

ENTWICKLUNGSKONZEPT Gewerbe- und Industrieflächen für die Region Südwestpfalz



Bildquellen: Wirtschaftsförderungen Stadt Zweibrücken, Landkreis Südwestpfalz und Stadt Pirmasens

Landkreis Südwestpfalz, Stadt Pirmasens und Stadt Zweibrücken

Zwischenpräsentation Stadt Pirmasens

Im Auftrag der Gebietskörperschaften



Gefördert durch



Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Agenda – Das habe ich Ihnen heute mitgebracht.

- Was ist der Hintergrund?
- Wie ist die wirtschaftliche Entwicklung?
- Gibt es einen Gewerbeflächenbedarf?
- Wie kann der zusätzliche Bedarf gedeckt werden?
- Wieviel Gewerbefläche kann heute noch neu entwickelt werden?



Was ist der Hintergrund des Entwicklungskonzeptes?

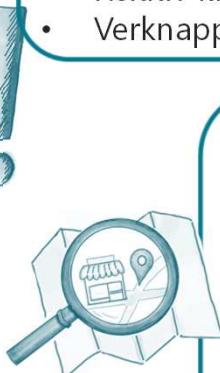
CIMA.

Zentrale wirtschaftliche Herausforderungen der Region

- Geringe Zahl an Beschäftigungsmöglichkeiten in Wachstums- und Zukunftsbranchen sowie unterdurchschnittliches Wachstum
- Einwohnerverlust und verringertes Erwerbspersonenpotenzial
- Relativ kleiner Sockel der regionalen Wirtschaft
- Verknappung von Konversionsflächen als Baulandpotenzial

Chancen

- Expansion im Bestand sowie Neuansiedlungen von außerhalb durch steigende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Region
- Aber knappes Potenzial an geeigneten Gewerbeflächen



„Passgenaue Gewerbe- und Industrieflächen sind die Grundlage jeder wirtschaftlichen Entwicklung. Wenn der Landkreis Südwestpfalz, die Stadt Pirmasens und die Stadt Zweibrücken dies jetzt gemeinsam für die Zukunft der Region angehen, freut mich das besonders. Die Gebietskörperschaften können für diesen Prozess und im Rahmen der Umsetzung seiner Ergebnisse auf tatkräftige Unterstützung des Wirtschaftsministeriums vertrauen.“

Frau Staatssekretärin Daniela Schmitt

Gefördert durch



RheinlandPfalz

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
VERKEHR, LANDWIRTSCHAFT
UND WEINBAU

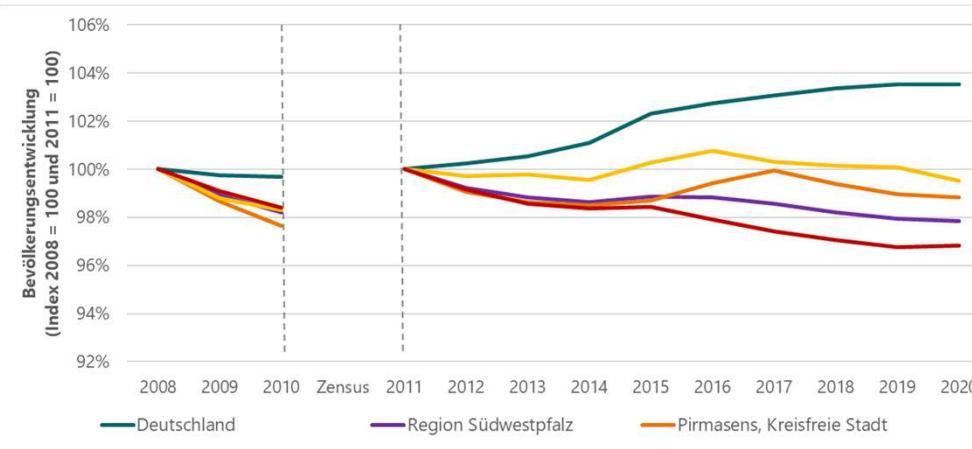
Wie ist die wirtschaftliche Entwicklung?

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

cima.

Die Bevölkerung in der Region sowie der Stadt Pirmasens nimmt ab.

- Seit 2011 Abnahme der Bevölkerung in Pirmasens um rd. -1 % und der in der gesamten Region um rd. 2 %.
- In Pirmasens steigt die Zahl der unter 15-Jährigen im Zeitraum 2011 bis 2020 um rd. 5 %. Die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter nimmt leicht ab. Die ab 65-Jährigen bleiben relativ konstant.



Auch zukünftig wird von einem weiteren Bevölkerungsverlust ausgegangen.

- In der Bevölkerungsprognose bis 2035 (cima-Prognosemodell) sowie der Regionalprognose des Statistischen Landesamtes sinkt die Bevölkerung weiter.
- Während die Region bis 2035 um rd. 9 % sinkt, erfährt Pirmasens einen Verlust von fast 7 % der Bevölkerung.

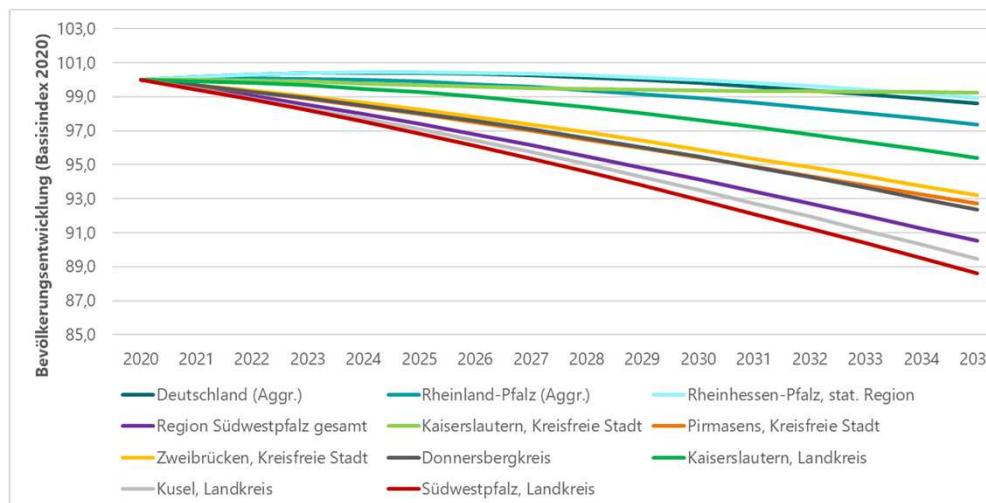


Abb. oben: Bevölkerungsentwicklung Region Südwestpfalz und Deutschland (2008- 2020)

Abb. unten: Bevölkerungsprognose Region Südwestpfalz und ausgewählte Gebietskörperschaften (2020 bis 2035)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021; cima, 2021

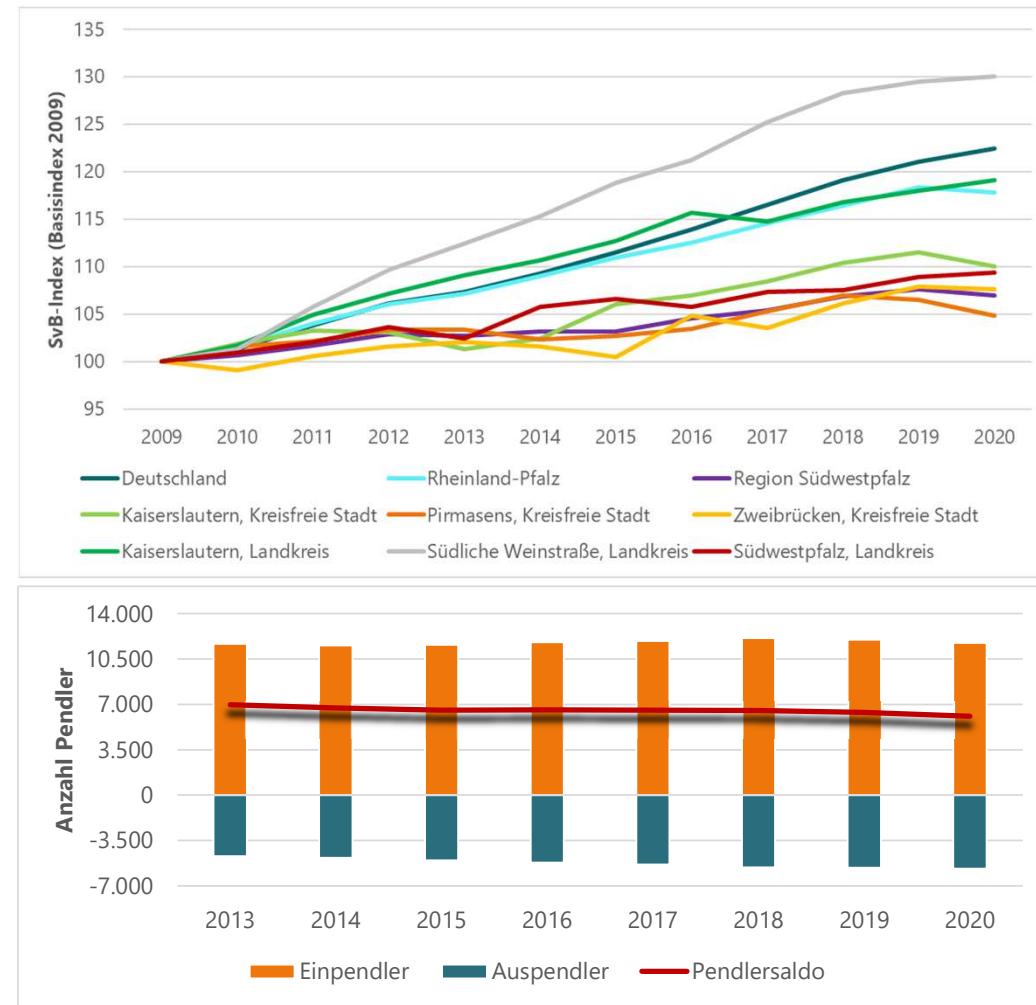
Wie ist die wirtschaftliche Entwicklung?

Beschäftigtenentwicklung und Pendler

CIMA.

Die Beschäftigtenentwicklung zeigt einen positiven Trend. Die Arbeitslosenquoten neue Tiefwerte.

- Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) in der Region zwischen 2009 und 2020 um rd. +7 %
- Pirmasens erlebte ein Wachstum um rd. 5 %.
- Die einst von hoher Arbeitslosigkeit getroffene Region erzielte in den letzten Jahren neue Tiefwerte in Bezug auf die Arbeitslosenquoten, wenn auch in Folge der Corona-Krise ein leichter Anstieg zu verzeichnen war.



Die Stadt Pirmasens zeigt einen stark positiven Pendlersaldo auf.

- Dabei herrschen zur Stadt Zweibrücken und vor allem dem Landkreis Südwestpfalz die stärksten Pendlerbeziehungen.

Abb. oben: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich (2009 – 2020)

Abb. unten: Ein- und Auspendler sowie Pendlersaldo der Stadt Pirmasens seit 2013 (Pendler, insgesamt)

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Wie ist die wirtschaftliche Entwicklung?

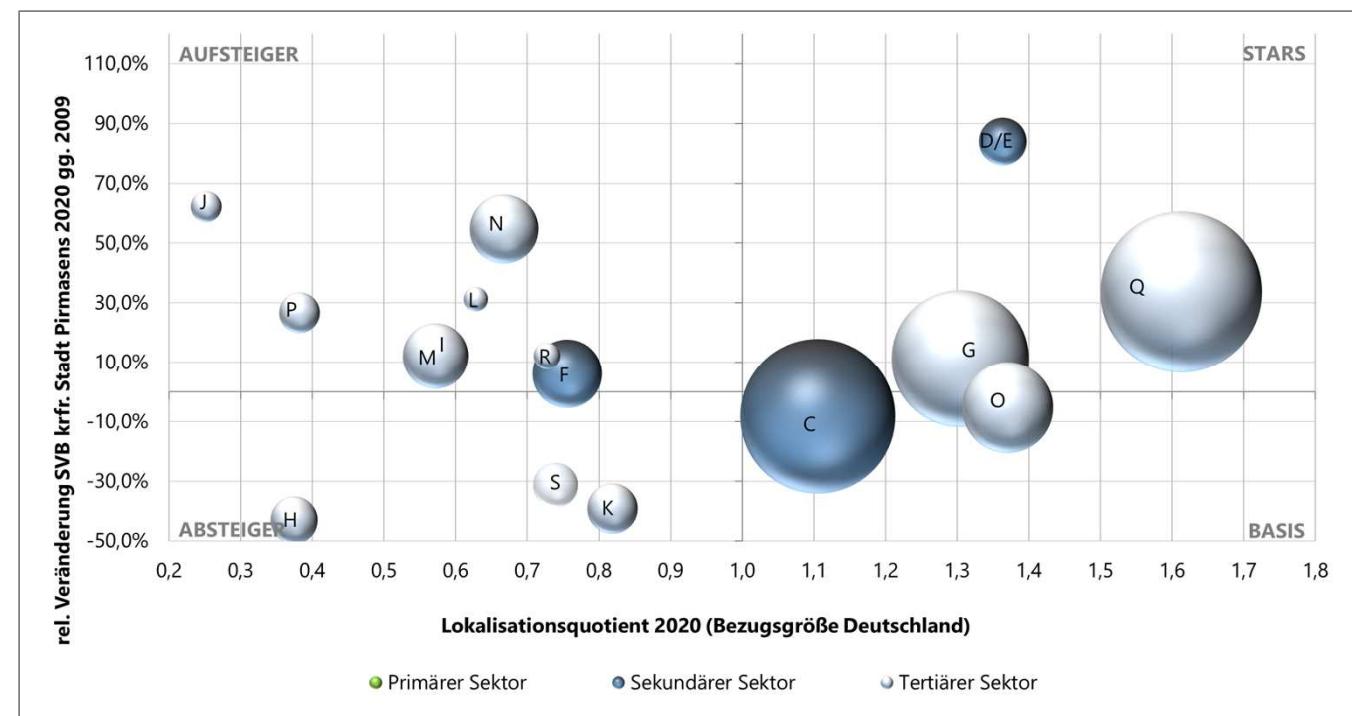
Branchenanalyse Stadt Pirmasens (Bezugsgröße Deutschland)

CIMA.

Mit einem Anteil von 22,5 % aller SvB liegt das verarbeitende Gewerbe über dem Bundesschnitt, musste jedoch im Beobachtungszeitraum eine Abnahme um über 8 % hinnehmen.

Der gesamte Dienstleistungssektor erlebte einen Anstieg um über 10 %.

- Stärkste Zuwächse vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen (+33 %), Handel (+363 SvB; +11,2 %) und der Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+318 SvB; +54,7 %)
- Deutliche Abnahme in Bereichen Verkehr und Lagerei (-321 SvB; -43,1 %), Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (-309 SvB; -39,2 %) sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (-174 SvB; -31,4 %)



Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt

Abb.: Branchenportfolio-Analyse Stadt Pirmasens

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Wie ist die wirtschaftliche Entwicklung?

Branchenanalyse Landkreis Südwestpfalz (Bezugsgröße Deutschland)

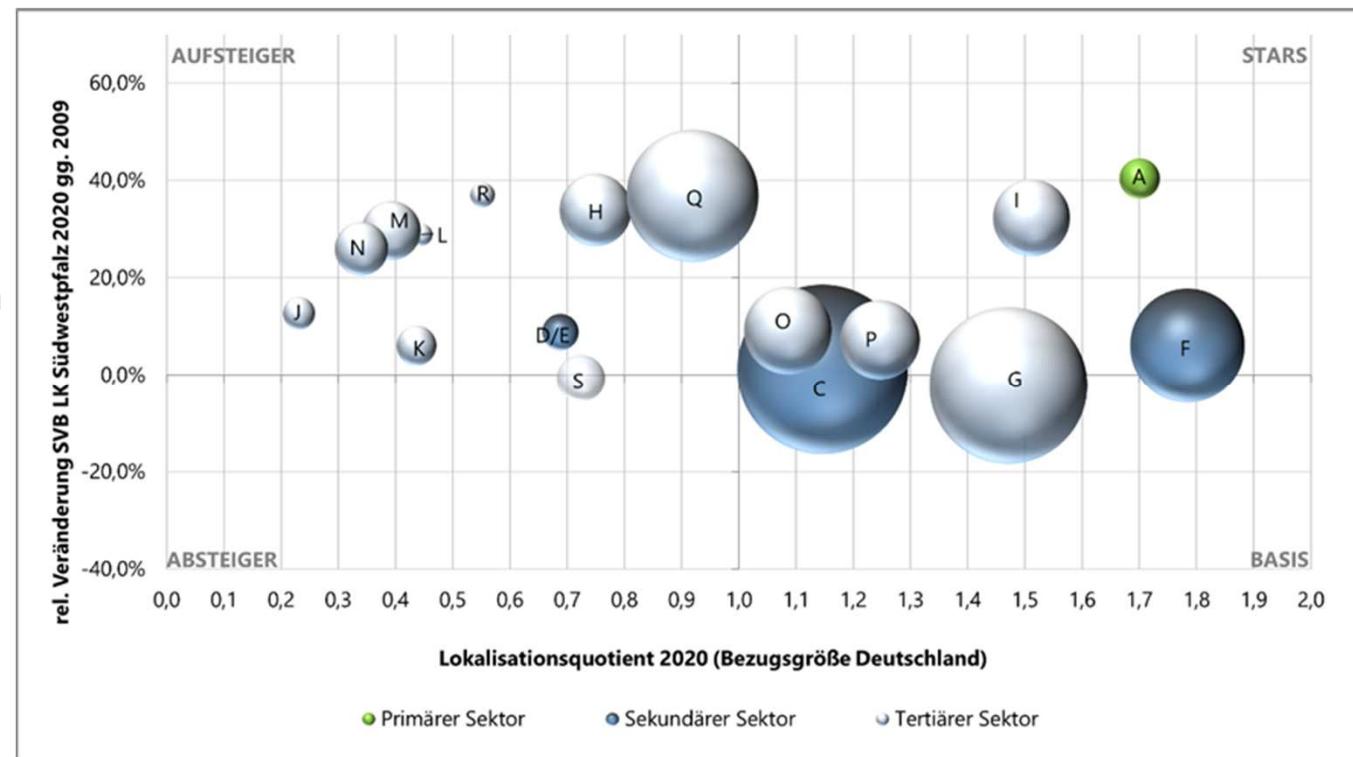
CIMA.

Der Landkreis Südwestpfalz kann seit 2009 einen Anstieg in nahezu allen Bereichen des Dienstleistungssektors verzeichnen.

Dabei liegen die meisten Bereiche weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt.

Das produzierende Gewerbe weist in allen Bereichen einen Anstieg der SvB auf. Vor allem das Baugewerbe ist stark überdurchschnittlich repräsentiert und konnte um weitere 6 % wachsen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Landkreis Südwestpfalz über eine fast vollständig positive Entwicklung verfügt.



Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt

Abb.: Branchenportfolio-Analyse Landkreis Südwestpfalz

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

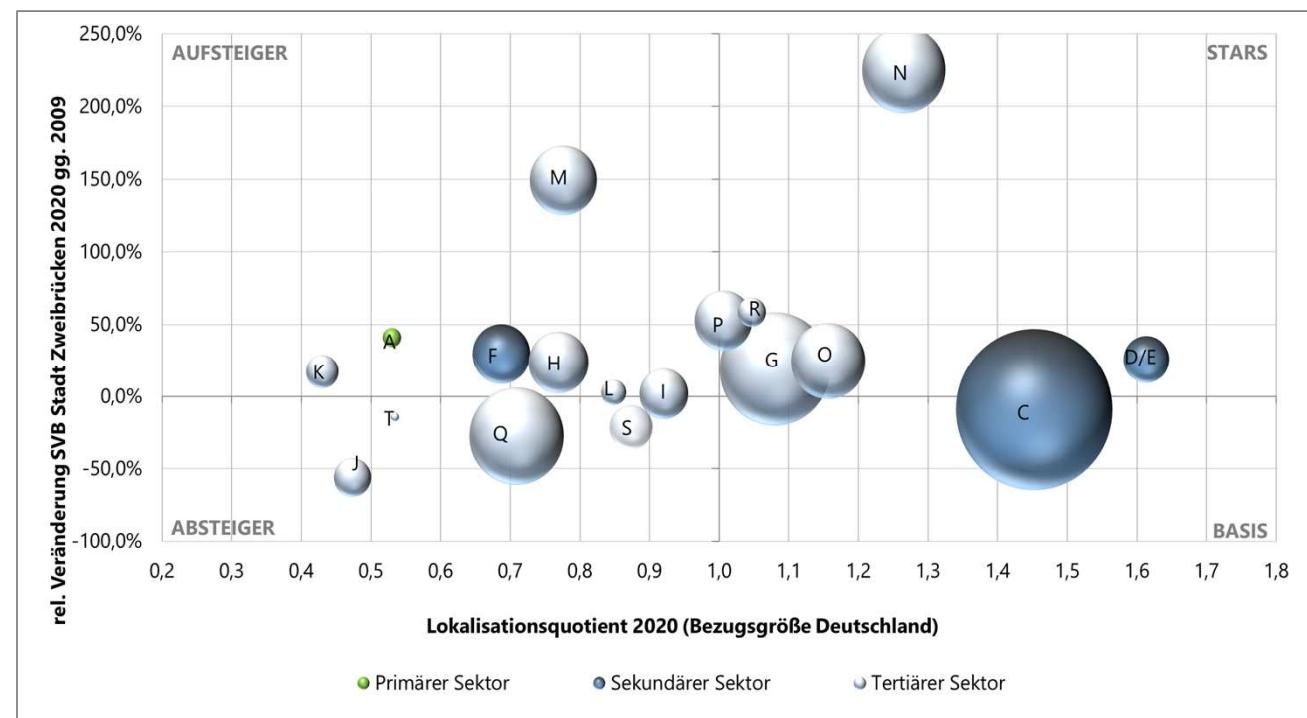
Wie ist die wirtschaftliche Entwicklung?

Branchenanalyse Stadt Zweibrücken (Bezugsgröße Deutschland)

CIMA.

Obwohl fast alle Bereiche des produzierenden Gewerbes Zuwächse verzeichnen, führt die Abnahme im beschäftigungsstärksten Bereich dem verarbeitenden Gewerbe (C) zu einer leichten Abnahme des sekundären Sektors (rd. -0,5%). Der Anteil dieses Sektors liegt mit 29% aller Beschäftigten weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 20%).

Der Dienstleistungssektor ist dementsprechend mit 64% weniger ausgeprägt. Viele Bereiche haben zwar einen starken Anstieg erlebt, liegen dennoch unter dem Bundesdurchschnitt oder minimal darüber.



Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt

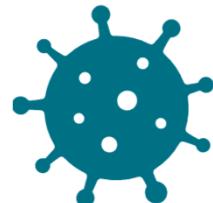
Abb.: Branchenportfolio-Analyse Stadt Zweibrücken

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Welcher Gewerbeflächenbedarf ist zu erwarten?

CIMA.

Die Nachfrage



Die COVID-19-Pandemie hat bisher keinerlei Einfluss auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgeübt.

Eine Reihe von bundesweiten Befragungen der Wirtschaftsförderer und eine Auswertung der aktuellen Zahlen der Gutachterausschüsse belegen den ungebrochenen Trend eindrücklich.



Das Home-Office hat die Nachfrage ebenfalls nicht beeinflusst.

Die Prognosen gehen auch weiterhin davon aus, dass sich nicht der Umfang, sondern die Ausgestaltung der Büroflächen verändern wird.



Innovationen und technologische Entwicklungen (Industrie 4.0, KI u.a.) führen nicht automatisch zu einer Flächenreduktion.

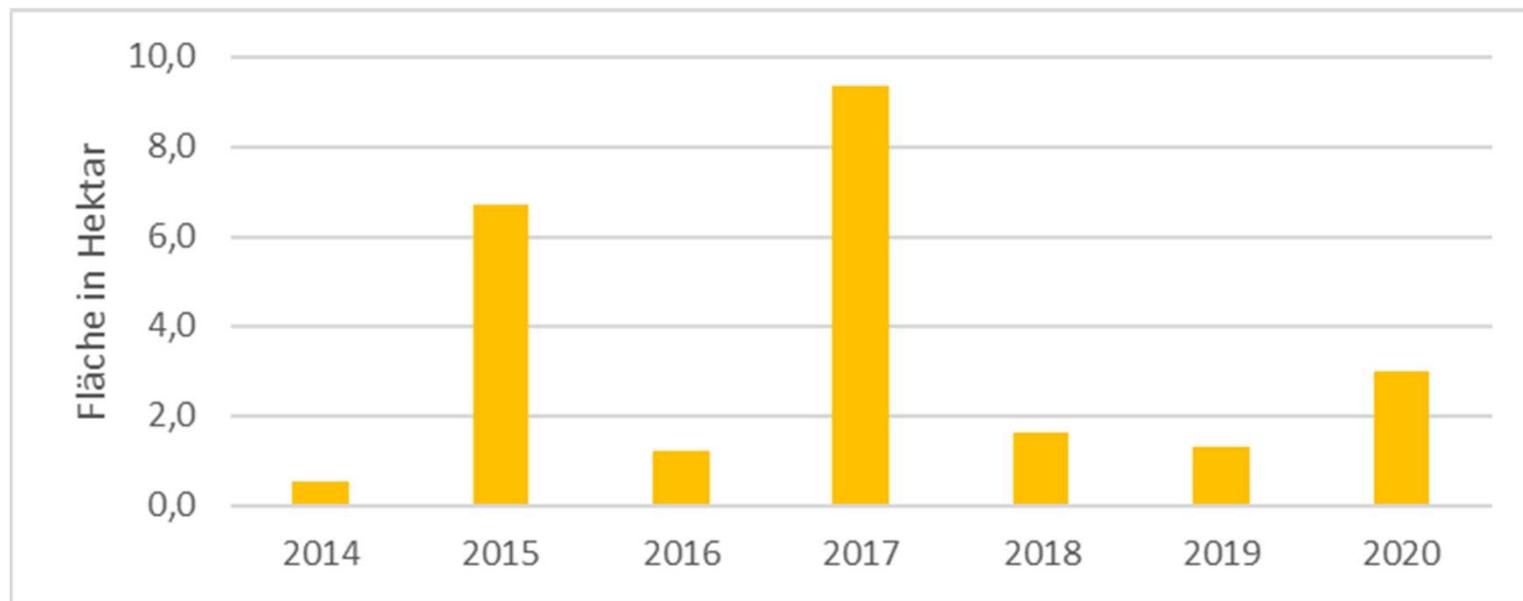
Eine differenzierte Betrachtung legt nahe, dass sich die geforderten Qualitäten verändern, nicht aber der Umfang.



Welcher Gewerbeflächenbedarf ist zu erwarten?

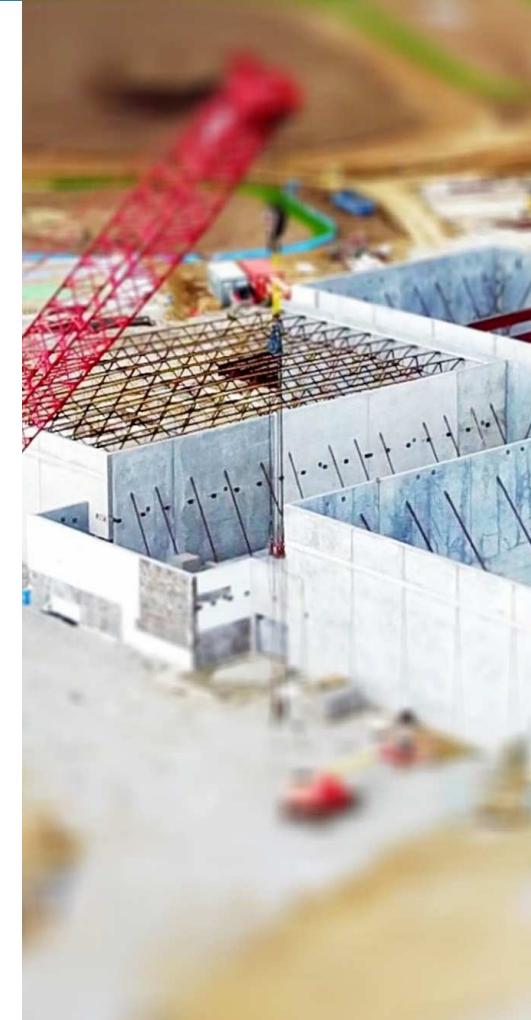
Flächenumsätze in der Vergangenheit - Stadt Pirmasens (2014-2020)

CIMA.



Zwischen 2014 und 2020 wurden unbebaute Gewerbeflächen in Höhe von 23,7 ha (netto) verkauft.

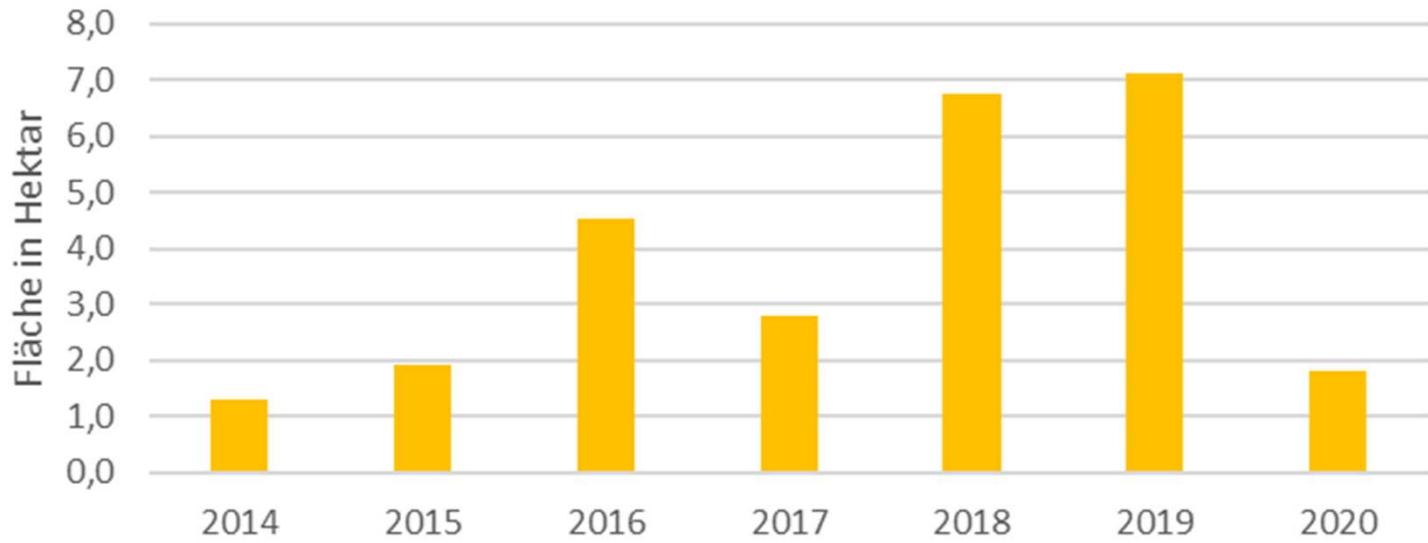
Davon wurden rd. 70 % in den Jahren 2015 (rd. 6,7 ha) und 2017 (rd. 9,4 ha) umgesetzt. Mit Ausnahme des Jahres 2020 (3 ha) bewegt sich die Flächengröße in den übrigen Jahren zwischen 0,5 ha und 1,85 ha (netto). Der durchschnittliche Flächenbedarf pro Jahr liegt damit bei rd. 3,39 ha (netto).



Welcher Gewerbeflächenbedarf ist zu erwarten?

Flächenumsätze in der Vergangenheit - Landkreis Südwestpfalz (2014-2020)

CIMA.



Zwischen 2014 und 2020 wurden unbebaute Gewerbeflächen in Höhe von 26,4 ha (netto) veräußert.

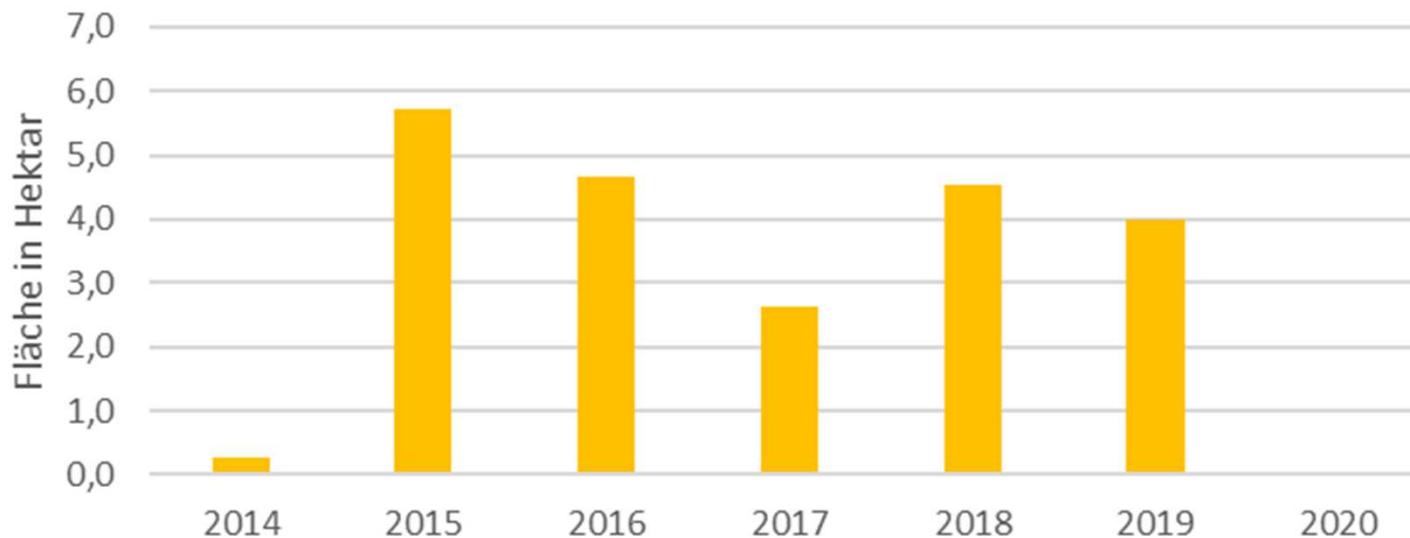
Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von 3,75 ha (netto). Der Verlauf zeigt dabei, mit Ausnahme des Jahres 2020, einen deutlich ansteigenden Trend, wobei das Jahr 2014 mit rd. 1,3 ha (netto) den geringsten und das Jahr 2019 mit rd. 7,1 ha (netto) den höchsten Wert einnimmt.



Welcher Gewerbeflächenbedarf ist zu erwarten?

Flächenumsätze in der Vergangenheit - Stadt Zweibrücken (2014-2020)

CIMA.



In Summe wurden zwischen 2014 und 2022 Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 22,0 ha (netto) veräußert, wovon über 20 ha (netto) dem ZEF zuzuordnen sind. Der durchschnittliche Flächenbedarf pro Jahr liegt bei rd. 3,12 ha (netto).

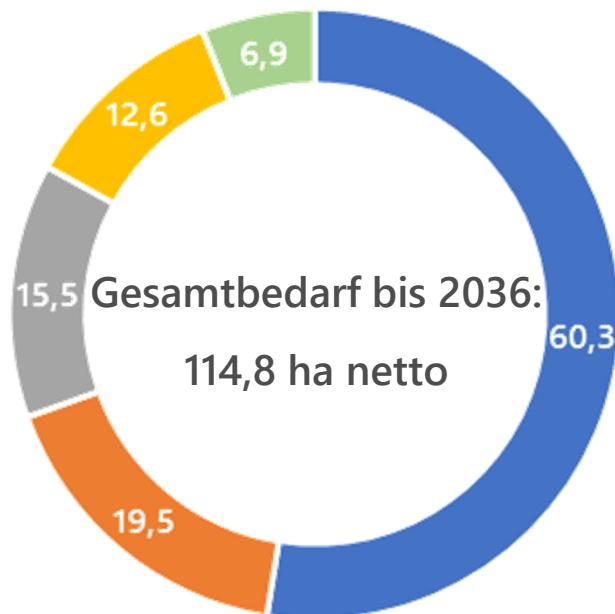


Welcher Gewerbeflächenbedarf ist zu erwarten?

Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf bis 2036

CIMA.

- ▶ Prognose des Flächenbedarfs auf Grundlage unterschiedlicher Daten
(Verkaufsstatistik, Entwicklung der Beschäftigten)
- ▶ Nachfrage der gesamten Region verteilt auf die Standorttypen (in ha):



- klassische Gewerbegebiete
- emissionsintensives Gewerbe
- Kleingewerbe und Handwerk
- verkehrsintensives Gewerbe und Logistik
- wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen

- ▶ Die Stadt Pirmasens hat bis 2036 einen Bedarf von 37,5 ha netto.

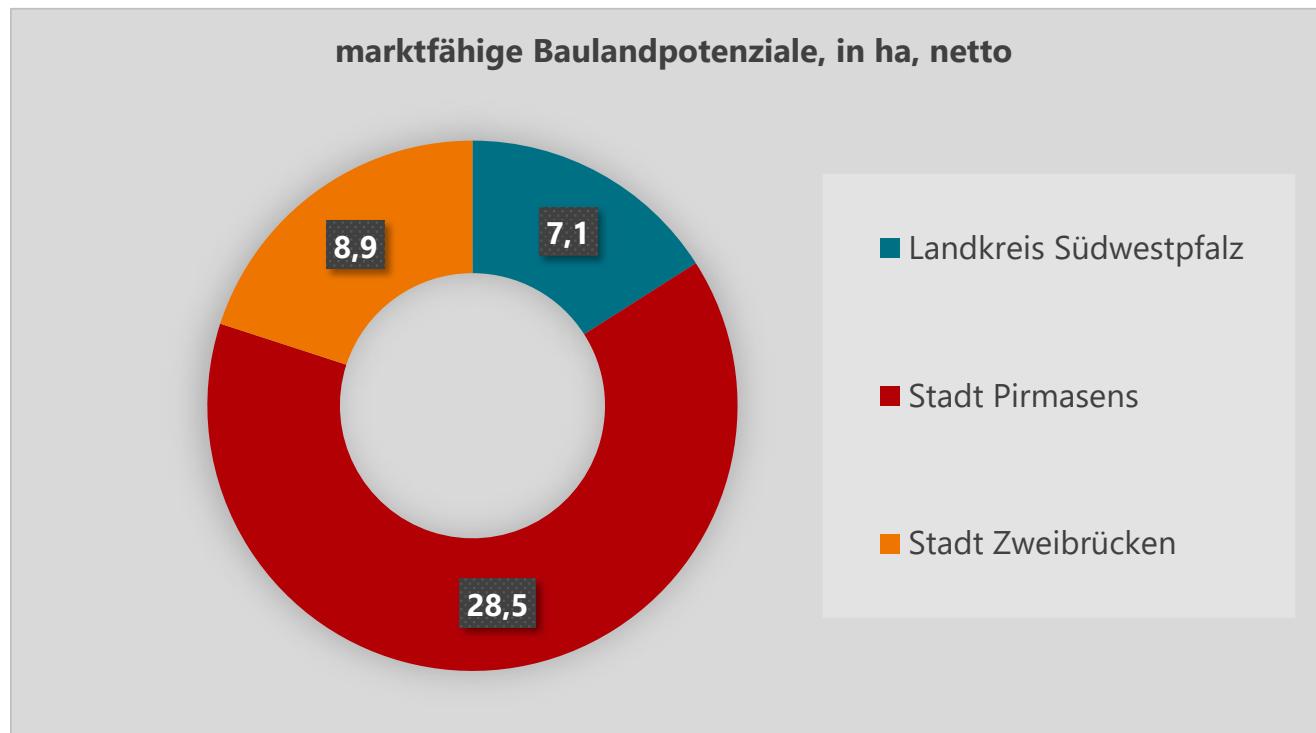


Wieviel Gewerbefläche kann heute noch neu entwickelt werden?

Vorhandene Baulandpotenziale (gültiger B-Plan, i.d.R. bereits erschlossen)

CIMA.

Die gesamte Region Südwestpfalz kann auf marktfähige Baulandpotenziale in Höhe von 44,8 ha netto zurückgreifen. Davon können 28,5 ha netto der Stadt Pirmasens zugeordnet werden.



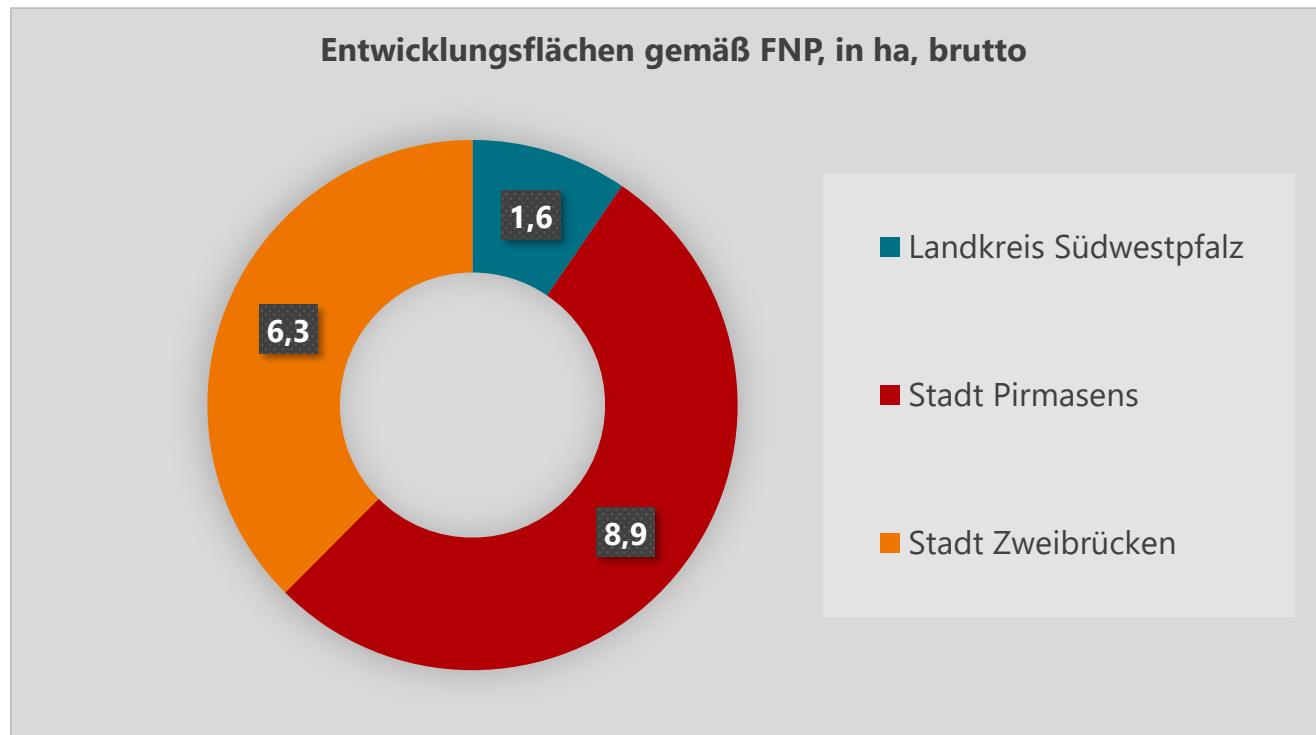
Wieviel Gewerbefläche kann heute noch neu entwickelt werden?

Entwicklungsflächen gemäß FNP (ohne gültigen B-Plan)

CIMA.

Gesamte Region verfügt über 29,4 ha Entwicklungsflächen gemäß FNP.

In der Stadt Pirmasens liegen Potenziale in Höhe von 8,9 ha brutto vor.



Wieviel Gewerbefläche kann heute noch neu entwickelt werden?

Bilanzierung von bestehendem Angebot und prognostizierter Nachfrage

CIMA.

In der Gegenüberstellung der prognostizierten Bedarfe und den bestehenden Gewerbegebäudenpotenzialen wird in der gesamten Region ein deutlicher Überhang an Bedarfen ersichtlich.

- Demnach verbleiben in der Region nach Abzug der Baulandpotenziale und Entwicklungsflächen 83,6 ha brutto an zusätzlichem Bedarf bis zum Jahr 2036.
- Lediglich 4 ha brutto entfallen dabei auf die Stadt Pirmasens.

Angesichts dieses verbleibenden Flächendefizits werden weitere Standorte in die Bewertung mit einzubeziehen sein – die sogenannten potenziellen Ergänzungsflächen.

Landkreis/ Gebietstyp	Landkreis Südwestpfalz	Stadt Pirmasens	Stadt Zweibrücken	Region Südwestpfalz, gesamt
Nachfrage				
Gewerbegebäudenbedarf bis 2036 (netto)	-41,2 ha	-37,5 ha	-36,2 ha	-114,8 ha
Angebot				
Baulandpotenziale (unter Berücksichtigung des Erschließungsabzuges für Flächen größer 1,5 ha sowie der privaten Eigentumsverhältnisse)	+7,1 ha	+28,5 ha	+8,9 ha	+44,5 ha
Erste Flächenbilanz (bis 2036)				
Flächenbilanz nach Abzug der Baulandpotenziale, netto	-34,0 ha	-9,0 ha	-27,3 ha	-70,3 ha
Flächenbilanz nach Abzug der Baulandpotenziale, brutto	-48,6 ha	-12,9 ha	-39,0 ha	-100,4 ha
Geeignete FNP-Potenzialflächen*				
Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	+1,6 ha	+8,9 ha	+6,3 ha	+16,8 ha
Zweite Flächenbilanz (bis 2036)				
Flächenbilanz nach Abzug der Baulandpotenziale und Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	-47,0 ha	-4,0 ha	-32,7 ha	-83,6 ha

Wie kann der zusätzliche Bedarf gedeckt werden?

Potenzielle Ergänzungsflächen

CIMA.

Um den nach der Bilanzierung verbliebenen Gewerbeflächenbedarf von 83,6 ha (brutto) der gesamten Region zukünftig decken zu können, sollen potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume) dienen, welche aktuell über keine gewerbliche Planungsgrundlage verfügen, aber grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen.

- Als Grundlage für die Untersuchung dieser Suchräume dienten bereits vorhandene Gutachten des Auftraggebers, die sich mit der Thematik möglicher Gewerbestandorte auseinandergesetzt haben.
- Die landesplanerischen Vorgaben an einen regional bzw. überregional bedeutsamen Gewerbestandort (z.B. Lage innerhalb einer Entwicklungsachse mit Anschluss an die überregionale Verkehrsinfrastruktur) wurden berücksichtigt.

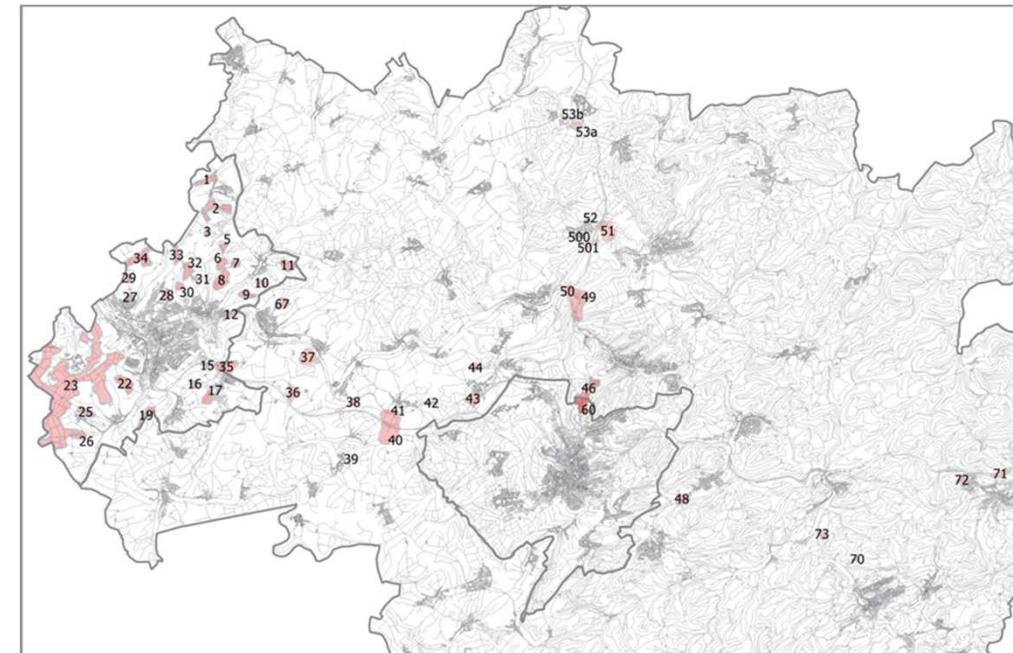


Abbildung: Verortung aller bewerteten potenziellen Ergänzungsflächen in der Region Südwestpfalz
Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, 2021
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Wie kann der zusätzliche Bedarf gedeckt werden?

Potenzielle Ergänzungsflächen

CIMA.

- In der Summe wurden in der Region Südwestpfalz aktuell 51 Suchräume **genauer betrachtet**. Denn auch wenn alle dieser Flächen innerhalb der Entwicklungsachse liegen, ist nicht jede gleichermaßen geeignet für eine gewerbliche Entwicklung mit überregionaler Bedeutung.
- Pirmasens verfügt mit der USAMMCE-Fläche Husterhöhe über einen Suchraum der den Anforderungen entspricht allerdings bis auf weiteres nicht für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen wird.
- Ein weiterer Standort wird derzeit geprüft.
- In näherer Umgebung weist der Landkreis einige sehr geeignete Suchräume auf:
 - Thaleischweiler/ Donsieders (Bahnhof, Biebermühle und Umgebung)
 - Höhfröschen/ Höheischweiler (angrenzend an Gewerbepark Höhfröschen)

Bewertung über ein Kriterienraster nach den Oberkriterien:

- „Fläche“,
- „Lagegunst“,
- „Nutzungskonflikte“ und
- „sonstige Restriktionen“.

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)	Gewichtung
Größe des Bestandgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha) größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	10-20 ha 1 bis 5 ha bis zu 50ha	> 20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha) größtmögliche Potenzialfläche ist > 5 ha	35%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche				
Anbindung des Gewerbestandorts an die äußere Hauptverschließung	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar	20%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben	10%
Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum	10%
Topographie	> 80% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	≤ 1% Gefälle	10%
Langpunkt				
Entfernung zur Autobahn- A5 (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	≤ > 2.000m nein	20%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn- A5 zu erreichen	ja	nein		20%
Entfernung zur Autobahn- A5 (realen km)	< 1.000m	über 250 bis 1.000m > 1.000m	≤ 250m < 300m	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	≤ 300m	10%
ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	≤ 1.000m	10%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	≤ 1.000m	5%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	≤ 500m	5%
Lage im Siedlungsraumzusammenhang	ohne Anchluss an Siedlungsbereich	Anchluss an vorhandenes Siedlungsgebiet	Anchluss an vorhandenes Gewerbegebiet	10%
Nutzungskonflikte				
Abstand zu (immissionsempfindlichen Nutzungen v.a. Wohnbebauung, Kuranlagen, Kliniken etc.)	< 200m Abstand zum sonstigen Siedlungsraum		≤ 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungsverweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (> 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden	30%
Sonstige Restriktionen				
Kleingewässer und geschützte Biotope	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsure oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem), Überschwemmungsgebiet	hoch	gering	keine	25%
Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen	25%
Waldfläche (> 50%)	betroffen		nicht betroffen	25%

Abbildung: Kriterienraster für die Bewertung der Suchräume

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Wie kann der zusätzliche Bedarf gedeckt werden?

Potenzielle Ergänzungsflächen - Kriterienraster

CIMA.

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)	Gewichtung
Fläche				
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	>20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)	30%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzialfläche ist > 5 ha	35%
Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupterschließung	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar	15%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben	20%
Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum	10%
Topographie	> 6% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	< 1% Gefälle	10%
Lagegunst				
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m	20%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m	10%
ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m	10%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m	5%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m	5%
Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet	10%
Nutzungskonflikte				
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum	15%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine	50%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden	20%
Sonstige Restriktionen				
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem), Überschwemmungsgebiet	hoch	gering	keine	25%
Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen	25%
Waldflächen (> 50%)	betroffen		nicht betroffen	25%

Sonstige Möglichkeiten der Deckung der zusätzlichen Bedarfe

Leerstehende / untergenutzte Gewerbeimmobilien

CIMA.

Neben den erfassten unbebauten Gewerbeflächenpotenzialen wurden in diesem Konzept auch leerstehende Objekte und Brachflächen näher untersucht und deren mögliche Eignung bewertet.

Im Landkreis Südwestpfalz konnten Gewerbeimmobilien identifiziert werden bei denen eine gewerbliche Nachnutzung grundsätzlich denkbar ist.



Fazit und Empfehlungen

Sowohl in der Region als auch in der Stadt Primasens reichen die bestehenden Gewerbeflächenpotenziale (Baulandpotenzial, Entwicklungsflächen gemäß FNP) nicht aus, um die sich bis 2036 ergebenden Bedarfe zu decken.

- Eine Aktivierung der potenziellen Ergänzungsflächen wird als zwingend erforderlich angesehen.
- Zeitnah sollten planerisch die Grundvoraussetzungen für die Bereitstellung neuer geeigneter Ergänzungsflächen, welche in diesem Gutachten genauer betrachtet wurden, geschaffen werden.
 - Hierfür sollte eine Prioritätenliste erstellt werden.
 - Die mit hoher Priorität erfassten Flächen benötigen zu ihrer Umsetzung die Unterstützung und finanzielle Förderung des Landes.
- Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation bei der Erschließung von Gewerbeflächen sind dringend anzuraten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Ansprechpartner:



Uwe Mantik

CIMA Beratung + Management GmbH

mantik@cima.de

+49 (0) 451 389 68 22

Mehr Infos unter:

cima.de

cimadigital.de

- blog.cima.de
- cima.de/Newsletter
- cimadirekt.de
-

Haftungserklärung

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima). Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.