

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-2/fla/SB, 61-4/Wu		22/119/01		02.11.2022
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
Gemeinsame Sitzung BVUA und FiWA	15.11.2022	Vorberatung nichtöffentlich		
GR	28.02.2023	Entscheidung öffentlich		
Beschlussvorlage Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung - Antrag der SPD-Fraktion vom 27.01.2019 - Interfraktioneller Antrag vom 12.04.2022 - Anfrage der WiR-Fraktion vom 20.04.2022 - Antrag der CDU-Fraktion vom 25.05.2022				
Bezugsdrucksache 19/005/003, 22/005/021, 22/006/020, 22/005/032				

Beschlussvorschlag:

Reutlingen ist ein starker Wirtschaftsstandort. Um diesen zu erhalten und weiter auszubauen, gelten die folgenden Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung für alle künftigen Planungen und Entwicklungen:

1. Funktionierende Industrie- und Gewerbeflächen sind planungsrechtlich als solche zu erhalten. Sie sollen sukzessive nachverdichtet und effektiver genutzt werden.
2. Aufgelassene Industrie- und Gewerbeflächen sollen planungsrechtlich so weiterentwickelt werden, dass eine möglichst große Zahl an Arbeitsplätzen entsteht.
3. Es sollen bis zu 50 ha zusätzliche Gewerbeflächen mit unterschiedlicher Typisierung und in unterschiedlichen Schritten für die Entwicklung vorgesehen werden. Trotz des Vorrangs der Innenentwicklung soll dies nicht nur im Innenbereich, sondern in maßvollem Umfang und möglichst umweltverträglich auch im Außenbereich erfolgen.
4. Die Entwicklung vor allem größerer Gewerbeflächen soll jeweils entlang eines zuvor definierten inhaltlichen Konzepts erfolgen. Besonders berücksichtigt werden soll die Definition von Flächen für Handwerksbetriebe.
5. Wo möglich und sinnvoll, soll ansässigen Unternehmen eine notwendige Arrondierung ermöglicht werden.
6. Die Vergabe von Gewerbeflächen soll nach zuvor definierten Qualitätskriterien wie z.B. Flächendichte, Ortsbezug, Zielbranchen/Zukunftsorientierung, Schließung von Wertschöpfungsketten, Zahl der Arbeitsplätze, Steuerträchtigkeit, Entwicklungspotenzial oder ähnlichen erfolgen.

Kurzfassung:

Um die weitere Entwicklung der Stadt im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung langfristig auszurichten, legt die Verwaltung dem Gemeinderat im Vorfeld aller künftig zu fassenden konkreten Einzelbeschlüsse mit dieser Vorlage Leitlinien vor, mit denen ein Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert werden soll. Zugleich soll ein erstes Maßnahmenpaket vorgestellt werden, welches entlang der Leitlinien einen kraftvollen Aufschlag und eine Priorisierung zur konkreten Umsetzung von Gewerbeflächenentwicklung darstellt.

Begründung:

Reutlingen ist ein starker Wirtschaftsstandort, der den Strukturwandel von der Prägung durch die Textilindustrie zum zwischenzeitlich breit aufgestellten und zukunftsorientierten Industrie- und Technologiestandort mit beachtlichem Erfolg gemeistert hat. Das gilt es zu erhalten und weiter auszubauen. Der konsequenten und zielgerichteten Gewerbeflächenentwicklung kommt eine immense strategische Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu. Um die weitere Entwicklung der Stadt auf diesem Gebiet langfristig auszurichten, legt die Verwaltung dem Gemeinderat im Vorfeld aller künftig zu fassenden konkreten Einzelbeschlüsse mit dieser Vorlage Leitlinien vor, mit denen für die Gewerbeflächenentwicklung ein Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert werden soll. Zugleich soll ein erstes Maßnahmenpaket vorgestellt werden, welches entlang der Leitlinien einen kraftvollen Aufschlag und eine Priorisierung zur konkreten Umsetzung von Gewerbeflächenentwicklung darstellt.

Vorbemerkung zu den Beschlussziffern

Der Beschluss über die Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung greift den in der Vergangenheit prognostizierten Bedarf in Sachen Gewerbeflächenentwicklung auf und gibt eine adäquate Antwort darauf. Er schafft die Grundlage, um den Wirtschaftsstandort Reutlingen nachhaltig zu stärken. Dazu gehören neben der Bestandspflege der bereits bestehenden Gewerbegebiete sowie der ansässigen Unternehmen und Betriebe auch neue Flächenangebote für Handwerk, Produktion und Dienstleistung. Der Wirtschaftsstandort Reutlingen hat über den Status quo hinaus hervorragende Entwicklungsperspektiven. Fünf Weltmarktführer sind am Standort Reutlingen ansässig und tragen den Namen Reutlingens in die Welt hinaus. Jüngst angestoßene Entwicklungen, wie die Vermarktung von RTunlimited, die Inbetriebnahme des Innoport als Inkubator, die Umsetzung des Masterplan BOSCH oder die Ansiedlung der Cellforce-Batteriezellenfabrik werden mit ihrer jeweiligen Realisierung zusätzliche Magnetwirkung für den Standort Reutlingen entfalten. Die Kooperation mit unserer Hochschule, die Nähe zur Universität Tübingen, zu dem in Tübingen entstehenden Cyber-Valley, aber auch die Arbeit der BioRegio STERN Management GmbH werden zukünftig weitere Unternehmen in die Region ziehen sowie auch künftig Start-Ups und Ausgründungen hervorbringen.

Mit den Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung soll deshalb jetzt der Rahmen geschaffen werden, um den Wirtschaftsstandort Reutlingen konsequent auf die Sicherung der vorhandenen und die Realisierung der künftigen Potentiale hin auszurichten. Die Leitlinien definieren insoweit einen Schwerpunkt in der Gesamt-Strategie zur Entwicklung der Stadt Reutlin-

gen und formulieren diesen in den sechs einzelnen Zielsetzungen aus. Der Beschluss über diese Leitlinien stellt deshalb auch eine Selbstbindung von Verwaltung und Gemeinderat für die Zukunft dar. Er bietet letztlich auch eine Perspektive auf in Zukunft nachhaltig steigende Gewerbesteuererinnahmen, auf die notwendige Erschließung höherer Eigenfinanzierungsmittel für die Stadt und letztlich auf die Reduzierung der bestehenden strukturellen Unterfinanzierung. Die Gewebeflächenentwicklung bietet den im kommunalen Einflussbereich mit Abstand größten Hebel, um die städtischen Erträge aus eigener Kraft zu steigern, ohne dabei vorhandene Strukturen (z.B. über Gebühren- oder Steuererhöhungen) zusätzlich zu belasten. Deshalb lohnt es sich auch aus diesem Blickwinkel, dieses Thema voranzubringen.

Beschlussziffer 1: Funktionierende Industrie- und Gewerbeflächen sind planungsrechtlich als solche zu erhalten.

Die Stadt Reutlingen hat seit der Jahrtausendwende bis zum Jahr 2014 in mehreren Schritten in Summe rd. 50 ha zusätzliche Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen (s. Reutlingen im Spiegel der Statistik 2020, Seite 9). Seit 2014 wurden keine zusätzlichen Gewerbeflächen mehr ausgewiesen. Gewerbe- und Industrieflächen sollen deshalb planungsrechtlich als solche erhalten werden. Die Zahl der Industrie- und Gewerbeflächen beträgt seit 2014 unverändert rd. 507 ha.

Beschlussziffer 2: Aufgelassene Industrie- und Gewerbeflächen sollen planungsrechtlich so weiterentwickelt werden, dass eine möglichst große Zahl an Arbeitsplätzen entsteht.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgend, liegt das Hauptaugenmerk auf der Nachverdichtung innerstädtischer Standorte. Nach einer Auswertung des städtischen GIS wird ersichtlich, dass es aktuell noch einige (mehrheitlich private) Gewerbegrundstücke in Reutlingen gibt, die als „Baulücken“ geführt werden. Hierbei zeigt eine Luftbildauswertung sehr unterschiedliche Nutzungsintensitäten, meist in Form von Lager-/ Parkplätzen. Untergenutzte Gebiete besitzen ein hohes Potenzial. Die Prognos-Studie vom November 2020 hat gezeigt, dass sich die Stadt Reutlingen mit der Anzahl ihren derzeitigen Gewebeflächen zwar im Mittelfeld mit den Vergleichsstädten befindet, dass sie aber beim Gewerbesteueraufkommen pro Hektar Gewerbefläche deutlich zurückfällt. Die tatsächlichen Flächenpotenziale müssen einer näheren Untersuchung unterzogen werden.

Oftmals sind in seit Jahrzehnten existierenden Gewerbegebieten die Nutzungsstrukturen vielschichtig. Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe, klassische mittelständische Gewerbebetriebe bis hin zu klassischen Industriebetrieben ergeben eine sehr breite Mischung und die Nutzungsintensität ist in vielen Fällen gering: Lagerflächen, Flächen für ebenerdige private und öffentliche Parkierung und Straßenflächen sowie oft eingeschossige Hallen prägen oft weite Bereiche der gewerblichen Bebauung.

Aktuelle Beispiele für die Neuausrichtung von bestehenden Gewerbegebieten sind hier der Industriepark RTunlimited im Eigentum der GER, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Stadt Reutlingen (Ansiedlung technologieaffines Gewerbes) oder die Planungen für den Masterplan der Firma Bosch (umfassende technologische und städtebauliche Modernisierung). Weitere müssen folgen. Die Stadt hat mehrere Gewerbegebiete – auch in Stadtbezirken – die teilweise seit Jahrzehnten gewachsen sind. Diese sollen sukzessive auf Nachverdichtungs- und Effektivitätspotenziale hin analysiert werden.

Seit dem Jahr 2000 wurde in wenigen Einzelfällen im Wege von Bebauungsplanverfahren ehemalige Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Dies betrifft die Bebauungspläne

- 2006: „Kernstadterweiterung Süd“ (3,7 ha). In diesem Bebauungsplan wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Dort wurden jedoch überwiegend gewerbliche Nutzungen realisiert.
- 2018: „Sickenhäuser Straße/ Gellertstraße“ (Teil der „Schiefer-Terrassen“, 2,6 ha). In diesem Bebauungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2018: „Hans-Reyhing-Straße/ Peter-Rosegger-Straße“ (1,8 ha). In diesem Gebiet wurde ein Sondergebiet (Gärtnereibetrieb) in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Im Jahr 2022 wurden im Wege des Bebauungsplans „Egelhaafgelände“ (0,65 ha) 0,44 ha in ein allgemeines Wohngebiet und ca. 0,2 ha in ein urbanes Gebiet umgewandelt sowie im Wege des Bebauungsplans Stuttgarter Straße/ Karlstraße/ Ludwigstraße“ (0,25 ha) ein Kerngebiet ausgewiesen.

Bei den genannten Umwandlungen handelt es sich um Stadtbereiche, deren bauliches Umfeld die Fortführung einer gewerblich-industriellen Nutzung städtebaulich und immissionschutzrechtlich nicht rechtfertigt. Dies insbesondere, da diese Gebiete mittlerweile vielfach von Wohnnutzung umgeben oder sogar durchmischt waren. Derartige Situationen wird es vor allem im urbanen Kontext auch in Zukunft immer wieder geben. Im Sinne der Neuen Leipzig Charta ist eine Voraussetzung für eine aktive und strategische Bodenpolitik, die Schaffung von städtischen Räumen, *„die sich durch Mischnutzung auszeichnen. Dadurch werden neue Produktions- und Unternehmensformen gefördert und eine grüne, kreative, dienstleistungsorientierte Wirtschaft ermöglicht.“* (Neue Leipzig Charta, Produktive Stadt, 11/2020). Gemeint ist damit auch eine Auflösung der klassischen Raumaufteilung „Wohnen hier, Arbeiten dort“ im Sinne aktueller und künftiger Formen des Wirtschaftens („Stadt der kurzen Wege“) und das Entgegenwirken der Entstehung von Monostrukturen. Dies greifen beispielsweise auch die laufenden Planungen „Röntgenstraße/ Dieselstraße“ und „Zwischen Christoph- und Storlachstraße“ mit einer Mischung zeitgemäßer und zukunftsgerichteter Wohn- und Arbeitsbedingungen auf.

Ungeachtet der Tatsache, dass in Reutlingen seit Jahren nicht nur ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen, sondern auch ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnungsbau existiert und ungeachtet des Umstands, dass auch allgemeine Wohngebiete (WA) kleingewerbliches Wirtschaften in Maßen (u.a. nicht störende Handwerksbetriebe) erlauben, wurde bereits im Vorfeld vergangener und aktueller Planung jeweils Wert auf eine dem Gebiet angemessene Fortentwicklung gewerblicher Nutzungen gelegt (MU, MK). Das Verwaltungshandeln fokussiert hierbei stets auf die Fragestellung, inwieweit sich bestimmte Gebiete für eine gewerbliche Nutzung eignen bzw. wie jene funktional gestärkt werden kann. Im Ergebnis wurden und werden derartige Gebiete mitnichten allein mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt, sondern verzeichnen stets auch einen hohen Anteil gewerblicher Nutzungen.

Neben dem Ziel des planungsrechtlichen Erhalts der vorhandenen Flächen und ihrer Weiterentwicklung soll deshalb auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze in gemischten Quartieren ermöglicht werden.

Beschlussziffer 3: Es sollen bis zu 50 ha zusätzliche Gewerbeflächen mit unterschiedlicher Typisierung und in unterschiedlichen Schritten für die Entwicklung vorgesehen werden. Trotz des Vorrangs der Innenentwicklung soll dies nicht nur im Innenbereich, sondern in maßvollem Umfang und möglichst umweltverträglich auch im Außenbereich erfolgen.

In der Stadt Reutlingen gibt es derzeit insgesamt rund 507 ha Industrie- und Gewerbeflächen. Davon sind 8,2 ha in Reutlingen und den Stadtbezirken sofort bebaubar. Davon wiederum sind 7,12 ha bereits reserviert (Optionsflächen, Erweiterungsflächen, Flächenreservierungen für Realisierung der Dietwegtrasse, Flächen aus Kooperationsvertrag interkommunaler Technologiepark, etc.) und lediglich 1,17 ha frei und kurzfristig bebaubar. Es handelt sich dabei um Restflächen im Dienstleistungspark Orschel sowie um Flächen aus den Vergabeverfahren in Oferdingen/Im Besterwasen und Degerschlacht/Auchtweidle. Zusätzlich steht die Innenentwicklungsfläche des zukünftigen Industrieparks RTunlimited kurz- bis mittelfristig für Ansiedlungen zur Verfügung (ca. 10 ha Nettofläche).

In den vergangenen Jahren haben verschiedene Gutachter der Stadt Reutlingen einen Bedarf an zusätzliche Gewerbeflächen attestiert. Mit der Ansiedlung der Firma Cellforce wurde die letzte größere zusammenhängende Fläche veräußert. Falls die Stadt Reutlingen die oben genannten Potenziale für sich nutzen möchte, dann wird das allein mit Innenentwicklung nicht ausreichend erfolgsversprechend sein, sondern bedarf auch einer maßvollen Entwicklung im Außenbereich. Die oben erwähnte Prognos-Studie empfiehlt deshalb neben der Innenentwicklung auch zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, ohne jedoch eine Größenordnung hierfür zu nennen. Eine Studie des Büros Reschl aus dem Jahr 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass in einem Zeitraum von 15 Jahren zur Bedarfsdeckung weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollten. Je nach angestrebtem Arbeitsplatzwachstum werden 70, 130 oder sogar 150 ha Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ermittelt. Die Verwaltung hält es weder für vertretbar noch für machbar, 130 oder gar 150 ha zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen. Die Erweiterung oder die Neuansiedlung von Betrieben sowie ein Arbeitsplatzwachstum soll nach Auffassung der Verwaltung zweigleisig erreicht werden: neben der bereits zuvor angesprochenen Innenentwicklung, die durch Nachverdichtung Potenziale – besonders hinsichtlich einer höheren Arbeitsplatzdichte – erschließen kann, sollen auch zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt und erschlossen werden – auch im Außenbereich. Die Zielsetzung lautet, hierfür bis zu 50 ha in den Blick zu nehmen. Der erste Schritt hierfür erfolgt mit der Vorlage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die parallel zu dieser Vorlage in den gemeinderätlichen Gremien beraten wird. Darin schlägt die Verwaltung vor, 50 ha zusätzliche Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Davon rd. 44 ha im Außenbereich und rd. 6 ha mögliche Gewerbefläche im Innenbereich.

Darüber hinaus gibt es weitere gewerbliche Entwicklungsflächen: Weitere 5 ha befinden sich auf Wannweiler Markung. Diese sind bereits im Flächennutzungsplan enthalten und müssten als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden. Zusätzlich sollen im Zuge des Beschlusses über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weitere 15 ha Flächen auf Reutlinger Markung in das städtische Entwicklungskonzept aufgenommen werden. Diese Potenzialflächen können durch spätere Planverfahren ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Beschlussziffer 4: Die Entwicklung von Gewerbeflächen soll jeweils entlang eines zuvor definierten inhaltlichen Konzepts erfolgen. Besonders berücksichtigt werden soll die Definition von Flächen für Handwerksbetriebe.

Vor allem für größere, zusammenhängende Gewerbeflächen soll für deren Entwicklung ein inhaltliches Konzept erstellt werden, welches unterschiedliche Kriterien für die Entwicklung und Vermarktung definiert. Auch die Firma Prognos empfiehlt in ihrer Studie, dass gerade bei begrenzten Gewerbeflächenkapazitäten der zielgruppenorientierten Flächenentwicklung und qualitativen Weiterentwicklung des Branchen-/Unternehmensportfolios eine hohe Bedeutung zukommt. Mit der Erarbeitung und dem Beschluss des Nutzungskonzepts für RTunlimited wurde bereits ein derartiges Vorgehen etabliert.

In diesem Zusammenhang sollen auch besonders Flächen für Handwerksbetriebe definiert werden. Dabei sollen auch die IHK und die Handwerkskammer mit einbezogen werden. Grundsätzlich stehen alle verfügbaren Gewerbeflächen (Art der baulichen Nutzung in der Regel „GE“) auch Handwerksbetrieben offen. Auch im zukünftigen Industriepark RTunlimited gibt es keinen Branchen-, sondern einen Technologieschwerpunkt (siehe Nutzungskonzept RTunlimited). Sollte sich ein Handwerksbetrieb bewerben, der in den Technologieschwerpunkt von RTunlimited passt (Industrie 4.0, smarte Produktion, KI-Anwendungen, digitale Transformation), dann ist eine Ansiedlung nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der GER GmbH & Co. KG durchaus möglich. Aktuell plant die GER die Etablierung eines Hallenparks, der auch für derartige Handwerksbetriebe Möglichkeiten bieten würde.

Auch die kleineren Gewerbegebiete in den Stadtbezirken sind speziell auf kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausgerichtet. Aufgrund der Tatsache, dass aktuell so gut wie keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, müssen vor allem für die ortsansässigen Handwerksbetriebe zusätzliche Flächen definiert und inhaltlich festgeschrieben werden. Dies auch, da eine Differenzierung nach unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen gemäß der BauNVO im Rahmen der Bauleitplanung in der Regel nicht erfolgt. Dies liegt darin begründet, dass bei Angebotsplänen eine Ausrichtung allein auf Handwerksbetriebe mit Verweis auf die Zulässigkeitskriterien des § 8 (2) BauNVO nicht zu rechtfertigen wäre.

Beschlussziffer 5: Wo möglich und sinnvoll, soll ansässigen Unternehmen eine notwendige Arrondierung ermöglicht werden.

Bereits in Reutlingen ansässige Unternehmen haben teilweise Erweiterungsbedarf, ohne dass sie diese auf der eigenen Fläche realisieren können. Im Rahmen der Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung sollen deshalb auch Arrondierungen in den Blick genommen werden. Die Stadtverwaltung versucht Arrondierungswünsche bereits heute zu ermöglichen. Letztlich handelt es sich bei konkreten Arrondierungen jedes Mal um einen Einzelfall, von denen jeder separat betrachtet werden muss. Gleichwohl ist dieses Instrument wichtig, um vorhandenen Unternehmen eine Perspektive am Standort zu Reutlingen zu geben. Sofern keine anderen Belange zwingend im Wege stehen und die Erweiterung aus städtischer Sicht sinnvoll ist, soll eine Arrondierung ermöglicht oder unterstützt werden.

Beschlussziffer 6: Die Vergabe von Gewerbeflächen soll nach zuvor definierten Qualitätskriterien wie z.B. Flächendichte, Ortsbezug, Zielbranchen/Zukunftsorientierung, Schließung von Wertschöpfungsketten, Zahl der Arbeitsplätze, Gewerbesteuerertrag oder ähnlichen erfolgen.

Reutlingen ist eine der wenigen Kommunen in der Region, die bei der Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken bereits mit Vergabekriterien arbeitet. Dies soll konsequent fortgeführt werden.

Der Vermarktungsprozess von städtischen Gewerbegebieten wird seit dem Jahr 2020 über die Plattform www.baupilot.com abgewickelt, um eine schnellere, einfachere und moderne Kommunikation sowie einen besseren Überblick über die aktuelle Bedarfssituation gewährleisten zu können. Alle Unternehmen mit einem Kaufinteresse an einem städtischen Gewerbegrundstück werden seitdem aufgefordert, sich auf der Plattform zu registrieren.

Bei der Vermarktung und Veräußerung eines städtischen Gewerbegrundstücks werden alle Interessenten zu einem persönlichen Bewerbungsgespräch mit dem Amt für Wirtschaft und Immobilien eingeladen. Die Bewerbungsgespräche dauern ca. 45 Minuten und werden mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens vom selben Personenkreis durchgeführt, um eine objektive Bewertung der Unternehmen vornehmen zu können.

Für die Auswertung der Bewerbungsgespräche hat das Amt für Wirtschaft und Immobilien ein zweistufiges Bewertungssystem entwickelt. Im ersten Schritt werden die Grundstückskriterien (Grundstückspräferenz, Wunsch nach Wohnen und tatsächlicher Flächenbedarf) der interessierten Unternehmen analysiert. Durch diesen Prozess kann der erste Grundstückszuschnitt bedarfsgerecht angepasst und eine erste Priorisierung bezüglich der Grundstücksvergabe vorgenommen werden. Im zweiten Schritt wird eine Bewertungsmatrix erstellt, die folgende Bewertungskriterien beinhaltet:

- Bonitätsindex/ PD (Probability of Default: Ausfallwahrscheinlichkeit)
- Steuerträchtigkeit (des Unternehmens bzw. des Wirtschaftszweigs in Reutlingen)
- Unternehmenspräsentation
- Entwicklungspotenzial
- Dringlichkeit & Räumlichkeit
- Ortsbezug
- Branchen-Mix
- Zahl der Arbeitsplätze.

Die Kriterien werden durch fachlich versierte Mitarbeiter aus dem Amt für Wirtschaft und Immobilien (Teilnehmer an den Bewerbungsgesprächen) bewertet. Hieraus ergibt sich eine Rangfolge für die Unternehmen.

Während die Bewertungskriterien festgelegt sind, kann die prozentuale Gewichtung der Kriterien bei Bedarf vor Beginn des Vergabeprozesses auch mit den Bezirksgemeinden diskutiert werden. Zu beachten ist immer, dass bei allen Vergabeprozessen ein Schwerpunkt auf die zukünftigen Gewerbesteuererinnahmen gelegt werden sollte (vgl. Prognos-Studie, 11/2020).

Erste Maßnahmen

Zur konkreten Umsetzung der Gewerbeflächenentwicklung soll ein erstes Maßnahmenpaket geschnürt werden. Hiermit soll eine Priorisierung der vielen denkbaren Entwicklungen erfolgen, die an den konkreten Bedarfen ansetzt und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Ressourcen leistbar ist. Dies ist wichtig, da die notwendigen Entwicklungen mehrere Jahre in

Anspruch nehmen werden. Eine Fokussierung der begrenzten Kapazitäten ist dafür essentiell. Es kann nicht alles auf einmal entwickelt werden.

Um für Handwerksbetriebe weitere passende Flächen zur Verfügung zu haben, sollen die Flächen Riedwiesen (Bronnweiler) mit 1,8 ha und Lange Morgen II (Sickenhausen) mit 4,0 ha vorrangig entwickelt werden. Die Verwaltung wird – soweit möglich bereits parallel zum Verfahren des Flächennutzungsplans – alle hierfür notwendigen Schritte vorbereiten oder einleiten. Wie üblich werden die Bebauungspläne in den Stadtbezirken von Beginn an in enger Abstimmung mit dem jeweils betroffenen Stadtbezirk erarbeitet. Im Verfahren werden die Bezirksgemeinderäte üblicherweise angehört – bei Bedarf auch mehrfach. Die Veräußerung von Gewerbebauplätzen im Bezirk liegt bis zu einem Wert von 500.000 Euro laut Hauptsatzung in der Zuständigkeit der jeweiligen Bezirksgemeinde.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist unter allen Flächen der Bol mit 16 ha die größte zusammenhängende Fläche. Dort können demnach auch größere Flächenangebote gemacht und größere Unternehmen angesiedelt werden. Das Eigentum liegt bereits weitgehend bei der Stadt. Um künftig wieder Möglichkeiten zu Ansiedlung von Unternehmen zu haben, soll diese vorrangig entwickelt werden. Die Verwaltung wird – soweit möglich bereits parallel zum Verfahren des Flächennutzungsplans – alle hierfür notwendigen Schritte vorbereiten oder einleiten.

Aktuell plant die Stadt im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ eine Pilotstudie im Industriegebiet „In Laisen“, mit dem Ziel, die Arbeitsplatzdichte durch vorbereitende städtebauliche Maßnahmen zu erhöhen.

Das Gewerbegebiet „In Laisen“ ist mit rd. 140 ha das größte zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet in der Stadt Reutlingen und ist mittlerweile etwas „in die Jahre“ gekommen. Einige Unternehmen haben in den letzten Jahren aufgrund des Strukturwandels in der industriellen Produktion ihren Betrieb dort aufgegeben oder sich auf anderen Flächen neu orientiert. Parzellierung, Bausubstanz, Dichte, Erschließung, visuelles Erscheinungsbild und öffentlicher Raum sowie Stadtgrün entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen von Betrieben. Grundlage für eine Aufwertung des Gesamtgebietes ist ein integrativer Gebietscan. Nachverdichtungs- und Optimierungspotenziale (bspw. Überbauung von Parkierungsflächen oder Aufstockung/Überbauung eingeschossiger Bausubstanz, Abriss nicht zeitgemäßer Bausubstanz und Neubau, Aufstockungen und bauliche Ergänzungen, flächenschonende Nutzungskombinationen und Leerstände) sollen von einem externen Planungsbüro erhoben, dargestellt und bewertet werden. Ebenfalls sollen Grün- und Freiräume, sowie öffentliche und private Verkehrsflächen als Potenziale für eine Qualifizierung und Transformation des Gebietes betrachtet werden.

In einer ersten Phase sollen die Entwicklungspotenziale des Industriegebiets „In Laisen“ erhoben, dargestellt und bewertet werden. Diese Potenziale werden anhand von Beispielen guter Praxis der Transformation und Nutzungsintensivierung von Industrie- und Gewerbegebieten aus anderen Kommunen beurteilt und es werden thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte gebildet. Akteursgespräche mit Immobilieneigentümern, Betrieben und institutionellen Akteuren, wie der IHK oder der Handwerkskammer sowie ein Gebietsworkshop sollen den Erkenntnisprozess abrunden.

In einer späteren zweiten Phase sollen, aufbauend auf den Erkenntnissen der ersten Phase, konkrete Projektentwicklungen angestoßen und begleitet werden, die in ein Aktivierungs- und Transformationskonzept eingebunden sind. Zudem ist vorstellbar, das Pilotprojekt nach und nach auf weitere Industrie- und Gewerbegebiete im gesamten Stadtgebiet auszuweiten. Eine zeitgleiche Prüfung aller Industrie- und Gewerbeflächen in Reutlingen kann hinsichtlich einer Nachverdichtung aktuell nicht geleistet werden. Das Vorgehen soll jedoch als Blaupause für weitere Gewerbegebiete, auch unter Berücksichtigung der Bezirksgemeinden, dienen.

gez.

gez.

Roland Wintzen

Angela Weiskopf