

IfSR

Institut für
Stadt- und
Regional-
entwicklung
an der
Hochschule
Nürtingen-
Geislingen

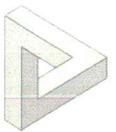
Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und Ermittlung des Bedarfs an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe

(Teil Gewerbe)

**Gutachten im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen für
die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Flugfeld
für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz**

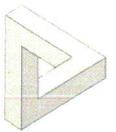
Arbeitsstand: 07.02.2018

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis
Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber
Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer
Schelmenwasen 4-8
D-72622 Nürtingen
Telefon: 07022/786 303-3
E-Mail: ifsr@hfwu.de



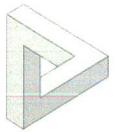
Inhalt

Aufgabenstellung und Bearbeitung.....	4
1 Ermittlung des Bedarfs an Arbeitsstätten und gewerblichen Bauflächen.....	4
1.1 Hinweise zur angewandten Methode	4
1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse Experten- und Unternehmensinterviews 2017	6
1.3 Ergebnisse der Betriebsstättenbefragung	7
1.3.1 Einschätzung zu Standort- und Infrastrukturmerkmalen seitens der Betriebe	7
1.3.2 Angegebener zusätzlicher Flächenbedarf.....	8
1.4 Ermittlung des zukünftigen endogenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.....	8
1.4.1 Endogener, empirisch nachgewiesener Flächenbedarf und Extrapolierung.....	8
1.4.2 Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Betriebsveränderungen	9
1.4.3 Ergebnisse aus der Befragung zu qualitativen Bedarfen	9
1.5 Ergänzende Ansätze: Grobberechnung nach dem GIFPRO-Modell sowie Einschätzungen auf Basis der Baufertigstellungen.....	10
1.6 Bilanzierung: Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen	11
1.6.1 Bauflächenpotenziale in Plangebieten.....	11
1.6.2 Innenentwicklungspotenziale/Baulücken und Annahmen zu deren Aktivierbarkeit	12
1.6.3 Bilanzierung	13
2 Berücksichtigung des konkurrierenden Einzugsbereichs	14
Zusammenfassung.....	16



Tabellen

Tabelle 1 Übersicht über Rücklauf und angegebene Erweiterungs- und Umzugsabsichten der antwortenden Betriebe, Betriebsstättenbefragung 2017	7
Tabelle 2 Angegebener zusätzlicher Flächenbedarf in Grundstücksfläche, Betriebsstättenbefragung 2017	8
Tabelle 3 Berechnung zur Ermittlung des zukünftigen endogenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen	9
Tabelle 4 Anteil der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten aufbauend auf 2015, Sozialversicherungspflichtig am Arbeitsort, Neumarkt i.d.OPf, 2015, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat)	10
Tabelle 5 Übersicht GIFPRO Grob-Berechnung und Kennwerte	10
Tabelle 6 Potenziale an gewerblichen Bauflächen in Plangebieten, Stand 2017	11
Tabelle 7 Übersicht über private und städtische Baulücken in Gewerblichen Bauflächen und Annahmen zur Aktivierbarkeit, Grundlage Erhebung Stadt Neumarkt i.d.OPf. , eigene Berechnung	12
Tabelle 8 Bilanzierung des zukünftigen endogenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen mit im Prognosezeitraum aktivierbaren Flächenpotenzialen	13



Aufgabenstellung und Bearbeitung

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 25.06.2015 in öffentlicher Sitzung für den Entwicklungsbereich Flugfeld die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen, um Beurteilungsunterlagen über die Voraussetzungen zur Festlegung des Gebiets Flugfeld als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu schaffen.

Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) wurde von der Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit der Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Die Ermittlung des Bedarfs gewerblichen Bauflächen für die Gesamtstadt erfolgte unter Berücksichtigung des relevanten und konkurrierenden Einzugsbereichs der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Zur Berechnung des erforderlichen zusätzlichen Flächenbedarfs wurde ein Abgleich der verschiedenen Flächenbedarfsarten mit den vorhandenen Flächenpotenzialen durchgeführt.

Die Prognoseergebnisse beziehen sich auf einen Zeitraum von 15 Jahren, ausgehend vom Jahr 2017 (31.12.2017).

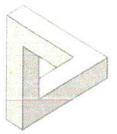
1 Ermittlung des Bedarfs an Arbeitsstätten und gewerblichen Bauflächen

1.1 Hinweise zur angewandten Methode

Ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten und gewerblichen Bauflächen als Grundvoraussetzung für die Begründung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann aus unterschiedlichen Gründen vorliegen.

So kann ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten und gewerblichen Bauflächen aus arbeitsmarktpolitischen Zielen der Landes-, Regional- und Kommunalentwicklung herrühren, z. B. um in der Folge eines aktuellen wirtschaftlichen Strukturwandels, verbunden mit einem Verlust an Arbeitsplätzen in größerer Zahl die wirtschaftliche Entwicklung zu gestalten und zukunftsträchtiger Betriebe anzusiedeln, die den Arbeitssuchenden in der Region neue Beschäftigungsmöglichkeiten bieten. In der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist aktuell kein entsprechender Bedarf an Arbeitsstätten aus arbeitsmarktpolitischen Gründen erkennbar. Die Bundesagentur für Arbeit verzeichnet für den Landkreis Neumarkt im November 2017 eine Arbeitslosenquote von 1,6 Prozent.

Es kann bspw. auch dann ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten entstehen, wenn das Ziel verfolgt wird, den raumstrukturellen Zielen der Landes- und Regionalplanung des Freistaates Bayern folgend, die Zentralität der Kommune als Standort für Unternehmen zu sichern und zu stärken und ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot anzubieten. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. verzeichnet seit Jahren einen Einpendlerüberschuss von mehr als 4.000 Erwerbstätigen pro



Tag. Die lokale und regionale Wirtschaftsstruktur weist entsprechend der Branchenstatistik und den Einschätzungen lokaler Experten eine unauffällige und robuste Struktur auf.

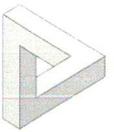
Ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten kann auch aus demografischen Gründen resultieren. Wenn bspw. ein sehr deutliches Anwachsen der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter absehbar ist und zu erwarten ist, dass der lokale und regionale Arbeitsmarkt hierfür nicht in einem erforderlichen Umfang Arbeitsstätten bereitstellen wird, kann ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten entstehen. Die Einwohnerprognose der Stadt Neumarkt i.d.OPf. geht davon aus, dass durch den altersstrukturellen Wandel trotz steigender Einwohnerzahlen insgesamt kein Anstieg der Anzahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zu erwarten ist.

Entscheidend ist aber in jedem Fall, welche Investitionsbereitschaft besteht und welcher Flächenbedarf begründet werden kann. Eine Entwicklungsmaßnahme lässt sich nicht dafür nutzbar machen, eine nicht bestehende Nachfrage überhaupt erst zu erzeugen und dafür Flächen planerisch anzubieten.

Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen kann nur bedingt mit statistischen Verfahren prognostiziert werden, da das hierfür maßgebliche zukünftige Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer von zahlreichen Faktoren abhängig ist, die sich einer gesicherten statistischen Analyse und Prognose entziehen (z.B. branchenspezifische Entwicklungen auf dem Weltmarkt, Entwicklungen des Kapitalmarktes, technologische Entwicklungen, einzelbetriebliche Entwicklungen, öffentliche Förderungen, Verfügbarkeit und Preisniveau von Gewerbebauland, Entwicklung benachbarter Wirtschaftsräume).

Um für die Prognose des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen eine hinreichende Begründung und damit empirische Basis und Rechtssicherheit zu gewinnen, wurden im Jahr 2017 zuerst telefonische Experteninterviews mit Institutionsvertretern (IHK, Wirtschaftsförderung Landkreis, Region) und Unternehmensvertretern aus Neumarkt i.d.OPf. geführt und anschließend eine breit angelegte Befragung aller gewerbeflächenrelevanten Betriebsstätten in Neumarkt i.d.OPf. durchgeführt. Im Rahmen einer Befragung der Betriebsstätten können sowohl quantitative Flächenbedarfe als auch qualitative Standortanforderungen abgefragt, validiert und ausgewertet werden. Angesichts des seit Jahren bestehenden Einpendlerüberschusses der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und da kein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten aufgrund der demografischen Entwicklung absehbar ist, wurde kein Flächenbedarf von Unternehmen im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. erhoben, der ggf. auf der Gemarkung der Stadt gedeckt werden könnte.

Als ergänzender unabhängiger Kontrollansatz wurde eine Grobberechnung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) durchgeführt sowie eine Auswertung der Baufertigstellungen im Gewerbebau der vergangenen Jahre vorgenommen.



1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse Experten- und Unternehmensinterviews 2017

Einschätzungen der Experten und Unternehmensvertreter zum Standort Neumarkt i.d.OPf. allgemein (Stadt und gesamter Landkreis)

- Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. ist Bio-Modellregion und gut aufgestellt.
- Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat in den Bereichen Lebensmittelverarbeitung und Bauen ein gutes Profil.
- Es fehlen in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Gewerbeflächen v.a. für produzierende Unternehmen und produktionsbezogene Logistik mit einer guten Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.
- In den letzten Jahren gab es Abwanderungen von Betrieben aus Neumarkt i.d.OPf. in die Umlandgemeinden. Die Umlandgemeinden haben in den letzten Jahren umfangreich neue Flächen entwickelt.
- Geringe Preise für Gewerbeflächen in den Umlandgemeinden spielen eine untergeordnete Rolle bei Standortentscheidungen. Vor allem fehlende Flächenangebote in Neumarkt i.d.OPf. veranlassen Unternehmen, in das Umland abzuwandern.
- Es gibt zahlreiche wachsende Betriebe im Landkreis Neumarkt i.d.OPf..
- Es ist eine hohe Zahl an Existenzgründungen in den letzten Jahren zu beobachten, mit teilweise hohem Innovations- und Wachstumspotenzial.
- Neumarkt i.d.OPf. ist aufgrund seiner urbanen Qualitäten, der guten infrastrukturellen Ausstattung (Einkaufen, Kinderbetreuung, Schule, ...) und der Verkehrsanbindung ein attraktiver Betriebsstandort und bei entsprechender Flächenverfügbarkeit auch attraktiv für den Zuzug von Betrieben aus dem übrigen Landkreis und der übrigen Region.

Einschätzungen der Experten und Unternehmensvertreter zur Arbeitsstättenentwicklung / Flächennachfrage in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

- Alle Befragten haben angegeben, dass ihrer Meinung nach die Zahl der Beschäftigten in Neumarkt i.d.OPf. ansteigen wird, v.a. in den Bereichen Administration, Dienstleistungen und Lager/Logistik). Mitarbeitergewinnung und Fachkräftemangel stellen hierbei limitierende Faktoren da. Die Zahl der Einpendler nach Neumarkt i.d.OPf. wird nach Einschätzung der Befragten zunehmen.
- Der Flächenbedarf je Beschäftigtem wird nach Einschätzung der Unternehmensvertreter in den nächsten Jahren gleich bleiben oder leicht steigen.



- Von den befragten Unternehmensvertretern wurden Flächenbedarfe (eigene betriebliche Bedarfe und anderer Betriebe mit bekanntem Flächenbedarf) vor allem für Logistikflächen, Flächen für Handwerker und robuste Flächen für produzierende Unternehmen genannt.

1.3 Ergebnisse der Betriebsstättenbefragung

Im Juni 2017 wurden die Betriebsstätten in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., die flächenrelevant hinsichtlich der Inanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Flächen sind, zu ihrem zukünftigen Flächenbedarf befragt. Insgesamt wurden 577 Betriebe angeschrieben, 140 Betriebe (24%) haben den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt. Es wird aufgrund des verhältnismäßig hohen Rücklaufs davon ausgegangen, dass Betriebsstätten, bei denen kurz- oder mittelfristig Erweiterungsabsichten oder Umzugsabsichten bekannt oder absehbar sind, diesen Flächenbedarf im Rahmen der Befragung angegeben haben. Es findet somit keine Hochrechnung der genannten Flächenbedarfe auf die Grundgesamtheit an Betrieben statt.

53 Betriebe gaben Erweiterungs- und/oder Umzugsabsichten an, 40 Betriebe darunter können konkrete Angaben zum voraussichtlich benötigten Flächenumfang machen. 38 Betriebe geben an, dass Ihnen keine oder nur teilweise Flächen zur Verfügung stehen, um den Flächenbedarf zu decken.

Eine ausführliche Auswertung der Betriebsstättenbefragung ist im Anhang dokumentiert.

Tabelle 1 Übersicht über Rücklauf und angegebene Erweiterungs- und Umzugsabsichten der antwortenden Betriebe, Betriebsstättenbefragung 2017

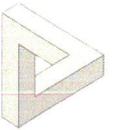
Anzahl angeschriebener Betriebe	577
Anzahl antwortender Betriebe	140 (24%)
- darunter Betriebe, die Erweiterungs- / Umzugsabsichten angegeben haben	53
- darunter Betriebe, die für ihre Erweiterungs- / Umzugsabsichten konkrete Angaben zum voraussichtlich benötigten Flächenumfang gemacht haben	40
- darunter Betriebe, die angegeben haben, dass keine oder nur teilweise Flächen zur Verfügung stehen, um den Flächenbedarf zu decken	38

1.3.1 Einschätzung zu Standort- und Infrastrukturmerkmalen seitens der Betriebe

Bei der Frage nach der Bedeutung von Standort- und Infrastrukturmerkmalen werden von den antwortenden Betrieben als wichtigste Merkmale angegeben:

- Breitbandversorgung (94 Nennungen „sehr wichtig“),
- Regionale Straßenverkehrsanbindung (90 Nennungen „sehr wichtig“),
- eine harmonische Nachbarschaft am Standort (64 Nennungen „sehr wichtig“)

Die geringste Wichtigkeit wird folgenden Standort- und Infrastrukturmerkmalen beigemessen:



- Innovationsförderung / Kooperationen mit Hochschule: (8 Nennungen „sehr wichtig“),
- Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung des Betriebs: (28 Nennungen „sehr wichtig“).

1.3.2 Angegebener zusätzlicher Flächenbedarf

Insgesamt wird von den Betrieben ein zusätzlicher Flächenbedarf von 17,2 ha Nettobauland angegeben. Kurzfristig (in 1 – 2 Jahren) werden 7,6 ha, mittelfristig (in 3 – 5 Jahren) 6,8 ha und langfristig (in 6 und mehr Jahren) werden 2,8 ha angegeben. Ein langfristiger Bedarf wird nur von 3 Betrieben genannt. Erfahrungsgemäß ist es den wenigsten Betrieben möglich, betriebliche Flächenbedarfe über einen langfristigen Zeitraum zuverlässig zu nennen und entsprechend zu planen.

Tabelle 2 Angegebener zusätzlicher Flächenbedarf in Grundstücksfläche, Betriebsstättenbefragung 2017

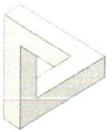
Angebener zusätzlicher Flächenbedarf (Grundstücksflächen)	
kurzfristig	ca. 7,60 ha (24 Betriebe)
mittelfristig	ca. 6,80 ha (13 Betriebe)
langfristig	ca. 2,80 ha (3 Betriebe)
Insgesamt	ca. 17,20 ha (40 Betriebe)

1.4 Ermittlung des zukünftigen endogenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen

Der zukünftige endogene Bedarf (Bedarf aus dem Untersuchungsgebiet Stadt Neumarkt i.d.OPf. heraus, ohne externer Flächenbedarf) an gewerblichen Bauflächen setzt sich aus dem empirisch nachgewiesenen Flächenbedarf und einer entsprechenden Extrapolation für die Jahre 6 – 15 des Prognosezeitraums sowie aus einer Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Betriebsveränderungen zusammen und wird wie folgt ermittelt.

1.4.1 Endogener, empirisch nachgewiesener Flächenbedarf und Extrapolierung

Die Ergebnisse der Betriebsbefragung liefern plausible Annahmen zum kurz- und mittelfristigen Bedarf an Nettobaufläche bereits ansässiger Betriebe. Es wird aufgrund des verhältnismäßig hohen Rücklaufs davon ausgegangen, dass Betriebsstätten, bei denen kurz- oder mittelfristige Erweiterungs- oder Umzugsabsichten bekannt oder absehbar sind, dies angegeben haben. D.h. es erfolgt keine Hochrechnung der Angaben zu Flächenbedarfen des Befragungsrücklaufs auf die Grundgesamtheit der befragten Betriebe. Die Modellrechnung umfasst aber auch langfristige Flächenbedarfe. Diese voraus zu schätzen ist für Unternehmen in der Regel nicht möglich. Die seitens der Betriebe gemeldeten kurz- und mittelfristigen Bedarfe (Jahre 1 – 5) werden zur Abschätzung der langfristigen Bedarfe (Jahre 6 – 15) entsprechend einem Anteil von 50% auf den Prognosezeitraum (Jahre 6 – 15) extrapoliert. (50% als sehr zurückhaltende und bedarfsmindernd wirkende Annahme).



1.4.2 Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Betriebsveränderungen

Flächenreaktionsreserven für ungeplante endogene Betriebsveränderungen sind Reserveflächen für betrieblicherseits nicht absehbare Entwicklungen, die einen Flächenbedarf als Folge haben. Der Wert orientiert sich an der Gesamtfläche für Gewerbe und Industrie und wird in einer Höhe von jährlich 0,1%¹ des Flächenbestandes für Gewerbe und Industrie nach tatsächlicher Nutzung der Berechnung zugrunde gelegt.

Tabelle 3 Berechnung zur Ermittlung des zukünftigen endogenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen

	sofort - in 2 Jahren	in 3 - 5 Jahren	in 6 - 10 Jahren	in 11 - 15 Jahren	insgesamt
1) Endogener, empirisch nachgewiesener Flächenbedarf aus Befragung					
Flächenbedarfe aus Befragung	7,57 ha	6,81 ha	2,80 ha		17,18 ha
Extrapolation Jahre 6 – 15 (50% des durchschnittlichen Bedarfs der Jahre 1-7)			7,19 ha	7,19 ha	14,38 ha
2) Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe; jährlich 0,1% des aktuellen Flächenbestandes (193 ha)					
Jährlich 0,1% der Gesamtfläche für Gewerbe und Industrie lt. ALKIS, Bodenfläche nach tatsächlicher Nutzung.	0,39 ha	0,58 ha	0,97 ha	0,97 ha	2,90 ha
Summe 1 und 2	7,96 ha	7,39 ha	10,96 ha	8,16 ha	34,46 ha

1.4.3 Ergebnisse aus der Befragung zu qualitativen Bedarfen

Es besteht vor allem ein Bedarf Lagerflächen sowie Lagerflächen in Kombination mit Büro- und Ausstellungsflächen. In der Regel werden Flächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsstandort oder im Stadtgebiet von Neumarkt i.d.OPf. gesucht. Bei der Frage, für welche Anforderungen der Standort für die Erweiterung oder den Umzug geeignet sein sollen, gibt ein Großteil der Betriebe Breitbandanbindung, Straßenverkehrsanbindung (Schwerlastverkehr, Nachtlogistik etc.) und den Wunsch nach einer harmonischen Nachbarschaft/passende Nachbarn am Standort an. Die Summe der angegebenen Flächenbedarfe von Betrieben, die Innenstadtnähe als besondere Anforderung genannt haben: beläuft sich auf ca. 1 ha.

Ein Drittel der Betriebe, die Erweiterungs- / Umzugsabsichten angegeben haben, geben an, auch im Landkreis oder darüber hinaus nach Flächen zu suchen. Als Hauptgründe, die gegen eine Erweiterung am bisherigen Standort sprechen, wird vor allem die mangelnde Flächenverfügbarkeit angegeben.

¹ Der angenommene Wert von 0,1% des Flächenbestandes speist sich aus Erfahrungswerten von Wirtschaftsförderern und Stadtplanern. Er stellt eine sehr zurückhaltende Annahme dar (rechnerisch durchschnittlich jedes tausendste Grundstück jährlich als nicht absehbarer Flächenbedarf).



1.5 Ergänzende Ansätze: Grobberechnung nach dem GIFPRO-Modell sowie Einschätzungen auf Basis der Baufertigstellungen

Als ergänzender unabhängiger Ansatz wurde eine Grobberechnung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Modell² durchgeführt sowie eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfs auf der Grundlage der Baufertigstellungen der vergangenen Jahre.

Dabei wurden folgende Kennwerte zugrunde gelegt und Ergebnisse erzielt:

Tabelle 4 Anteil der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten aufbauend auf 2015, Sozialversicherungspflichtig am Arbeitsort, Neumarkt i.d.OPf, 2015, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat)

	Annahmen zum Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter	Ergebnis Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte, absolut
Verarbeitendes Gewerbe (Wirtschaftsgruppe C)	100%	6.911
Baugewerbe (Wirtschaftsgruppe F)	100%	376
Handel (Wirtschaftsgruppe G)	30%	120
Verkehr und Lagerei (Wirtschaftsgruppe H)	50%	60

Tabelle 5 Übersicht GIFPRO Grob-Berechnung und Kennwerte

Quote zu Wahrscheinlichkeit und Häufigkeit von Neuansiedlung und Verlagerung ³		Flächenkennziffer (qm je Beschäftigten) ⁴	Prognoseergebnis
Neuansiedlungen Verarbeitendes Gewerbe	0,3	200	6,22 ha
Neuansiedlungen Sonstige	0,3	150	0,37 ha
Verlagerungen Verarbeitendes Gewerbe	0,7	200	14,51 ha
Verlagerungen Sonstige	0,7	150	0,87 ha
Wiedernutzungen	0,7	200	3,92 ha
Neugründungen	10% der Neuansiedlungen		0,66 ha
Summe			18,72 ha

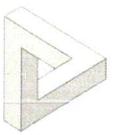
² GIFPRO Gewerbe- und Industrieflächenprognose

Zu den verwendeten Kennziffern: Die in den GIFPRO Rechenmodellen verwendeten Kennziffern (Flächenkennziffern, Neuansiedlungsquoten, Verlagerungsquoten, Wiedernutzungsquoten von Brachflächen) beruhen auf Setzungen, eine empirisch valide aktuelle Basis ist nicht vorhanden. Die für Neumarkt verwendeten Kennziffern liegen im Rahmen der üblichen verwendeten Werte. Vgl. bspw. auch

Studie zum Gewerbeflächenbedarf der Region Bodensee-Oberschwaben (IHK Bodensee Oberschwaben, 2012) oder Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Abschlussbericht 2010)

³ Keine spezifischen Werte für Neumarkt i.d.OPf. verfügbar

⁴ Keine spezifischen Werte für Neumarkt i.d.OPf. verfügbar



Die Betrachtung der Baufertigstellungen erlaubt keine Extrapolation, da keine Angaben zum Flächenumfang vorliegen. Sie erlaubt jedoch Rückschlüsse auf die Art der Flächennachfrage der letzten Jahre: Seit 2012 wurden ca. 50 gewerbliche Bauvorhaben mit Flächenrelevanz fertiggestellt, der Schwerpunkte lag v.a. auf Lagergebäude, Produktionshallen und Verkaufsgebäude.

1.6 Bilanzierung: Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen

Der gesamte ermittelte Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird mit den in der Stadt vorhandenen und aktivierbaren Bauflächenpotenzialen bilanziert, so dass der Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen abgeleitet werden kann. Die Bauflächenpotenziale wurden seitens der Stadtverwaltung Neumarkt i.d.OPf. erhoben. Von dort erfolgten auch die Einschätzungen zur Aktivierbarkeit dieser Flächen.

1.6.1 Bauflächenpotenziale in Plangebieten

Gewerbegebiete, die im Prognosezeitraum außerhalb des Flugfeldes entwickelt werden und die entsprechend auf den Bedarf an gewerblichen Bauflächen angerechnet werden müssen, werden entsprechend der Angaben der Stadtverwaltung Neumarkt wie folgt angerechnet.

Tabelle 6 Potenziale an gewerblichen Bauflächen in Plangebieten, Stand 2017

Gewerbegebiete	Brutto-Bauflächen	Netto-Bauflächen (70%)
Potenziale an gewerblichen Bauflächen in Plangebieten	26,40 ha	18,48 ha

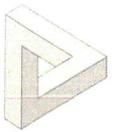


1.6.2 Innenentwicklungspotenziale/Baulücken und Annahmen zu deren Aktivierbarkeit

- Baulücken in Gewerblichen Bauflächen in nicht-städtischem Eigentum liegen in Neumarkt i.d.OPf. in einem Umfang von ca. 6,00 ha vor. Dazu kommen Baulücken in städtischem Eigentum in einem Umfang von 3,30 ha (Erhebung durch die Stadtverwaltung Neumarkt i.d.OPf., Stand Dez. 2016).
- An einer im Mai 2015 durchgeführten Befragung zu einer Aktivierung dieser Flächen antworteten Eigentümer von 8 Flurstücken (ca. 50% der angeschriebenen Eigentümer). Für Baulücken in einem Umfang von ca. 2,16 ha (6 Flurstücke) wurde an der im Mai 2015 durchgeführten Befragung angegeben, dass diese bis zum Jahr 2030 aktiviert werden. Keine Angabe zur Aktivierung wurde zu Baulücken im Umfang von 3,84 ha (17 Flurstücke) gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass diese Flächen entweder als betriebliche Reserveflächen vorgehalten werden oder aufgrund fehlender Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer nicht aktiviert werden können.
- Städtische Baulücken liegen in einem Umfang von 3,30 ha vor. Es wird davon ausgegangen, dass diese im betrachteten Zeitraum zu 100% für eine gewerbliche Nutzung aktiviert werden können.
- Aufgrund dieser Ergebnisse wird angenommen, dass für gewerbliche Bauflächen ein, ohne weitere Aktivierungsmaßnahmen, realisierbares Innenentwicklungspotenzial von ca. 5,46 ha vorliegt.

Tabelle 7 Übersicht über private und städtische Baulücken in Gewerblichen Bauflächen und Annahmen zur Aktivierbarkeit, Grundlage Erhebung Stadt Neumarkt i.d.OPf. , eigene Berechnung

Baulücken in gewerblichen Bauflächen	
Private Baulücken gesamt	6,00 ha
davon aktivierbar bis 2030 lt. Ergebnisse Befragung 2015	2,16 ha
Städtische Baulücken gesamt	3,30 ha
Aktivierbare städtische Baulücken gesamt (100%)	3,30 ha
Summe aktivierbare Baulücken in gewerblichen Bauflächen	5,46 ha



1.6.3 Bilanzierung

Insgesamt werden Flächen in einem Umfang von 23,94 ha (Nettobauflächen) als aktivierbar eingeschätzt und im Rahmen der Bilanzierung als bedarfsmindernd zugrunde gelegt (Bauflächenpotenziale in Plangebietern und Innenentwicklungspotenziale/Baulücken).

Mögliche Zugänge an Flächenpotenzial durch Betriebsaufgaben und Betriebsverlagerungen im Planungszeitraum wurden im Rahmen der Prognose nicht berücksichtigt, da darüber keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen und die Beobachtungen der letzten Jahre erkennen lassen, dass kaum Betriebe aus Gewerbegebieten verlagert oder aufgegeben werden.

Tabelle 8 Bilanzierung des zukünftigen endogenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen mit im Prognosezeitraum aktivierbaren Flächenpotenzialen

Komponente	Umfang	Bemerkung
Aktivierbares Flächenpotenzial		
	- 23,94 ha (netto)	Bedarfsmindernd, Werte s. Tabelle 6 und 7
Endogener, empirisch nachgewiesener Flächenbedarf aus Befragung		
Flächenbedarfe aus Befragung	17,18 (netto)	Rücklauf 30%, Ergebnisse ohne Erschließungsanteil
Extrapolation Jahre 6 - 15	14,38 (netto)	siehe 1.4.1. / Tabelle 3
Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene betriebliche Flächenbedarfe		
	2,90 (netto)	Jährlich 0,1% der Gesamtfläche für Gewerbe und Industrie lt. ALKIS, Bodenfläche nach tatsächlicher Nutzung. (193 ha)
Bilanz		
Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen (Nettobauflächen)	10,52 (netto)	
zzgl. Erschließungsflächen	4,51 ha	Erschließungsflächenanteil 30% ⁵
Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen zzgl. Erschließungsflächen (Bruttobauflächen)	15,03 (brutto)	

⁵ Der vergleichsweise hohe Wert von 30% Erschließungsflächenanteil wird durch die Stadtverwaltung von Neumarkt i.d.OPf. wie folgt begründet:

In Neumarkt i.d.OPf. spielt für die Stadtplanung bei der Ausweisung von neuen Gewerbegebieten die grünordnerische Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Einbindung in die Landschaft eine große Rolle. Der Querschnitt für den öffentlichen Straßenraum wird so bemessen, dass – je nach Tiefe der Gewerbegrundstücke – im öffentlichen Bereich eine einseitige oder beidseitige Baumreihe untergebracht werden kann, sodass für die öffentlichen Verkehrsflächen 10% bis 12% der Geltungsbereichsfläche im Durchschnitt benötigt werden. Für die Einbindung in die Landschaft waren und sind breite Eingrünungen an Gebietsrändern mit Herstellung von Sichtschutz durch Baum- und Heckenpflanzungen die Regel. Diese erfolgen insbesondere auf öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen, welche innerhalb des Geltungsbereiches sodann 15 bis 20% der Fläche beanspruchen.

Als beispielhafte Bebauungspläne für Plangebiete in zuvor landwirtschaftlich genutzten Bereichen seien aus jüngster Vergangenheit „132 – GE Pölling“ und „145 – GE Stauf Süd II“ genannt mit einem Anteil öffentlicher Flächen von 30%.



2 Berücksichtigung des konkurrierenden Einzugsbereichs

Die Ermittlung des Bedarfs Gewerblichen Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Flächenentwicklung im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. als relevanter und konkurrierender Einzugsbereich. Um zu belastbaren Einschätzungen für die zukünftige Flächenentwicklung zu kommen, wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

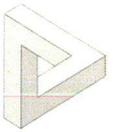
- Analyse der Pendlerbeziehungen zwischen der Stadt Neumarkt und den Gemeinden im Landkreis
- Recherche aller seit dem Jahr 2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne in den Gemeinden des Landkreises und Abschätzung der bisherigen Aufsiedlung anhand der im BayernAtlas hinterlegten Luftbilder (aus der Befliegung 2017).
- Auswertung der Statistik zur Entwicklung der tatsächlichen Flächennutzung für Wohnen sowie Gewerbe, Industrie zwischen 2011 und 2015.

Hieraus ergibt sich folgende zusammenfassende Einschätzung zur Bauflächensituation im Landkreis Neumarkt i.d.OPf.:

- Es bestehen enge und intensive Pendlerbeziehungen zwischen den Gemeinden im Landkreis. Die Stadt Neumarkt verzeichnet insbesondere aus den direkten Nachbargemeinden einen hohen Anteil an Einpendlern und auch einen hohen positiven Pendlersaldo.
- Die Gemeinden im Landkreis betreiben eine sehr aktive Bauflächenentwicklung im Außenbereich.
- Zu einem Großteil werden dabei Flächen für Wohnnutzungen entwickelt; in der Regel Gebiete für freistehende Einfamilienhäuser. In vielen dieser Gebiete ist, laut Vergleich der Bebauungspläne mit den im BayernAtlas hinterlegten Luftbildern, noch ein erhebliches Potenzial an freien Grundstücken vorhanden. Angaben zur Verfügbarkeit (bspw. Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer) oder quantitative Angaben zu diesem Bauflächenpotenzial können aufgrund der Datenlage nicht gemacht werden.
- Bei Wohnbauflächenentwicklungen in den zentralen Orten und insbesondere in den Gemeinden im nördlichen Landkreis ist ein Zuzug von außerhalb der Gemeinde zu beobachten. Wesentliche Motive sind laut Einschätzungen regionaler Akteure günstige Grundstückspreise, große Grundstücksgrößen und verkehrsgünstige Lagequalitäten (bspw. Nähe BAB 6). Ein Angebot an kleineren Wohnungen und ggf. auch Mietwohnungen entsteht im Landkreis aktuell v.a. in den Ortskernen in einem überschaubaren Umfang (Innenentwicklung). Dieses Angebot richtet sich vornehmlich an die Bevölkerung vor Ort.
- Bei gewerblichen Entwicklungen dominieren in vielen Gemeinden betriebsbedingte Erweiterungen einzelner Betriebe bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Gemeinde Mühlhausen hat mit dem Gewerbepark Nord ein sehr umfangreiches Flächenangebot entwickelt und zwischen 2011 und 2015 einen Zuwachs von ca. 17 ha an Flächen für Gewerbe und Industrie (Bodenfläche nach tatsächlicher Nutzung, ALKIS) zu verzeichnen. Ebenso sind in den Gemeinden Deining und Seubersdorf bei der tatsächlichen Flächennutzung deutliche Zuwächse an Flächen für Gewerbe und Industrie zu verzeichnen.



- Im Rahmen der Experten- und Unternehmensinterviews wurde die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aufgrund seiner urbanen Qualitäten, der guten infrastrukturellen Ausstattung (Einkaufen, Kinderbetreuung, Schule, ...) und der Verkehrsanbindung als ein attraktiver Betriebsstandort und bei entsprechender Flächenverfügbarkeit auch als attraktiv für den Zuzug von Betrieben aus dem übrigen Landkreis und der übrigen Region eingeschätzt. Vor allem fehlende quantitative Flächenangebote in Neumarkt i.d.OPf. würden - nach Einschätzung der befragten lokalen Experten - Betriebe veranlassen, in das Umland abzuwandern.



Zusammenfassung

- Aus der Betriebsbefragung geht ein kurz- und mittelfristiger endogener Bedarf an gewerblichen Bauflächen (Bedarf ortsansässiger Betriebe) von ca. 17 ha hervor. In Verbindung mit einer Extrapolierung für die Jahre 6 bis 15 können insgesamt ca. 31,5 ha kurz-, mittel- und langfristige endogene Bedarfe an gewerblichen Bauflächen begründet werden. Hinzu kommt ein weiterer Bedarf an Flächen für nicht absehbare betriebliche Entwicklungen in Höhe von ca. 3 ha. Insgesamt beträgt der zukünftige endogene Bedarf an gewerblichen Bauflächen für den Prognosezeitraum von 15 Jahren 34,5 ha.
- In der Stadt Neumarkt i.d.OPf. sind im Prognosezeitraum ca. 24 ha an aktivierbaren gewerblichen Flächen vorhanden.
- Die Bilanzierung des Bedarfs mit dem Angebot an gewerblichen Flächen ergibt einen zusätzlichen Bedarf von ca. 10,5 ha (Nettobauland) für den Prognosezeitraum. Zuzüglich Erschließungsflächenanteile in Höhe von 30% (lokaler Ansatz für gewerbliche Bauflächen) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 15 ha (Bruttobauland).
- Grundsätzlich kann seitens des IfSR festgehalten werden, dass der ermittelte Bedarf an gewerblichen Bauflächen in qualitativer Hinsicht nur zu einem geringen Teil den Qualitäten entspricht, die im Bereich Flugfeld vorhanden bzw. entwickelbar sind. So werden sowohl im Rahmen der Betriebsstättenbefragung als auch nach Einschätzung der befragten Experten v.a. Gewerbeflächen für produzierende Unternehmen und produktionsbezogene Logistik mit einer guten Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz nachgefragt. Die Lagequalitäten und Eigenschaften des Bereichs Flugfeld entsprechen damit weitgehend nicht den seitens der Betriebe gestellten qualitativen Ansprüchen an Gewerbeflächen.
- Inwieweit und in welchem Umfang ein Angebot an gewerblichen Bauflächen mit den Standortqualitäten des Flugfeldes einen Zuzug von Betrieben in das Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. auslösen kann, kann hier nicht quantitativ eingeschätzt werden. Diese Bedarfskomponente ist nicht unmittelbar von der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Flugfeld adressiert.