# Gewerbeflächenentwicklung Lange Äcker III in Kernen im Remstal (Gemarkung Rommelshausen)

Leitfaden zur Vermarktungsstrategie

(Stand 27.02.2025)

KERNEN
IM REMSTAL

# Inhaltsverzeichnis


1 Vorbemerkungen ..... 2
2 Wirtschaftsstandort Kernen im Remstal ..... 3
3 Vorgaben des Planungsrechts im Gewerbegebiet „Lange Äcker III“ ..... 4
4 Vermarktung ..... 4
5 Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien ..... 4
5.1 Nutzungen ..... 5
5.2 Wirtschaftliche Kriterien ..... 5
5.3 Nachhaltigkeitsziele ..... 5
6 Kriterien und Bewertungsschema für die Bewertung von Grundstücksinteressenten ..... 5
6.1 Gewerbesteuerzahlungen ..... 6
6.2 Arbeits- und Ausbildungsplätze ..... 6
6.3 Wachstumsprognose ..... 6
6.4 Ortsbezug ..... 6
6.5 Bonuspunkte für weitere Kriterien ..... 6
7 Bewertungskommission ..... 7
8 Weiteres Vorgehen ..... 7
9 Rechtliche Würdigung ..... 7


## 1 Vorbemerkungen

Ziel des vorliegenden Leitfadens ist es, Vermarktungskriterien zu definieren, um die aktuelle Vermarktungslage zu erörtern und eine Grundlage für Verhandlungen mit möglichen Käufern und für Veräußerungsentscheidungen des Gemeinderats zu definieren.
Vermarktungskriterien dienen dazu, um quantitative und qualitative Ansiedlungsziele der Gemeinde sicherzustellen.

Die im vorliegenden Entwurf des Leitfadens dargelegten Kriterien sind Vorschlagsempfehlungen für die Vermarktung des Gewerbegebiets Lange Äcker III und sollen einen Orientierungsrahmen für Verhandlungen und die Auswahl von geeigneten Gewerbetreibenden bilden. Der Entwurf ist Entscheidungsgrundlage für die Diskussion und Entscheidung des Gemeinderats.

Nach dem Satzungsbeschluss vom 14.05.2024 des Gemeinderats zum Bebauungsplan „Lange Äcker III“ bestimmen sich der Umfang und die Ausgestaltung der Baufeldveräußerung nach Vorgaben des vorliegenden Leitfadens.

Die vorliegenden Unterlagen sind ausschließlich für die Vermarktung des Gewerbegebiets Lange Äcker III vorgesehen.
Der Leitfaden orientiert sich dabei an verschiedenen Modellen anderer Kommunen zur Gewerbegebietsentwicklung.

## 2 Wirtschaftsstandort Kernen im Remstal

Der Standort Kernen i.R. ist ein verkehrsgünstig gelegener Wirtschaftsstandort im Nahbereich der Landeshauptstadt Stuttgart und ist Teil der innovations- und industriestarken Region Stuttgart. Der Rems-Murr-Kreis beheimatet sowohl mittelständische Betriebe als auch Unternehmen mit weltweiter Bekanntheit. Der Maschinen- und Anlagenbau ist dabei als Kern der Investitionsgüterindustrie traditionell stark im Landkreis vertreten und stellt zusammen mit der Automobilindustrie auch die industrielle Säule der Region Stuttgart dar.
Das Gewerbe ist ein wesentlicher Grundpfeiler von Beschäftigung und Wohlstand der Gemeinde.

Tradition und Fortschritt sind in der schwäbischen Gemeinde Kernen im Remstal eng miteinander verbunden. In Kernen vereinen sich historische Architektur und zeitgemäße Bauweise, die dynamische Wirtschaft und der geschichtsträchtige Weinbau. Die Gemeinde hat sich, dank ihrer günstigen verkehrlichen Anbindung an die B14/B29 sowie der S-Bahn-Anbindung, einem hohen Freizeitwert der Weingegend als Naherholungsgebiet und der attraktiven Wohnlage, zu einer Industrie- und Wohngemeinde von hoher Lebensqualität entwickelt.
Die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftszentrum Stuttgart und den Kreisstädten Fellbach, Waiblingen und Weinstadt begünstigt eine hohe Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte. Im Sinne einer aktiven Standortpolitik bzw. Wirtschaftsförderung forciert die Kommune mit der Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets unternehmerische Dynamik und Innovation.
In Kernen im Remstal erfolgt auf Gemarkung Rommelshausen eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Die Arrondierung „Lange Äcker III“ verfügt über eine Größe von 2,9 ha, wobei 2,32 ha bebaut werden (GRZ 0,8).

Die Hauptanbindung der Gemeinde für den überörtlichen Verkehr bilden die Bundesstraße 29 (Waiblingen – Nördlingen (Bayern)) und die Bundesstraße 14 (Stockach – über Stuttgart - Waidhaus (Bayern)). Die B14 leitet zudem auf die Bundesstraße 10 (ab Bad Cannstatt - Richtung Ulm/ Nersingen oder Stuttgart) über und bindet so die Landkreise Stuttgart, Esslingen Göppingen, Ulm und Tübingen an.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde durch die S-Bahn-Linie 2 (Schorndorf – Stuttgart – Flughafen – Filderstadt) angeschlossen. Der Haltepunkt dieser S-Bahn befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Gewerbegebiet Lange Äcker III. Die Nachfrage nach Expansions- oder neuen Standortgewerbeflächen ist in der Region nach wie vor hoch. Sowohl bestehende (Traditions-)Unternehmen als auch Neuansiedlungen benötigen Raum zur Entwicklung. Die Gemeinde bietet mit der neu ausgewiesenen Fläche „Gewerbegebiet Lange Äcker III“ attraktive Ansiedlungsflächen.

Der Gemeinde Kernen im Remstal liegen zahlreiche Anfragen von Betrieben nach Gewerbeflächen vor. Im Rahmen einer aktuellen Umfrage im April und Mai 2023 bei örtlichen Unternehmen wurde ein Bedarf von ca. 6 ha ermittelt. Dies ist nahezu vergleichbar mit der Bedarfszahl aus dem Jahr 2015 mit ca. 6,0 ha, die der Flächennutzungsplanänderung zugrunde lag.

Aktuelle Interessensbekundungen liegen aus breit gefächerten Wirtschaftsbereichen vor. Die einzelnen Flächenbedarfe liegen zwischen ca. 500m$^2$ bis hin zu ca. 10.000m$^2$. Der Großteil der Betriebe gibt einen Flächenbedarf zwischen 1.000m$^2$ und 3.000m$^2$ an (siehe Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lange Äcker III“).

## 3 Vorgaben des Planungsrechts im Gewerbegebiet „Lange Äcker III“

Bereits im Jahr 2013 hat der Gemeinderat Kernen die Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Lange Äcker III“ beschlossen, um das Gewerbegebiet „Lange Äcker“ in Rommelshausen abrunden und abschließen zu können. Zu diesem Zweck wurde an den Planungsverband Unteres Remstal ein Antrag gestellt, die Flächen auf Flächennutzungsplanebene ebenfalls abzurunden und mit dem Gebiet Schiemer in Stetten Flächen zu tauschen, um diese in die Langen Äcker legen zu können. Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde dieses Verfahren beim PUR durchgeführt. Im Jahr 2019 konnte das Flächennutzungsplanverfahren abgeschlossen und vom Regierungspräsidium genehmigt werden, so dass die Flächen nun für den Geltungsbereich „Lange Äcker III“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Am 14.05.2024 wurde im Gemeinderat der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich „Lange Äcker III“ als Satzung beschlossen und damit das Verfahren abgeschlossen.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs.2 BauGB wird ein Gewerbegebiet (GE) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Gemäß der Zielsetzung soll das GE insbesondere für produzierende Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Aufgrund dessen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der direkte Verkauf im Sinne von Einzelhandel von im Gebiet produzierten Waren kann zugelassen werden, jedoch darf dieser Verkauf nicht der Hauptnutzungszweck eines Betriebes sein. Denkbar ist auch ein untergeordneter Verkauf von Waren im Zusammenhang mit einem Dienstleistungsbetrieb. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da diese Nutzungen der Zielsetzung, insbesondere produzierende Gewerbebetriebe anzusiedeln, widersprechen. Aus demselben Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht zugelassen.

Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe können dem Entwurf des Bebauungsplans (siehe Anlage) entnommen werden, ebenso wie Anordnungen und Festsetzungen die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist im Sinne von §8a Abs.7 Klimaschutzgesetz BW möglich.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die am östlichen Gebietsrand verlaufende Wilhelm-Maybach-Straße. Diese soll ausgebaut werden. Über einen Ringschluss wird das Plangebiet zusätzlich in die Tiefe erschlossen. Die Gliederung der Verkehrsfläche wird mit 6,5m Fahrbahnbreite und beidseitigem Gehweg mit je 1,5 m Breite geplant.

Weitere Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden der Begründung zum Bebauungsplan entnommen.

## 4 Vermarktung

Die Gemeinde Kernen beabsichtigt die Grundstücke im Gebiet „Lange Äcker III“ zu vermarkten. Entsprechendes soll im dritten Quartal des Jahres 2025 erfolgen.

## 5 Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien

Im Sinne einer zielorientierten Veräußerung der Grundstücke werden mit diesem Leitfaden Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien definiert. Dabei werden nutzungsspezifische und wirtschaftliche Kriterien sowie Nachhaltigkeitsziele zu Grunde gelegt.

## 5.1 Nutzungen

Durch die Ansiedlung von Unternehmen mit unterschiedlichen Nutzungen soll ein ausgewogener Mix an Nutzungsarten ermöglicht werden. Das Festlegen der Nutzungsarten trägt maßgeblich zur zielgerichteten und effizienten Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebiets bei.

Der Bebauungsplan schließt bereits folgende Nutzungsarten aus:

- Reiner Einzelhandel
- Tankstellen
- Sport- und Freizeitstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

## 5.2 Wirtschaftliche Kriterien

Neben der Auswahl bestimmter Nutzungen sollen weitere Kriterien bei der Bewertung von Grundstücksinteressenten angewandt werden. Folgende wirtschaftsspezifische Kriterien sind für die Bewertung relevant:

- Umsatzlage der letzten 7 Jahre (um pandemiebedingte Schwankungen zu nivellieren)
- Gewerbesteuermessbetrag der letzten 7 Jahre
- Arbeitsplatzdichte/-anzahl und Ausbildungsquote

## 5.3 Nachhaltigkeitsziele

Im Sinne des Klimaschutzes und der Endlichkeit von verfügbaren Flächen wird eine nachhaltige Flächennutzung im Gewerbegebiet angestrebt. Mehrgeschossige Nutzung und verdichtetes Bauen sind wichtige Anliegen. Grundsätzlich sollten sich das Vorhaben gut in die Umgebung einfügen.

# 6 Kriterien und Bewertungsschema für die Bewertung von Grundstücksinteressenten

Die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen wird anhand folgender Kriterien vorgenommen. Folgendes Punkteschema zur Berücksichtigung der einzelnen Kriterien wird der Bewerberauswahl zu Grunde gelegt:

| Position | Auswahlkriterium |
|---|---|
| **1** | **Gewerbesteuerzahlungen** |
| **2** | **Arbeits- und Ausbildungsplätze** |
| 2a | Beschäftigtenquote |
| 2b | Ausbildungsquote |
| 2c | Anteil von Beschäftigung von Schwerbehinderten und ihnen gleichgestellten Personen |
| **3** | **Wachstumsprognose** |
| **4** | **Ortsbezug** |

| 5 | Weitere individuelle Kriterien |
|---|---|

## 6.1 Gewerbesteuerzahlungen

Der Gewerbesteuermessbetrag errechnet sich, wie unter 5.2 bereits erläutert nach dem Durchschnitt für die Gewerbesteuervorauszahlungen der vergangenen 7 Jahre (2017-2023).

## 6.2 Arbeits- und Ausbildungsplätze

Die Arbeitsplatzdichte ergibt sich aus der Summe der Indikatoren für Beschäftigtenzahl, Ausbildungsquote und dem Anteil von Beschäftigung mit Schwerbehinderung nach und ihnen gleichgestellte Personen nach § 2 SGB IX.

**Beschäftigtenquote:**
Bei der Beschäftigtenzahl je 1.000 $m^2$ werden entstehende Arbeits- und Ausbildungsplätze addiert, die Teilzeitkräfte sind entsprechend ihrer Teilzeitquote zu berücksichtigen. Geringfügig Beschäftigte sind anteilig mit 0,2 Vollzeitbeschäftigen zu berücksichtigen.

**Ausbildungsquote:**
Die Ausbildungsquote erfolgt im prozentualen Verhältnis zur Beschäftigtenquote.

**Anteil von Beschäftigung von Schwerbehinderten und ihnen gleichgestellte Personen nach § 2 SGB IX:**

Die Bewertung des Anteils von Beschäftigung von Schwerbehinderten und ihnen gleichgestellte Personen nach § 2 SGB IX erfolgt im prozentualen Verhältnis zur Beschäftigtenquote.

## 6.3 Wachstumsprognose

Das Wachstum eines Unternehmens wird prognostiziert, indem historische Umsatzsteigerungen analysiert und zukünftige Marktchancen sowie Innovationspotenziale bewertet werden. Im konkreten Fall wird die Steigerung zum Vorjahreszeitraum bewertet.

## 6.4 Ortsbezug

Um die Regionalität zu stärken, wird der Ortsbezug des Vorhabens bewertet.

## 6.5 Weitere individuelle Kriterien

Zu den weiteren individuellen Kriterien und Aktivitäten zählen Forschung und Entwicklung, ökologische Aktivitäten in Bau und Betrieb, soziales Engagement, regionale Aktivitäten (Kunden, Lieferanten, Kooperationen), Zusammenarbeit mit Schulen und Hochschulen, Start-up-Unternehmungen.

## 7. Bewertungskommission

Neben dem Bürgermeister setzt sich die Bewertungskommission wie folgt zusammen:

| Fraktion | CDU | UFW | FDP | OGL | SPD |
|---|---|---|---|---|---|
| Mitglied | Heissen-berger | Weiß | Haußmann | Seifert | Christoph Schönleber |
| Stellvertretung | Maile | Dietzel | Takats | Tadix | Nina Schönleber |

Nach Eingang und Sichtung aller Bewerbungen erhält die Kommission die Bewerbungsunterlagen und erarbeitet einen Vorschlag zur Vermarktung.
Die endgültige Veräußerung der Grundstücke erfolgt per Gemeinderatsbeschluss.

## 8. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Vermarktungsstrategie können die Verkaufsflächen vermarktet werden. Die Vermarktung wird über die Plattform Baupilot erfolgen, für eine breitere Streuung wird auch über folgende Kanälen geworben:

- Veröffentlichung im Amtsblatt
- Waiblinger Kreiszeitung (in redaktioneller Form)
- Bauschild am Gewerbegebiet/an frequentierter Verkehrsachse (z.B. Waiblinger Straße)
- Inserierung im Immobilienportal der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (www.immo.region-stuttgart.de)

Die Ausschreibung wird im dritten Quartal 2025 erfolgen.

## 9. Rechtliche Würdigung

Die Bewerbung um ein Grundstück begründet keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb des Grundstücks, die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen dient der Umsetzung der Vermarktungsstrategie der Gemeinde. Zu treffende Entscheidungen obliegen dem Gemeinderat.

Die Gemeinde ist jederzeit dazu berechtigt, die Vermarktungsstrategie zu ändern oder das laufende Verfahren zu beenden, ohne dass diesbezüglich Ansprüche gleich welcher Art der Erwerber entstehen.

Anlagen:

Rechtskräftiger Bebauungsplan etc.