INKOM zu 2/3 der Gemein-

de Rottweil und zu 1/3 der Gemeinde Zimmern o.R. gutgeschrieben werden.

Für die Suchräume weiterer Entwicklungsflächen im Rahmen der FNP-Fortschreibung erfolgt eine Aufschlüsselung des errechneten Gewerbeflächenbedarfs nach Standorttypen:

- „klassisches“ Gewerbegebiet
- verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte
- hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark
- urbaner Standort.

² Für die Gemeinde Zimmern und das INKOM ist das nicht der Fall. Der hier genannte Sonderweg wird in Kapitel 5.1 erläutert.

2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

Zur Bewertung einer veränderten Ausgangslage gegenüber der Er-
stuntersuchung aus dem Jahr 2016 werden ausgewählte wirt-
schaftsstrukturelle Rahmenbedingungen untersucht und ihr potenzi-
eller Einfluss auf die anzuwendende Methodik benannt.

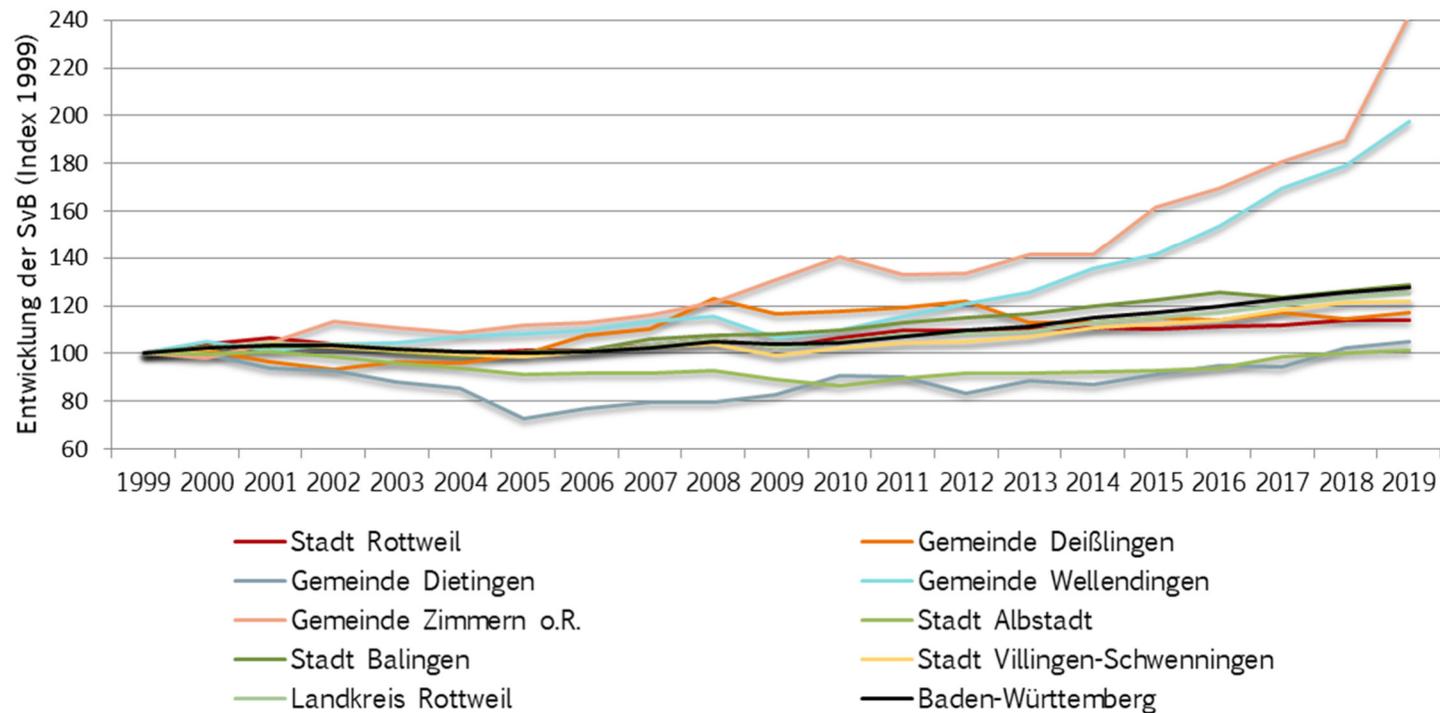


Abb. 1 Entwicklung der sozialversicherungspfl. Beschäftigten im Vergleich

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich in den vergangenen 5 Jahren in allen betrachteten Raumeinheiten positiv entwickelt. So stieg der Wert für die Stadt Rottweil von 12.233 SvB im Jahr 2014 auf 12.594 im Jahr 2019 an (+ 361 bzw. + 3%). Weiter auffällig sind, wie bereits im vorangegangenen Gutachten, die Entwicklungen in den Gemeinden Zimmern o.R. und Wellendingen. Dies ist hauptsächlich auf die vergleichsweise geringe Ausgangsbasis im Basisjahr 1999 zurückzuführen; in Zimmern o.R. hat in den vergangenen 15 Jahren die Entwicklung der Flächen im INKOM mit den damit einhergehenden Beschäftigungseffekten Fahrt aufgenommen.

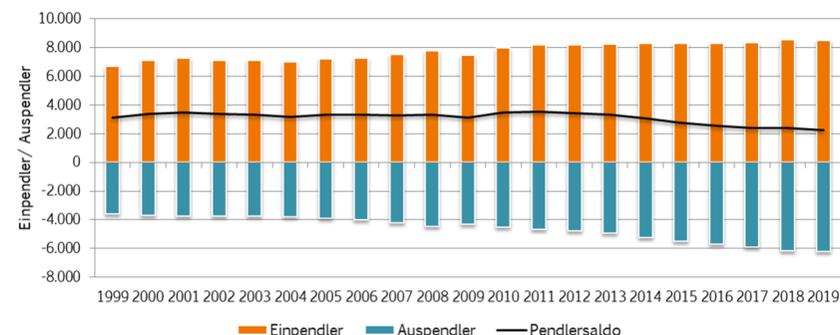
Abb. 2 Anzahl der sozialversicherungspfl. Beschäftigten im Vergleich

Anzahl SvB am Arbeitsort	1999	2004	2009	2014	2019
Stadt Rottweil	11.035	11.037	11.293	12.233	12.594
Gemeinde Deißlingen	1.753	1.682	2.049	1.982	2.056
Gemeinde Dietingen	561	479	465	489	589
Gemeinde Wellendingen	742	796	792	1.007	1.465
Gemeinde Zimmern o.R.	1.264	1.372	1.652	1.788	3.060

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Der Pendlersaldo für die Stadt Rottweil ist mit +2.269 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich positiv; das heißt, es fahren mehr Arbeitnehmer zur Arbeit in die Stadt als Bewohner zu ihrem Arbeitsplatz außerhalb der Stadt auspendeln. Die Tendenz ist jedoch seit dem Jahr 2012 leicht fallend. Trotzdem verdeutlicht der Wert die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort für das Umland und die damit verbundene Rolle als Mittelzentrum.

Abb. 3 Pendlersaldo Stadt Rottweil



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

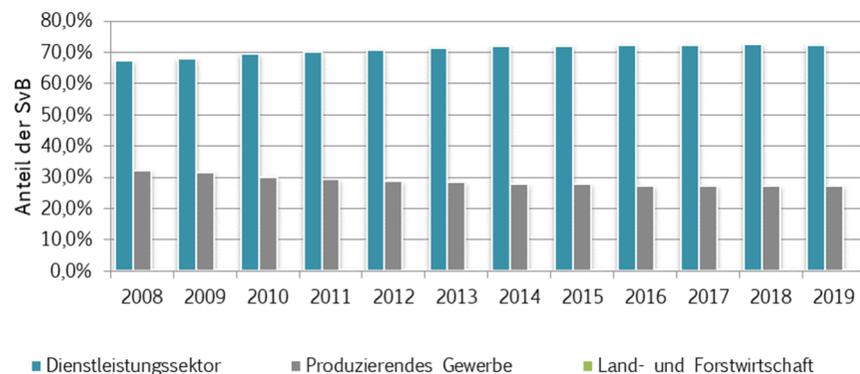
Die Pendlersalden in den Gemeinden Wellendingen (+41) und Zimmern o.R. (+395) liegen ebenfalls seit 2019 leicht im positiven Bereich, da hier die Zahl der beruflichen Einpendler in den vergangenen Jahren stärker angestiegen ist als die Zahl der Auspendler. In den Gemeinden Deißlingen und Dietingen sind jeweils deutlich mehr Auspendler als Einpendler zu verzeichnen.

Eine weiter ausdifferenzierte Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung bezieht sich auf die sektorale Branchenstruktur. Die Einordnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die Stadt Rottweil in die Sektoren Land- und Forstwirtschaft, Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen zeigt für die vergangenen fünf Jahre einen leichten Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einer Tätigkeit im Produzierenden Gewerbe auf einem ähnlichen Niveau geblieben ist. Somit ergibt sich für die Stadt Rottweil eine leichte Verschiebung der Anteile. Bei der Betrachtung wird deutlich, dass das Produzierende Gewerbe in Rottweil mit 27,3 Prozent der Beschäftigten (2019) vergleichsweise gering ver-

treten ist. Bundesweit liegt dieser Wert bei 28,3 Prozent (im europäischen Vergleich jedoch sehr hoch).

Hingegen ist der Dienstleistungsanteil mit 72,4 Prozent gegenüber 70,9 Prozent (Durchschnittswert Deutschland) vergleichsweise hoch und verdeutlicht die herausragende Stellung Rottweils als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort.

Abb. 4 Entwicklung der sektoralen Branchenstruktur in Rottweil (SvB)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

In den Gemeinden Dietingen, Deißlingen, Wellendingen und Zimmern o.R. liegt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe über dem von Rottweil. Dies ist auf die Rolle und Struktur der Umlandgemeinden mit ihren klassischen Gewerbegebieten zurückzuführen, die überwiegend Betriebe des sekundären Sektors nachfragen. Teilweise ist dies auch Ausdruck der Suburbanisierungseffekte aus Rottweil, da entsprechende Flächen auf dem Gemeindegebiet der Kreisstadt nicht mehr vorhanden sind und bereits im vorangegangenen Gutachten Wandereffekte deutlich wurden, die seit 2014 auf einem ähnlichen Niveau bestehen.

Über alle ausgewählten Indikatoren hinweg lässt sich die Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren seit des Erstgutachtens als positiv bezeichnen. Die bereits 2016 festgestellten Effekte und besonderen Merkmale in Bezug auf die Wirtschaftsstruktur haben sich stabil weiter entwickelt und zeigen darüber hinaus keine Auffälligkeiten oder Überraschungen. Nach Aktualisierung der Daten zur Ausgangslage lässt sich das Gutachten aus 2016 dementsprechend fortschreiben und das damals gewählte zweite Szenario zur Trendprognose kommt auch weiterhin zur Anwendung.

3 Aktualisierung der Potenzialflächen

Nachfolgend werden alle relevanten Gewerbestandorte räumlich verortet und die Veränderungen der jeweiligen Flächenpotenziale im Bestand (gelb hinterlegt in den Tabellen und Karten) gegenüber dem Gutachten aus dem Jahr 2016 dargestellt.³

Potenzialfläche im Bestand

Die besondere Bedeutung der Potenzialflächen im Bestand beruht auf dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Solche Flächen zeichnen sich i.d.R. durch eine vorhandene planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung aus und sind üblicherweise bereits erschlossen, wodurch eine kurzfristige Verfügbarkeit gegeben ist.

Bei den Potenzialflächen handelt es sich um bislang unbebaute Flächen, für die entweder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB existiert, oder auf denen sich die Zulässigkeit der Bebauung nach § 34 oder sogar § 35 (2) BauGB bestimmt.

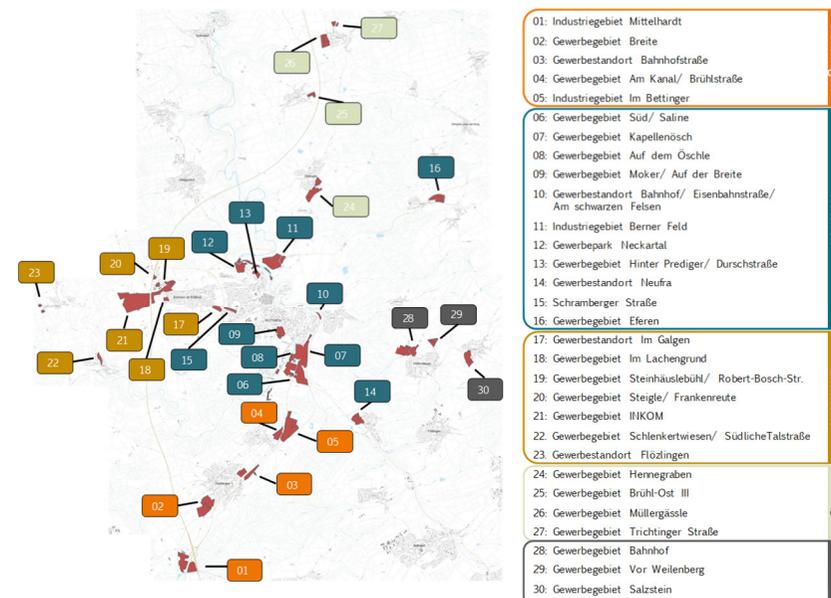
Zahlreiche dieser Flächen befinden sich in privatem Eigentum und werden entweder als Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb reserviert (oftmals als Lager-/ Abstellfläche oder einfache Grünfläche zwischengenutzt), oder sollen dem Markt anderweitig zugeführt werden. In anderen Fällen liegt zwar eine planungsrechtliche Absicherung vor, jedoch wurde bislang keine Erschließung sichergestellt, wodurch eine Bebauung nicht zulässig ist.

Des Weiteren entsprechen die vorzufindenden Standorttypen nicht immer den Anforderungen der flächennachfragenden Unternehmen, etwa hinsichtlich der verkehrsseitigen Erreichbarkeit, der siedlungs-

räumlichen Lage, der Umfeldnutzungen, Störwirkungen, des Gesamterscheinungsbildes, der Grundstückszuschnitte und -preise, der Bodenbeschaffenheit und vielem mehr.

Das im Baulückenplan erfasste Flächenpotenzial entspricht demnach nicht der Verfügbarkeit am Flächenmarkt. Dementsprechend wurde eine gutachterliche Einzelfallbeurteilung vorgenommen, um den marktrelevanten Anteil der jeweils erhobenen Potenzialflächen zu quantifizieren (dies erfolgt durch Abschläge zur Einschätzung der Reaktivierbarkeit).

Abb. 5 Gewerbestandorte im Überblick



*In der Abbildung werden alle betrachteten Gewerbegebiete /-standorte in ihrem Gesamtumfang dargestellt.

Kartengrundlage: LUBW, LGL, 2015

³ Eine ausführliche Erläuterung zu allen Potenzialflächen findet sich im Gutachten aus dem Jahr 2016.

Bearbeitung: cima GmbH, 2016

3.1 Stadt Rottweil

In der Stadt Rottweil lassen sich 11 relevante Gewerbegebiete/-standorte ermitteln, wovon drei in der Agglomeration um das Gewerbegebiet Süd zusammenhängen.

Abb. 6 Gewerbestandorte in Rottweil



Kartengrundlage: LUBW, LGL; Stadt Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Gewerbegebiet Süd/Saline

Im Gutachten aus dem Jahr 2016 konnten hier sechs Potenzialflächen ermittelt werden, deren Eignung unterschiedlich eingeschätzt wurde.

Bei den Potenzialflächen handelt es sich ausnahmslos um Industrieflächen gem. § 9 BauNVO (GI), die aus regionaler Sicht alle verkehrsgünstig gelegen sind (Bundesstraßenkreuz). Eine unmittelbare Einsehbarkeit von der Tuttlinger Straße aus bieten lediglich zwei Grundstücke (Nr. 04 und 05), während die anderen Standorte über Straßenstiche und Schlaufen erreichbar sind.

Abb. 7 Gewerbegebiet Süd/Saline – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 8 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Süd/Saline

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	6.456	6.456	privat	GI	"klassisches" GE	10%	646
2	26.022	18.215	privat (z.T. öffentlich)	GI	"klassisches" GE	20%	3643
3	2.774	2.774	privat	GI	"klassisches" GE	0%	0
4	4.051	4.051	privat	GI	"klassisches" GE	20%	810
5	3.869	3.869	privat	GI	"klassisches" GE	60%	2321
6	12.668	12.668	privat	GI	"klassisches" GE	20%	2534
„klassisches“ Gewerbegebiet							9954
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							9954

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima cima GmbH, 2020
 Quelle:

Die Fläche 05, gegenüber den Werkstätten der Lebenshilfe gelegen, ist der frühere Standort von Omira und wird durch einen Discounter der Firma ALDI bebaut. Im FNP ist dieser Standort als SO Einzelhandel dargestellt. Die Potenzialfläche 05 reduziert sich demnach von 7.667 m² netto auf 3.869 m² netto. Somit verbleibt eine Potenzialfläche von 2.321 m², da bei der Marktgängigkeit der Restfläche bereits im Gutachten 2016 aufgrund der Größe und Lage Abschlüsse vorgenommen wurden.

Gewerbegebiet Kapellenösch

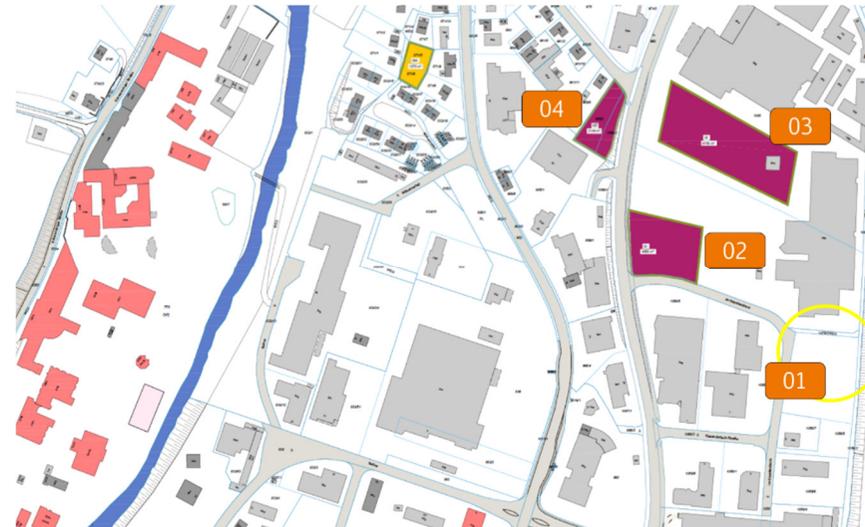
Nördlich an den vorgenannten Standort angrenzend und von den Zielgruppen/Kunden daher als zugehöriger Teil dieses Gesamtstandortes wahrgenommen, liegt das Gewerbegebiet Kapellenösch.

Im Erstgutachten ließen sich vier Potenzialflächen ermitteln, von denen 02, 03 und 04 an der Römerstraße liegen und 01 über eine Abfahrt in die Straße „Im Kapellenösch“ erreichbar ist.

Die Potenzialfläche 01 befindet sich in Nachbarschaft zum Standort von Mahle und MRS Electronic, die zuletzt 2011 den Standort erweitert hatten. Nachdem die Firma MRS Electronic im Jahr 2018

auf der gegenüberliegenden Seite ihren Standort vergrößert hat, dient die Fläche mittlerweile als logistisch notwendige Verkehrs- und Lagerfläche der Firma und steht somit nicht mehr dem freien Markt zur Verfügung. Eine mögliche bauliche Aufstockung auf diesem Grundstück (z.B. Hochregallager, Parkhaus) obliegt zunächst dem Eigentümer und ist maßgeblich von der Verfügbarkeit alternativer Flächen sowie den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig.

Abb. 9 Gewerbegebiet Kapellenösch – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 10 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Kapellenösch

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	0	0	privat	GI	"klassisches" GE	20%	0
2	4.650	4.650	privat	GI	"klassisches" GE	0%	0
3	8.755	8.755	privat	GI	"klassisches" GE	20%	1751
4	2.149	2.149	privat	GI	"klassisches" GE	10%	215
„klassisches“ Gewerbegebiet							1966
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerpark							
urbaner Standort							
SUMME							1966

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Auf dem Öschle

Weiter nördlich wird der Großstandort um den Abschnitt „Auf dem Öschle“ ergänzt, der auf eine schon frühzeitige Entwicklung in den 1950er Jahren zurückgeht.

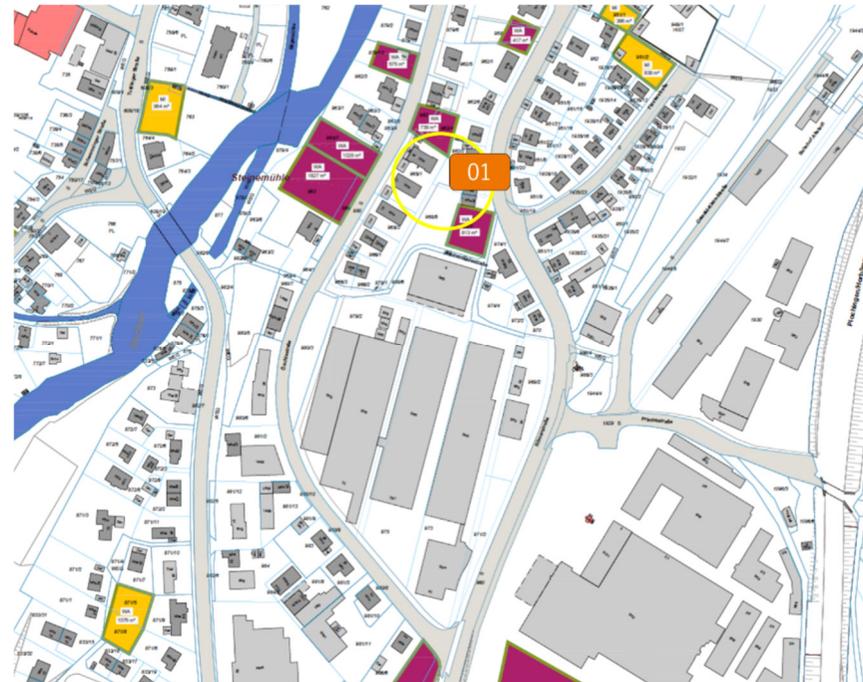
Um den großflächigen Betriebsstandort von Holz Steinwandel gruppieren sich zahlreiche kleinparzellige Betriebsstandorte, die den Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Wohnnutzung bilden.

Nördlich des Holzhandels wurden 2010 die Gebäude 7 und 9 abgerissen, auf dem Flurstück der Nr. 9 wurde Ende 2011 von Steinwandel eine neue Gewerbehalle errichtet.

Der hintere Bereich (Fläche Nr. 01), der als Mischgebiet festgesetzt ist, wurde aufgrund der Lage (unmittelbar an das Wohngebiet angrenzend) bereits im Gutachten 2016 nicht als realistisch für weitere gewerbliche Nutzungen – außer Lager-/ Hallenflächen – bewertet. Er ist mittlerweile mit einem Wohnhaus bebaut, so dass in diesem Bereich keine weiteren gewerblichen Flächenpotenziale⁴ vorhanden sind.

⁴ Die im zugehörigen Plan dargestellten Flächenpotenziale (violett) bezeichnen Potenzialflächen für Wohnen.

Abb. 11 Gewerbegebiet Auf dem Öschle – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 12 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Auf dem Öschle

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	0	0	privat	MI	"klassisches" GE	10%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							0
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerpark							
urbaner Standort							
SUMME							0

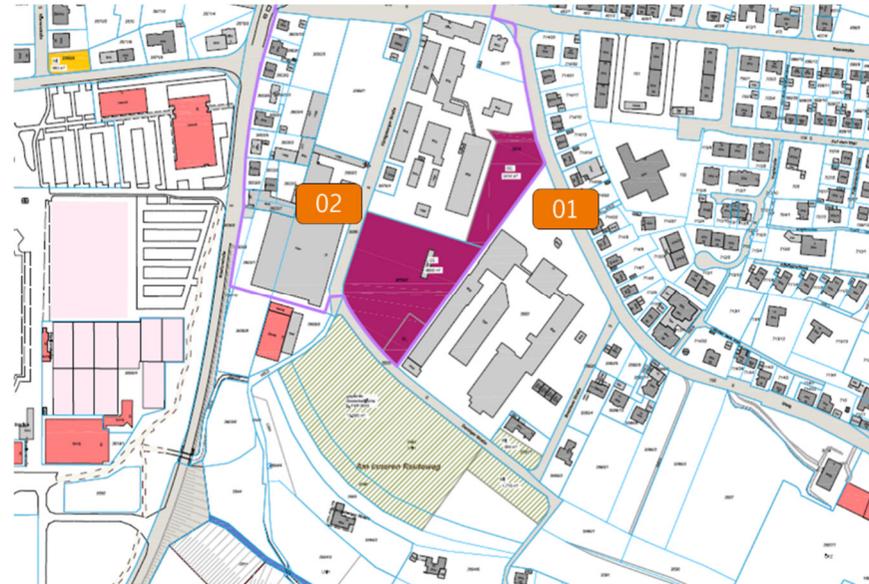
* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Moker/ Auf der Breite

Das in der Kernstadt gelegene Moker-Areal an der Königsberger Straße samt Telekom-Areal zwischen Danziger und Breslauer Straße ist einer der wenigen Standorte in der Verwaltungsgemeinschaft, die urbane Qualitäten aufweisen.

Es können weiterhin insgesamt zwei Grundstücke als Potenzialflächen ermittelt werden, die zwischen dem MOKER-Gewerbepark und dem Telekom-Standort liegen.

Abb. 13 Gewerbegebiet Moker/Auf der Breite – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 14 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Moker/Auf der Breite

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	3.414	3.414	privat	GE	„urbaner“ Standort	60%	2048
2	8.993	6295	privat	GE	„urbaner“ Standort	20%	1259
„klassisches“ Gewerbegebiet							
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							3307
SUMME							3.307

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktgängigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

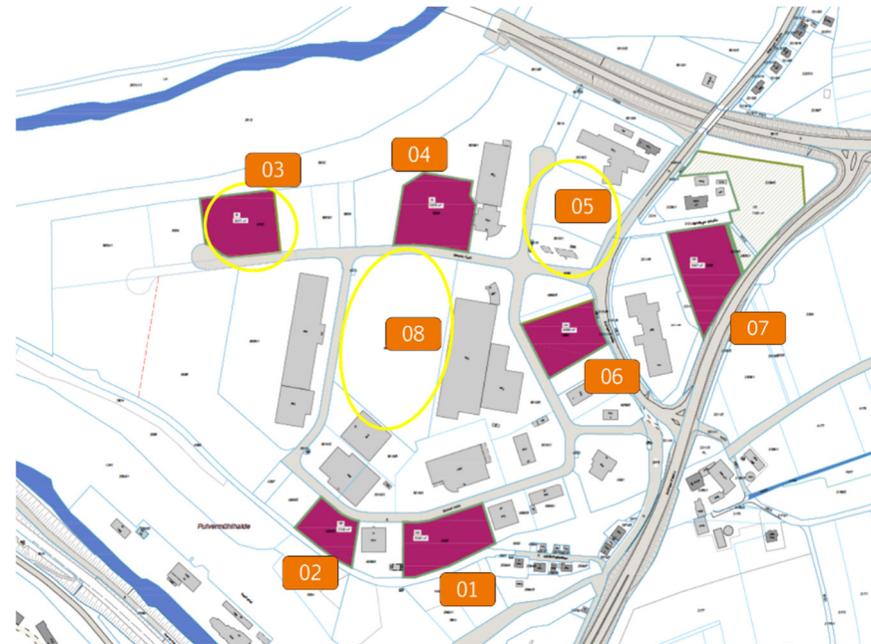
Gewerbe- und Industriegebiet Berner Feld

Dem Gewerbe- und Industriegebiet Berner Feld kommt gewissermaßen eine hervorragende Bedeutung zu, die sich durch die Realisierung des Aufzugtestturms und den daran orientierten weiteren Entwicklungen ergibt.

Anders als die meisten Gewerbebestandorte Rottweils weist das Berner Feld keinen siedlungsräumlichen Zusammenhang auf und bietet einen Ortsdurchfahrt-freien Anschluss an die Autobahn A 81. Gleichzeitig ist die räumliche Nähe zum Gewerbepark Neckartal perspektivisch von entscheidender Bedeutung, da bislang eine direkte (auch fußläufige) Anbindung noch nicht erfolgt.

Im vorangegangenen Gutachten ließen sich neun Potenzialflächen im Bestand ausmachen, die vor allem in den äußeren Bereichen liegen.

Abb. 15 Industrie-/Gewerbegebiet Berner Feld – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Die Potenzialfläche Nr. 03 weist eine hohe räumliche Nähe zum Testturm auf und ist für Erweiterungszwecke von ThyssenKrupp vorgesehen. Aktuell wird sie als Parkplatzfläche für die Besucher des TK Testturms genutzt und kann daher mit max. 10 % anzurechnen werden.

Die Potenzialfläche 05, am nördlichen Wendehammer gelegen, grenzt an das Betriebsgelände des beschäftigungsintensiven Unternehmens ComputerKomplett an, das zugleich eine ansprechende Architektur realisierte. Der Standort ist mittlerweile mit einer Omnibushalle bebaut und fällt somit aus der Bilanzierung.

Abb. 16 Flächenpotenziale Gewerbe- und Industriegebiet Berner Feld

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	5.040	5.040	öffentlich	GE	hochwertiges GE	0%	0
2	2.748	2.748	öffentlich	GE	hochwertiges GE	20%	550
3	5.077	5.077	öffentlich/privat	GI	hochwertiges GE	10%	508
4	5.879	5.879	privat	GI	hochwertiges GE	20%	1176
5	0	0	öffentlich	GE	hochwertiges GE		0
6	8.556	8.556	öffentlich	GE	hochwertiges GE	40%	3422
7	5.487	5.487	öffentlich	GE	hochwertiges GE	100%	5487
8	0	0	privat	GI	hochwertiges GE	20%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							11143
urbaner Standort							
SUMME							11.143

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktgängigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

Die große zentrale Potenzialfläche Nr. 08 befindet sich im Eigentum der Firma XBK-Kabel⁵ und dient als Erweiterungsfläche und für die Lagerung von Kabel. Der andere Teil wird aktuell mit einer Erweiterung der Fa. Mikron bebaut, so dass die gesamte Fläche nicht mehr als Potenzial zur Verfügung steht.

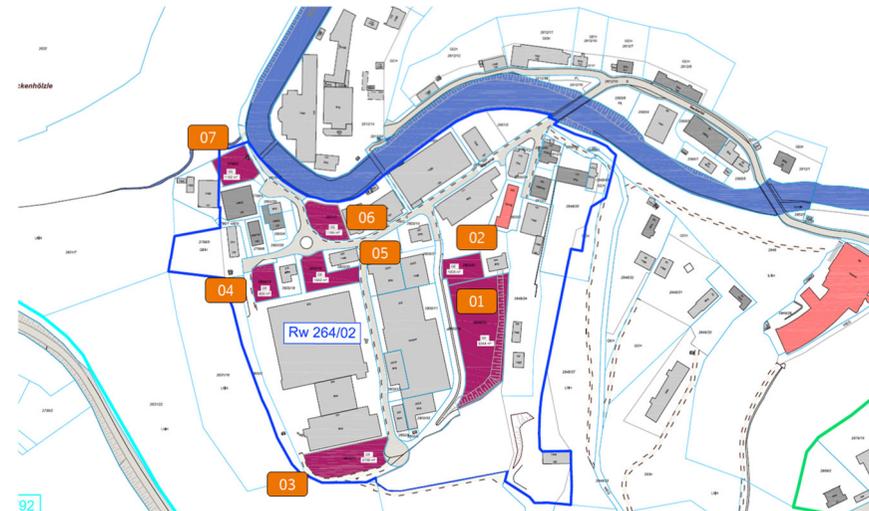
⁵ Auf dem Berner Feld ist das Logistikzentrum der Firma angesiedelt.

Gewerbepark Neckartal

Der sich südlich vom Berner Feld in der Tallage des Neckar erstreckende Gewerbepark kann als zweigeteilter Standort betrachtet werden, von dem hier lediglich der westliche und deutlich größere Abschnitt relevant ist, welcher auch öffentlichen Zwecken dient.

Im westlichen Abschnitt des Gewerbeparks Neckartal können acht Potenzialflächen ermittelt werden, die bereits im vorangegangenen Gutachten beschrieben wurden und an deren Einschätzung zur Verfügbarkeit sich nichts geändert hat.

Abb. 17 Gewerbepark Neckartal- Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Abb. 18 Flächenpotenziale Gewerbepark Neckartal

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	5.344	5.344	privat	GE	„urbaner“ Standort	10%	534
2	1.007	1.007	privat	GI	„urbaner“ Standort	60%	604
3	2.139	2.139	privat	GI	„urbaner“ Standort	10%	214
4	830	830	privat	GE	„urbaner“ Standort	20%	166
5	1.342	1.342	privat	GE	„urbaner“ Standort	20%	268
6	1.164	1.164	privat	GE	„urbaner“ Standort	0%	0
7	1.162	1.162	privat	GE	„urbaner“ Standort	20%	232
„klassisches“ Gewerbegebiet							
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							2019
SUMME							2.019

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Hinter Prediger/Durschstraße

Das Gewerbegebiet Hinter Prediger/Durschstraße befindet sich innenstadtnah gelegen inmitten eines Wohngebietes und teilt sich somit die Zuwegungen (Durschstraße und Predigerstraße) mit den Anliegern.

Die im Gewerbegebiet ermittelten Potenzialflächen stellen jeweils Teile privater Grundstücke dar (verschiedene Eigentümer) und werden entsprechend als Erweiterungsflächen behandelt, d.h. nur zu geringen Anteilen bilanziert, da sie dem freien Flächenmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die Flächen 01 und 02 werden komplett den angrenzenden Gewerbebetrieben als deren Verkehrs- und Lagerflächen zugeordnet.

Abb. 19 Gewerbegebiet Hinter Prediger – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 20 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hinter Prediger

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1		0	privat	GE	hochwertiges GE	20%	0
2		0	privat	GE	hochwertiges GE	20%	0
3	1.381	1.381	privat	GE	hochwertiges GE	20%	276
„klassisches“ Gewerbegebiet							276
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							276

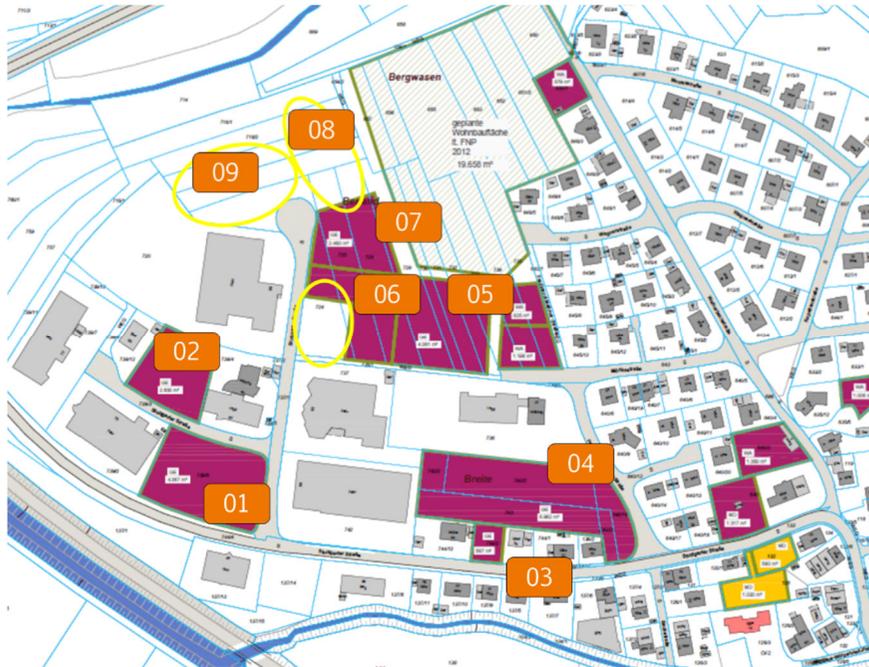
* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Neufra/Breite

Im südöstlich gelegenen Ortsteil Neufra befindet sich ein vergleichsweise großer Gewerbestandort.

Die kommunalen Potenzialflächen Nr. 05 und 06 grenzen an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an und fordern einen nur geringen Störungsgrad.⁶ Die ehemalige Potenzialfläche 06 ist zwischenzeitlich im südwestlichen Grundstücksteil bebaut worden.

Abb. 21 Gewerbegebiet Neufra/Breite – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

⁶ Höchstens Abstandsklasse VII ab laufender Betriebsart Nr. 179; keine zu öffnen den Fenster nach Osten, Verladetätigkeiten nur im Innern der Hallen gestattet

Abb. 22 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Neufra/Breite

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	4.367	4.367	privat	GEe	hochwertiges GE	20%	873
2	2.600	2.600	privat	GEe	hochwertiges GE	20%	520
3	567	567	privat	GEe	"klassisches" GE	60%	340
4	6.982	6.982	privat	GEe	hochwertiges GE	20%	1396
5	4.061	4.061	öffentlich	GEe	hochwertiges GE	90%	3655
6	2.789	2.789	öffentlich	GEe	hochwertiges GE	100%	2789
7	2.460	2.460	öffentlich	GEe	hochwertiges GE	100%	2460
8	0	0	öffentlich	GEe	hochwertiges GE	100%	0
9	0	0	öffentlich	GEe	hochwertiges GE	100%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							340
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							11694
urbaner Standort							
SUMME							12.034

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

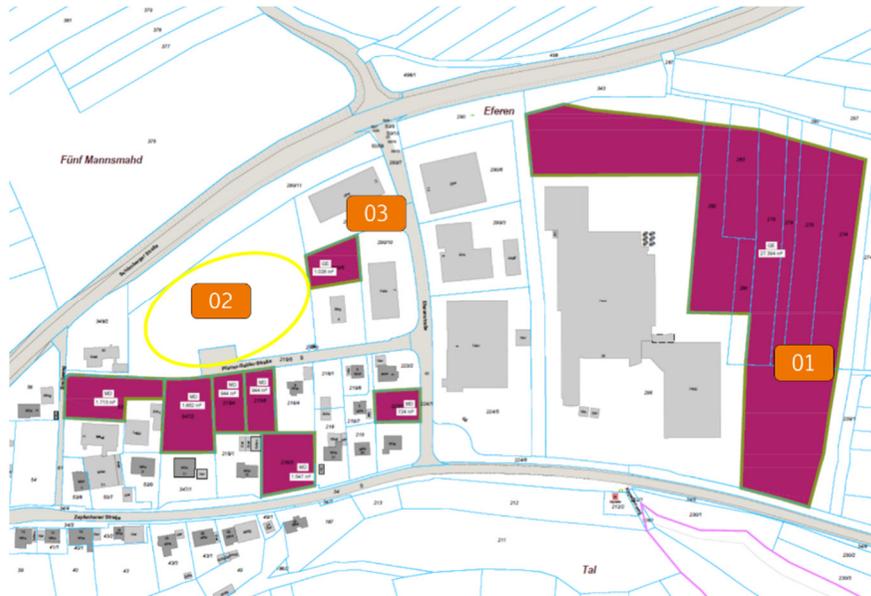
Auf den Flächen 08 und 09 hat sich zwischenzeitlich die angrenzende Firma Econsteel erweitert.

Gewerbegebiet Eferen

Im nördlichsten Gewerbegebiet der Stadt Rottweil, im Ortsteil Neukirch, wurden 2016 drei generelle Potenzialflächen erfasst.

Im westlichen Teil des Gebietes ist die Parzellierung kleinteiliger. In diesen Bereich fügen sich die Potenzialflächen 02 und 03 ein, die auf einem bereits 1982 beschlossenen Bebauungsplan (B-Plan Eferen) beruhen. Fläche 02 wurde von privat vermarktet und wird aktuell von der Schreinerei Grimm bebaut.

Abb. 23 Gewerbegebiet Eferen – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Stadt Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 24 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Eferen

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	27.394	19175,8	privat	GE	"klassisches" GE	20%	3835
2	0	0	privat	GE	"klassisches" GE	60%	0
3	1.028	1.028	privat	GE	"klassisches" GE	20%	206
„klassisches“ Gewerbegebiet							4041
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerpark							
urbaner Standort							
SUMME							4041

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

3.2 Gemeinde Deißlingen

In der südlich an Rottweil angrenzenden Gemeinde Deißlingen werden insgesamt fünf Gewerbebestände erhoben, von denen zwei am Ortskern liegen.

Abb. 25 Gewerbebestände in Deißlingen



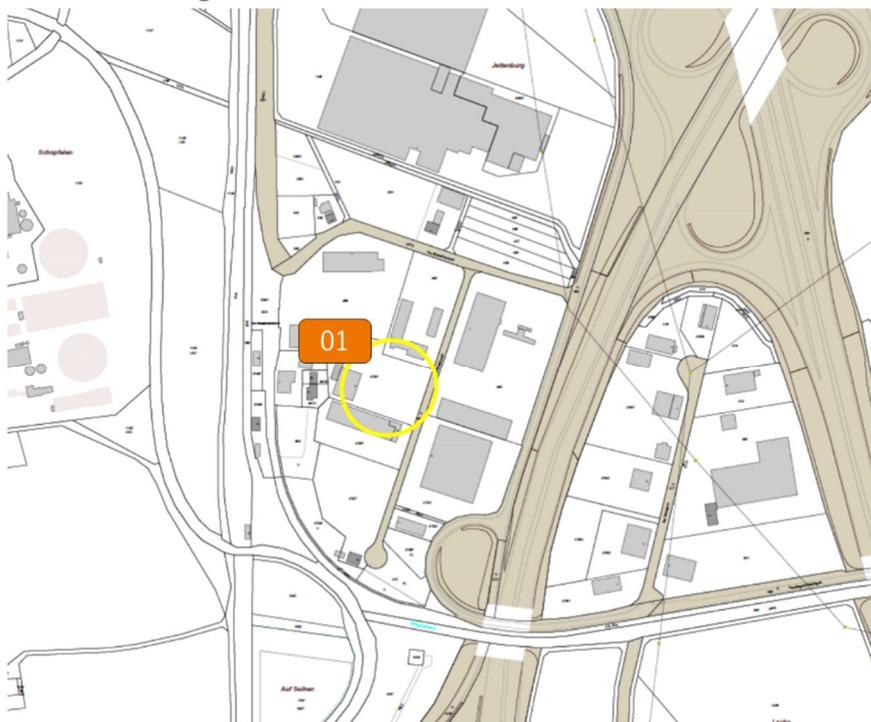
Kartengrundlage: LUBW, LGL; Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Industriegebiet Mittelhardt

Das im Süden am Fernstraßenkreuz gelegene Industriegebiet Mittelhardt umfasste im Gutachten 2016 lediglich noch eine Fläche mit gewerblichem Entwicklungspotenzial (01).

Diese befindet sich im industriell und durch Logistiker/Speditionen geprägten westlichen Teil an der Straße „Auf Mittelhardt“. Das Grundstück ist in privatem Eigentum und wird mittlerweile von der Firma acotrans als Verkehrs- und Lagerfläche genutzt und steht somit nicht mehr zur Verfügung.

Abb. 26 Industriegebiet Mittelhardt – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 27 Flächenpotenziale Industriegebiet Mittelhardt

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1		0	privat	GI	Verkehrintensives Gewerbe	20%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							0
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							0

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Breite

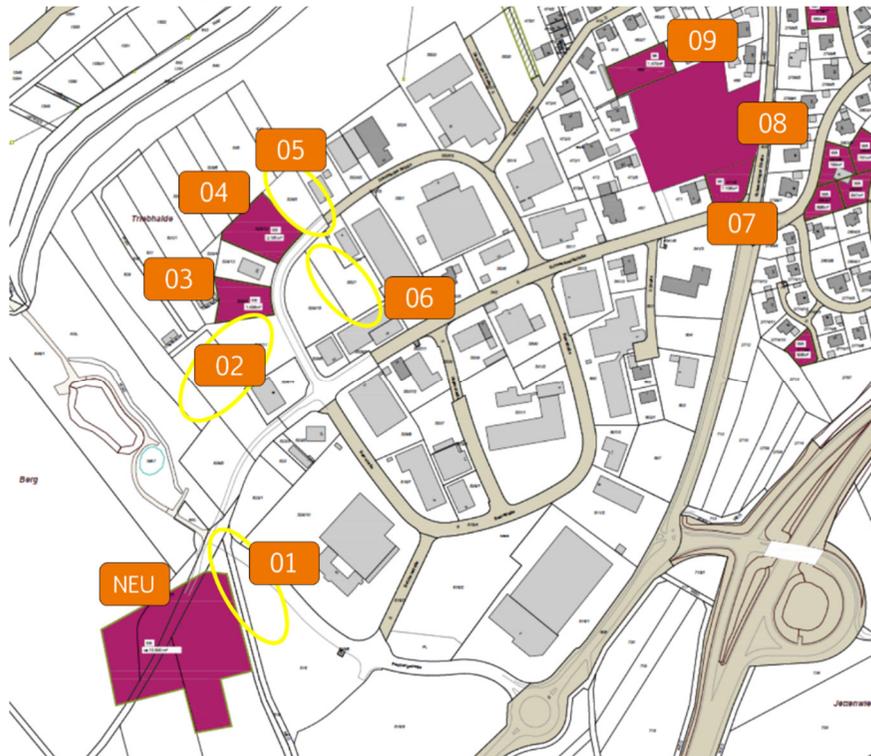
Das unweit entfernt liegende, unmittelbar an den Siedlungskern anschließende Gewerbegebiet Breite wies aufgrund der Neuentwicklung (mehrere Erweiterungs-Bebauungspläne) entsprechend mehr Potenzialflächen auf als der vorgenannte Standort.

Die vergangenen Jahre sind auch an diesem Standort durch eine starke Nachfrage geprägt, sodass eine Entwicklung in südwestlicher Richtung stattfindet. Das Gebiet rund um die ehemalige Potenzialfläche 01 (Entwicklungsflächen 01 und 02) wurde in diesem Zuge neu geordnet, erschlossen und teilweise bebaut, so dass in der Bilanz die Fläche 01 herausfällt und eine weitere Fläche „NEU“ hinzugekommen ist.

Die Potenzialfläche 02 ist mittlerweile bebaut. Die im ersten cima-Gutachten bereits für Potenzialfläche 05 vorgesehene Bebauung ist ebenfalls mittlerweile erfolgt.

Die innerhalb des Erschließungsringes gelegene Potenzialfläche 06 geht auf den Bebauungsplan Breite II aus dem Jahr 1985 zurück, der keine besonderen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsart vorsieht. Sie ist mittlerweile veräußert worden und befindet sich in der Entwicklung, so dass in dem inneren Bereich keine Potenzialflächen mehr frei sind.

Abb. 28 Gewerbegebiet Breite – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 29 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Breite

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	0	0	2.000 qm privat	GEE	Verkehrsintensives Gewerbe	60%	0
2	0	0	öffentlich/ privat	GEE	Verkehrsintensives Gewerbe	40%	0
3	1.438	1.438	privat	GEE	Verkehrsintensives Gewerbe	20%	288
4	2.161	2.161	privat	GEE	Verkehrsintensives Gewerbe	20%	432
5	0	0	privat	GEE	Verkehrsintensives Gewerbe	60%	0
6	0	0	öffentlich	GE	Verkehrsintensives Gewerbe	60%	0
7	1.106	1.106	privat	MI	-	0%	0
8	1.694	1.694	privat	MI	-	0%	0
9	8.811	8.811	privat	MI	-	0%	0
NEU	10.500	7.350		GE	-	40%	2940
„klassisches“ Gewerbegebiet							2940
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							720
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							3.660

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbestandort Bahnhofstraße

Der Gewerbestandort Bahnhofstraße erstreckt sich auf beiden Seiten der Bundesstraße B 27. Zwischen Hagelenweg und B 27 wird die Potenzialfläche 01 verortet (B-Plan Hagelenweg). Das Flurstück rund um den Simon Schuler Schrott-, Metall-, Autorecycling und Containerdienst wird von diesem als Lagerplatz bzw. Betriebsfläche genutzt und somit bei der Berechnung der Flächenpotenziale künftig nicht mehr berücksichtigt.

Eine weitere Fläche (Nr. 02) liegt gegenüber von Weisshaar und setzt sich aus vielen kleinen Flurstücken zusammen, welche zwei Wohn-/Geschäftsgebäude umschließen. Der westliche Teil ist mittlerweile für Wohnbauzwecke veräußert und teilweise bebaut worden.

Abb. 33 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Am Kanal

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	6.350	4.445	privat	GE	"klassisches" GE	40%	1778
2	9.701	4.851	öffentlich	MI/GEe	"klassisches" GE	20%	970
„klassisches“ Gewerbegebiet							2748
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							2.748

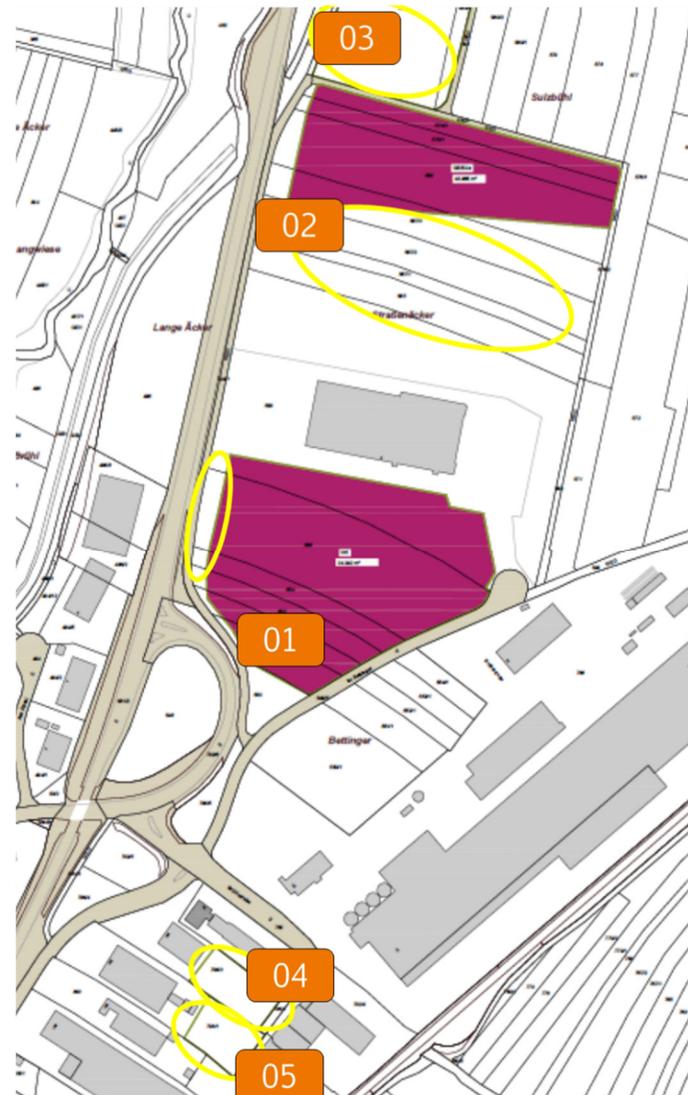
* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Industriegebiet Im Bettinger

Östlich der Bundesstraße liegt das Deißlinger Gipswerk von Knauf. Das Betriebsgelände nimmt einen entsprechend großen Anteil des Standortes ein.

Potenzialfläche Nr. 01 befindet sich im Bereich einer Wasserschutzzone III B, was eine gewisse Nutzungseinschränkung des Industriegebietes (Gle) bedingt. In der Neubetrachtung der Potenzialflächen sind die notwendigen Abstandsflächen zur B 27 berücksichtigt worden. Die Potenzialfläche 02 liegt nördlich des BDT-Werks und wird mittlerweile zum Teil bebaut, bei einem weiteren Teil wurden ebenfalls notwendige Abstandsflächen zur B 27 in der Bilanzierung berücksichtigt. Potenzialfläche Nr. 03 aus dem Jahr 2016 ist in der Zwischenzeit als Grünfläche/Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt und steht somit nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Abb. 34 Industriegebiet Im Bettinger – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Weiter südlich, entlang der Römerstraße, haben sich im Zuge mehrfacher Nutzerwechsel u.a. ein Whirlpool-Händler sowie ein Gebrauchtwagenverkäufer angesiedelt. Es schließt eine Nutzungsmischung (Gemengelage) an. Zwei der dortigen Grundstücke, die 2016 noch als Potenzialflächen eingestuft wurden, sind mittlerweile bebaut.

Abb. 35 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Bildstock

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	24.042	16.829	privat	Gle	Verkehrsintensives Gewerbe	20%	3366
2	14.900	10.430	öffentlich	Gle	Verkehrsintensives Gewerbe	40%	4172
3		0	Privat	Gle	"klassisches" GE	20%	0
4		0	Privat	GE	-	0%	0
5		0	privat	GE	-	0%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							0
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							7538
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							7.538

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

3.3 Gemeinde Dietingen

In der nördlich von Rottweil gelegenen Gemeinde Dietingen wurden vier Gewerbebestandorte identifiziert, die nachfolgend dargestellt werden.

Abb. 36 Gewerbebestandorte in Dietingen

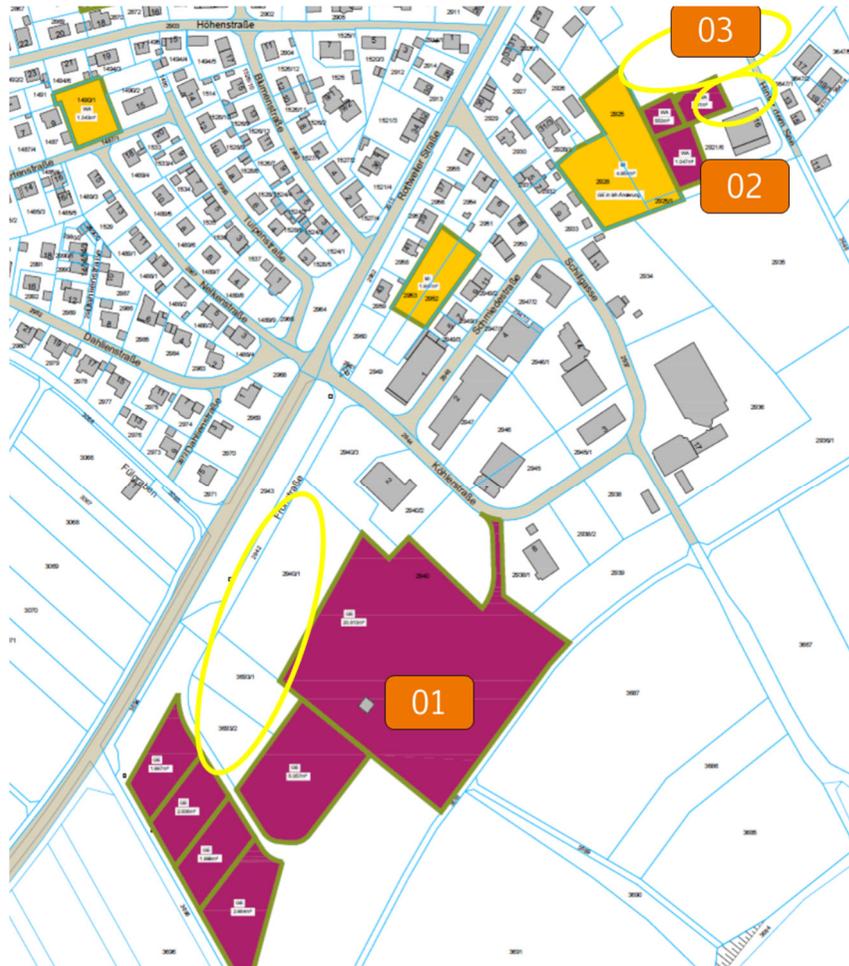


Kartengrundlage: LUBW, LGL; Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Gewerbegebiet Hennegraben

Das im Ortsteil Dietingen gelegene Gewerbegebiet Hennegraben liegt unweit der Rottweiler Stadtgrenze an der Rottweiler Straße.

Abb. 37 Gewerbegebiet Hennegraben – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Die Potenzialfläche 01 im südlichen Erweiterungsbereich des Gebiets ist mittlerweile planungsrechtlich neu geordnet worden. Weiter nördlich dieses Standortes wurde an der Straße „Hinter dem See“ ab 2012 eine Wohngebietsentwicklung vorangebracht. Dabei wich man vom Flächennutzungsplan ab, der in diesem Bereich ursprünglich eine größere Gewerbliche Entwicklungsfläche vorsieht (Umwidmung). Im Ergebnis ist eine Fläche (02) mittlerweile als WA ausgewiesen und die andere (03) bebaut worden (Bebauungsplan Dietingen-Mitte, 3. Änderung).

Abb. 38 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Hennegraben

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	34.856	24.399	privat	GE	"klassisches" GE	40%	9760
2	0	0	privat	GE	"klassisches" GE	40%	0
3	0	0	privat	MI	"klassisches" GE	40%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							9760
Verkehrsensitives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							9.760

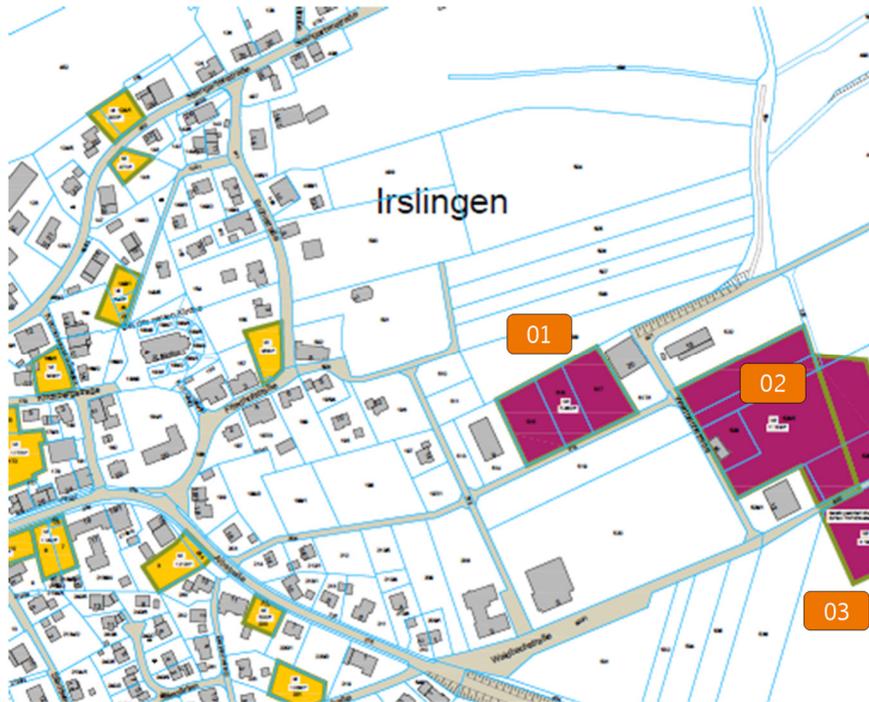
* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Brühl-Ost

Weiter nördlich, auf der westlichen Seite der Autobahn im Ortsteil Irslingen gelegen, befindet sich der Standort Brühl-Ost.

Das Gewerbegebiet liegt am östlichen Ortsrand und es wurden dort drei Potenzialflächen erfasst, an deren Nutzung und daraus folgender gutachterlicher Einschätzung sich gegenüber 2016 nichts geändert hat. Die Potenzialflächen wurden in der vorangegangenen Untersuchung detailliert beschrieben und fließen unverändert in die Potenzialrechnung mit ein.

Abb. 39 Gewerbegebiet Brühl-Ost – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Abb. 40 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Brühl-Ost

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	5.460	5.460	privat	GE	"klassisches" GE	60%	3276
2	11.183	5.592	privat	GE	"klassisches" GE	60%	3355
3	8.184	8.184	privat	MI	"klassisches" GE	60%	4910
„klassisches“ Gewerbegebiet							11541
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							11.541

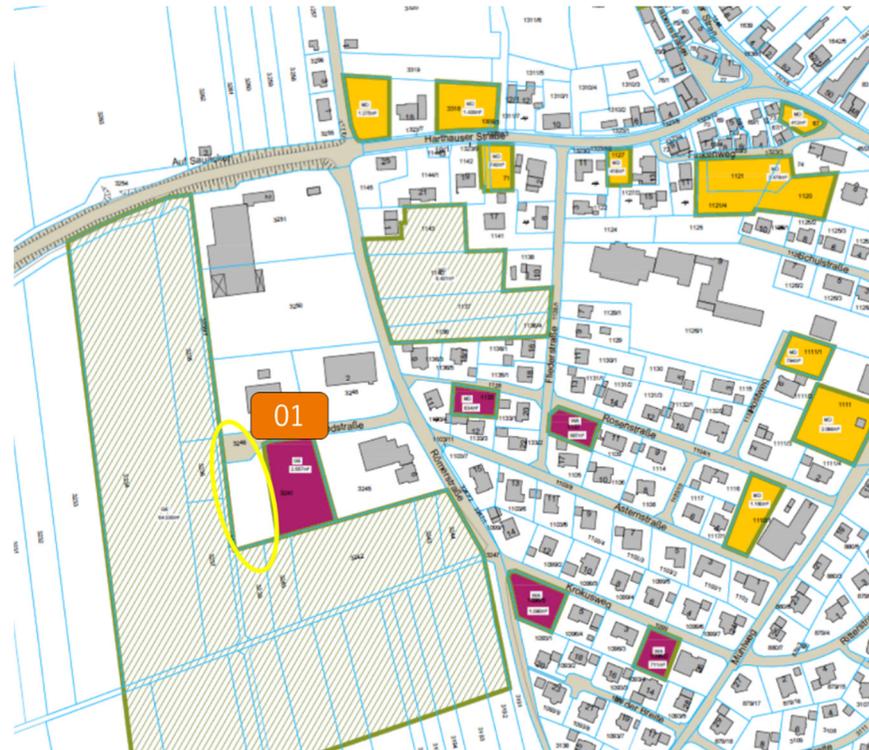
* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktbarkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Müllergässle

Im nördlichsten Ortsteil Böhringen lassen sich zwei weitere Gewerbebestände ausmachen, von denen der größere das Gewerbegebiet Müllergässle bildet. Es grenzt westlich an das Dorf an und ist zugleich optimal an die nördlich verlaufende Kreisstraße K 5506 angebunden.

Hier ist noch eine erschlossene Potenzialfläche (01) vorhanden, deren westlicher Teil mittlerweile mit einem Hallenbau belegt ist.

Abb. 41 Gewerbegebiet Müllergässle – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 42 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Müllergässle

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	2.557	2.557	privat	GE	"klassisches" GE	60%	1534
„klassisches“ Gewerbegebiet							1534
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							1.534

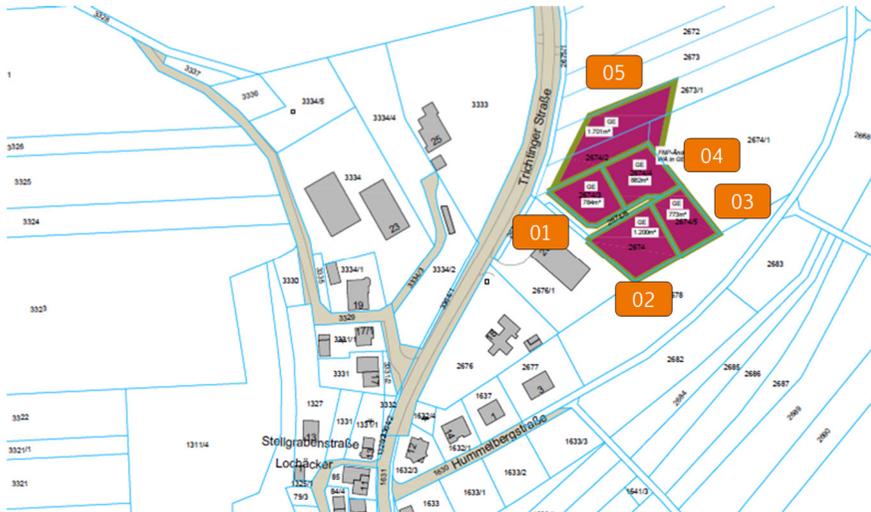
* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Trichtinger Straße

An der nördlichen Aus-/Einfallstraße des Ortsteils liegt ein weiterer Gewerbestandort, der sich auf beide Seiten der Trichtinger Straße erstreckt.

Der Bebauungsplan weist in nördliche Richtung fünf kleine Potenzialflächen auf, die weiterhin als solche vorhanden sind.

Abb. 43 Gewerbegebiet Trichtinger Str. – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Abb. 44 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Trichtinger Straße

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	784	784	privat	GE	"klassisches" GE	20%	157
2	1.200	1.200	Privat	GE	"klassisches" GE	20%	240
3	773	773	Privat	GE	"klassisches" GE	20%	155
4	882	882	Privat	GE	"klassisches" GE	20%	176
5	1.701	1.191	privat	GE	"klassisches" GE	20%	238
„klassisches“ Gewerbegebiet							966
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							966

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

3.4 Gemeinde Wellendingen

In der östlich von Rottweil gelegenen Gemeinde Wellendingen lassen sich drei relevante Gewerbestandorte ermitteln.

Diese konzentrieren sich auf den Ortskern Wellendingen und auf das östliche Dorf Wilfingen.

Abb. 45 Gewerbestandorte in Wellendingen



Kartengrundlage: LUBW, LGL; Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

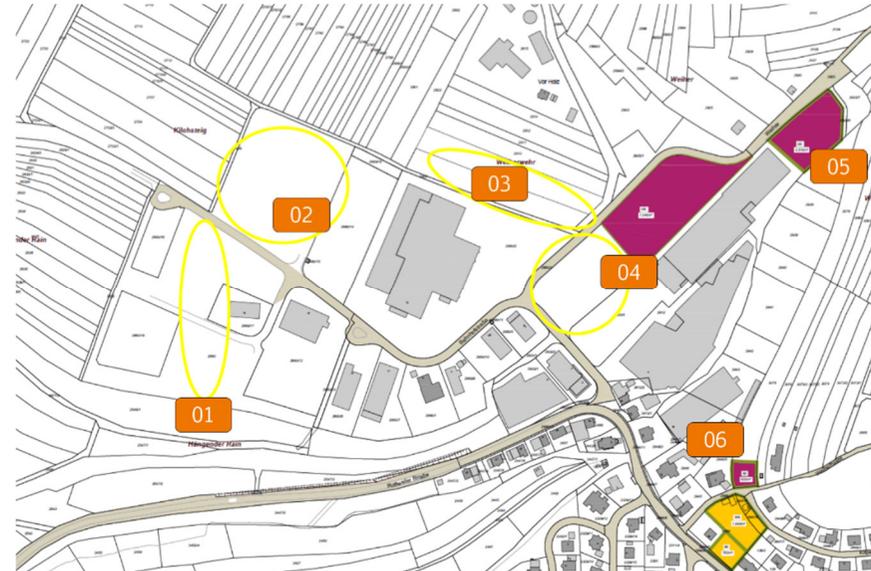
Gewerbegebiet Bahnhof

Das Gewerbegebiet Bahnhof erstreckt sich nördlich der Ausfallstraße (Rottweiler Straße) Richtung Rottweil.

Im Baulandkataster wurden 2015/2016 sechs unterschiedlich große Potenzialflächen geführt. Der westliche Teil dieses Standortes erfuhr in den vergangenen Jahren einen regelrechten Entwicklungsschub. So konnten im Zuge einer 3. Erweiterung des B-Plans „Bahnhof“ (beschlossen 2000) die Potenzialflächen 01 und 02 erschlossen und zwischenzeitlich u.a. durch Technoflug Leichtflugzeugbau sowie die Leibold & Amann GmbH bebaut werden.

Nördlich des Hafner-Geländes schließt eine weitere ehemalige Potenzialfläche (Nr. 03) an, die inzwischen als Erweiterungsfläche der Paul Hafner GmbH bebaut wurde.

Abb. 46 Gewerbegebiet Bahnhof – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Potenzialfläche Nr. 04 wird für Erweiterungszwecke der Firma GUK vorgehalten; der südliche Teilbereich entlang der Bahnhofstraße wird mittlerweile als notwendige Betriebs- und Verkehrsfläche genutzt, der nördliche Teilbereich ist mit einer Freiland-Photovoltaikanlage bebaut und fließt deshalb mit entsprechenden Abschlägen in die Bilanz ein.

Eine weiter südlich, an das Gelände von AWS angrenzende Fläche (Nr. 06), die als Mischgebiet festgesetzt ist, liegt in einem fakti-

schen Wohngebiet⁷ und wird im Rahmen des Wirtschaftsflächenentwicklungskonzeptes entsprechend nicht bilanziert.

Abb. 47 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Bahnhof

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	0	0	4.320 qm öffentlich	GEe	"klassisches" GE	60%	0
2	0	0	8.590 qm öffentlich	GEe	"klassisches" GE	20%	0
3	0	0		GEe	"klassisches" GE	20%	0
4	7.240	3620		GE	"klassisches" GE	20%	724
5	3.379	3379		GE	"klassisches" GE	20%	676
6	633	633		MI	-	0%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							1400
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							1.400

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Vor Weilenberg

Ein weiterer Gewerbestandort liegt am östlichen Dorfrand in der Lage Vor Weilenberg. Der Standort wird durch die Josef Hafner GmbH und den Bauhof der Gemeinde gebildet.

Rückwärtig vom Bauhof wird weiterhin eine Potenzialfläche erfasst, die auf aktuell landwirtschaftlich genutztem Gebiet liegt und keine Erschließung aufweist. Die Fläche bietet sich daher am ehesten als Erweiterungsfläche des Bauhofs an; sie wird auch weiterhin als Potenzialfläche mit entsprechenden Abschlägen in der Bewertung geführt.

Abb. 48 Gewerbegebiet Vor Weilenberg – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Abb. 49 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Vor Weilenberg

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	1.997	1.997	privat	GE	"klassisches" GE	20%	399
„klassisches“ Gewerbegebiet							399
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							399

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

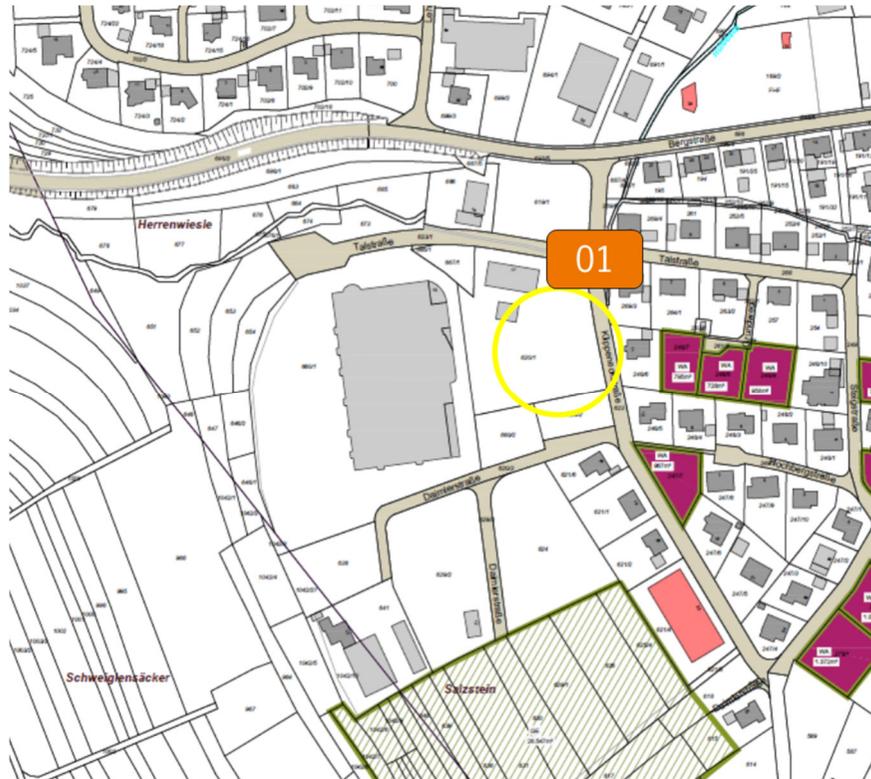
⁷ Auch die 2. Erweiterung zum B-Plan Bahnhof sieht offensichtlich eine Wohnnutzung vor (Baufeld).

Gewerbegebiet Salzstein

Im Wellendinger Ortsteil Wilfingen liegt mit dem Gewerbegebiet Salzstein ein weiterer Gewerbestandort.

Größtes Unternehmen im Gebiet ist die Leibold & Ammann GmbH.

Abb. 50 Gewerbegebiet Salzstein – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Eine letzte Fläche (01), die bisher durch dieses Unternehmen als Potenzialfläche vorgehalten wurde und unmittelbar vor dem Firmengelände liegt, wurde mittlerweile bebaut. Somit sind in diesem Gewerbegebiet keine weiteren Potenzialflächen zur gewerblichen Nutzung mehr verfügbar.

Abb. 51 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Salzstein

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	0	0	privat	GE	"klassisches" GE	20%	0
„klassisches“ Gewerbegebiet							0
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerpark							
urbaner Standort							
SUMME							0

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

3.5 Gemeinde Zimmern o.R.

Die unmittelbar an Rottweil angrenzende Siedlungsfläche von Zimmern o.R. bringt mit sich, dass ein subjektiv besonders hoher Zusammenhang beider Kommunen besteht, der sich nicht zuletzt in der Entwicklung des interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes INKOM Südwest widerspiegelt.

Abb. 52 Gewerbestandorte in Zimmern o.R.



Kartengrundlage: LUBW, LGL; Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Gewerbegebiet Im Galgen

Der besondere räumliche Zusammenhang zeigt sich an den nahegelegenen Standorten entlang der Schramberger Straße bzw. der Rottweiler Straße (Im Galgen).

Während auf Rottweiler Stadtgebiet, gegenüber der quer verlaufenden Bundesstraße 14, keine verfügbaren Flächen erfasst werden, lässt sich am Standort „Im Galgen“ aktuell noch eine letzte Potenzialfläche (01) ermitteln. Auf der Fläche ist in mittelfristigem Zeithorizont eine Betriebserweiterung des anliegenden Elektrohandwerksbetriebs (Elektro Bantle) absehbar.

rizont eine Betriebserweiterung des anliegenden Elektrohandwerksbetriebs (Elektro Bantle) absehbar.

Abb. 53 Gewerbegebiet Im Galgen – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Abb. 54 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Im Galgen

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)	
1	819	819		GE	"klassisches" GE	20%	164	
	„klassisches“ Gewerbegebiet							164
	Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
	hochwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark							
	urbaner Standort							
SUMME							164	

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
 Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Im Lachengrund

Folgt man der Rottweiler Straße in westlicher Richtung, die schließlich zur Hauptstraße wird, führt eine Abzweigung (Flözlinger Straße) zu einem weiteren Gewerbebestandort.

Das Gebiet Im Lachengrund wird durch die Hans Keim Kunststoffe GmbH und auf Seiten der Flözlinger Straße durch die Anlauff GmbH sowie das Gelände der Rottweiler Transportbeton geprägt.

In den letzten Jahren expandierte Hans Keim stark und beanspruchte auch gegenüberliegende Grundstücke (Lager- und Stellfläche), sodass keine Potenzialflächen mehr verfügbar sind. Auch die Firma Anlauff nutzt das angrenzende freie Grundstück bereits und projiziert eine Erweiterung.

Abb. 55 Gewerbegebiet Im Lachengrund

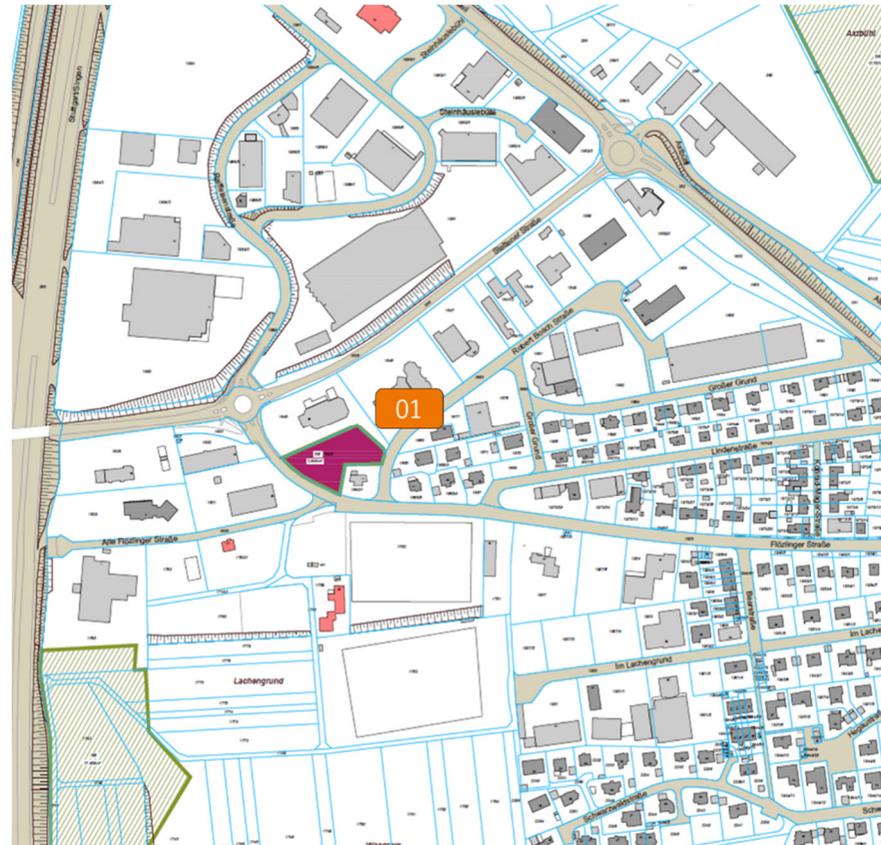


Kartengrundlage: LUBW, LGL; Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Gewerbegebiet Steinhäuslebühl/ Robert-Bosch-Str.

Erheblich größer als der vorgenannte Gewerbebestandort ist das Gewerbegebiet Steinhäuslebühl/ Robert-Bosch-Straße, das sich in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Nahversorgungsstandort entwickelt hat. Klassisch gewerblich geprägt ist v.a. die Teillage „Robert-Bosch-Straße“ (Verarb. Gewerbe, Spedition, THW).

Abb. 56 Gewerbegebiet Steinhäuslebühl – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Es kann eine untergenutzte Fläche erfasst werden, die im B-Plan „Großer Grund-Lindenstraße, 4. Änderung“ liegt. Das Marktpotenzial der sich in privatem Eigentum befindliche Fläche ist schwer einschätzbar, da aktuell eine Unterbringung von Speditionsfahrzeugen erfolgt (Abstellfläche). In jedem Fall wird auch bei einer anderweitigen Nutzung aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung eine nur gering emittierende Nutzung möglich sein.

Abb. 57 Flächenpotenziale Gewerbegebiet Steinhäuslebühl/ Robert-Bosch-Straße

Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktgängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	2.657	2.657	privat	GE	"klassisches" GE	20%	531
„klassisches“ Gewerbegebiet							531
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte							
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbane Standort							
SUMME							531

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Steigle/ Frankenreute

Nördlich an den Standort Steinhäuslebühl grenzen im Bereich der Autobahnabfahrt zwei weitere Standorte an, die als Agglomeration beschrieben werden. Potenzialflächen im Bestand sind jedoch nicht vorhanden.

Abb. 58 Gewerbegebiet Steigle/ Frankenreute



Kartengrundlage: LUBW, LGL; Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet INKOM Südwest

Das Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet INKOM Südwest stellt das größte gewerbliche Entwicklungsprojekt der vergangenen Jahrzehnte in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil dar.

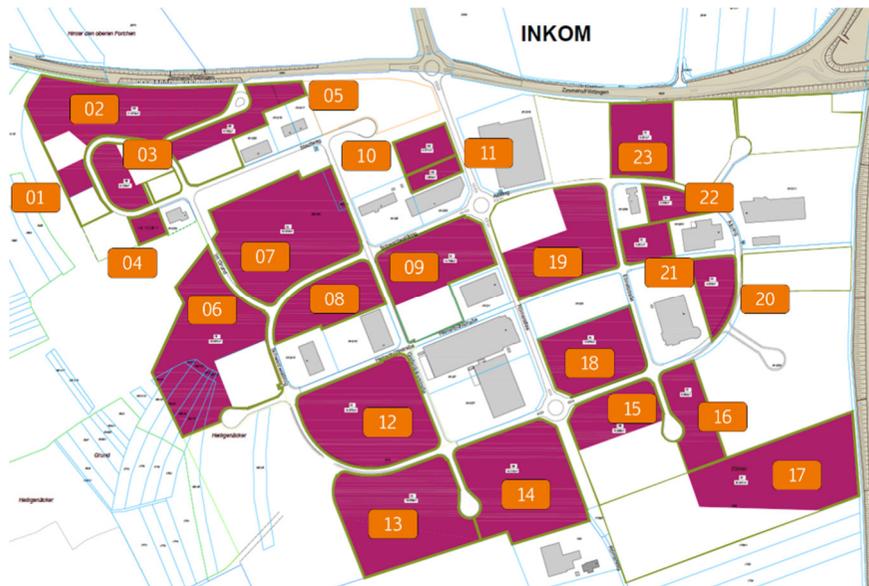
Der Gewerbestandort schließt auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn A 81 unmittelbar an das Gewerbegebiet Steinhäuslebühl/ Robert-Bosch-Straße an.

Ab 2010 wurden hier zahlreiche Flächen verkauft, die teils bis Anfang 2015 noch nicht bebaut wurden (methodisch wurden diese somit im Altgutachten als Potenzial angesehen und angerechnet, wenngleich es neuere Veränderungen gab). Ein Großteil dieser Grundstücke ist mittlerweile bebaut oder entwickelt, so dass im

Gebiet INKOM die größten Veränderungen zum Bestand an Potenzialflächen gegenüber dem Gutachten 2016 vorhanden sind.

Der Bestand an Potenzialflächen stellte sich im Altgutachten wie folgt dar:

Abb. 59 Gewerbegebiet INKOM – Potenzialflächen im Bestand, Gutachten 2016

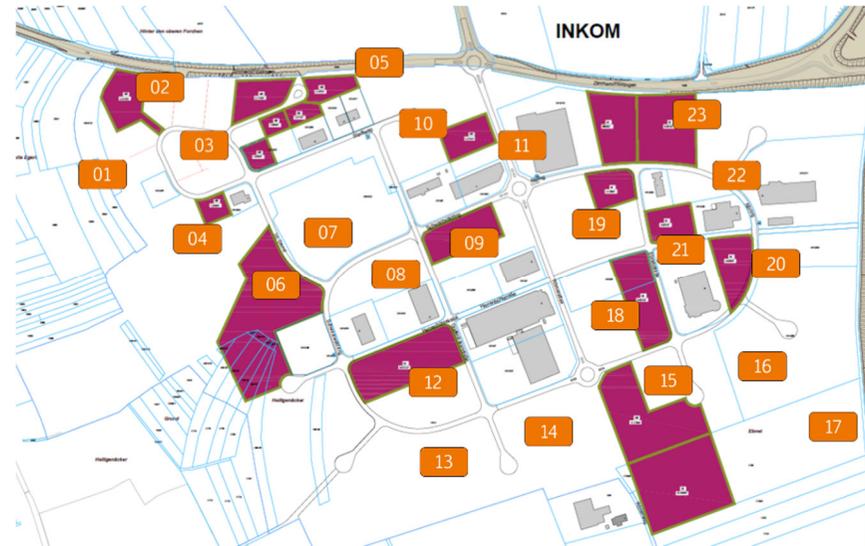


Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Flächenbilanz: INKOM; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

Bei den neueren Entwicklungen handelt es sich zum einen um Erweiterungen von Betrieben am Standort (z.B. die Firma Bucher Stahl auf den ehemaligen Potenzialflächen 16 und 17), zum anderen sind Verlagerungen und Erweiterungen aus der Region (z.B.

Mafu Mechanik auf der ehemaligen Potenzialfläche 19) zu verzeichnen.

Abb. 60 Gewerbegebiet INKOM – Potenzialflächen im Bestand



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Flächenbilanz: INKOM; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Im 4. Bauabschnitt im Nordwesten des Gebietes sind die Grundstücke kleiner parzelliert, so dass hier mit einem Malerbetrieb und einem Vermessungsbüro auch kleinteiliges Gewerbe (Handwerksbetrieb, Büronutzung) angesiedelt werden konnten.

Die Flächenpotenziale werden nicht im Einzelnen dargestellt und sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen. Da der Standort in den vergangenen Jahren einen regelrechten Entwicklungsschub erlebte und auch erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit betrieben wird, sind zahlreiche dieser Potenzialflächen im Bestand bereits verkauft, reserviert oder es wurden Optionen vergeben, was bei der Einschätzung der Marktgängigkeit berücksichtigt wird.

Abb. 61 Flächenpotenziale Gewerbegebiet INKOM Südwest

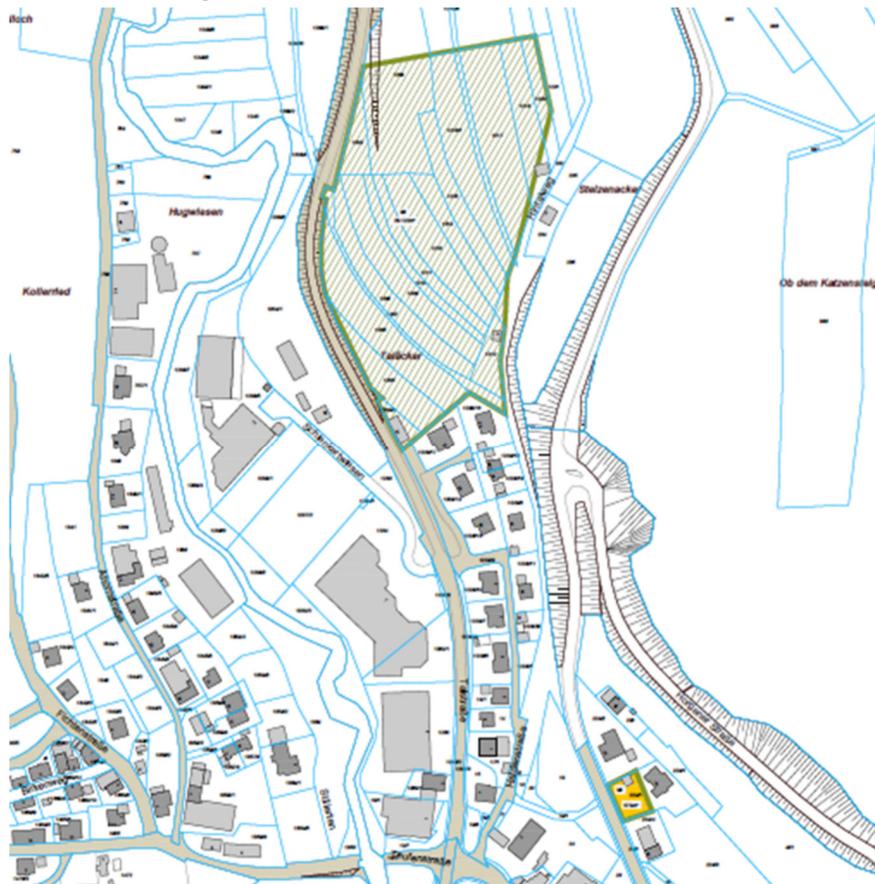
Nr.	Größe in qm (brutto)	Größe in qm (netto)	Eigentum	Art der baul. Nutzung	Standorttyp	Marktängigkeit*	Flächenpotenzial (netto)
1	0	0	öffentlich	GE	"klassisches" GE	60%	0
2	8.022	8.022	öffentlich	GE	"klassisches" GE	100%	8022
3	0	0	privat	GE	"klassisches" GE	60%	0
4	1.400	1.400	öffentlich	GE	"klassisches" GE	60%	840
5	6.051	6.051	öffentlich	GE	"klassisches" GE	60%	3631
6	18.880	13.216	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	40%	5286
7	0	0	öffentlich	Gle	Verkehrintensives Gewerbe	100%	0
8	0	0	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	100%	0
9	5.254	5.254	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	60%	3152
10	3.271	3.271	öffentlich	GE	"klassisches" GE	60%	1963
11	0	0	öffentlich	GE	"klassisches" GE	60%	0
12	9.572	9.572	öffentlich	Gle	Verkehrintensives Gewerbe	60%	5743
13	0	0	privat	Gle	Verkehrintensives Gewerbe	100%	0
14	0	0	privat	GE	Verkehrintensives Gewerbe	100%	0
15	24.487	17.141	öffentlich	GE	"klassisches" GE	60%	10285
16	0	0	privat	Gle	"klassisches" GE	60%	0
17	0	0	privat	Gle	Verkehrintensives Gewerbe	20%	0
18	6.651	6.651	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	60%	3991
19	3.128	3.128	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	60%	1877
20	4.534	4.534	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	60%	2720
21	3.058	3.058	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	60%	1835
22	0	0	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	60%	0
23	14.210	14.210	öffentlich	Gle	"klassisches" GE	60%	8526
„klassisches“ Gewerbegebiet							52127
Verkehrintensives Gewerbe/Logistikstandorte							5743
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark							
urbaner Standort							
SUMME							57.870

* Anmerkung: Die Einschätzung der Marktfähigkeit erfolgt durch die cima
Quelle: cima GmbH, 2020

Gewerbegebiet Schlenkertwiesen/ Südliche Talstraße

Südwestlich des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes INKOM, im Ortsteil Horgen, bilden die ansässigen Firmen Autowelt Schuler und die Natec GmbH & Co. KG ein weiteres Gewerbegebiet.

Abb. 62 Gewerbegebiet Schlenkertwiesen („Auf Eck“) – Potenzialflächen



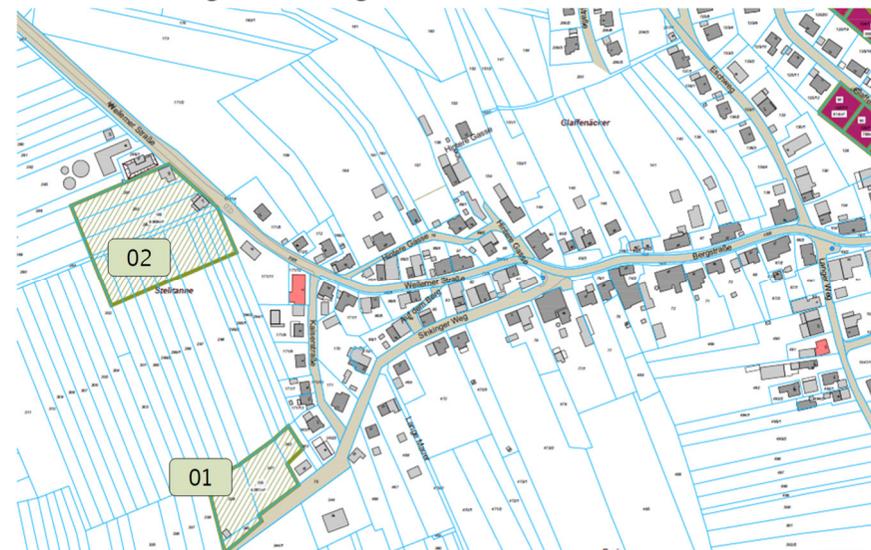
Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2020

Am Standort selbst befinden sich keine Potenzialflächen im Bestand. Nördlich, zwischen Talstraße und Horgener Straße („Auf Eck“), liegt eine großflächige Gewerbliche Entwicklungsfläche, die gemäß der Darstellung im FNP 2012 als Mischfläche dargestellt ist.

Gewerbegebiet Flözlingen

Im westlichen Ortsteil Flözlingen, Richtung Weiler, liegt ein weiterer gewerblich geprägter Standort, in dem jedoch keine Potenzialflächen, sondern lediglich gemäß FNP 2012 zwei Gewerbliche Entwicklungsflächen vorhanden sind. Die südliche Fläche am Sinkinger Weg dient dabei als mögliche Erweiterungsfläche des ansässigen Zimmereibetriebs.

Abb. 63 Gewerbegebiet Flözlingen – Potenzialflächen



Quelle: Kartengrundlage: LUBW, LGL; Darstellung: Verwaltungsgemeinschaft Rottweil
 Bearbeitung: cima GmbH, 2016

3.6 Bilanz Flächenangebot

In der Bilanz lässt sich zum Zeitpunkt Ende 2019 in allen erhobenen Gewerbestandorten der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ein marktgängiges Flächenpotenzial über rd. 146.141 m² bzw. 14,6 Hektar ermitteln (Potenzialflächen im Bestand), das sich einerseits in der Summe nach Standorten und andererseits hinsichtlich der Typisierung recht ungleich verteilt.

Abb. 64 Flächenpotenziale im Bestand (Gesamtbilanz)

Standorttypisierung	Marktgängiges Flächenangebot (in m ²)
„klassisches“ Gewerbegebiet	103.978
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte	14.001
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	22.836
urbaner Standort	5.327
SUMME	146.141

Quelle: cima GmbH, 2020

In der **Gemeinde Rottweil** lassen sich mit den Standorten Berner Feld und Neufra/Breite die meisten Potenzialflächen hochwertigen Gewerbegebieten zuordnen. Daneben sind knapp 1,7 ha in klassischen Gewerbegebieten verortet. Flächenpotenziale für verkehrsintensives Gewerbe und an urbanen Standorten sind dagegen nicht bzw. kaum vorhanden. Insgesamt sind ca. **4,5 ha** als marktgängiges Flächenpotenzial im Bestand zu identifizieren (2016: 6,7 ha).

Abb. 65 Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Rottweil (in m²)

Standorttypisierung	Marktgängiges Flächenangebot (in m ²)
„klassisches“ Gewerbegebiet	16.577
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte	0
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	22.836
urbaner Standort	5.327
SUMME	44.740

Quelle: cima GmbH, 2020

Mit knapp **5,9 ha** (2016: 14,7 ha) liegt das marktgängige Flächenpotenzial in der **Gemeinde Zimmern o.R.** über dem Potenzial in Rottweil. Im Ort selber sind allerdings kaum freie Gewerbeflächen vorhanden, sondern sie lassen sich nahezu alle im gemeinsamen Interkommunalen Gewerbegebiet INKOM Südwest lokalisieren. Anzumerken ist, dass die verfügbaren Flächen überwiegend bereits verkauft wurden bzw. mit Optionen belegt sind. Die Kommune selbst bzw. der Zweckverband verfügt nur noch über Restflächen und kann nur durch Neuausweisungen handlungsfähig bleiben.

Abb. 66 Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Zimmern o.R. (in m²)

Standorttypisierung	Marktgängiges Flächenangebot (in m ²)
„klassisches“ Gewerbegebiet	52.822
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte	5.743
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	0
urbaner Standort	0
SUMME	58.566

Quelle: cima GmbH, 2020

In der südlich an Rottweil angrenzenden **Gemeinde Deißlingen** wird ein marktgängiges Flächenpotenzial von insgesamt rd. **1,7 ha** netto (2016: 2,9 ha) ermittelt, das sich auf die Standorttypen „klassisches Gewerbegebiet“ und „verkehrsintensives Gewerbe“ verteilt. Das größte planungsrechtlich gesicherte Potenzial bietet das Indust-

riegebiet Im Bettinger, wo sich jedoch alle Flächen bereits im privaten Eigentum befinden.

Abb. 67 Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Deißlingen (in m²)

Standorttypisierung	Marktgängiges Flächenangebot (in m ²)
„klassisches“ Gewerbegebiet	8.978
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte	8.258
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	0
urbaner Standort	0
SUMME	17.236

Quelle: cima GmbH, 2020

In der **Gemeinde Dietingen** lässt sich ebenfalls ein lediglich geringes Potenzial ermitteln. Es werden ca. **2,4 ha** (2016: 3,3 ha) Netobauland als marktgängig eingeschätzt, die insbesondere im Gewerbegebiet Brühl-Ost liegen und somit in einem „klassischen Gewerbegebiet“. Das Gewerbegebiet Hennegraben hatte in der Vergangenheit die größte Entwicklungsdynamik aufzuweisen, so dass hier nur noch ein Flächenpotenzial von knapp 1,0 ha verortet wird.

Abb. 68 Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Dietingen (in m²)

Standorttypisierung	Marktgängiges Flächenangebot (in m ²)
„klassisches“ Gewerbegebiet	23.801
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte	0
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	0
urbaner Standort	0
SUMME	23.801

Quelle: cima GmbH, 2020

In der **Gemeinde Wellendingen** wird das Flächenpotenzial im Bestand mit aktuell lediglich rd. **0,2 ha** (2016: 1,2 ha) bilanziert. Lediglich im Gewerbegebiet Bahnhof und Vor Weilenberg können noch drei Restflächen erfasst werden.

Abb. 69 Marktgängige Flächenpotenziale im Bestand, Wellendingen (in m²)

Standorttypisierung	Marktgängiges Flächenangebot (in m ²)
„klassisches“ Gewerbegebiet	1.799
Verkehrsintensives Gewerbe/Logistikstandorte	0
hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	0
urbaner Standort	0
SUMME	1.799

Quelle: cima GmbH, 2020

4 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035

Bei der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil bis ins Jahr 2035 handelt es sich um eine Fortschreibung des Gutachtens aus dem Jahr 2016. Die zugrundeliegende Methodik wird also beibehalten.

4.1 Auswertung der Verkaufsstatistiken

Die Prognose des Flächenbedarfs gewerblicher Unternehmen bis zum Zieljahr 2030 stützte sich auf unterschiedliche Datengrundlagen und Erhebungen, um sowohl quantitative als auch qualitative Aussagen und Empfehlungen ableiten zu können. In einem ersten Schritt wurden die realen Flächenverkäufe der Vergangenheit aufbereitet und nach Unternehmenstypen differenziert. Für die Fortschreibung der Flächenbedarfe wird zunächst die durchschnittliche Flächennachfrage aus der Vergangenheit für den neuen Zielhorizont 2035 hochgerechnet. Zur Absicherung der Vorgehensweise wird diese Hochrechnung mit dem errechneten Delta aus marktgängigem Flächenpotenzial im Jahr 2015 gegenüber 2019 abgeglichen. Dabei zeigt sich, dass der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Jahr für das Gebiet INKOM (1,8 ha) und die Gemeinde Dietingen (0,2 ha) genau gleichgeblieben und in Deißlingen (0,2 ha) und Wellendingen (0,2 ha) leicht von dem Durchschnittswert aus dem Gutachten 2016 abgewichen ist. In diesem lag der durchschnittliche Flächenverbrauch in Zimmern o.R. im Vergleich sehr hoch, was insbesondere auf das Ausreißerjahr 2009 zurückzuführen war, in dem die Verkäufe durch die Entwicklungen an den Standorten „Im Galgen“ an der Rottweiler Straße und Steinhäuslebühl/ Robert-Bosch-Straße stark zunahm. In den vergangenen fünf Jahren hat sich dieser Wert wieder auf ein sehr niedriges Niveau (0,0 ha) entwickelt, da an den vorgenannten Standorten kaum noch adäquate

Flächenpotenziale vorhanden sind und sich die Entwicklung auf das Gewerbegebiet INKOM konzentriert hat. In Rottweil (0,4 ha) hat sich ebenfalls die Flächenknappheit zuletzt bemerkbar gemacht, so dass der hier in den vergangenen fünf Jahren ermittelte durchschnittliche Jahresverbrauch ebenfalls unter dem Wert aus dem Basisgutachten liegt.

Die Veränderungen sind entsprechend in die Fortschreibung eingewertet worden, so dass sich auf Basis der Hochrechnung bis 2035 ein zusätzlicher Bedarf über rd. 82,7 ha (netto) ermitteln lässt – ein Wert, den es im weiteren Verlauf zu prüfen gilt.

4.2 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2035

Ergänzend wurde für die Stadt Rottweil eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose durchgeführt, die auf der prognostizierten Entwicklung der Beschäftigtenzahlen bis zum Zieljahr 2035 beruht. Da die Beschäftigtenstatistiken der Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o.R. keine hinreichende Datenbasis für ein solches Modell liefern, wird für die Umlandgemeinden eine Modellierung gewählt, die sich an die Realverkäufe anlehnt und dabei auch Größenverhältnisse (Beschäftigtenanteile bestimmter Branchen) berücksichtigt. Dieses Vorgehen begründet sich nicht zuletzt auch durch die mittelzentrale Funktion der Stadt Rottweil, die zugleich zentraler Arbeitsstandort der Verwaltungsgemeinschaft ist und gemäß landes- und regionalplanerischer Vorgaben entsprechende Wirtschaftsflächen für den gesamten Verflechtungsbereich ausweisen muss.

Dem im Gutachten verwendeten zweiten Szenario einer Beschäftigtenprognose für die Stadt Rottweil liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Wirtschaft der Stadt relativ so entwickeln wird, wie es für den Bezugsraum der gesamten Verwaltungsgemeinschaft (inkl. Rottweil) bis 2035 prognostiziert wird. Dies erscheint realistisch, da in Rottweil bestehende Flächenengpässe als einer der zentralen entwicklungslimitierenden Faktoren der Vergangenheit eingeschätzt werden und die umliegenden Kommunen stark von den wirtschaftlichen Effekten des Mittelzentrums Rottweil profitieren.

Diesem Vorgehen liegt die hypothetische Annahme zugrunde, dass die Standortvoraussetzungen, die Innovationskraft der Unternehmen etc. in Rottweil in jeglicher Weise der durchschnittlichen Ausstattung der gesamten Verwaltungsgemeinschaft (Durchschnitt) entsprechen, die Mobilität der Unternehmen unbegrenzt und somit auch die Entwicklung gleich sei.

Überträgt man die Ergebnisse der Prognose der Beschäftigtenzahlen in Rottweil anhand der für die Stadt abgeleiteten Flächenkennziffern⁸, so resultiert ein gesamter Flächenbedarf über rund 24,6 ha (netto) bis zum Zieljahr 2035; dies entspricht einem Bruttobedarf über ca. 30,8 ha für die Stadt Rottweil.

Basierend auf diesen Werten werden auch für die Umlandgemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o.R. entsprechende Flächenbedarfe ermittelt:

Neben einer Fortschreibung der Realverkäufe aus der Vergangenheit wird der Flächenbedarf der Umlandgemeinden an den ermittelten Bedarf der Stadt Rottweil gekoppelt. In erster Linie wird damit dem Auftrag der Stadt Rottweil als Mittelzentrum für die Region Rechnung getragen, wohingegen den Umlandgemeinden in erster Linie die Aufgabe zukäme, ihre Eigenbedarfe zu decken. Als Gewichtungsfaktoren werden hierzu die jeweiligen Beschäftigtenanteile

der Gemeinden im Produzierenden Gewerbe⁹ (Stand 2019) an deren Gesamtzahl in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil gewählt. Insgesamt arbeiteten im sekundären Sektor 6.959 Beschäftigte.

Unternehmenswachstum wird langfristig v.a. aus dem Bestand generiert, womit die Beschäftigtenzahl bzw. die Branchenanteile zu einem bestimmten Zeitpunkt die gewerbliche Bedeutung der Vergangenheit i.d.R. deutlich besser widerspiegelt als ein (womöglich) kurzfristiges Wachstum. Daher soll der Flächenbedarf auch ausdrücklich nicht am Beschäftigtenwachstum orientiert werden (schließlich wurden durch die Bereitstellung von Flächen in den vergangenen Jahren in einzelnen Gemeinden auch sehr hohe Wachstumsraten erzielt (v.a. in Zimmern o.R. und Wellendingen), die in erster Linie auf vergleichsweise kleinen Ausgangswerten beruhen und somit ansonsten eine Verzerrung bedingen würden).

Somit ergeben sich aus der Orientierung des für die Stadt Rottweil prognostizierten Flächenbedarfs für die Umlandgemeinden folgende **hypothetische Flächenbedarfe** (bis 2035), die zusätzlich zu den Realverkäufen herangezogen werden sollen:

Hypothetische Flächenbedarfe (orientiert an Rottweil, Szenario 2):

- Gemeinde Deißlingen: 7,3 ha
- Gemeinde Dietingen: 1,6 ha
- Gemeinde Wellendingen: 9,1 ha
- Gemeinde Zimmern o.R.: 7,1 ha
(jeweils Nettobaulandbedarf).

Mittelt man diese mit den hochgerechneten Realverkäufen, ergibt sich folgende Übersicht:

⁸ S. Gutachten cima 2016: Kapitel 5.2, Abb. 142

⁹ Der Sekundäre Sektor umfasst die Wirtschaftsgruppen C, D, E und F und gilt als eigentlicher Kern der Gewerbeflächennachfrage.

Abb. 70 Flächenbedarfe in der Übersicht (in ha)

	Durchschn. Flächen-nachfrage real, hoch-gerechnet	Beschäftigten-anteil prod. Gewerbe 2019	Hypothet. Bedarf (orientiert an Rottweil-Prognose)	Mittelwert mit Anpassung (netto)
Rottweil	17,0	49,4%	*	51,2
Zimmern o. R.	46,1	14,3%	*	
Deißlingen	7,9	14,8%	7,3	7,6
Dietingen	2,4	3,2%	1,6	2,0
Wellendingen	9,3	18,3%	9,1	9,2
GESAMT	82,7	100,0%	49,7	70,0

* weitere Anpassung aufgrund des „INKOM-Effekts“ notwendig; Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima, 2020

Für die Stadt Rottweil und die Gemeinde Zimmern o. R. (inkl. INKOM Südwest) ergibt sich somit ein gemeinsamer Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 von ca. 51,2 ha (netto). Während die neuen Mittelwerte in den Umlandgemeinden überwiegend nah an den bis 2035 hochgerechneten Werten der Realverkäufe liegen und somit die getroffenen Annahmen nicht grundsätzlich in Frage stellen, wird in Zimmern o.R. der hypothetische Bedarf aufgrund der zusätzlichen Ansiedlungen und Standorterweiterungen im INKOM Südwest durch den neuen Mittelwert deutlich überstiegen.

Die besondere regionalwirtschaftliche Ausgangssituation – gegeben durch ein Mittelzentrum ohne hinreichendes Flächenpotenzial und eine kleine Nachbargemeinde ohne zentralörtliche Funktion, jedoch mit erheblichem Spielraum am Gewerbeflächenmarkt – macht es daher erforderlich, den bisher berechneten Flächenbedarf nach anderen Prinzipien zwischen Rottweil und Zimmern o.R. aufzuteilen.

Insgesamt wird für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil von einem Flächenbedarf in der Größenordnung von rd. 70 ha (netto) ausgegangen.

Der rechnerische Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Flächen in Deißlingen, Dietingen und Wellendingen wird auf **7,6 ha (netto)**, **2,0 ha (netto)** und **9,2 ha (netto)** geschätzt und entspricht somit jeweils dem Mittelwert aus hypothetischem und hochgerechnetem Flächenbedarf.

5 Bilanzierung Flächenbedarfe

Um die tatsächlichen (zusätzlichen) gewerblichen Flächenbedarfe bis zum Zielhorizont 2035 zu ermitteln, werden im Folgenden die vorhandenen Potenzialflächen der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft aus Kapitel 3 den rechnerisch ermittelten Bedarfen gegenüber gestellt. Für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft steht dem errechneten Bedarf von 70 ha (netto) ein marktgängiges Flächenpotenzial von ca. 14,6 ha gegenüber, was einem zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 55,4 ha entspricht der

- durch erhöhte Anstrengungen bei der Entwicklung (Erhöhung der Marktgängigkeit) der bestehenden Flächenpotenziale sowie
- zusätzliche Flächenentwicklungen im Außenbereich

zu decken sein wird. Grundsätzlich sollte die Aktivierung von vorhandenen Potenzialen in der Innenentwicklung hier immer Vorrang vor der Neuausweisung im Außenbereich haben. Zudem benötigen die Gemeinden einen gewissen Spielraum in der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen unterschiedlicher Art, Lage und Größe, um ihre Aufgabe der Wirtschaftsförderung am Standort adäquat erfüllen zu können.

Bei der Bilanzierung zeigen sich Unterschiede in den einzelnen Gemeinden, die im Folgenden näher betrachtet werden.

5.1 Stadt Rottweil, Zimmern o.R. und INKOM Südwest

In der Bilanzierung mit dem marktgängigen Flächenpotenzial (vgl. Kapitel 3.1) bedeutet das Ergebnis der Bedarfsprognose einen Zusatzbedarf an Gewerbeflächen für die beiden Gemeinden Rottweil

und Zimmern o.R. (inkl. INKOM) von insgesamt 40,8 ha (netto) bzw. 51,0 ha (brutto)¹⁰.

Abb. 71 Flächenbilanz für Rottweil, Zimmern o. R. inkl. INKOM (in ha)

	Mittelwert mit Anpassung (netto)	Marktgängiges Flächenpotenzial (netto)	Flächenbilanz bis 2035 (negativ = Zusatzbedarf)
Rottweil		4,5	
Zimmern o. R. (ohne INKOM)	51,2	0,1	-40,8
INKOM Südwest		5,8	

Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima, 2020

Die Aufschlüsselung nach den verschiedenen Gewerbegebietstypen verdeutlicht einen hohen Bedarf sowohl an „klassischen“ Gewerbegebieten als auch an Standorten, die sich explizit für die Ansiedlung verkehrsintensiver Betriebe eignen.

¹⁰ Die Flächenbedarfe in unserem Prognosemodell sind als Nettobauland zu verstehen. Das bedeutet, dass Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen etc. dem ermittelten Bedarf hinzuzurechnen sind. Dies ist in erster Linie bei Neuerschließungen im unbeplanten Außenbereich und ebenso bei besonders großen Einzelgrundstücken im Innenbereich durch entsprechende Brutto-Zuschläge zu berücksichtigen. Ein solcher Aufschlag liegt i.d.R. bei ca. 20 bis 30%. Im Rahmen der Ermittlung von Potenzialflächen im Bestand wurde mit dem oberen Wert von 30 Prozent Abschlag gerechnet, wenn davon auszugehen war, dass eine innere Erschließung noch ansteht. Um den Flächenbedarf nicht zu überschätzen, wird hier hingegen ein mittlerer Aufschlag von 25 Prozent angesetzt.

Abb. 72 Flächenbilanz Gemeinden Rottweil und Zimmern o.R. nach Standorttypen (in ha)

	"klassische" Gewerbegebiete	Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte	hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	urbaner Standort	SUMME
Flächenbedarf bis 2035 (netto)	24,7	17,0	8,0	1,5	51,2
Flächenangebot (marktgängig, netto)	7,0	0,6	2,3	0,5	10,4
Bedarf (netto)	-17,7	-16,4	-5,7	-1,0	-40,8

Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima, 2020

Um der Bedeutung der Stadt Rottweil als ein Mittelzentrum ohne hinreichendes Flächenpotenzial mit einer kleinen Nachbargemeinde (künftig Siedlungsbereich für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Wohnen) mit erheblichem Spielraum am Gewerbeflächenmarkt gerecht zu werden, muss der für die beiden Gemeinden berechnete Flächenbedarf nach anderen Prinzipien zwischen Rottweil und Zimmern o. R. aufgeteilt werden. Zur Verteilung des Neuausweisungsbedarfs zwischen Rottweil und Zimmern o. R. (inkl. INKOM) wurden Anteile von 2/3 (Rottweil) zu 1/3 (Zimmern) empfohlen (s. „Konzept zur Wirtschaftsflächenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil“, cima 2016). Diese berücksichtigen die Ausgangssituationen der Kommunen und Standorte insbesondere in Bezug auf die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Sektoren sowie die vorhandenen Gewerbeflächen nach Art und Umfang.

Für die Stadt Rottweil ergibt sich somit ein zusätzlicher Flächenbedarf von 27,2 ha netto bzw. 34,0 ha brutto an gewerblicher Ent-

wicklungsfläche. Für die Gemeinde Zimmern liegt dieser Wert bei 13,6 ha netto bzw. 17,0 ha brutto.

Um eine weitere Aufteilung der Zimmerner Bedarfe vornehmen zu können, wird die Verteilung der Flächenverkäufe (INKOM u. sonstiges Gemeindegebiet) aus der Vergangenheit herangezogen: Diese resultierten im Betrachtungszeitraum zu 66,4% aus der Entwicklung des INKOM und fanden zu 33,6% auf dem übrigen Gemeindegebiet statt. Somit stellt sich die Aufteilung der Bedarfe wie folgt dar:

Abb. 73 Aufteilung der Flächenbedarfe Rottweil / Zimmern / INKOM (in ha)

	netto	brutto
Rottweil	27,2	34
Zimmern o. R.	4,6	5,75
INKOM Südwest	9,0	11,25

Quelle: cima, 2020/2021

In der Zwischenzeit wurde nach einer gemeinsamen Klausurtagung der Gemeinderäte von Rottweil und Zimmern o. R. im Dezember 2017 eine Absichtserklärung zur Erweiterung des Verbandsgebiets INKOM beschlossen (s. Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 21. März 2018 und Zimmern o. R. vom 20. März 2018). Die neue Flächenausweisung im Bereich INKOM ist mit 22,3 ha geplant.

Das Gutachten weist die Bedarfe getrennt nach der Stadt Rottweil, der Gemeinde Zimmern und dem interkommunalen Gebiet INKOM Südwest aus. Die Unterscheidung berücksichtigt zum einen einen Überlappeneffekt aus Rottweil (und entsprechend der Prämisse verkehrsintensive Betriebe vorrangig im INKOM anzusiedeln, auch in Teilen aus Zimmern) sowie eigene Bedarfe, die aus dem INKOM selbst generiert werden. Im nun anstehenden politischen Prozess der rechnerischen Hereingabe von Bedarfen in die Erweiterung des INKOM, darf nicht die Annahme getroffen werden, dass die Bedarfe des INKOM 1:1 der Gemeinde Zimmern zuzurechnen sind, da diese ohne die unmittelbare Nähe zu Rottweil so nicht erfolgen würden.

Eine Aufteilung der fiskalischen Effekte nach dem politischen Beschluss der 60:40-Lösung steht hier nicht im Widerspruch zur Erweiterung des Gebiets, bei der 11,05 ha aus dem rechnerischen Bedarf der Stadt Rottweil einfließen.

5.2 Deißlingen, Dietingen, Wellendingen

Für die Gemeinde Deißlingen ergibt sich nach der Gegenüberstellung mit dem zuvor bestimmten marktgängigen Flächenpotenzial eine Flächenbilanz von 5,9 ha netto bzw. 7,4 ha brutto. In Dietingen wird sogar ein geringfügiger Flächenüberschuss ermittelt, der mit rund 0,4 ha jedoch unterhalb einer Marginalgrenze liegt. Dementsprechend wird das Ergebnis in der Bilanzierung mit „0“ angesetzt.

Abb. 74 Flächenbilanz für Deißlingen, Dietingen und Wellendingen (in ha)

	Mittelwert mit Anpassung (netto)	Marktgängiges Flächenpotenzial (netto)	Flächenbilanz bis 2035 (negativ = Zusatzbedarf)	brutto (+25%)
Deißlingen	7,6	1,7	-5,9	7,4
Dietingen	2,0	2,4	0,4	0*
Wellendingen	9,2	0,2	-9,0	11,3

* In Dietingen wird ein geringfügiger Flächenüberschuss ermittelt, der unterhalb einer Marginalgrenze liegt. Dementsprechend wird das Ergebnis in der Bilanzierung als „0“ angesetzt. Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima, 2020

Da in der Gemeinde Wellendingen kaum noch marktgängiges Flächenpotenzial ermittelt werden konnte, liegt der Wert nach der Bilanzierung hier mit 9 ha netto bzw. 11,3 ha brutto verhältnismäßig hoch.

6 Fazit und Handlungsempfehlungen

Bei der Fortschreibung der Flächenbedarfe sind verschiedene Aspekte deutlich geworden. So fand zum einen die Aktivierung der Potenzialflächen im Innenbereich in einem unterschiedlichen Tempo statt: insbesondere dort, wo ein attraktives Angebot vorhanden ist, kann es zur wirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Standorts beitragen. So haben insbesondere durch die Flächenentwicklung im INKOM Südwest bereits ansässige Betriebe adäquate Erweiterungsflächen realisieren können und zu einer Standortsicherung beitragen können. Daneben konnten auch einzelne Verlagerungen/ Neuan siedlungen vermeldet werden. Ein Grund für die vergleichsweise starke Entwicklung kann sicher darin identifiziert werden, dass die vorhandenen Flächenpotenziale hier schnell aktiviert und in die Nutzung gebracht werden konnten.

Ein erheblicher Anteil der im Gutachten identifizierten Innenentwicklungspotenziale befindet sich jedoch in privater Hand oder ist wegen anderer Gründe nicht frei verfügbar. Entsprechend gilt es, neben den kommunalen Potenzialen vor allem diese (privaten) Flächen zu aktivieren und dem Markt bzw. einer entsprechenden Flächennutzung zuzuführen. Hierzu bieten sich vor allem verschiedene kooperative Instrumente und Strategien an, aber auch hoheitliche Instrumente, wie v.a. planerischer und bodenordnerischer Art. Hingegen werden bodenrechtliche Eigentumseingriffe oder auch fiskalische Maßnahmen im vorliegenden Fall als weniger relevant angesehen.

Im Gutachten 2016 wurde daher eine Reihe von Maßnahmen dargestellt, die helfen können, gewerbliche Flächenpotenziale zu aktivieren und in die Nutzung zu bringen sowie die generell auch bei der Neuausweisung und Entwicklung weiterer Flächen helfen, diese besser dem Gewerbetreibenden zugänglich zu machen. Die dort erläuterten Strategien und Maßnahmen lassen sich den Themenfeldern

- Innenentwicklung
- Liegenschaftspolitik
- Qualitative Aufwertung
- Nachhaltige Angebotsplanung
- Zwischenerwerb oder Erwerb von Verfügungsrechten und Entwicklung
- Nachhaltiges und flexibles Bauen sowie
- Baugebote und Arbeitsplatzgarantien

zuordnen und haben in ihrer Aussagekraft für die gewerbliche Entwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil weiterhin Bestand.

Die Aktivierung des weiteren Flächenpotenzials, insbesondere in den älteren Gewerbegebieten im Verwaltungsgebiet, ist eine Aufgabe, die es mit den Instrumenten der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung zu forcieren gilt. Zum anderen erscheinen die prognostizierten Bedarfe realistisch, so dass weiterhin das Fehlen geeigneter (zur Verfügung stehender) Flächen der limitierende Faktor in der gewerblichen Entwicklung ist.

Für die Verwaltungsgemeinschaft ergibt sich dadurch bereits heute die Notwendigkeit weitere Flächen zur gewerblichen Entwicklung im Flächennutzungsplan vorzuhalten und trotzdem unter dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden die Maßnahmenempfehlungen zur Innenentwicklung prioritär umzusetzen.