



Gemeinde Rechberghausen: Strategie der Gewerbeflächenentwicklung



Projektleitung: Dipl. Geogr. Julia Bubbel
M.Sc. Teresa Hafner

Aalen/Rechberghausen, im Juni 2022



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Epplestr. 5A | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcSD | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorwort

Die Gemeinde Rechberghausen hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Stuttgart, im Dezember 2021 mit der Erarbeitung der „**Strategie der Gewerbeflächenentwicklung Rechberghausen**“ (im Folgenden auch Gewerbeflächenentwicklungskonzept) beauftragt.

Wesentliche Ziele des Projektes:

- Zielgerichtete **Analyse zur aktuellen Bestands- und Nachfragesituation** in Rechberghausen, Analyse und Bewertung der bestehenden **Flächenpotenziale** und deren Entwicklungsmöglichkeiten.
- **Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe bis zum Jahr 2035** anhand unterschiedlicher Ansätze. Aussagen zu Flächenbedarfen insgesamt, soweit möglich nach Branchen und nach Standorttypen.
- **Entwicklungsperspektiven** des Gewerbestandortes Rechberghausen: Aussagen zu Angebots- und Nachfrageüberhängen mit Blick auf Bedarfe und Flächenreserven.
- Erarbeitung einer belastbaren **Argumentation und möglicher Handlungsalternativen für die (Neu-)Entwicklung von Gewerbeflächen** nach unterschiedlichen Prioritäten, Nutzungs-/Standorttypen und Rahmenbedingungen.

Aktueller Hinweis:

Die Berechnungen im Rahmen der Strategie beziehen sich auf Zahlen (amtliche Statistik, Unternehmensdaten) primär aus den Jahren 2020 / 2021 und können die aktuellen Entwicklungen durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sowie auch der aktuell angespannten weltwirtschaftlichen und weltpolitischen Lage (u.a. Lieferengpässe) quantitativ nicht abbilden. Auch sind die vollständigen Ausmaße der Folgen aktuell noch nicht quantifizierbar.

Es zeigt sicher aber: (1) Erhebungen der imakomm in 134 Städten und Gemeinden in Süddeutschland im Zeitraum Mai und Juni 2020 lassen jedoch annehmen, dass – Stand heute – davon ausgegangen werden kann, dass die bisherige regionsspezifische Dynamik der Flä-

chennachfrage durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie dem Grunde nach bestehen bleiben wird. (2) Dies zeigt sich auch an den Ergebnissen der in Rechberghausen im Rahmen des Projektes durchgeführten Unternehmensbefragung, wo weiterhin dringende Bedarfe festgestellt werden konnten. (3) Zudem gilt grundsätzlich für alle strategischen Überlegungen: Eine flexible Herangehensweise an die Entwicklung von Gewerbeflächen vor allem aber eine zukunftsfähige Entwicklung der ansässigen Betriebe in Rechberghausen ist von hoher Bedeutung. Grundsätzlich ist es daher wichtig, das Angebot an gewerblichen Flächen vorausschauend so aufzustellen, dass Bedarfe langfristig gedeckt werden können und möglicherweise weitere Ansiedlungen möglich sind. Angesichts von zeitintensiven Planungsprozessen im Rahmen der Flächenausweisung und -entwicklung bedarf es frühzeitiger Entscheidungen.

Mit dieser Dokumentation liegen die komprimierten Analyseergebnisse und die Strategie vor. Sie soll als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden und Grundlage für die künftige Gewerbeflächenentwicklung darstellen.

Dipl.-Geogr. Julia Bubbel, M.Sc. Teresa Hafner, im Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Zentrale Ergebnisse | 6 |
| 1.1 | Ausgewählte Rahmenbedingungen / Ist-Situation..... | 6 |
| 1.2 | Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen | 8 |
| 1.3 | Gewerbeflächenbedarf | 10 |
| 1.4 | Strategie & Empfehlungen | 12 |
| 2 | Der Ansatz des Konzeptes | 17 |
| 2.1 | Ziele | 17 |
| 2.2 | Methodik..... | 18 |
| 2.2.1 | Methodische Herausforderungen..... | 18 |
| 2.2.2 | Gewählter Ansatz | 19 |
| 3 | Die Ausgangssituation..... | 23 |
| 3.1 | Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Rechberghausen..... | 23 |
| 3.2 | Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung | 29 |
| 3.2.1 | Allgemeine Trends deutschlandweit | 29 |
| 3.2.2 | Branchenentwicklungen Corona-Pandemie / weltpolitische Lage | 31 |
| 3.3 | Wesentliche Ergebnisse der Unternehmensbefragung | 34 |
| 3.3.1 | Methodik & Strukturangaben | 34 |
| 3.3.2 | Wesentliche Erkenntnisse der Unternehmensbefragung | 36 |
| 3.4 | Expertengespräche mit ortsansässigen Unternehmen..... | 45 |
| 3.4.1 | Methodik..... | 45 |
| 3.4.2 | Wesentliche Ergebnisse | 45 |
| 4 | Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen | 49 |
| 4.1 | Qualitativer Gewerbeflächenbestand: Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete | 49 |
| 4.2 | Quantitativer Gewerbeflächenbestand..... | 52 |
| 4.3 | Planungsflächen im Gemeindegebiet | 53 |
| 4.4 | Bilanz Gewerbeflächenbestand | 56 |
| 5 | Der Gewerbeflächenbedarf | 58 |
| 5.1 | Angewandte Prognoseverfahren..... | 58 |
| 5.2 | Ergebnisse der Prognoseverfahren | 59 |
| 5.3 | Gewerbeflächenbedarf gesamt..... | 59 |
| 5.4 | Gewerbeflächenbedarf Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO..... | 63 |
| 5.5 | Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie | 65 |
| 6 | Die Strategie: Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Rechberghausen – räumlich und inhaltlich | 67 |
| 6.1 | Entwicklungsszenarien | 67 |
| 6.2 | Räumliche Strategie | 69 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.2.1 | Strategie nach Standortlagen | 71 |
| 6.2.2 | Strategie nach Zeitstufen | 74 |
| 6.3 | Empfehlung Schritte Umsetzung..... | 78 |
| 6.4 | Fazit | 80 |
| 7 | Anhang | 82 |
| 7.1 | Weitere Maßnahmen und optimierte Rahmenbedingungen | 82 |
| 7.1.1 | Ausbau attraktiver Rahmenbedingungen Gewerbegebiet (Breitband, Parken, öffentlicher Raum, ÖPNV Anbindung) | 83 |
| 7.1.2 | Planungssicherheiten neue Standorte | 86 |
| 7.1.3 | Entwicklung Gesamtstandort | 89 |
| 7.2 | Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren | 90 |

1 Zentrale Ergebnisse

*Hinweis: Nachfolgend werden die **zentralen Ergebnisse** der „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung in Rechberghausen“ dargestellt. Sämtliche Details, Analyseschritte, methodische Ansätze und Begründungen sind dem Gesamtkonzept ab Kapitel 2 zu entnehmen.*

1.1 Ausgewählte Rahmenbedingungen / Ist-Situation

Wirtschaftsstruktur:

- Der Standort weist in den letzten Jahren eine positive, wenn auch nicht überdurchschnittliche Entwicklung auf. Neben seiner Funktion als **Wohnstandort** in direkter Nähe zu Göppingen, kann Rechberghausen für seine kommunale Größe und zentralörtliche Funktion (Kleinzentrum) auch eine **starke gewerbliche Bedeutung einnehmen**.
- Die **Beschäftigten** verteilen sich in Rechberghausen **breit über unterschiedliche Branchen**, es besteht kein klarer Schwerpunkt, damit aber auch keine überdurchschnittliche Abhängigkeit von einer bestimmten Branche.
- **Die bestehende solide Wirtschaftsstruktur gilt es weiterhin zu nutzen und auch auszubauen.**

Unternehmensbefragung / Expertengespräche:

- Die Unternehmensbefragung bestätigt und unterstreicht für die Unternehmen vor Ort eine **hohe Dynamik**, die vorrangig **positive Entwicklung** in den letzten Jahren, wie auch der hohe **Flächenbedarf für die nächsten Jahre** bei den befragten Betrieben erkennen lässt.
- Die aktuelle pandemische und auch weltpolitische Situation hat nur bei einem unterdurchschnittlichen Unternehmensanteil negative Folgen. Es bestehen zahlreiche Planungen für positive betriebliche Veränderungen, wie Personalaufstockungen oder Modernisierungen, wenn auch mit einer durchschnittlichen Gesamtdynamik.

- **Herausforderungen** zeigen sich besonders beim **Fachkräftebedarf**, der **Breitbandanbindung** und bei der **Verfügbarkeit von Gewerbe- und Wohnbauflächen**.
- Somit ergeben sich **von innen heraus hohe Flächenbedarfe**, die nicht über bestehende Erweiterungsflächen der Unternehmen gedeckt werden können. Der Bedarf liegt bei ca. 3,0 ha (vorrangig zeitnaher Bedarf), davon 2,6 ha im Gewerbegebiet.
- Bedarfe und Planungen konnten durch die geführten Expertengespräche weiter konkretisiert werden.

Grafik: Wesentliche Ergebnisse Expertengespräche

| Fazit | |
|--|--|
| Positive Ausgangslage | <p>Alle Betriebe wollen sich am Standort Rechberghausen weiterentwickeln (Emotionale Bindung / Verwurzelung / Grundsätzliche Zufriedenheit / Mitarbeiter vor Ort)</p> <p>Heutige Standorte: Energieeffizienz so weit wie möglich umgesetzt (v.a. PV Anlagen) Bei Neubauten: Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen wird von Allen angestrebt</p> <p>Räumliche Nähe zum jetzigen Hauptsitz ist klar gewünscht</p> |
| Weitere Rahmenbedingungen / Herausforderungen | <p>Altstandorte werden bei den meisten Betrieben voraussichtlich nicht frei, es handelt sich bei den Bedarfsflächen um zusätzliche Flächen für die Betriebe.</p> <p>Jetzt notwendige Flächen decken den akuten Bedarf, weitere Entwicklung sind noch nicht vollumfänglich absehbar, vermutlich noch mehr Fläche nötig.</p> <p>Flächenbedarf durch aktuelle Lieferengpässe / Materialbeschaffung in Teilen nochmals erhöht</p> <p>4 von 5 Betrieben haben aufgrund ihrer Tätigkeit keine regionale Abhängigkeit von Kunden oder Zulieferern, der Betrieb würde auch an anderen Standorten funktionieren. Der Erhalt der wirtschaftlichen Tätigkeit übersteigt somit die regionale Verbundenheit.</p> <p>4 Betriebe sehen sich gezwungen, den Standort zu verlassen, da ihr laufender Betrieb langfristig auf den derzeitigen Flächen nicht umsetzbar ist.</p> <p>Zum Teil klare Standortanforderungen in Höhe, Anfahbarkeit, Bodenbelastung und ebene Fläche gegeben</p> |

1.2 Gewerbeflächenbestand, Planungs- und Potenzialflächen

Gewerbeflächenbestand:

Die Gemeinde Rechberghausen verfügt aktuell über eine zusammenhängende Gewerbegebietslage mit einer klassischen Gewerbenutzung mit einem Schwerpunkt im verarbeitenden Gewerbe und Handwerk / Baugewerbe.

Es sind derzeit **keine verfügbaren Freiflächen** in den bestehenden Gewerbegebieten vorhanden, wodurch weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen nicht möglich sind. Verfügbare Flächen wurden bereits für Erweiterungsbedarfe von einzelnen Bestandsbetrieben veräußert. Zudem sind auch keine Flächen ohne Verfügbarkeit (z.B. Brachflächen, keine Veräußerungsabsichten) gegeben. Dementsprechend besteht **derzeit keine Möglichkeit, flexibel auf aktuelle Bedarfe reagieren zu können.**

Planungsflächen:

Auch weitere **verfügbare Entwicklungsflächen** sind in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) in Rechberghausen nicht mehr gegeben.

Sonstige Potenzialflächen (ohne Planung für gewerbliche Nutzung):

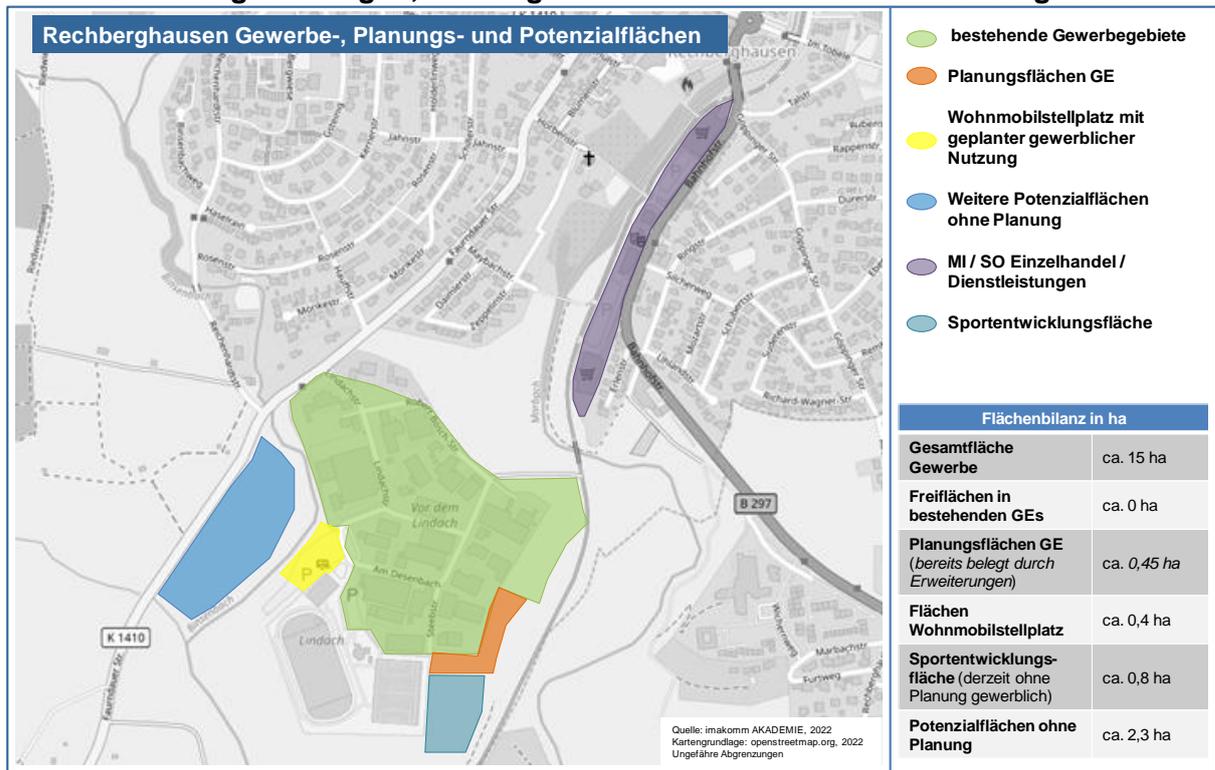
Denkbare, jedoch noch **für andere Nutzungszwecke überplante Flächen**, belaufen sich auf **insgesamt ca. 1,2 ha**. Dabei handelt es sich um den Wohnmobilstellplatz im Westen des Gewerbegebiets mit ca. 0,4 ha sowie die Sportentwicklungsfläche im Süden mit ca. 0,8 ha.

Eine **weitere betrachtete Potenzialfläche** besteht im Südwesten Rechberghausens, am Ortsausgang Faurndauer Straße. Eine Gewerbeflächenentwicklung von **ca. 2,3 ha** ist hier denkbar, die Fläche stellt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne bestehende Planung dar.

Es zeigt sich: Rechberghausen verfügt im Bestand über **keine** weiteren **gewerblichen Entwicklungs- und Planungsflächen**.

Eine klare Abwägung der Bedarfe im Einklang mit der möglichen Flächenentwicklung ist auf dieser Basis notwendig. Denn aktuell bestehen keine Handlungsmöglichkeiten weitere kurzfristige Bedarfe decken zu können.

Grafik: Gewerbegebietslagen, Planungs- und Potenzialflächen in Rechberghausen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

1.3 Gewerbeflächenbedarf

Methodik:

Für die Bedarfsprognose wurden mehrere Verfahren angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für Rechberghausen zu erhalten.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Dynamik und Bedarfe vor Ort, sind die **endogenen örtlichen Bedarfe gemäß Unternehmensbefragung** aber **gesondert zu betrachten** und in die Strategie einzubinden.

Einordnung Bedarfe:

Gemäß Bedarfsprognosen ist für die Gemeinde Rechberghausen ein **Flächenbedarf** (Nachfrageseite) **bis zum Jahr 2035 in Höhe von ca. 2-2,5 ha** auf Basis der angewandten Prognoseverfahren abzuleiten. Des Weiteren wurde durch die Unternehmensbefragung ein Flächenbedarf von heute bereits **ca. 2,6 ha von Bestandsunternehmen im Gewerbegebiet** für die nächsten fünf Jahre ermittelt.

Flächenbedarfe für **nicht störendes Gewerbe** (siehe insbesondere auch Dienstleistungsbereiche) können in Höhe von **zusätzlich ca. 1,5-2 ha** erwartet werden, wobei hier die **tatsächliche Flächeninanspruchnahme** durch mehrgeschossiges Bauen deutlich **reduziert** werden kann. Hierfür kommen insbesondere auch Misch- und Kerngebiete in Frage (siehe beispielsweise auch Standortlagen im Innenbereich).

Grafik: Flächenbilanz

| Bedarfe | | | |
|---|-----------------------|---|---|
| Flächenbedarf 2035 in ha laut Prognosen | 2 – 2,5 ha | → Grundsätzlich endogener und exogener Bedarf | |
| Flächenbedarf Unternehmensbefragung | mind. 2,6 ha (nur GE) | → Ausschließlich kurzfristiger endogener Bedarf → überdurchschnittliche Bedarfe und Dynamik bei Ihnen vor Ort! | |
| Potenziale | | | |
| Verfügbare Flächen in ha (bestehende GE / Planungsflächen FNP) | 0 ha (0 / 0) | → Bedarf kann nicht gedeckt werden |  |
| Weitere Potenzialflächen in ha ohne gewerbliche Planung (Innenentwicklungspotenziale mit anderem Nutzungszweck */ Denkbare Entwicklungsflächen ohne Planung**) | 3,5 ha (1,2 / 2,3) | → Würde insgesamt den Bedarf decken – rein quantitativ → aber noch unabhängig von Rahmenbedingungen– v.a. auch Topographie |  |
| → Gerade für die nächsten Jahre besteht Handlungsbedarf, da die örtlichen Bedarfe im Bestand nicht gedeckt werden können → auch bei aktuellen Planungsflächen ist keine Bedarfsdeckung zu erreichen, so dass grundsätzliche Entscheidungen zu Flächenentwicklungen zu treffen sind | | | |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

* Sportentwicklungsfläche, Wohnmobilstellplatz

** Flächen Faurndauer Straße ohne bestehende Planung

Fazit: Die Flächenbedarfe können über die aktuell noch gegebenen Reserveflächen im Bestand und Planungsflächen laut FNP nicht abgedeckt werden, so dass ein Handlungsbedarf für die weitere Flächenentwicklung besteht und Planungen für eine weitere Flächenentwicklung zeitnah begonnen werden müssen. Sonstige bestehende Potenzialflächen ohne gewerbliche Planung müssen erst als Gewerbefläche entwickelt werden. Hierzu ist hinsichtlich des Planungshorizontes sowohl auf die regionalplanerische Ausweisung als auch auf die kommunale Bauleitplanung zu verweisen.

1.4 Strategie & Empfehlungen

Die **Flächenbilanzen** für Rechberghausen lassen erkennen, dass eine **Bedarfsdeckung** über die bestehenden und geplanten Gewerbeflächen **nicht gewährleistet** werden kann. Nach Zeitstufen betrifft dies vor allem die kurzfristigen Bedarfe der örtlichen Unternehmen.

Grafik: Flächenbilanz nach Zeitstufen

| Potenzialflächen nach Zeitstufen | | Flächenbedarfe nach Zeitstufen | |
|----------------------------------|--------|--|--|
| Potenziale Flächen Stufe I | 0,4 ha | Flächenbedarf endogen - so schnell wie möglich - | ca. 2,5 ha |
| Potenziale Flächen Stufe II | 0,8 ha | Flächenbedarf endogen - in ca. 2-3 Jahren - | ca. 0,1 ha |
| Potenziale Flächen Stufe III | 2,3 ha | Flächenbedarf endogen - in 5 Jahren und mehr - | Noch nicht absehbar, z.T. noch zusätzliche Bedarfe zu erwarten |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Quelle: Unternehmensbefragung / Expertengespräche.

Aktuell besteht die klare **Gefahr eines Abwanderns von Gewerbebetrieben** vom Standort Rechberghausen in das weitere Umland und die damit verbundene Standortschwächung. Es ist ein Wegfall leistungsfähiger Unternehmen mit bestehendem Standortbezug zu erwarten, sollte eine weitere Flächenentwicklung ausbleiben.

Grundsätzlich ist in diesem Rahmen zu entscheiden, ob das Ziel verfolgt werden soll, sich von der aktuell gegebenen ausschließlichen Reaktion auf dringende Bedarfe in eine Situation zu orientieren, die ein **aktives Handeln** ermöglicht, das heißt, dass **langfristig ein leichter und angepasster Angebotsüberhang** besteht, mit welchem direkt auf örtliche Bedarfe leistungsfähiger Betriebe und ggf. auch auf attraktive Anfragen reagiert werden kann.

Aufgrund des aktuellen akuten Flächenmangels sollte angestrebt werden, alle **Nutzungen ohne einen direkten Bedarf nach Gewerbeflächen** (also Dienstleistungen, nicht störende Betriebe, inkl. Handwerk, Büronutzungen, Einzelhandel, Kfz-Handel) **nicht im Gewerbegebiet auszubauen**. Gerade kleinere Büronutzungen, Dienstleistungen mit Kundenfrequenz und Handel sollten auf den **Ortskern** konzentriert werden und können ggf. auch in OG-Lagen eine **Frequenzsteigerung** und auch **Standortstärkung** erreichen.

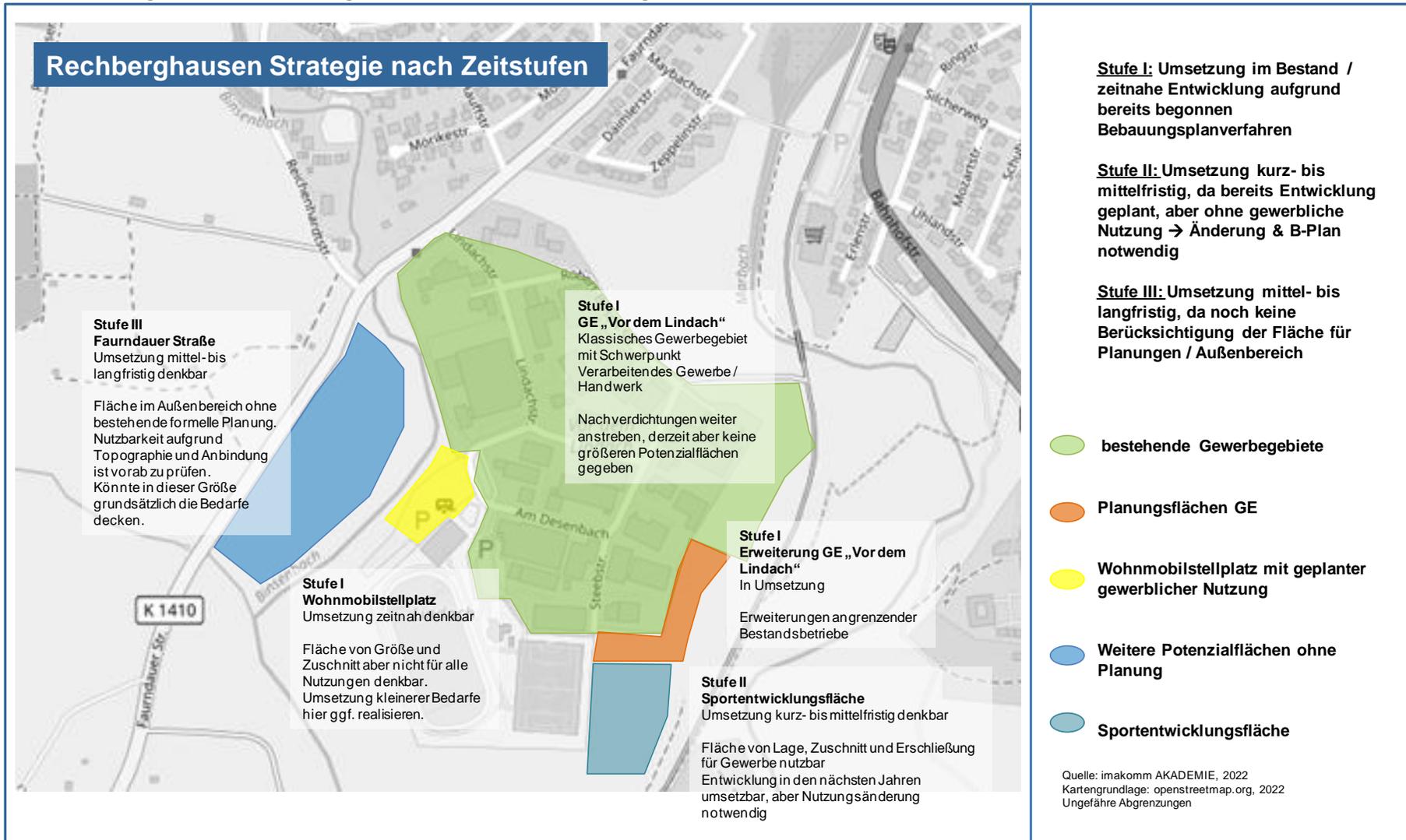
Der Abgleich der Flächenbilanz zeigt, dass gerade die **kurzfristigen Bedarfe nicht mehr gedeckt werden können**, so dass eine zeitnahe Entscheidung über weitere Flächenentwicklungen nochmals verstärkt in den Fokus rückt. Auf dieser Basis sind unterschiedliche Umsetzungsschritte nach Zeitstufen notwendig, die auch die realistischen zeitlichen Flächenentwicklungen nach Zeitstufen (v.a. abhängig von der aktuellen Planungssituation) einbeziehen.

Grundsätzlich heißt dies, dass bei einer Entscheidung für eine weitere Flächenentwicklung, die nächsten Schritte der Bauleitplanung (Änderung FNP, Bebauungsplanaufstellung) in die Wege geleitet werden müssen, um die Planungsprozesse möglichst kurz zu gestalten.

Letztendlich stellt die **Ausweisung** neuer Gewerbeflächen eine **politische Entscheidung** dar, ob für vorhandene Bestandsbetriebe neue Flächen angestrebt werden und somit eine Standortsicherung erfolgen kann oder ob das Ziel des Flächensparens prioritär verfolgt und damit auch die Abwanderung von einzelnen Unternehmen in Kauf genommen wird.

Von einer Strategie zur **Deckung von exogenen Bedarfen** wird aufgrund der bereits heute bestehenden Flächenknappheit **abgeraten**. Bei einer Flächenneuausweisung sollte eine **Deckung endogener Bedarfe klar primär verfolgt werden**.

Grafik: Strategische Entwicklung Gewerbeflächen nach möglichen Zeitstufen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen

| Umsetzung | Umsetzungsschritte | Details |
|--------------------------|--|---|
| Kurzfristig / zeitnah | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entscheidung Flächenentwicklung ▪ Umsetzung Flächen Stufe I ▪ Start Planungen Flächen Stufe II und III | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entscheidung Gesamtstrategie räumliche Entwicklung ▪ Definition von Rahmenbedingungen ▪ Start Planungsschritte, Flächenprüfungen |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung Ortskern / Sonstige Lagen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Innenentwicklung vorantreiben ▪ Kommunikation mit Unternehmen ▪ Übersicht Potenziale Leerstände Ortskern / Sonstige Lagen |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ggf. Definition von Vergabekriterien für Grundstücke (s. Anhang 1) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einheitliche Entscheidungsgrundlage schaffen |
| Mittelfristig | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung Fläche Stufe II forcieren, zur Deckung der Bedarfe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Umsetzungsschritte und Flächenrealisierung ermöglichen zur örtlichen Bedarfsdeckung |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rahmenbedingungen Gewerbegebiet optimieren (s. Anhang 1) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktivierung Gesamtstandort (auch schon kurzfristig denkbar) |
| Langfristig | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung Fläche Stufe III | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche könnte den Bedarf decken, ist aber nicht zeitnah zu entwickeln ▪ Ob die Fläche für die örtlichen Unternehmen mit Bedarfen überhaupt denkbar ist (aus zeitlichen Gründen, aber auch Lage und Topographie), ist in die Entscheidung auch mit einzubinden. |
| Kontinuierlich | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunikation Unternehmen vor Ort, um Bedarfe und Rahmenbedingungen regelmäßig abzustimmen und so auch eine angepasste Entwicklung zu ermöglichen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung der Bedarfe und notwendige Rahmenbedingungen sowie auch Zusammenarbeit in der Umsetzung stellen wesentliche Voraussetzungen für eine leistungsfähige Entwicklung dar. ▪ Ggf. auch regelmäßige Kommunikation im Sinne eines Unternehmerstammtischs |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung ermöglichen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soweit Flächen / Leerstände vorhanden, ist eine Belegung und intensive Flächenauslastung stets vorrangiges Ziel. |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überblick Anfragen und Flächenbilanz | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfragen von Außen und Änderungen in der Flächenbilanz (erfolgte Erweiterungen, veränderte Bedarfe) sind wenn möglich regelmäßig festzuhalten und zu dokumentieren, um einen Überblick über Potenziale und Bedarfe vorliegen zu haben. |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Der Ansatz des Konzeptes

2 Der Ansatz des Konzeptes

2.1 Ziele

Das wesentliche **Ziel** des Projektes „Strategie der Gewerbeflächenentwicklung in Rechberghausen“ ist die Bewertung der **aktuellen Angebots- und Nachfragesituation** im Bereich Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Insbesondere soll die Nachfrage „von innen heraus“ (Bestandsunternehmen) betrachtet werden. Letztlich soll die **Ableitung einer zukünftigen Strategie zur zielgerichteten Entwicklung und Stärkung** bestehender und neuer Gewerbeflächen bis 2035 möglich sein. Wesentliche Ziele sind:

- a) **Grundlage für künftige Entscheidungen** hinsichtlich der Entwicklung und Nutzung von Gewerbeflächen in Rechberghausen.
- b) Ermittlung von **transparenten Prognosewerten** zu den künftigen Flächenbedarfen bis zum Jahr 2035 sowie eine differenzierte Betrachtung endogener und exogener Bedarfe.
- c) Aufzeigen von **Entwicklungsperspektiven des Gewerbestandortes** Rechberghausen. Vorhandene Angebots- und Nachfrageüberhänge werden mit Blick auf die Bedarfe und Flächenreserven bewertet.
- d) Weitere Ansätze und **Maßnahmen** für die **Umsetzung** der strategischen Entwicklung der Gewerbeflächen.

Auf dieser Basis soll ein umfassendes Gesamtkonzept realisiert werden, das die Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen darstellt.

2.2 Methodik

2.2.1 Methodische Herausforderungen

Die Notwendigkeit der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist nicht allein in Rechberghausen gegeben. Entscheidungen über Flächenausweisungen sind aufgrund fehlender Informationen zu realen Bedarfen häufig schwer zu treffen und sollen berechtigterweise auch immer einem maßvollen Flächenverbrauch gegenüberstehen. Trotz der Notwendigkeit einer grundlegenden Analyse scheint eine fundierte Quantifizierung der Gewerbeflächenentwicklung grundsätzlich schwierig. Beispiele:

- Anders als im Bereich der Einzelhandelssteuerung **fehlen** weitestgehend **belastbare Kennziffern**, die zumindest zur Annäherung an den jeweiligen Bedarf an Flächen dienen könnten. Dies wird nochmals vor dem Hintergrund verstärkt, dass zahlreiche Firmen, heute noch stärker als früher, weitestgehend standortunabhängig sind. Sie sind also nicht an Kunden vor Ort gebunden, sondern wählen im Sinne einer immer weiter fortschreitenden Digitalisierung ihren Firmenstandort rein nach den bevorzugten positiven Rahmenbedingungen oder mit Blick auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet.
- Mathematische Verfahren, die Indikatoren wie die bisherige Beschäftigtenentwicklung, die Arbeitslosenquote usw. mit einzelnen Koeffizienten vermengen und daraus den künftigen Gewerbeflächenbedarf ableiten, stehen (teilweise zurecht) in der Kritik: Die **Berechnungsmodalitäten** sind **intransparent** („black box“), die Modelle schreiben **vergangene Entwicklungen einfach in der Zukunft fort** usw.
- **Künftige Trends** – genannt sei stellvertretend das Phänomen „Industrie 4.0“ – sind in ihrer Wirkung auf die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen noch kaum bekannt oder werden bei entsprechenden Gutachten / Konzepten lediglich verbal benannt, aber nicht wirklich berücksichtigt. Die **Auswirkungen** sind nach Branchen und sogar einzelnen Firmen dazu weitestgehend **individuell**, so dass sich daraus nur schwer verallgemeinert Bedarfe ableiten lassen.

2.2.2 Gewählter Ansatz

Durch die Anwendung eines Methodenmixes mit quantitativen und qualitativen Instrumenten kann eine fundierte Ermittlung und Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs gelingen.

So wurde **neben der reinen quantitativen Ermittlung von Bedarfen** anhand gängiger Prognoseverfahren eine **Unternehmensbefragung** im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt und die **Nachfrage nach und Entwicklung von Gewerbeflächen** in Rechberghausen in den letzten Jahren **ausgewertet**, um reale und valide Ergebnisse vorliegen zu haben. Aufgrund dieser Ergebnisse wurden die fünf Betriebe mit dem höchsten, akuten Flächenbedarf mittels Expertengesprächen nochmals tiefergehend befragt, deren Bedarfe und künftige betriebliche Planungen in die strategischen Überlegungen mit eingebunden.

Das gesamte methodische Vorgehen:

Die folgende Grafik zeigt die einzelnen methodischen Schritte im Rahmen der Konzepterarbeitung:

Grafik: Der Methodenmix

| | Ansatz: | Wie? | Umsetzung |
|-----------------|---|---|--|
| Analyse | Bestands- und Funktionsanalyse (Januar 2022) | Bestandserfassung Gewerbe- und Potenzialflächen, Ortskern, Mischgebietslagen | Vor-Ort-Begehung und Foto-Dokumentation |
| | Komprimierte Strukturanalyse | Komprimierte Analyse (statistischer) Daten | Verwendung von Daten des statistischen Landesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Wegweiser Kommune |
| | Unternehmensbefragung | Online, Teilnahmemöglichkeit für alle ansässigen Gewerbebetriebe, Februar bis März 2022 | Rücklauf: 43 auswertbare Fragebögen |
| | Experteninterviews | Telefonische Gespräche mit fünf ansässigen Betrieben im Gewerbegebiet von Rechberghausen | Dokumentation der Ergebnisse und Einarbeitung der Bedarfe in die Strategie |
| Prognose | Bedarfsanalyse bis 2035 via komparativer Verfahren | <ol style="list-style-type: none"> 1. Berechnung nach Grundmodell Ansatz GIFPRO (angepasster Ansatz) sowie ergänzende Bewertung nach Branchen und Bedarfe Mischflächen 2. Ansatz der Berechnung Trendfortschreibung bisherige Entwicklungen / Ansiedlungsdynamik / aktuelle Bedarfe | Anwendung unterschiedlicher Prognoseverfahren zur Ableitung einer möglichst realistischen Bedarfsprognose. |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Grafik: Begriffsdefinitionen im vorliegenden Gutachten

| | |
|---------|---|
| FNP = | Flächennutzungsplan |
| BPlan = | Bebauungsplan |
| GE = | Gewerbegebiet |
| MI = | Mischgebiet |
| SO = | Sondergebiet |
| EW = | Einwohner |
| SvB = | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte |

Flächen nach Planungsstand:

| | |
|--------------------|---|
| Bestandsflächen = | bestehende Gewerbeflächen |
| Planungsflächen = | Flächen, die bereits im FNP als Planung berücksichtigt sind und nach aktuellem Stand nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind |
| Potenzialflächen = | in Diskussion befindliche Flächen für eine Gewerbenutzung ohne formelle Planung |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Die Ausgangssituation

3 Die Ausgangssituation

Die Gemeinde Rechberghausen (5.411 Einwohner) befindet sich im Landkreis Göppingen am östlichen Rand der Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde liegt laut Regionalplan in der Randzone um den Verdichtungsraum, im Mittelbereich Göppingen und übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums. Rechberghausen liegt am östlichen Rand des Schurwaldes und ist über die B297 für den PKW- und Lastenverkehr angebunden.

3.1 Strukturanalyse Wirtschaftsstandort Rechberghausen

Für die Standortbewertung und deren Dynamik sowie insbesondere bei der Berechnung für künftige Bedarfe spielen **zahlreiche unterschiedliche Indikatoren** eine Rolle. Zu nennen sind insbesondere die **Beschäftigtenzahlen**, auch nach **Branchen** und Wirtschaftszweigen, sowie deren **Entwicklung**, aber auch bestehende **Pendlerverflechtungen** und **Flächenentwicklungen** der letzten Jahre.

Die folgende Grafik zeigt wesentliche **statistische Rahmenbedingungen** am Standort Rechberghausen im **Vergleich** zum **Landkreis** Göppingen sowie zum **Land** Baden-Württemberg auf. Weiterhin wurden die Ergebnisse mit den **Nachbarkommunen** in Vergleich gestellt, um eine bessere Einordnung der Zahlen zu ermöglichen. Durch die Berechnung pro 1.000 Einwohner ergibt sich hier eine direkte Vergleichsmöglichkeit.

Dabei ist festzuhalten:

- Rechberghausen konnte in den letzten Jahren eine **positive Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** verzeichnen, allerdings sind die Entwicklungen in den Nachbarkommunen teilweise noch dynamischer einzustufen.
- Bei den **Gewerbeflächen** zeigt sich in Rechberghausen, wie auch in den meisten Nachbarkommunen, eine im Landesschnitt unterdurchschnittliche Entwicklung in der letzten Dekade.

- Der Anteil der **Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen ist sehr gleichmäßig verteilt**. Es besteht kein klarer Überhang in einem Bereich. Der Anteil der Beschäftigten bei sonstigen Dienstleistungen (dazu zählen u. a. Information und Kommunikation, Erziehung und Unterricht) ist dabei mit 36,7 % am höchsten. Überdurchschnittliche Anteile an den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind dabei vor allem im Bereich **Einzelhandel / Kfz sowie im Baugewerbe erkennbar**.
- In Rechberghausen sind mit 33,7 % vergleichsweise **viele Haushalte mit hohem Einkommen** angesiedelt (Landkreis 27,8 %). Damit einhergehend liegt auch die Kaufkraft pro Haushalt über dem Kreis- wie auch Landesschnitt.
- Rechberghausen verfügt über ein **negatives Pendlersaldo**, das aber noch unter den Vergleichswerten der Nachbarkommunen liegt. Dies unterstreicht, dass Rechberghausen nicht nur reiner Wohnstandort ist, sondern auch eine Bedeutung als Wirtschaftsstandort einnimmt. Mit ca. 21% ist der Anteil der Beschäftigten, die in Rechberghausen Wohnen und Arbeiten durchschnittlich hoch.

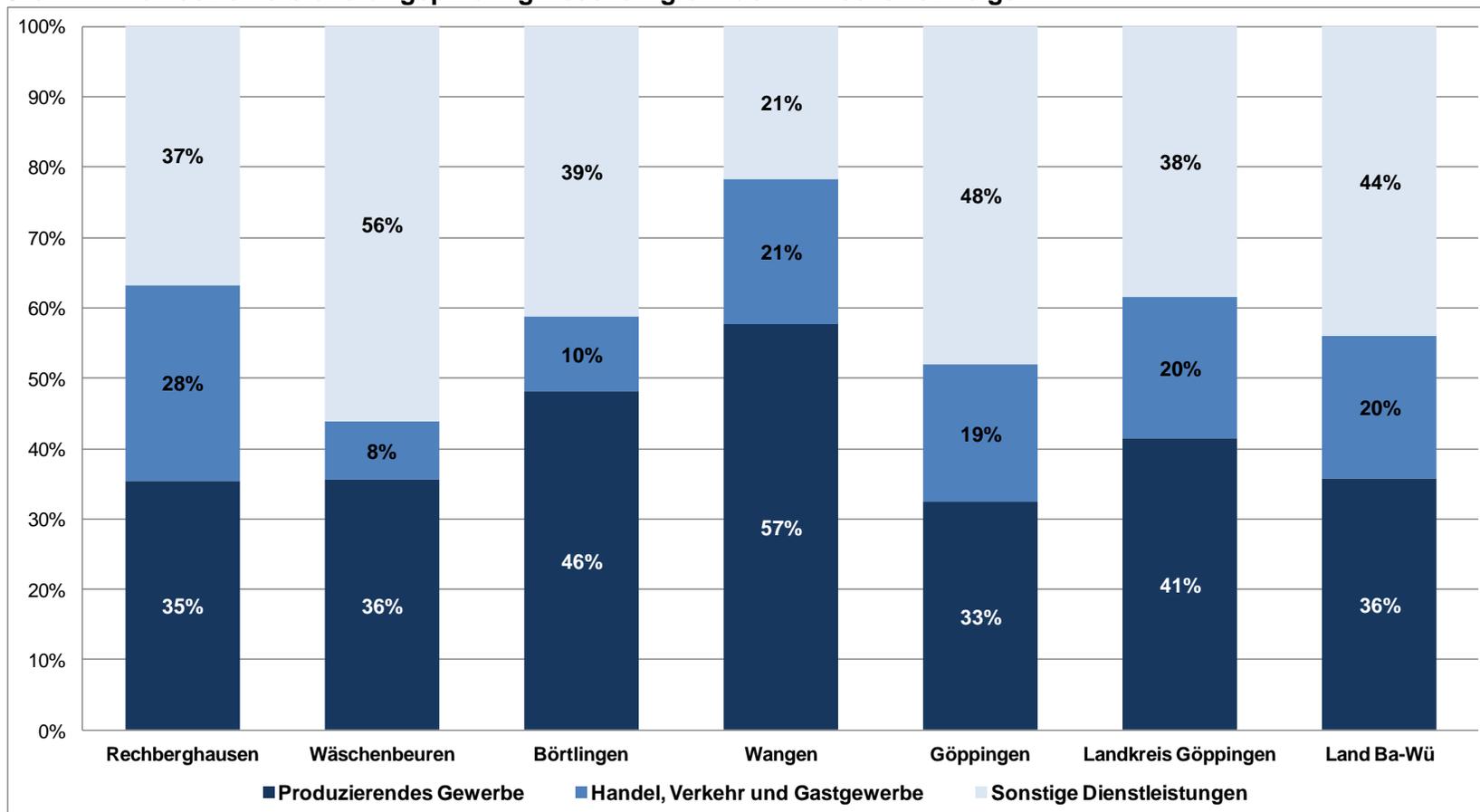
Insgesamt kann festgehalten werden, dass Rechberghausen durchschnittliche positive Rahmenbedingungen aufweist, aber keine überdurchschnittliche Dynamik verzeichnen kann. Die bestehende solide Wirtschaftsstruktur gilt es weiterhin zu nutzen und auch auszubauen.

Grafik: Wesentliche statistische Rahmendaten

| Statistische Daten Rechberghausen im Vergleich | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Indikator | Rechberghausen | Wäschenbeuren | Birenbach | Börtlingen | Wangen | Göppingen | Landkreis Göppingen | Baden-Württemberg |
| Bevölkerungsstand 2020**) | 5.411 | 3.971 | 1.942 | 1.686 | 3.253 | 57.974 | 258.781 | 11.103.043 |
| Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2035**) | 1,0 % | 1,9 % | -0,5 % | -1,2 % | 0,7 % | 2,0 % | 1,6 % | 1,7 % |
| Sv Beschäftigte am Arbeitsort 2020***) <i>Pro 1.000 EW</i> | 934 173 | 389 98 | 133 68 | 120 71 | 842 259 | 31.468 543 | 87.510 338 | 4.726.571 426 |
| Beschäftigtenentwicklung 2011-2020**) | 6,1 % | 28,0 % | -9,5 % | 21,2 % | 15,7 % | 11,5 % | 10,7 % | 18,0 % |
| Pendlersaldo SvB 2020***) <i>Pro 1.000 EW</i> | -1.247 -230 | -1.252 -315 | -620 -319 | -518 -307 | -423 -130 | 8.443 146 | -16.949 -65 | 117.347 11 |
| Wohnort = Arbeitsort 2020 <i>% an den SVB am Arbeitsort ***)</i> | 195 20,9 % | 116 29,8 % | 24 18,0 % | 50 41,7 % | 113 13,4 % | 9.264 29,4 % | 66.561 76,1 % | 4.317.828 91,4 % |
| Zahl der Betriebe 2018**) <i>Pro 1.000 EW</i> | 230 43 | 132 33 | 67 35 | 67 40 | 160 49 | 2.981 51 | 11.580 45 | 511.334 46 |
| Entwicklung Zahl der Betriebe 2010-2019 **) in % | -4,2 % | -5,0 % | -19,3 % | 15,5 % | 4,6 % | -5,5 % | -2,9 % | -1,2 % |
| Entwicklung Industrie-/ Gewerbefläche 2011 – 2020 In % **) | +7,1% | +57,1% | 0,0% | 0,0% | +4,8% | +10,2% | +6,8% | +11,2% |
| Gewerbesteuer 2019 (netto) (Euro/Einwohner) *) | 444 | | | | | 583 | 399 | 594 |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Datengrundlagen: *) Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune, **) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, ***) Bundesagentur für Arbeit

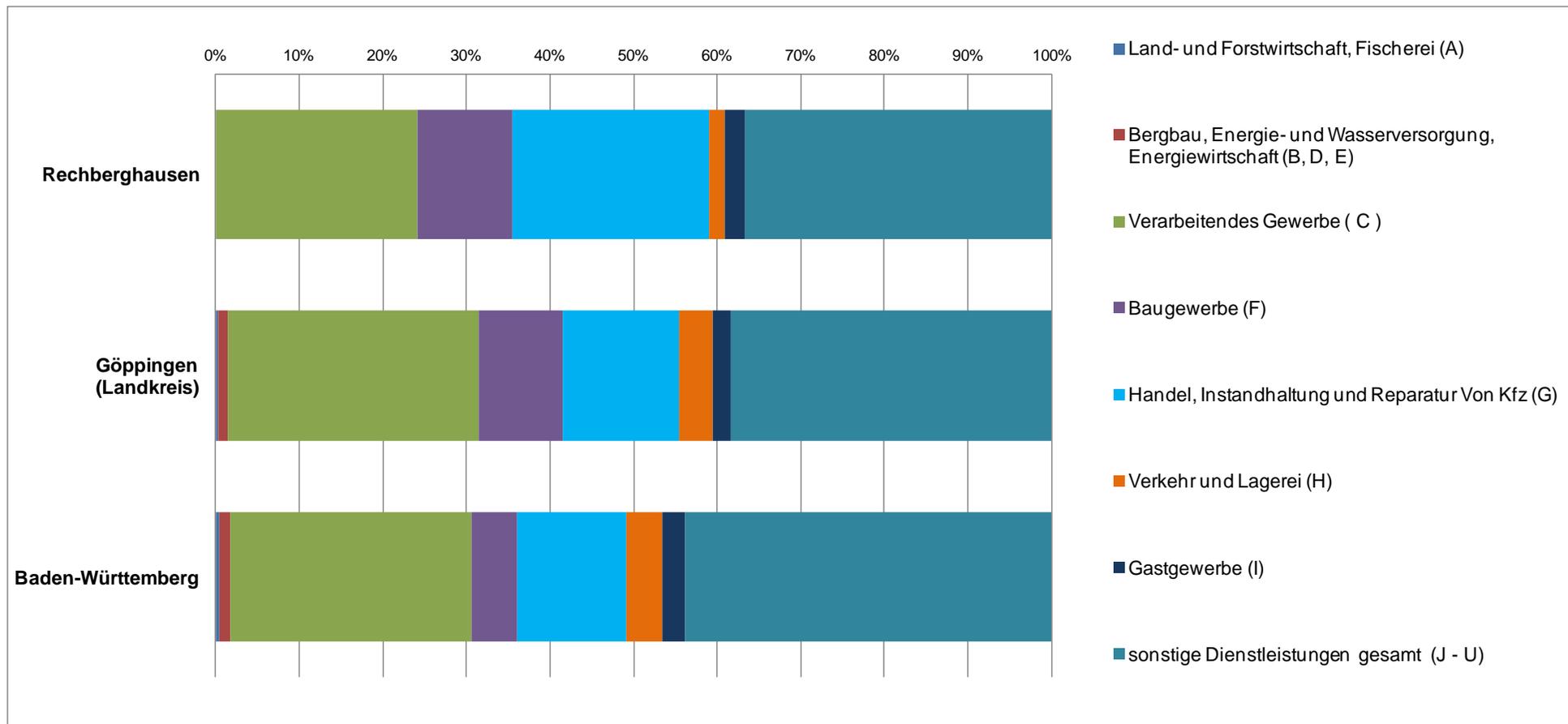
Grafik: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftszweigen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Werte 2020.

Wirtschaftszweig Sonstige Dienstleistungen = Bereiche J-U der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): Umfasst u.a. die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, wirtschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen.

Grafik: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Werte Juni 2020.

Sonstige Dienstleistungen = Bereiche J-U der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): Umfasst u.a. Information / Kommunikation, Freiberufliche wissenschaftliche, technische Dienstleistungen (u.a. Recht- und Steuerberatung, Unternehmensberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Forschung und Entwicklung), Grundstücks- und Wohnungswesen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen Öffentliche Verwaltung, Exterritoriale Organisationen und Körperschaften Erbringung von sonstigen Dienstleistungen, private Haushalte.

Wesentliche Erkenntnisse aus diesen statistischen Daten lassen sich wie folgt ableiten:

- Die Bevölkerungszahl von Rechberghausen hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und lässt auch für die nächsten Jahre noch eine positive Tendenz erwarten. Es ist zwar kein überdurchschnittliches Wachstum anzunehmen, jedoch eine stetige **Bevölkerungszunahme**. Dies spricht für einen attraktiven Wohnstandort im Umland von Göppingen, der auch weiterhin einen Nachfragedruck nach Wohn- und dabei auch nach Arbeitsplätzen erfahren wird.
- Aber auch die Beschäftigtenentwicklung zeigt, dass Rechberghausen **für Unternehmen einen attraktiven Standort darstellt**. Neben seiner Funktion als **Wohnstandort** in direkter Nähe zu Göppingen, ist Rechberghausen für seine kommunale Größe und zentralörtlichen Funktion auch ein **starker Gewerbestandort**. Denn trotz eines negativen Pendleraldos in einem starken Standortumfeld, mit Einflüssen bis nach Stuttgart, besteht eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen aus zahlreichen unterschiedlichen Branchen.
- Auch wenn die Gemeinde Rechberghausen keine überdurchschnittliche Dynamik erkennen lässt, so zeigen sich doch klar **positive Entwicklungstendenzen**, die trotz der Lage abseits der Hauptverkehrsachse B10 eine Nachfrage – auch nach Gewerbeflächen – erwarten lassen. Dies gilt es auch zukünftig zu nutzen, denn nur mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten kann eine **aktive Standortstärkung** erfolgen und eine zukunftsorientierte Gesamtaufstellung der Gemeinde erreicht werden.

3.2 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung

Verallgemeinernde Trends im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung zu benennen ist grundsätzlich schon aufgrund der starken Unterschiede von Regionen, Städten, sowie durch variierende Anforderungen einzelner Branchen und Unternehmen schwierig. Deshalb soll und kann letztlich keine abschließende Zusammenstellung erfolgen, da die Entwicklungen und Anforderungen vielfältig und individuell sind. Auch aktuelle Entwicklungen in der weltpolitischen und –wirtschaftlichen Lage und auch die weiteren Folgen der Corona-Pandemie lassen allgemeingültige Aussagen immer mit einer gewissen Vorsicht einhergehen.

3.2.1 Allgemeine Trends deutschlandweit

Die folgende Tabelle zeigt aktuelle, im weitesten Sinne **allgemeingültige Trends mit derzeit hoher Bedeutung für die Nachfrage und die Entwicklung von Gewerbe- und Wirtschaftsflächen in Deutschland** auf (keine abschließende Auflistung). Wie sich zeigt, sind zahlreiche der angeführten Aspekte auch für Rechberghausen relevant und müssen so bei der Entscheidung und Entwicklung Berücksichtigung finden.

Grafik: Trends Wirtschaftsflächenentwicklung in Deutschland

| Trend / Entwicklung | Beschreibung | Relevanz für Rechberg- hausen |
|--|--|-------------------------------------|
| Wandelnde Bedeutung von Standortfaktoren | Für Unternehmen werden Aspekte wie ein <u>leistungsfähiger Breitbandanschluss</u> , <u>Netzwerke</u> oder weiche Standortfaktoren zur <u>Bindung qualifizierter Mitarbeiter</u> und Schaffung attraktiver Lebensbedingungen vor Ort immer wichtiger, wie auch Nachhaltigkeit oder neue Mobilitätsangebote. | ++ |
| Globalisierung und großräumige Abhängigkeiten | Durch die <u>Globalisierung</u> und immer weitreichendere Lieferketten sowie digitale Verflechtungen sind die kleinräumigen <u>Auswirkungen</u> auf die Wirtschaft durch <u>weltpolitische Entwicklungen</u> und <u>großräumige Unsicherheiten</u> immer schwieriger einzustufen. | ++ |
| Neue Urbanisie- rung | Immer stärker – auch durch planerische Möglichkeiten des <u>urbanen Gebietes</u> – wird strategisch eine Funktionsdurchmischung angestrebt und ein verstärktes <u>Nebeneinander</u> aus <u>Wohnen</u> , nicht störendem <u>Gewerbe</u> , <u>Versorgung</u> und <u>Freizeit</u> . Somit kann zusätzlich eine Innenentwicklung und Verkehrsreduktion weiter vorangetrieben werden. | o |
| Stark variierende Anforderungen an Standorte | Durch stärkere Diversifizierung der Wirtschaft unterscheiden sich die Flächen- und Standortanforderungen immer stärker, so dass <u>kaum verallgemeinernde Ansprüche</u> ermittelt werden können. Kommunen müssen auf individuelle Bedürfnisse von Unternehmen reagieren, um attraktive Firmen an den Standort zu binden. | + |
| Interkommunale oder regionale Gewerbegebiete | Immer häufiger erfolgt die Ausweisung von interkommunalen oder gar regionalen Gewerbegebieten, die unter anderem die Problematik einer vorhandenen <u>Flächenknappheit in den Kommunen</u> löst, aber auch durch <u>gemeinsam zu tragende Kosten</u> und Aufwendungen Entlastung für die einzelnen Kommunen bringt. Durch große zusammenhängende repräsentative Flächen können attraktive, überregional renommierte Unternehmen gewonnen werden. | o |
| Industrie 4.0 / Digitalisierung | Die <u>virtuelle Vernetzung</u> von Maschinen und Produktionsschritten führt zu einer Verminderung des Ressourcenverbrauchs. Erhöhte Ansprüche an Gewerbegebiete und vor allem die <u>digitale Infrastruktur</u> sind eine Folge. | ++ |
| Fehlendes Interesse am Flächenverkauf | <u>Nachverdichtung</u> stellt einen wesentlichen Punkt in der <u>Flächenentwicklung</u> dar. Aufgrund der aktuell bestehenden Unsicherheiten auf dem Finanzmarkt wird aber ein Kauf von vielen Besitzern nicht angestrebt oder es werden Konflikte erwartet, die eine Entwicklung hemmen. | o |
| Nachhaltigkeit | Nachhaltige Gewerbegebiete, der <u>schonende Umgang mit Ressourcen</u> , allen voran der sparende Umgang mit zusätzlicher Flächenversiegelung, steht heute immer mehr im Fokus der Diskussionen über neue Flächenausweisungen und ist für eine sinnvolle und angepasste Strategie mit zu berücksichtigen. | + |
| ++ = sehr hohe Relevanz // + = hohe Relevanz // o = geringfügige Relevanz Quellen: imakomm AKADEMIE und Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg: Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg, März 2016, Gewerbeflächenentwicklung in Mittelfranken, IHK Nürnberg für Mittelfranken, 2018, Difu: Bedeutung urbaner Standorte für Gewerbeflächen, 2018. | | |

3.2.2 Branchenentwicklungen Corona-Pandemie / weltpolitische Lage

Mit dem Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hat die Wirtschaft einen deutlichen Einschnitt in ihrer Entwicklung genommen. Dies ist natürlich grundsätzlich für die Nachfrage nach Gewerbeflächen zu berücksichtigen bzw. die zu erwartende langfristige Folgewirkung genauer zu beleuchten. Der Ukraine-Krieg und die daraus abgeleiteten Unsicherheiten haben weitere Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und zeigen sich auch in aktuellen Prognosen der Wirtschaftsentwicklung (Auswirkungen auf Lieferketten, Energiekosten, Rohstoffpreise, usw.). Konkrete Aussagen und Auswirkungen sind dabei nochmals mehr nach Branchen und auch nach Einzelunternehmen zu treffen.

Hierbei sind grundsätzlich folgende Aspekte zu beachten:

- Eine **quantitative Berücksichtigung** in den **Bedarfsprognosen** ist **kaum möglich** und mit einem Blick auf einen Zeithorizont **bis 2035 auch nicht zielführend**, da notwendige Planungshorizonte für Flächenentwicklung deutlich über die kurzfristig zu erwartenden Auswirkungen hinausgehen und somit nicht gänzlich verzögert werden sollten – natürlich weiterhin aber anhängig von den realen zu erwartenden Bedarfen. Grundsätzlich kann eine flexible Herangehensweise an die Flächenentwicklung nochmals verstärkt empfohlen werden (Planungssicherheit schaffen, aber Entwicklung nach Bedarfen).
- Auch wenn noch nicht absehbar ist, welchen zeitlichen Verlauf die aktuellen Krisensituationen nehmen werden, so ist doch **mittel- bis langfristig eine Erholung zu erwarten**, die manche **Investitionen** der Wirtschaft – wenn überhaupt – **zeitlich verschiebt**.
- Die Auswirkungen sind nach **unterschiedlichen Branchen** und auch einzelnen Unternehmen sehr **differenziert** zu betrachten.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen erfolgt eine **vorrangig qualitative Berücksichtigung der Auswirkungen durch die genannten tagesaktuellen Entwicklungen**.

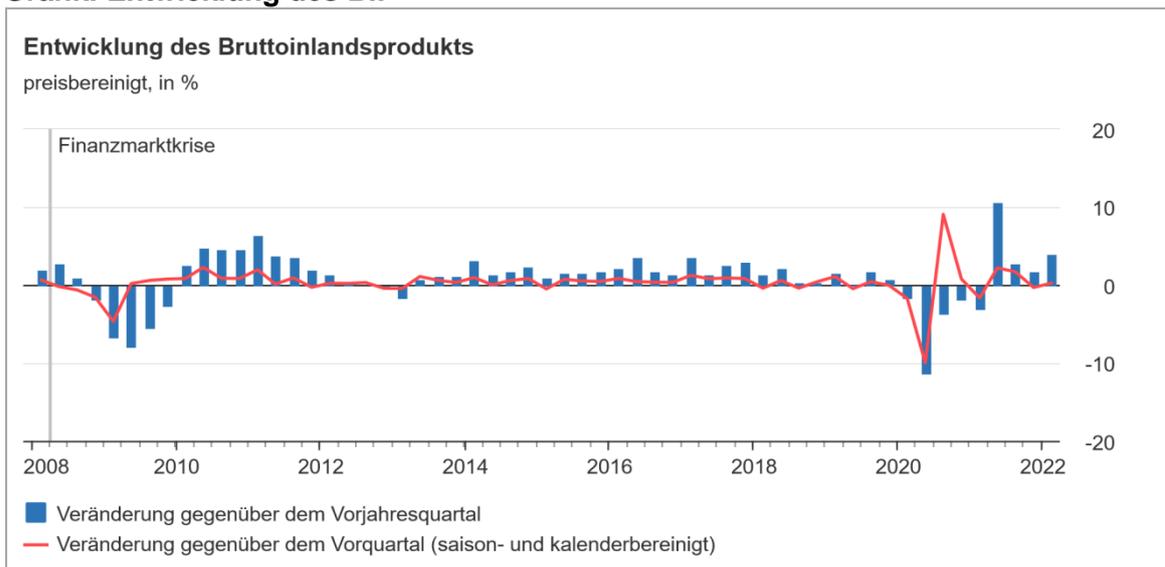
Zunächst sollen die grundlegenden **deutschlandweiten Prognosen** und Entwicklungen dargestellt werden.

In einem **zweiten Schritt** werden diese Themen mit den Ergebnissen der **Unternehmensbefragung und der Expertengespräche** möglichst **konkret** auf den **Standort** übertragen.

Allgemeine Einschätzung Betroffenheit Branchen Deutschland:

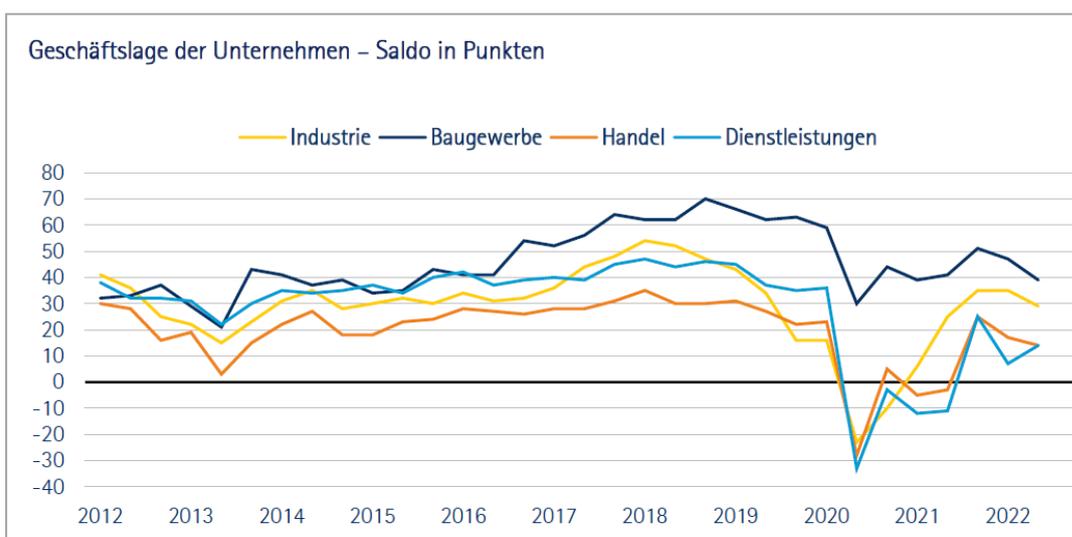
Die Wirtschaft war mit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 in fast allen Branchen stark betroffen, die Statistiken im Jahr 2021 zeigten allerdings bereits wieder einen deutlichen Aufwärtstrend und positive Erwartungen, die im Jahr 2022 jedoch wiederum deutlich gebremst wurden. Die Geschäftserwartungen sind wiederum deutlich negativer.

Grafik: Entwicklung des BIP



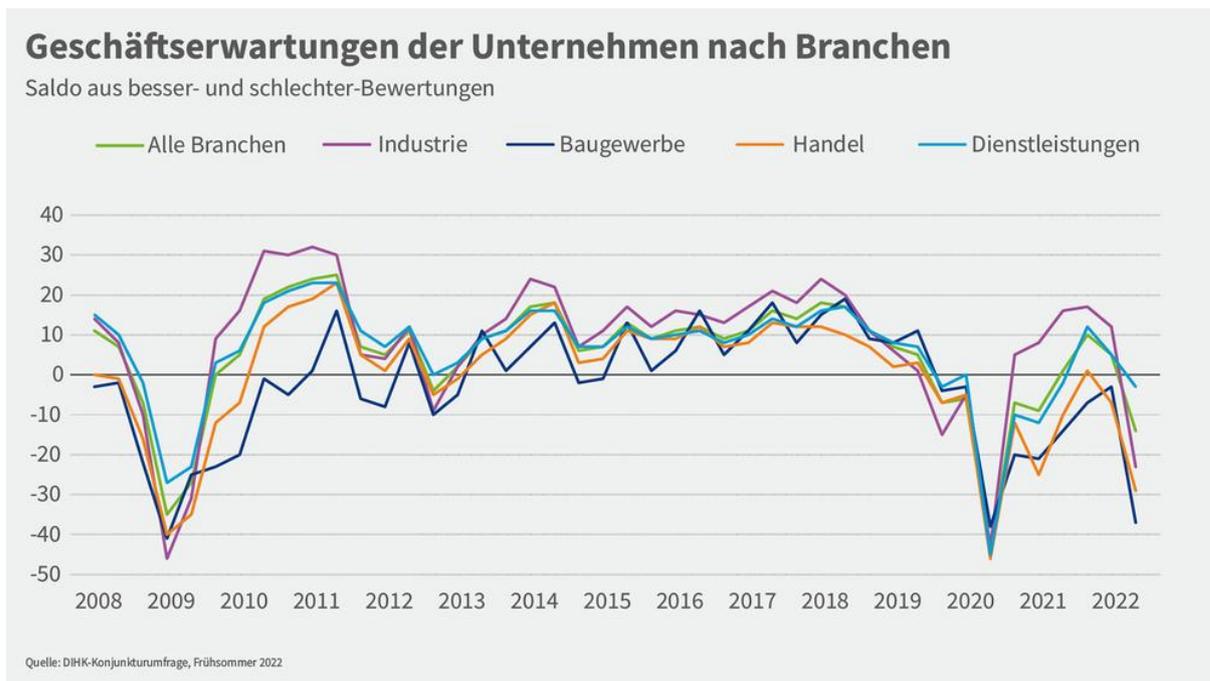
Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Corona/Wirtschaft/kontextinformationen-wirtschaft.html#BIP> (abgerufen am 13.06.22).

Grafik: Aktuelle Geschäftslage



Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, DIHK-Konjunkturumfrage Frñhsommer 2022

Grafik: Geschäftserwartungen der Unternehmen nach Branchen



Quelle: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, DIHK-Konjunkturumfrage Fröhsommer 2022

Die größten Schwankungen in den Geschäftserwartungen haben sich in den letzten Jahren in Industrie und auch Baugewerbe ergeben, die realen Auswirkungen 2022 sind hier jedoch noch abzuwarten. Gerade der Dienstleistungssektor lässt hier die geringste Abhängigkeit von der weltwirtschaftlichen Situation erkennen.

Es wird abzuwarten bleiben, ob die Gesamtsituation in Deutschland zu noch steigenden Flächennachfragen führen wird, da größere Lagermengen notwendig werden und gleichzeitig Produktionen wieder innerhalb von Deutschland stattfinden müssen, da weltweite Unsicherheiten entsprechende Produktionen im Ausland nicht mehr ermöglichen.

3.3 Wesentliche Ergebnisse der Unternehmensbefragung

3.3.1 Methodik & Strukturangaben

Methodik:

Zur Schaffung einer zielgerichteten Analysebasis für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, wurde im Zeitraum Februar bis Anfang März 2022 eine **Unternehmensbefragung** durchgeführt. Es konnten sich alle Unternehmen im Gemeindegebiet beteiligen.

Die **Befragung sämtlicher Wirtschaftsbranchen** wurde als **Online-Befragung** durchgeführt. Es erfolgte eine direkte Ansprache über den Gewerbeverteiler der Verwaltung und eine öffentliche Information über die Vollverteilung des Mitteilungsblatts.

Zentrale Themen der Unternehmensbefragung stellten die **Ist-Situation** und **Entwicklung** des eigenen Unternehmens, dem **Unternehmensstandort** sowie aktuelle und **zukünftige Planungen** am Standort dar. Der Rücklauf stellt eine gute **Grundlage für erste belastbare Einschätzungen** zu aktuellen Entwicklungen und zu Rahmenbedingungen dar. Dazu können die **angegeben Bedarfe** an Gewerbeflächen eine solide Grundlage bilden, da sie als reale Zahl in die Berechnungen mit einfließen und nicht hochgerechnet werden auf alle Unternehmen (= reale endogene Bedarfe!).

Erkenntnis Strukturangaben:

- Teilnehmende Unternehmen mit breiter Verteilung über alle Branchen ohne klaren Schwerpunkt;
- Hohe Anteile kleinerer Unternehmen unter 10 Mitarbeiter*innen (auch aufgrund der höheren Anteile am Bestand), aber auch insgesamt gemäß Bestand ausschließliche Teilnahme kleiner und mittelständischer Unternehmen

Grafik: Strukturangaben der Unternehmensbefragung Rechberghausen

| Branchen | Stichprobe Befragung | | Mitarbeiterzahl | Stichprobe Befragung | |
|---|----------------------|--------------|-------------------------------|----------------------|--------------|
| Verarb. Gewerbe / Industrie | 7 | 16 % | 1 - 2 Mitarbeiter*innen | 18 | 42 % |
| Handwerk / Baugewerbe | 7 | 16 % | 3 - 9 Mitarbeiter*innen | 12 | 28 % |
| Einzel und Großhandel Nahrungs- und Genussmittel | 5 | 12 % | 10 - 29 Mitarbeiter*innen | 8 | 19 % |
| sonstige Einzel- und Großhandel | 4 | 9 % | 30 Mitarbeiter*innen und mehr | 5 | 12 % |
| Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen | 5 | 12 % | | | |
| Sonstige Dienstleistungen / Gastgewerbe | 15 | 35 % | | | |
| Gesamt | 43 | 100 % | Gesamt | 43 | 100 % |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

- Unternehmen aus dem gesamten Gemeindegebiet haben sich an der Befragung beteiligt.
- Neben sonstigen Lagen im Gemeindegebiet (inkl. Ortsmitte), ist auch v.a. die hohe Beteiligung im Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ relevant. Die dort angesiedelten Betriebe stellen die wesentlichen gewerbeflächennachfragenden Branchen dar, so dass deren Aussagen damit umso entscheidender für die zu entwickelnde Strategie einer Gewerbeflächenentwicklung sind (u.a. verarbeitendes Gewerbe und Handwerk / Baugewerbe).

Grafik: Unternehmensstandort Teilnehmer Befragung

| Standort | Stichprobe Befragung | |
|-------------------------------|----------------------|--------------|
| Gewerbegebiet Lindach | 10 | 23 % |
| Sonstige Lagen Rechberghausen | 33 | 77 % |
| Gesamt | 43 | 100 % |

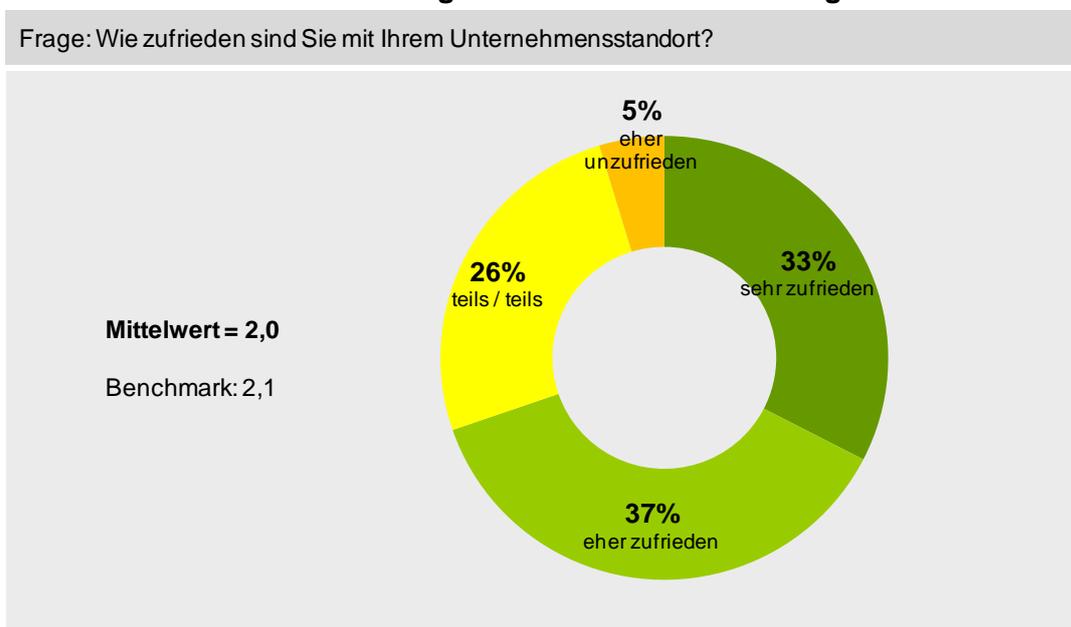
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

3.3.2 Wesentliche Erkenntnisse der Unternehmensbefragung

Zufriedenheit / Unternehmensentwicklung:

- Die Unternehmen geben mehrheitlich an, **sehr** oder **eher zufrieden** mit ihrem Unternehmensstandort zu sein.
- Der **Mittelwert** der Zufriedenheit (zwischen 1 und 5 nach Schulnoten) liegt mit 2,0 **knapp über dem imakomm-Benchmark**. Diese Ausgangsbasis ist **positiv** zu bewerten, es bestehen aber aus Sicht der Unternehmen durchaus auch Verbesserungspotenziale.
- Eine hohe Unzufriedenheit besteht bei keinem befragten Betrieb.
- Räumliche Bewertung: Die Zufriedenheit im Gewerbegebiet ist leicht höher als in anderen Lagen. Insgesamt sind die Ergebnisse aber sehr einheitlich.
- Nach Branchen: die größte Zufriedenheit ist im Bereich Einzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel) zu verzeichnen.

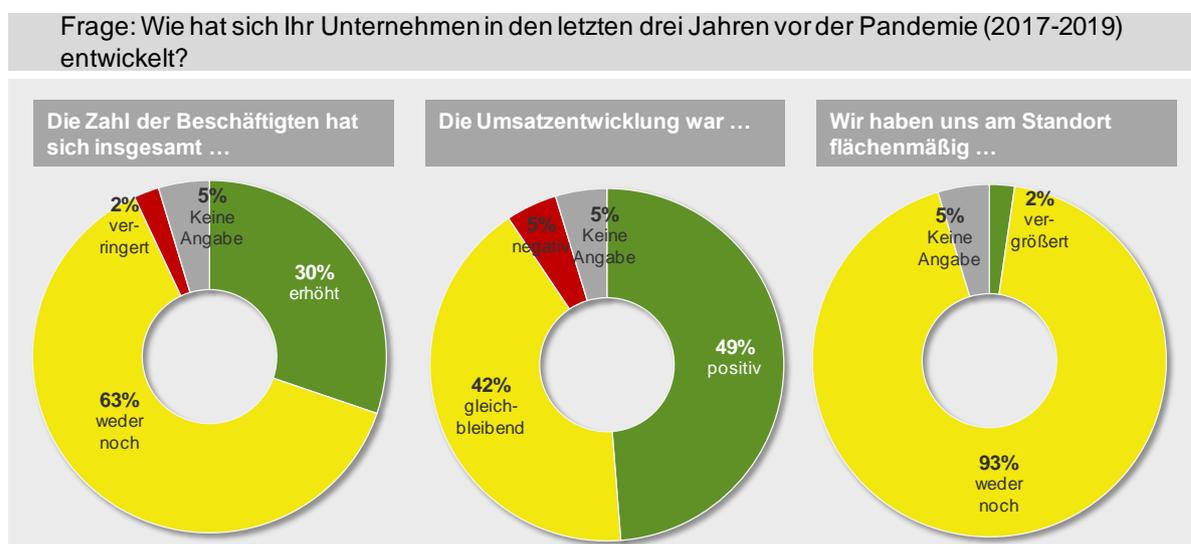
Grafik: Zufriedenheit der beteiligten Unternehmen Rechberghausen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

- Die **Unternehmensentwicklung** der letzten drei Jahre vor der Pandemie (2017-2019) zeigt vorrangig **positive Rahmenbedingungen** auf.
- Die **Beschäftigten- und vor allem die Umsatzentwicklung** in den letzten Jahren vor der Pandemie zeigt **dynamische** Ausgangsbedingungen. Die **Flächenentwicklung** ist, wie auch im Allgemeinen zu verzeichnen (siehe auf gewerbliche Flächenentwicklungen im Gemeindegebiet der letzten Jahre), nur gering.
- Besonders positiv war die **Entwicklung nach Branchen** im Bereich Verarbeitendes Gewerbe / Industrie sowie Einzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel). Dabei gaben vor allem größere Betriebe positive Entwicklungen an.

Grafik: Entwicklung Unternehmen vor Pandemie (Beschäftigte, Umsatz, Fläche)



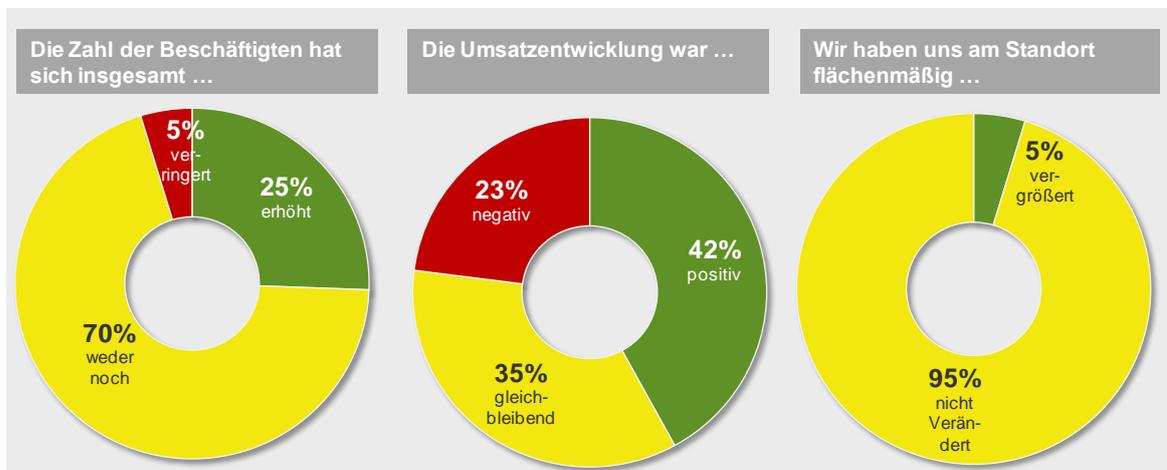
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

Auswirkungen Corona-Pandemie:

- Auch seit Beginn der Pandemie konnte ein **überdurchschnittlich hoher Anteil** der Unternehmen eine **positive Umsatz-** und zum Teil auch **Beschäftigtenentwicklung** verzeichnen.
- Gerade der **Bereich Verarbeitendes Gewerbe und auch der Einzelhandel** konnten auch in den letzten Jahren **positive Entwicklungen** verzeichnen.
- **Umsatzrückgänge** wurden v.a. im **Handwerk / Baugewerbe** sowie im Bereich **Dienstleistungen / Gastgewerbe** festgehalten.
- **Insgesamt betrachtet war die Wirtschaft in Rechberghausen aber nur in Teilen durch die Pandemie negativ beeinflusst**

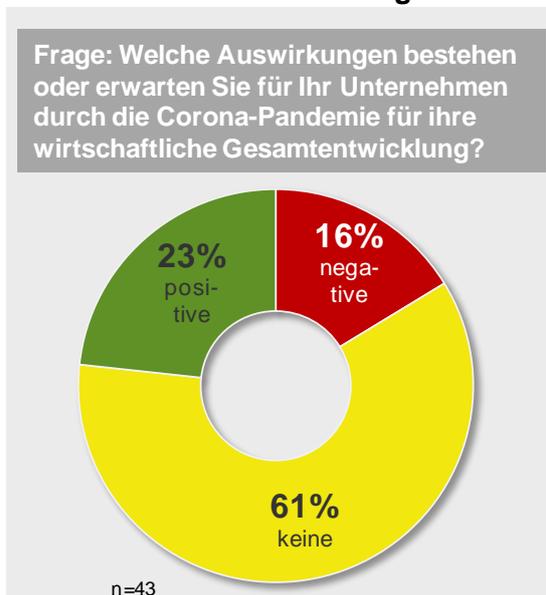
Grafik: Entwicklung Unternehmen seit Pandemie (Beschäftigte, Umsatz, Fläche)

Frage: Wie hat sich Ihr Unternehmen seit Beginn der Pandemie (2020-2021) entwickelt?



- Aufgrund der allumfassenden **Auswirkungen der Corona-Pandemie** und der damit anhaltend wirtschaftlich angespannten Lage, wurden die Unternehmen zu erwarteten Auswirkungen befragt. Hierbei wurden von 16 % **negative Folgen** erwartet, demgegenüber sahen **23 % gar eine positive Entwicklung** für ihr Unternehmen.

Grafik: Erwartete Auswirkungen Corona-Pandemie

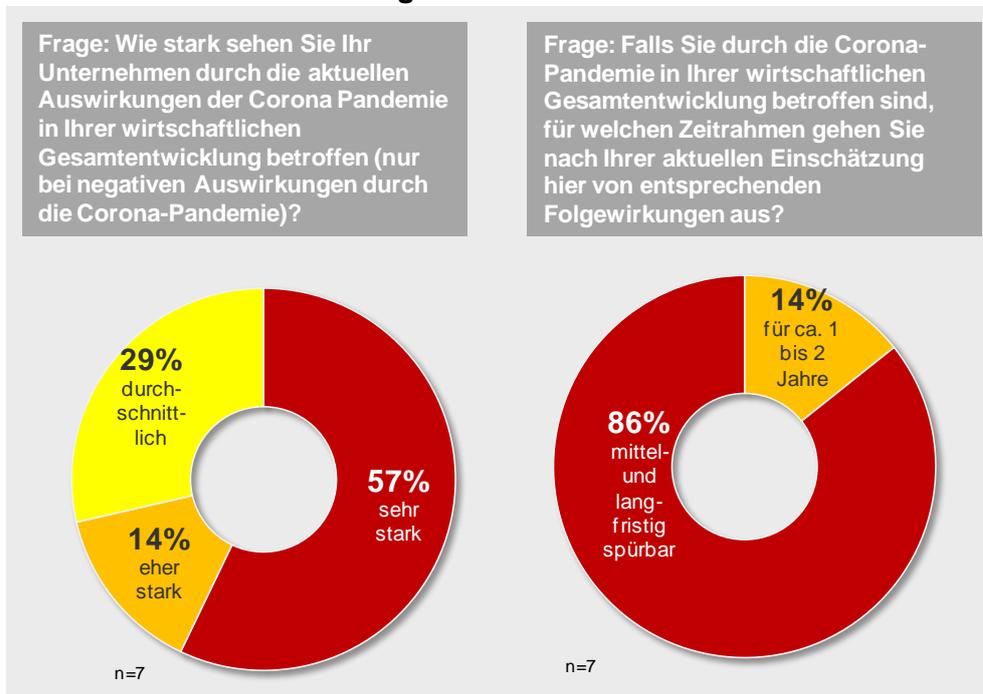


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

- Erwarten bzw. bestehen bereits **negative Auswirkungen** aufgrund der Pandemie, sehen sich **57 %** dieser negativ betroffenen Unternehmen (insgesamt begrenzt sich die Zahl auf sieben Betriebe) sogar **sehr stark betroffen**.

- Auch **mittel- und langfristig** werden 86 % dieser Unternehmen ihrer Einschätzung nach **negative Folgen** spüren.

Grafik: Erwartete Auswirkungen Corona-Pandemie



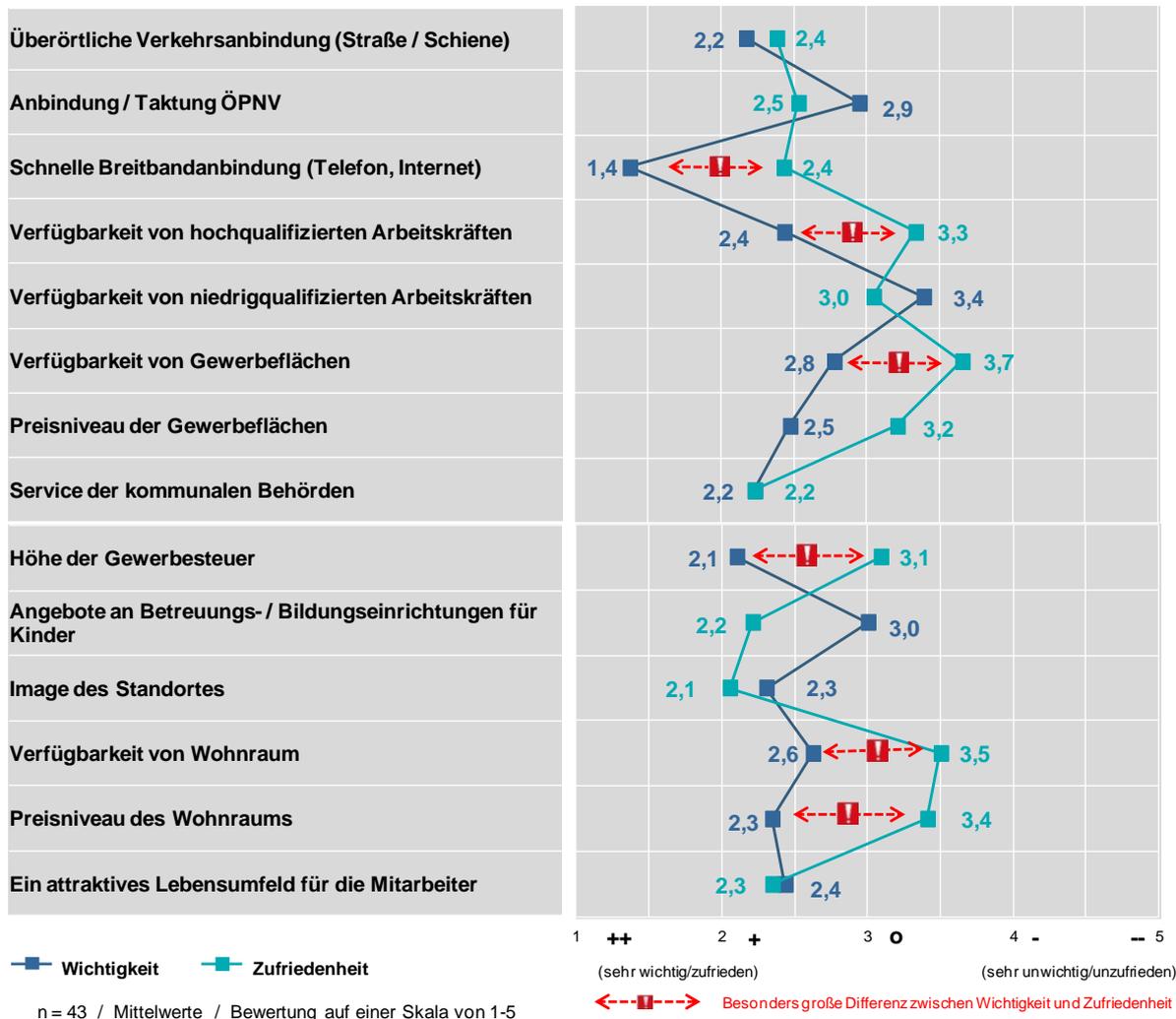
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=7.

Zufriedenheit / Wichtigkeit nach spezifischen Themen:

- Die Unternehmen haben weiterhin zu **wesentlichen Rahmenbedingungen** am Standort Rechberghausen Einschätzungen zu **Wichtigkeit und Zufriedenheit** gegeben.
- Größere **Diskrepanzen zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit** und somit ggf. ein Handlungsbedarf ergeben sich bei regelmäßig genannten Themen, wie Höhe der Gewerbesteuer, der Verfügbarkeit von hochqualifizierten Arbeitskräften und der Breitbandanbindung, die inzwischen einen wesentlichen Standortfaktor darstellt. Diese Aspekte stellen kein wesentliches ortsspezifisches Problem dar, sind letztlich aber trotzdem bedeutende Herausforderungen für die weitere Entwicklung.
- Die weiteren hohen Diskrepanzen bei der **Verfügbarkeit von Gewerbeflächen** und auch von **Wohnraum** (inkl. Preisniveau) zeigen bereits einen **notwendigen Handlungsbedarf aus Sicht der Unternehmen** auf. Das Angebot an Wohnraum bildet hierbei eine wichtige Grundlage auch für die Anwerbung von Fachkräften.

Grafik: Zufriedenheit und Wichtigkeit Aspekte Rechberghausen

Frage: Wie wichtig sind Ihnen / zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten in Rechberghausen?

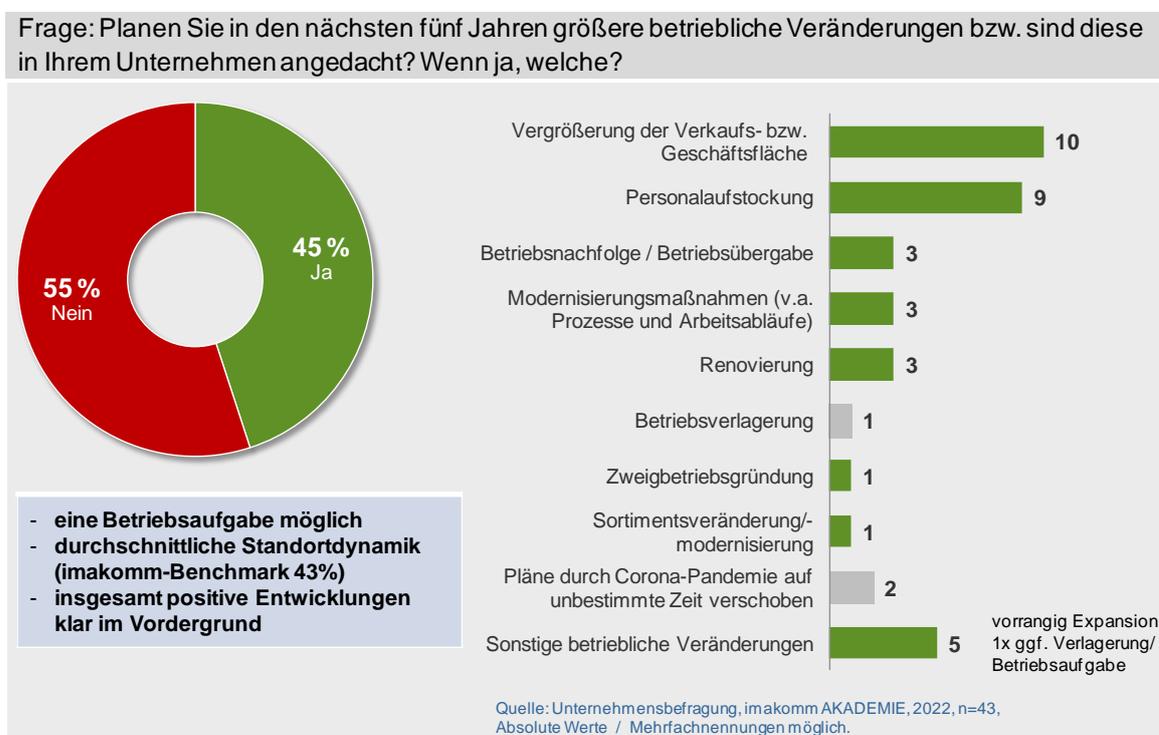


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

Planungen / Flächenbedarfe:

- Bei den befragten Unternehmen kann eine **durchschnittliche Entwicklungsdynamik** festgehalten werden. 45 % gaben an in den nächsten fünf Jahren betriebliche Veränderungen zu planen.
- Der absolut überwindende Teil der Planungen ist dabei positiver Natur und umfasst primär **Flächenerweiterungen sowie Personalaufstockungen**. Betriebsaufgaben oder Verlagerungen (bei einem Betrieb derzeit nur optional angedacht, nicht konkret geplant) wurden nicht angegeben.
- **Veränderte Planungen durch die Pandemie sind untergeordnet.**

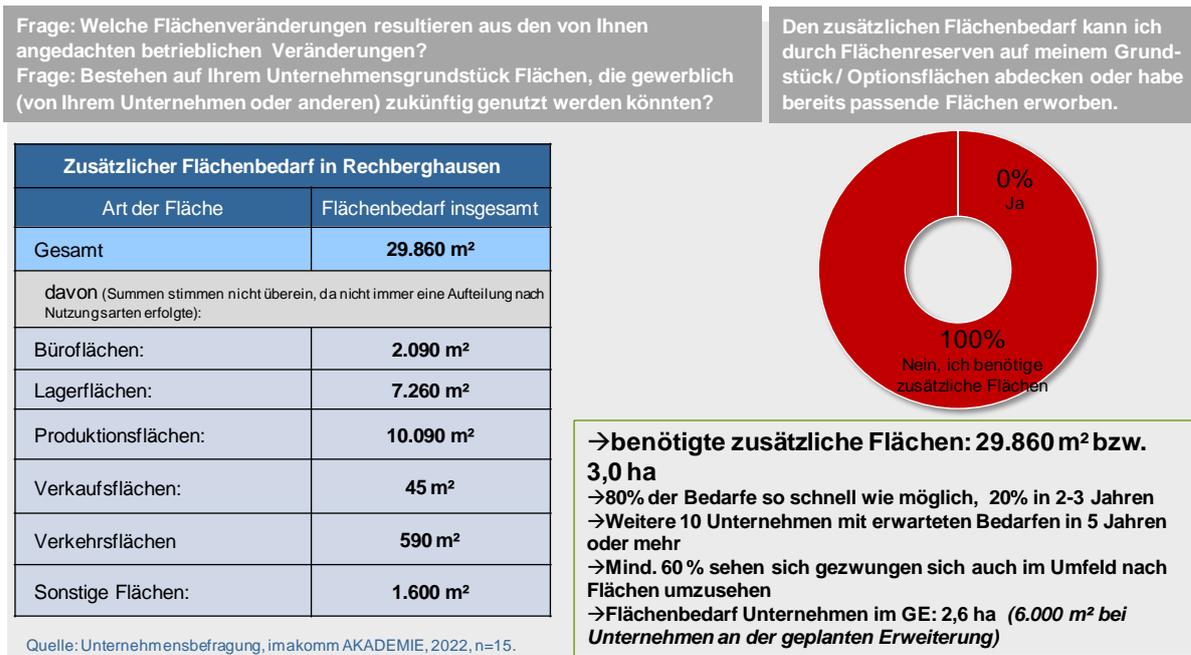
Grafik: Planungen betriebliche Veränderungen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

- Aktuelle **Flächenbedarfe** können von keinem der teilnehmenden Unternehmen durch Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Firmengelände oder durch bereits erworbene Flächen gedeckt werde. Allerdings besteht demgegenüber allein bei den Unternehmen, die an der Befragung teilgenommen haben, ohne weitere Hochrechnung, ein **Bedarf an Flächen von ca. 3,0 ha Gewerbeflächen**.
- Daneben zeigt sich auch eine **zeitliche Brisanz**. **80 % der Bedarfsfläche** wird **so schnell wie möglich** benötigt, 20 % in den kommenden 2-3 Jahren.
- Allein der **Flächenbedarf der Unternehmen im Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“** liegt bei **ca. 2,6 ha**.
- Aufgrund der fehlenden Planungsflächen als auch des engen zeitlichen Planungshorizonts, sehen sich bereits ca. **60 %** der Antwortenden gezwungen, sich **auch im Umfeld nach Flächen umzusehen**.

Grafik: Flächenbedarfe



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=15.

- Die Flächenbedarfe werden auch nochmals durch die **veränderten Anforderungen der letzten Jahre** unterstrichen, die bei der Mehrzahl der Antworten ebenfalls auf Expansion und zusätzliche Flächenbedarfe verweisen.

Grafik: Veränderte Anforderungen an den Unternehmensstandort



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022, Unternehmensbefragung Rechberghausen, n=43.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Die Unternehmen in Rechberghausen konnten auch in den letzten Jahren immer noch zu großen Teilen positive Entwicklungen verzeichnen. Gerade im verarbeitenden Gewerbe wurde auch in der Pandemie ein weiterhin positiver Entwicklungstrend festgehalten.
- Wesentliche Herausforderungen stellen aktuelle klassische Zukunftsthemen dar (Breitbandanbindung, Fachkräftemangel), aber auch gerade die vorhandenen Flächenreserven in Rechberghausen.
- Mehrere Unternehmen haben einen zeitnahen Bedarf an weiteren Gewerbeflächen angegeben, die gerade in Gewerbegebietslage Flächenbedarfe von ca. 2,6 ha ableiten lassen. Weiterhin sind kleinere Einheiten im Bereich der Büronutzungen von den Unternehmen angegeben worden.
- Insgesamt stellt sich der Standort wirtschaftlich zukunftsfähig und dynamisch dar, bedarf dazu aber auch eine Weiterentwicklung der wesentlichen Rahmenbedingungen.

- **Die Rückmeldungen der Unternehmen zeigen klar, dass eine Weiterentwicklung am Standort derzeit aufgrund der fehlenden Flächen erschwert wird und ggf. auch eine Abwanderung nach sich ziehen kann.**

3.4 Expertengespräche mit ortsansässigen Unternehmen

3.4.1 Methodik

Ausgehend von der Unternehmensbefragung, wurde mit fünf Betrieben mit einem Flächenbedarf ein vertiefendes Expertengespräch geführt, um die Bedarfe und Planungen im Detail einschätzen zu können. Da für die künftige Flächenentwicklung eine möglichst exakte Bedarfsabfrage der Betriebe vor Ort zielführend ist, wurde diese tiefergehende Methode gewählt. Die Unternehmen kommen aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe und stellen wesentliche Betriebe mit Bedeutung für den Gesamtstandort dar.

Per Telefon wurden fünf Einzelgespräche im Zeitraum April / Mai 2022 geführt. Die Gesprächspartner hatten jeweils eine Leitungsfunktion/ geschäftsführende Funktion der entsprechenden Betriebe, mit Sitz im Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“, inne.

Ergänzend zu den Angaben in der Unternehmensbefragung wurden zielgerichtete Fragen zu wesentlichen Aufgabenfeldern, dem Unternehmensstandort und künftigen betrieblichen Planungen, dem aktuellen und künftigen Flächenbedarf und den Standortanforderungen sowie zur Gemeinde und der Struktur des Gewerbegebiets selbst gestellt.

3.4.2 Wesentliche Ergebnisse

Jeder der fünf Betriebe hat seinen Firmensitz in Rechberghausen. Dieser Umstand bringt für vier von fünf Betrieben allerdings keine räumlichen Abhängigkeiten mit sich. **Kunden oder Zulieferer befinden sich nicht im Standortumfeld**, weshalb der **Erhalt der wirtschaftlichen Tätigkeit im Vordergrund** steht und die regionale Verbundenheit übersteigt. Eine emotionale Bindung, Verwurzelung, grundsätzliche Zufriedenheit, auch der Mitarbeiter*innen vor Ort, ist aber bei allen Betrieben gegeben, so dass eine Entwicklung am Standort gewünscht ist.

Bezüglich der **firmeneigenen Flächenauslastung** haben alle Betriebe ihre derzeitige Fläche **ausgereizt** und benötigen weitere Flächen mit einem Schwerpunkt im Bereich Produktion und Lager (inkl. Wartung und Pflege). In den letzten Jahren wurden noch vorhandene Flächen bebaut bzw. optimiert, z.B. durch neue Hochregallager. Aufgrund der angespannten

Lage sahen sich bereits drei von fünf Unternehmen gezwungen, zusätzliche Flächen außerhalb Rechberghausens anzumieten, so dass die Unternehmensprozesse zwischen unterschiedlichen Standorten koordiniert werden müssen. Diese kostenintensive Zwischenlösung können die Betriebe langfristig nicht fortführen, weshalb Erweiterungsbedarfe in Rechberghausen bestehen. Es sehen **vier der befragten Betriebe** als notwendig an **den Standort zu verlassen**, wenn keine weiteren Flächen in Aussicht gestellt werden können.

In Summe werden mindestens **circa 2,6 ha** in den nächsten fünf Jahren benötigt (davon über 95% **so schnell wie möglich**). Auf diesen zusätzlichen Flächen soll **insbesondere Produktion** stattfinden als auch die Lagerungen von Waren / Maschinen in Kombination mit Wartung bzw. Produktion. Zu beachten ist, dass die **Altstandorte** voraussichtlich weiterhin genutzt werden, also keine Verlagerung sondern eine Erweiterung am Standort stattfinden soll.

Die Betriebe stellen einheitliche **Anforderungen an den potentiellen Erweiterungsstandort** in Rechberghausen. Allen ist eine gute Zufahrt für schwere LKWs wichtig, sowie eine entsprechende Bodenbelastung und eine Innenhöhe der Gebäude von mindestens sechs bis zehn Metern. In Teilen ist eine 24/7 Produktion gegeben, aber ohne entsprechende Lärmemissionen. Infrastrukturell stellt eine ausreichende Breitbandanbindung einen wesentlichen Standortfaktor dar. Zudem haben alle Betriebe erklärt, dass ihnen eine **energieeffiziente und nachhaltige Bauweise wichtig** ist. Denn schon heute haben viele Betriebe energiesparende und alternative Techniken wie Photovoltaik-Anlagen umgesetzt, soweit es die derzeitige Bauweise (Traglast der Dächer) ermöglicht.

Grafik: Fazit Unternehmensgespräche

| Fazit | |
|--|---|
| Positive Ausgangslage | <p>Alle Betriebe wollen sich am Standort Rechberghausen weiterentwickeln (Emotionale Bindung / Verwurzelung / Grundsätzliche Zufriedenheit / Mitarbeiter vor Ort)</p> <p>Heutige Standorte: Energieeffizienz so weit wie möglich umgesetzt (v.a. PV Anlagen) Bei Neubauten: Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen wird von Allen angestrebt</p> <p>Räumliche Nähe zum jetzigen Hauptsitz ist klar gewünscht</p> |
| Weitere Rahmenbedingungen / Herausforderungen | <p>Altstandorte werden bei den meisten Betrieben voraussichtlich nicht frei, es handelt sich bei den Bedarfsflächen um zusätzliche Flächen für die Betriebe.</p> <p>Jetzt notwendige Flächen decken den akuten Bedarf, weitere Entwicklung sind noch nicht vollumfänglich absehbar, vermutlich noch mehr Fläche nötig.</p> <p>Flächenbedarf durch aktuelle Lieferengpässe / Materialbeschaffung in Teilen nochmals erhöht</p> <p>4 von 5 Betrieben haben aufgrund ihrer Tätigkeit keine regionale Abhängigkeit von Kunden oder Zulieferern, der Betrieb würde auch an anderen Standorten funktionieren. Der Erhalt der wirtschaftlichen Tätigkeit übersteigt somit die regionale Verbundenheit.</p> <p>4 Betriebe sehen sich gezwungen, den Standort zu verlassen, da ihr laufender Betrieb langfristig auf den derzeitigen Flächen nicht umsetzbar ist.</p> <p>Zum Teil klare Standortanforderungen in Höhe, Anfahrbarkeit, Bodenbelastung und ebene Fläche gegeben</p> |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022 auf Basis der Expertengespräche

Die Angaben der Unternehmen zeigen auf, dass vor Ort von wirtschaftlicher Seite klarer Bedarfe für eine Entwicklung (allein schon von innen heraus) gegeben sind. Grundsätzlich ergibt sich mit fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten die Gefahr einer Abwanderung leistungsfähiger ansässiger Betriebe, die auch Arbeitsplätze für die Einwohner vor Ort darstellen und wichtige Gewerbesteuer einbringen.

Die Analyse der Angebotssituation

4 Die Analyse der Angebotssituation: Gewerbeflächenbestand, Planungsflächen und Potenzialflächen

4.1 Qualitativer Gewerbeflächenbestand: Bewertung und Einordnung bestehender Gewerbegebiete

Gewerbegebiete sind heute nicht mehr als einheitliche Kategorie zu verstehen, sondern sind deutlich nach ihren Nutzungen, Strukturen und **spezifischen Charakteristika** zu unterscheiden. Ihnen lassen sich dadurch auch wesentliche **Standortanforderungen** zuordnen, die eben nach Typ, Lage und Nutzung deutlich variieren können. Dies hat neben der strategischen Ausrichtung neuer Gewerbegebietslagen auch Bedeutung für bestehende Gewerbegebietslagen, die gewollt oder historisch gewachsen **bestimmte Funktionen** einnehmen.

Standorttypologien charakterisieren unterschiedliche Arten von (Gewerbe-)Gebieten, die wiederum verschiedene Nutzergruppen ansprechen. So variieren je nach Standorttypologie der **Unternehmensbesatz** (bspw. Dienstleister oder Produktionsbetriebe) und die **städtebauliche Charakteristik und Gestaltung** (historisch gewachsen, hoher bzw. geringer Grünflächenanteil und Aufenthaltsqualität), ebenso die **Lage** (integriert oder verkehrsgünstig mit überörtlicher Anbindung).

Die **Gemeinde Rechberghausen verfügt über eine zusammenhängende Gewerbegebietslage** in südlicher Ortsrandlage (**Gebiet „Vor dem Lindach“**) **das als klassisches Gewerbegebiet eingestuft werden kann.**

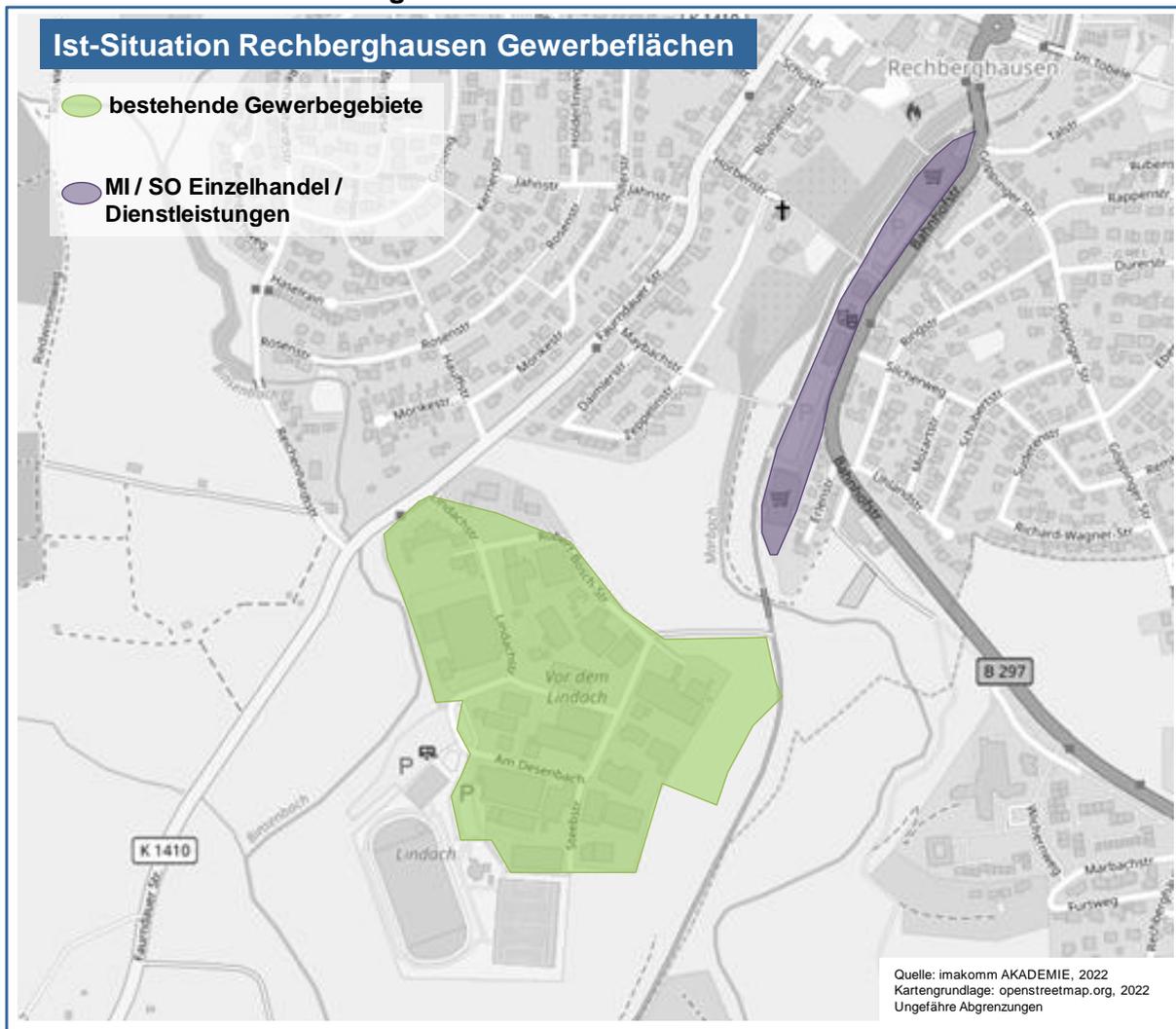
Im Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ ist eine **Durchmischung unterschiedlicher Branchen** gegeben, Fokus liegt auf dem **Baugewerbe** sowie dem **Verarbeitenden Gewerbe** (Stahl- und Metallbau, Maschinenbau, Fahrzeugbau, Elektrotechnik).

Das Gebiet wurde in den letzten Jahren durch kleine Arrondierungen nach Osten und Süden erweitert, die Flächen sind aber bereits belegt oder überplant. Das Gebiet ist nach Norden und Westen v.a. aufgrund der Topographie entsprechend begrenzt, nach Süden grenzen die örtlichen Sportplätze inkl. hierzu geplanter Entwicklungsflächen an das Gewerbegebiet an.

Weiterhin besteht entlang der **Bahnhofstraße** eine vorrangige **Einzelhandelslage**, durchmischt mit Dienstleistungsnutzungen. Der Bereich ist als Mischgebiet und Sondergebiet ausgewiesen und bildet somit keinen klassischen Gewerbegebietsstandort.

In den bestehenden Gewerbe- und Handelslagen bestehen aktuell **keine weiteren Freiflächen**, die eine weitere Nachverdichtung ermöglichen würden. Die Flächen sind bereits ausgelastet oder werden aktuell einer neuen Nutzung zugeführt. Auch sind keine Potenziale in privater Hand mehr gegeben, die aufgrund fehlender Verkaufsinteressen oder eine entsprechenden Flächenbevorratung nicht genutzt werden.

Grafik: Ist-Situation Rechberghausen Gewerbeflächen

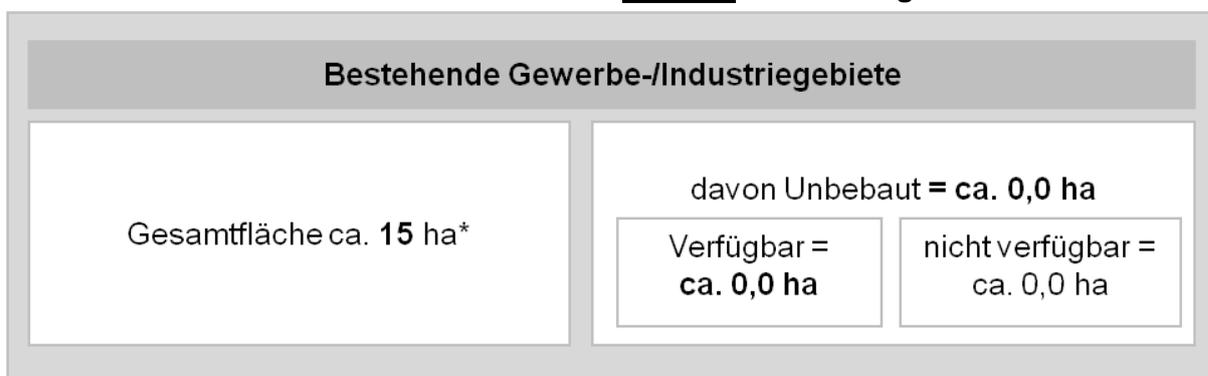


Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

4.2 Quantitativer Gewerbeflächenbestand

Aktuell wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für die Gemeinde Rechberghausen (Stand 2020) eine Bodenfläche von insgesamt 640 ha ausgewiesen. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen machen hiervon insgesamt einen Anteil von 28,3 % aus, was 182 ha entspricht. Der Umfang von **Industrie- und Gewerbeflächen** liegt bei 15 ha (Anteil von 2,3 % an der gesamten Bodenfläche)¹.

Grafik : Zentrale Daten zum Gewerbeflächenbestand in Rechberghausen



Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2022 auf Basis von Angaben der Gemeinde Rechberghausen und eigenen Analysen

*Industrie- und Gewerbefläche 2020, Statistisches Landesamt Baden Württemberg.

Es zeigt sich:

- In Rechberghausen sind heute **keine verfügbaren Freiflächen im Bestand** mehr vorhanden, die weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen ermöglichen.
- Noch unbebaute, verfügbare Flächen wurden bereits für Erweiterungsbedarfe bestehender Betriebe veräußert.
- Zudem sind auch keine Flächen ohne Verfügbarkeit (z.B. Brachflächen, keine Veräußerungsabsichten) gegeben.

→ Es fehlen Flächen für eine flexible Reaktion auf Erweiterungsbedarfe und Anfragen! Dies betrifft v.a. klassische Gewerbegebietsnutzungen (Produktion, Handwerk) für die heute keine Flächenpotenziale mehr bestehen.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Abgerufen im März 2022.

4.3 Planungsflächen im Gemeindegebiet

Neben der Betrachtung von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand, sind wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten aktuell ungenutzte Flächen, die aber ggf. schon im Flächennutzungsplan (=vorbereitende Bauleitplanung) für eine entsprechende gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. → Planungsflächen gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen

Ergänzend ist in Rechberghausen eine Betrachtung weiterer Flächen notwendig, die heute zum einen durch eine andere Nutzung verwendet werden → weitere Potenzialflächen Innenbereich bzw. mögliche Standorte im Außenbereich noch ohne gegebene Bauleitplanung → weitere Potenzialflächen noch ohne offizielle Planung.

Diese Abstufung ist letztlich notwendig, da die Hürden, Planungsschritte und damit notwendigen Zeitfenster durch die unterschiedlichen Rahmenbedingungen klar variieren und für eine weitere Umsetzung zu berücksichtigen sind.

Grafik: Zentrale Daten zu den Planungsflächen (Gemeinde Rechberghausen)

| Planungsflächen (= gewerbliche Planungsflächen, die noch nicht realisiert sind) | |
|--|--|
| voraussichtlich verfügbare Planungsflächen Gewerbliche Bauflächen = ca. 0,0 ha | auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbare Planungsflächen Gewerbliche Bauflächen = ca. 0,45 ha Flächen schon entsprechend für Bestandserweiterungen eingepplant oder nicht solitär nutzbar |
| voraussichtlich verfügbare Planungsflächen Gemischte Bauflächen = ca. 0,0 ha | auch mittelfristig nicht (mehr) verfügbare Planungsflächen Gemischte Bauflächen = ca. 0,0 ha |
| Weitere Potenzialflächen Innenbereich (derzeit mit anderem Nutzungszweck) | |
| Denkbare gewerbliche Potenzialflächen = ca. 1,2 ha Wohnmobilstellplatz: 0,4 ha Sportentwicklungsfläche: 0,8 ha | Verfügbare gemischte Potenzialflächen = ca. 0,0 ha |
| Weitere Potenzialflächen noch ohne offizielle Planung | |
| gewerbliche Potenzialflächen = ca. 2,3 ha | gemischte Potenzialflächen = ca. 0,0 ha |

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2022 | auf Basis von Angaben der Gemeinde Rechberghausen und eigenen Analysen.

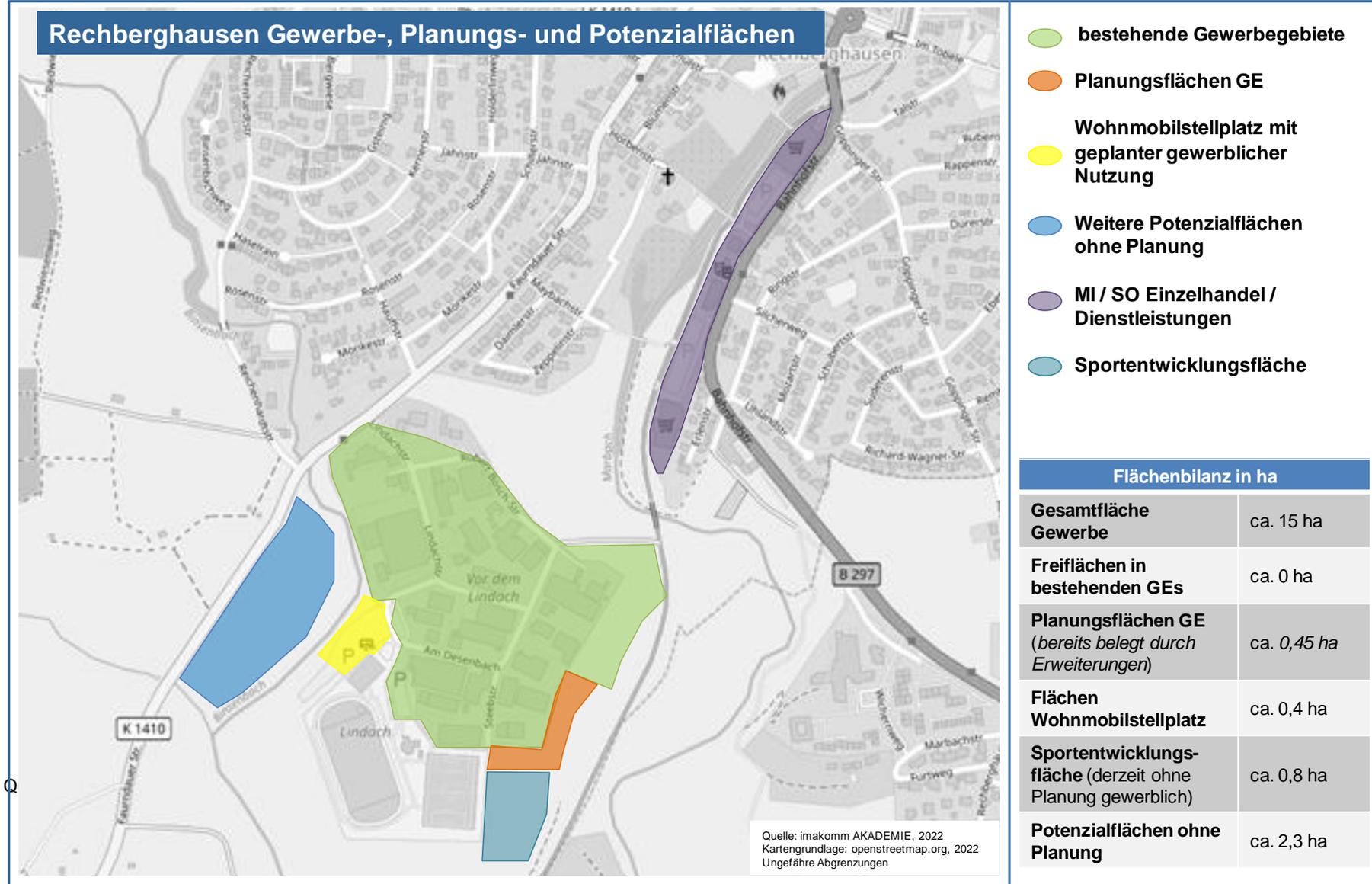
Es zeigt sich, dass **keine Planungsflächen** im Sinne von gewerblichen wie auch gemischten Bauflächen mehr für eine Entwicklung **bestehen**, die schon im Flächennutzungsplan entsprechende Berücksichtigung finden. Letzte Reserven befinden sich hier derzeit bereits in der Umsetzung und sind für Bestandserweiterungen berücksichtigt.

Weitere **Potenzialflächen** sind grundsätzlich gegeben, diese sind derzeit aber für andere Nutzungen vorgesehen. Die Bedarfe und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sind daher entsprechend abzuwägen. Die als Wohnmobilstellplatz und Sportentwicklungsfläche vorgesehenen Flächen grenzen aber grundsätzlich an die bestehende Gewerbegebietslage an und sind über diese zu erschließen.

Die berücksichtigte weitere Standortlage am Ortsausgang (Potenzialfläche ohne formelle Planung) stellt eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne entsprechende bestehende Planung dar. Eine genaue Prüfung der Nutzbarkeit erfolgte noch nicht, ggf. wäre auch eine weitere Standortalternativenprüfung notwendig.

Diese Ausgangssituation führt aktuell dazu, dass derzeit keine Flächen für eine kurzfristige Umsetzung gegeben sind, da sämtliche Potenziale einen längeren Planungsvorlauf benötigen. **Anfragen** (Neuansiedlung als auch großflächige Erweiterungen) durch ansässige als auch externe Betriebe können **nicht bedient** werden. Eine flexible Reaktion auf aktuelle Bedarfe ist nicht möglich.

Grafik: Gewerbegebietslagen, Planungs- und weitere Potenzialflächen Rechberghausen



4.4 Bilanz Gewerbeflächenbestand

- Rechberghausen verfügt im Bestand über **keine** weiteren **gewerblichen Entwicklungs- und Potenzialflächen**.
- Derzeit **in Umsetzung befindliche Flächenentwicklungen** sind bereits als **Erweiterungsflächen** eingeplant oder verfügen über keinen direkten Straßenanschluss und sind somit als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe mit gegebenen Bedarfen vorgesehen.
- Letzte **noch gegebene Brachflächen** im Bestand wurden kurzfristig bereits an Bestandsunternehmen mit Erweiterungsbedarf **veräußert** und weisen somit **keine Verfügbarkeit** auf.
- **Weitere in Diskussion stehende Flächen** sind nach aktueller Planung noch für **andere Nutzungen vorgesehen oder unterliegen noch keiner Planung (somit keine kurzfristige Nutzbarkeit)**.
- Eine klare Abwägung der Bedarfe im Einklang mit der möglichen Flächenentwicklung ist auf dieser Basis notwendig.
- **Aktuell bestehen keine Handlungsmöglichkeiten weitere kurzfristige Bedarfe decken zu können.**

Der Gewerbeflächenbedarf

5 Der Gewerbeflächenbedarf

5.1 Angewandte Prognoseverfahren

Wie im Kapitel „Methodik“ dargestellt, wurden mehrere Verfahren zur Prognose angewandt, um methodische Schwächen der einzelnen Verfahren durch eine **Mehrfachplausibilität** auszugleichen und belastbare Daten zu Ansiedlungspotenzialen für/in Rechberghausen zu erhalten.

Grafik: Prognoseverfahren Gewerbeflächenentwicklung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Details zu Umsetzung der angewandten methodischen Verfahren sind den Ausführungen im **Anhang** zu entnehmen.

5.2 Ergebnisse der Prognoseverfahren

Vorbemerkung:

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende (angepasste) und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung. Sowohl die Entwicklung ansässiger Unternehmen als auch eine kurzfristige Reaktion auf die Anfrage neuer leistungsfähiger Unternehmen sind ohne vorhandene Angebote an planungsreifen Flächen nicht möglich. Dies kann neben der Nichtrealisierung von Ansiedlungen auch zum Wegzug bestehender Betriebe führen, wenn am Standort keine adäquaten Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Unternehmensentwicklung mehr gegeben sind. Strategisch gesehen ist hier frühzeitig eine Planung für die langfristige Entwicklung anzustreben, da die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung (Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne mit allen begleitenden Untersuchungen) nicht selten mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

5.3 Gewerbeflächenbedarf gesamt

a) Ableitung der Prognoseergebnisse:

Folgende **Übersicht** zeigt die **Näherungswerte aus den verschiedenen Prognoseverfahren für Rechberghausen** auf.

Grafik: Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf für Rechberghausen

| <u>Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen in ha bis 2035</u> | | |
|--|---|---|
| <u>Ansatz 1:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells | <u>Ansatz 2:</u> Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe, Nachfrage und aktuelle Bedarfe | Flächenbedarf GESAMT in ha (Mittelwert Ansätze 1 & 2) |
| 1,5 – 2 ha | 3 – 3,5 ha | 2 – 2,5 ha |

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2022.

b) Auswertung der Ergebnisse: Ansätze Gesamtbedarf Gewerbeflächen:

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Bedarfe nach **Ansatz 1**, also gemäß dem statistischen Rechenmodell, am geringsten ausfallen. Bei der Gemeindegröße von Rechberghausen und den gegebenen Rahmenbedingungen (eher geringen Anteil der Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen v.a. Verarbeitendes Gewerbe) sind bei dem Rechenmodell erfahrungsgemäß geringe Bedarfsermittlungen gegeben. Der **Ansatz 2** basiert auf den Entwicklungen in Rechberghausen der letzten Jahre. Unter den Rahmenbedingungen, dass die Entwicklung der Gewerbeflächen in den letzten Jahren in Rechberghausen unterdurchschnittlich einzuschätzen war und weiterhin keine Flächenanfragen von außen Berücksichtigung gefunden haben, da diese aufgrund fehlender Flächen nicht dokumentiert wurden, ergibt sich für das Gesamtergebnis eine eher moderate Einschätzung.

Unter Berücksichtigung des Mittelwerts der Ansätze 1 und 2, **liegt der Bedarf an Gewerbeflächen bis 2035 bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei rund 2 – 2,5 ha Gewerbefläche**. Die Mittelwerte stellen eine **Annäherung an die tatsächlichen Bedarfe** dar. Aufgrund der Ausgangslage in Rechberghausen und den hohen internen Bedarfen an Erweiterungsflächen zeigt sich aber bereits, dass diese Prognosemodelle auch mit den realen Bedarfen vor Ort in Einklang zu bringen sind. Vor diesem Hintergrund werden beide Ergebnisse in die weiteren Überlegungen eingebunden.

Grafik: Annäherung Gewerbeflächenbedarf für Rechberghausen

| Gesamtübersicht | Flächenbedarf Gewerbeflächen in Rechberghausen | |
|---|--|---|
| Flächenbedarf 2035 gemäß Bedarfsprognose | ca. 2 – 2,5 ha | |
| Flächenbedarf Gewerbeflächen gemäß Unternehmensbefragung (für nächste 5 Jahre) endogen | ca. 2,6 ha | |
| | Planungsflächen | Flächenbilanz (Planungsflächen gegenübergestellt mit den endogenen Bedarfen) |
| Verfügbare Flächen innerhalb bestehender B-Plan-Gebiete | ca. 0,0 ha | |
| Verfügbare Planungsflächen Gewerbegebiete (FNP) bzw. Flächen für die ein Bauleitplanverfahren angestrebt wird | ca. 0,0 ha | |
| | Potenzialflächen | Flächenbilanz (aufsummiert zum Gesamtbedarf) |
| (Möglicherweise) verfügbare Flächen zur Nachverdichtung mit anderem Nutzungszweck | ca. 1,2 ha ca. 0,4 ha Wohnmobilstellplatz ca. 0,8 ha Sportentwicklungsfläche | 2,6 ha – 1,2 ha = 1,4 ha → Bedarf geht über Bestand hinaus |
| Potenzialfläche ohne Planung | ca. 2,3 ha | 2,6 ha – 1,2 ha – 2,3 ha = -0,9 ha → geht als Gesamtsumme über den Bedarf hinaus |
| Grundsätzlich könnte durch eine Entwicklung aller betrachteten Flächen eine quantitative Deckung der Bedarfe erreicht werden. Allerdings ergibt sich für die Potenzialflächen keine kurzfristige Verfügbarkeit und ein Abgleich der Bedarfe der Unternehmen mit den Standortrahmenbedingungen stellt hier ebenfalls eine wichtige Grundlage für die Realisierbarkeit dar. | | |

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2022.

Einordnung der Ergebnisse:

Annahmen und Methodik: Es bleibt zur Einordnung der Ergebnisse nochmals zu betonen, dass die Ermittlung / Prognose der Flächenbedarfe letztlich in allen Modellen methodisch mehr oder weniger auf einer Fortschreibung der Entwicklungen der Vergangenheit beruht. Rechberghausen konnte in den letzten Jahren nur im geringen Umfang gewerbliche Flächenentwicklungen vorantreiben (auch aufgrund weniger potenziell denkbarer Entwicklungsflächen) und hat auch bewusst keine Vermarktung oder Bestrebung weiterer Ansiedlungen von außen betrieben.

Bedeutung der Prognosewerte: Auf Basis der Ergebnisse wurde ein realistischer **Mittelwert** ermittelt, der einen **Anhaltswert bezüglich der realen Bedarfe** (grundsätzlich endogene und exogene Bedarfe) geben soll. Eine starre Ausrichtung auf einen solchen Anhaltswert quasi als festen Zielwert oder gar als Obergrenze ist dabei aber zu vermeiden, da Flächenentwicklungen auch immer auf aktuelle Anfragen, Entwicklungsanfragen von Bestandsunternehmen und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung abzustimmen sind. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für die nächsten ca. 15 Jahre**. Weiterhin sind strategi-

sche Planungen auch **über den Betrachtungshorizont 2035** hinaus zu sehen, da bis zur Realisierung Entwicklungs- und Genehmigungszeiträume zu beachten sind, so dass Überlegungen mit langem Vorlauf anzudenken sind, um entsprechend auch zukünftig aktiv auf Bedarfe reagieren zu können.

Direkter Handlungsbedarf gerade für kurzfristige endogene Bedarfe: In Rechberghausen kann von einem **Bedarf an Gewerbeflächen von insgesamt ca. 2 - 2,5 ha** bis 2035 ausgegangen werden. Grundsätzlich sind diese Bedarfe aber bereits für den endogenen Bedarf der nächsten 5 Jahre zu erwarten, die Bedarfe werden somit insgesamt eher höher ausfallen. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Bedarfe nicht gedeckt werden können, die gerade in den gewerbeflächennachfragenden Branchen kurzfristig bestehen.

Implikationen für eine räumliche Strategie:

Es gilt somit:

- Grundsätzliche **strategische Entscheidungen** zu treffen, **welche Entwicklungen vor Ort noch gewollt sind** und weiter verfolgt werden sollen. Hierzu sind zeitnah entsprechende Planungsschritte einzuleiten.
- **Es sind Standortalternativen für Branchen zu suchen, die nicht ausschließlich in GE-Lagen zu realisieren sind**, ggf. auch zur Stärkung des Ortskerns und sonstiger Aufwertung im Gemeindegebiet.
- **Nachverdichtung** in den bestehenden Gewerbegebietslagen ist weiterhin kontinuierlich aktiv zu verfolgen. Dies kann aufgrund der fehlenden Potenziale in Rechberghausen aber keine Bedarfsdeckung mit sich bringen.

5.4 Gewerbeflächenbedarf Ansatz Mischflächen: Prognoseverfahren GIFPRO

In den Berechnungen nach GIFPRO werden die Beschäftigten aus den Bereichen **Handel, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen** nur zu max. 40% in die Bedarfsberechnungen aufgenommen. Dies ist auch strategisch sinnvoll, da es **nicht anzustreben** und notwendig ist, **sämtliche nicht störenden Nutzungen an gewerbliche Standorte zu lenken**. Diese Branchen können einen wesentlichen Beitrag zur gesamten Standortattraktivität und gerade auch **als wichtige Ortskernnutzungen eine hohe Bedeutung** einnehmen. Dies heißt für den Gesamtstandort nicht, dass nicht auch weitere **zusätzliche Bedarfe** zu erwarten sind, die eben nach der Methodik nicht Gewerbeflächenrelevant einzustufen sind. Deshalb wurden Potenziale für weitere Flächen für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Handel, Gastgewerbe (u.a. für MI-/MK-Flächen) anhand des **angepassten Prognoseverfahrens auf Basis des GIFPRO-Modells berechnet**.

Diese Potenziale umfassen Flächenbedarfe für Handel und Gastgewerbe sowie den Dienstleistungssektor (methodischer Ansatz: Potenziale an Beschäftigten, die nicht den gewerbeflächenbeanspruchenden Personen zugeordnet werden und damit im klassischen GIFPRO-Ansatz keine Berücksichtigung finden; s. auch Erläuterungen Methodik im Anhang).

Grafik: Prognostizierter Bedarf Dienstleistungssegment

| Zusätzlicher Flächenbedarf für nicht störendes Gewerbe und insbesondere Dienstleistungen die auch für MI-/MK-Flächen, Sonstige Lagen in Frage kommen können | |
|---|------------|
| <p><u>Ansatz Mischflächen / Innenbereich / Stadteingänge:</u> Angepasstes Prognoseverfahren auf Basis des GIFPRO-Modells</p> <p><u>Ergänzende Erläuterung:</u> <i>Bedarfe durch weitere Beschäftigte in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen</i> <i>Unternehmen dieser Branchen tragen heute letztlich zur Belebung und Attraktivierung gerade von Innenstädten bei und sind auch in sonstigen Bereichen von Mischgebieten und unbeplanten Innenbereichen vorzufinden.</i> <i>Ziel immer auch Nutzungen an zentrale Standorte im Gemeindegebiet zu lenken, um intakte Nutzungsmischung zu gewährleisten, die heute immer mehr Klein- und Mittelstädte sowie Gemeinden vor wesentliche Herausforderungen in der Entwicklung stellen.</i></p> | 1,5 - 2 ha |

Quelle: Eigene Berechnungen imakomm AKADEMIE, 2022.

Es ergeben sich **zusätzliche Bedarfe** in Höhe von **1,5 - 2 ha**. Hier bleibt zwar zu berücksichtigen, dass gerade in Dienstleistungsbranchen mit Büronutzungen **keine direkte Übertragbarkeit auf die Fläche in Hektar aufgrund von mehrgeschossigen Bauweisen**, möglich ist. Es zeigt aber, dass auch weitere Entwicklungen im weiteren Gemeindegebiet angestrebt werden können, die eben nicht unbedingt in den Gewerbegebieten angesiedelt werden müssen. Denn grundsätzlich bestehen Bedarfe auch in Branchen, deren Beschäftigte nicht als vorrangig gewerbeflächennachfragend eingestuft werden (siehe TBS-GIFPRO Ansatz, z.B. sonstige Dienstleistungen). Diese Ergebnisse bestätigen auch die Angaben in der Unternehmensbefragung. Wichtig ist dabei, dass die **Bedarfe keine feste Obergrenze** darstellen, sondern als Anhaltswert zusätzlicher Bedarfe zu verstehen sind.

Zusätzlich zu den künftigen Bedarfen an Gewerbeflächen in Höhe von 2 – 2,5 ha benötigt die Gemeinde Rechberghausen weitere Flächen für nicht störendes Gewerbe, insbesondere Dienstleistungen (unternehmensbezogene und personenbezogene Dienstleistungen), Handel, die in Mischgebieten oder im Ortskern in Frage kommen können und hier zusätzlich Frequenz und eine Standortstärkung mit sich bringen können und dazu auch zu nutzen sind. Die Flächenbedarfe von 1,5 – 2 ha können nicht direkt auf einen Grundstücksbedarf umgerechnet werden, zeigen aber durchaus erhöhte Zusatzbedarfe für die nächsten Jahre auf.

5.5 Fazit der Prognosen & Implikationen für die künftige Strategie

In der Gesamtbilanz kann für die Gewerbeflächenentwicklung in Rechberghausen festgehalten werden:

- Bis 2035 ist von weiteren gewerblich zu nutzenden Flächenbedarfen für die Gemeinde Rechberghausen gemäß **Bedarfsprognose** auszugehen, von:

2 – 2,5 ha **GE-Flächen**

1,5 – 2 ha **MI- / MK-Flächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen,
Handel, Gastgewerbe**

- Allerdings zeigt sich im Rahmen der erfolgten Unternehmensbefragung und ergänzender Gespräche, dass dieser Bedarf (ca. 2,6 ha Bedarf für GE-Flächen) bereits als **Erweiterungsfläche** für die **ansässigen Unternehmen** für die nächsten 5 Jahre benötigt wird. Die Gemeinde erfährt somit aktuell eine **überdurchschnittliche Dynamik**, so dass beide Ergebnisse in die weiteren strategischen Überlegungen einzubinden sind.
- Der ermittelte **Bedarf** für die **nächsten 5 Jahre gemäß Unternehmensbefragung** beträgt:

2,6 ha **GE-Flächen**

0,4 ha **MI- / MK-Flächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen,
Handel, Gastgewerbe**

- Es zeigt sich im Abgleich mit den vorhandenen Flächenreserven: Die **Flächenbedarfe können über die aktuell noch bestehenden Reserveflächen im Bestand und Planungsflächen laut FNP nicht abgedeckt werden**, so dass ein **Handlungsbedarf für die weitere Flächenentwicklung** besteht und Planungen für eine weitere Flächenentwicklung zeitnah begonnen werden müssen.

Die Strategie

6 Die Strategie: Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Rechberghausen – räumlich und inhaltlich

Die Strategie des vorliegenden Konzeptes wurde mit dem Auftraggeber und dem Gemeinderat im Prozess abgestimmt und auf dieser Basis auch weiter angepasst. Es liegt damit eine akzeptierte Strategie vor. Es handelt sich vereinbarungsgemäß nicht um eine Detailbewertung der einzelnen Potenzialstandorte, sondern um eine grundlegende strategische Betrachtung auf deren Basis politische Entscheidungen getroffen werden sollen.

6.1 Entwicklungsszenarien

Grundsätzlich könnten für Rechberghausen **verschiedene Ansätze** bezüglich der Gewerbeentwicklung verfolgt werden. Diese stellen eine Bandbreite aus klarer Tendenz zum Flächensparen bis hin zu einem angestrebten Wirtschaftswachstum durch die Schaffung von neuen Gewerbeflächen dar. Die folgende Übersicht stellt zusammengefasst die wesentlichen strategischen Richtungen dar sowie deren zu erwartenden Folgen. Die Übersicht ist hierbei nicht abschließend zu verstehen sondern als Übersicht der denkbaren Entwicklungsszenarien.

| Ansätze / Szenarien | Einordnung / erwartbare Folgen / Überlegungen |
|---|---|
| <p>Restriktiv: Keine weiteren Entwicklungen gewerblicher Fläche vorantreiben, sondern auf den heutigen Bestand begrenzen</p> | <p>Bestehende Bedarfe können nicht gedeckt werden, da weitere Flächen für eine Nachverdichtung kaum noch gegeben sind. <u>Folge:</u> Mehrere ansässige Unternehmen mit Schlüsselfunktion für die wirtschaftliche Stärke von Rechberghausen mit zeitnahen Bedarfen, Gefahr einer Orientierung von Unternehmen auch ins weitere Umland klar gegeben, Bedarfe werden so nicht gedeckt werden können – auch nicht mit Bestrebungen einer Nachverdichtung</p> |
| <p>Moderat: Angepasste Flächenentwicklung mit Blick auf die örtlichen Bedarfe anstreben ohne weiteres Wachstum der Wirtschaft von außen zu forcieren</p> | <p>Ausweisung weiterer Flächen mit Blick auf die örtlichen Bedarfe, so dass die Unternehmen die notwendigen Erweiterungen vornehmen können. Es muss eine Abwägung erfolgen, welche Bedarfe hier den größten zeitlichen Druck haben, da eine zeitnahe Deckung aller Bedarfe im Innenbereich kaum leistbar ist, die Neuausweisung weiterer Flächen wäre dazu notwendig. <u>Folge:</u> Möglichkeit dem örtlichen Gewerbe seine Entwicklung am Standort zu ermöglichen, so dass die Wirtschaft im Bestand erhalten und weiter gestärkt wird. Da die zeitlichen Planungen aber wahrscheinlich nicht im vollen Umfang bedient werden können, ist selbst hier die Gefahr einer Abwanderung gegeben, wenn potenzielle Flächen an einzelne Unternehmen vergeben werden. Grundsätzlich müssten aber weitere Planungen (Außenbereich) zeitnah angestoßen oder entschieden werden.</p> |
| <p>Umfassend: Auf Wachstum orientierte Entwicklung, die neben Flächenentwicklungen für örtliche Bedarfe auch Flächen für attraktive Neuan siedlungen ermöglicht.</p> | <p>Umsetzung notwendiger Rahmenbedingungen, um attraktive Anfragen von außen an den Standort zu bringen und sich so weiter zu stärken. Grundsätzlich ist mit einer entsprechenden Flächenentwicklung auch dieses Ziel verfolgbar, sollte aber klare Vorgaben für eine Standortvergabe beinhalten. <u>Folge:</u> Dies würde eine längerfristige strategische Ausrichtung mit Reserven ermöglichen statt immer nur zu reagieren. Eine weitere wirtschaftliche Stärkung ist zu erwarten.</p> |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Empfehlenswert bleibt, nach aktueller Analyse und mit Blick auf die Flächenbilanzen, **eine in Tendenz moderate / angepasste Entwicklung**, die v.a. die überdurchschnittlichen Bedarfe der Unternehmen vor Ort in den Fokus nimmt. Diese Empfehlung schließt auch die Ausgangssituation ein, dass die verfügbaren Flächen für eine Weiterentwicklung rar und von der Topographie am Standort beeinflusst sind.

Ohne eine Flächenentwicklung besteht die klare **Gefahr eines Abwanderns von Gewerbebetrieben** vom Standort in das weitere Umland und die damit verbundene Standortschwächung. Es handelt sich somit nicht nur ausschließlich um die nicht umsetzbare Ansiedlung neuer Unternehmen sondern vielmehr um den Wegfall leistungsfähiger Unternehmen mit bestehendem, teils langjährigen, Standortbezug.

Grundsätzlich ist in diesem Rahmen zu entscheiden, ob das Ziel verfolgt werden soll, sich von der aktuell gegebenen vorrangigen Reaktion auf dringende Bedarfe in eine Situation zu orientieren, die ein **aktives Handeln** ermöglicht, das heißt, dass **langfristig eine leichter und angepasster Angebotsüberhang** besteht, mit den direkt auf örtliche Bedarfe leistungsfähiger Betriebe und ggf. auch auf attraktive Anfragen reagiert werden kann. Dies kann nur mit einer weiteren Flächenentwicklung und idealerweise mit einem städtischen Zwischenerwerb erreicht werden. Eine Umsetzung der Flächen kann dann auf Basis realer Bedarfe geplant werden und eine hohe Flächenauslastung und zukunftsfähige Rahmenbedingungen über entsprechende Planungen und Festsetzungen gesichert werden.

Für die Umsetzung eines entsprechenden Szenarios ist eine **räumliche und inhaltliche Strategie wesentlich**. Diese bezieht sich zum einen auf denkbare Standorte, aber auch jeweils hier realistische Branchen und Unternehmen, denn Standortanforderungen lassen nicht jede Entwicklung an jedem Standort zu (Größe, Schnitt, Anbindung, Emissionen...). Diese Überlegungen werden in den folgenden Kapiteln entsprechend erörtert.

6.2 Räumliche Strategie

Wie die Analyse und Bedarfsprognose belegt haben, stehen in Rechberghausen **in bestehenden Gewerbegebietslagen nur noch sehr begrenzt freie Flächen für eine weitere Bestandsentwicklung zu Verfügung**, um auf gewerbliche Erweiterungs- oder Ansiedlungsanfragen reagieren können. Innenentwicklungspotenziale im Sinne von gewerblichen Entwicklungsflächen sind kaum noch gegeben, aktuelle kleinere Erweiterungen sind bereits verplant.

Grundsätzlich ist eine **Nachverdichtung** natürlich **immer anzustreben**, das heißt eine intensive Flächenausnutzung, wie sie heute schon von zahlreichen Unternehmen verfolgt wird ist immer zu verfolgen, wie auch bei Wegfall von Betrieben ist eine Nachbelegung wesentliches Ziel sein sollte.

Nichts destotrotz ist im Bestand eine Bedarfsdeckung – allein des endogenen Bedarfs der örtlichen Unternehmen - nicht gegeben.

Aufgrund der knappen verfügbaren Flächen wird eine **Konzentration von nicht störendem Gewerbe / nicht gewerbeflächennachfragenden Branchen an sonstigen Standorten** (Mischgebiete, Ortskern) immer wesentlicher, um die Flächen im Gewerbegebiet Unternehmen mit entsprechenden Bedarfen anbieten zu können. Diese machen aber in Rechberghausen nur einen kleinen Anteil der Bedarfe aus, während der Schwerpunkt der Bedarfe in Branchen mit Bedarf nach Gewerbeflächen liegt.

Grafik: Flächenbilanz

| Bedarfe | | |
|---|-----------------------|---|
| Flächenbedarf 2035 in ha laut Prognosen | 2 – 2,5 ha | → Grundsätzlich endogener und exogener Bedarf |
| Flächenbedarf Unternehmensbefragung | mind. 2,6 ha (nur GE) | → Ausschließlich kurzfristiger endogener Bedarf → überdurchschnittliche Bedarfe und Dynamik bei Ihnen vor Ort! |
| Potenziale | | |
| Verfügbare Flächen in ha (bestehende GE / Planungsflächen FNP) | 0 ha (0 / 0) | → Bedarf kann nicht gedeckt werden  |
| Weitere Potenzialflächen in ha ohne gewerbliche Planung (Innenentwicklungspotenziale mit anderem Nutzungszweck */ Denkbare Entwicklungsflächen ohne Planung**) | 3,5 ha (1,2 / 2,3) | → Würde insgesamt den Bedarf decken – rein quantitativ → aber noch unabhängig von Rahmenbedingungen– v.a. auch Topographie  |
| → Gerade für die nächsten Jahre besteht Handlungsbedarf, da die örtlichen Bedarfe im Bestand nicht gedeckt werden können → auch bei aktuellen Planungsflächen ist keine Bedarfsdeckung zu erreichen, so dass grundsätzliche Entscheidungen zu Flächenentwicklungen zu treffen sind | | |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

* Sportentwicklungsfläche, Wohnmobilstellplatz

** Flächen Faurndauer Straße ohne bestehende Planung

Mit einer Entwicklung aller in Betracht kommenden Flächen, würde sich eine Deckung für die Bedarfe der nächsten 5 Jahre abzeichnen – rein quantitativ.

Die Größe der Flächenpotenziale, die Lage sowie die weiteren Rahmenbedingungen werden hier aber ergänzende Überlegungen zu den Flächen nach den Einzelbedarfen der örtlichen Unternehmen / Branchen und sonstigen Standortanforderungen notwendig machen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich auch Überlegungen der Umsetzbarkeit nach Zeitstufen sowie auch der räumlichen Verteilung nach Branchen (soweit sinnvoll).

6.2.1 Strategie nach Standortlagen

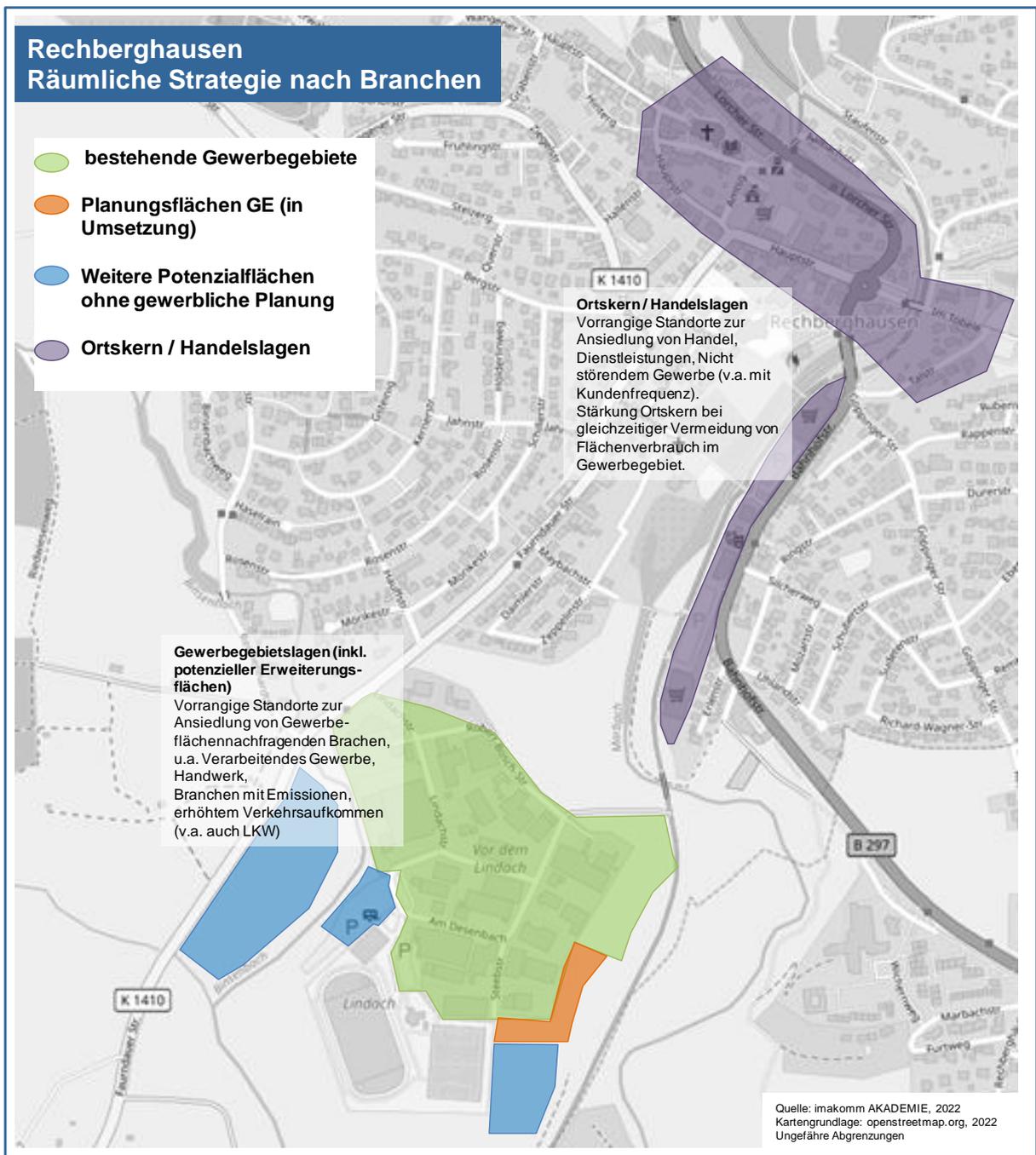
Da Rechberghausen nur über eine zusammenhängende Gewerbegebietslage verfügt, und letztlich keine umfassenden strategischen Neuansiedlungen vorsieht, ergibt sich strategisch eine **Weiterentwicklung im Bestand im Sinne eines klassischen Gewerbegebietes mit einem Schwerpunkt im Verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe / Handwerk.**

Aufgrund des aktuellen akuten Flächenmangels sollte angestrebt werden, alle **Nutzungen ohne einen direkten Bedarf nach Gewerbeflächen** (also Dienstleistungen, nicht störende Betriebe, inkl. Handwerk, Büronutzungen, Einzelhandel, Kfz-Handel) **nicht im Gewerbegebiet auszubauen**. Gerade kleinere Büronutzungen, Dienstleistungen mit Kundenfrequenz und Handel sollten auf den **Ortskern** konzentriert werden und können ggf. auch in OG-Lagen eine **Frequenzsteigerung** und auch **Standortstärkung** erreichen. Die derzeitigen Bedarfe sind hier derzeit vom Umfang begrenzt und strategisch im Einzelfall über eine Nachverdichtung zu bedienen. Dies gilt auch für den prognostizierten Bedarf an weiteren MI/MK-Flächen gemäß Bedarfsprognose.

Weiterhin sind **nicht alle Branchen für eine weitere Entwicklung sinnvoll**, da in Teilen aktuell keine örtlichen Bedarfe zu sehen sind, bzw. keine Standortstärkung durch eine Ansiedlung zu erwarten ist und ein hoher Flächenbedarf notwendig wäre.

Die Branchenempfehlungen stellen letztlich eine grundsätzliche Ergänzung zu den heutigen realen örtlichen Bedarfen dar, die schließlich im Fokus der Entscheidungen stehen sollten.

Grafik: Räumliche Strategie nach Branchen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

| Anforderungen Standort / Flächentypen: | Denkbare Bedarfe und erste Empfehlungen: |
|---|---|
| Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel | |
| <p>Ortskern, Sondergebiete bzw. klar definierte Standortlagen für <u>nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</u>,</p> <p>Kfz-Handel sowie -Reparatur; auch an anderen Stellen denkbar, je nach Emissionen auch in Mischgebieten / an Ausfallstraßen denkbar.</p> | <p>Einzelhandelsansiedlungen sollen im Sinne der Stärkung des Ortskerns in zentralen Lagen erfolgen. Ausschluss in Gewerbegebieten sinnvoll.</p> <p>Weitere Entwicklungen grundsätzlich denkbar, allerdings strategisch bei knappen Flächen nicht mit vorrangiger Bedeutung zu versehen. Bei Ansiedlungen sind Anforderungen an einen leistungsfähigen attraktiven Außenaustritt zu empfehlen.</p> |
| Verarbeitendes Gewerbe | |
| <p>Klassische Gewerbegebietslagen, für emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit.</p> <p>Anstreben eines repräsentativen Gesamtauftritts und eines leistungsfähigen Gesamtstandortes.</p> | <p>Bedarfe gegeben bei Betrachtung der aktuellen Branchenstruktur und der bestehenden Anfragen, auch Bedarfe an größere Einheiten zu erwarten.</p> |
| Baugewerbe / Handwerk | |
| <p>Klassische Gewerbegebietslagen, für emissionsintensive Branchen</p> <p>Branchen mit geringen Lärmemissionen und Bedarf kleinerer Einheiten</p> | <p>Bedarfe gemäß bisheriger Anfragenentwicklung in Teilen gegeben, stellt in Rechberghausen aber keine dominierende Branche dar. Allerdings: hohe Bedeutung eines ausreichenden Angebotes lokales Baugewerbe, da lokale Handwerker wesentliche Grundlage für die Weiterentwicklung eines Standortes darstellen.</p> <p>Umsetzbarkeit auch in Mischgebieten und im Ortskern anzustreben, wenn Flächen und Ladenlokale vorhanden, z.B. auch in Randlagen und dem alten Ortskern sowie auch an den Hauptverkehrsachsen.</p> |
| Wirtschaftsnahe Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen | |
| <p>Bürostandort, ggf. Standorte in Nähe zu relevantem produzierendem Gewerbe möglich</p> | <p>Bedarfe derzeit kaum gegeben, Entwicklung vorrangig außerhalb der Gewerbegebiete anstreben, auch in Ortskernlagen, gerade mit erwarteter Kundenfrequenz, aber auch zum Beispiel in repräsentativer Form an den Ortseingängen anzudenken. Mischnutzungen mit Wohnen und auch mehrgeschossiges Bauen anstreben zur intensiven Flächennutzung.</p> |
| Logistik | |
| <p>Einfache Gewerbegebietslagen, mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und geringem Konfliktpotenzial für Verkehrsbelastung, größere Flächeneinheiten</p> | <p>Bedarfe rechnerisch kaum gegeben, aufgrund der Flächenbedarfe für die Branche und die erwartete Verkehrsbelastung max. auf örtliche Bedarfe reduzieren und nicht aktiv verfolgen.</p> |
| Forschung und Entwicklung | |
| <p>Wissenschafts- und Technologiestandorte mit hohen Anforderungen an Infrastruktur, Repräsentativität und Wissenstransfer im Umfeld</p> | <p>Bedarf grundsätzlich eher gering, aber in Segmenten, die vor Ort und im weiteren Umland bestehen durchaus denkbar. Grundsätzlich ist eine aktive Anwerbung hier nicht realistisch, Anfragen sollten aber durchaus verfolgt werden.</p> |

6.2.2 Strategie nach Zeitstufen

Für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung sind quantitativ ausreichende (angepasste) und qualitativ den **Standortanforderungen der Unternehmen** entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung. Sowohl die Entwicklung ansässiger Unternehmen als auch eine **kurzfristige Reaktion** auf die Anfrage neuer leistungsfähiger Unternehmen sind **ohne vorhandene Angebote an planungsreifen Flächen nicht möglich**. Dies kann neben der Nichtrealisierung von Ansiedlungen auch zum Wegzug bestehender Betriebe führen, wenn am Standort keine adäquaten Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Unternehmensentwicklung mehr gegeben sind.

Strategisch gesehen ist hier **frühzeitig eine Planung für die langfristige Entwicklung** anzustreben, da die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung (Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne mit allen begleitenden Untersuchungen nicht selten mehrere Jahre in Anspruch nehmen).

Die Potenzialflächen in Rechberghausen sind aufgrund ihres aktuellen Planungsstandes in mehrere Zeitstufen unterteilt. Eine kurzfristige Entwicklung ist dabei ausschließlich über eine Entwicklung im Bestand (Potenziale sind hier kaum gegeben) sowie über die dargestellten Flächen der Stufe I möglich.

Faktisch ist somit eine Deckung der zeitnahen endogenen Bedarfe der Unternehmen (ca. 2,5 ha der Bedarfe bestehen so schnell wie möglich) nicht umsetzbar.

Grafik: Flächenbilanz nach Zeitstufen

| Potenzialflächen nach Zeitstufen | | Flächenbedarfe nach Zeitstufen | |
|----------------------------------|--------|--|--|
| Potenziale Flächen Stufe I | 0,4 ha | Flächenbedarf endogen - so schnell wie möglich - | ca. 2,5 ha |
| Potenziale Flächen Stufe II | 0,8 ha | Flächenbedarf endogen - in ca. 2-3 Jahren - | ca. 0,1 ha |
| Potenziale Flächen Stufe III | 2,3 ha | Flächenbedarf endogen - in 5 Jahren und mehr - | Noch nicht absehbar, z.T. noch zusätzliche Bedarfe zu erwarten |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Quelle: Unternehmensbefragung / Expertengespräche.

Der Abgleich der Flächenbilanz zeigt, dass gerade die **kurzfristigen Bedarfe nicht mehr gedeckt werden können**, so dass eine zeitnahe Entscheidung über weitere Flächenentwicklungen nochmals verstärkt in den Fokus rückt. Dies bekräftigen die Ergebnisse der Expertengespräche nochmals deutlich.

Grundsätzlich heißt dies, dass bei einer Entscheidung für eine weitere Flächenentwicklung die nächsten Schritte der Bauleitplanung (Änderung FNP, Bebauungsplanaufstellung) in die Wege geleitet werden müssen, um die Planungsprozesse möglichst kurz zu gestalten.

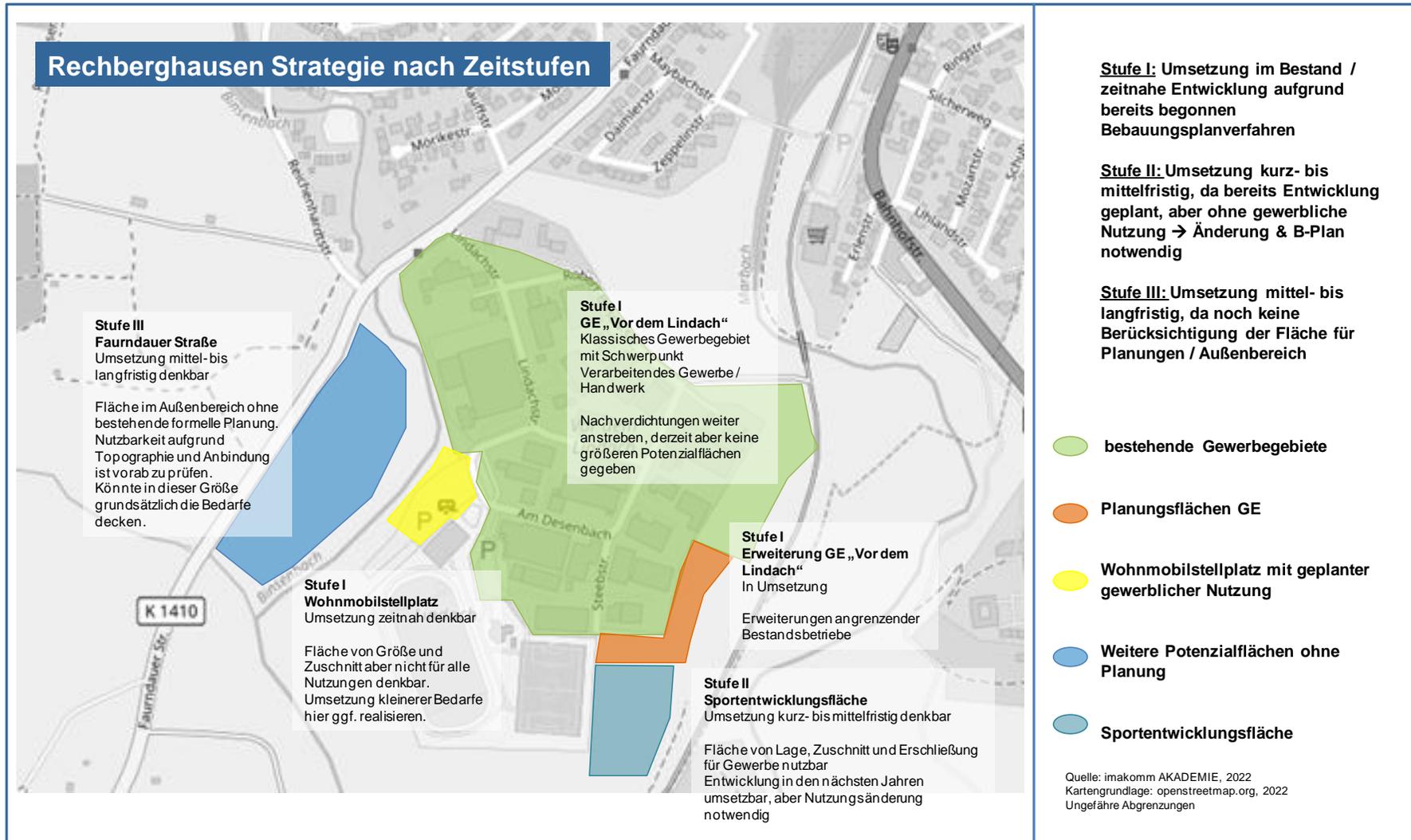
Grafik: Flächenentwicklung nach Zeitstufen

| Zeitstufe | Inhalt | Ziele |
|-----------|--|--|
| Stufe I | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für eine zeitnahe Umsetzung sind nur sehr eingeschränkt vorhanden und können nicht die gegebenen Bedarfe abdecken ▪ Weitere Nachverdichtung – falls sich nicht absehbare Potenziale ergeben – sowie eine Umsetzung der Flächen gemäß Stufe I | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung der aktuell bereits in konkreter Planung befindlichen Flächen um damit zumindest in Teilen gegebene Bedarfe decken zu können ▪ Fläche und Zuschnitt werden hier v.a. die kleineren Bedarfe decken können ▪ Grundsätzlich ist hier aber anzustreben die Flächen im Bereich Wohnmobilstellplatz nicht als kleine „Notlösung“ zu belegen, sondern auch langfristig zu denken. |
| Stufe II | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stufe II könnte bei einer entsprechenden Funktionsanpassung eine weitere Entwicklung ermöglichen, die einen Teil der eigentlich kurzfristigen Bedarfe deckt. ▪ Zeitnahe Entscheidung und Planungsbeginn notwendig | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deckung weiterer Bedarfe, die kurzfristig nicht realisierbar sind. ▪ Die geplante Fläche wird aber nur eine der drei größeren Flächenbedarfe decken können. Damit sind Standortanforderungen und konkrete Unternehmensziele entsprechend abzustimmen |
| Stufe III | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die potenzielle Entwicklungsfläche stellt die größte Fläche dar, kann aber auch noch keinerlei Planungen vorweisen (damit eher langfristige Umsetzbarkeit) ▪ Zeitnahe Entscheidung und Planungsbeginn notwendig | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche könnte den örtlichen Bedarf decken, ist aber nicht zeitnah realisierbar ▪ Ob die Fläche für die örtlichen Unternehmen mit Bedarfen überhaupt denkbar ist (aus zeitlichen Gründen, aber auch Lage und Topographie), ist in die Entscheidung mit einzubinden. |

Die Entscheidung für eine Flächenentwicklung heißt noch nicht, dass die Kommune hier nicht noch weitreichende Eingriffsmöglichkeiten in die **Ausgestaltung der Flächen** und deren Belegung hat. Die ersten Schritte der Flächenentwicklung stellen nur die ersten Rahmenbedingungen für die tatsächliche Umsetzung von Gewerbeflächen dar.

Einzelne Bausteine hierzu sind in den weiteren Schritten entsprechend als Maßnahmen aufgenommen und können für attraktive und nachhaltige Rahmenbedingungen wesentliche Grundlage sein.

Grafik: Strategische Entwicklung Gewerbeflächen nach möglichen Zeitstufen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

6.3 Empfehlung Schritte Umsetzung

Auf Basis der erfolgten Überlegungen können folgende Umsetzungsschritte empfohlen werden. Diese sind natürlich grundsätzlich davon abhängig welches Umsetzungsszenario verfolgt wird. Die Empfehlungen basieren auf einem moderaten Ansatz, der aber trotzdem das Ziel verfolgt, dem örtlichen Gewerbe seine Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort zu geben.

Die angegebenen Schritte stellen im groben die wesentlichen notwendigen Handlungsansätze dar, um eine Entwicklung von Flächen zu ermöglichen und die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Grafik: Umsetzung nach Zeitstufen

| Umsetzung | Umsetzungsschritte | Details |
|--------------------------|---|---|
| Kurzfristig / zeitnah | <ul style="list-style-type: none"> Entscheidung Flächenentwicklung Umsetzung Flächen Stufe I Start Planungen Flächen Stufe II und III | <ul style="list-style-type: none"> Entscheidung Gesamtstrategie räumliche Entwicklung Definition von Rahmenbedingungen Start Planungsschritte, Flächenprüfungen |
| | <ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung Ortskern / Sonstige Lagen | <ul style="list-style-type: none"> Aktive Innenentwicklung vorantreiben Kommunikation mit Unternehmen Übersicht Potenziale Leerstände Ortskern / Sonstige Lagen |
| | <ul style="list-style-type: none"> ggf. Definition von Vergabekriterien für Grundstücke (s. Anhang 1) | <ul style="list-style-type: none"> Einheitliche Entscheidungsgrundlage schaffen |
| Mittelfristig | <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung Fläche Stufe II forcieren, zur Deckung der Bedarfe | <ul style="list-style-type: none"> Weitere Umsetzungsschritte und Flächenrealisierung ermöglichen zur örtlichen Bedarfsdeckung |
| | <ul style="list-style-type: none"> Rahmenbedingungen Gewerbegebiet optimieren (s. Anhang 1) | <ul style="list-style-type: none"> Attraktivierung Gesamtstandort (auch schon kurzfristig denkbar) |
| Langfristig | <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung Fläche Stufe III | <ul style="list-style-type: none"> Die Fläche könnte den Bedarf decken, ist aber nicht zeitnah zu entwickeln Ob die Fläche für die örtlichen Unternehmen mit Bedarfen überhaupt denkbar ist (aus zeitlichen Gründen, aber auch Lage und Topographie), ist in die Entscheidung auch mit einzubinden. |
| Kontinuierlich | <ul style="list-style-type: none"> Kommunikation Unternehmen vor Ort, um Bedarfe und Rahmenbedingungen regelmäßig abzustimmen und so auch eine angepasste Entwicklung zu ermöglichen | <ul style="list-style-type: none"> Änderung der Bedarfe und notwendige Rahmenbedingungen sowie auch Zusammenarbeit in der Umsetzung stellen wesentliche Voraussetzungen für eine leistungsfähige Entwicklung dar. Ggf. auch regelmäßige Kommunikation im Sinne eines Unternehmerstammtischs |
| | <ul style="list-style-type: none"> Nachverdichtung ermöglichen | <ul style="list-style-type: none"> Soweit Flächen / Leerstände vorhanden, ist eine Belegung und intensive Flächenauslastung stets vorrangiges Ziel. |
| | <ul style="list-style-type: none"> Überblick Anfragen und Flächenbilanz | <ul style="list-style-type: none"> Anfragen von Außen und Änderungen in der Flächenbilanz (erfolgte Erweiterungen, veränderte Bedarfe) sind wenn möglich regelmäßig festzuhalten und zu dokumentieren, um einen Überblick über Potenziale und Bedarfe vorliegen zu haben. |

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

6.4 Fazit

Insgesamt betrachtet besteht klarer Handlungsbedarf für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Rechberghausen, da keine Flächen für eine aktive Reaktion auf Bedarfe mehr vorhanden sind, gerade auch für notwendige Erweiterungen der Unternehmen vor Ort.

Die internen / endogenen Erweiterungsbedarfe am Standort Rechberghausen sind überdurchschnittlich hoch und sind im Bestand nicht zu bedienen.

Auch die Flächen mit einer zeitnahen Umsetzbarkeit (vgl. Kapitel Strategie nach Zeitstufen) können hier nur einen Teil der Bedarfe abdecken.

Es gilt strategische Entscheidungen über die weitere Entwicklung zeitnah zu treffen.

Für eine Bedarfsdeckung ist eine zeitnahe Entscheidungsfindung notwendig, auch um Unternehmen hier klare Aussagen zu Zeitrahmen und Möglichkeiten zu geben.

Grundsätzlich ist für die Gewerbeflächenentwicklung in Rechberghausen aufgrund der Größe der Gemeinde, der Begrenzung auf ein Gewerbegebiet und der Bedarfe, keine räumliche Steuerung nach Größen oder Branchen innerhalb der Gewerbegebietslagen notwendig.

Ziel muss eine längerfristige strategische Deckung der Bedarfe sein, soweit diese eben gewollt sind.

Letztendlich stellt die Ausweisung neuer Gewerbeflächen eine politische Entscheidung dar, ob für vorhandene Bestandsbetriebe neue Flächen angestrebt werden und somit eine Standortsicherung erfolgen kann oder ob das Ziel des Flächensparens prioritär verfolgt und damit auch die Abwanderung von einzelnen Unternehmen in Kauf genommen wird.

Von einer Strategie zur Deckung von exogenen Bedarfen wird aufgrund der bereits heute bestehenden Flächenknappheit abgeraten. Bei einer Flächenneuausweisung sollte eine Deckung endogener Bedarfe klar primär verfolgt werden.

Zusammen mit der Schaffung und dem Erhalt attraktiver Rahmenbedingungen kann eine weitere zukunftsfähige Standortstärkung erreicht werden.

Anhang

7 Anhang

7.1 Weitere Maßnahmen und optimierte Rahmenbedingungen

Ergänzend zu einer reinen Flächenentwicklung für die Deckung der Bedarfe nach Gewerbeflächen von innen und außen, sind auch attraktive Rahmenbedingungen wesentliche Aspekte, die einen leistungsfähigen und attraktiven Wirtschaftsstandort ausmachen.

Dazu zählen infrastrukturelle Ausstattungen innerhalb bestehender und neuer GE-Lagen, aber auch ein attraktiver Gesamtstandort – eben z.B. auch als Wohnstandort für Beschäftigte.

Weiterhin bestehen Ansätze und Möglichkeiten, über planerische Steuerungsinstrumente die Umsetzung und Belegung von Gewerbeflächen zu steuern und einheitliche akzeptierte Entscheidungen zu treffen.

Auf Basis bisheriger Ergebnisse der Befragung / Gespräche und Analyse sind dabei folgende Aspekte mit umsetzbar.

Eine Vermarktung von Flächen und auch eine umfassende Darstellung von Nachverdichtungsmöglichkeiten ist dabei bewusst nicht mit aufgeführt, da diese derzeit nicht absehbar angestrebt wird und Potenziale einer Nachverdichtung nicht gegeben sind sowie hier bereits ein intensiver Austausch mit den Betrieben vor Ort besteht.

7.1.1 Ausbau attraktiver Rahmenbedingungen Gewerbegebiet (Breitband, Parken, öffentlicher Raum, ÖPNV Anbindung)

1. Rahmenbedingungen Gewerbegebiet

Die **Wettbewerbssituation** hat sich auch in der Gewerbeansiedlung zwischen Kommunen weiter verstärkt, denn trotz einer gegebenen Flächenknappheit steigen die **Standortanforderungen** von Unternehmen. Für Unternehmen, die auf Standortsuche sind, zählen heute auch immer mehr neben harten Standortfaktoren wie Erreichbarkeit und Grundstückspreisen die weiteren Rahmenbedingungen vor Ort.

Dazu zählt eine zeitgemäße **Infrastruktur**, die heute schon teilweise ein K.O.-Kriterium darstellt, aber auch **Rahmenbedingungen** für einen **attraktiven Lebens- und Wohnstandort für die eigenen Mitarbeiter**, da nur so Fach- und Arbeitskräfte gebunden werden können. Hier kann eine grundlegende höhere Investition in Rahmenbedingungen notwendig werden, die sich aber langfristig auszahlen kann.

So ist es wichtig **Besonderheiten und zeitgemäße Rahmenbedingungen** und **Vorteile** einzelner **Gewerbegebiete** weiter aktiv auszubauen. Dazu zählen:

- zeitgemäße Rahmenbedingungen als Unternehmensstandort (Breitbandanbindung Gewerbegebiete, Verkehrliche Anbindung, Unterstützung / Beratung Wirtschaftsförderung) wesentliche Standortfaktoren sowohl im Bestand wie auch für Neuansiedlungen
- weiterhin ist die Schaffung örtlicher Besonderheiten und besonderer, kreativer Ansätze denkbar, um hier in einem starken Standortwettbewerb auch noch mehr „aufzufallen“ und auch die Schaffung einer überdurchschnittlichen Verbindung auch von Arbeits- und Lebensräumen zu ermöglichen.

Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass eine Entwicklung von Gewerbeflächen und die strategische Ansiedlung von Unternehmen immer mit einem funktionierenden Gesamtpaket einhergehen muss, das auch eine Identifikation von Unternehmen und Mitarbeitern mit dem Standort ermöglicht und eine Herausstellung von besonderen Standortvorteilen mit sich bringt.

Grafik: Maßnahmen Schritt 1: Rahmenbedingungen Gewerbegebiete

| 1. Rahmenbedingungen Gewerbegebiet | Maßnahme | Inhalte | Umsetzungszeit- raum | Verantwortlich- keit |
|------------------------------------|--|--|---------------------------|---|
| | I. Mobilitätskonzepte und Parkplatzangebote Gewerbegebiete | <p>Fehlende Parkplätze und Erreichbarkeit sind für Kunden, Händler aber auch für Unternehmen in Gewerbegebieten ein großes und häufig auch emotional getragenes Thema.</p> <p>Gerade in Gewerbegebieten macht aber der Flächenverbrauch durch ebenerdige Parkplätze für die Mitarbeiter einen viel zu großen Flächenanteil aus. Verantwortung, für eine entsprechende mehrgeschossige oder unterirdische Lösung letztlich in einer Kooperation von ansässigen Unternehmen und auch der Kommune zu suchen.</p> <p>Neben der Vermeidung von Verkehr über Anreize für Carsharing oder ÖPNV-Nutzung (ggf. auch ergänzende Anbindung zusätzliche Bushaltestelle) ist auch eine gemeinsame Lösung für den Flächenverbrauch durch Parken zu suchen.</p> <p>Dazu sind Angebote an Leihrädern, Förderung von Firmenrädern, verbesserte fußläufige Anbindungen, etc. mit anzudenken, um die Mobilität abseits des MIV weiter zu stärken.</p> <p>Aber auch ein Erhalt des Straßenraums mit einer Qualität zur attraktiven, repräsentativen Außendarstellung gewinnt an Bedeutung.</p> | Mittelfristig | Unternehmen selbst in Zusammenarbeit mit Verwaltung und ggf. Verkehrsbetrieben. |
| II. Breitband- und Mobilfunknetz | <p>Die digitale Versorgung eines Standortes ist heute für Unternehmen ein K.O. Kriterium.</p> <p>Es zeigt sich aber immer wieder, dass selbst nach einem Ausbau die dann grundsätzlich angebotenen Datenübertragungsraten nicht bei den Unternehmen ankommen.</p> <p>So ist auch nach der Realisierung aktiv im Austausch mit den Unternehmen festzustellen, ob Netzstärke und Übertragungsraten ausreichen, so dass auch dabei nach alternativen und ergänzenden Lösungen gesucht werden kann. Hier muss auch den Unternehmen aber bewusst gemacht werden, dass Investitionen notwendig werden können.</p> | Kurz- / Mittelfristig | Unternehmen, Netzanbieter | |

III. Attraktive Rahmenbedingungen

Neben der Infrastruktur können auch weitere Rahmenbedingungen eine Standortstärkung ermöglichen.

- Hoher **Freizeitwert** bzw. **Qualität öffentlichen Raums** (Schaffung von Aufenthaltsräumen mit hoher Qualität im öffentlichen Raum) oder
- **gastronomische Angebote** in Form eines Mittagstisch / Rabattaktionen für Beschäftigte zusammen mit der örtlichen Gastronomie

Die Verbindung von Freizeit- und Arbeitsräumen kann immer mehr zu einem leistungsfähigen Gesamtklima führen und ist sowohl für bestehende, wie auch zukünftige Flächen zu berücksichtigen, d.h. Aufwertungen des Gesamtstandortes sind neben Wohnlagen und Ortskernen eben auch für gewerbliche Standorte von Bedeutung.

Erste Ansätze ggf. kurzfristig

Verwaltung in Kooperation Gastronomie, Unternehmen

7.1.2 Planungssicherheiten neue Standorte

| | |
|---|---|
| <p>2. Planungssicherheiten neue Standorte</p> | <p>Neben der Überlegung, welche Standorte für eine weitere gewerbliche Entwicklung von Bedeutung sind und strategisch Sinn machen, müssen auch Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine entsprechende Entwicklung dann auch ermöglichen.</p> <p>Nicht nur im Bestand, auch bei neuen Flächen ergeben sich immer wieder hohe Hürden durch private Grundstückseigentümer, die ihre eigenen Nutzungs- und Preisvorstellungen für entsprechende Standortlagen haben.</p> <p>Hier gilt es frühzeitig passende Rahmenbedingungen zu definieren oder aber durch den kommunalen Flächenerwerb, Planungen abzusichern und damit die Entwicklung von Gewerbeflächen und deren spätere Belegung und Nutzung auch abzusichern.</p> <p>Auch für die Belegung von Flächen können einheitliche Kriterien mit einer entsprechenden Priorisierung wichtig sein, um auf dieser Basis Entscheidungen zur Grundstücksvergabe zu treffen, die private Interessen und weitere möglicherweise individuelle Interessen in den Hintergrund zu stellen und einheitliche Bewertungen heranzuziehen.</p> |
|---|---|

Grafik: Maßnahmen Schritt 2: Planungssicherheiten neue Standorte

| 2. Rahmenbedingungen Gewerbegebiet | Maßnahme | Inhalte | Umsetzungszeitraum | Verantwortlichkeit |
|---|---|--|------------------------------|--|
| | <p>I. Maßnahmen zur aktiven Steuerung der Flächen- und Branchenentwicklung</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ankauf Rohbauflächen (Bereitstellung Finanzmittel durch kommunalen Haushalt) als Zwischenerwerb; Weiterverkauf nach Erschließung. Vorteil der aktiven Entscheidung über Nutzungen und konkrete Unternehmen bei Gemeinde und Rat ▪ Bebauungspläne / Städtebauliche Verträge zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc. <p>Dazu zählen Ansätze wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>mehrgeschossiges Bauen</u> (gerade für Büro- und Dienstleistungsnutzungen), ▪ die klare Steuerung von <u>Betriebswohnungen</u>, ▪ Vermeidung von <u>Abstellflächen</u> als Dauernutzung, z.B. für Wohnmobile ▪ Moderne <u>Lagernutzung</u> (z.B. Hochregallager) ▪ <u>Städtebauliche Verträge</u> zur Definition von Rahmenbedingungen, nachhaltiger Bauweise, Beteiligung an öffentlicher Infrastruktur, etc. ▪ Weitere <u>Planungsinstrumente</u>, z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten / Bauungsfristen und Rückkaufsrechte | <p>Kurz- / Mittelfristig</p> | <p>Verwaltung, Grundstückseigentümer</p> |
| <p>II. Vergabekriterien / Matrix zur Prüfung von Anfragen für verfügbare Gewerbeflächen</p> | <p>Verfügbare Flächen sollten heute möglichst effizient genutzt werden. Eine einheitliche Vergabematrix kann hier eine deutliche Erleichterung in der Entscheidung von Flächenvergaben bringen und die Vergabe „unter der Hand“ entsprechend verringern und der Mehrwert für den Standort durch eine spezifische Nutzung und deren Zukunftsfähigkeit stärker in den Fokus rücken.</p> <p>Bestandteile können dabei sein (kann als Leitlinie gelten oder als Grundlage der Vergabe mit Punktevergabe):</p> <p>Arbeitsplätze / soziale Faktoren / Finanzen</p> <p>I. Vorrangig Unternehmen, die zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur beitragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsplatzintensive Unternehmen (möglichst hohe Dichte an Arbeits- und Ausbildungsplätzen pro ha) aber zusätzliche Regelungen für | <p>Ggf. schon kurzfristig für aktuelle Entwicklungen</p> | <p>Verwaltung</p> | |

- Gründer und Jungunternehmen
- II. Angaben zu Beschäftigten inkl. Qualifikation, (Vollzeit, Teilzeit, geringfügig Beschäftigte, Auszubildende)
 - III. Soziale Faktoren Beschäftigte: Gleichstellung, Inklusion, Integration von Migranten
 - IV. Umsatz- und Gewinnentwicklungen

Branchen / Rahmenbedingungen

- I. Art der Nutzung: Angaben zu Produktion, Büro, Lager, Verkauf, Ausstellung
- II. Vorrang für:
 - Inhabergeführte / kleine und mittlere Unternehmen vor Investoren/Bauträgern
 - Handwerksbetriebe und Produktion vor reiner Büronutzung / Dienstleistungen
 - Unternehmen mit innovativen technologisch neuartigen Produktlinien
- III. Ausschluss denkbar für: großflächigen Einzelhandel/ Einzelhandel, Gastronomie, Vergnügungsstätten, Bordelle u.ä., Betriebsinhaberwohnungen, „self-storage“- Einrichtungen, Wohnmobilstellplätze.

Flächenausnutzung / Belastungen Umfeld:

- I. Ausnutzung Flächen:
 - geplante Nutzfläche in Relation zur nachgefragten Fläche (z.B. Nutzfläche nach Geschossen, geplante Erweiterungsfläche).
 - Vorrang für Mehrgeschossigkeit für Büro
 - Vorrang platzsparende Konzepte Parkraum, Maßnahmen Förderung Fahrgemeinschaften, ÖPNV, Radnutzung, auch Bereitschaft, die in gemeinsamen Konzepten mit der Verwaltung zu optimieren.
- II. Betriebszeiten / Emissionen / Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, Kunden, Güter)

Gestaltung / Städtebau:

- I. Gestaltung Außenbereich (Regelung über städtebaulichen Vertrag zwischen Käufer und Kommune):
 - Verpflichtung Unternehmen zur attraktiven Gestaltung, Pflege Grundstück
 - Nachhaltigkeit, Klimaschutz (Beim Bauen und im Betrieb) und flexible Bauweise bevorzugen
- Betriebe, die künftig umwelt- und ressourcenschonender bauen und arbeiten

7.1.3 Entwicklung Gesamtstandort

3. Entwicklung Gesamtstandort

Für die dynamische Standortentwicklung sind neben den Ausweisungen neuer Gewerbeflächen auch **zahlreiche weitere Faktoren** relevant. Denn nur eine **gesamstädtische Entwicklung, die sich gegenseitig strategisch ergänzt, kann hier entsprechend zielführend sind.**

Dazu zählt eine Entwicklung des Ortskerns aber auch eine Entwicklung von Wohnraum und Infrastruktur, denn eine Ansiedlung von Unternehmen führt auch zu Anwerbung neuer Mitarbeiter, die wiederum Ansprüche an den Wohn- und Arbeitsstandort haben.

Die zentralen Ortslagen stellen immer noch den **zentralen Ort und das Aushängeschild für die Attraktivität einer Kommune** dar, wenn sich die Bedeutung und Funktion in den letzten Jahren auch immer stärker gewandelt hat.

Gerade kleine und mittlere Kommunen haben mit einer **großen Konkurrenz** durch den Online-Handel, das Angebot in größeren Zentren und mit einem Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels zu kämpfen. Vor diesem Hintergrund gilt es die **Funktionen des eigenen Ortskern neu zu überdenken** und auch alternative **Besuchsgründe** zu finden.

Neben einer aktiven Einzelhandelssteuerung und einem Leerstandsmanagement, sollte dieser Ansatz auch zukünftig verfolgt werden und auch in eine Gewerbestrategie einfließen. Anfragen aus dem Dienstleistungssektor (gerade handelsnahe Angebote mit Kundenfrequenz) sollten zukünftig weiterhin in die Ortsmitte gelenkt werden und in den Gewerbegebieten und deren Umfeld vor allem Dienstleistungen konzentriert werden, die eine direkte Verbindung zu ansässigen Branchen haben (wissenschaftliche und technische Dienstleistungen).

Die Verfügbarkeit von Wohnraum in **unterschiedlichen Angebotsformen** (Miete / Kauf, Häuser / Wohnungen) stellt auch für Unternehmen einen immer wichtigeren Standortfaktor dar, da die Anwerbung von Fach- und Arbeitskräften dadurch nochmals deutlich erschwert wird. Somit ist eine Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen immer im Einklang zu sehen, wie auch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung gezeigt haben. Dabei ist auch ein Angebot unterschiedlicher Preislagen und damit auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu berücksichtigen.

Weiterhin ist hier mit einer Schaffung weiterer Angebote an Wohn- und Gewerbebau auch die **soziale Infrastruktur** immer entsprechend zu ergänzen. Dazu zählen Angebote an Bildungs- und Betreuungsangeboten, aber auch die medizinische Versorgung.

7.2 Methodik Gewerbeflächenprognose / Angewandte Prognoseverfahren

Im Folgenden werden die angewandten methodischen Verfahren im Einzelnen beschrieben.

a) Prognoseverfahren GIFPRO (Ansatz 1):

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) ist ein *nachfrageorientierter Ansatz* zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune nach §§ 8 und 9 BauN-VO. Mithilfe des Modells lässt sich der Gewerbeflächenbedarf einer Kommune für einen Planungszeitraum von circa 15 Jahre berechnen.²

▪ **Varianten des Modells:**

Das klassische GIFPRO-Modell (**Grundmodell**) wurde bereits 1979/80 entwickelt. Die Basis dieses analytisch-ökonomischen Prognosemodells waren umfangreiche Zeitreihenanalysen über Standortentscheidungen von Betrieben in Verbindung mit einer Flächennachfrage. Die Annahmen dieses Grundmodells stellten sich schon bald als unrealistisch heraus. Die verwendeten Standardwerte bei den einzelnen „Stellschrauben“ waren zum Teil deutlich zu hoch angesetzt, sodass auch der resultierende Gewerbeflächenbedarf unrealistisch hoch ausfiel. Daher folgte im Jahr 1984 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen eine **erste Weiterentwicklung** des Prognosemodells (ILS-Version) auf Basis einer verbesserten Datengrundlage. Eine **zweite Weiterentwicklung** des Prognosemodells fand 1987 durch die Einbeziehung differenzierter Werte nach Wirtschaftsbranchen und Raumkategorie statt (GIFPRO-Regionsmodell).³ Weiterhin wurde 2010 eine weitere Variante anhand eines Fallbeispiels der Stadt Potsdam erarbeitet (TBS-Modell).⁴

Das im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angewendete Prognoseverfahren stellt eine Verbindung aus beiden Weiterentwicklungen des GIFPRO-Grundmodells dar

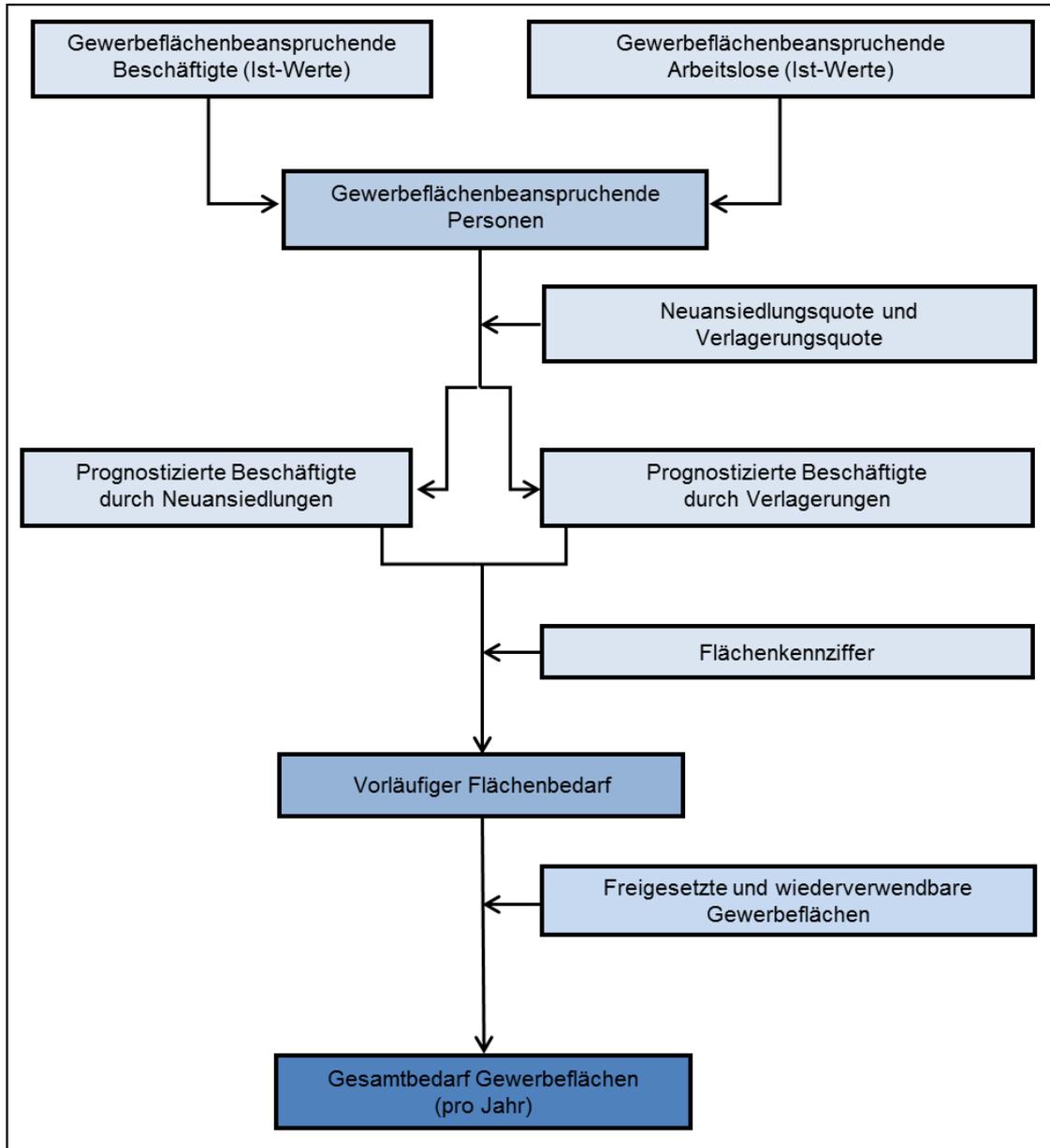
² Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 99.

³ CIMA Beratung + Management GmbH (2012), S. 114f. Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg, Köln. Berlin.

⁴ Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Difu, 2010.

und bezieht bei der Festlegung der zu verwendenden Standardwerte aktuelle Erkenntnisse und Empfehlungen des Modellentwicklers⁵ mit ein.

Grafik: Schematischer Aufbau des GIFPRO-Modells (Ansatz 1)



Quelle: imakomm AKADEMIE 2019; verändert nach: Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 52.

⁵ Stellungnahme Bonny, H. W. (2013/14).

▪ **Grundannahmen des Modells:**

Eine Flächennachfrage entsteht immer dann, wenn ein Betrieb entweder

- (1) neu gegründet wird (und seinen Standort in der untersuchten Kommune wählt),
- (2) aus einer anderen Kommune kommend seinen Standort in die untersuchte Kommune verlagert (und dort zusätzliche/neue Fläche nachfragt) oder
- (3) seinen Standort innerhalb der untersuchten Kommune wechselt (und zusätzliche/neue Fläche nachfragt).

Bestimmt man nun die Gesamtzahl der Beschäftigten, die mit den Vorgängen (1), (2) und (3) verbunden sind und multipliziert diese mit dem Flächenbedarf je Beschäftigten, lässt sich die notwendige zusätzliche Gewerbefläche in der untersuchten Kommune nach folgendem Schema bestimmen:

| |
|--|
| $\text{Gewerbeflächenbedarf} = \text{Gewerbeflächenbeanspruchende Personen} * \text{Flächenbedarf pro Person}$ |
|--|

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune errechnet sich also über drei verschiedene Elemente der Nachfrage nach Gewerbeflächen:

- (1) Flächenbedarf durch Neugründung von Betrieben,
- (2) Flächenbedarf durch Neuansiedlung von Betrieben (interkommunal),
- (3) Flächenbedarf durch Verlagerung von Betrieben (intrakommunal).⁶

▪ **Zentrale Kennziffern, Quoten und Stellschrauben:**

Das GIFPRO-Modell weist, wie oben beschrieben, gewisse methodische Schwächen auf, insbesondere auch deshalb, weil regionale Besonderheiten darin keine Berücksichtigung finden. Es handelt sich um ein statisches Berechnungsmodell, welches bei den zentralen „Stellschrauben“ unabhängige Standardwerte verwendet. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wurde das **GIFPRO-Modell um standortbezogene Faktoren und örtliche Besonderheiten erweitert – quasi als Korrektiv zu dem sehr „starren“ GIFPRO-Grundmodell.**

Essentielle Bestandteile des GIFPRO-Modells sind die folgenden Kennziffern:

⁶ Vallée, D. (2012), S. 24f.

- **Gewerbeflächenbeanspruchende Personen:** Diese Zahl setzt sich zusammen aus der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten und der Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (= Personen, die im Falle einer Beschäftigung Gewerbeflächen beanspruchen würden).⁷ Grundlage hierfür sind die amtlichen Statistiken des Statistischen Landesamtes (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten). Um etwaige temporäre Schwankungen bzw. Ausreißer in den Beschäftigtenzahlen auszugleichen, wird sowohl bei den Beschäftigten als auch bei den Arbeitslosen als Basis der Mittelwert der letzten sechs Jahre verwendet. Einbezogen werden die Beschäftigten aus den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ (zu 100%), „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ (zu 40%) sowie „Sonstige Dienstleistungen“ (zu 40%⁸). Die Beschäftigten werden nur anteilig mit einem Prozentsatz berücksichtigt, da Betriebe aus den Branchen „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ sowie „Sonstige Dienstleistungen“ nur zum Teil Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchen und als nicht störendes Gewerbe durchaus auch an anderen Standorten (Mischgebiete, Innenstädte) angesiedelt werden können und auch sollen (und deshalb in einer gesonderten Berechnung weitere Berücksichtigung finden).

Den Bedarfen wurde ein **Planungszuschlag** von 30% zugerechnet, der einen Flächenpuffer zur ausreichenden Flexibilität beinhalten soll sowie eine Einbeziehung von Nebenflächen berücksichtigt.

- **Flächenkennziffer:** Durchschnittliche Fläche, die ein Beschäftigter in der Industrie bzw. im Gewerbe beansprucht (Flächenbedarf pro gewerbeflächenbeanspruchender Person). Für die Flächenkennziffer wird ein Standardwert von 200 m² / Beschäftigter angenommen (aktuelle Empfehlung⁹). Nach Bewertung der individuellen Situation vor Ort auf Basis der Branchenstruktur und der wird dieser Wert auf 220 angepasst, da die Hauptbranchen eine leicht überdurchschnittliche Gesamtbewertung ergeben.
- **Neuansiedlungsquote:** Erfasst die Fälle neuer Betriebe, die aus einer Neugründung, Zweigwerkbildung oder Verlagerung aus einer anderen Kommune (interkommunale Verlagerung) resultieren. Der Standardwert wird bei 0,15 / 100 für

⁷ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987), S. 53f.

⁸ Anteil der Beschäftigten der Sonstigen Dienstleistungen wurde im Vergleich zum klassischen GIFPRO-Modell auf 40% erhöht, da heute die Dienstleistungen auch in den Gewerbegebietslagen einen immer höheren Stellenwert einnehmen und daher auch der Flächenbedarf entsprechend ansteigt.

⁹ Bonny, H. W. (2013), S. 11.

gewerbeflächenbeanspruchenden Personen im produzierenden Gewerbe festgelegt sowie ein bei 0,77 / 100 in den weiteren Wirtschaftszweigen (TBS-Version¹⁰). Die Attraktivität eines Standortes für Gewerbebetriebe und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt im Wesentlichen von der räumlichen Lage und der Ausprägung relevanter Standortfaktoren ab. Zur Bestimmung der Neuansiedlungsquote wurden daher folgende standortbezogenen Faktoren (Quellen: Desktop-Recherche, Angaben der Kommune) berücksichtigt:

- Raumkategorie und Lage an einer Entwicklungsachse,
- Nahversorgungssituation / Zentralität (Lebensmittel, Drogeriewaren),
- Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Gemeindehalle, Museum, Bibliothek, Schwimmbad, Gastronomie usw.),
- gesundheitliche Versorgung (Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapie, Pflegeeinrichtungen, Apotheken usw.),
- Bildungs- und Betreuungsangebote (Kindergärten/Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Entfernung zu Hochschulen),
- Breitbandanbindung der Gewerbegebiete,
- verkehrliche Anbindung (Busverkehr, Anschluss an Bahnstrecke und Hauptverkehrsstraßen, nächster Güterbahnhof, nächster regionaler/internationaler Flughafen),
- Gewerbesteuerhebesatz,
- Bodenpreis für Gewerbeflächen (Durchschnittswerte).

Für jedes dieser Zusatzkriterien wurde je nach Ausprägung eine Bewertung vorgenommen. Aus den Ausprägungen der einzelnen Zusatzkriterien und deren Gewichtung anhand durchschnittlicher Bedeutungen der Faktoren ergibt sich ein Gesamtindex, welcher sich schließlich auf den Wert der Neuansiedlungsquote auswirkt, der in diesem Fall mit den Ausgangswerten erhalten bleibt.

- **Verlagerungsquote:** Erfasst die Fälle von Betrieben, die ihren Standort innerhalb der betrachteten Kommune wechseln (intrakommunale Verlagerung). Für die Branchen „Verarbeitendes Gewerbe / Baugewerbe“ wird ein Standardwert von 0,403 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen, für „Handel / Verkehr / Gastgewerbe“ und „sonstige Dienstleistungen“ von 0,778 / 100 gewerbeflächen-

¹⁰ Bonny, H. W. (2013), S. 15.

beanspruchenden Personen angenommen (GIFPRO-Regionsmodell¹¹). Auch die (intrakommunale) Verlagerungsquote ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. So ist generell zu beobachten: Niedrige Verlagerungsquoten zeigen insbesondere topographisch schwierige Regionen, Gebiete mit einer geringen wirtschaftlichen Dynamik sowie Bereiche, in denen große Betriebe vorherrschen.¹² Zusätzlich können Betriebsverlagerungen innerhalb einer Kommune durch bedeutende infrastrukturelle Veränderungen (lokaler Breitbandausbau, maßgebliche neue Verkehrsanbindung o.Ä.) begünstigt bzw. hervorgerufen werden. Zur Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurden folgende Daten erhoben und in die Ermittlung der Verlagerungsquote einbezogen:

- Raumkategorie,
- mittelfristig anstehende/geplante große Infrastrukturprojekte,
- Anzahl Großbetriebe in der Kommune (> 200 Mitarbeiter).

Auch hier wurde aus der Summe der berücksichtigten Kriterien ein Index gebildet, der sich auf den Wert der Verlagerungsquote auswirkt. Die Werte hier leicht unter den Standardwerten mit 0,375 bzw. 0,75.

- **Freisetzungquote:** Erfasst die durch Betriebsverlagerungen und -stilllegungen freigesetzten Beschäftigten, respektive die dadurch frei werdende Fläche. Ein Standardwert von 0,7 / 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen wird angenommen (ILS-Version¹³).
 - **Wiederverwendungsquote:** Anteil der frei gewordenen Fläche, der eine Weiter-nutzung erfährt. Als Standardwert wird der Faktor 0,25 angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass nur 25 % der freigesetzten Fläche für eine Folgenutzung verfügbar sind (ILS-Version¹⁴).
- **Bewertung des GIFPRO-Modells:**
- *Stärken:* Eine einfache Handhabung des Modells reduziert die Komplexität und dadurch erlangt man gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Eingabe-größen und des Outputs. Das GIFPRO-Modell kommt in der Praxis bereits seit Jahrzehnten zum Einsatz. Es ermöglicht Ergebnisse, auch wenn keine spezifi-

¹¹ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

¹² Bonny, H. W. (2013), S. 25.

¹³ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

¹⁴ Bauer, M., Bonny, H.W. (1987).

schen, ortsbezogenen Daten verfügbar sind. Die Ergebnisse können allerdings lediglich eine erste, grobe Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf einer Kommune liefern. Das Modell bietet die Möglichkeit, die einzelnen „Stellschrauben“ gemäß den örtlichen Gegebenheiten zu variieren, wie auch angewendet.¹⁵

- *Schwächen:* Wesentliche Komponenten des GIFPRO-Modells wurden auf Grundlage von Quellen ermittelt, die heutzutage nicht mehr zur Verfügung stehen. Zudem sind die, bei den zentralen „Stellschrauben“ verwendeten Standardwerte zum Teil älter als 30 Jahre und damit hinsichtlich ihrer heutigen Gültigkeit in Frage zu stellen. Die Fundierung der Datengrundlage gestaltet sich schwierig und könnte nur durch umfangreiche empirische Erhebungen erreicht werden. Ein zentraler Kritikpunkt des GIFPRO-Modells ist zudem, dass neben grundlegenden Trends der Wirtschaftsentwicklung **keine spezifischen Standortbedingungen berücksichtigt** werden. Das gesamte Berechnungsmodell beruht auf statischen Annahmen.¹⁶

Durch die hauptsächliche Berechnung auf Basis der Beschäftigtenzahlen der letzten Jahre werden letztlich unterdurchschnittliche Entwicklungen in die Zukunft fortgeschrieben, so dass die Ergebnisse nicht immer die realen Bedarfe wiedergeben. Gleiches gilt für einen geringen Beschäftigtenanteil in gewerbeflächen-nachfragenden Branchen, der fortgeschrieben wird.

- Angesichts der methodischen Schwächen des klassischen GIFPRO-Modells, die durch die Anpassung an die räumlichen Gegebenheiten bereits klar reduziert wurden, ist es erforderlich, weitere Berechnungsmodelle zur Bedarfsabschätzung im Bereich Gewerbeflächen heranzuziehen (Mehrfachplausibilität). Nur so kann eine realistische Annäherung an den tatsächlichen Gewerbeflächenbedarf gelingen.

b) Trendfortschreibung bisherige Entwicklung Gewerbe und aktuelle Bedarfe (Ansatz 2):

Die weitere Herangehensweise der Bedarfsberechnung stellt eine Trendfortschreibung der Entwicklung in den letzten Jahren dar. Dieser Ansatz soll der Schwierigkeit Rechnung tragen, dass der GIFPRO-Ansatz die individuellen Gegebenheiten eines Ortes kaum darstellen oder einbeziehen kann, so dass bewusst zur Absicherung der Ergebnisse ein ergänzender Ansatz eingebunden wird (= Mehrfach-Plausibilität).

¹⁵ Vallée, D. (2012), S. 25.

¹⁶ Vallée, D. (2012), S. 26.

Auf Basis sowohl der bisherigen realen Nachfrage nach Gewerbeflächen (Daten lagen hier von 2019-2021 vor), als auch der Flächenentwicklung in den vergangenen Jahren wird bei diesem Ansatz **die Entwicklung der letzten Jahre analysiert und für die nächsten Jahre bis 2035 / 2040 fortgeschrieben.**

Zu diesem Zweck wurden von der Gemeindeverwaltung folgende Daten abgefragt und ausgewertet:

- Gesamtumfang der **angefragten Gewerbeflächen** (Daten lagen erst ab 2019 vor und berücksichtigen ausschließlich Erweiterungsbedarfe von innen heraus),
- **kommunale Flächenverkäufe** 2014 – 2021
- **Erweiterung Bestandsflächen Unternehmen 2014-21**

Weiterhin finden folgende Inhalte Berücksichtigung:

- **Korrektur anhand der Angaben des Statistischen Landesamtes** zur Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen seit 2014.
- Anmerkung Anfragen nach Gewerbeflächen: Da in Rechberghausen aufgrund der fehlenden Flächenreserven keine Anfragen von außen dokumentiert wurden, sondern ausschließlich die Anfragen von innen heraus, stellt der Ansatz einen moderaten Entwicklungsansatz dar. Diese Bedarfe wurden aber vollständig entsprechend berücksichtigt, da es sich um reale Bedarfe für die Entwicklung vor Ort handelt und keine Anfragen aus Kreis und Region einfließen, die ggf. mehrere Kommunen betreffen und somit vor Ort nur geringe Entwicklungschancen haben.
- Grundsätzlich wird bei der Trendfortschreibung davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre in den nächsten Jahren linear fortsetzt. Diese Annahme entspricht allerdings nur selten der Realität. Um die **räumlich differenzierte Entwicklungsdynamik** zu berücksichtigen, wurden die Ergebnisse der Trendfortschreibung nach zentralörtlicher Funktion und Raumkategorie korrigiert.

c) Korrektiv: Reduktion um Planungsflächen:

- Um zu einer realistischen Einschätzung des künftigen Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu gelangen, wurden bei allen Berechnungsverfahren von den prognostizierten, absoluten Flächenbedarfen jeweils die **vorhandenen Flächenpotenziale** (verfügbare freie BPlan-Flächen, FNP-Flächen) **abgezogen**.
- Eine Einbeziehung weiterer **Korrektive** im Sinne von Auswirkungen durch die Entwicklungen von Industrie 4.0 oder weitere Änderungen der Nachfrage wurden **bewusst nicht einbezogen**, da hier keine einheitlichen Prognosen bestehen, wie sich die Nachfragen hierdurch entwickeln und so keine undefinierten Änderungen der Prognose erfolgen sollen. Dies wird auch durch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung bestätigt, die hier keine sinkenden Flächenbedarfe durch entsprechende Trends angegeben haben.