

Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Maxhütte-Haidhof

Bericht

Juli 2018

Vorgelegt von
Department für Geographie
iq-Projektgesellschaft
Luisenstraße 37
80333 München

Standortanalyse

Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Maxhütte-Haidhof

Juli 2018

Projektbearbeitung:

Sonja Wessel

Projektleitung:

Dr. Thomas Hüttner

Kontakt

iq-Projektgesellschaft

Luisenstraße 37

D-80333 München

Tel.: 089/38076788

Fax.: 089/2180-4099

Internet: www.iq-projektgesellschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass und Aufgabenstellung	5
B	Grundlagen	9
B 1	Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen	9
B 2	Wirtschaftsbezogene Rahmenbedingungen der Stadt Maxhütte-Haidhof	17
B 3	Gewerbeflächennachfrage	19
B 4	Standorttypen der Gewerbeflächen.....	23
B 5	Regionales Flächenangebot und Wettbewerbssituation	26
C	Gewerbeflächen in Maxhütte-Haidhof.....	29
C1	Bestandsanalyse	29
C 2	Prognose zum Gewerbeflächenbedarf	45
D	Potenzialstandorte und Zielgruppen	53
E	Zusammenfassung der landesplanerisch relevanten Aspekte.....	58
E 1	Bedarf einer Gewerbeflächenentwicklung.....	58
E 2	Identifizierung von Eignungsflächen.....	61
E 3	Siedlungsstrukturelle Bewertung der Eignungsflächen	61
F	Vergaberichtlinie	65

Literatur

Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.

Bayerische Staatsregierung (2018): Teilfortschreibung LEP. München.

Funk, M. & Leuninger, S. (2014): Das Gewerbegebiet der Zukunft. In: Standort, Vol. 38, S. 153ff. Berlin/Heidelberg.

Zwicker-Schwarm, Daniel; Grabow, Busso; Schneider, Stefan; Spath, Christian und Andrea Wagner (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. (= Difu-Impulse Bd 4/2010). Berlin.

Zwicker-Schwarm, Daniel (Hrsg.) (2013): Wirtschaftsflächen der Zukunft. (= Difu-Impulse Bd 5/2013). Berlin.

A Anlass und Aufgabenstellung

Anlass

Die Stadt Maxhütte-Haidhof sieht sich einer starken Gewerbeflächennachfrage gegenüber, die durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr gedeckt werden kann. Die Nachfrage resultiert vor allem aus der endogenen Nachfrage ansässiger Betriebe, die eine Betriebserweiterung anstreben. Auch sind vereinzelt Nachfragen aus dem regionalen und überregionalen Raum aufgetreten. Insgesamt werden aktuell etwa 140.000 m² Gewerbefläche nachgefragt, wobei sich der Großteil der Anfragen auf Flächen von circa 3.000 m² bezieht. Vor dem Hintergrund der Ausweisung weiterer Wohnflächen im Stadtgebiet und dem einhergehenden Zuzug in die Stadt Maxhütte-Haidhof, ist darüber hinaus mit einem weiteren Anstieg der Gewerbeflächennachfrage vor Ort zu rechnen.

In der Vergangenheit konnte die Nachfrage nach verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet „Birkenzell 2“ befriedigt werden. Mittlerweile sind diese Gewerbeflächen jedoch belegt und es zeichnet sich ein Angebotsengpass bei Gewerbeflächen ab, dem durch eine entsprechende Bauleitplanung nachfragegerecht begegnet werden soll.

Die für die Nachfrage erforderliche Ausweisung von Gewerbeflächen berührt Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die im Landesentwicklungsprogramm dokumentiert sind. Dabei leitet sich die Bereitstellung von Siedlungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung aus dem Baugesetzbuch (§1 (6) Satz 8) sowie u.a. aus Zielsetzungen der folgenden Themen im Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 und der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2018 ab:

- Gegenseitige Ergänzung der Teilräume
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
- Wirtschaft

Bei der Ermittlung geeigneter Flächen für eine gewerbliche Siedlungsflächenentwicklung gilt nach § 1 (4) BauGB ebenso, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Relevante Ziele der Raumordnung sind in unterschiedlichen Fachkapiteln des Landesentwicklungsprogramms aufgeführt. Im Rahmen der hier vorliegenden Betrachtung sollen insbesondere die Zielsetzungen aus dem Kapitel „Siedlungsstruktur“ eingehend beleuchtet werden. Hierzu zählen:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013/Teilfortschreibung 2018:

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsbestandteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen, Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage auf dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
- (G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.
- (G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.

Sofern im Folgenden weitere Bestimmungen aus dem Landesentwicklungsprogramm im Rahmen der Darstellung des Status quo und der Ermittlung von Eignungsflächen berücksichtigt sind, ist hierauf hingewiesen.

Aufgabenstellung

Unter Berücksichtigung der aufgeführten, landesplanerisch relevanten Inhalte aus dem Bereich Siedlungsstruktur soll eine Darstellung zur möglichen Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Maxhütte-Haidhof erfolgen. Die hierfür erforderliche Standortanalyse soll keine überörtliche, konzeptionelle Zielsetzung verfolgen, sondern sich ausschließlich auf die Betrachtung der Standortkommune Maxhütte-Haidhof beschränken. Ein auf das gesamte Städtedreieck bezogenes Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das den künftigen Flächenbedarf, unterschiedliche Gewerbegebietstypen und Standortqualitäten sowie eine interkommunal abgestimmte, gemeinsame Standort- und Flächenentwicklungsstrategie sowie eine gemeinsame Vermarktungsstrategie umfasst, ist (zumindest zum jetzigen Zeitpunkt) nicht Gegenstand der Aufgabenstellung.

Im Rahmen einer Standortanalyse sollen folgende Fragen für die Standortkommune Maxhütte-Haidhof geklärt werden:

- Welche Standortqualität zeichnet die Kommune für die künftige wirtschaftliche Entwicklung aus?
- Welche Gewerbebestände sind derzeit in der Stadt Maxhütte-Haidhof vorhanden, wie ist deren siedlungsräumliche Einbindung und welcher Besatz ist an den bestehenden Gewerbebeständen vorhanden?
- Welche Standortanforderungen der Wirtschaft und welche Nachfragetypen sind durch die bestehenden Gewerbebestände bzw. -flächen nicht abgedeckt?
- Über welche Reserveflächen bzw. räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten verfügen die bestehenden Gewerbebestände und wie ist die Entwicklungsperspektive dieser Standorte?
- Welche Potenzialstandorte sind für eine Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Maxhütte-Haidhof vorhanden?
- Welche siedlungsräumliche Einbindung der Potenzialstandorte ist gegeben und welche nachfrageseitige Standortqualität besitzen die Potenzialstandorte?
- Welche Entwicklungsperspektiven ergeben sich für einen neuen Gewerbeflächenstandort im gesamtstädtischen Kontext und was bedeutet dies für die Entwicklung der bestehenden Standorte?

Für die Beantwortung dieser Fragen erfolgt zunächst in Kapitel B eine Darstellung der Grundlagen bzw. Rahmenbedingungen im örtlichen und überörtlichen Kontext. Die Bestandsanalyse und Prognose zu den Gewerbeflächen ist Inhalt von Kapitel C. In Kapitel D werden geeignete Flächen identifiziert und bewertet. In Kapitel E werden die Eignungsflächen sowie die Entwicklungsstrategie unter den siedlungsstrukturellen Zielsetzungen der

Landesplanung betrachtet. Abschließend ist in Kapitel F ein Vorschlag für eine Vergaberichtlinie ausgearbeitet, die eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbeflächen in der Stadt Maxhütte-Haidhof unterstützt.

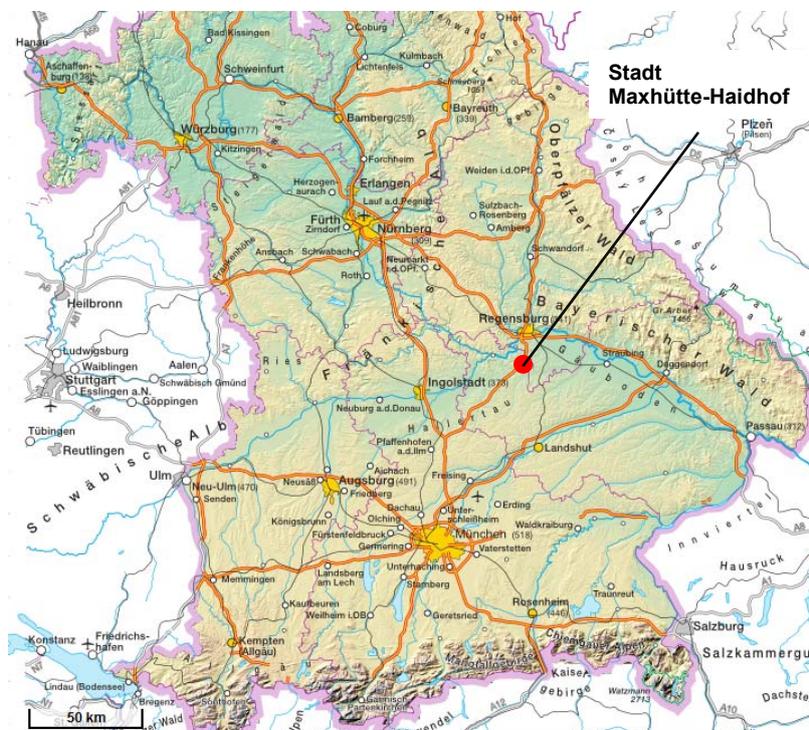
B Grundlagen

B 1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Maxhütte-Haidhof ist - großräumig betrachtet - Bestandteil des Wirtschaftsraumes Ostbayern bzw. des grenzüberschreitenden Wirtschaftsraumes Ostbayern-Westböhmen. Sie liegt zwar außerhalb der beiden bayerischen Metropolregionen München und Nürnberg, verfügt aber gleichzeitig über eine besondere lagebezogene Zuordnung zu beiden Metropolregionen. So wird die Stadtgrenze der Stadt München von Maxhütte-Haidhof aus über die A9 und die A93 in 73 Minuten erreicht, die Stadtgrenze der Stadt Nürnberg ist über die A6 in 57 Minuten zu erreichen.

Abbildung 1: Übersichtskarte zur großräumigen Lage der Stadt Maxhütte-Haidhof



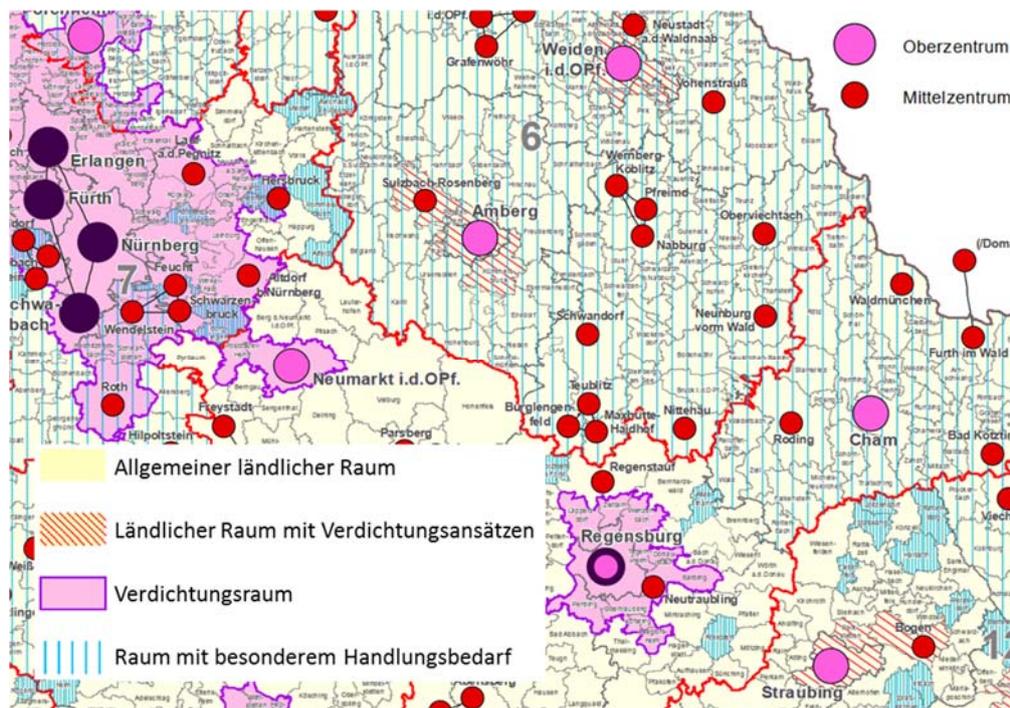
Quelle: Bayernatlas.

iq-Projektgesellschaft

Die Autobahnen A93 und A6 sowie die A3 sind Bestandteil des transeuropäischen Transportnetzes (Rhein-Donau) und verzeichnen seit 1993 deutliche Zuwächse bei der täglichen Verkehrsbelastung, wenngleich sie bisher immer noch eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Belastung aufweisen. Die Einbindung in das europäische West-Ost Achsensystem und die unterdurchschnittliche Verkehrsbelastung auf den Autobahnen A93, A6 und A3 verschaffen dem Standort Maxhütte-Haidhof in transeuropäischer Hinsicht somit eine besondere Qualität in der Erreichbarkeit. Diese Standortgunst ist ein Aspekt der interkommunalen Wettbewerbsfähigkeit um Unternehmen mit distributiven Schwerpunktfunktionen.

Innerhalb des Wirtschaftsraumes Ostbayern liegt die Stadt Maxhütte-Haidhof zusammen mit den Städten Teublitz und Burglengenfeld als Oberpfälzer Städtedreieck am südlichen Rand des Landkreises Schwandorf, an der Grenze zum südlich gelegenen Landkreis Regensburg. Sie befindet sich damit im direkten Einzugsbereich bzw. im Spannungsfeld der Zentren Schwandorf und Regensburg bzw. (im regionalen Kontext) im Spannungsfeld der Zentren Amberg, Weiden i.d.OPf. und Regensburg.

Abbildung 2: Übersichtskarte zur zentralörtlichen Struktur



Quelle: LEP Bayern, eigene Bearbeitung.

iq-Projektgesellschaft

Raumordnerisch ist die Stadt der Gebietskategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet und als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Für dieses Gebiet ist im Landesentwicklungsprogramm ausgeführt:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013:

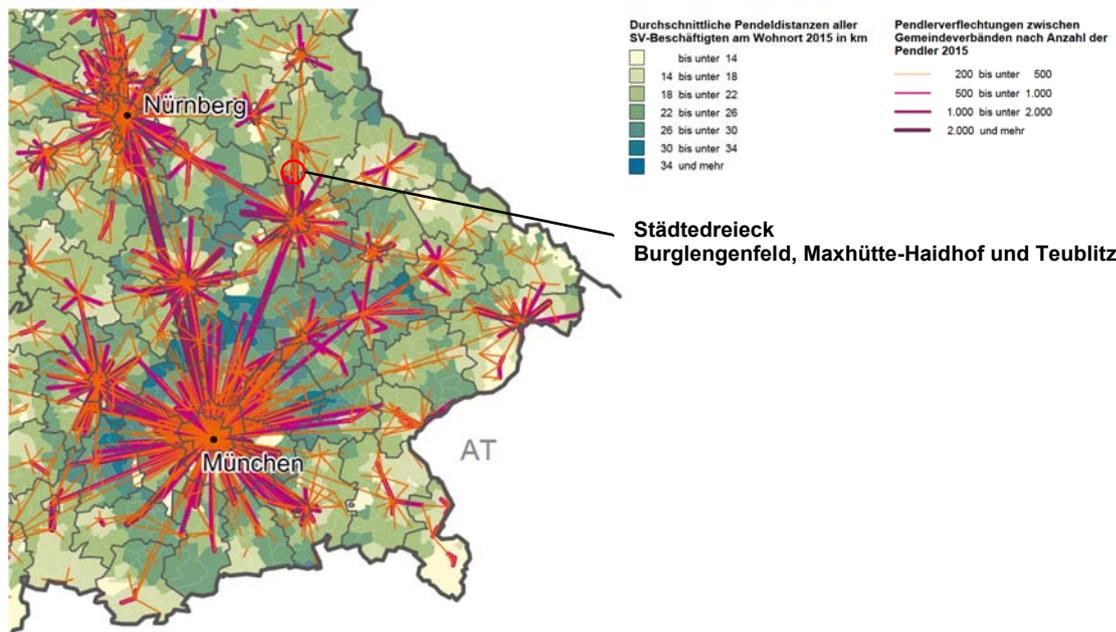
2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung wird die wirtschaftsräumliche Einordnung der Stadt Maxhütte-Haidhof nachfolgend dargestellt.

Aus einer regionalen Perspektive kann das Städtedreieck funktional in erster Linie dem Wirtschaftsraum Regensburg zugeordnet werden. Dies belegt die starke Pendlerverflechtung zur Stadt Regensburg (vgl. Abb. 3), die deutlich stärker ausfällt als zur Stadt Schwandorf. Die administrative Gliederung und Zuordnung zum Landkreis Schwandorf spiegelt diese funktionale Zugehörigkeit zum Wirtschaftsraum Regensburg nicht entsprechend wider.

Abbildung 3: Pendlerverflechtung

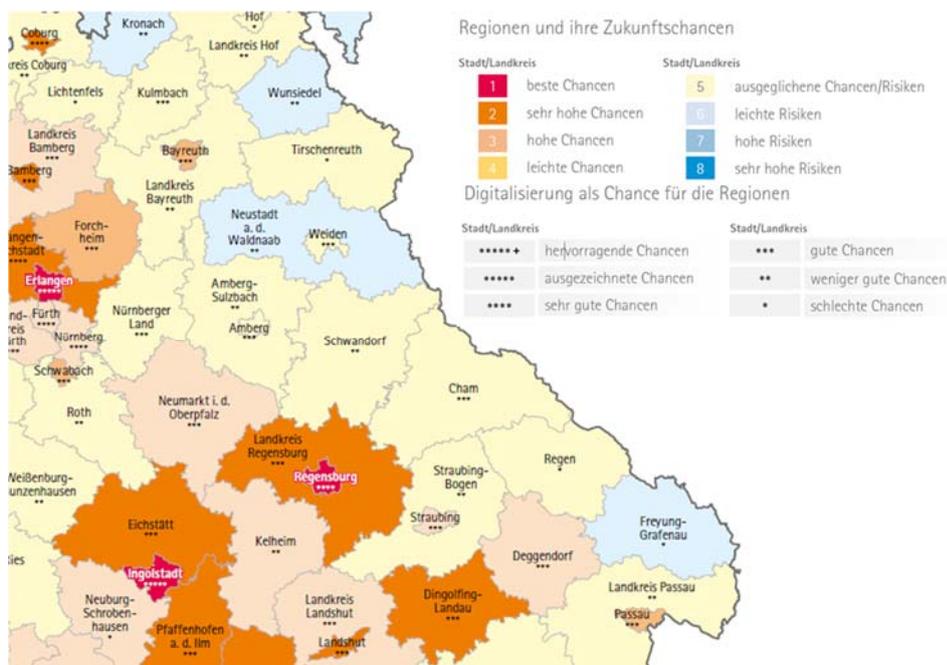


Quelle: BBR 2017, eigene Bearbeitung.

iq-Projektgesellschaft

Dabei profitiert die Stadt Maxhütte-Haidhof in ihrer Gesamtentwicklung auch von der Dynamik des Wirtschaftsraumes Regensburg, dem sie ebenfalls zugerechnet werden kann und an dessen Entwicklungspfad sie mit gebunden ist. Dem Wirtschaftsraum Regensburg werden im Prognos Zukunftsatlas 2016 eine hohe Dynamik und Stärke sowie sehr hohe bis beste Zukunftschancen attestiert (vgl. Abb. 4).

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Zukunftsatlas 2016



Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2016.

iq-Projektgesellschaft

In diesem überörtlichen Kontext besitzt die Stadt Maxhütte-Haidhof allerdings eine Randlage innerhalb des Wirtschaftsraumes Regensburg und ist damit für Gewerbe prädestiniert, das eher einen höheren Flächenverbrauch aufweist, preissensibel ist und nicht auf einen urban geprägten Standort im Oberzentrum Regensburg selbst angewiesen ist. Zusammen mit der Autobahnanbindung zeigt die Stadt eine besondere Eignung für distributive Funktionen bzw. Unternehmen mit einer hohen Distributionsfunktion.

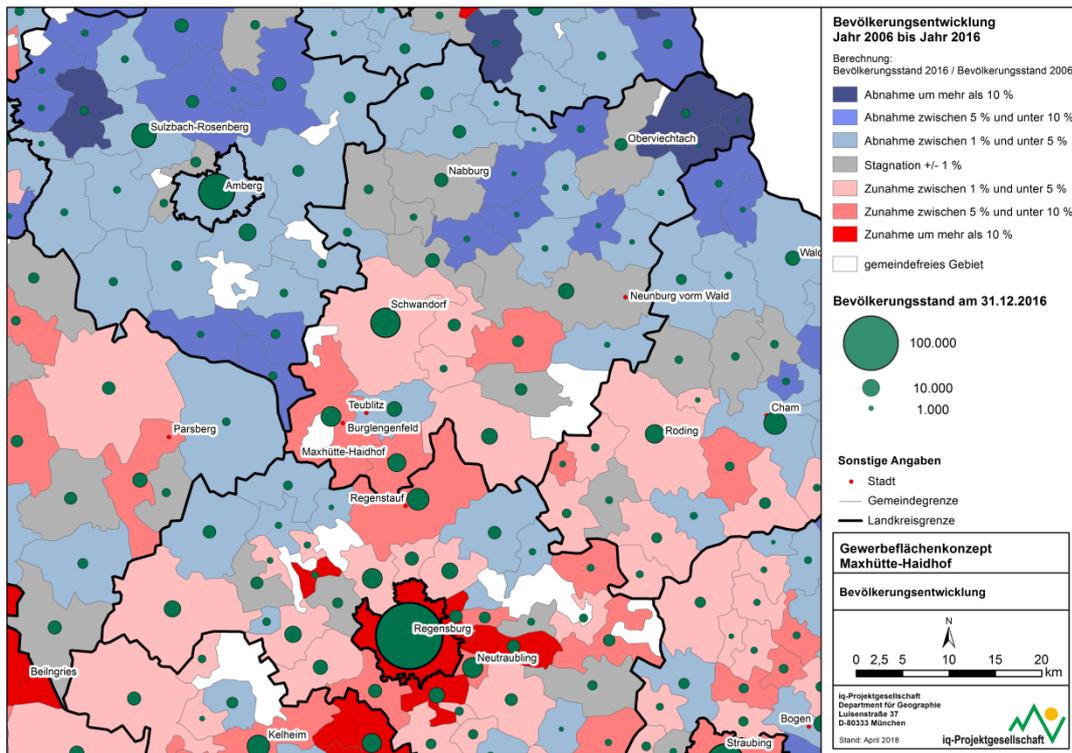
Wirtschaftsraum Regensburg:

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 11,97 Mrd. € ist die Stadt Regensburg die mit Abstand wirtschaftsstärkste Gebietseinheit unter den zehn Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz. Der Landkreis Schwandorf folgt mit großem Abstand an zweiter Stelle und erzielt nur mehr einen Wert von 4,8 Mrd. €. Mit einem Bruttoinlandsprodukt je Einwohner von 83.237 € im Jahr 2015 besitzt die Stadt Regensburg einen mehr als doppelt so hohen Wert als die der Bezirk Oberpfalz insgesamt (BIP je Einwohner: 38.619 €). Die Landkreise Schwandorf und Regensburg erreichen mit einem Bruttoinlandsprodukt je Einwohner von 33.346 € bzw. 23.513 € deutlich geringere Werte, was die Konzentration der wirtschaftlichen Stärke insbesondere auf die Stadt Regensburg unterstreicht. Auch die Entwicklungsdynamik ist in der Stadt Regensburg weit stärker als in den übrigen Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz. So hat das Bruttoinlandsprodukt absolut in der Stadt Regensburg seit dem Jahr 2005 um 47,2 % zugenommen, während sich für die Oberpfalz insgesamt nur eine Zunahme von 43,6 % ausmachen lässt. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner bzw. Erwerbstätigen verzeichnet der Landkreis Schwandorf mit einer Zunahme seit dem Jahr 2005 von 20,0 % (je Erwerbstätigem) bzw. 36,7 % (je Einwohner) etwas geringere Werte als der Landkreis Regensburg mit 23,8 % (je Erwerbstätigem) bzw. 38,2 % (je Einwohner).

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung geht mit einer ebenso positiven Bevölkerungsentwicklung im Raum Regensburg einher. So verzeichnet die Stadt Regensburg seit dem Jahr 2011 einen Bevölkerungszuwachs von 6,7 % und der Landkreis Regensburg einen Bevölkerungszuwachs von 3,4 %. Für den Landkreis Schwandorf lässt sich zwar insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von 1,6 % feststellen, dies ist aber Ergebnis einer räumlich sehr unterschiedlichen Entwicklung, die aus einer Bevölkerungszunahme im südlichen Landkreis Schwandorf und einem Bevölkerungsrückgang im nördlichen Landkreis Schwandorf besteht (vgl. Karte 1).

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Wirtschaftsraum Regensburg wird auch zukünftig anhalten. Ausgehend vom Bevölkerungsstand zum Ende des Jahres 2016 wird für die Stadt Regensburg bis 2036 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 % prognostiziert. Auch für den Landkreis Regensburg wird in diesem Zeitraum eine Zunahme von 7,4 % erwartet und für den Landkreis Schwandorf eine Zunahme von 1,4 % erwartet.

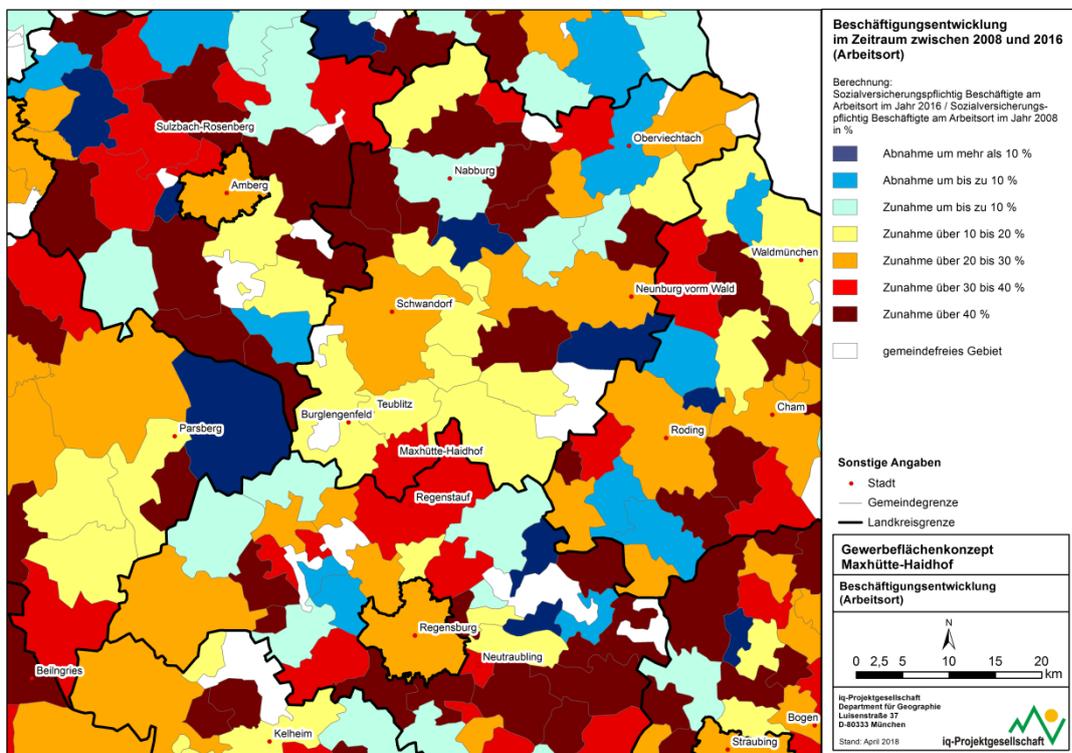
Karte 1: Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Karte 2: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort zwischen 2008 und 2016

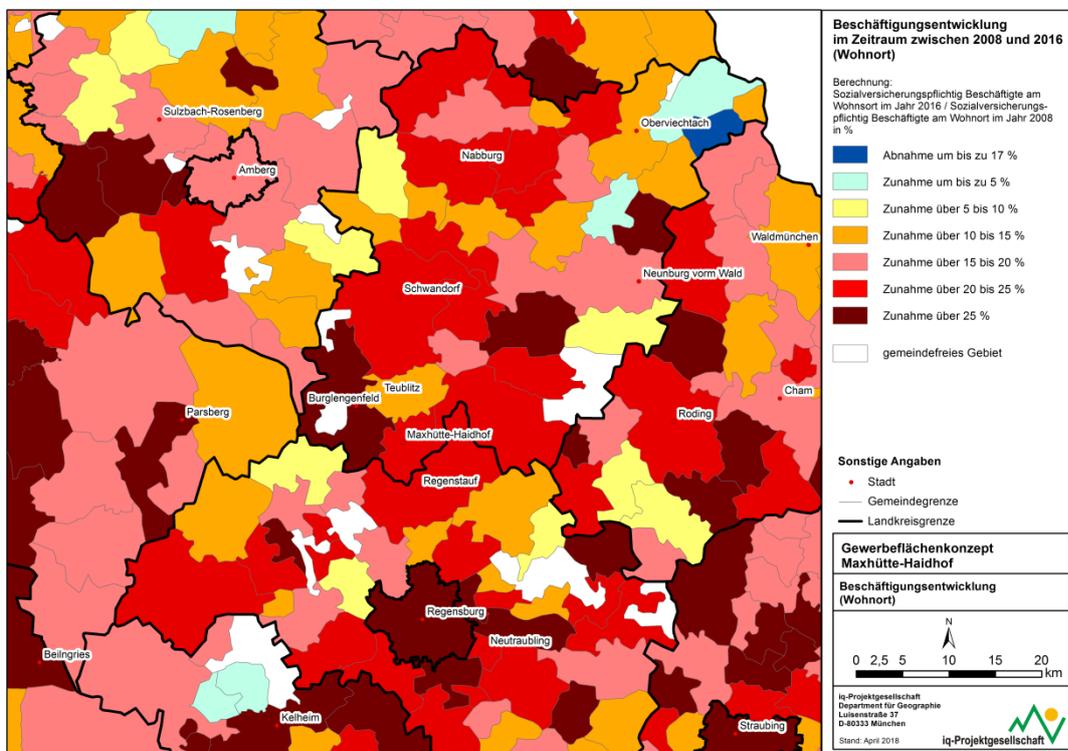


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und dem Landkreis Regensburg geht mit einer ebenfalls positiven Beschäftigtenentwicklung am Wohnort einher. So hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Im Zeitraum 2008 bis 2016 in der Stadt Regensburg um 32 % und im Landkreis Regensburg insgesamt um 16 %. Auch der Landkreis Schwandorf verzeichnet eine positive Beschäftigtenentwicklung am Wohnort, die sich in einer Zunahme um 14 % ausdrückt. Der für den Gewerbeflächenbedarf entscheidendere Wert ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Diese Kenngröße spiegelt die Arbeitsplatzdynamik wieder und erreicht für die Stadt Regensburg eine Zunahme um 20 %. Der Landkreis Regensburg verzeichnet mit einer Zunahme um 23 % sogar noch einen höheren Wert, während die Zunahme im Landkreis Schwandorf mit 15 % deutlich geringer ausfällt.

Karte 3: Beschäftigtenentwicklung am Wohnort zwischen 2008 und 2016



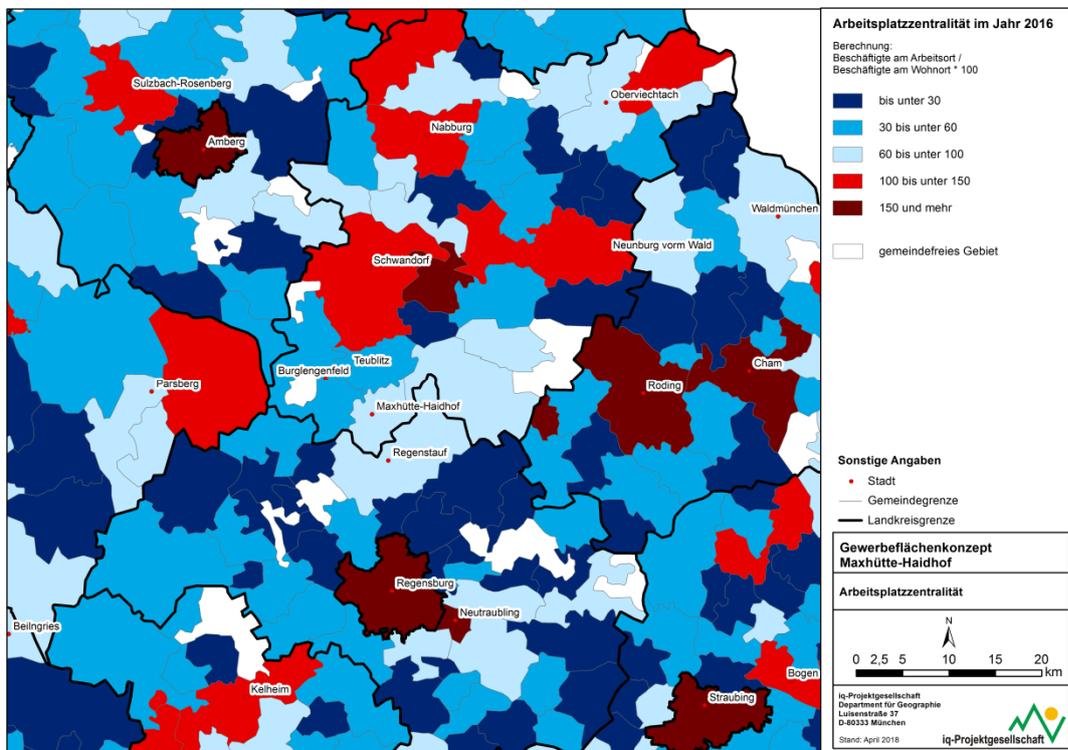
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Räumlich ist die Beschäftigtenentwicklung sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort sehr unterschiedlich (vgl. Karte 2 und Karte 3). So liegen Kommunen mit einer stark rückläufigen Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren direkt benachbart zu Kommunen mit einer sehr hohen Beschäftigtenzunahme. Anders als bei der Bevölkerungsentwicklung wird die Beschäftigtenentwicklung somit stärker durch singuläre Ereignisse beeinflusst, die zwar innerhalb des gesamten Wirtschaftsraums ausgeglichen werden, aber kommunal sehr unterschiedliche Bedingungen verursachen. Die Arbeitsplatzzentren im Wirtschaftsraum Regens-

burg sind allen voran die Stadt Regensburg sowie auf quantitativ deutlich geringerem Niveau die Stadt Neutraubling (vgl. Karte 4).

Karte 4: Arbeitsplatzzentralität



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Die Karte zur wirtschaftssektoralen Struktur des Wirtschaftsraumes Ostbayern-Westböhmen (vgl. Abb. 5) zeigt sowohl die quantitative Bedeutung der Stadt Regensburg innerhalb des Wirtschaftsraumes als auch die branchenbezogene Spezialisierung.

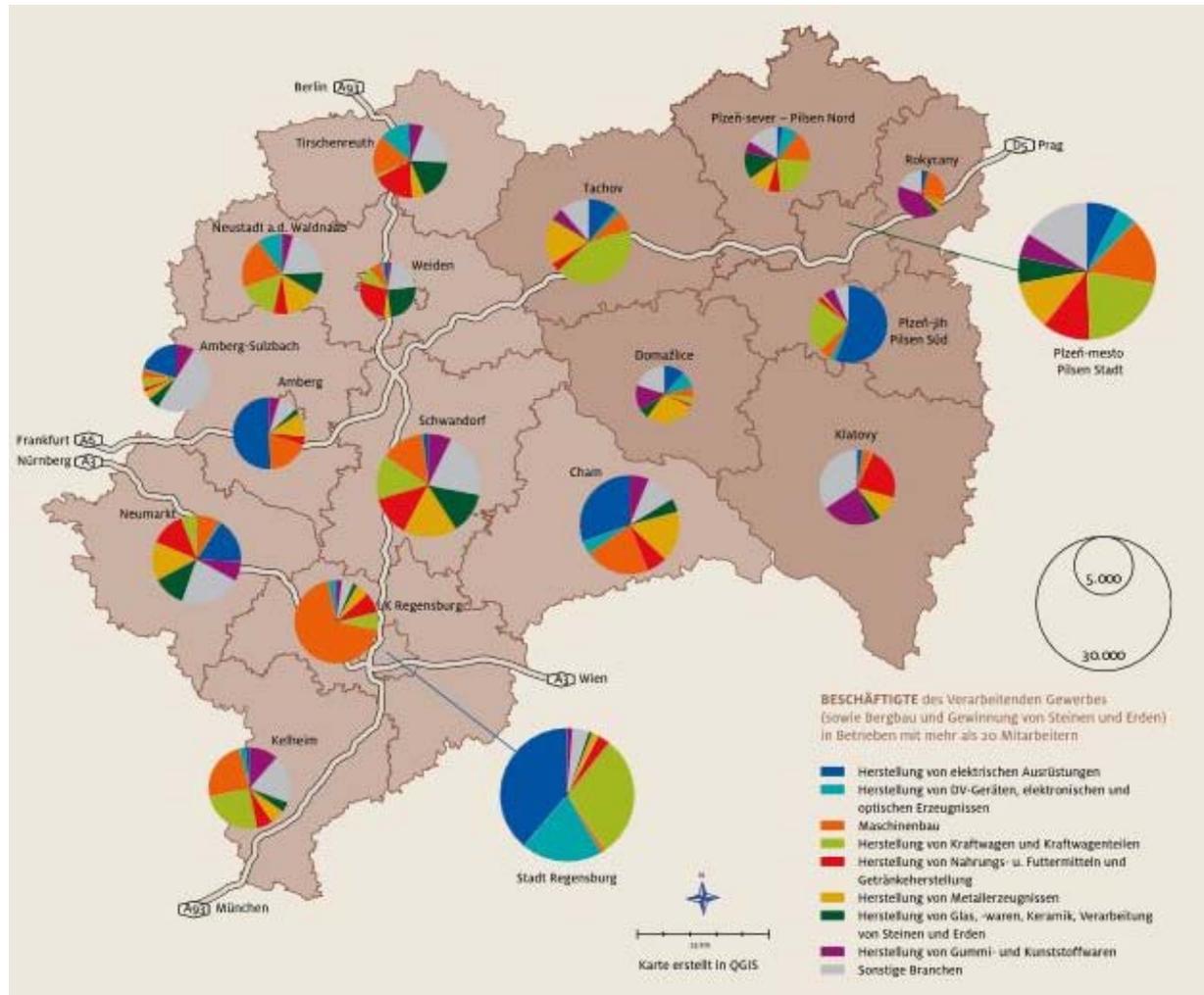
Charakteristisch für die Stadt Regensburg ist ein überdurchschnittlicher Anteil in den Branchen

- Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
- Herstellung von DV-Geräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
- Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen

Die bedeutendsten Branchen der wirtschaftssektoralen Struktur der Stadt Regensburg sind Automobiltechnik (BMW), Biotechnologie (Biopark Regensburg GmbH), Elektrotechnik (Infineon Technologies AG, Osram Opto Semiconductor, Siemens AG, Toshiba Europe GmbH, BSH Hausgeräte GmbH), Energie (Schneider Electric Sachsenwerk, Maschinenfabrik Reinhausen, SGB Starkstrom Gerätebau, E.ON Bayern AG), IT (Omniga GmbH & Co. KG, One-Vision Software AG), Maschinenbau und Sensorik. Während im Landkreis Regensburg eine hohe Konzentration der Unternehmen auf den Maschinenbau (KRONES, Brauereitechnik)

besteht, ist die sektorale Struktur des verarbeitenden Gewerbes im Landkreis Schwandorf deutlich ausgeglichener. Ergänzend zu diesen Branchen des verarbeitenden Gewerbes verzeichnet der Wirtschaftsraum Regensburg zudem einen starken Besitz in den Bereichen wirtschaftsnahe Dienstleistungen, Logistik und Einzelhandel.

Abbildung 5: Wirtschaftsstruktur im Wirtschaftsraum Ostbayern-Westböhmen



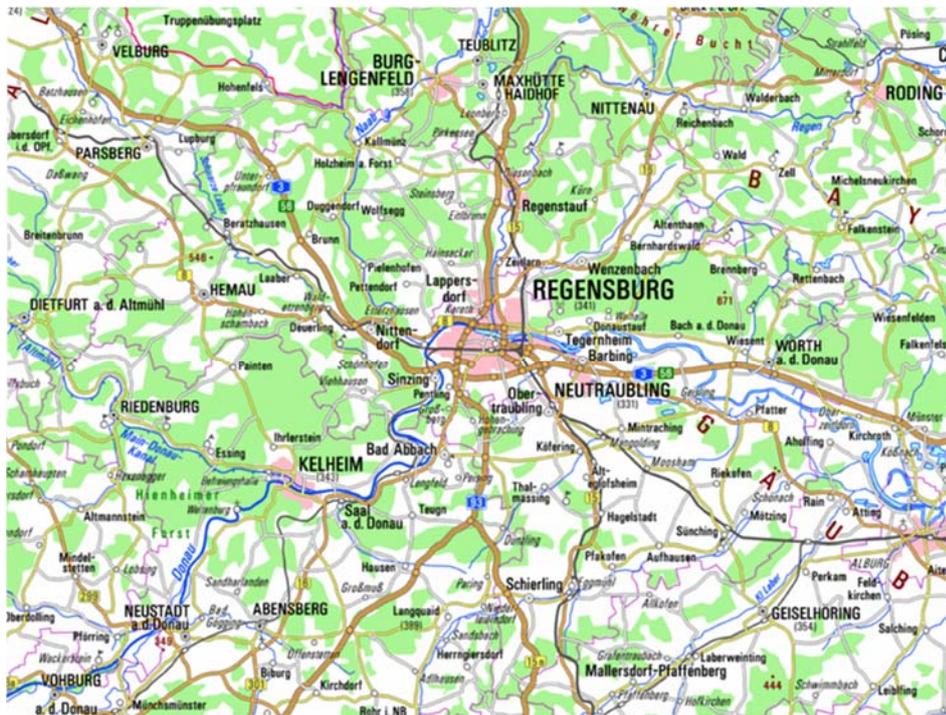
Quelle: IHK Regensburg 2016.

iq-Projektgesellschaft

B 2 Wirtschaftsbezogene Rahmenbedingungen der Stadt Maxhütte-Haidhof

Innerhalb des Wirtschaftsraumes Regensburg kennzeichnet den Standort Maxhütte-Haidhof einerseits die Lage am nördlichen Rand mit Bezug zum Standort Schwandorf, andererseits die Lage an der Autobahn und damit eine besondere Standortgunst innerhalb des Wirtschaftsraumes Regensburg. Gleichzeitig besitzt die Stadt Maxhütte-Haidhof im Verbund mit den anderen beiden Städten des Städtedreiecks die Funktion als Mittelzentrum und damit eine zumindest höherwertige Versorgungsfunktion für das Umland.

Abbildung 6: Räumliche Lage der Stadt Maxhütte-Haidhof



Quelle: Bayernatlas.

iq-Projektgesellschaft

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Stadt Maxhütte-Haidhof

Mit 11.120 Einwohnern (Stand 31.12.2016) ist die Stadt Maxhütte-Haidhof die zweitgrößte Stadt des Städtedreiecks (Burglengenfeld: 13.129 Einwohner; Teublitz: 7.343 Einwohner). Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs um 6,2 % erfahren. Auch die Stadt Burglengenfeld weist einen Bevölkerungszuwachs von 6 % auf, während die Stadt Teublitz einen leichten Bevölkerungsrückgang von 1,7 % seit 2007 verzeichnet. Bis zum Jahr 2030 wird der Stadt Maxhütte-Haidhof ein Bevölkerungszuwachs auf 11.900 Einwohner prognostiziert (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

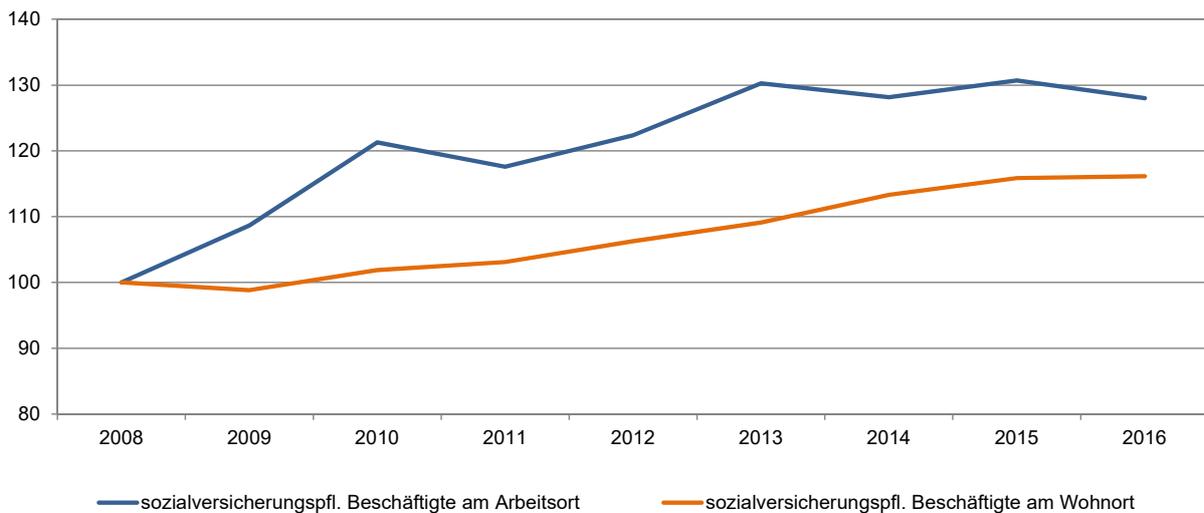
Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, differenziert nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Maxhütte-Haidhof und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Wohnort Maxhütte-Haidhof verlief ähnlich (vgl. Abb. 7). Während der

Arbeitsort Maxhütte-Haidhof in den Jahren 2010, 2013 und 2015 eine leicht negative Entwicklung erfahren hat, ist seit 2008 tendenziell jedoch positive Entwicklung mit einer Zunahme der Beschäftigten um 2,8 % zu verzeichnen (Stand 2016 im Vergleich zum Basisjahr 2008). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnstandort Maxhütte-Haidhof verzeichnet eine stetige leicht positive Entwicklung mit einer Zunahme der Beschäftigten um 1,7 % in diesem Zeitraum.

Abbildung 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort

Indexdarstellung 2008 = 100



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

Diese Entwicklung zeigt auch Auswirkungen auf die Arbeitsplatzzentralität der Stadt Maxhütte-Haidhof. So liegt der Anteil Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil bei 76,3 % im Jahr 2015. Der Anteil der Auspendler ist leicht angestiegen, auf 84,5 %. Damit ist das negative Pendlersaldo leicht angestiegen.

Der Wirtschaftsstandort Maxhütte-Haidhof wird - was die Anzahl der Unternehmen betrifft - stark von endogenem Handwerk, Handel und Gewerbe bestimmt. Die lage- und verkehrsbezogene Standortqualität des Standortes wird insbesondere von der Netto Marken-Discount AG & Co. mit Sitz der Unternehmenszentrale in Maxhütte-Haidhof sowie von der Georg Mayer Transporte GmbH & Co. KG (75 Mitarbeiter) im Bereich Logistik genutzt. Weitere überregional bedeutende Anbieter sind die ALKU GmbH Kabel und Metalle (Entsorgungsfachbetrieb) sowie die Läßle Automotive GmbH, deren Werk Teublitz mit 670 Mitarbeitern sich zum Teil auf Maxhütter Flur befindet.

B 3 Gewerbeflächennachfrage

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig. Übergeordnete Einflussgrößen sind die konjunkturelle Entwicklung und der wirtschaftssektorale Strukturwandel sowie der gesellschaftliche Wandel hin zur Wissensgesellschaft. Weitere Einflussgrößen auf die örtliche Nachfrage von Gewerbeflächen sind:

- räumlich-funktionale Einbindung der Standortkommune innerhalb der Region
- örtliche und regionale Wirtschaftsstruktur
- branchenspezifischer Lebenszyklus
- Lebenszyklus der örtlichen und regionalen Unternehmen
- regionale Faktorausstattung (Arbeitskräfte, Know-how, Infrastruktur sowie weiche Standortfaktoren wie Regionalimage, Freizeitwert etc.)
- lokalisierte/exklusive Standortfaktoren (Erreichbarkeit, Infrastruktur)

Diese Faktoren führen zu einer regional sehr unterschiedlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen. Wird versucht, die Nachfrage insgesamt zu charakterisieren, so lassen sich folgende Eckpunkte feststellen:

- Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich in der Regel zwischen 2.000 m² und 6.000 m². Größerer Flächenbedarf tritt darüber hinaus am ehesten in den Branchen Logistik und großflächiger Einzelhandel auf. Flächen über 20 ha werden nur im Einzelfall nachgefragt.
- Die häufigste Nachfragegruppe ist der örtliche bzw. regionale Mittelstand. Die Neuan siedlung von Großunternehmen ist selten.
- Die Nachfrage speist sich zum weit überwiegenden Teil regional und ist der endogenen wirtschaftlichen Entwicklung zuzurechnen. Erfahrungsgemäß stammen 80 % bis 90 % der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus einem Umkreis von „nur“ 50 Kilometern. Über-regional mobile Branchen sind vor allem die Logistik und der großflächige Einzelhandel.

Die spezifische Art der Gewerbeflächennachfrage unterscheidet sich nach den spezifischen Standortanforderungen der Unternehmen. Hierbei lassen sich je nach Branche bzw. Ausrichtung des Unternehmens unterschiedliche Nachfragegruppen zusammenfassen, deren Standortanforderungen und Gewerbeflächennachfrage ähnlich ist.

Technologieorientierte Unternehmen

Ein ausreichendes Facharbeiterpotenzial sowie eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit sind zusammen mit dem Zugang zu Forschung und Entwicklung die wesentlichen harten Standortanforderungen technologieorientierter Unternehmen. Für diese Unternehmen spielen aber auch die weichen Standortfaktoren eine besondere Rolle, sowohl mit

Blick auf die Standortregion (Wohn- und Lebensqualität, Image) als auch bezogen auf das direkte Standortumfeld.

Diese Unternehmen sind in der Regel nicht nur überörtlich, sondern auch örtlich intensiv vernetzt. Zusammen mit einer hohen Humankapital- und Kapitalintensität weisen diese Unternehmen eine starke Standortbindung auf und sind überregional nicht mobil. Wesentliche Branchen mit hohem Anteil technologieorientierter Unternehmen sind Maschinenbau und Elektrotechnik. Die Flächennachfrage bleibt meist in einer Größenordnung unter 1 ha und die Repräsentativität des Standortes besitzt als Visitenkarte des Unternehmens nicht nur bezogen auf das eigene Gebäude und Grundstück, sondern auch bezogen auf das Standortumfeld eine hohe Bedeutung.

Produktionsorientierte Unternehmen

Produktionsorientierte Unternehmen haben zunächst ähnliche Standortanforderungen wie technologieorientierte Unternehmen. Dies gilt insbesondere für die harten Standortfaktoren. So sind auch für die meisten produktionsorientierten Unternehmen das Facharbeiterpotenzial und die verkehrliche Erreichbarkeit grundlegende Standortfaktoren. Speziell bei Zulieferunternehmen kommt der Erreichbarkeit oder räumlichen Nähe zum Abnehmer eine besondere Bedeutung zu.

Ein höherwertiges Standortumfeld ist auch für produktionsorientierte Unternehmen häufig wesentlich, insbesondere wenn Kundenkontakt vor Ort gegeben ist. Allerdings ist die Repräsentativität des Standortes und insbesondere die Sichtbarkeit von geringerer Bedeutung als bei technologieorientierten Unternehmen. Im Vordergrund stehen dagegen produktionsbezogene Anforderungen an die örtlichen Standortgegebenheiten wie beispielsweise die Anlieferungsmöglichkeiten, Lärmemissionen und ein 24-Stunden-Betrieb. Dementsprechend lassen sich auch emissionsintensives und emissionsarmes Gewerbe unterscheiden, die von unterschiedlichen Standortanforderungen gekennzeichnet sind. Das emissionsintensive Gewerbe stellt keine besonderen Anforderungen an das Image des Standortes oder die weichen Standortfaktoren. Vielmehr stehen preisgünstige Flächen und ein nicht störanfälliges Umfeld im Vordergrund. Bei Standorten mit emissionsarmem verarbeitendem Gewerbe kommt weichen Standortfaktoren, wie dem städtebaulichen Umfeld oder der Repräsentativität des Standortes, eine höhere Bedeutung zu.

Logistik-Unternehmen

Logistik-Unternehmen zählen mit zu den mobilsten Nachfragegruppen und gleichzeitig haben sie als Querschnittsbranche eine hohe Bedeutung für Wirtschaftsstandorte. Dabei orientieren sie sich entweder in Richtung der Absatzmärkte oder in Richtung der Beschaffungsmärkte. Im Vordergrund stehen nicht nur Standorte, die am Mikrostandort eine sehr gute

Verkehrsanbindung besitzen, sondern ebenso Standorte, die regional und überregional eine hohe Verkehrszentralität erreichen. Als Kriterium einer sehr guten Verkehrsanbindung gilt bei Logistikstandorten die direkte Lage an einer Autobahn. Die innerregionale Erreichbarkeit steht im Vordergrund, wenn das Logistikunternehmen im Bereich der Lebensmitteldistribution tätig ist oder KEP-Dienste anbietet. Bei der Gütertransportlogistik steht häufig die Erreichbarkeit anderer Wirtschaftsräume in Vordergrund. Damit sind oft auch Verkehrsknotenpunkte wie Flugplätze oder Häfen oder Güterverkehrszentren der Bahn Standorte für Logistikunternehmen.

Die nachgefragten Grundstücksgrößen sind sehr unterschiedlich und reichen von weniger als einem Hektar bei Kurierdiensten bis zu über 30 ha bei Güterverkehrszentren. Im Vergleich zu den Standortanforderungen anderer Branchen ist die Nachfrage aber stärker geprägt von preisgünstigen großen Flächen. Weitere Standortanforderungen sind gerade bei größeren Einheiten ein 24-Stunden-Betrieb sowie ein diesbezüglich höheres Maß an Schallemissionen.

Wirtschaftsnahe Dienstleistungsunternehmen

Diese Unternehmen suchen ein urbanes Umfeld und sind häufig nicht in Gewerbegebieten, sondern in Mischgebieten angesiedelt. Gerade in kleineren Städten verteilen sich diese Büronutzungen auf Wohn- und Geschäftshäuser innerhalb der Mischgebiete in zentraler Lage.

Örtliches Handwerk und Gewerbe

Als örtliches Handwerk und Gewerbe werden Unternehmen bezeichnet, die ein privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial bedienen und hierbei einen Aktionsradius von nur bis ca. 50 km aufweisen. Diese Unternehmen sind überörtlich wenig mobil und auf ein ausreichendes lokales bzw. regionales Kundenpotenzial angewiesen.

Die Gewerbeflächennachfrage dieser Unternehmen ist in der Regel kleinteilig (0,3 ha bis unter 1 ha) und für Unternehmen mit Kundenfrequenz am Standort (wie z.B. Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, Kaminbauer) spielt die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit eine höhere Rolle. Gerade im Baugewerbe zählen aber auch Lagermöglichkeiten zu den Standortanforderungen.

Einzelhandel

Im Einzelhandel sind in den letzten 30 Jahren Betriebsformen (Fachmarkt, SB-Warenhaus, Möbelhaus) entstanden, die zum einen von einem vergleichsweise hohen Flächenbedarf gekennzeichnet sind (über 0,5 ha) und zum anderen eine überörtlich verkehrsgünstige Lage anstreben. Je nach Größe der Standortkommune sind deshalb Gewerbegebiete an den örtlichen Aus-/Einfallstraßen bzw. an den Abfahrten von Umgehungsstraßen bevorzugte Stand-

orte. Dabei zeigen vor allem die großflächigen Lebensmittelmärkte eine Zentren generierende Wirkung und bilden den Kristallisationskern für weitere Ansiedlungen im Einzelhandel bis hin zur Entstehung einer Fachmarkttagglomeration, sofern dies planungsrechtlich vorgesehen oder möglich ist. Mit Blick auf die Revitalisierung von Stadtzentren und integrierter Mischgebiete stellt der Einzelhandel eine Nachfragegruppe dar, deren Standortwahl mittlerweile verstärkt der kommunalen Steuerung unterliegt. Die einzelbetriebliche Flächennachfrage im großflächigen Einzelhandel liegt bei ca. 0,5 ha und kann sich zu Fachmarkttagglomerationen von über 5 ha weiterentwickeln.

Autohof

In Kommunen mit Autobahnanschlussstelle und hoher Verkehrsfrequenz kann die Gewerbeflächennachfrage auch die Errichtung eines Autohofs betreffen. Diese Standorte können sich in Verbindung mit einem Hotel- und Gastronomiebetrieb zu höherwertigen Standorten entwickeln und auch handelsbezogene Funktionen übernehmen (Bsp. Irschenberg). Die erforderliche Fläche für einen Autohof kann mit 5 bis 10 ha angesetzt werden.

B 4 Standorttypen der Gewerbeflächen

Entsprechend der unterschiedlichen Standortanforderungen der Unternehmen lassen sich auch die Gewerbestandorte unterschiedlichen Standorttypen zuordnen. Hierbei dienen Störintensität, städtebauliche bzw. landschaftliche Qualität, Straßenanbindung, ÖPNV-Anbindung sowie die Nähe zu wissenschaftlichen Einrichtungen oder Leitunternehmen zu den wesentlichen Differenzierungsmerkmalen. Darüber hinaus stellt die Struktur der verfügbaren Flächengrößen ein ergänzendes Differenzierungsmerkmal dar.

Für den Wirtschaftsraum Regensburg lassen sich insgesamt fünf mögliche Standorttypen für die Gewerbegebiete (ohne Mischgebiete) unterscheiden:

einfaches Gewerbegebiet

- lärmunempfindliches Umfeld, wesentlich störende oder verunstaltende Nutzungen in der Umgebung möglich
- GE Ausweisung ohne weitere Einschränkung oder GI Ausweisung
- Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss < 2km, ohne Durchfahrung Wohngebiete/Ortskerne)
- mittlere/schlechte ÖPNV-Erreichbarkeit
- Verfügbarkeit großer (> 1,5 ha) Parzellen
- preisgünstige Flächen, städtebaulich einfache Umfeldqualität
- Besatz: emissionsintensives, verarbeitendes Gewerbe; Baugewerbe; Logistik und Lagerhaltung

höherwertiges Gewerbegebiet

- planungsrechtliche Eignung für „nicht wesentlich störende“ Betriebe
- gute/sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz
- mittlere/schlechte ÖPNV-Erreichbarkeit
- keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung
- städtebaulich integrierbare Betriebe und städtebaulich höherwertige Umfeldqualität
- Verfügbarkeit großer (> 1,5 ha) und mittlerer (0,3-1,5 ha) Parzellen
- Besatz: emissionsarmes, verarbeitendes Gewerbe; nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

hochwertiges Gewerbegebiet

- planungsrechtliche Eignung für „nicht wesentlich störende“ Betriebe
- gute/mittlere Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz

- mittlere/gute ÖPNV-Erreichbarkeit
- keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung vorhanden
- Verfügbarkeit insbesondere mittlerer (0,3-1,5 ha) und kleiner Parzellen (<0,3 ha)
- städtebaulich hochwertige Umfeldqualität
- Besatz: emissionsarmes, verarbeitendes Gewerbe; wirtschaftsnahe Dienstleistungen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel, Forschung, Entwicklung, Medien

kleinteiliges/gemischtes hochwertiges Gewerbegebiet

- planungsrechtliche Eignung für „nicht wesentlich störende“ Betriebe
- integrierte Lage im Stadtgebiet, mittlere Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz
- gute/sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit
- keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung vorhanden
- Nutzungsmischung aus verarbeitendem Gewerbe, Handel, Handwerk sowie Dienstleistung
- Verfügbarkeit mittlerer (0,3-1,5 ha) und insbesondere kleiner Parzellen (<0,3 ha)
- städtebaulich hochwertige, repräsentative Umfeldqualität
- Besatz: Handwerksunternehmen der unterschiedlichen Bereiche

besonderes Gewerbegebiet (Wissenschafts- und Technologiestandort/Medienstandort)

- Flächen kommen bedingt auch für Büros und/oder büroähnliche Nutzungen in Betracht
- städtebaulich gehobene Umfeldqualität
- gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet, gute ÖPNV-Erreichbarkeit
- Führungsvorteile zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen oder Leitfirmen
- Besatz: Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung, Medien, wirtschaftsnahe Dienstleistungen, ausgewählte Unternehmen des emissionsarmen, verarbeitenden Gewerbes
- Beispiel: Biopark Regensburg

Aus den Standortanforderungen der Unternehmen wird bereits deutlich, dass sich zielgruppenspezifische Gewerbebestände nur dann optimal herstellen und vermarkten lassen, wenn eine anforderungs- oder gar themenbezogene Gewerbeflächenentwicklung erfolgt. Dem wird durch Thematisierung (Biopark-Regensburg) oder Clusterbildung (Logistikstandort - das Plus der Oberpfalz) auch bereits Rechnung getragen. Gerade für die kommunale Gewerbeflächenentwicklung kleinerer Kommunen stellen diese beiden Strategiekomponenten aber kei-

ne geeignete Lösung dar, da die hierfür erforderliche kritische Masse auf Seiten der Nachfrage nicht erreicht wird und auch eine entsprechende wirtschaftliche Spezialisierung der Kommune nicht gegeben ist. Im Zuge der einzelkommunalen Gewerbeflächenentwicklung geht es vielmehr darum, für die örtliche bzw. regionale Nachfrage ein adäquates Angebot vorzuhalten und besondere Standorttypen nur fallbezogen zu entwickeln.

B 5 Regionales Flächenangebot und Wettbewerbssituation

Hinsichtlich der Wettbewerbssituation gilt es zwischen der örtlich generierten Nachfrage und der überörtlichen Nachfrage zu unterscheiden. Nachfrage, die aus dem örtlichen Handwerk und Gewerbe generiert wird, weist in der Regel einen hohen Grad an Standortbindung auf. Kann eine Betriebserweiterung nicht direkt am bestehenden Standort realisiert werden, ist der Standortsuchraum sehr eng und bleibt weitestgehend auf die Standortkommune beschränkt. Sofern ein entsprechendes Flächenangebot in der Kommune vorhanden ist, steht man kaum im Wettbewerb mit Standorten außerhalb der Kommune.

Eine weniger intensive Wettbewerbssituation ist auch für die Nachfrage gegeben, die bestimmte Standortfaktoren oder Eigenschaften der Gewerbefläche benötigt, die nicht in allen Kommunen des Wirtschaftsraumes vorhanden sind. Hierzu zählen beispielsweise die Verkehrsanbindung, die Flächengröße, die Infrastrukturausstattung und die planungsrechtliche Einstufung.

Der intensivste Wettbewerb ergibt sich für Nachfrage der sogenannten footlose-Industrie, die innerhalb des Wirtschaftsraumes ohne besondere Standortanforderungen platziert werden kann und auch hinsichtlich der Eigenschaften der Gewerbefläche ohne besondere Anforderungen ist.

Das verfügbare Flächenangebot in der Region bzw. im Großraum Regensburg lässt sich anhand des Standort-Informationen-System Bayern (SISBY) ermitteln. Dieses Webportal bündelt Informationen über die sofort und kurzfristig verfügbaren un bebauten Gewerbeflächen mit sofortigem Ansiedlungspotenzial. Nachfolgend ist das Gewerbeflächenangebot im Städtedreieck und der Stadt Regensburg sowie den Landkreisen Schwandorf, Regensburg, Kelheim und Neumarkt quantifiziert. In den Städten des Städtedreiecks sind aktuell (Stand 19.04.2018) folgende Gewerbeflächen in SISBY gelistet:

Stadt Maxhütte-Haidhof

Standort	Größe	Eigenschaften
Industriegebiet Birkenzell 2 *	50.000 m ²	Entfernung Autobahn: 3 km Gebietsausweisung: GI

* Nach Angaben der Stadt Maxhütte-Haidhof sowie Kartierung: Keine freien Flächen mehr im GI Birkenzell 2.

Stadt Teublitz

Standort	Größe	Eigenschaften
Interkommunales Gewerbe-/Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz der A93	310.000 m ²	Entfernung Autobahn: 0,5 km Gebietsausweisung: GE B-Plan-in Aufstellung

Stadt Burglengenfeld

Standort	Größe	Eigenschaften
Gewerbegebiet Vorstadt-West	20.000 m ²	Entfernung Autobahn: k.A. Gebietsausweisung: GE
Gewerbegebiet Kallmünzer Straße	2.172 m ²	Entfernung Autobahn: 8 km Gebietsausweisung: GE

Landkreis Schwandorf**Gesamtangebot**

- 32 Gewerbegebiete mit insgesamt 74 Gewerbeflächen
- Differenziert nach Größe der unbebauten Fläche
 - 6 Flächen in einer Größe von 10 ha oder mehr
 - 4 Flächen in einer Größe von 5 ha bis unter 10 ha
 - 25 Flächen in einer Größe von Größe 1 ha bis unter 5 ha
 - 39 Flächen in einer Größe von weniger als 1 ha
- Differenziert nach Entfernung zur Autobahn
 - 29 Flächen in einer Entfernung von weniger als 1 km
 - 2 Flächen in einer Entfernung von 1 km bis unter 2 km
 - 13 Flächen in einer Entfernung von 2 km bis unter 10 km
 - 30 Flächen in einer Entfernung von 10 km und mehr

Stadt Regensburg**Gesamtangebot**

- 3 Gewerbegebiete mit insgesamt 3 Gewerbeflächen
- Differenziert nach Größe der unbebauten Fläche
 - 2 Flächen in einer Größe von 10 ha oder mehr
 - 0 Flächen in einer Größe von 5 ha bis unter 10 ha
 - 1 Flächen in einer Größe von Größe 1 ha bis unter 5 ha
 - 0 Flächen in einer Größe von weniger als 1 ha
- Differenziert nach Entfernung zur Autobahn
 - 2 Flächen in einer Entfernung von weniger als 1 km
 - 1 Flächen in einer Entfernung von 1 km bis unter 2 km
 - 0 Fläche in einer Entfernung von 2 km bis unter 10 km
 - 0 Flächen in einer Entfernung von 10 km und mehr

Landkreis Regensburg**Gesamtangebot**

- 16 Gewerbegebiete mit insgesamt 17 Gewerbeflächen
- Differenziert nach Größe der unbebauten Fläche
 - 4 Flächen in einer Größe von 10 ha oder mehr

- 4 Flächen in einer Größe von 5 ha bis unter 10 ha
- 7 Flächen in einer Größe von Größe 1 ha bis unter 5 ha
- 1 Flächen in einer Größe von weniger als 1 ha

- Differenziert nach Entfernung zur Autobahn
 - 4 Flächen in einer Entfernung von weniger als 1 km
 - 4 Flächen in einer Entfernung von 1 km bis unter 2 Km
 - 7 Flächen in einer Entfernung von 2 km bis unter 10 km
 - 4 Flächen in einer Entfernung von 10 km und mehr,

Landkreis Kelheim

Gesamtangebot

- 29 Gewerbegebiete mit insgesamt 48 Gewerbeflächen
- Differenziert nach Größe der unbebauten Fläche
 - 4 Flächen in einer Größe von 10 ha oder mehr
 - 8 Flächen in einer Größe von 5 ha bis unter 10 ha
 - 10 Flächen in einer Größe von Größe 1 ha bis unter 5 ha
 - 26 Fläche in einer Größe von weniger als 1 ha
- Differenziert nach Entfernung zur Autobahn
 - 3 Flächen in einer Entfernung von weniger als 1 km
 - 3 Flächen in einer Entfernung von 1 km bis unter 2 Km
 - 36 Flächen in einer Entfernung von 2 km bis unter 10 km
 - 7 Flächen in einer Entfernung von 10 km und mehr

Landkreis Neumarkt

Gesamtangebot

- 3 Gewerbegebiete mit insgesamt 3 Gewerbeflächen
- Differenziert nach Größe der unbebauten Fläche
 - 2 Flächen in einer Größe von 10 ha oder mehr
 - 1 Fläche in einer Größe von 5 ha bis unter 10 ha
 - 0 Flächen in einer Größe von Größe 1 ha bis unter 5 ha
 - 0 Flächen in einer Größe von weniger als 1 ha
- Differenziert nach Entfernung zur Autobahn
 - 0 Fläche in einer Entfernung von weniger als 1 km
 - 0 Flächen in einer Entfernung von 1 km bis unter 2 km
 - 3 Flächen in einer Entfernung von 2 km bis unter 10 km
 - 0 Flächen in einer Entfernung von 10 km und mehr

Der Wirtschaftsraum Regensburg bietet ein vielfältiges Gewerbeflächenangebot vor allem in Bezug auf kleinere Flächeneinheiten unter 5 ha. Nach der Datenbankauskunft verfügt auch die Stadt Maxhütte-Haidhof über eine freie Fläche, das Industriegebiet Birkenzell II. Diese Fläche steht, nach Aussagen der Stadtverwaltung Maxhütte-Haidhof und Kartierungen vor Ort, aktuell nicht mehr zu Verfügung, sondern ist bereits vollständig besetzt.

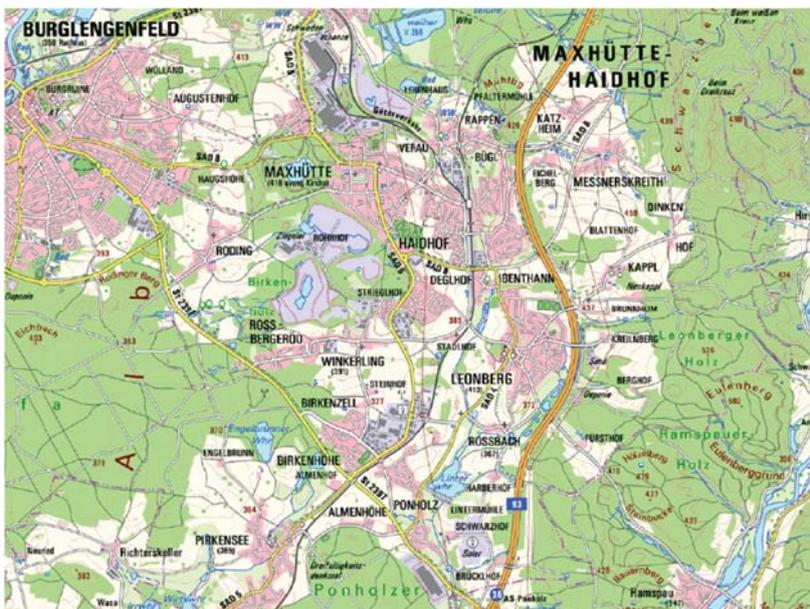
C Gewerbeflächen in Maxhütte-Haidhof

C1 Bestandsanalyse

Überblick zum Stadtgebiet

Das Stadtgebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof lässt sich - überblicksartig - in unterschiedliche, strukturell gliedernde Elemente aufteilen. Der südwestliche Bereich des Stadtgebietes wird durch die bewaldeten Flächen des Ponholzer Forstes bestimmt. Dieses Areal wird nördlich durch die Bundesstraße B15 begrenzt, die sich von Nordwest nach Südost durch das Stadtgebiet zieht. Durch den gesamten östlichen Teil des Stadtgebietes verläuft die Autobahn A93, die Bahnlinie Regensburg-Schwandorf verläuft fast parallel dazu relativ zentral durch das Stadtgebiet. Östlich der Autobahn begrenzen die bewaldeten Flächen des Leonberger Holzes das Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof. Im Westen des Stadtgebietes fallen als besondere Strukturelemente die Alte Ziegelei und die damit verbundene ehemalige Tagebaufläche auf. Bewaldete Flächen grenzen diese von der Wohnbebauung ab.

Abbildung 9: Übersicht zum Stadtgebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof



Quelle: Bayernatlas.

iq-Projektgesellschaft

Wird die Flächennutzung spezifisch betrachtet, fällt als ein strukturierendes Element im Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf. Diese Flächen befinden sich hauptsächlich östlich der A93 rund um den Ortsteil Meßnerskreith, südlich des Ortsteils Leonberg sowie nördlich von Birkenzell. Wasserflächen finden sich im Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof nur vereinzelt: im nördlichen Stadtgebiet das Naturbad, im Westen die Überreste des ehemaligen Braunkohleabbaus und im Süden der Linterweiher.

Als ein weiteres strukturierendes Element im Stadtgebiet ist die Siedlungsfläche zu nennen. Auffällig sind die relativ kleinen Einheiten geschlossener Siedlungsfläche, die sich durch die historische Siedlungsentwicklung der Stadt Maxhütte-Haidhof erklären lassen: Gegründet wurde die Stadt Maxhütte-Haidhof im Jahr 1956 durch den Zusammenschluss der Stadt Maxhütte – die aus einer Umbenennung der bis 1938 bestehenden Gemeinde Ibenhann entstand – und der Gemeinde Meßnerskreith. Aufgrund einer staatlichen Gebietsreform wurden 1972 die Gemeinden Leonberg und Pirkensee in die Stadt eingegliedert, im Jahr 1978 folgte die Eingemeindung von Ponholz.

Der Hauptort Maxhütte befindet sich im nordwestlichen Quadranten des Stadtgebietes und wird von der SAD 5 in Nord-Süd-Richtung durchzogen, die den Hauptort mit den Städten Teublitz im Norden und Burglengenfeld im Nordwesten verbindet. In Richtung Süden verbindet die SAD 5 den Hauptort mit den Ortsteilen Deglhof, Strieglhof, Birkenzell, Pirkensee und Ziegelhütte. Östlich des Hauptortes liegt der Stadtteil Haidhof, der einen ebenso großen Siedlungskörper darstellt. Haidhof wird im Süden durch die SAD 8 begrenzt, die die Verbindung zur SAD 5 sowie zur SAD 1 – und hiermit auch zur Autobahnanschlussstelle Teublitz – sicherstellt. An dieser Verbindung in Richtung Norden liegen die Ortschaften Meßnerskreith und Katzheim. Südlich des Ortsteils Haidhof befindet sich Leonberg, der drittgrößte Siedlungskörper im Stadtgebiet. Leonberg wird in Nord-Süd-Richtung von der SAD 4 durchzogen, die im Norden an die SAD 8 und im Süden an die B15 grenzt. Diese Straße verläuft im Süden durch den Ortsteil Ponholz. Im Westen des Stadtgebiets, südlich des ehemaligen Tagebaugeländes, liegen die Ortsteile Winkerling und Roßbergeröd, die durch die Bergmannstraße in ostwestlicher Richtung eine direkte Verbindung zur B15 haben.

Neben den genannten Elementen wird auch die geplante Umgehungsstraße für das Städtedreieck Burglengenfeld – Maxhütte-Haidhof - Teublitz einen Einfluss auf das Flächenangebot haben. Die Trassenführung ist aktuell noch nicht festgelegt. Auf Basis des vorläufiger Planungsstands wird die folgende Trassenführung angenommen: ab der St2397 westlich des Eselweihers, nördlich des Läpple Geländes nach Westen und von dort südwestlich bis zur B15.

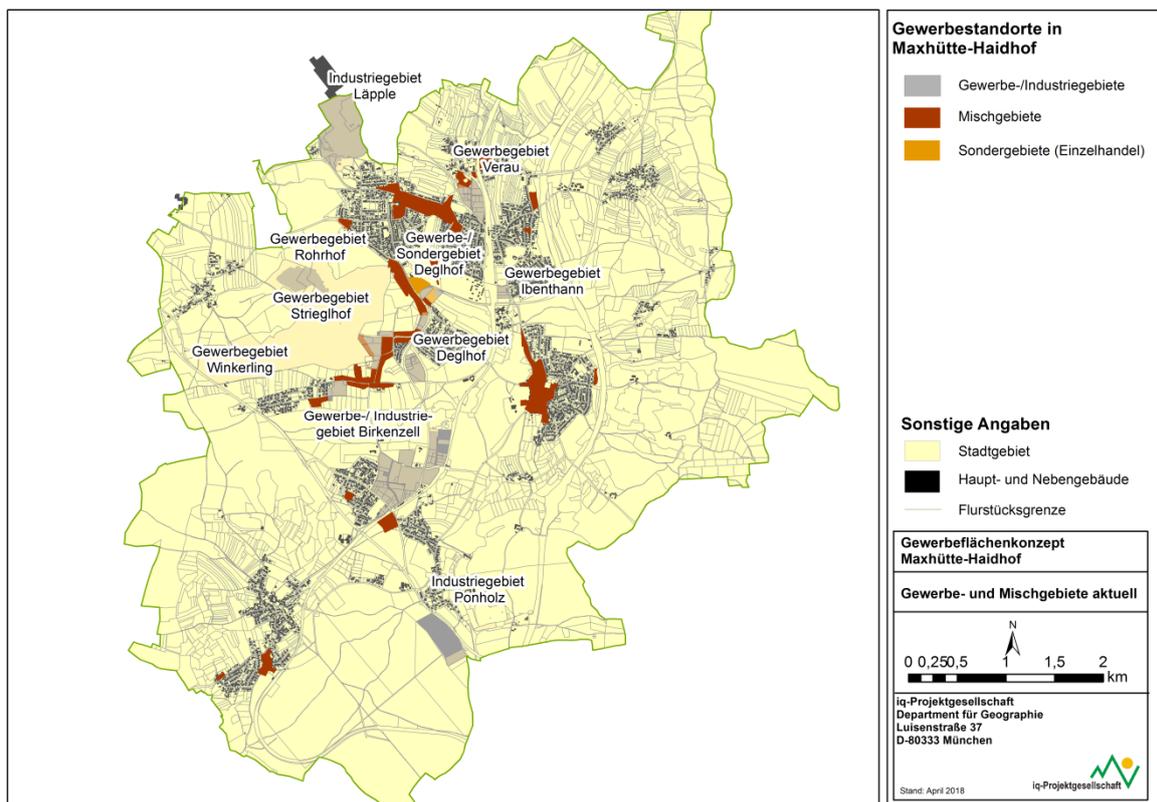
Eine Besonderheit im Stadtgebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof ist die im westlichen Stadtgebiet gelegene Ziegelei mit dem stillgelegten Tagebaugelände (Rohrhof). Diese Fläche nimmt einen großen Teil des Stadtgebietes ein. Im Süden des Stadtgebietes befindet sich in direkter Nähe zur Autobahnanschlussstelle Ponholz ein Solarpark.

Neben Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße und Regensburger Straße am Hauptort, entlang der Bergmannstraße in Richtung Winkerling und im westlichen Ortsteil von Leonberg verfügt die Stadt Maxhütte-Haidhof derzeit über zehn entwickelte Standorte für Handel, Gewerbe und Industrie.

Dabei handelt es sich – in Nord-Süd-Richtung – um

- das Industriegebiet Läpple,
- das Gewerbegebiet Verau,
- das Gewerbegebiet Rohrhof,
- das Gewerbe/Sondergebiet (Einzelhandel) Deglhof,
- das Gewerbegebiet Ibenthann,
- das Gewerbegebiet Strieglhof,
- das Gewerbegebiet Deglhof,
- das Gewerbegebiet Winkerling,
- das Gewerbe-/Industriegebiet Birkenzell sowie
- den Industriepark Pönholz.

Karte 5: Gewerbe- und Mischgebieten in der Stadt Maxhütte-Haidhof



Quelle: Stadt Maxhütte-Haidhof und eigener Entwurf.

iq-Projektgesellschaft

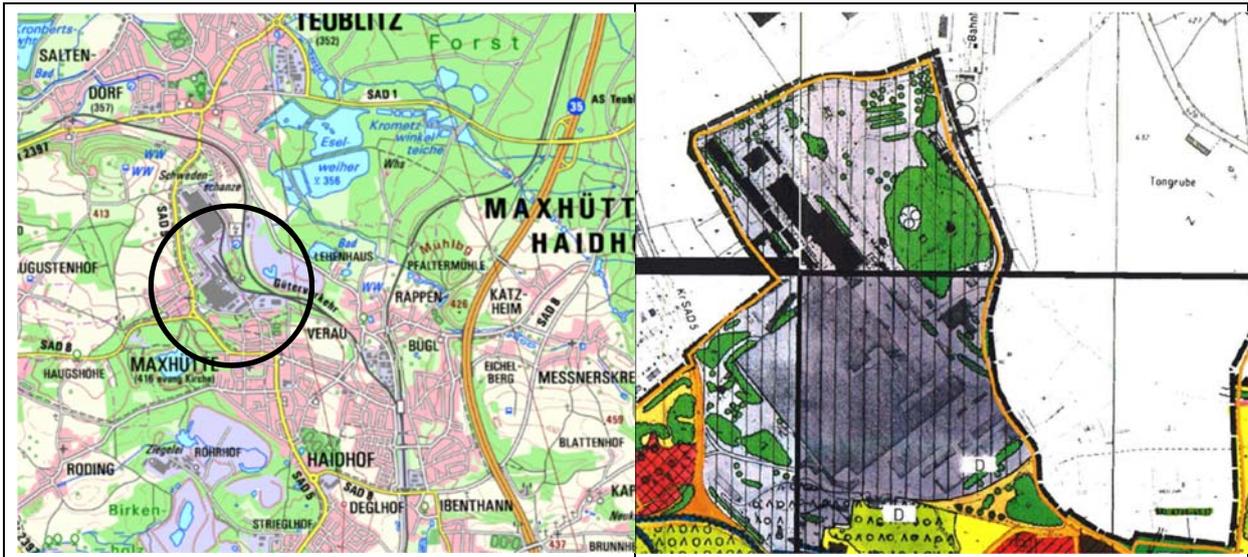
Die Gewerbegebiete verteilen sich siedlungsräumlich in Nord-Süd-Richtung über das gesamte Stadtgebiet (vgl. Karte 5). Dabei ist die Standortwahl der einzelnen Gewerbe- bzw. Industriegebiete unter verschiedenen Voraussetzungen zu sehen. Während die Gewerbe-/Industriegebiete Pönholz (Netto-Standort) und Birkenzell im südlichen Stadtgebiet von der

Nähe der Autobahnanschlussstelle Ponholz profitieren, stellen die Gewerbegebiete Winkering, Deglhof und Strieglhof Siedlungsflächenerweiterungen am Rand des Hauptortes in südlicher Richtung dar, die Gewerbegebiete Verau und Ibenthann solche in nördlicher bzw. östlicher Richtung.

Das Industriegebiet Läpple setzt sich nach Norden auf dem Stadtgebiet der Stadt Teublitz fort. Siedlungsgeschichtlich ist es Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung der Stadt Maxhütte-Haidhof und an den Siedlungskörper angebunden. Die Keimzelle für das heutige Industriegebiet Läpple ist bereits Mitte des 19. Jh. entstanden. Ursprung ist die Gründung der Eisenhütte, der späteren Maximilianshütte, die am Standort von Braunkohlefunden stattfand und namensgebend für die spätere Stadt war. Technische Neuerungen und die Erschließung der Braunkohlefunde in Ponholz und Wackersdorf um 1900 sorgten dafür, dass die Produktion der Maximilianshütte kontinuierlich ausgeweitet werden konnte. Mit der Errichtung eines Kaltwalzwerks 1962 wurde die Kapazität des Eisenwerks nochmals erhöht und das Areal um weitere Gewerbeflächen erweitert. Die Stahlkrise in den 70er und 80er Jahren führte schließlich zum Ende der Eisenhütte 1987 und zur Einstellung der Produktion im Jahr 1990. Es folgte die Konversion des Hüttenstandorts zur Metallverarbeitung. Die Firma Läpple ist mit einem Werk zur Blechverarbeitung bis heute am Standort ansässig. Daneben befindet sich das Mittelstandszentrum Maximilianshütte auf dem Areal. Auch das Gewerbegebiet Rohrhof, der Standort der Ziegelei, zeugt noch heute vom ehemaligen Braunkohleabbau. Die unterschiedliche Entstehungsgeschichte erklärt die räumliche Aufsplitterung der Gewerbebestände und das unterschiedliche Standortprofil.

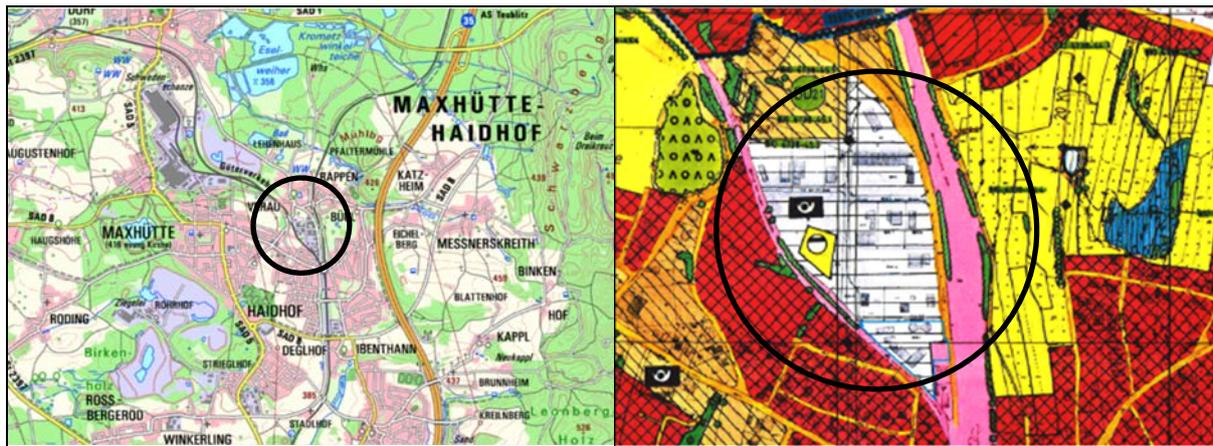
Nachfolgend sind die Standortprofile der einzelnen Gewerbebestände in der Stadt Maxhütte-Haidhof als Steckbrief dargestellt, der jeweils die siedlungsräumliche Einbindung der Fläche, den Besitz sowie der Verfügbarkeit von Flächen beschreibt.

Industriegebiet Läpple



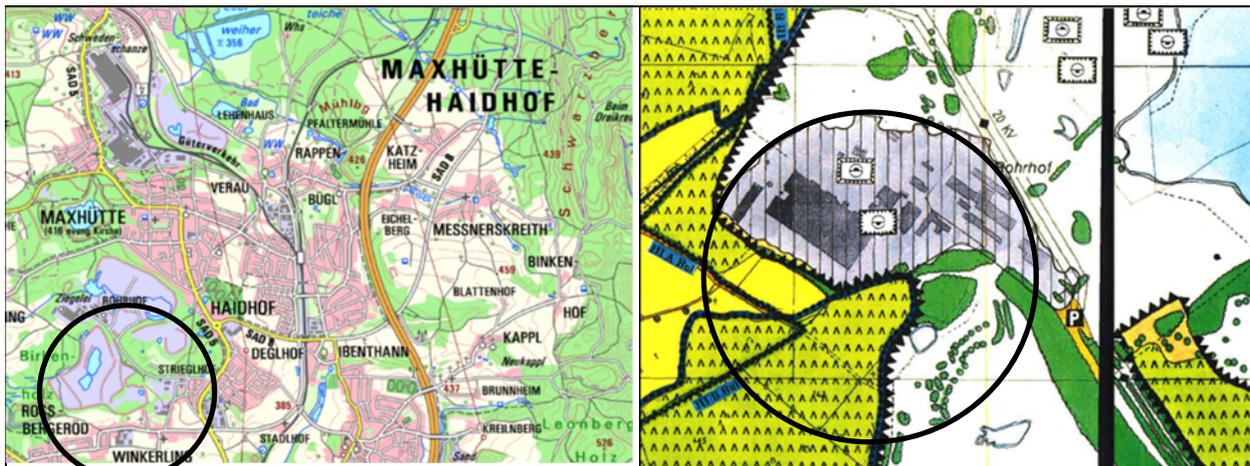
Größe	ca. 25 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 4,8 km Bundesstraße B15: 1,5 km
Kategorie	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsart	GI
Besatz	Läpple Automotive GmbH MAXSTEIN Betonmanufaktur Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH
verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: keine engeres Umfeld: keine
Besonderheiten	interkommunaler Standort

Gewerbegebiet Verau



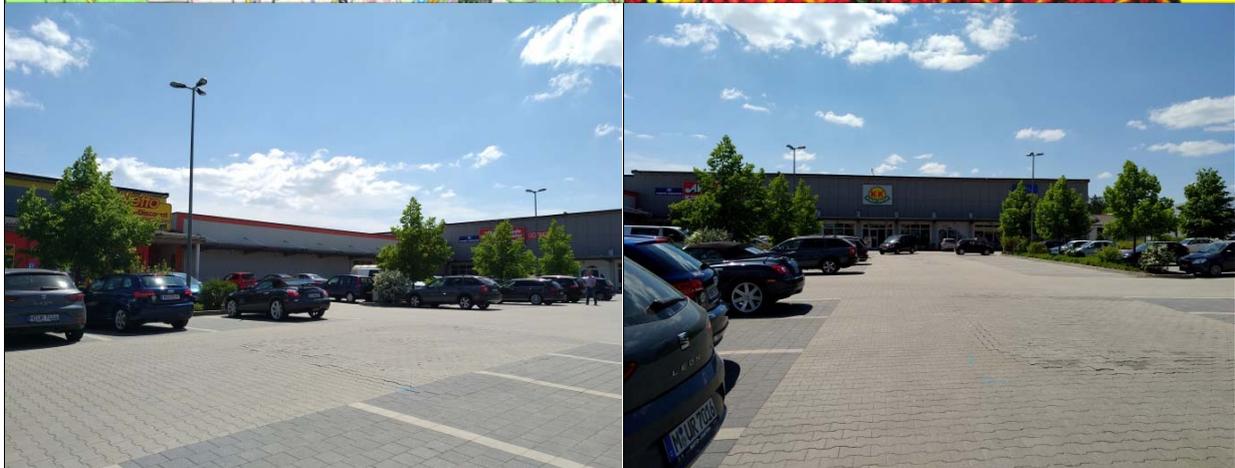
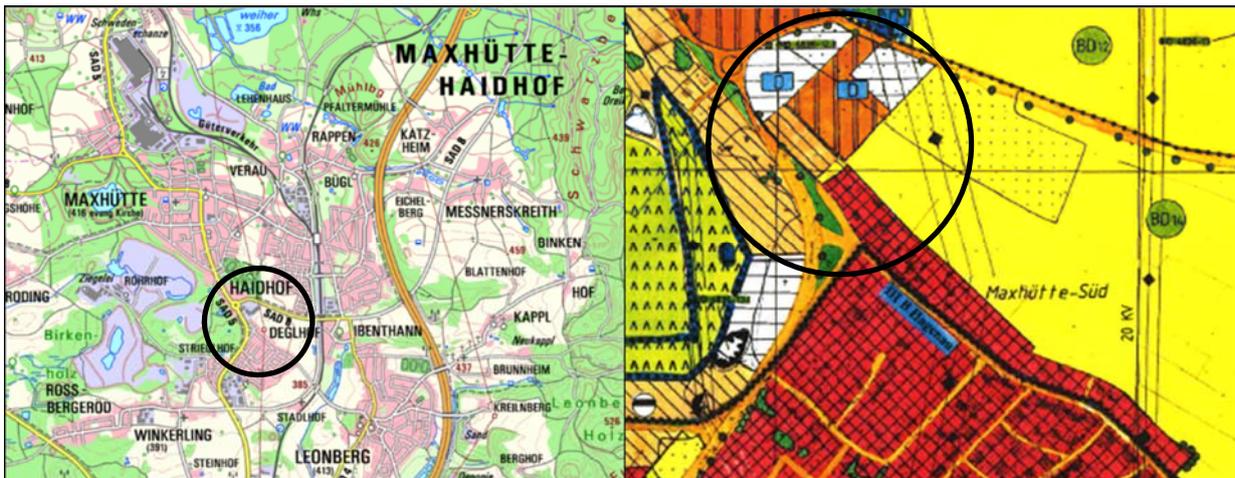
Größe	ca. 6 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 4,0 km Bundesstraße B15: 2,9 km
Kategorie	Gemischtes hochwertiges Gewerbegebiet
Nutzungsart	GE
Besatz	kulturelle Infrastruktur: Geflügelzuchtverein religiöse Infrastruktur: Baptistengemeinde Dienstleistung: Rechtsanwältin Kfz: Lackier- und Karosserie Center Kfz-Handel: Autohaus Treffenbach Kfz-Handel: Gebrauchtwagenzentrum Maxhütte Post (Lager)
Holzbau Schmalzbauer Strozda Bedachungen GmbH Easy Energy Energieberatung Photovoltaik Halbritter GmbH Maschinen und Teile Tremel Heizung und Sanitär Gerüstbau Bösl	
verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: nördlich gelegene Fläche an der Güterstraße, ca. 1 ha (Einschränkung: Bodendenkmal) engeres Umfeld: keine
Besonderheiten	keine

Gewerbegebiet Rohrhof



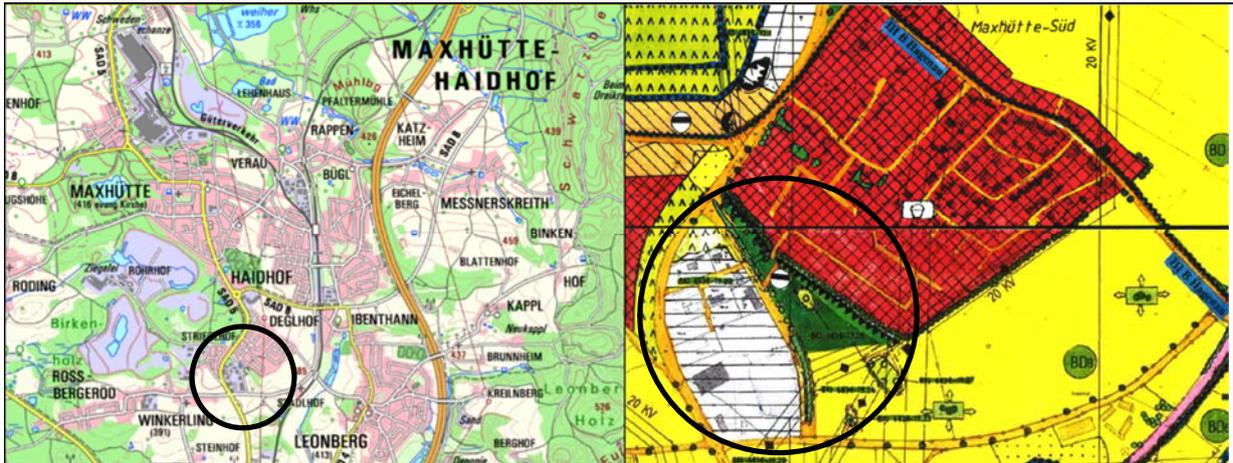
Größe insgesamt	ca. 9 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 6,6 km Bundesstraße B15: 2,7 km
Kategorie	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsart	GE
Besatz	ehem. Ziegelei, derzeit keine Nutzung
verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend/engeres Umfeld: Flächen des ehemaligen Tagebaus
Besonderheiten	Abraumflächen (Bergrecht) angrenzend; Abgeschlossenes Insolvenzverfahren der RG Ponholz GmbH

Gewerbegebiet/Sondergebiet Einzelhandel Deglhof



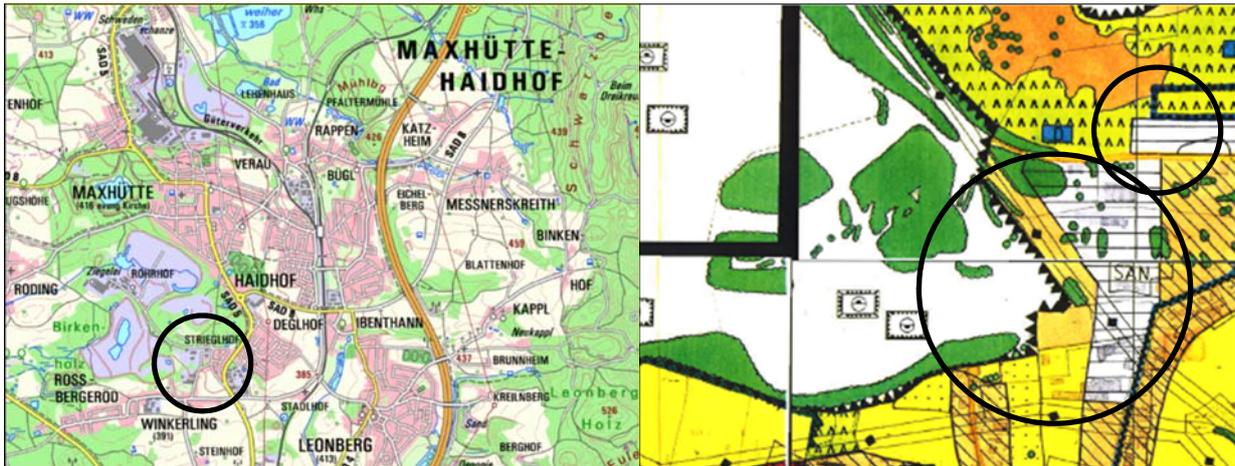
Größe	ca. 2,3 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 5,4 km Bundesstraße B15: 3,0 km
Kategorie	Gewerbegebiet/Sondergebiet Einzelhandel
Nutzungsart	SO-E
Besatz	Drogeriemarkt: Müller LM Discounter: Aldi LM Discounter: Netto Textil Discounter: k+k Textil Discounter: AWG Sonderpostenmarkt: T€DI
Verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: östlich gelegene Flächen an SAD 8/Nordgaustraße, bis zu ca. 15 ha engeres Umfeld: SAD 5/Regensburger Straße (geg. Dr.-Bock-Str.) ca. 0,2 ha
Besonderheiten	keine

Gewerbegebiet Deglhof



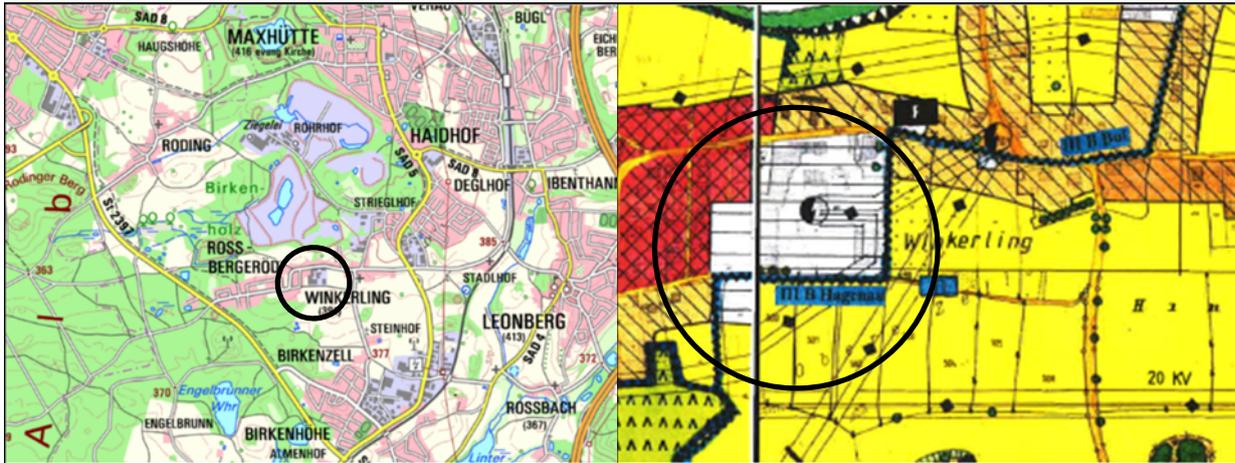
Größe	ca. 3,8 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 4,4 km Bundesstraße B15: 2,2 km
Kategorie	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsart	GE
Besatz	Hartl Industriewartung Logistik: Mayer Transporte Dienstleistung: Safe Road Lagerplatz ohne Kennzeichnung Schubert Maschinenbau Außenlager Elektro Winter & Hart Leerstand (Flurstücksfläche ca. 0,1 ha)
Verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: keine engeres Umfeld: keine
Besonderheiten	keine

Gewerbegebiet Strieglhof



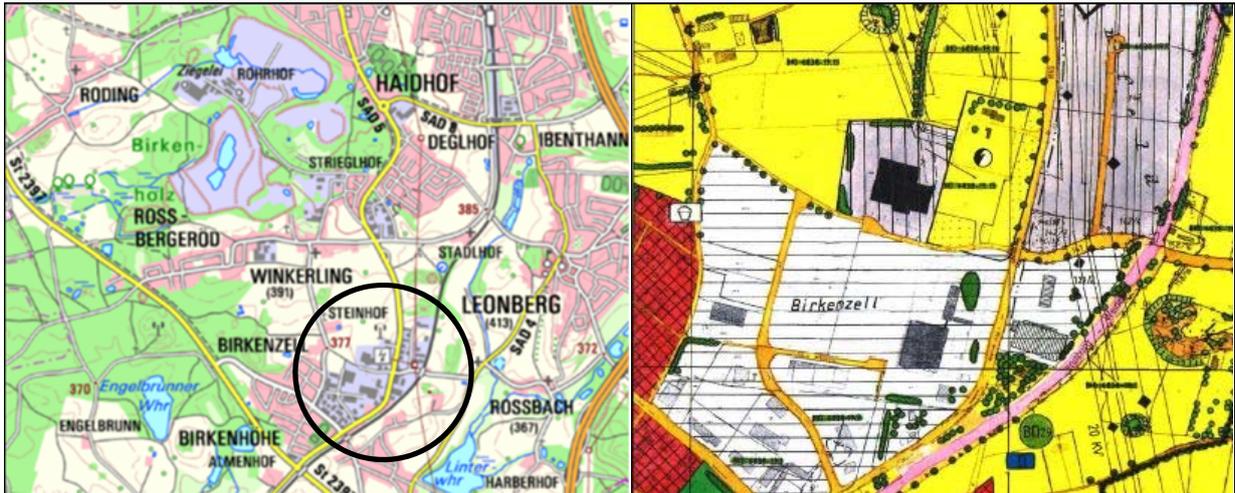
Größe	östliche Fläche: ca. 0,6 ha südliche Fläche: ca. 2,9 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 4,8 km Bundesstraße B15: 2,0 km
Kategorie	Hochwertiges Gewerbegebiet
Nutzungsart	GE
Besatz	NILOS-Groß Fördergurt GmbH Gubernath Vollwärmeschutz & Malerbetrieb Promotec Fensterbau IDL Immogroup Neubau (Wohngebäude)
Verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: westlich gelegene Flächen des ehemaligen Tagebaus engeres Umfeld: keine
Besonderheiten	keine

Gewerbegebiet Winkerling



Größe	ca. 2,2 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 4,9 km Bundesstraße B15: 0,9 km
Kategorie	Hochwertiges Gewerbegebiet
Nutzungsart	GE
Besatz	Schmid Konstruktionsbau Türen und Tore Dienstleistung: Gaststätte
Verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: keine engeres Umfeld: keine
Besonderheiten	Fläche westlich: soll WA werden

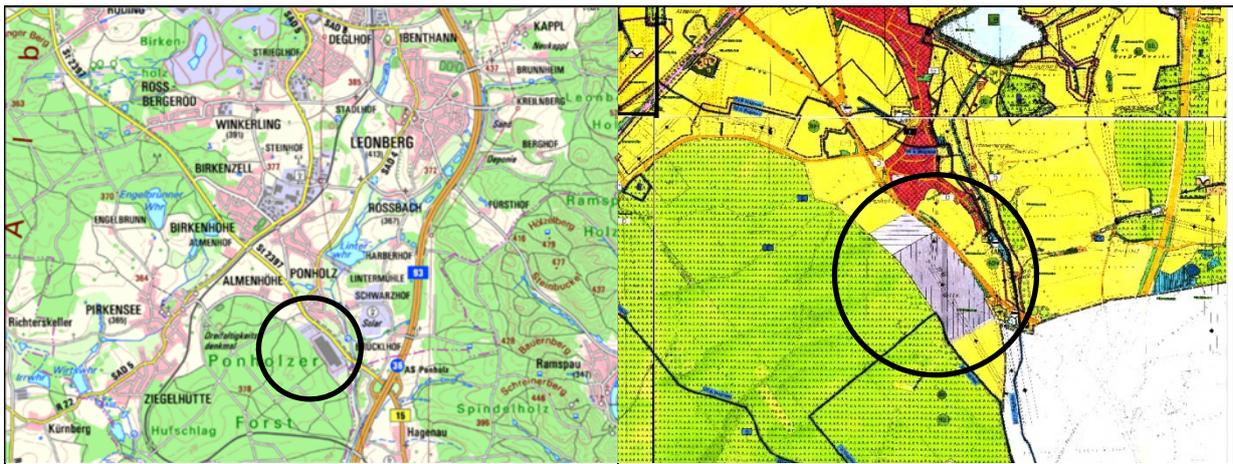
Industriegebiet Birkenzell



Größe	Birkenzell 2 (GI): ca. 6,0 ha Birkenzell 1 (GE): ca. 21,0 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 2,9 km Bundesstraße B15: 0,7 km
Kategorie	Höherwertiges Gewerbegebiet
Nutzungsart	GE (Birkenzell 1)/GI (Birkenzell 2)
Besatz	EWT Erdwärmetechnik GmbH ALKU GmbH Kabel und Metalle Bayernwerk AG E.ON Netz GmbH Informationssysteme Tennet Integral Metallbau Mahr Metallbau Baumann Verwaltungsgesellschaft GmbH Einzelhandel: Zoo Kellner Dienstleistung: Kosmetik technische Infrastruktur: Recycling Hof Dienstleistung: Serve Com Handwerk: Schreinerei und Treppenbau
	Moser Baumaschinen GmbH & Co Baumaschinen KG Einzelhandel: Metzgerei Söllner Dienstleistung: Gaststätte Jacob Dienstleistung: Hotel garni Haidhof Handwerk: Späth Bauspenglerei Logistik: Mayer Transporte Dienstleistung: Immobilien-Center Popp Lager: Spedition Schnagel kulturelle Infrastruktur: Geflügelzuchtverein Grünbau GmbH Laufshirt Discounter

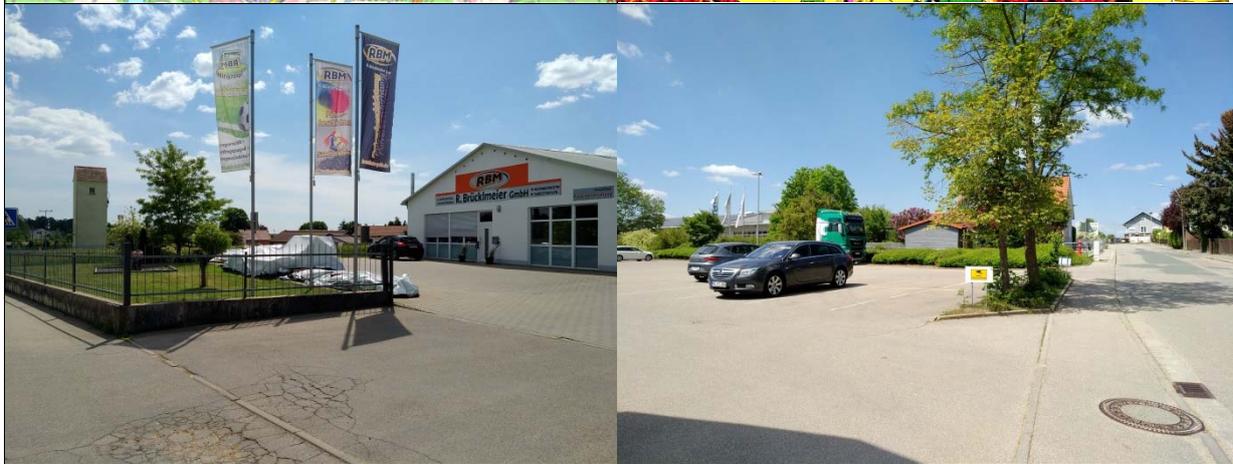
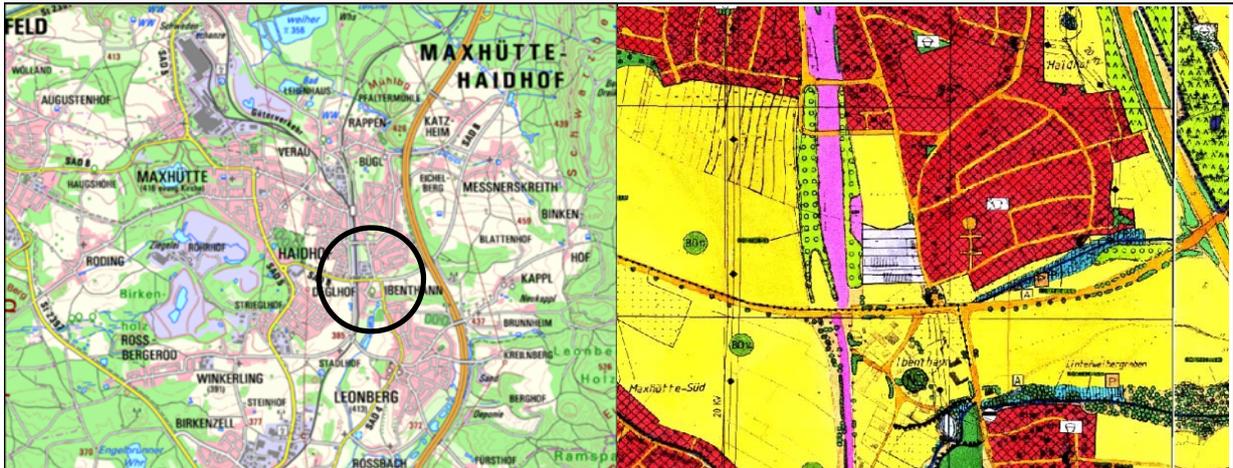
<p>Marchsreiter Futtermittel Viebacher Metallverarbeitung Euroteamwear (Textil Bestickung) Strebl-Maschinenbau GmbH ARW GmbH Sondermaschinenbau Tranutec Transport Nutzfahrzeugtechnik Bauunternehmen Hans Münich Dobsch Bau GmbH Schubert Maschinenbau u. Industrieservice GmbH</p>	<p>Reich Handwerk: Schreinerei Haneder Neubau Lagerplatz-/halle Bauunternehmen Bau II Werk Josef+Hartl Bauunternehmen Drexler-Gerüstbau GmbH Minibaggerbetrieb Rem Wolf Brennstoffhandel MKD Montage und Logistik Schindler Transporte</p>
<p>Verfügbare Grundstücke</p>	<p>Birkenzell 2: keine Birkenzell 1: keine</p>
<p>Flächenpotenzial für Erweiterungen</p>	<p>direkt angrenzend: nördlich gelegene Flächen mit Anbindung an SAD 5, ca. 6,6 ha engeres Umfeld: östlich der Bahnlinie gelegene Flächen (Kalvarien Berg), ca. 4 ha</p>
<p>Besonderheiten</p>	<p>Birkenzell 1: Fläche nordwestlich, ca. 1,7 ha (keine Abgabebereitschaft seitens des Eigentümers); Leerstand Hans-Böckler-Str. (Fa. Domesle) Flurstück ca. 0,7 ha</p>

Industriepark Ponholz



Größe	ca. 11,5 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 0,2 km Bundesstraße B15: 0,0 km
Kategorie	Einfaches Gewerbegebiet
Nutzungsart	GI/GE
Besatz	Netto Marken-Discount AG & Co. KG
Verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: nördlich gelegene Flächen, ca. 6 ha engeres Umfeld: keine
Besonderheiten	keine

Gewerbegebiet Ibenthann



Größe	ca. 1,4 ha
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss: 4,5 km Bundesstraße B15: 3,5 km
Kategorie	Hochwertiges Gewerbegebiet
Nutzungsart	GE
Besatz	RBM Brückmeier Pulverbeschichtung Kfz-Handel: Auto Niebler (Skoda) Dienstleistung: Casino
Verfügbare Grundstücke	keine
Flächenpotenzial für Erweiterungen	direkt angrenzend: keine engeres Umfeld: keine
Besonderheiten	keine

Die Stadt Maxhütte-Haidhof verfügt insgesamt über zehn Gewerbegebiete. Von diesen sind sowohl die beiden auf einer historischen Sonderentwicklung beruhenden Gewerbe-/Industriegebiete im Nordwesten bzw. Westen des Stadtgebietes, das Industriegebiet Läpple und das Gewerbegebiet Rohrhof, als einfache Gewerbegebiete zu charakterisieren. Auch das südlich gelegene Gewerbe-/Industriegebiet Ponholz als Standort der Netto Marken-Discount AG & Co. KG und das zentral gelegene Gewerbegebiet Deglhof sind als solche einzustufen. Daneben verfügt die Stadt Maxhütte-Haidhof mit dem Gewerbegebiet Birkenzell über ein höherwertiges Gewerbegebiet. Die Standorte Ibenthann, Winkerling und Verau sind als Standorte des örtlich gewachsenen Handwerks und Gewerbes als hochwertige Gewerbegebiete zu klassifizieren. Im Falle des Gebiets Verau weist Maxhütte-Haidhof ein gemischtes hochwertiges Gewerbegebiet auf. Zusätzlich verfügt die Stadt Maxhütte-Haidhof mit dem zentralen Einzelhandelsstandort Deglhof über ein Sondergebiet Einzelhandel.

Unbebaute Flächen sind nur im Gewerbegebiet Birkenzell 1 mit ca. 1,7 ha vorhanden. Allerdings steht diese Fläche aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft seitens der Eigentümer nicht zu Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Gewerbegebiet Birkenzell 1 sowie im Gewerbegebiet Deglhof jeweils ein Leerstand. Diese beiden Flächen eignen sich besonders für eine endogene wirtschaftliche Weiterentwicklung mit zusätzlichem Flächenbedarf.

Für die Zielgruppe Forschung und Entwicklung, Medien und unternehmensnahe Dienstleistungen stehen aktuell keine geeigneten Flächen zu Verfügung, etwa in Form eines besonderen Gewerbegebiets. Auch für das örtliche Handwerk und Gewerbe sind keine geeigneten Flächen in ausreichendem Ausmaß vorhanden. Lediglich die beiden genannten Leerstände in den Gewerbegebiet Birkenzell 1 und Deglhof sind geeignet.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Stadt Maxhütte-Haidhof zwar derzeit über fünf unterschiedliche Kategorien von Gewerbegebieten verfügt, aber sowohl für den etwaigen Bedarf der endogenen wirtschaftlichen Entwicklung als auch für etwaige Sonderentwicklungen nur sehr wenige verfügbare Flächen vorweisen kann.

Mit Blick auf folgende Zielsetzungen der Raumordnung steht die Kommune vor der Anforderung, geeignete Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung bereitzustellen:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

C 2 Prognose zum Gewerbeflächenbedarf

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in einer Kommune ist von einer Reihe von unterschiedlichen Parametern abhängig, die letztlich alle auf der Nachfrageseite liegen. So entsteht Gewerbeflächenbedarf als Folge betriebswirtschaftlich getroffener, unternehmerischer Entscheidungen, die Flächennachfrage zum Kauf oder zur Miete zur Folge haben. Anlässe für Flächennachfrage können sein:

- Kapazitäts- bzw. Erweiterungsbedarf
- Standortunzulänglichkeiten am bisherigen Standort in Verbindung mit Standortvorteilen am nachgefragten Standort
- strategische Standortentscheidungen überörtlich tätiger Unternehmen
- Unternehmens- und Existenzgründung

Innerhalb der jeweiligen Standortkommune entsteht der Flächenbedarf somit

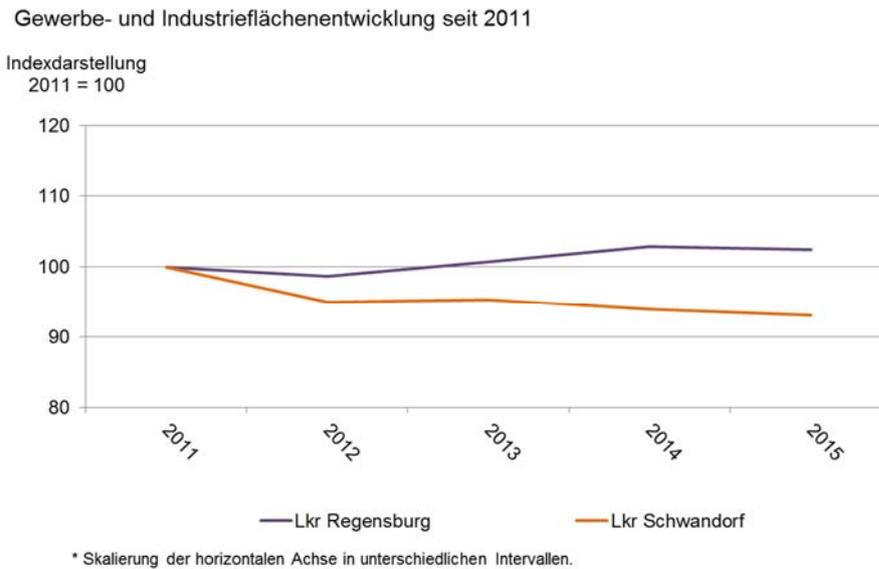
- durch bestehende Unternehmen am Ort im Zuge von Erweiterungen,
- durch Neugründung oder
- durch Ansiedlungen von außerhalb.

Für die Ermittlung des tatsächlichen Gewerbeflächenbedarfs in einer Kommune stellen die neuen Flächenbedarfe nur eine Komponente der Bedarfsermittlung dar. Gleichzeitig gilt es auch frei werdende Gewerbeflächen in die Bilanz mit einzubeziehen, die gerade im Fall von intrakommunalen Verlagerungen oder durch Betriebsaufgaben verfügbar werden. Insgesamt lassen sich analog zum zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf auch vier Ursachenkomplexe unterscheiden, die zu einem Freiwerden von Gewerbeflächen führen können. Diese sind:

- Kapazitätsüberschüsse bzw. Auslastungsdefizite
- Standortdefizite am bestehenden Standort bzw. Standortvorteile an einem anderen Standort (regionale bis internationale Reichweite)
- strategische Standortentscheidungen
- Unternehmensschließung oder Teilauslagerung

Abbildung 10 zeigt für die Landkreise Regensburg und Schwandorf die tatsächlich durch Gewerbe und Industrie genutzten Flächen. Während im Landkreis Schwandorf die Bilanz negativ ausfällt und tatsächlich weniger Flächen gewerblich oder industriell genutzt werden, ergibt sich für den Landkreis Regensburg eine weitgehend stabile Gesamtfläche die gewerblich oder industriell genutzt wird. Hier gleichen sich neuer Flächenbedarf und Wiedernutzung frei werdender Flächen weitgehend aus.

Abbildung 10: Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (Gewerbe und Industrie)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

iq-Projektgesellschaft

In Maxhütte-Haidhof ist aktuell eine starke Nachfrage nach kleineren Flächen (je ca. 0,3 ha) vorhanden, die durch die ansässigen Betriebe generiert wird. Soll eine Abwanderung dieser Betriebe verhindert werden, ist es für die Stadt Maxhütte-Haidhof erforderlich weitere (kleinteilige) Gewerbeflächen zu Verfügung zu stellen.

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf in Maxhütte-Haidhof wird mittels einer Prognose auf Basis von Rechenmodellen bestimmt. Grundlage der Gewerbeflächenbedarfsschätzung sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Je höher deren Anzahl in einer Kommune ausfällt, umso höher ist der Gewerbeflächenbedarf. Ausgehend von diesem Wirkungszusammenhang werden die unterschiedlichen Komponenten zur künftigen Entwicklung der Beschäftigtenzahl bestimmt und daraus der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf ermittelt. Um aus der künftigen Beschäftigtenentwicklung Gewerbeflächenbedarf im Sinne der planerischen Festlegung als GE oder GI Flächen im Flächennutzungsplan ableiten zu können, gilt es zunächst den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu bestimmen, der tatsächlich gewerbeflächenrelevant ist. So sind Dienstleistungsunternehmen und der Handel überwiegend nicht in Gewerbegebieten angesiedelt, sondern in den Mischgebieten am Hauptort der Standortkommune. Dementsprechend haben nicht alle Beschäftigten dieser Branchen ihren Arbeitsplatz tatsächlich in Gewerbegebieten. Für die nachfolgende Bestimmung der tatsächlich Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten wird die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit einem entsprechenden Anrechnungsfaktor multipliziert, der den entsprechenden Anteil repräsentiert (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen in Maxhütte-Haidhof

Branchentyp	Wirtschaftsgruppe	Sozialverspfl. Beschäftigte Arbeitsort	Anrechnungsfaktor	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	Produzierendes Gewerbe	688	1,0	688
Sonstiges Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	446	0,4	178
	Dienstleistungen	1.819	0,15	273
insgesamt		2.953		1.139

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnung. iq-Projektgesellschaft

Aktuell stehen den 1.139 Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten in Maxhütte-Haidhof Gewerbeflächen im Umfang von ca. 90 ha gegenüber. Dies entspricht einer Gewerbeflächenziffer von 790 m² je Gewerbeflächen beanspruchendem Beschäftigten. Dieservergleichsweise hohe Wert ist auf flächenintensiven Betriebe in einigen Gebieten zurückzuführen: den Industriestandort Läpple, das Gewerbegebiet Deglhof (Mayer Transporte), das Gebiet Ponholz (Netto Marken-Discount AG & Co. KG) sowie das Gebiet Rohrhof (Alte Ziegelei). Diese örtliche Sondersituation schlägt auf die Flächeninanspruchnahme durch, ist aber nicht als typisch für den künftigen Flächenbedarf einzustufen.

Zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung kann die bisherige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort fortgeschrieben werden. Tabelle 2 stellt die durchschnittliche Entwicklung in Maxhütte-Haidhof für den Trendzeitraum von acht Jahren differenziert nach Wirtschaftsbereichen und ausgedrückt als Wachstumsrate dar.

Der Trend für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort fällt insgesamt sehr ähnlich zum Trend für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort aus. Für den Trendzeitraum der letzten acht Jahre ergibt sich demnach eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 1 %.

Tabelle 2: Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort und am Wohnort 2009 bis 2016 in Maxhütte-Haidhof

Wirtschaftsbereich	Durchschnittliche jährliche Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am	
	Arbeitsort	Wohnort
produzierendes Gewerbe	1,03	1,03
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1,02	1,02
öffentliche und private Dienstleister	0,99	0,95
Unternehmensdienstleister	0,99	0,99
insgesamt	1,01	1,01

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnung. iq-Projektgesellschaft

Um die Wachstumsraten der Trendfortschreibung zu verifizieren, sind nachfolgend für die Landkreise Regensburg und Schwandorf die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten angegeben (vgl. Tab. 3), die sich ebenfalls auf einen Trendzeitraum der letzten acht Jahre beziehen.

Tabelle 3: Beschäftigungsentwicklung in den Landkreisen Schwandorf und Regensburg (Arbeitsort) 2009 bis 2016

Wirtschaftsbereich	durchschnittliche jährliche Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort	
	Landkreis Regensburg	Landkreis Schwandorf
produzierendes Gewerbe	1,02	1,01
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1,02	1,02
öffentliche und private Dienstleister	1,02	1,01
Unternehmensdienstleister	1,05	1,06
Insgesamt	1,02	1,02

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnung. iq-Projektgesellschaft

Tabelle 4 zeigt die jährlichen Wachstumsraten, die für die Stadt Maxhütte-Haidhof im Rahmen der Trendfortschreibung für die Zukunft verwendet werden. Dabei ist speziell für den Wert für Dienstleistungen eine jährliche Wachstumsrate gewählt, die über dem Trend der letzten acht Jahre liegt und stärker an die Werte der Landkreise angenähert ist, um dem anhaltenden Strukturwandel zu berücksichtigen.

Im Ergebnis sind in Maxhütte-Haidhof für das Jahr 2030 insgesamt 522 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte zu erwarten, die meisten davon im produzierenden Gewerbe.

Tabelle 4: Trendfortschreibung bis zum Jahr 2030

Wirtschaftsbereich	Beschäftigte 2016	Trend (jährl. Rate)	zusätzliche Beschäftigte	zusätzliche Gewerbeflächen- relevante Beschäftigte
produzierendes Gewerbe	688	2,5 %	284	284
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	446	2,2 %	159	64
öffentliche und private Dienstleister	289	1,0 %	43	6
Unternehmensdienstleister	1.530	4,0 %	1.119	168
insgesamt	2.965		1.442	522

Quelle: eigene Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Als zweiter Aspekt neben der Beschäftigtenentwicklung ist im Rahmen der Gewerbeflächenprognose der Struktureffekt zu berücksichtigen. Dabei wird der zu erwartende Erwerbersonenzuwachs durch Neuansiedlung und Verlagerung anhand Sektor spezifischer Quoten abgeschätzt (vgl. Tab. 5). Im Ergebnis werden hier 167 zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte für das Jahr 2030 prognostiziert.

Tabelle 5: Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2030 nach GIFPRO 2002

Wirtschaftsbereich	Gewerbeflächen- beanspruchende Beschäftigte	Neuansiedlungen		Verlagerung	
		Quote (je 100)	zusätzliche Beschäftig- te	Quote (je 100)	zusätzliche Beschäftigte
produzierendes Gewerbe	688	0,3	30	0,7	71
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	178	0,3	8	0,7	18
öffentliche und private Dienstleister	43	0,3	2	0,7	4
Unternehmens- dienstleister	230	0,3	10	0,7	24
insgesamt	1.139		50		117

Quelle: eigene Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Da sich die beiden Prognosen zu Gewerbeflächen beanspruchenden Erwerbstätigen (Trendfortschreibung und Prognose zu Neuansiedlung und Verlagerung) überlagern, ist es notwendig die Ergebnisse zu einer flächenbedarfsrelevanten Zahl zusammenzuführen (vgl. Tab. 6)

Tabelle 6: Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2030

Wirtschaftsbereich	Trendfortschreibung	Strukturreffekt Neuansiedlung	Standorteffekt Neuansiedlung oder Wachstum	durch Verlagerung	insgesamt
	1	2	3=1-2	4	5=2+3+4
produzierendes Gewerbe	284	30	254	71	355
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	64	8	56	18	82
öffentliche und private Dienstleister	6	2	4	4	10
Unternehmensdienstleister	168	10	158	24	192
insgesamt	522	50	472	117	639

Quelle: eigene Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Insgesamt errechnet sich eine Anzahl von 639 zusätzlichen, Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bis zum Jahr 2030. Der daraus resultierende Flächenbedarf ergibt sich aus der Verwendung von Flächenkennziffern. Der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 durch Neuansiedlungen, Wachstumsprozesse und Verlagerungen beträgt insgesamt 10,7 ha (vgl. Tab. 7). Dies entspricht rechnerisch 157 m² je zusätzlichem Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten.

Tabelle 7: Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 durch Neuansiedlungen, Wachstumsprozesse und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen

Wirtschaftsbereich	Zusätzliche Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte	Flächenkennziffer (m ² je Beschäftigter)	zusätzlicher Flächenbedarf (in ha)
produzierendes Gewerbe	355	200	7,1
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	82	200	1,6
öffentliche und private Dienstleister	10	50	0,1
Unternehmensdienstleister	192	100	1,9
insgesamt	639		10,7

Quelle: eigene Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

In der Berechnung hat sich gezeigt, dass dem Standorteffekt eine weitaus größere Bedeutung zukommt, als dem Struktureffekt. Damit ist die prognostizierte Gewerbeflächennachfrage in hohem Maße von der Fortdauer des Entwicklungstrends bei der Beschäftigtenentwicklung der letzten acht Jahre abhängig.

Dieser Trend könnte zukünftig durch den demographischen Wandel gebremst werden. Für die Städte Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld wird bis zum Jahr 2030 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, während für Teublitz ein leichter Bevölkerungsrückgang vorhergesagt wird (vgl. Tab. 8).

Tabelle 8: Entwicklung der Bevölkerung und des Erwerbspersonenpotenzial

Kommune	Bevölkerung			Erwerbspersonenpotenzial		
	Stand 2016	Prognose 2030	jährliche Veränderung	Stand 2016	Prognose 2030	jährliche Veränderung
Burglengenfeld	13.129	13.600	+ 0,25 %	8.242	8.000	- 0,21 %
Maxhütte-Haidhof	11.120	11.900	+ 0,49 %	7.169	6.900	- 0,27 %
Teublitz	7.343	7.200	- 0,14 %	4.691	4.100	- 0,96 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnung. iq-Projektgesellschaft

Betrachtet man das Erwerbspersonenpotenzial, so wird für alle Städte im Städtedreieck ein Rückgang prognostiziert. Grund hierfür ist der zukünftig höhere Anteil der älteren Bevölkerung, der dem Erwerbspersonenpotenzial nicht zur Verfügung steht. In Maxhütte-Haidhof etwa wird der Anteil der über 65-Jährigen von 19,5 % im Jahr 2016 auf rund 26 % im Jahr 2030 steigen.

In der verwendeten Trendprognose zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs (vgl. Tab. 4) ist eine etwaige fehlende Arbeitskräfteverfügbarkeit nicht berücksichtigt. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Arbeitskräftenachfrage aus der Region selbst, sowie durch Zuzug befriedigt werden kann.

Zuzug nach Maxhütte-Haidhof kann sich zum einen aus dem Wachstumsraum Regensburg heraus ergeben sowie extern durch Zuzug in den Wachstumsraum Regensburg. Weitere Größen, die das örtlich verfügbare Arbeitskräfteangebot beeinflussen, sind die Beschäftigungsquote sowie die Arbeitsplatzzentralität. Die Beschäftigungsquote definiert sich als Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an der Bevölkerung im Alter zwischen 18 und 65 Jahren. Damit wird letztlich die Ausschöpfung des Erwerbspersonenpotenzials bestimmt. Nachdem für das Erwerbspersonenpotenzial aufgrund der demographischen Entwicklung eine rückläufige Entwicklung prognostiziert wird, könnte über eine höhere Ausschöpfung des vorhandenen Erwerbspersonenpotenzials eine Kompensation erfolgen, damit der Arbeitsplatzentwicklung eine entsprechende Zahl an Arbeitskräften gegenübersteht.

Eine zweite Größe, die zukünftig eine Veränderung erfahren könnte, ist die Arbeitsplatzzentralität. Sie definiert sich als der Anteilswert, den die Beschäftigten am Arbeitsort an den Beschäftigten am Wohnort erreichen. In Maxhütte-Haidhof liegt dieser Anteil derzeit bei 63,8 %. Der höchste Wert, der in den letzten Jahren erreicht wurde, lag bei 69,1 %. Die Nachbar-

kommunen Burglengenfeld (58,4 %) und Teublitz (53,2 %) erreichen deutlich niedrigere Werte.

Bei der Interpretation der Ergebnisse der Gewerbeflächenbedarfsprognose ist zu berücksichtigen, dass die demographische Entwicklung in Maxhütte-Haidhof die Werte der Bevölkerungsvorausberechnung bereits heute übersteigt: mit Stand April 2018 zählt die Stadt Maxhütte-Haidhof bereits 11.500 Einwohner, dieser Wert wurde laut der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung erst für die Jahre 2021 und 2022 vorausberechnet. Diese Entwicklung deutet auf einen stärkeren Zuzug als angenommen hin, den die Stadt Maxhütte-Haidhof durch die Realisierung von Wohnflächen herbeiführen konnte. In Zukunft könnte deshalb die Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten über den berechneten Werten liegen und der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf in Maxhütte-Haidhof sogar noch höher ausfallen.

Dies spiegelt sich auch die aktuell vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen in Maxhütte-Haidhof wider, die mit ca. 14 ha bereits heute den rechnerisch für 2030 prognostizierten zusätzlichen Flächenbedarf von 10,6 ha übersteigt.

D Potenzialstandorte und Zielgruppen

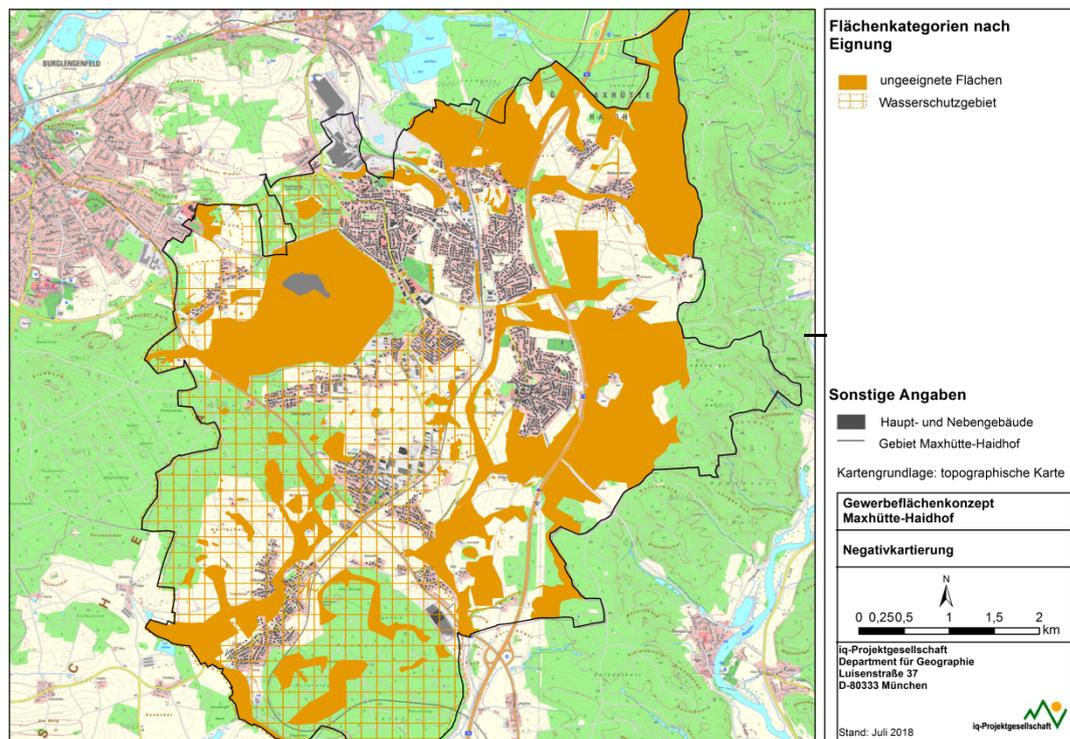
Zur Identifizierung von Eignungsräumen für ein neues Gewerbegebiet im Stadtgebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof werden zunächst alle diejenigen Flächen im Rahmen einer Negativkartierung (vgl. Karte 6) ausgeschlossen, die aufgrund grundlegender Einschränkungen nicht als Gewerbeflächen in Frage kommen. Zu diesen grundlegenden Ausschlusskriterien der ungeeigneten Flächen zählen:

- Topographie: Relief, Wasserflächen, hochwassersensible Bereiche
- Rechtliche Einschränkung: Biotop, Schutzgebiete
- Flächen, die als Vorranggebiet für den Ton- oder Kiesabbau gekennzeichnet sind.

Aufgrund dieser grundlegenden Restriktionen scheiden bereits weite Teile des Stadtgebietes als mögliche Gewerbestandorte aus.

Die im Süden und Westen der Stadt liegenden Gebiete sind als Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen und der Schutzkategorie 3 zugeordnet. Dies bedeutet, dass sie nur mit Einschränkungen für eine Nutzung als Gewerbefläche geeignet sind. Gebiete, die nach der Trinkwasserschutzverordnung des Landkreises Schwandorf in die Schutzkategorie 3A fallen sind von der Ausweisung neuer Baugebiete ausgeschlossen und werden im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

Karte 6: Negativkartierung



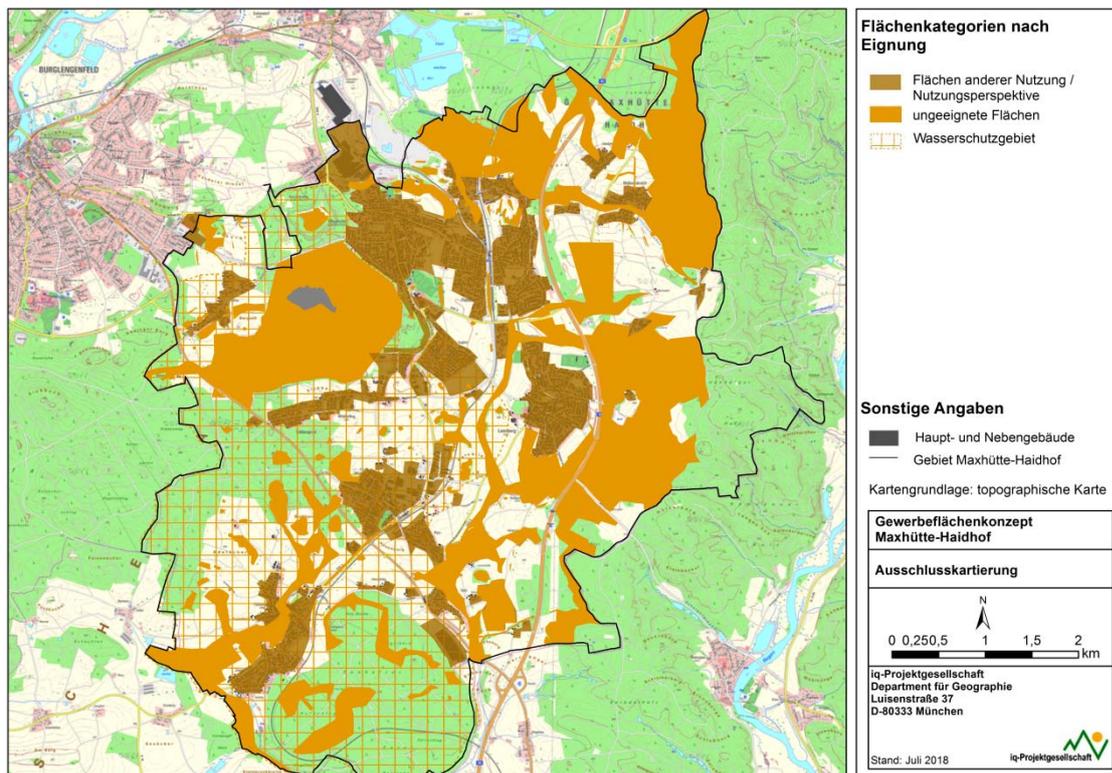
Quelle: eigene Darstellung.

iq-Projektgesellschaft

In einem zweiten Schritt werden diejenigen Flächen ausgeschlossen, bei denen andere Nutzungen Zielsetzung sind sowie Flächen, die bereits bebaut sind (vgl. Karte 7). Ausgeschlossen werden

- bereits bebaute Flächen aktiver Nutzung sowie
- Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans.

Karte 7: Ausgenommene Flächen für eine gewerbliche Entwicklung



Quelle: eigene Darstellung.

iq-Projektgesellschaft

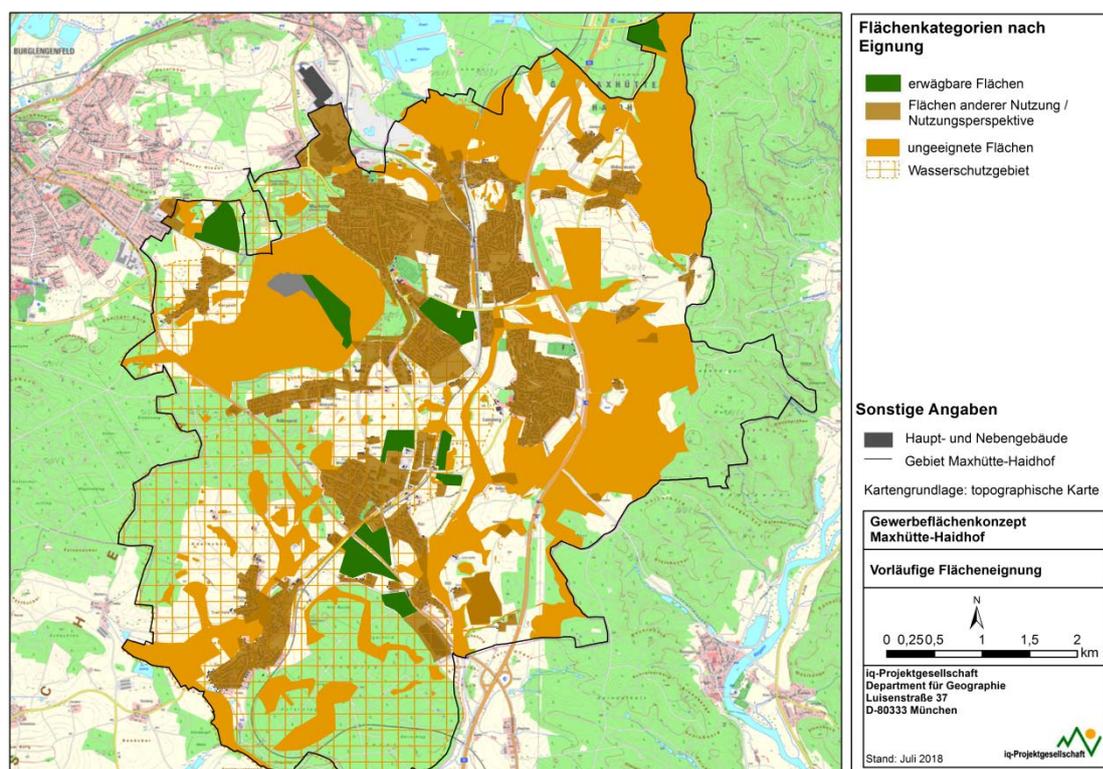
Aus den verbleibenden Restflächen werden nun im Sinne einer Positivkartierung diejenigen Flächen gekennzeichnet, die als Gewerbegebiete grundsätzlich geeignet sind. Dabei werden Flächen berücksichtigt, die einer Kreisstraße, Staatsstraße, Bundesstraße oder Autobahn als leistungsfähiger Anbindung an das Straßenverkehrsnetz zuzuordnen sind. Hierbei sind auch Standorte berücksichtigt, die im Zuge der geplanten Umgehungsstraße eine entsprechende Verkehrserschließung erhalten werden. Als Trassenführung wird dabei der Verlauf ab westlich des Eselweiher, nördlich des Läßle Geländes nach Westen und von dort südwestlich bis zur B15 angenommen.

Diese erwägbareren Flächen (vgl. Karte 8) liegen im südlichen Stadtgebiet entlang der B15 am Standort Hasenberg und nördlich des GE/GI Ponholz, angrenzend an das GE/GI Birkenzell sowie entlang der SAD 8 östlich des Sondergebietes Einzelhandel Deglhof. Die Fläche östlich des Sondergebietes Einzelhandel Deglhof eignet sich insbesondere für die Entwicklung eines besonderen Gewerbegebietes. Besondere Gewerbegebiete zeichnen sich unter ande-

rem durch eine gute PKW und ÖPNV Erreichbarkeit sowie eine städtebaulich gehobene Umfeldqualität aus. Sie sind daher als Standort für Unternehmen aus den Bereichen wirtschaftsnahe Dienstleistungen, Medien sowie emissionsarmes, verarbeitendes Gewerbe geeignet und sollen einhergehend mit einer klaren Standortprofilierung entwickelt werden.

Weitere Flächen sind unter bestimmten Voraussetzungen in Erwägung zu ziehen: eine Fläche nördlich von Roding, im Falle der Realisierung der Umgehungsstraße und Anschluss daran, sowie eine weitere Fläche im Norden des Stadtgebietes an der SAD 1 an der Autobahnanschlussstelle Teublitz, bei der Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Teublitz. Darüber hinaus kann eine Fläche angrenzend an das Gewerbegebiet Rohrhof in Erwägung gezogen werden, wenn im Nachgang des abgeschlossenen Insolvenzverfahrens im geltenden Regionalplan das Vorranggebiet für den Rohstoff Ton aufgehoben und eine adäquate Anbindung an die überörtliche Infrastruktur realisiert wird.

Karte 8: Grundsätzliche Flächeneignung für eine gewerbliche Entwicklung



Quelle: eigene Darstellung.

iq-Projektgesellschaft

Die erwägbaren Flächen, die für eine Entwicklung von Gewerbeflächen grundsätzlich in Erwägung gezogen werden können, werden im nächsten Schritt anhand der relevanten Kriterien des Landesentwicklungsprogramms Bayern bewertet. Nach diesen Kriterien aktuell nicht geeignete Flächen werden von den weiteren Betrachtungen ausgeschlossen. Berücksichtigt wird dabei die Zuordnung zum Siedlungskörper. Ziel ist es, bandartige Strukturen zu vermeiden und eine Bündelung der Gewerbeflächen vorzunehmen, um möglichst viele Ortseinfahr-

ten von vorgelagerten Gewerbegebieten freizuhalten und um Landschaftsräume von Siedlungsflächen insgesamt freizuhalten. Im Landesentwicklungsprogramm ist dazu ausgeführt:

3 Siedlungsstruktur

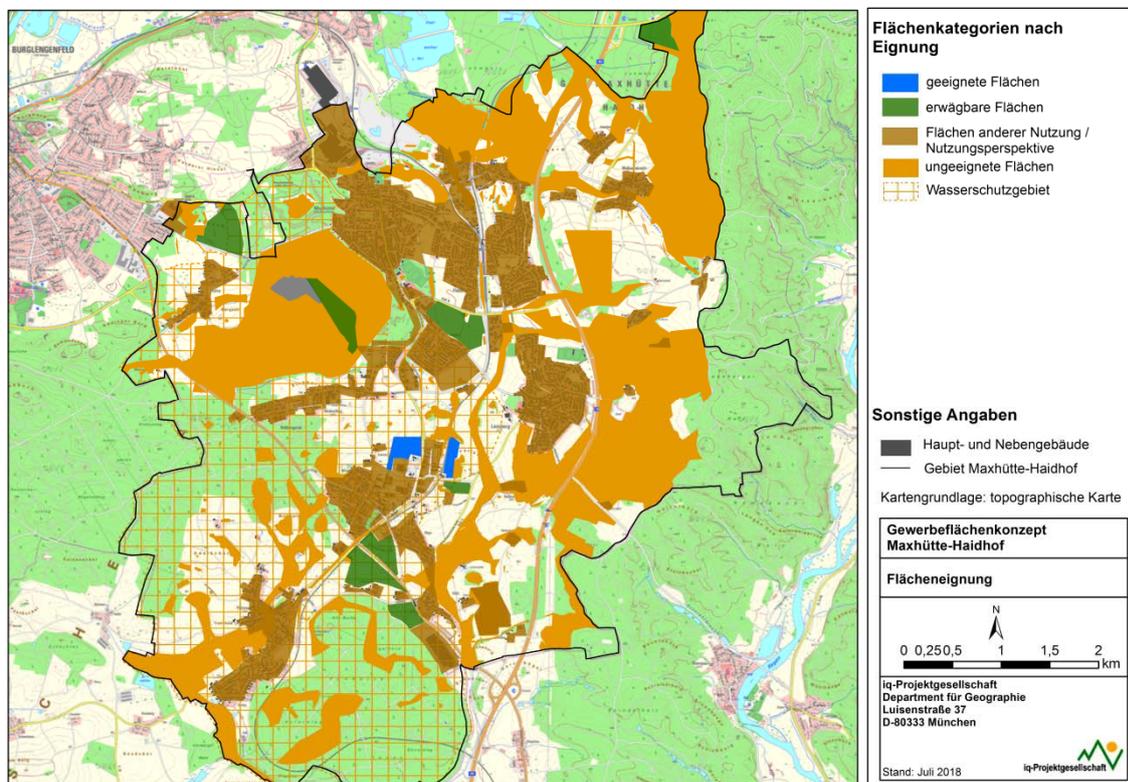
3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund sind Flächen entlang der B15 am Standort Hasenberg ungeeignet, da der Bereich bisher ohne Gewerbeflächenentwicklung ist und der Landschaftsraum zwischen den Siedlungskörpern freigehalten werden soll. Auch die Eignungsfläche, die unmittelbar an das Gewerbe/Industriegebiet Ponholz anschließt, wird in diesem Zusammenhang ausgeschlossen, um bandartige Strukturen zu vermeiden. Die weiteren zentral und nördlich gelegenen erwägbareren Flächen (Roding, Erweiterung Rohrhof, interkommunales GE/GI mit Teublitz im Norden) sind nur unter den genannten Voraussetzungen für eine Entwicklung von Gewerbeflächen geeignet und werden daher an dieser Stelle nicht näher betrachtet.

Als räumlich-funktional für eine gewerbliche Siedlungsflächenentwicklung geeignete Standorte, die zeitnah verfügbar und für eine endogene wirtschaftliche Entwicklung geeignet sind, verbleiben somit zwei Flächen südlich des Hauptortes mit Zuordnung zur B15 (vgl. Karte 9).

Karte 9: Flächeneignung (räumlich-funktional) für eine gewerbliche Entwicklung



Quelle: eigene Darstellung.

iq-Projektgesellschaft

Diese Flächen stellen Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe zum stark nachgefragten Gewerbe-/Industriegebiet Birkenzell dar. Das Gebiet ist über die SAD 5 sehr gut an die B15 und darüber an die A3 angebunden. Ebenso ist die Anbindung an die Siedlungsgebiete Leonberg, Deglhof und darüber an den Hauptort Haidhof über die Ponholzer Straße bzw. SAD 5 gegeben. Eine Erweiterung ist um ca. 10 ha möglich, aufgeteilt in zwei Teilgebiete: eine Erweiterung des Gebietes östlich der Bahntrasse (ca. 4 ha) sowie eine Erweiterung direkt nach Norden bzw. Westen an das Gewerbegebiet Birkenzell 1 anschließend (ca. 6,6 ha). Hierdurch bleibt der kompakte Siedlungskörper des Gewerbegebietes weiterhin erhalten und es wird zugleich ermöglicht, einem Teil der endogenen Nachfragen, z. B. Betriebserweiterungen, in einem hochwertigen oder sogar höherwertigen Gewerbegebiet gerecht zu werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für die aktuelle und künftige Flächennachfrage aus der endogenen wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Maxhütte-Haidhof - unter Berücksichtigung siedlungsstruktureller, funktionaler und nachfragebezogener Kriterien - die Erweiterung des Standortes Birkenzell am besten geeignet ist, um ein kompaktes, hochwertiges oder kleinteilig strukturiertes, höherwertiges Gewerbegebiet zu realisieren.

E Zusammenfassung der landesplanerisch relevanten Aspekte

E 1 Bedarf einer Gewerbeflächenentwicklung

Die Anforderung an die Kommunen, im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, leitet sich aus unterschiedlichen Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms ab. Hierzu zählen:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Die Verfügbarkeit von Siedlungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung ist eine Grundlage für wirtschaftliche Aktivität und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Stadt Maxhütte-Haidhof verfügt mit dem Autobahnanschluss Ponholz bei einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit über Potenziale, die sowohl innerhalb des Wirtschafts- bzw. Großraumes Regensburg als auch innerhalb des Städtedreiecks als besondere Standortvoraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung genutzt werden können. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen für wirtschaftliche Aktivitäten mit lokaler bis überregionaler Reichweite ist somit grundsätzlich im Sinne der oben angegebenen Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm.

Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht in Maxhütte-Haidhof derzeit vor allem im Rahmen der endogenen wirtschaftlichen Entwicklung, insgesamt über 14 ha. Sie liegt damit bereits heute über dem für das Jahr 2030 prognostizierten Flächenbedarf von 10,6 ha (vgl. Kap. C2).

Für diese Nachfrage wurden geeignete Standorte für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Maxhütte-Haidhof identifiziert (vgl. Kap. D). Nachdem die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind, werden im Folgenden die für eine zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen in Maxhütte-

Haidhof einschlägigen Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern von 2018, dargestellt.

Eine grundlegende Herausforderung der räumlichen Entwicklung über alle Fachbereiche hinweg ist der demographische Wandel, dessen Anforderungen und Folgen in der räumlichen Planung zu berücksichtigen sind. Das Landesentwicklungsprogramm führt hierzu aus:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

Die demographische Analyse hat gezeigt, dass die Stadt Maxhütte-Haidhof in der Vergangenheit eine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung mit leicht steigender Tendenz zu verzeichnen hatte. In Zukunft wird sich diese Bevölkerungsentwicklung fortsetzen, allerdings wird ein größerer Anteil älterer Bevölkerungsgruppen prognostiziert. Aus dem daraus resultierenden Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials leitet sich nicht direkt auch ein rückläufiger Gesamtbedarf für die gewerbliche Siedlungsflächenentwicklung ab, zumal die Stadt Maxhütte-Haidhof hinsichtlich der Einwohnerzahl bereits heute den für die Jahre 2021 und 2022 vorausgerechneten Wert erreicht hat.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof verfügt über eine mittlere Arbeitsplatzzentralität und einen vergleichsweise hohen Auspendleranteil, was einen Mangel an örtlichen Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungszahl belegt. Gleichzeitig verzeichnen die Kommunen Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld eine steigende Bevölkerungsentwicklung, während sich die Stadt Teublitz mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert sieht. Diese unterschiedliche Entwicklung innerhalb der Kommunen des Städtedreiecks deutet eher auf Defizite in der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen oder der Wettbewerbsfähigkeit als Wohnstandort hin, als auf einen grundsätzlichen Bevölkerungsrückgang im Städtedreieck insgesamt. Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat innerhalb des Städtedreiecks die Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung bereits ausgebaut und könnte diese noch weiter verstärken oder die Arbeitsplatzzentralität erhöhen, um den Rückgang der Erwerbspersonen, der sich aus dem demographischen Wandel ergibt aufzufangen. Dabei würde der Wohnstandort Maxhütte-Haidhof durch eine entsprechende Arbeitsplatzentwicklung Bevölkerung anziehen, die bisher als Wachstum für den nördlichen Landkreis Regensburg oder die Stadt Burglengenfeld prognostiziert werden.

Ein zweiter Entwicklungszusammenhang, aus dem sich mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ein höherer Gewerbeflächenbedarf ergeben kann, liegt in der unterschiedlichen Flächenintensität der örtlichen Unternehmen. Mit der Lage am Rand des Wirtschaftsraumes Regensburg und der überörtlichen, verkehrlichen Lagegunst besitzt die Stadt Maxhütte-Haidhof ebenso wie die Städte Teublitz und Regenstauf eine besondere Standortqualität für logistik- bzw. distributionsorientierte Betriebe. Der Gewerbeflächenbedarf speist sich bei derartigen Ansiedlungswünschen aus der Standortqualität, die die Stadt Maxhütte-Haidhof im überörtlichen Kontext besitzt und steht kaum in Verbindung mit dem örtlichen Arbeitskräftepotenzial.

Neben dem demographischen Wandel betrifft eine zweite grundlegende Herausforderung die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit, wozu auch Kooperation und Vernetzung beitragen sollen. Das Landesentwicklungsprogramm führt hierzu aus:

1.4.4 Kooperation und Vernetzung

- (G) *Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –*
- *vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,*
 - *Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,*
 - *regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie*
 - *die Innovationsfähigkeit erhöht werden.*

Diese Zielsetzung lässt sich mit überregionalem Bezug auffassen, aber auch bezogen auf den Wirtschaftsraum Regensburg sowie auch nur bezogen auf das Städtedreieck. In allen drei Fällen verfügt die Stadt Maxhütte-Haidhof über eine besondere Standortgunst, die im Fall des Städtedreiecks im Zuge interkommunaler Kooperation genutzt werden könnte. Dieser Aspekt wird aber im Rahmen dieser kommunal angelegten Betrachtung noch nicht weiter ausgeführt, da hierfür auch eine Bestandsanalyse zu den Gewerbeflächen und zu den Flächenpotenzialen in Teublitz und/oder Burglengenfeld erforderlich wäre.

E 2 Identifizierung von Eignungsflächen

Im Zuge der Identifizierung und Bewertung geeigneter Flächen für den nachgewiesenen Flächenbedarf wurden unterschiedliche Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms berücksichtigt. Hierzu zählen:

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Unter den aus fachlicher Sicht funktional geeigneten Flächen und den zur Verfügung stehenden Flächen erfüllt der Standort Birkenzell die Zielsetzungen für eine Gewerbeflächenentwicklung für den endogenen Bedarf in geeigneter Weise.

E 3 Siedlungsstrukturelle Bewertung der Eignungsflächen

Die identifizierten Eignungsflächen werden abschließend vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Ziele und Grundsätze bewertet.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Der Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung und dem identifizierten Flächenbedarf wurde in Kapitel E 1 bereits dargestellt. Eine zweite Komponente einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter dem Aspekt des demographischen Wandels betrifft die Erreich-

barkeit von Versorgungsstandorten. Der Standort Birkenzell ist aufgrund der räumlichen Distanz zum Hauptort und damit zum Bevölkerungsschwerpunkt der Stadt Maxhütte-Haidhof unter Erreichbarkeitsgesichtspunkten und unter dem Aspekt der Verkehrsminimierung für eine Einzelhandelsnutzung nicht zielführend. Dementsprechend sollte die Standorterweiterung mit einem generellen Einzelhandelsausschluss versehen werden, da diese Form der Nutzung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung näher am Bevölkerungsschwerpunkt platziert werden müsste. Der Standort Deglhof Erweiterung ist dem Bevölkerungsschwerpunkt zwar besser zugeordnet, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollten an diesem Standort aber sowohl zentrenrelevante als auch nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels ausgeschlossen und eine Handelsnutzung nur für nicht-zentrenrelevante Sortimente ermöglicht werden.

Für produzierendes Gewerbe sowie Unternehmen aus den Bereichen Verkehr ist der Standort Birkenzell Erweiterung sehr gut geeignet. Auch für Unternehmen aus dem Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen trifft dies zu.

3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Ein wesentlicher Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung ist die Verringerung des Flächen- und Landschaftsverbrauchs. Dementsprechend gilt es, vorrangig Brachflächen zu nutzen, statt neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Gewerbe- oder Industriebrachen sind in Maxhütte-Haidhof bereits vorhanden. Das ehemalige Tagebau Areal Rohrhof befindet sich aktuell in einem Umnutzungsprozess, sodass eine Verfügbarkeit von geeigneten Flächen zur Befriedigung der endogenen Nachfrage nicht in einem adäquaten Zeithorizont möglich ist. Langfristig ist die Nutzung des Areals als Naherholungs- oder Freizeitraum nach dem Vorbild der Nachnutzung von Tagebauanlagen in Ostdeutschland denkbar, oder die Nutzung als ein besonderes Gewerbegebiet, das von der besonderen Umgebung und der stadtnahen Lage profitieren kann (z. B. Forschung und Entwicklung, Kreativ Zentrum, wirtschaftsnahe Dienstleistungen). Voraussetzung ist hierbei die Aufhebung des Vorranggebietes „Ton“ im Regionalplan sowie eine adäquate Anbindung an das Verkehrsnetz.

Weiter hat die Negativkartierung gezeigt (vgl. Kapitel D), dass Potenziale der Innenentwicklung im Stadtgebiet der Stadt Maxhütte-Haidhof absehbar nicht in ausreichendem Maße zur Befriedigung der endogenen Nachfrage für Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Dementsprechend liegt der oben angeführte Ausnahmetatbestand vor.

3 Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

Die siedlungsräumliche Charakterisierung der Potenzialflächen hat gezeigt, dass Flächen entlang der B15 am Hasenberg sowohl unter dem Aspekt der Entwicklung ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen als auch unter dem Aspekt der Zersiedelung kritisch zu werten sind. Zumindest die Schaffung bandartiger Siedlungsstrukturen wird bei den Potenzialflächen Birkenzell vermieden. Den Grundsatz, die Zersiedelung der Landschaft möglichst zu vermeiden, erfüllen die Potenzialflächen westlich und östlich des Gebiets Birkenzell am besten. Diese Flächen sind sehr gut für den Nachfragetyp der endogenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit für die Realisierung eines hochwertigen oder höherwertigen Gewerbegebietes geeignet.

3 Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung- Anbindegebot

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsbestandteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen, Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*
- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage auf dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von*

schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

- (G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.*
- (G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.*

Im Rahmen der Negativkartierung wurden die Standorte ausgeschlossen, die aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsbestandteile für eine Gewerbegebietsentwicklung nicht in Frage kommen. Bereits hierbei hat sich gezeigt, dass Standorte in unmittelbarer Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Maxhütte-Haidhof kaum vorhanden sind.

Die Potenzialflächen an der B15 am Standort Hasenberg verfügen nicht über eine solche Anbindung an einen Siedlungskörper und wurden daher ausgeschlossen.

Als Standorte für eine Gewerbegebietsentwicklung im Sinne eines hoch- bzw. höherwertigen Gewerbegebietes für den endogenen Bedarf sind dementsprechend die Flächen mit Zuordnung zur SAD 5 (Erweiterung Birkenzell) diejenigen, die dem Anbindegebot am besten entsprechen.

F Vergaberichtlinie

Im Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof, stehen Gewerbeflächen nicht in ausreichendem Maße zu Verfügung, um die Nachfrage zu befriedigen, die vor allem von Seiten der ansässigen Unternehmen besteht.

Die Vergabe von noch auszuweisenden Gewerbeflächen in der Stadt Maxhütte-Haidhof soll zukünftig durch eine Vergaberichtlinie geleitet werden. Dadurch soll eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbestandorte unterstützt werden. Hierzu ist auch die Verabschiedung einer entsprechenden Satzung durch den Stadtrat sinnvoll, um der Stadtverwaltung bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken durch die festgelegten Inhalte und Ziele ein wirksames Argumentationsinstrument bereit zu stellen.

Die Entwicklung der Gewerbestandorte in der Stadt Maxhütte-Haidhof soll dabei folgenden Leitpunkten folgen:

- Erweiterungsbedarf von Bestandsunternehmen erfüllen (Erweiterung vor Abwanderung),
- Arbeitsplätze in Maxhütte Haidhof erhalten, ausbauen oder schaffen,
- Wertschöpfungsketten bilden und
- Flächeneffiziente sowie ökologische Gestaltung (zusammenhängende Flächen freihalten bzw. Bündelung von kleinteiligem Gewerbe).

Um eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbestandorte in Maxhütte-Haidhof zu gewährleisten, können zur Flächenvergabe Positiv- und Ausschlusskriterien angesetzt werden:

Positivkriterien:

- betriebliche Standorterweiterung bzw. wertschöpfungsbezogener Standortverbund
- produzierende oder verarbeitende Betriebe oder unternehmensnahe Dienstleistungen
- Handwerk, Baugewerbe, Großhandel
- ggf. Unternehmen aus den Bereichen IT, Medien oder unternehmensnaher Dienstleistungen (bei der Entwicklung eines besonderen Gewerbegebietes mit entsprechendem Standortprofil)
- Flächenbedarf über ca. 1.500 m²

Ausschlusskriterien:

- Zentrenrelevante Handelsfunktion als Nutzungsschwerpunkt
- Gastronomie als Nutzungsschwerpunkt
- Personenbezogene/sonstige Dienstleistungen und personenbezogenes Handwerk mit weniger als 1.200 m² Flächenbedarf und Eignung für ein Mischgebiet
- Mindestanforderungen (Arbeitsplätze, Flächenverbrauch)

Darüber hinaus sind Einzelfallentscheidungen möglich, wenn weder Positiv- noch Ausschlusskriterien greifen. Dies kann beispielsweise in folgenden Fällen zutreffen:

- fehlendes Flächenpotenzial im Mischgebiet vs. Schwächung der örtlichen Mischgebiete,
- Flächenverbrauch (Lagerfunktion/Abstellflächen) vs. Gewerbesteuerereinnahme,
- Wohnfunktion (Betriebsleiterwohnung/-haus) vs. Gewerbefunktion.

Zur zuverlässigen Einordnung der Anfragen, wird die Verwendung eines standardisierten Fragebogens (Anhang A) empfohlen, mit dessen Hilfe die relevanten Kriterien bei den anfragenden Unternehmen erfasst werden können.

Anhang A: Fragebogen für den Kauf eines Gewerbegrundstücks

1. Angaben zum Unternehmen:

Name des Unternehmens:

Gründungsjahr:

Anschrift (Hauptsitz):

Telefon:

E-Mail:

Internet:

Inhaber bzw. gesetzl. Vertreter:

Ansprechpartner für Rückfragen:

2. Angaben zum Betätigungsfeld des Unternehmens

Branche:

Beschreibung Tätigkeit/Geschäftsfeld:

Vorgesehene Nutzung/Tätigkeit am Standort:

3. Angaben zum jetzigen und geplanten Personalstand des Unternehmens

Anzahl der Beschäftigten gesamt sowie Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten heute:

Ausbildungsplätze heute:

Anzahl der Beschäftigten gesamt sowie Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten geplant:

Ausbildungsplätze geplant:

Anzahl Vollzeitarbeitsplätze geplant:

Anzahl Teilzeitarbeitsplätze geplant:

Voraussichtliche Betriebszeiten/Schichtbetrieb:

4. Angaben zum Gewerbesteueraufkommen des Unternehmens

Gewerbesteueraufkommen der letzten 3 Jahre:

Jahr _____

Jahr _____

Jahr _____

Aktuellsten Steuerbescheid bitte anhängen.

5. Angaben zur Bewerbung Ihres Unternehmens

Es handelt sich um eine: (bitte Zutreffendes ankreuzen)

- Neugründung
- Ansiedelung (Zweigstelle)
- Umsiedelung (Betriebsverlegung)

6. Angaben zum Grundstück

gewünschte Flächengröße in qm:

Art und Größe des Gebäudes:

Nutzfläche in qm:

Aufteilung Nutzfläche in qm:

Lager:

Produktion:

Handel:

Verwaltung:

Sozialräume:

Parkflächen:

Anzahl Geschosse:

Betriebsleiterwohnung:

nein

ja, Fläche in qm:

Angestrebter Baubeginn:

Zeitraum der Bebauung:

Bauabschnitte vorgesehen (wenn ja, welche):

7. Anforderungen an das Grundstück

besondere topografische Anforderungen:

Kanalisation:

Stromversorgung (Anschlusswerte):

Gasversorgung:

Wasserversorgung:

Telekommunikations-anforderungen:

Lage zum örtlichen Verkehrsnetz:

Weitere Anforderungen:

8. Mögliche Auswirkungen einer Ansiedlung in Maxhütte-Haidhof

- Von unserem Unternehmen gehen keine Emissionen aus.
- Von unserem Unternehmen gehen möglicherweise folgende Emissionen aus:
 - a) Luft (ggf. Art und Menge der Abgase):

 - b) Wasser (ggf. Art und Menge der Abwässer):

 - c) Lärm (ggf. Art, Dauer und Intensität in db):

9. Zuordnung zu einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet in Maxhütte-Haidhof

- Der Betrieb darf in einem Gewerbegebiet liegen.
- Der Betrieb muss in einem Industriegebiet liegen.