



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

Gewerbeflächenstudien für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2025

Stellungnahme zum Schreiben vom 05.10.2012 von Frau Klingmüller hinsichtlich der Ergebnisse für die Gemeinde Pfinztal

Lübeck, 05. November 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit Datum vom 05. Oktober 2012 wurden von der Gemeinderätin Frau C. Klingmüller (Bündnis 90/ Die Grünen) einige Anmerkungen zur Gewerbeflächenstudie an die Bürgermeisterin der Gemeinde Pfinztal, Frau Bodner, gesendet mit der Bitte, diese in die Diskussion einzubringen. 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) Zur Auswahl der untersuchten Gewerbegebiete

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 Pfinztal wurden zwei Standorte mit Innenentwicklungspotenzial näher untersucht; dies sind die Gewerbegebiete „Steinwiesen“ (Dieselstraße, Gewerbestraße, Weiherstraße) und „Reetzstraße“ (Am Stadion, Reetzstraße), beide im Ortsteil Bergheim gelegen (Gewerbebereiche 21 und 22; S. 68ff. der Steckbriefe). Zusätzlich wurden vier gewerbliche Potenzialflächen mit FNP-Ausweisung „gewerbliche Bauflächen“ betrachtet, die aktuell nicht erschlossen sind (Gewerbliches Bauland in Planung).

2) Zur verwendeten Systematik der Beschäftigten

Im Rahmen der Studie erfolgten eine Analyse und eine Prognose der Beschäftigtenentwicklung in den einzelnen Kommunen des NVK. Dabei wurde auf die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückgegriffen und die dort verwendete Unterteilung nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller der WZ 2008¹) und Wirtschaftsabschnitte (Buchstabenebene) benutzt. Um Aussagen zum zukünftigen Flächenbedarf einer Kommune sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu erhalten, wird in der Studie zwischen „Gewerbetypen“ mit aktuellen und/ oder künftig weitgehend ähnlichen Standortanforderungen unterschieden. Diesen Gewerbetypen wurden die einzelnen Wirtschaftsabteilungen /-abschnitte zugeordnet.

Grundsätzlich wird zwischen acht Gewerbetypen unterschieden, wovon einer die sonstigen Dienstleistungen beschreibt. Unter dieser Rubrik werden im Gutachten u.a. das Gastgewerbe, die Erbringung von Finanzdienstleistungen, Versicherungen, Erziehung und Unterricht, das Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst und Unterhaltung sowie sonstige Dienstleistungen gefasst².

3) Gutachterliche Empfehlungen zur Deckung des ermittelten Bedarfs in der Gemeinde Pfinztal

Im Gutachten wird empfohlen, am bislang verfolgten Weg der Gemeinde Pfinztal festzuhalten und einerseits Flächen am ICT zu entwickeln (ICT-Erweiterung am „Hummelberg“). Andererseits wird empfohlen, sich auf die Fläche „Steinwiesen“ (Dieselstraße, Gewerbestraße, Weiherstraße) zu konzentrieren, ebenso wie auf die FNP-Potenzialflächen.

¹ WZ 2008 steht für Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008.

² Zugeordnet wurden die Wirtschaftsabteilungen 55, 56; 64-66; 84; 75; 85; 86-88; 90-95

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



4) Verwendete Quoten bei der Berechnung der Verfügbarkeit von Flächen (Umgang mit bebauten und privaten Flächen im Bestand)

Sofern nicht im Einzelfall andere Informationen vorlagen, wurde bei privaten Flächen – anders als bei Flächen im kommunalen Eigentum – von einer maximal mittelfristigen Verfügbarkeit ausgegangen. Für die Ermittlung des tatsächlich verfügbaren Angebotes wurden die kurzfristig verfügbaren Flächen zu 100 %, die mittelfristig verfügbaren zu 40 % (bei bebauten Grundstücken) bzw. zu 20 % (unbebaut) und die langfristig verfügbaren Flächen zu 0 % angerechnet (siehe dazu auch Gewerbeflächenstudie für den NVK, S. 115 f.):

Reaktivierungsquote aufgrund Gebäudebestand	bebaut	unbebaut
kurzfristig	100 %	100 %
mittelfristig	40 %	20 %
langfristig	0 %	0 %

Innerhalb der vorgegebenen Gewerbebereiche im Bestand (Gewerbegebiete Steinwiesen und Reetzstraße) der Gemeinde Pfinztal wurden 1,4 ha (netto) als Potenzialflächen erfasst. Hiervon sind im Gewerbebereich 22 („Reetzstraße“) 0,3 ha in kommunalem Eigentum und gleichzeitig unbebaut, womit sie als kurzfristig verfügbar betrachtet werden und zu 100 % in die Flächenbilanz einfließen.

In beiden untersuchten Gewerbebeständen befinden sich insgesamt 0,2 ha privater Flächen, die als mittelfristig verfügbar eingestuft werden, unbebaut sind und damit zu 20 % in die Bilanz einfließt.

Bei einer Fläche von 0,9 ha handelt es sich um einen Leerstand in privatem Eigentum (siehe Steckbrief, S. 69), der somit nur als langfristig verfügbar eingestuft wird und auf den eine Reaktivierungsquote von 0 % angerechnet wird.

5) Zum Ansatz des 8-fachen zusätzlichen Bedarfsaufschlags

Aus dem Ansatz eines 8-fachen jährlichen Verbrauchs, der auf den prognostisch ermittelten Bedarf aufgeschlagen wird, resultiert in Pfinztal ein zusätzlicher Flächenbedarf von jährlich 4.600 qm.

Mit diesem Ansatz wird gewährleistet, dass gegen Ende des Prognosezeitraums die Gemeinde weiterhin ihre planerische Handlungsfähigkeit behält. Ohne diesen Zuschlag wären am Ende des Prognosezeitraums rein rechnerisch alle Potenzialflächen in einer Gemeinde belegt; der Gemeinde stünden weder kurzfristig reaktivierbar noch langfristig zumindest durch eine FNP-Darstellung abgesichert Flächen zur Verfügung. Der Ansatz des 8-fachen Jahresbedarfs resultiert aus dem notwendigen Zeitraum für die Schaffung von Bau- und Planungsrecht auf den verschiedenen Ebenen (FNP, Bebauungsplan), dem ggfs. notwendigen Zwischen-

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



BERATUNG+MANAGEMENT

erwerb von Grundstücken und dem Zeitbedarf für erforderliche Erschließungsmaßnahmen.

Bereits das auf dem ersten GIFPRO-Modell der Universität Dortmund aufbauende Modell des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen enthielt einen Städtebaulichen Flexibilitätszuschlag von 20 % auf den ermittelten Flächenbedarf (MURL-Version des GIFPRO-Modells 1995). Andere von den Genehmigungsbehörden bei der Genehmigung von Regional- oder Flächennutzungsplänen angewendete Berechnungen sehen neben dem städtebaulichen Flexibilitätszuschlag (20 %) einen 10 % Funktionszuschlag für Entwicklungsschwerpunkte und einen 20 % Planungszuschlag vor.³ Der Ansatz eines 8-fachen jährlichen Bedarfs ist insofern als durchaus angemessen zu bewerten.

6) Bewertung der FNP-Potenzialflächen

Die Bewertung der vier FNP-Potenzialflächen basiert auf Standortbegehungen/-bewertungen durch den Auftragnehmer CIMA/ Planquadrat und Ergebnissen der durchgeführten Expertengespräche und insbesondere dem Austausch mit den jeweiligen Gemeindeverwaltungen sowie dem Nachbarschaftsverband.

7) Zur Klassifizierung der Gewerbestandorte

Die einzelnen Standorte wurden hinsichtlich folgender Kriterien bewertet, die sich angesichts der bekannten unternehmerischen Standortanforderungen als sinnvoll erweisen:

- Städtebaulicher Kontext
- Erscheinungsbild öffentlicher Raum
- Erscheinungsbild private Grundstücke
- Versorgungs- und Freizeitangebote
- Beherbergungsangebote
- Kindertagesstätten
- Äußere Anbindung
- Innere Erschließung
- Ruhender Verkehr
- ÖPNV

Die Kriterien dienen der Einschätzung von Qualitäten, um die Potenziale eines Standortes für verschiedenste Nutzungen zu eruieren. Die Lage an einer Bahnlinie bspw. wird in diesem Zusammenhang auch nicht pauschal als besonders günstig, störend oder schlecht für den Gewerbestandort bewertet, sondern als reine Tatsache.

Die Bewertung des Erscheinungsbildes als weiteres Beispiel ist nicht, wie im Schreiben vom 05.10.12 angeführt wird, lediglich bei hohem Kundenverkehr relevant, sondern mit zunehmendem Anteil der Wissensarbeit an der Wertschöpfung

³ Die angeführten Zuschläge entsprechen dem Ansatz der Bezirksregierung Arnsberg für die Bedarfsberechnung des Regionalplans.

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



BERATUNG+MANAGEMENT

eines Unternehmens ebenso ein immer wichtiger werdender Standortfaktor für „klassische“ Gewerbebetriebe (Stichwort „weiche Standortfaktoren“).

Eine gutachterliche Zuordnung einzelner Standorte zu bestimmten Standorttypen ist einerseits bei der Heterogenität kleiner Standorte nicht möglich und würde einzelne Standorte zu Unrecht „stigmatisieren“ (auch mit Auswirkungen auf deren Vermarktbarkeit). Andererseits ist es problematisch, bislang unerschlossene Flächen ohne Nutzungskonzepte einem Standorttyp zuzuschlagen, da diese Konkretisierung dem weiteren Planungsprozess auf kommunaler Ebene vorbehalten sein sollte.

Insofern obliegt es gerade bei kleineren Kommunen sehr stark vertiefenden planerischen und politischen Entscheidungen, an welchen Standorten (künftig) welche Bedarfe gedeckt werden sollen. Als Hilfestellung für diese Entscheidungsfindung dienen die Bewertungstabellen in den Gewerbeflächen-Steckbriefen.

8) Zur Problematik der Wiedernutzung alter Industriegebiete für Gewerbe Zwecke

Die Wiedernutzung von ehemals gewerblichen Flächen für eine auch künftig gewerbliche Nutzung wird von der CIMA prinzipiell befürwortet – sofern diese Flächen den aktuellen und künftig anzunehmenden Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen.

Eine solche Zielsetzung bedeutet andererseits aber nicht, dass eine Wiedernutzung auch stets realisierbar ist. Wie verschiedenste Untersuchungen belegen ist davon auszugehen, dass eine Wiedernutzungsquote von 100 % auf Altstandorten – aus verschiedenen Gründen – nicht realistisch ist.

In einzelnen Fällen kann es sich durchaus anbieten, solche Altstandorte eher einer neuen Nutzungsart zuzuführen, als deren ehemalige Nutzung aufrecht zu erhalten. Doch auch dies ist nicht immer und überall möglich und vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

8) Zum ermittelten Bedarf und dessen künftiger Deckung

Das Gewerbeflächengutachten orientiert sich bei seinen Aussagen zum künftigen Flächenbedarf (Gemeinde Pfnitztal: rd. 5,9 ha netto bis 2025) an der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung. Unter Einbeziehung des Flächenpotenzials in den bestehenden Gebieten und der Reserven in Form der FNP-Reserveflächen ergibt ggfs. ein Flächenbedarf für zusätzliche Ausweisungen. Es handelt sich bei der Aussage zum Flächenbedarf um einen rechnerisch ermittelten Bedarf innerhalb des bis 2025 definierten Zeitraums.

Eine Ableitung des Flächenbedarfs aus der bisherigen Flächenachfrage ist aus methodischen Gründen keinesfalls sinnvoll, da Gemeinden, die in der Vergangenheit aufgrund fehlender Grundstücksangebote keine Verkäufe tätigen konnten, dauerhaft in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung benachteiligt würden.

Im Übrigen muss nicht jeder ermittelte Bedarf zwingenderweise in der eigenen Kommune realisiert werden; es sollte auch nach regionale Lösungen in Form von interkommunalen Gewerbegebieten (siehe im Gutachten S. 112) gesucht werden. 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



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 eine Beschränkung auf die größeren Gewerbestandorte 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 nicht die weitergehende konkrete Planung und Abstimmung in den politischen Gremien vor Ort.

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