

ENTWICKLUNGSKONZEPT Gewerbe- und Industrieflächen für die Region Südwestpfalz



Bildquellen: Wirtschaftsförderungen Stadt Zweibrücken, Landkreis Südwestpfalz und Stadt Pirmasens

Landkreis Südwestpfalz, Stadt Pirmasens und Stadt Zweibrücken

Abschlusspräsentation Stadt Pirmasens

Im Auftrag der Gebietskörperschaften



Gefördert durch



Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Agenda – Das habe ich Ihnen heute mitgebracht.

- Hintergrund
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächenbestand
- Förderung und Finanzierung
- Brachgefallene und nicht optimal genutzte Gewerbeimmobilien
- Interkommunale Ansätze
- Grundsätze der Flächenbevorratung





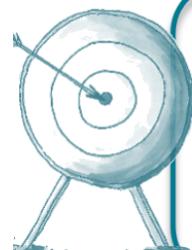
Zentrale wirtschaftliche Herausforderungen der Region

- 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 Gewerbegebäuden



Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industrieflächen

als fachliche Grundlage, bestehende Defizite auszugleichen und eine längerfristige Perspektive für die wirtschaftliche Entwicklung der Region aufzeigen

Gefördert durch



RheinlandPfalz

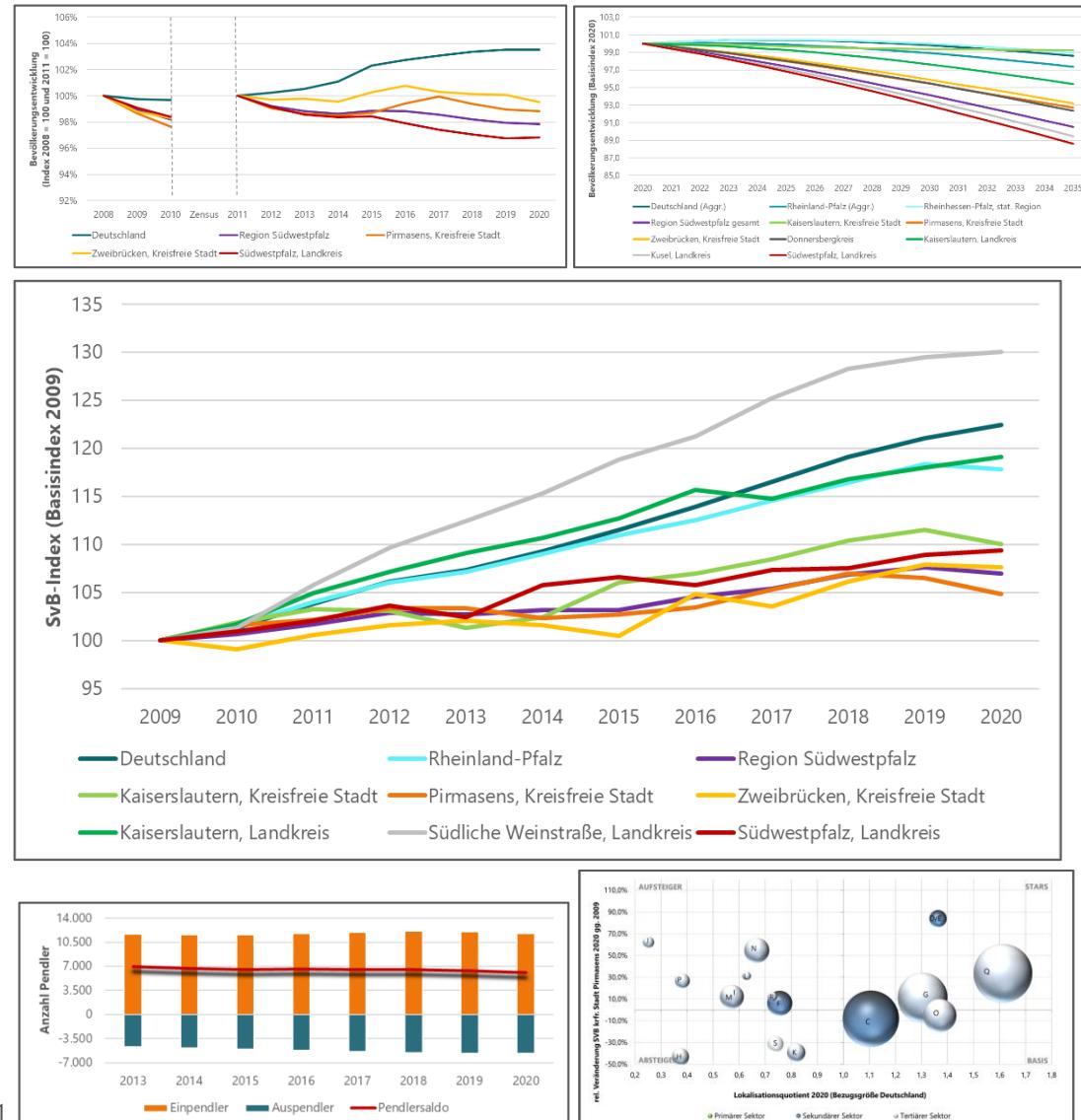
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
VERKEHR, LANDWIRTSCHAFT
UND WEINBAU

Wirtschaftliche Entwicklung

cima.

Kernaussagen

- Die Bevölkerung in der Region sowie der Stadt Pirmasens nimmt ab. Auch zukünftig wird von einem weiteren Bevölkerungsverlust ausgegangen.
- Die Beschäftigtenentwicklung zeigt einen positiven Trend, die Arbeitslosenquoten neue Tiefwerte.
- Die Stadt Pirmasens zeigt einen positiven Pendlersaldo auf. 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 %.
- Auch in der Region Südwestpfalz ist der sekundäre Sektor ausgeprägter als im Bundesdurchschnitt.



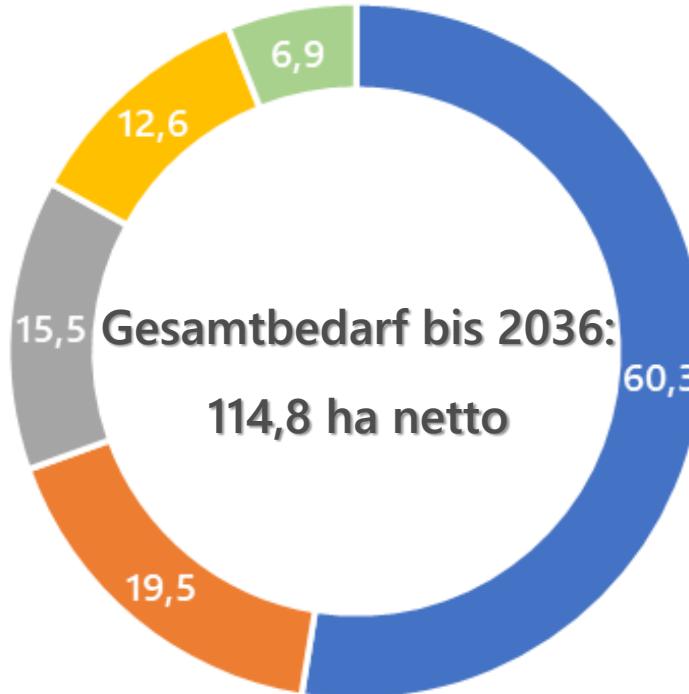
Abbildungen: Wirtschaftsstrukturanalyse Region Südwestpfalz und Stadt Pirmasens

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021; cima, 2021; Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Welcher Gewerbeflächenbedarf ist zu erwarten?

Prognostizierter Gewerbeflächenbedarf bis 2036

- ▶ 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?

CIMA.

Bestehende Gewerbeflächenpotenziale

Vorhandene Baulandpotenziale

Die gesamte Region Südwestpfalz kann auf marktfähige Baulandpotenziale in Höhe von 44,8 ha netto zurückgreifen.

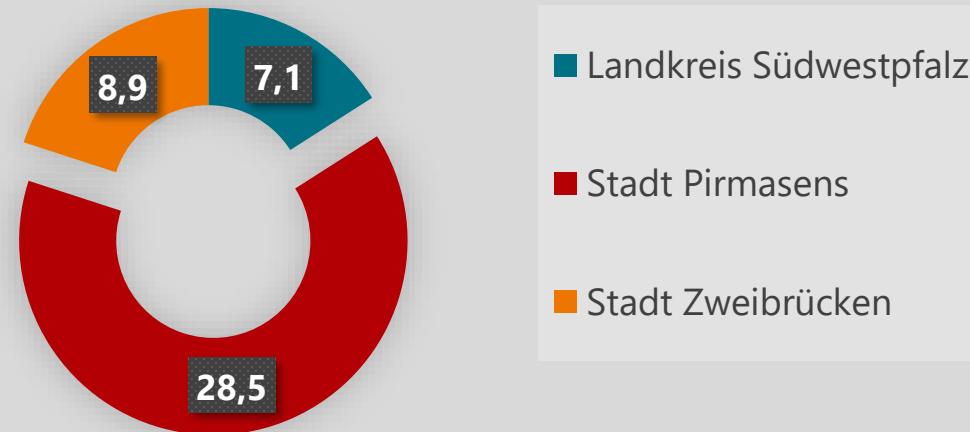
Davon können 28,5 ha netto der Stadt Pirmasens zugeordnet werden.

Entwicklungsflächen gemäß FNP (ohne gültigen B-Plan)

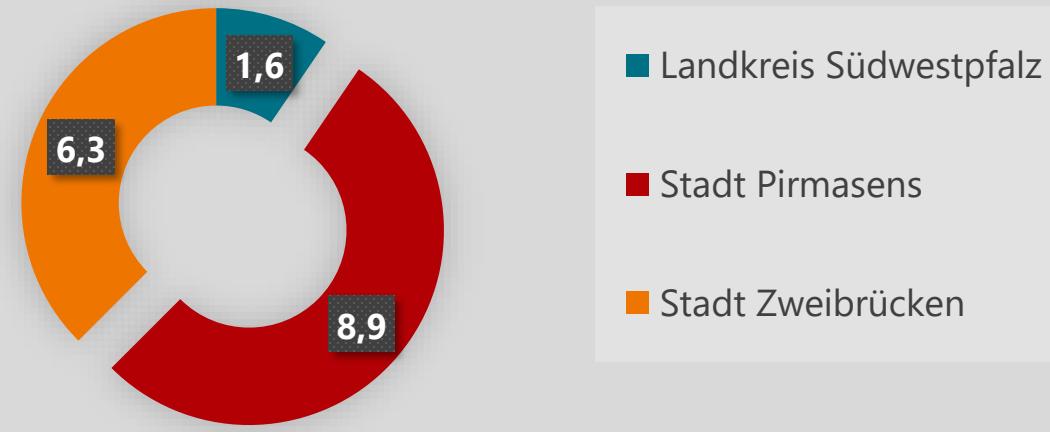
Gesamte Region verfügt über 29,4 ha Entwicklungsflächen gemäß FNP.

In der Stadt Pirmasens liegt davon ein Potenzial in Höhe von 8,9 ha brutto vor.

marktfähige Baulandpotenziale, in ha, netto



Entwicklungsflächen gemäß FNP, in ha, brutto



Wieviel Gewerbefläche kann heute noch neu entwickelt werden?

CIMA.

Bilanzierung von bestehendem Angebot und prognostizierter Nachfrage

In der Gegenüberstellung der prognostizierten Bedarfe und den bestehenden Gewerbeflächenpotenzialen wird in der gesamten Region ein deutlicher Überhang an Bedarf 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				
Gewerbeflächenbedarf 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

- Für die an die Landesplanung übermittelten Flächen sollte die Möglichkeit bestehen eine Landesförderung zur zukünftigen Entwicklung und Erschließung zu erhalten.
- GRW-Förderung:
Stadt Pirmasens auch ab 2022 weiterhin C-Fördergebiet.
Gefördert werden:
 - kleine mittlere Unternehmen (KMU) und große Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft (zwischen 10 und 35% der Investitionssumme).
 - Gemeinden und Gemeindeverbände bei Investitionen in die wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auch andere Träger bei „volkswirtschaftlich besonders förderungswürdigen“ Investitionsvorhaben.
 - Förderung des Ausbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen (Zuschuss von 40 – 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben)
 - Förderung nachhaltiger Entwicklungen



Sonstige Möglichkeiten der Deckung der zusätzlichen Bedarfe

CIMA.

Leerstehende / untergenutzte Gewerbeimmobilien

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

In der Stadt Pirmasens konnten Gewerbeimmobilien identifiziert werden bei denen eine gewerbliche Nachnutzung grundsätzlich denkbar ist.



Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete ist aus mehreren Gründen anzuraten:

- Ein interkommunaler Ansatz ist im Verhältnis zur parallelen Eigenentwicklung kostengünstiger und effizienter
- Die Ansiedlung von Unternehmen erfolgt kooperativ; ein gegeneinander Ausspielen wird erschwert
- Es werden Ressourcen eingespart und Zersiedelungsaspekte eingedämmt
- Es wird die Chance auf Förderung regelmäßig erhöht
- Es bestehen ausreichend Modelle zur gerechten Ausgestaltung



- Vor dem Hintergrund einer ressourcenschonenden Gewerbeentwicklung und vorhandenen Flächensparzielen muss jede neue gewerbliche Flächenentwicklung gut begründet und belegt sein.
- Für den Landkreis Südwestpfalz und die Kommunen Pirmasens und Zweibrücken liegt mit dem Gewerbeflächenkonzept eine tiefgehende Analyse des Bestandes und eine belastbare Prognose zum zukünftigen Bedarf vor.
- Damit sind aus gutachterlicher Sicht die Voraussetzungen gegeben, die notwendigen Schritte einzuleiten, um zukünftig marktgerechte Flächen anbieten zu können.
- Dabei kommt es darauf an, die benötigten Flächen so zeitnah zu entwickeln, dass sie den Unternehmen/Investoren bedarfsgerecht übergeben werden können.
- Es geht also um eine begründete Vorratshaltung von Flächen, um im Standortwettbewerb handlungsfähig zu sein und die Chancen der Region zur wirtschaftlichen Stärkung zu nutzen.



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.