



BERATUNG+MANAGEMENT

CIMA · Glashüttenweg 34 · 23568 Lübeck

Stadtplanungsamt Karlsruhe
Planungsstelle NVK
z. Hd. Frau Dederer
Lammstraße 7
76124 Karlsruhe

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
D-23568 Lübeck
Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTTGART

**Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025
Stellungnahme zum Schreiben vom Juni 2012 von der Bürgerinitiative
Unser Waldbronn**

Lübeck, 13. November 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 12. März 2012 hat die CIMA die Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025 vorgelegt.

Ende Juni 2012 wurde von der Bürgerinitiative Unser Waldbronn eine „Stellungnahme zur Gewerbeflächenstudie bis 2025 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe NVK“ abgegeben. Diese enthält einige Anmerkungen zur methodischen Herangehensweise.

Das Schreiben wurde der CIMA durch den NVK weitergeleitet mit der Bitte um Stellungnahme.

Zu den fachlichen Fragen möchte die CIMA Stellung nehmen. Unsere Anmerkungen erhalten Sie anbei.

Mit freundlichen Grüßen

CIMA Beratung + Management GmbH

Uwe Mantik
(Projektleiter und Partner)

Ihr Ansprechpartner:
Uwe Mantik
0451-389680
mantik@cima.de

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

CIMA Beratung + Management GmbH
Geschäftsführer: Dipl.-Bw. Mario S. Mensing, Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München, HRB 85 796, Gerichtsstand München,
USt-IdNr. DE129314570, Steuernummer: 143 124 70 390

Bankverbindungen:
Postbank München, BLZ 700 100 80, Kto. 305 522 805
Volksbank Forchheim, BLZ 76391000, Kto. 77780
IBAN: DE15 76391000 000 0077780
BIC: GENODEF1FOH



BERATUNG+MANAGEMENT

1) Ausgangs-Strukturdaten für Waldbronn/ Derzeitige Situation laut Studie

Da sich die Stellungnahme der Bürgerinitiative an mehreren Stellen auf die raumordnerische Grundsätze und Ziele für Waldbronn bezieht, sei den nachfolgenden Ausführungen eine Richtigstellung vorangestellt, die in mehrfacher Hinsicht für das Verständnis der Aufgabenwahrnehmung der Gemeinde Waldbronn bedeutsam ist: Anders als in der Stellungnahme dargestellt, ist es nicht zutreffend, dass die Gemeinde Waldbronn keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt. Richtigerweise handelt es sich um eines von insgesamt 5 Kleinzentren im Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK).¹ Damit verbunden ist das raumordnerische Ziel, den Grundbedarf der Gemeinde samt des jeweiligen Nahbereichs in Form von Gütern und Dienstleistungen zu sichern, also nicht nur den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken. Hierzu zählt ebenso die ggf. erforderliche Entwicklung neuer Bauflächen, bspw. für Wohnen und Gewerbe, und insbesondere die Sicherstellung von Arbeitsplätzen.

In einem späteren Punkt der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Waldbronn nicht um einen „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen“ gem. Ziffer 2.5 Regionalplan Mittlerer Oberrhein handelt, was auch richtig ist. Aufgabe der Schwerpunkte ist es, dort „frühzeitig die Voraussetzungen für eine schnelle Deckung des Flächenbedarfs“² zu schaffen. Hierbei geht es jedoch ausdrücklich um die Ansiedlung neuer oder die Erweiterung vorhandener Betriebe über die Eigenentwicklung hinaus, also v.a. größerer Betriebe und Einrichtungen. Für Gemeinden wie Waldbronn, die nicht zu diesen Schwerpunkten zählen, bedeutet dies jedoch keinesfalls einen Entwicklungsstillstand. Hingegen ist die Eigenentwicklung unbedingt zu gewährleisten. Waldbronn zählt zu den Siedlungsbereichen gem. Ziffer 2.3.3 des Regionalplans, innerhalb derer die Siedlungsentwicklung vorausschauend geplant werden soll. Hierbei wird v.a. auf die Befriedigung neuer Nutzungsansprüche v.a. aus Wanderungsgewinnen abgezielt: „Grundsätzlich ist es möglich, dass – sobald die innerhalb eines Siedlungsbereiches verfügbaren Flächenreserven erschöpft sind – Baugebiete ausgewiesen werden [...]“³

Treffenderweise wird in der Stellungnahme der Bürgerinitiative festgestellt, dass das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für Waldbronn zwischen 2010 und 2025 von einer sinkenden Einwohnerzahl von 12.386 Einwohnern auf 11.023⁴ bzw. 11.563 Einwohner⁵ ausgeht. Der prognostizierte Rückgang um 823 bzw.

¹ Siehe dazu Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Hrsg.): Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002, Ziffer 2.1.5, Abs. 2

² Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Hrsg.): Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002, Ziffer 2.5.2, Abs. 2

³ Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Hrsg.): Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002, Begründung zu Ziffer 2.3.3, Abs. 2

⁴ Ohne Wanderungsgewinne

⁵ Mit Wanderungsgewinnen

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

1.263 Einwohner entspräche einem Einwohnerrückgang um -6 % bzw. -11 % innerhalb von 15 Jahren. Diese Entwicklung wird in der Gewerbeflächenstudie für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025 als „gleich bleibende Einwohnerzahl“ interpretiert.

Für die Wahl dieses Passus` entschied sich die CIMA einerseits aufgrund der doch deutlichen Abweichung der Prognosewerte in der amtlichen Statistik bei zugleich langem Zeitraum (-11 % bis -6 %). Vor allem aber ist bekannt, dass es regelmäßig bei den Prognosen der statistischen Landesämter zu methodisch bedingten Abweichungen zwischen der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung (Basis sind die Ergebnisse der Volkszählung von 1987, die über Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge fortgeschrieben werden) und den Melderegisterzahlen der Kommunen kommt.⁶ Insofern gehen wir – belegt durch eine Reihe empirischer Auswertungen an vergleichbaren Standorten – davon aus, dass die tatsächliche Einwohnerzahl in etwa gleich bleiben wird.

Ein weiterer Punkt hins. der Interpretation der Untersuchungsergebnisse ist folgender: Die im Gutachten in Abb. 100 (Seite 80) dargestellte Entwicklung der Wirtschaftsgruppen ist nicht homogen mit derjenigen der für die Beschäftigtenprognose gebildeten 8 Unternehmenstypen:

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Insofern sind „Sonstige Dienstleistungen“ in Abb. 6 alle Dienstleistungen außer Handel, Verkehr und Gastgewerbe (dies geht aus der Abbildung hervor). Der für die Prognose gebildete Unternehmenstyp „Sonstigen Dienstleistungen“ umfasst hingegen wiederum nur einen Ausschnitt dieser, was anhand der gebildeten Typologie ebenfalls erkennbar ist. Im Gutachten werden hierzu u.a. das Gastgewerbe, die Erbringung von Finanzdienstleistungen, Versicherungen, Erziehung und Unterricht, das Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst und Unterhaltung sowie sonstige Dienstleistungen gefasst⁷.

An dieser Stelle soll eine weitere Richtigstellung erfolgen: Entgegen der Aussage, dass es sich bei der verwendeten Beschäftigungsstatistik um sozialversicherungs-

⁶ Siehe dazu: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6/2008: Einwohnerdaten bei den Kommunen und in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung Landtagsanfrage und Stellungnahme, S. 10- 12

⁷ Zugeordnet wurden die Wirtschaftsabteilungen 55, 56; 64-66; 84; 75; 85; 86-88; 90-95



BERATUNG+MANAGEMENT

pflichtig Beschäftigte nach dem Wohnortprinzip handle, basieren die Berechnungen auf der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort (AO). Dabei wird die Unterteilung nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller der WZ 2008⁸) und Wirtschaftsabschnitten (Buchstabenebene) benutzt. Würde man sich lediglich an den Beschäftigten am Wohnort orientieren, so würde dem tatsächlichen Bedarf in keinsten Weise Rechnung getragen und die Bedeutung der Gemeinde für ihr Umland verkannt.

In diesem Kontext sei kurz auf die Pendlerbilanz für Waldbronn zum Stichtag 30.06.2010 eingegangen⁹: Diese ergibt einen Wert von -34,76 (Pendlersaldo: -1.476; 4.246 SvB am Wohnort), der angesichts der Gemeindegröße und Lagebeziehung zur Großstadt Karlsruhe als vergleichsweise günstig zu bewerten ist. Zugleich sei auf die für eine kleine Gemeinde durchaus hohe Einpendlerzahl von 1.986 SvB bei insgesamt 2.770 Beschäftigten am Arbeitsort hingewiesen. Diese entspricht immerhin 16 % der eigenen Bevölkerung. Rund 71 % der in Waldbronn Beschäftigten pendeln von außerhalb ein. Wie weiter oben bereits verdeutlicht, erfüllt Waldbronn demnach wichtige Funktionen für sein Umland und trägt damit nicht allein für die eigene Bevölkerung Sorge.

2) Die Prognose der Gewerbeflächenstudie für Waldbronn

Die Beschäftigtenprognose zwischen 2010 und 2025 erfolgt durch eine – wie in Kap. 2.3 der Gewerbeflächenstudie methodisch beschriebene – Beschäftigtenfortschreibung auf Grundlage der Beschäftigtenzahlen zwischen 1999 und 2010.

Es trifft zu, dass für den Zeitraum zwischen 2010 und 2025 im Ergebnis dieser Prognose mit einem Zuwachs von fast 900 Beschäftigten (897 SvB) gerechnet wird – dies entspräche im Durchschnitt 60 Beschäftigten pro Jahr, die durch Expansion bestehender Betriebe, Neuansiedlungen oder Unternehmensgründungen entstehen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um einen Saldo im Gesamtergebnis, also die Gesamtbeschäftigtenzahl im Jahr 2025, handelt – aus diesem Grund ist die SUMME gesamt für 2025 in Abb. 103 auch nicht ausgewiesen –, sondern um die Summe des Zuwachses allein der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten. Nicht inbegriffen sind sonstige Unternehmen, wie z.B. die Landwirtschaft, sonstige überwiegend persönliche Dienstleistungen, private Haushalte und extratoriale Organisationen.¹⁰ Somit gilt im Allgemeinen, dass diese Personen zu subtrahieren sind. Hinsichtlich der Methodik ist ferner zu bedenken, dass auch nur ein Teil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten bei der späteren Prognose in

⁸ WZ 2008 steht für Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008.

⁹ Berechnungsalgorithmus: $(\text{Einpendler 2010} - \text{Auspendler 2010}) * 100 / \text{Beschäftigte am Wohnort}$

¹⁰ Für das Ausgangsjahr 2010 konnten darunter 40 SvB erfasst werden. Eine Prognose für 2025 ist aus methodischen Gründen hier nicht möglich.

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Ansatz gebracht wird, da – wie auch von der Bürgerinitiative festgestellt wird – ein nicht unerheblicher Teil der Beschäftigten innerörtliche Standorte aufsucht, die nicht zur betrachteten Kategorie der „Gewerbstandorte“ passen.

Ungeachtet der also bestehenden Abweichung zwischen der Gesamtbeschäftigtenzahl und der Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten, sei folgender Vergleich gezogen: Zwischen 1999 und 2010 nahm die Gesamtbeschäftigtenzahl in Waldbronn von 2.609 SvB (am Arbeitsort) auf 2.770 SvB um rd. 6,2 % zu. Verkürzt man diesen Betrachtungszeitraum auf 1999 bis 2008, so stieg die Gesamtbeschäftigtenzahl auf 2.848 und damit um immerhin ca. 9,1 % (was die hohen prozentualen Schwankungen zwischen einzelnen Jahren bei kleinen Kommunen verdeutlicht). Insbesondere wuchs dabei der Dienstleistungssektor und dort einerseits Wirtschaftsbereiche, die als „Sonstige Dienstleistungen“ gefasst werden (z.B. Gesundheits- und Sozialwesen: + 19 %). Vor allem aber stieg die Beschäftigtenzahl im für die Prognose aggregierten Wirtschaftsbereich „Information und Kommunikation, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufliche und wissenschaftliche Dienstleistungen; sonstige wirtsch. Dienstleistungen“ – und zwar um immerhin 283 SvB auf 518 SvB, also um über 83 %. Es deuten diverse Untersuchungen darauf hin, dass es sich bei verschiedenen Branchen, die diesem Bereich untergeordnet sind, auch künftig um Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung handeln wird. Vor allem sind dies die wissensintensiven Dienstleistungen und speziell die wissensintensiven unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Deren und insbesondere der Anstieg der sonstigen Dienstleistungen verlief in den vergangenen Jahren prozentual und auch absolut deutlich günstiger als der festgestellte Beschäftigtenverlust im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe, weshalb auch die Gesamtbeschäftigtenzahl in den vergangenen Jahren trotz Beschäftigtenverlusten im „klassischen“ Gewerbe stieg.

Nimmt man weiterhin ein solches Wachstum in diesen zentralen Dienstleistungsbereichen an, zugleich aber auch eine nicht ins Bodenlose fallende Entwicklung im verarbeitenden und Baugewerbe, so kann von einer sehr günstigen Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Zukunft ausgegangen werden. Ein Zutreffen dieser Einschätzung ist von mehreren Faktoren abhängig, wovon einer die Bereitstellung hinreichender Entwicklungsflächen in geeigneten Qualitäten ist. Waldbronn profitiert dabei von der Lage in einem der wachstumsstärksten Wirtschaftsräume Deutschlands. Für das gegenüber dem Zeitraum 1999 bis 2010 erwartete höhere Beschäftigtenwachstum im Zeitraum 2010 bis 2025 werden insbesondere die im Umfeld stark vertretenen Leitbranchen im Raum Karlsruhe angeführt, weshalb ein „Aufholeffekt“ der Dienstleistungen keineswegs unwahrscheinlich ist. Diese Annahme leitet zugleich zum nächsten Punkt über.

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung
- Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

3) Die Gewerbeflächenstudie im Vergleich der Kommunen des NVK

Die Annahme eines Dienstleistungsanteils von 69,51 % im Jahr 2025 (hier ist wiederum die Bezugsgröße SvB am Arbeitsort zu beachten!) ist keinesfalls ungewöhnlich.

Im Jahr 2011 liegt der Anteil der im Dienstleistungssektor Beschäftigten (SvB) im Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg bereits bei 69,2 % und im westdeutschen Durchschnitt bei 67,5 %. Angesichts des Strukturwandels wäre es also vielmehr unwahrscheinlich, angesichts der großräumigen Lage und funktionalen Verflechtungen für Waldbronn von einem Wert unterhalb von 69 % im Jahr 2025 auszugehen.

Zu den Vergleichszahlen ist Folgendes anzuführen:

Hinsichtlich der Interpretation von Ausgangsdaten und Entwicklungen ist der Grundsatz zu beachten, dass, je kleiner die Ausgangszahl ist (hier also die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl von Waldbronn), eine prozentuale Veränderung umso höher ausfallen wird. Mit insgesamt 12.386 Einwohnern (2010) zählt Waldbronn zu den kleinen Gemeinden innerhalb des Nachbarschaftsverbandes. Zugleich gilt aber auch, dass selbige absolute Veränderungen bei einer hohen Ausgangszahl eine nur geringe prozentuale Veränderung mit sich bringen, also solche Gemeinden eine überaus günstige Entwicklung nahelegen, die von „Aufholeffekten“ profitieren. Vergleiche zwischen relativen Entwicklungen auf so kleinräumiger Ebene, wie dies in der Stellungnahme der Bürgerinitiative durchgeführt wird, sind demnach wenig aussagekräftig; zumal es sich um strukturell sehr unterschiedliche Kommunen handelt, wie nachfolgend deutlich gemacht wird. Hierfür würde man eher landes- oder bundesweite Werte heranziehen.

Für Vergleichszwecke ist es ratsam, die jeweiligen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen, was nachfolgend in Form der Beschäftigtendichte der NVK-Kommunen getan sei. Die Beschäftigtendichte definiert sich durch den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Einwohnerzahl und stellt damit einen Indikator dar, der näherungsweise das relative Angebot an Arbeitsplätzen in einer Gebietseinheit darstellt. Die nachstehende Auflistung ist nach Einwohnerzahl und Schwerpunktgemeinde/ Nicht-Schwerpunktgemeinde sortiert (Datengrundlage: 2010):

Schwerpunktgemeinden für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen

- Karlsruhe: **538** SvB je 1.000 Ew. (157.827 SvB/ 293.206 Ew.)
- Ettlingen: **590** SvB je 1.000 Ew. (22.761 SvB/ 38.553 Ew.)
- Stutensee: **197** SvB je 1.000 Ew. (4.664 SvB/ 23.583 Ew.)

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

- Rheinstetten: **168** SvB je 1.000 Ew. (3.463 SvB/ 20.552 Ew.)
- Pfinztal: **156** SvB je 1.000 Ew. (2.799 SvB/ 17.907 Ew.)
- Eggenstein-Leopoldshafen: **440** SvB je 1.000 Ew. (6.968 SvB/ 15.820 Ew.)
- Karlsbad: **406** SvB je 1.000 Ew. (6.433 SvB/ 15.808 Ew.)
- Weingarten: **222** SvB je 1.000 Ew. (2.215/ 9.949 Ew.)

Allein anhand dieses Indikators sowie der bloßen Einwohnerzahl wird deutlich, dass sich unter der Vergleichsgruppe höchst unterschiedlich strukturierte Kommunen wiederfinden und sich eine Durchschnittsbildung kaum anbietet.

Umlandgemeinden ohne Schwerpunktfunktion

- Waldbronn: **223** SvB je 1.000 Ew. (2.770 SvB/ 12.386 Ew.)
- Linkenheim-Hochstetten: **93** SvB je 1.000 Ew. (1.114 SvB/ 11.944 Ew.)
- Marxzell: **107** SvB je 1.000 Ew. (572 SvB/ 5.358 Ew.)

Auch bei dieser Vergleichsgruppe wird schnell deutlich, dass die Werte von Waldbronn selbstverständlich stark von den anderen beiden Kommunen abweichen, die schließlich lediglich rd. 570 bzw. 1.100 Beschäftigte zählen.

Die Beschäftigtendichte von Waldbronn ist bspw. mehr als doppelt so hoch wie diejenige von Linkenheim-Hochstetten – bei ähnlich hoher Einwohnerzahl.

Insgesamt hat Waldbronn von 11 Kommunen im NVK die fünfthöchste Beschäftigtendichte. Dass angesichts dessen auch ein überdurchschnittliches Wachstum wahrscheinlicher ist, ist naheliegend.

4) Bewertung der Berechnungen für Waldbronn

Hinsichtlich der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung sei zunächst auf die vorangestellten Antworten 1) bis 3) verwiesen.

Dennoch ist der CIMA auch bewusst, dass es sich um durchaus hohe Wachstumsraten handelt, die für Waldbronn angesetzt werden.

Dass, wie behauptet wird, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Entstehung von 897 zusätzlichen Beschäftigten in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftsbereichen (nicht: 743 SvB insgesamt!) nicht zuließen, ist anhand einer „konstanten“ Einwohnerentwicklung ebenso wenig ableitbar, wie aus Beschäftigtenverlusten bspw. im Verarbeitenden Gewerbe. Es besteht kein Kausalzusammenhang.

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Auch an dieser Stelle sei eine Richtigstellung vorgenommen: Entgegen der Behauptung, im Gutachten würde eine Prognose der Ein- und Auspendlerzahlen erfolgen, werden ausschließlich die bisherigen Entwicklungen nachvollzogen. Dabei ist zwischen den Betrachtungsjahren 2003 und 2010 sowohl eine zunehmende Einpendlerzahl, als auch eine zunehmende Auspendlerzahl zu erkennen. Dass die Auspendlerzahl zunimmt deutet dabei auf einen steigenden Anteil von Erwerbspersonen hin, die in Waldbronn wohnen. Diese finden – trotz Zunahme von Arbeitsplätzen – nicht in ausreichendem Maße Arbeit vor Ort. Im Gegenzug aufgrund steigender Auspendlerzahlen einen langfristigen Abbau von Arbeitsplätzen am Wohnort zu riskieren, kann im Sinne der Raumentwicklung und ebenso des Umweltschutzes keine Option zur Begrenzung des Flächenverbrauchs sein.

Es trifft ebenfalls nicht zu, dass die Studie keinerlei Erläuterungen zu den Modellzahlen vornimmt. Die Gewerbeflächenstudie enthält wesentliche Angaben zur methodischen Herangehensweise bei der Beschäftigtenprognose. Hierzu seien v.a. die Bildung der 12 Wirtschaftsgruppen (Abb. 2), die verwendeten Kennziffern (Abb. 6) sowie die weiteren methodischen Erläuterungen im Anhang (Kap. 3.1 bis 3.4 angeführt).

5) Bewertung der Gewerbeflächenstudie für Waldbronn im regionalen Kontext

Eine ausführlichere Diskussion abweichender Entwicklungen von verschiedenen Durchschnittswerten ist, wie in Antwort 3) dargestellt, im Rahmen eines Berichtes nicht sinnvoll und würde überdies den Rahmen der Untersuchung sprengen.

Der als solcher bezeichnete „Fakten-Check“ erfolgte, wie dargestellt wurde, durchaus. Dennoch musste – wie in jeder vergleichbaren Studie – mit begrenzt zur Verfügung stehenden Informationen umgegangen werden. Als Randbedingung muss der Gutachter z.B. regelmäßig berücksichtigen, dass bestimmte Fakten und Informationen aus Datenschutzgründen oder der Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes zu ihrer Ermittlung nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Im Rahmen des Gutachtens werden nach Größenklassen der Kommunen unterschiedliche Kennzahlen genutzt, wodurch strukturelle Unterschiede einfließen. Die in der Methodenkritik seitens der Bürgerinitiative geforderte Verwendung der Beschäftigtendichte (SvB/ 1.000 Ew.) stellt keine Alternative zur von der CIMA verwendeten Methode dar.

Aufgabe der Gewerbeflächenstudie ist es nicht, politische Entscheidungen vorwegzunehmen, sondern solche durch die Herstellung von Transparenz über den Gewerbeflächenmarkt vorzubereiten. Schließlich dient die Untersuchung als Abwägungsmaterial für die Neuaufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplans,

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

dessen Aufgabe gem. § 204 BauGB die gemeinsame, vorbereitende Bauleitplanung ist. Dass sich die Tatbestände auch der Regionalplanung regelmäßig ändern, findet im Übrigen bereits in der Begründung zu Ziffer 2.1.5 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein Anklang. Aufgabe der Raumordnung ist nicht nur die Sicherung, sondern ebenso die Entwicklung und Ordnung der Teilräume (vgl. § 1 Abs. 3 ROG), also eine aktive Gestaltung der räumlichen Entwicklung und keine Verfestigung des Status quo.

Die Ermittlung der Dienstleistungsquote im Zieljahr 2025 folgt nicht der Anpassung an die Region Mittlerer Oberrhein und ebenso wenig der an benachbarte Kreise. Sie ist allein Ergebnis der kontrollierten Fortschreibung des Entwicklungstrends zwischen 1999 und 2010 bis in das Jahr 2025.

An dieser Stelle sei auf einen Fehler in der Stellungnahme der Bürgerinitiative hingewiesen. Dort ist von einem Vergleichswert für einen Kreis Pforzheim die Rede, der einen Dienstleistungsanteil von 50 % aufweisen würde. Anstatt eines Kreises Pforzheim, der nicht existiert, könnte die Stadt Pforzheim gemeint sein (die jedoch nicht benachbart ist, überdies nicht dem Agglomerationsraum angehört und sich für Vergleichszwecke nicht eignet¹¹). Dort liegt jedoch ein Dienstleistungsanteil von 67 % vor (2010).

Überdies ist ein Vergleich von Dienstleistungsanteilen zwischen den Jahren 2010 und 2025 – und v.a. zwischen gänzlich unterschiedlichen Raumstrukturtypen – für diesen Zweck wenig zielführend, da unterstellt würde, dass es entweder zu einem Stopp des Strukturwandels oder zu einem sprunghaften Anstieg der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe käme. Dies würde dem tatsächlich stattgefundenen Trend diametral entgegenstehen.

6) Bewertung der Handlungsempfehlungen aus der Gewerbeflächenstudie

Entgegen der Feststellung ist es nicht Aufgabe der Gewerbeflächenstudie, Aussagen zur evtl. erforderlich werdenden Neuerschließung von Flächen für Wohnbebauung abzuleiten. Dies ist Gegenstand anderer thematischer Untersuchungen.

Die Aussagen zu „urbanen“ Gewerbeflächen sowie Bürostandorten beziehen sich ausdrücklich nicht auf den Bedarf an allgemeinen Büroflächen im innergemeindlichen Umfeld, sondern auf gewerblich orientierte Bürostandorte, wie sie in Abb. 7 der Studie beispielhaft dargestellt sind. Für Waldbronn wären selbstredend Anpassungen in der Dimension der jeweiligen Angebotsformen vorzunehmen. Hier-

¹¹ Gemäß der Kategorisierung nach siedlungsstrukturellen Gemeindetypen des BBSR ist Pforzheim eine Kernstadt im Verstäderten Raum (Typ 9), wohingegen Waldbronn als Typ 4 (Sonstige Gemeinden in Hochverdichteten Kreisen innerhalb von Agglomerationsräumen) gilt.

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

bei ist auch zu bedenken, dass die offensichtlichen Unterschiede zwischen verschiedenen Standorttypen meist fließend sind.

Im Vorfeld der Untersuchung wurden der Arbeitsgemeinschaft CIMA/ Planquadrat durch den Nachbarschaftsverband (NVK) insgesamt 34 Gewerbeschwerpunkte/ -bereiche genannt, die als besonders relevant hinsichtlich der künftigen Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Nachbarschaftsverbandes eingeschätzt wurden und Bestandteil der näheren Untersuchung durch den Auftragnehmer sein sollten. Wie auch bei anderen regionalen Untersuchungen wurde somit auf regionaler Ebene eine Auswahl getroffen, was zugleich bedeutet, dass nicht alle Gewerbeflächen berücksichtigt werden können. In Waldbronn wird ein Standort mit Innenentwicklungspotenzial näher untersucht. Dies ist der Gewerbegebiet „Im Ermlisgrund“ (Ortsteil Busenbach). Von den dortigen Innenentwicklungspotenzialen sind rd. 2,2 ha kurzfristig verfügbar.

Zusätzlich werden gewerbliche Potenzialflächen mit FNP-Ausweisung „gewerbliche Bauflächen“ im Umfang von 8,6 ha (brutto) als weiterhin nutzbar eingestuft („Langenäcker/ Fleckenhöhe“). Die Eignung der Fläche „Fleckenhöhe“ für gewerbliche Nutzungen ist aus Sicht der CIMA – unabhängig von den konkreten Planungen der Gemeinde Waldbronn – gegeben.

Es ist durchaus richtig, dass auch kleinere Flächen im Bestand wichtige Potenziale darstellen können und damit in die Betrachtung einzubeziehen sind. Wie auch bei anderen regionalen Studien musste bei der vorliegenden Untersuchung jedoch eine Beschränkung auf die größeren Gewerbebestände in den einzelnen Gemeinden vorgenommen werden.

Ob, an welchem Standort, in welchem Maße und in welcher Qualität der ausgewiesene Bedarf befriedigt werden soll, muss auf kommunaler Ebene weiter konkretisiert werden. Das regionale Gewerbeflächenkonzept kann den Rahmen der zukünftigen Flächenentwicklung aufzeigen. Es ersetzt hingegen nicht die weitergehende konkrete Planung und Abstimmung in den politischen Gremien vor Ort.

7) Alternative Handlungsempfehlungen

Abschließend bleibt zu erwähnen, dass nicht jeder ermittelte Bedarf zwingenderweise in der eigenen Kommune realisiert werden muss.

Den Ausführungen der Bürgerinitiative Unser Waldbronn ist dahingehend zuzustimmen, dass neben einer intelligenten Innenentwicklung auch nach regionalen Lösungen in Form von interkommunalen Gewerbegebieten (siehe im Gutachten S. 112) gesucht werden sollte.

Das vorliegende Gutachten wird durch seine regionale Betrachtungsebene diesem Anspruch in besonderer Weise gerecht.

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus