



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gewerbeflächenkonzept für die gewerbliche
Entwicklung in der Stadt Bamberg bis 2025
unter besonderer Berücksichtigung
der Konversion**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter:

Dr. rer. pol. Donato Acocella

Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, 04.11.2016



INHALTSVERZEICHNIS:

1	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG	3
2.1	STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG.....	4
2.2	INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT	8
2.3	TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR	11
2.4	BEDEUTUNGSZUNAHME DES LOGISTIKGEWERBES.....	15
2.5	DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN	17
2.6	PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	20
2.7	RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT	23
2.8	FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG/ -POLITIK.....	25
3	IST-SITUATION DES GEWERBESTANDORTES BAMBERG	31
3.1	LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN	31
3.2	STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN BAMBERG ZWISCHEN 2007 UND 2013	33
3.2.1	Gesamtbetrachtung.....	34
3.2.2	Verarbeitendes Gewerbe.....	38
3.2.3	Baugewerbe	38
3.2.4	Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	39
3.2.5	Verkehr und Lagerei	40
3.2.6	Information und Kommunikation	41
3.2.7	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	42
3.2.8	Sonstige Dienstleistungen	43
3.3	PORTFOLIOANALYSE.....	44
3.4	ZUSAMMENFASSUNG DER IST-SITUATION DES GEWERBESTANDORTES BAMBERG	48
4	STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER WESENTLICHEN GEWERBLICHEN BEREICHE IN BAMBERG	49
4.1	GEWERBLICHE FLÄCHEN NORDOST.....	50
4.2	GEWERBLICHE FLÄCHEN BREITÄCKERSTRASSE.....	53
4.3	GEWERBLICHE FLÄCHEN HAFENSTRASSE	54
4.4	GEWERBLICHE FLÄCHEN NÜRNBERGER STRASSE.....	57
4.5	GEWERBLICHE FLÄCHEN COBURGER STRASSE/ BRENNERSTRASSE	60
4.6	GEWERBLICHE FLÄCHEN KATHARINENSTRASSE	61
4.7	GEWERBLICHE FLÄCHEN PFISTERSTRASSE	63
4.8	GEWERBLICHE FLÄCHEN STARKENFELDSTRASSE	64
4.9	GEWERBLICHE FLÄCHEN WÜRZBURGER STRASSE	66
5	WESENTLICHE ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG DER STADT BAMBERG FÜR DAS GEWERBEENTWICKLUNGSFLÄCHENKONZEPT	67
5.1	HAUPTBRANCHE DER UNTERNEHMEN	67
5.2	FLÄCHENNUTZUNG UND BESCHÄFTIGTENDICHTE	70



5.3	NUTZUNGSARTEN IN DER UNMITTELBAREN NACHBARSCHAFT	73
5.4	SCHICHTBETRIEB, GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN UND KONFLIKTSITUATIONEN MIT NACHBARN	75
5.5	BEDARF AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN	76
5.6	STANDORTANFORDERUNGEN AN FLÄCHEN BZW. BESTANDSIMMOBILIEN	82
6	ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG	84
6.1	MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG.....	87
6.1.1	Methodik.....	87
6.1.2	Modellrechnung nach TBS-GIFPRO für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Bamberg	89
6.2	FLÄCHENNACHFRAGEN UND VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN IN BAMBERG	93
6.2.1	Flächenanfragen	93
6.2.2	Vergabe von Gewerbeflächen	96
6.3	BEDARF AN GEWERBLICHEN FLÄCHEN IN BAMBERG BIS 2025 - ERGEBNIS	97
7	ANGEBOTSANALYSE	103
7.1	ANGEBOT AN POTENZIELLEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUANTITATIVER ASPEKT	103
7.2	ANGEBOT AN POTENZIELLEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUALITATIVER ASPEKT	105
7.2.1	Am Börstig	106
7.2.2	Kronacher Straße	106
7.2.3	Kronacher Straße (Nord)	107
7.2.4	Kronacher Straße (Ost)	108
7.2.5	Gundelsheimer Straße	108
7.2.6	Pfisterbrücke/ Annastraße.....	109
7.2.7	Starkenfeldstraße	110
7.2.8	Siemensstraße.....	110
7.2.9	Tännig	111
7.2.10	An der Forchheimer Straße	111
7.2.11	Forchheimer Straße.....	112
7.2.12	In der Südflur.....	112
7.2.13	Galgenfuhr	113
7.2.14	Jäckstraße	113
7.2.15	Nördlich der B 26	114
7.3	FLÄCHENANGEBOT IN BAMBERG INKLUSIVE FLÄCHENFREISETZUNGEN.....	114
8	VERGLEICH VON ANGEBOT UND NACHFRAGE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER EHM. MUNA UND DES SCHIEßPLATZES DER US-ARMEE	115
9	SWOT-ANALYSE	121
10	MAßNAHMENKONZEPT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	123
10.1	ÜBERLEGUNGEN EINER LANGFRISTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK.....	123
10.2	WESENTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	137
10.3	EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE FLÄCHENPOLITIK	139



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Bamberg und im Freistaat Bayern 2014	34
Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Bamberg und benachbarte Städte 2014.....	35
Abb. 3: Wirtschaftsstruktur Bamberg 2008 und 2014	35
Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2003 bis 2014	36
Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014	37
Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im verarbeitenden Gewerbe in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014	38
Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014	39
Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014.....	40
Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014	41
Abb. 10: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Information und Kommunikation in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 ...	42
Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014.....	43
Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Bereich der sonstigen Dienstleistungen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 ...	44
Abb. 13: Portfolio der Gesamtwirtschaft in Bamberg	47
Abb. 14: Portfolio der Dienstleistungen in Bamberg.....	48
Abb. 15: Betriebe nach Beschäftigten und Hauptbranche	69
Abb. 16: Betriebe nach Grundstücksflächen und Hauptbranche	70
Abb. 17: Betriebe nach Nutzflächen und Hauptbranche	72
Abb. 18: Flächeninanspruchnahme je Beschäftigtem nach Hauptbranche.....	73
Abb. 19: Nachbarschaftsnutzungen der befragten Unternehmen Betrieben (Mehrfachnennungen möglich).....	74
Abb. 20: Schichtbetrieb, genehmigungspflichtige Anlagen und Konfliktsituationen....	75
Abb. 21: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster	142



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Bamberg - Lage im Raum	32
Karte 2: Gewerbliche Flächen Nordost	52
Karte 3: Gewerbliche Flächen Breitäckerstraße	54
Karte 4: Gewerbliche Flächen Hafestraße	56
Karte 5: Gewerbliche Flächen Nürnberger Straße	59
Karte 6: Gewerbliche Flächen Coburger Straße/ Brennerstraße	61
Karte 7: Gewerbliche Flächen Katharinenstraße	62
Karte 8: Gewerbliche Flächen Pfisterstraße	63
Karte 9: Gewerbliche Flächen Starkenfeldstraße	65
Karte 10: Gewerbliche Flächen Würzburger Straße	66
Karte 11: Räumliche Verteilung, klassifizierte Größen sowie Realisierbarkeit und Verfügbarkeit der potenziellen gewerblichen Flächen	105



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Hauptbranche der Betriebe	68
Tab. 2: Unternehmensbefragung - Flächenbedarf in Bamberg	76
Tab. 3: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke	77
Tab. 4: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (alle Angaben)	78
Tab. 5: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche)	78
Tab. 6: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke bzw. Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (Anzahl Betriebe).....	79
Tab. 7: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke	79
Tab. 8: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen.....	80
Tab. 9: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche).....	80
Tab. 10: Unternehmensbefragung - kurz- und mittelfristiger Flächenbedarf bis 2025 für unbebaute Flächen und Grundstücke sowie Bestandsimmobilien/ Nutzflächen nach Betriebsgruppen	81
Tab. 11: Unternehmensbefragung - Lage des neuen Standortes	82
Tab. 12: Unternehmensbefragung - verkehrliche Anforderungen an den neuen Standort	83
Tab. 13: Unternehmensbefragung - Miete oder Kauf der neuen Flächen/ Räumlichkeiten	84
Tab. 14: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO.....	90
Tab. 15: Mobile Beschäftigte nach TBS-GIFPRO.....	91
Tab. 16: Beschäftigtenentwicklung bis gemäß Trendfortschreibung nach TBS-GIFPRO	91
Tab. 17: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2025 nach TBS-GIFPRO	92
Tab. 18: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO (Nettobauflächen)	92
Tab. 19: Anfragen nach Gewerbeflächen	94
Tab. 20: Anfragen nach Gewerbeflächen - nur gewerbeflächenrelevante Betriebe	95
Tab. 21: Anfragen nach Gewerbeflächen - nachgefragte Flächengrößen (gewerbeflächenrelevante Betriebe).....	96
Tab. 22: Erfolgreiche An-/ Umsiedlungen	97
Tab. 23: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO und Unternehmensbefragung (Nettobauflächen)	98
Tab. 24: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO und Anfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg (Nettobauflächen)	99
Tab. 25: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien	101
Tab. 26: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und Gebietskategorien (Nettobaufläche in ha; gerundete Werte)	102
Tab. 27: Angebot an gewerblichen Flächen in Bamberg unter Berücksichtigung der Verfüg- und Realisierbarkeit	104
Tab. 28: Eignung der potenziellen gewerblichen Bauflächen für bestimmte Nachfragerkategorien (Flächenangaben in ha) - Übersicht.....	116



Tab. 29: Vergleich von Flächenangebot und -bedarf nach Gebietskategorien.....118



1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Bamberg steht in den nächsten Jahren die Konversion der ehemaligen US-Kaserne mit insgesamt ca. 450 Hektar an; dies bedeutet, dass annähernd 10% der Stadtfläche in das städtische Gefüge von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Grünausstattung integriert werden müssen - und zudem der aus dem Jahr 1996 stammende Flächennutzungsplan neu aufzustellen ist.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bamberg das Büro Dr. Acocella mit der Erarbeitung des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes beauftragt, das (u.a.) fundierte Aussagen zur gesamtstädtischen Gewerbeflächensituation enthält, zumal die derzeit kurz- und mittelfristig verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale der Stadt Bamberg - von Potenzialen o.g. Konversionsfläche abgesehen - nach eigener Angabe ausgereizt seien.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen für innerstädtische Betriebsverlagerungen und mögliche Ansiedlungsfälle nach wie vor eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik darstellt. Dieses Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen muss hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage und Ausstattung ausreichend differenziert sein, um kurzfristige Reaktionen auf betriebliche Problemlagen sowie Ansiedlungsinteressen von außerhalb zu ermöglichen.

Eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik muss aber nicht allein ein in quantitativem Maße ausreichendes Flächenangebot bereitstellen, sondern auch eine qualitative und standortbezogene Differenzierung des Flächenangebotes entsprechend den spezifischen Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen vornehmen können. Dies trägt zum einen dazu bei, dass auch die "richtigen" Flächen für die "richtigen" Nutzer bereitgestellt werden; zum anderen sollen extensive "Übererschließungen" oder Ausweisungen "am falschen Ort" vermieden werden: Diese wecken ggf. Begehrlichkeiten anderer, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht in diesen Gebieten eher ungerne gesehener Nutzungen und wirken sich damit möglicherweise nachteilig auf andere kommunale Entwicklungsziele aus.



Eine derartige Flächenpolitik benötigt eine möglichst genaue Kenntnis über den voraussichtlichen Umfang und die voraussichtliche Struktur der gewerblichen Flächennachfrage innerhalb eines definierten Zeitraumes. Sie muss sich also bemühen, die zu erwartende Flächennachfrage nach Quantität und Qualität möglichst genau einzuschätzen. Zudem erfordert sie eine genaue Kenntnis des Flächenangebotes, d.h. aller gewerblich nutzbaren Flächen, ihrer Nutzbarkeit bzw. Nutzungsbeschränkungen sowie ihrer qualitativen Vor- und Nachteile, um

- Lücken im Angebot rechtzeitig identifizieren und schließen zu können,
- für eine optimale Nutzung des verfügbaren Angebotes (d.h. der Vergabe der richtigen Flächen an die richtigen Nutzer) zu sorgen und
- ggf. besondere Flächenangebote für (branchen-)spezifische Entwicklungskonzepte bereitstellen zu können.

Schließlich erfordert eine entsprechende Flächenpolitik auch Informationen über Struktur und Anforderungen der Nachfrager, d.h. die Art der Betriebe (Branche, Größe, Tätigkeit), die gewerbliche Bauflächen benötigen, und ihre speziellen Anforderungen an den Standort und seine Qualität. Dies betrifft sowohl die Flächenbereitstellung im Zeitverlauf, d.h. die jederzeitige Verfügbarkeit eines quantitativ ausreichenden Angebotes in dem Maße, dass die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung gewährleistet ist, als auch die qualitative Ausdifferenzierung des Angebotes, d.h. die Verfügbarkeit von Flächen unterschiedlichen Qualitätsstandards für unterschiedliche Nutzergruppen.

Vor diesem Hintergrund werden in den nachstehenden Kapiteln folgende Aspekte dargestellt:

- Die allgemeinen, bundesweiten Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung (vgl. Kap. 2),
- die Rahmenbedingungen des Gewerbestandortes Bamberg unter besonderer Berücksichtigung der Beschäftigtenstruktur und -entwicklung (vgl. Kap. 3),
- die wesentlichen gewerblichen Bereiche in der Stadt Bamberg im Rahmen einer Funktions- und Standortanalyse (vgl. Kap. 4),
- die wesentlichen Ergebnisse der im Rahmen der Unternehmensbefragung der Stadt Bamberg für das Gewerbeentwicklungsflächenkonzept eigens aufgenommenen Fragenkomplexe (vgl. Kap. 5),



- die Ermittlung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen mittels modelltheoretischer Bedarfsrechnungen, der Ergebnisse der Unternehmensbefragung und der Vergabe von Gewerbeflächen (vgl. Kap. 6),
- die Analyse des Angebotes an potenziellen gewerblichen Bauflächen (vgl. Kap. 7),
- die Gegenüberstellung von Flächenangebot und -bedarf (vgl. Kap. 8),
- eine SWOT-Analyse, in der die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des bzw. für den Gewerbestandort Bamberg dargestellt werden (vgl. Kap. 9), sowie
- Empfehlungen zur Gewerbeflächen- und -standortpolitik der Stadt Bamberg (vgl. Kap. 10).

Dabei wird explizit dargestellt, ob bzw. in welcher Dimension Gewerbeflächen auf dem Bereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes im Hinblick auf den Bedarf an gewerblichen Flächen und ihre Standorteigenschaften sinnvoll zu entwickeln sind.

2 ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Die wirtschaftliche Entwicklung in einer Stadt oder einer Region wird in wesentlichem Maße von den grundlegenden Trends der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. von den strukturellen Veränderungen der wirtschaftlichen Basis bestimmt. Es handelt sich dabei sowohl um Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen als auch um Veränderungen innerhalb der Wirtschaft, durch welche die Art und Weise der gewerblichen Leistungserstellung modifiziert wird und die Einfluss auf die langfristigen Entwicklungsperspektiven der deutschen Wirtschaft nehmen.

Die konkrete Ausprägung dieser gesamtwirtschaftlichen Trends ist von den räumlichen Gegebenheiten - wie Lage im Raum, Einbindung in überregionale Verkehrs- und Kommunikationsnetze, regionale Branchenstruktur - abhängig und wird von Entwicklungen und Entscheidungen auf einzelbetrieblicher Ebene beeinflusst. Im Ergebnis bilden sich veränderte Perspektiven der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung auf regionaler bzw. kommunaler Ebene, die sich auf die Verteilung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Raum und damit auf die Raum- und Siedlungsstruktur auswirken können.



Der Einfluss der kommunalen Ebene sowohl auf diese Entwicklungstrends als auch die Reaktion der Wirtschaftssubjekte auf diese Veränderungen ist begrenzt. Nichts desto weniger ist die Kenntnis dieser Entwicklungstendenzen wichtig für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten, insbesondere für die kommunale Gewerbeflächenpolitik als dem Bereich, in dem die Kommune die stärksten Einflussmöglichkeiten auf die lokale wirtschaftliche Entwicklung hat.

Die Entwicklung wird insbesondere von den folgenden Faktoren beeinflusst:

- Struktureller Wandel in der Wirtschaft, gekennzeichnet vor allem durch eine veränderte Verteilung von Wertschöpfung und Beschäftigung zugunsten des tertiären Sektors;
- steigender Bedarf des produzierenden Gewerbes an Dienstleistungen;
- technologische und organisatorische Veränderungen im produzierenden Gewerbe sowie der Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien;
- zunehmende Internationalisierung der Produktion/ Leistungserstellung und eine gesteigerte internationale Kapitalmobilität;
- gesellschaftliche und soziale Veränderungen.

2.1 STRUKTURWANDEL UND TERTIÄRISIERUNG

Die deutlichste Ausprägung des strukturellen Wandels ist zweifellos die Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors.

Die quantitative Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes nimmt bereits seit langer Zeit über alle konjunkturellen Zyklen hinweg kontinuierlich ab. Lag 1984 der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erstmals bei über 50%, ist dieser Anteil bis 1998 auf 59,8% und bis 2013 auf 73,5% gestiegen. Das verarbeitende Gewerbe stellt demgegenüber nur noch 20,3% aller Beschäftigten¹. Vergleichbare Tendenzen finden sich auch bei der Bruttowertschöpfung; hier beträgt der Anteil des verarbeitenden Gewerbes im Jahr 2014 22,2%, während der Dienstleistungssektor (ohne Handel/ Verkehr/ Gastgewerbe) einen Anteil von 53,1% aufweist².

¹ Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Erwerbstätigen.

² Statistisches Bundesamt; www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VGR/Inlandsprodukt/Tabellen/BWSBereichen.html.



Dies gilt nicht nur in sektoraler Betrachtungsweise - d.h. bezogen auf die Branchen - sondern auch in funktionaler Sicht, d.h. bezogen auf die real ausgeübten Tätigkeiten. Die Fertigungsberufe haben mit - 15,2% zwischen 1990 und 1998 fast ebenso stark abgenommen wie die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe generell. 1987 verrichteten 64,6% der Beschäftigten Dienstleistungstätigkeiten, bis 1995 stieg ihr Anteil auf 69,3%³. In einzelnen Städten in Metropolregionen kann dieser Anteil bis zu 95% betragen. Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes entfallen mittlerweile nur noch rd. ein Drittel aller Tätigkeiten auf die eigentliche Herstellung und der Hauptteil auf die Erbringung von Dienstleistungen. Der gegenüber anderen Industriestaaten scheinbare Rückstand beim Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist daher in erster Linie ein statistisches Phänomen⁴.

Dementsprechend ist die Entwicklung der Dienstleistungen in der Summe durch eine starke Dynamik geprägt, die in der Vergangenheit hohe Zuwächse aufwies. Besonders starkes Wachstum verzeichneten dabei die produktionsorientierten Dienstleistungen, während sich die haushaltsorientierten Dienstleistungen zwar langsamer, aber auf der Basis einer hohen absoluten Beschäftigung entwickelten.

Über die rein quantitativ geringer werdende Beschäftigung hinaus übt das verarbeitende Gewerbe aber erheblichen Einfluss auf die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor aus. Mit zunehmender Ausdifferenzierung der Produktion entsteht im verarbeitenden Gewerbe ein steigender Bedarf an Dienstleistungen, die in Form von Informationen in unterschiedlichen Phasen in den Produktionsprozess eingeführt werden. Beispiele hierfür sind Informationen über

- den technischen Fortschritt und die Verwendbarkeit neuer Entwicklungen auf der betrieblichen Ebene zur Verbesserung des Produktes/des Produktionsprozesses;
- sich ausdifferenzierende rechtliche Vorgaben (Normen, Grenzwerte, Haftungsfälle) und deren Anforderungen an die Ausgestaltung des Produktes bzw. die Rahmenbedingungen seiner Verwendung;

³ Weidig, I.: Sektoraler Strukturwandel und Beschäftigungsentwicklung. Die Arbeitslandschaft im Jahr 2010, in: Informationen zur Raumentwicklung, 11-12/1999, S. 737ff.

⁴ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.): Keine Dienstleistungslücke in Deutschland, DIW-Wochenbericht 14/96, S. 221 ff. Dies kann so weit gehen, dass Produktionsaktivitäten vollkommen aufgegeben werden und der Betrieb sich zum Engineering-Unternehmen wandelt, das zwar statistisch nach wie vor unter "Industrie" fungiert, de facto aber nur noch Entwicklungs- und Beratungsleistungen erbringt und die Produktion von anderen Unternehmen - und häufig auch an anderen Orten - vorgenommen wird.



- Veränderungen in sozialen bzw. gesellschaftlichen Bereichen und deren Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Verwendbarkeit des jeweiligen Produktes⁵;
- Marktentwicklungen und Nachfrageveränderungen.

All diese Entwicklungen erfordern einen ständig steigenden Bedarf an Informationen, die wiederum Einfluss auf die Organisation von Produktionsprozessen, die Ausgestaltung der Produkte und deren Anwendung/ Einsatz nehmen.

Die genannten Dienstleistungen werden zwar in hohem Maße innerhalb der Unternehmen selbst erbracht, sie sind aber auch in unterschiedlichem Maße auf "Zulieferung" von außerhalb des Unternehmens angewiesen. In der Summe ergibt sich hierdurch ein sehr vielfältiges Tätigkeitsfeld für die Anbieter Produktionsorientierter Dienstleistungen, deren Angebot wiederum für die Konkurrenzfähigkeit von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes von existenzieller Bedeutung ist.

Diese zunehmende sektorale und funktionale Tertiärisierung mit einer besonderen Bedeutung der höherwertigen produktionsorientierten Dienstleistungen wird seit einiger Zeit als eine Entwicklung zur Wissens- bzw. Informationsgesellschaft bezeichnet. Dabei gewinnt bei der Leistungserstellung sowohl im produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor Wissen - bzw. besser: das Umsetzen von Wissen in Informationen und das Einspeisen dieser Informationen in den Prozess der Leistungserstellung - an Bedeutung. Im Ergebnis sorgt dies für eine zunehmende Zahl von informationellen Zulieferungen, die wiederum Anforderungen an die Informationsverarbeitungskapazität der Unternehmen stellen.

In diesem Rahmen werden besonders hohe Wirkungen von speziellen Bereichen des Dienstleistungsgewerbes erwartet, bei denen ein besonderer Einfluss auf die Entwicklung des produzierenden Gewerbes erwartet, möglicherweise auch nur erhofft oder vermutet wird. War dies in den 90er Jahren der Begriff "Multimedia" und zu Beginn dieses Jahrtausends die Internet-Wirtschaft, wird derzeit in hohem Maße auf die sog. "Kreativwirtschaft" gesetzt. Die Begriffe bleiben dabei ebenso vage de-

⁵ Ein Beispiel hierfür kann der unter jungen Leuten teilweise zu beobachtende Trend sein, dass der Besitz eines Pkw als Statussymbol vom Besitz eines imagerträchtigen und leistungsfähigen Smartphones abgelöst wird und in der Folge auch ein Rückgang der Autoverkäufe in dieser Gruppe zu beobachten ist.



finiert⁶, wie der Einfluss dieser Bereiche auf andere Wirtschaftsbereiche bzw. die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung nur unzureichend belegt werden kann⁷.

Ungeachtet dessen, dass - gerade auch aus der begrifflichen Unbestimmtheit der jeweiligen Trends bzw. Moden - sich viele Hoffnungen, die an diese Entwicklungen geknüpft waren, nicht erfüllt haben, bleiben doch vereinzelt neue Wirtschaftsbereiche, stärker aber noch Veränderungen in bestehenden Wirtschaftsbereichen als Resultat. Beispiele sind aus dem Bereich Multimedia als originäre Entwicklung der Bereich der Computerspiele, während indirekte Effekte eher im Bereich der Medienwirtschaft (Fernsehen, Kino, Musik) oder in der Werbung entstanden sind. In der Internetwirtschaft sind ebenfalls eine Reihe neuer Unternehmen mit neuartigen Leistungsangeboten entstanden, stärker noch sind aber andere Branchen (auch hier v.a. die Medienwirtschaft durch Entmaterialisierung der Produkte, aber vor allem den Handel) verändert worden.

Dabei müssen die Effekte nicht unbedingt am Ort der Nachfrage entstehen; gerade die Nachfrage nach produktionsorientierten Dienstleistungen ist durch überregionale Geschäftsbeziehungen geprägt⁸. Zumindest eine direkte funktionale Beziehung wird nur in Ausnahmefällen belegt werden können; stärker kann möglicherweise ein indirekter Einfluss sein⁹.

⁶ Zur Frage der Abgrenzung insbesondere der Kreativwirtschaft vgl. v. Streit, A.: Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff. Es fällt auf, dass ein sehr großer Teil der sog. Kreativwirtschaft durch die Zusammenfassung bereits bestehender Aktivitäten in anderen Branchen entsteht, so dass das "Neue" an der Kreativwirtschaft eher die veränderte Zuordnung ist.

⁷ Vgl. v. Streit, a.a.O.

⁸ Vgl. für die Nachfrageseite Brake, K./Bremm, H.J.: Dienstleistungen und regionale Entwicklung, o.O. 1993 und für die Angebotsseite Strambach, S., Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen: Netzwerke und Interaktion, Münster 1995, die beide belegen, dass ein wesentlicher Teil der Dienstleistungsnachfrage nicht im lokalen Umfeld, sondern überregional nachgefragt wird und umgekehrt auch die Anbieter höherwertiger Dienstleistungstätigkeiten sich überregional orientieren.

⁹ Kunzmann, K.R.: Ausblick: Kultur- und Kreativwirtschaft in Metropolregionen - eine neue Leidenschaft. In: Märkte, Innovationen und Arbeit in der Kultur- und Kreativwirtschaft, in: Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (Hg.), Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region, Bonn o.J. S. 18ff.



2.2 INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT UND KAPITALMOBILITÄT

Die Internationalisierung der Wirtschaft und damit die überregionale bzw. internationale Mobilität von Kapital ist ebenfalls eine seit langer Zeit ablaufende Entwicklung, hat aber in den letzten Jahren durch eine Reihe von Ereignissen zusätzliche Impulse erhalten und scheint darüber hinaus generell eine neue Qualität einzunehmen. Hier sind neben der Herstellung der deutschen Einheit zu Beginn der 90er Jahre und der Schaffung des EU-Binnenmarktes vor allem die politische und wirtschaftliche Öffnung Osteuropas, die Integration der osteuropäischen Staaten in die EU und die Entwicklung und allmähliche Ausweitung des gemeinsamen Währungsraumes zu nennen.

All diese Ereignisse haben sowohl die Optionen der Standortwahl als auch die Anlagemöglichkeiten für Kapital erheblich ausgeweitet. Damit ging auch eine Veränderung der Standortwertigkeiten in Deutschland einher.

Vor allem mit der Öffnung Osteuropas wurden durch die Kombination von Vorteilen der Entwicklungsländer (geringere Lohnkosten) mit Vorteilen der Schwellenländer (vergleichsweise gut entwickelte Infrastruktur) und der Industrieländer (gut ausgebildete Arbeiterschaft) und vor allem mit einer bestechenden räumlichen Nähe zu den Absatzmärkten Westeuropas erhebliche Veränderungen der wirtschaftlichen Strukturen erwartet¹⁰. Diese Euphorie hat sich mittlerweile wieder gelegt, da die osteuropäischen Länder nicht nur mit erheblichen Qualitätsproblemen zu kämpfen hatten, sondern auch und vor allem die nicht stabilen institutionellen Rahmenbedingungen (politische Stabilität und Berechenbarkeit, widersprüchliche und spontane Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen) von vielen Betrieben beklagt wurden und teilweise auch wieder zu einem Rückzug ausländischer Investoren geführt haben. Viele dieser Probleme sind mit der Aufnahme dieser Länder in die EU und der damit zwingend verbundenen Angleichung der rechtlichen Rahmenbedingungen gelöst bzw. entschärft worden. Damit ergeben sich immer wieder Optionen der Verlagerung von Produktionen an vermeintlich günstigere Standorte¹¹. Eine langfris-

¹⁰ Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A.: Einführung: Standortentscheidungen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, in: Hirsch-Kreinsen, H., Schulte, A., Standortbindungen. Unternehmen zwischen Globalisierung und Regionalisierung, Berlin 2000.

¹¹ Vgl. dazu beispielsweise die Verlagerung der Handyproduktion von Nokia von Bochum nach Rumänien.



tige und umfassende Entwicklung hat sich bisher aber nur an Standorten mit einer industriellen Tradition durchgesetzt¹².

Viele Investoren haben sich von den vermeintlichen Vorteilen dieser Standorte blenden lassen und die Kosten der Steuerung unterschätzt. Das Fraunhofer-Institut für Systemtechnik und Innovationsforschung hat in mehreren Studien dargestellt, dass Auslandsverlagerungen von Produktionen nur in einem Teil der Fälle die Erwartungen erfüllt haben, in vielen anderen Fällen aber die Overheadkosten deutlich unterschätzt wurden. Dementsprechend sind auch Rückverlagerungen von Produktionen zu beobachten; es wird berichtet, dass auf je drei Verlagerungen eine Rückverlagerung bzw. eine Neuverteilung der Aktivitäten zwischen altem und neuem Standort kommt¹³. Damit zeichnen sich Perspektiven einer Arbeitsteilung zwischen osteuropäischen oder außereuropäischen und deutschen Standorten ab, die im Prinzip zur Sicherung deutscher Standorte beitragen können, dies jedoch in der Regel um den Preis eines Verlustes einfacherer Tätigkeiten.

Über die Entwicklungen innerhalb Europas hinaus hat die Internationalisierung unter dem Stichwort Globalisierung auch andere Bereiche der Welt erfasst. Dieser Trend beinhaltet nicht nur die internationalen Verlagerungen der Produktionskapazitäten, sondern auch die Verlagerungen von Dienstleistungstätigkeiten, die vor allem durch den rasanten technischen Fortschritt der Telekommunikationsmöglichkeiten erleichtert worden sind¹⁴ und nicht zuletzt und als möglicherweise wichtigster Aspekt die zunehmende Abhängigkeit von internationalem Kapital und dessen Anlagebedingungen und Renditeanforderungen in Relation zur Internationalisierung der Finanzmärkte.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen liefen unter dem Stichwort "shareholder value" und bezogen sich auf eine Steigerung des Unternehmensgewinns, verbunden mit einer höheren Gewinnausschüttung an die Kapitaleigner und insbesondere einer

¹² Die erfolgreiche Neupositionierung der Marke Skoda kann hier als Beispiel dienen. Wesentlich hierfür war zwar der Technologietransfer des VW-Konzerns, eine hohe Bedeutung hatte aber auch die industrielle Kompetenz und Tradition Tschechiens, die vom industriellen Herzen Österreich-Ungarns vor dem 1. Weltkrieg über die starke Stellung der Tschechoslowakei zwischen den Kriegen und im Ostblock und die damit verbundene Ausbildungstradition hat.

¹³ Kinkel, Steffen: Erfolgsfaktor Standortplanung, Heidelberg 2004.

¹⁴ Beispiele hierfür sind Call-Center an Billigstandorten oder Ansätze zum Lernen von Fremdsprachen per Internet.



nachhaltigen Steigerung des Börsenwertes. Im Kontext dieser Entwicklungen hat sich eine spezielle Erscheinung des Kapitaleinsatzes entwickelt, die unter dem Stichwort "Heuschrecken" bekannt geworden ist. Gegenstand dieser Entwicklungen ist der Ankauf tatsächlich oder vermeintlich unterbewerteter Unternehmen und deren anschließende Restrukturierung, oftmals auch Aufteilung. Letztendliches Ziel ist der Wiederverkauf, ggf. der Verkauf von Teilen des Unternehmens oder der Börsengang, so dass mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz ein enormer Gewinn möglich ist.

Mit dieser Strategie wächst - über den Druck zur Kosteneinsparung - auch der Einfluss der Kapitalgeber auf die Unternehmensstrategie, sowohl hinsichtlich der Unternehmensstruktur (Zerlegung und Verkauf von Einzeleinheiten) als auch - hier besonders interessierend - hinsichtlich der Standortpolitik und der Lokalisierung von Produktionen. Neben den Produktionskosten im engeren Sinne bilden hierbei auch die allgemeinen finanziellen Rahmenbedingungen (z.B. Besteuerung) ein wichtiges Entscheidungskriterium. Entsprechend nimmt die Konkurrenz um mobiles Kapital massiv zu. Hierdurch wird nicht nur das Neuansiedlungspotenzial in der Bundesrepublik deutlich reduziert - bzw. besser gesagt umgeleitet - auch auf bestehende Standorte sind Auswirkungen in Form der Verlagerung einzelner Produktionsschritte zu erwarten. Vor allem die Neuansiedlung von Betrieben wird im Hinblick auf Produktionsstätten wahrscheinlich deutlich abnehmen bzw. sich in andere Regionen verlagern, während Distributions- und Servicezentren an Bedeutung zunehmen werden.

Vergleichbare Entwicklungen finden sich auch im Dienstleistungssektor. Begünstigt durch technische Entwicklungen ist ein wichtiges Kennzeichen der Dienstleistungen, die örtliche und zeitliche Übereinstimmung von Erbringung und Verbrauch, zumindest teilweise außer Kraft gesetzt, während andere Kriterien wie z.B. Kostenfaktoren an Bedeutung zunehmen.

Neben den Auswirkungen auf die Unternehmenspolitik ist vor allem die lokale Ebene auch in einer zweiten Weise betroffen. Die Möglichkeit, Kapital zwischen Unternehmensstandorten in mehreren Ländern zu verschieben - bzw. eleganter formuliert: die Kapitalverflechtungen auf internationaler Ebene neu zu strukturieren - führt zu



einer finanztechnischen Verschiebung von Gewinnen in Länder mit einer niedrigen Steuerquote, während die Unternehmensteile in Ländern mit einer hohen Steuerquote auf diese Weise nominell keine Gewinne machen. Hiervon ist besonders die Bundesrepublik betroffen; erhebliche Ausfälle bei der Gewerbesteuer und auch bei der Körperschaftssteuer sind die Folge. Für die Städte - insbesondere Städte mit international tätigen Unternehmen - bedeutet dies Steuerausfälle in nicht unerheblicher Höhe, die auch bei gut laufender Konjunktur die Einnahmeverbesserungen beschränken.

2.3 TECHNOLOGISCHE VERÄNDERUNGEN IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND IM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR

Durch die Abnahme der Fertigungstätigkeiten und die Zunahme tertiärer Funktionen auch in Industrieunternehmen finden im produzierenden Gewerbe schon seit Mitte der 80er Jahre Veränderungen statt, die - ausgehend von der zunehmenden Integration der Mikroelektronik und der Entwicklung der computerunterstützten, später der computerintegrierten Fertigung und seit neuestem der Entwicklung zur "smarten Fabrik" - nicht nur Veränderungen in der Produktionstechnik, sondern vor allem auch Veränderungen der Produktionsorganisation beinhalten. Innerhalb der einzelnen Entwicklungen lassen sich bestimmte Grundmuster erkennen, die sich unter den folgenden Stichworten zusammenfassen lassen:

- **Beschleunigung**, d.h. die Neuorganisation der Produktionsprozesse zur Reduzierung von Leerlauf und der Effektivitätssteigerung mit dem Hauptziel einer Kostenreduzierung und einer schnelleren Reaktionsfähigkeit auf sich ändernde Marktbedingungen. Dies betrifft nicht nur die Produktion selbst, sondern auch die Betriebsorganisation. Interessanter Nebeneffekt ist eine höhere Leistungsfähigkeit der vorhandenen Produktionsanlagen und damit eine Effizienzsteigerung auf gegebener Fläche.
- **Vertaktung**, d.h. eine Intensivierung der Verflechtungen zwischen Zulieferer und Abnehmer, durch produktionsgenaue Zulieferung, die hohe Anforderungen an die - technische und zeitliche - Zuverlässigkeit der Zulieferungen stellt. Räumliche Nähe ist dabei nicht zwingend erforderlich, hat jedoch Vorteile und wird zumindest teilweise explizit verlangt.



- **Reduzierung und Intensivierung von Verflechtungen**, d.h. die Reduzierung der Lieferbeziehungen auf wenige Zulieferer bei gleichzeitiger Aufwertung einiger Zulieferer zu Systemlieferanten, deren Einbindung in Entwicklungsprozesse und Übernahme wesentlicher Aufgaben wie Konstruktion und Entwicklung, Qualitätssicherung, Lagerung und Disposition durch die Zulieferer bzw. spezialisierte Logistikunternehmen.
- **Größenbeschränkung**, d.h. eine Reduktion der optimalen Größe einer Fabrik als Folge bzw. Voraussetzung relativ höherer Leistungsfähigkeit und größerer Flexibilität.

In Folge dieser Entwicklungen wird das produzierende Gewerbe schneller reaktionsfähig auf Marktveränderungen und erheblich leistungsfähiger. Damit verbunden ist in der Regel auch eine Erhöhung der Flächenproduktivität, d.h. ein stärkerer Output bei gegebenen Anlagen. Dies beinhaltet, dass der Flächenbedarf für Produktionsausweitungen tendenziell sinken kann¹⁵.

Damit ist auch ein Impuls zur Reduzierung der betrieblichen Mobilität gegeben, da innerhalb bestehender Standorte Flächenreserven entstehen und Produktionsausweitungen am gegebenen Standort durch Umbau bzw. Umorganisation möglich sind. Gleichzeitig ermöglicht dies eine Rückverlagerung von Produktionen und die Aufgabe von Zweigstandorten, die in früheren Zeiten einer betrieblichen Expansion entstanden sind.

Die tendenziell flächensparenden Effekte dieser Entwicklungen setzen sich aber nur allmählich durch. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichend großer Spielraum zur Umstrukturierung auf dem gegebenen Betriebsgelände, der möglichst wenig durch flexibilitätsbeschränkende Faktoren - z.B. Rücksichtnahme auf störungsempfindliche Umgebungsnutzungen, denkmalgeschützte Gebäude etc. - beeinträchtigt wird. Umgekehrt stehen derartige Faktoren einer betrieblichen Neuorganisation entgegen und können im Einzelfall zu einer Aufgabe des Standortes führen.

¹⁵ Viele der in der Fachpresse zitierten Beispiele für betriebliche Neuorganisationen sind daher auch dadurch gekennzeichnet, dass durch die Neuorganisation der Produktion Flächen außer Funktion gesetzt werden.



Ein nicht unwichtiger Nebeneffekt ist eine Veränderung der Zeitstrukturen. Mit der Kapitalintensität der Produktionsanlagen wächst das Interesse an verlängerten Maschinenlaufzeiten. Frühere Entwicklungen zur Verkürzung der individuellen Arbeitszeit bei gleichzeitiger Verlängerung der Maschinenlaufzeiten sind mittlerweile von Tendenzen zu einer erneuten Verlängerung der Arbeitszeiten überlagert. Damit verbunden ist der Einsatz von Arbeitszeitkonten, die nicht nur einen flexiblen Einsatz des Arbeitskräftepotenzials, sondern auch Kostenreduzierungen über den Fortfall von Überstundenzuschlägen zur Folge hat. Hinzu tritt ein zunehmender Einsatz von Leiharbeitskräften, die als betrieblicher Flexibilitätspuffer eingesetzt werden und die Ansätze zu flexiblen Arbeitszeitmodellen abgelöst haben.

In räumlicher Hinsicht bedeutet dies, dass Fläche nicht nur durch Technik - d.h. leistungsfähigere Produktionsanlagen -, sondern auch durch Zeit - d.h. längere Ausnutzung der bestehenden Anlagen - ersetzt bzw. kompensiert werden kann. Die ohnehin durch die technische Entwicklung gesteigerte Flächenproduktivität kann also durch zeitliche Modifikationen zusätzlich forciert werden und zusätzliche (potenziell) flächensparende und mobilitätsreduzierende Wirkungen entfalten.

Auf der anderen Seite wird durch die zeitintensivere Nutzung von Produktionsanlagen - und damit einer längeren Produktionszeit im Gewerbe - die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen, die durch Umweltschutzmaßnahmen bzw. umweltfreundlichere Produktionsverfahren gerade erst vergrößert werden konnte, wieder reduziert. Verantwortlich sind hierfür neben der verlängerten Produktionszeit vor allem der Beschäftigten- und Lieferverkehr (just in time). Eine stärkere Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten dürfte daher zukünftig wieder bedeutsamer werden und wird auch von vielen Betrieben gefordert. Dies bedeutet allerdings auch eine reduzierte Entwicklungsfähigkeit integrierter Standorte zumindest für gewerbliche Nutzungen.

Auch im Dienstleistungssektor ist ein zunehmender Einfluss technologischer Veränderungen auf die Entwicklung zu erkennen. Mit großem Abstand vor allen anderen Faktoren kommt dem Einfluss der Informations- und Kommunikationstechnologien höchste Bedeutung zu, da sie neue Arbeitsweisen in Vertrieb, Marketing und Service ermöglichen.



Die Wirkungen sind allerdings ambivalent: Auf der einen Seite ergeben sich in erheblichem Maße neue Tätigkeitsfelder, beispielsweise in den Telekommunikationsbranchen selbst, der Nutzung dieser Kommunikationswege für das Angebot neuer Dienstleistungen (internet-economy, Computer- und Online-Spiele) sowie des Einsatzes dieser Infrastruktur zur Leistungssteigerung in bestehenden Branchen (z.B. Datenversand im Druck-/Mediengewerbe).

In der Summe treten die Vorteile dieser Technologie vor allem in den Branchen in Erscheinung, die auf nicht oder nur begrenzt automatisierbaren Leistungen - wie Kreativität, Beratung oder Betreuung - beruhen. Allerdings zeigen einige dieser Bereiche - z.B. das Telekommunikationswesen - bereits die Kennzeichen reifer Märkte, in denen es zur Konsolidierung und Konzentration auf der Anbieterseite kommt¹⁶ und damit zwangsläufig auch Beschäftigungsreduzierungen eintreten werden.

Auf der anderen Seite eröffnet sich ein erhebliches Rationalisierungspotenzial, das sich vor allem in traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors findet, indem z.B.

- vorher von den Firmen erbrachte Leistungen auf den Kunden übertragen werden (z.B. Selbstbezahlkassen im Supermarkt),
- neue Vertriebs- und Servicewege unter Einsparung von Personal entwickelt werden (onlinebanking, Direktbanken)
- oder Produkte "entmaterialisiert" werden (ebook, Musik, Nachrichten).

Betroffen sind hiervon beispielsweise der Handel oder das Bankwesen, aber auch das Druck- und Mediengewerbe mit einer deutlichen Reduzierung der Auflage von Zeitungen oder Zeitschriften.

Nur marginal betroffen sind von diesen Entwicklungen bestimmte nicht oder kaum automatisierbare haushaltsorientierte Dienstleistungen wie Betreuung und Pflege (Gesundheits- und Sozialwesen), Gastronomie oder Unterhaltung/ Animation. Diese Bereiche zeigen sich eher resistent gegenüber Rationalisierungsbemühungen, sind auf der anderen Seite aber auch durch ein hohes Maß an prekären Beschäftigungsverhältnissen geprägt.

¹⁶ Siehe hierzu die vollzogene Fusion von E-plus und O2, die im E-Netz nur noch einen Anbieter verbleiben lässt.



Der zunehmende Einsatz der Kommunikationstechnologien wiederum steigert die Anforderungen an die technische Leistungsfähigkeit, die mit der gegebenen Infrastruktur nicht mehr generell gewährleistet ist. Damit kann ein bisher als ubiquitär und raumneutralisierend angesehener Standortfaktor wieder zu einem Engpass werden¹⁷ und erneut raumdifferenzierende Wirkung entfalten, indem die besser ausgebauten Verdichtungsräume Standortvorteile bekommen.

2.4 BEDEUTUNGSZUNAHME DES LOGISTIKGEWERBES

Das Logistikgewerbe - d.h. der Transport, die Lagerung und die Verteilung von Gütern aller Art - haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und stellt für den Bestand und die Ansiedlung von Unternehmen - insbesondere des produzierenden Gewerbes - eine Schlüsselbranche dar.

Verantwortlich für die Entwicklung dieser Branche sind zum einen die vorhergehend erwähnten veränderten Produktionskonzepte, die einerseits eine an den Produktionsstakt - bzw. im Handel an den Verkaufsrhythmus - ausgerichtete Zulieferung verlangen, andererseits zu einem Abbau von produktions- bzw. verkaufsnahen Lagern geführt haben und die Verantwortung für die rechtzeitige Warenbereitstellung auf die Zulieferer bzw. auf zwischengeschaltete Unternehmen übertragen. Dies kann so weit gehen, dass über die reinen Lager- bzw. Transportfunktionen hinaus auch weitergehende Arbeitsschritte (z.B. Kommissionierung, Preisauszeichnung etc.) von den betreffenden Unternehmen übernommen werden.

Zum anderen hat die zunehmende Bedeutung des Internets vor allem im Handelsbereich (Stichwort Onlinehandel), aber auch in anderen, aus den Potenzialen des Internets entstehenden Bereichen (z.B. des Handels mit Gebrauchsgütern von Privat zu Privat) in erheblichem Maße neuen Transport- und Lagerbedarf erzeugt, wobei wesentliche Funktionen des Einzelhandels zur Logistikbranche "abgewandert" sind. Vom steigenden Onlinehandelsvolumen profitieren insbesondere Kurier-, Express- und Paketdienste.

¹⁷ Für viele Unternehmen reicht ein normales ISDN- oder DSL-Angebot längst nicht mehr aus (Zitat: "Im Internet geht es hier zu wie auf einem Feldweg"). Umfragen in jüngster Zeit in verschiedenen Gemeinden in Süddeutschland haben ergeben, dass mittlerweile VDSL mit 16 Mb/ s als Mindeststandard angesehen wird, die Mehrzahl der Betriebe aber Übertragungswerte mit 50 oder 100 Mb/ s bevorzugt.



Zum Dritten gibt es vor allem im Handelsbereich Tendenzen zur Konzentration der Lagerhaltung und der Distribution auf wenige, aber große, günstig gelegene und hochleistungsfähige Standorte.

Dies wird durch unternehmensorganisatorische Aspekte - Ausgliederung des Transportwesens auf Grund steuer- oder tarifrechtlicher Aspekte¹⁸ - noch zusätzlich verstärkt.

Dabei ist festzustellen, dass die Menge der transportierten Waren zwischen 2011 und 2014 um 2,5%, die Beschäftigung aber um gut 7% gestiegen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der einzelnen Transportfälle - d.h. das einzelne Paket oder die einzelne kommissionierte Lieferung - erheblich stärker gestiegen ist als die reine Warenmenge¹⁹. Die Entwicklung des Logistikgewerbes ist also zumindest zum Teil auch auf eine Umverteilung des Warentransportes - vom Werksverkehr zum Auftragsverkehr, vom Sammeltransport im Handel (Lager zum Verkauf) zur Einzelverteilung an den Endverbraucher (Lager zum Endkunden) - zurückzuführen. Auch die Flächennachfrage des Logistikgewerbes geht zumindest teilweise auch mit Flächeneinsparungen in anderen Branchen - z.B. des verarbeitenden Gewerbes, aber auch des Handels, u.U. auch innerhalb des Logistiksektors²⁰ - einher.

Diese Flächenentwicklungen fallen allerdings räumlich deutlich auseinander. Während die Einsparungen/ Reduzierungen dezentral an vielen Standorten eintreten - und durch die Einbeziehung ehemaliger Logistikflächen in Produktionsbereiche überformt werden - konzentriert sich die Flächennachfrage auf wenige, im europäischen Maßstab verkehrsgünstig gelegene Standorte. Exemplarisch sind hier der Niederrhein (mit weiter Einbeziehung niederländischer Räume), das östliche Ruhrgebiet, der nordhessische Bereich zwischen Kassel und Bad Hersfeld und auch der Raum Mittelthüringen zu nennen. In diesen Räumen tritt eine hohe Flächennachfrage dieser Branche auf, die die Nachfrage anderer Branchen weit übertreffen kann. Problematisch kann hierbei die nachgefragte Grundstücksgröße, der hohe Versie-

¹⁸ Geringere Löhne im Logistikgewerbe können bei solchen Entscheidungen eine bedeutende Rolle spielen.

¹⁹ Die statistischen Informationen erheben nur die transportierten Mengen nach Gewicht, nicht aber nach Transportfall oder Stückzahl.

²⁰ Beispielsweise durch die Aufgabe kleinerer und älterer Standorte im Rahmen von Konzentrationsprozessen innerhalb der unternehmensinternen Logistik.



gelungsgrad sowie die vergleichsweise geringe Zahl von Arbeitsplätzen - geringe Arbeitsplatzdichte - sein. Auf der anderen Seite kann diese Branche eine vergleichsweise hohe Zahl von Arbeitsplätzen mit eher geringen Qualifikationsanforderungen - obwohl diese Anforderungen ebenfalls steigen - schaffen und damit besonders in strukturschwachen Räumen einen nennenswerten Beitrag zur Entlastung des Arbeitsmarktes leisten.

Eine derzeit noch offene Frage ist, ob auch im Logistiksektor Tendenzen der "Entmaterialisierung" von Gütern zumindest im Transportbereich - z.B. über den Einsatz von 3D-Druckern - greifen können und dem Logistikgewerbe damit eine weitere neue Funktion - der Herstellung eines individualisierten Gutes am Nachfrageort anstatt des -Transportes vom Hersteller zum Nachfrager - wächst²¹.

2.5 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNGEN

Veränderungen der Bevölkerungsstruktur haben ebenfalls Auswirkungen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. Hier sind in erster Linie eine Abnahme der Bevölkerung sowie eine deutliche Verschiebung der Altersgruppen zu nennen.

Hinsichtlich der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung schwanken die Prognosen zwischen einem Zuwachs der Bevölkerung bis 2020 und einem nachfolgenden Rückgang bis 2050 um etwa 12 Mio. Einwohner²² und einem Bevölkerungsrückgang schon bis zum Jahr 2020. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht von einem Bevölkerungsrückgang um 14 Millionen bis 2060 aus²³. Ursache für diese Entwicklung ist ein bereits seit langem bestehender und sich noch verstärkender Sterbeüberschuss, der durch Zuwanderungen nicht kompensiert werden kann - wobei dieser Aspekt vor dem Hintergrund der Zuwanderung durch Flüchtlinge und damit auch die nachstehenden möglichen Auswirkungen der demographischen Entwicklung evtl. neu zu bewerten sein werden.

²¹ Beyerle, T. Logistik- Flächenfresser oder Jobmaschine?, Vortrag auf dem Seminar "Gewerbeflächen erfolgreich planen, entwickeln und qualifizieren" am 13.04.2015 in Göttingen

²² Statistisches Bundesamt Deutschland: Bevölkerungsentwicklung Deutschland bis zum Jahr 2050.

²³ Statistisches Bundesamt, 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Stand 30.12.2013 www.destatis/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabelle/Altersgruppenbis2060.html



Neben den quantitativen Auswirkungen werden auch gravierende strukturelle Veränderungen dahingehend erwartet, dass die Haushaltsgrößen kleiner werden²⁴ und die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppe steigen²⁵.

Mit einem steigenden Durchschnittsalter wird auch eine erhebliche Veränderung der Altersstruktur der Beschäftigten einhergehen. Auch die Zahl der Erwerbspersonen wird abnehmen, wiewohl die Beschäftigung in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist.

Diese Entwicklungen werden bereits seit einiger Zeit in ihren Auswirkungen vor allem im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der sozialen Sicherungssysteme, aber auch in Bezug auf die Wohnungswirtschaft und die Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur intensiv diskutiert. Die wirtschaftlichen Effekte, die mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl und einer Veränderung der Altersstruktur verbunden sind, werden hingegen erst allmählich wahrgenommen. Derzeit lassen sich die möglichen Auswirkungen wie folgt skizzieren:

- **Nachfrageverhalten:** Vor allem die Veränderungen von Altersstruktur und Haushaltsgröße werden Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten und insbesondere die Nachfrage nach bestimmten Dienstleistungen haben. Offensichtlich ist dies bei einer verstärkten Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegeleistungen, aber auch von haushaltsbezogenen Dienstleistungen (Reinigungsdienste, Gastronomie) bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.
- **Kaufkraftveränderung:** Bei einem Bevölkerungsrückgang reduzieren sich auch das Kaufkraftvolumen und damit die generelle Nachfrage in einer Stadt oder einer Region. Mittelfristig wird als weitere Folge eine Reduzierung des Einzelhandelsangebotes und des haushaltsorientierten Dienstleistungsangebotes vor allem in gering besiedelten Räumen, möglicherweise auch verbunden mit größeren Problemen bei der Sicherung der Nahversorgung zu verzeichnen sein.

²⁴ So wird der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2020 von 69,5% auf 73,2 % steigen, während der Anteil der 4-und-mehr-Personen-Haushalte von 15,9% auf 13,5 abnehmen wird.

²⁵ Der Anteil der unter 20jährigen wird bis 2060 um knapp zwei Prozentpunkte abnehmen, der Anteil der über 60jährigen um 4,5 Prozentpunkte steigen, der Anteil der über 80jährigen sich fast verdreifachen. Vgl. 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, a.a.O.



- **Verknappung von Arbeitskräften:** Der Bevölkerungsrückgang und die Veränderung der Altersstruktur gehen vor allem zu Lasten der Personen im erwerbsfähigen Alter. In der Folge wird mit einer Verknappung vor allem qualifizierter Arbeitskräfte und Auszubildender zu rechnen sein, die manche Regionen als Wirtschaftsstandort unattraktiv machen kann. Möglicherweise kann diese Entwicklung auch zusätzliche Impulse für die Verlagerung von Unternehmen oder Produktionen ins Ausland auslösen.
- **Reduzierung von Unternehmen:** Parallel zur Verknappung von Arbeitskräften wird es zu erheblichen Nachfolgeproblemen vor allem bei kleinen inhabergeführten Betrieben kommen und eine große Zahl von Betriebsschließungen nach sich ziehen²⁶.

Damit sind die wirtschaftlichen Auswirkungen ambivalent:

- Einerseits ergibt sich für die Wirtschaft die Chance, neue Absatzmöglichkeiten für neue Produkte und neue Leistungsangebote zu erschließen und bestehende Leistungsangebote, z.B. an veränderte Anforderungen alter Menschen, anzupassen. Entsprechende Chancen werden sich vor allem in der Verbrauchsgüterindustrie und im Dienstleistungssektor ergeben.
- Auf der anderen Seite stellt die Alterung der Gesellschaft auch eine Herausforderung für die Wirtschaft dar, indem sich die Personalrekrutierung - im Gegensatz zu bisherigen Verhaltensweisen - stärker auf ältere Arbeitnehmer oder auf die Forcierung der Einwanderung konzentrieren muss²⁷.
- Umgekehrt können aber auch für zukünftige Standortveränderungen von Betrieben die Altersstruktur in einer Stadt oder einer Region und der Anteil jüngerer Menschen eine größere Rolle bei der Standortwahl spielen. Eine aktive Familienpolitik, die großes Gewicht auf die Vereinbarung von Familie und Beruf legt - und die damit die Entscheidung für Kinder leichter macht - kann damit eine große Bedeu-

²⁶ Bei verschiedenen Umfragen zum Gewerbeflächenbedarf in den letzten Jahren konnte festgestellt werden, dass die Antwortvorgabe "Diese Umfrage ist für mich nicht von Belang, weil ich das Unternehmen in den nächsten Jahren aus Altersgründen aufgeben werde" von bis zu 5% aller Antwortenden angekreuzt wurde.

²⁷ Die verstärkte Anwerbung von Arbeitnehmern und Auszubildenden aus europäischen (Krisen-)Ländern (Spanien, Portugal, Griechenland) ist auch unter dem Aspekt der Verknappung von Arbeitskräften zu sehen.



tung für die langfristige wirtschaftliche Attraktivität und Entwicklungsfähigkeit bekommen.

2.6 PERSPEKTIVEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich die strukturelle Veränderung der Wirtschaft - d.h. eine fortschreitende sektorale und funktionale Tertiärisierung - weiter fortsetzen wird. Diese Entwicklung wird aber zumindest teilweise auch durch Veränderungen in der statistischen Zuordnung - entweder durch Neudefinition der betrieblichen Tätigkeitsschwerpunkte mit daraus folgender statistischer Neuordnung oder durch Ausgründung oder Auslagerung von Betriebsteilen - beeinflusst. Auch die weiter fortschreitende technische Entwicklung trägt durch ihre steigende Leistungsfähigkeit und dem damit verbundenen Rationalisierungspotenzial zu einem weiteren Beschäftigungsrückgang bei.

Allerdings ist auch immer wieder zu beobachten, dass durch Technologiesprünge ganze - bis dahin vielleicht sogar in ihrem Markt führende - Unternehmen von der Entwicklung abgekoppelt werden und in Schwierigkeiten geraten. Über die internationalen Verflechtungen können damit weltweite Auswirkungen auf die Standorte dieser Unternehmen entstehen²⁸. Dies kann im Extremfall - bei Veränderungen in Basistechnologien - ganze Branchen betreffen²⁹.

Das verarbeitende Gewerbe bleibt aber ungeachtet einer statistisch zurückgehenden Bedeutung von großem Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft, da über die weiter steigende Nachfrage nach Dienstleistungen als "Zulieferung" für den Produktionsprozess auch die Entwicklung im Dienstleistungssektor zu einem erheblichen Teil vom verarbeitenden Gewerbe beeinflusst wird.

²⁸ Ein Beispiel hierfür ist die Firma Nokia, zu Beginn des Jahrtausends noch führender Anbieter von Mobiltelefonen, bei der Entwicklung von bedienungsfreundlichen Smartphones im Gefolge des iPad aber den Anschluss an die Marktentwicklung verloren hatte und mittlerweile an Microsoft verkauft wurde. Die Verlagerung der Mobiltelefonproduktion von Bochum nach Cluj/ Rumänien hat diese Entwicklung auch nicht aufhalten können; das Werk in Rumänien ist mittlerweile geschlossen. Vergleichbares ist ebenfalls beim lange Zeit Marktweiten Motorola - jetzt verkauft an Google - zu sehen.

²⁹ Dies kann z.B. eine Folge der Entwicklung und des zunehmenden Einsatzes von Elektroautos sein. Benötigen die Hybridautos noch einen höheren Aufwand bei der Synchronisation beider Motoren, fallen bei reinen Elektroautos komplette Bauelemente - z.B. das Getriebe - fort. Damit können ganze Bereiche der Zulieferindustrie obsolet werden.



Die in den letzten Jahren aggressiv vorangetriebene Internationalisierung der Produktion bzw. Leistungserstellung wird sich vermutlich mit reduzierter Geschwindigkeit fortsetzen. Desillusionierungen über die realen Ersparnisse bei Produktionsverlagerungen werden ergänzt durch eine zunehmende Erkenntnis über lokale bzw. regionale Potenziale und Bindungen und deren Bedeutung für die Betriebsentwicklung. Die Chancen, Produktionen in Deutschland zu halten bzw. sogar zurückzuholen, dürften damit steigen.

Die internationale Kapitalverflechtung wird allerdings steigen und vielfältiger werden: Zu den bisher dominierenden Unternehmen aus Industrieländern treten in zunehmendem Maße Unternehmen aus Schwellenländern. Mit diesen Verflechtungen geht zum einen eine Lockerung von Standortbindungen einher, zum anderen können andere Wertmaßstäbe bei Standortentscheidungen zur Geltung kommen.

Die Prognosen über die Entwicklung des Dienstleistungssektors sind in den letzten Jahren zurückhaltender geworden. Es wird zwar nach wie vor nicht angezweifelt, dass sich der Anteil der Dienstleistungstätigkeiten im Bundesdurchschnitt langfristig auf einen Wert von 80% oder höher entwickeln wird, dies wird jedoch eher auf Bedeutungsverschiebungen in Folge eines Schrumpfens des sekundären Sektors zurückgeführt als auf hohe absolute Zuwächse im Dienstleistungsgewerbe. Betriebs- oder branchenbezogen wird es eine Beschäftigungszunahme zwar nach wie vor geben, sie wird aber voraussichtlich durch negative Entwicklungen in anderen Branchen saldiert.

Eine hohe absolute Zahl kann auch durch eine Zunahme von Teilzeitarbeit und geringfügiger Beschäftigung erreicht werden. Damit wird zwar die Zahl der Arbeitsplätze erhöht, das Arbeitsvolumen kann aber gleichbleiben oder sich sogar verringern.

Eine besonders dezidierte Position hinsichtlich der Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor vertrat bereits vor der Jahrtausendwende Thome, der das Rationalisierungspotenzial bei einem konsequenten Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologien auf 6,5 Millionen Arbeitsplätze veranschlagt³⁰. Wenn

³⁰ Thome, R.: Arbeit ohne Zukunft? München 1997.



dies auch eine Extremposition darstellt, bei der die Rationalisierungsmöglichkeiten bis zum letzten ausgelotet werden und sich in der Realität gerade wegen der arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen nicht bzw. allenfalls sehr langfristig durchsetzen wird, so verdeutlicht sie doch das Potenzial an Arbeitsplätzen, die zur Disposition gestellt werden können.

Thome identifiziert den überwiegenden Teil des Rationalisierungspotenzials in Bereichen die eher zu den traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors gehören, wie der Handel, das Kredit- und Versicherungsgewerbe oder der öffentliche Sektor. Betroffen sind somit in erster Linie haushaltsorientierte Dienstleistungen. Unmittelbar personenbezogene Dienstleistungen wie z.B. Bewirtung, Reinigung, Betreuungstätigkeiten werden sich hingegen weiterhin positiv entwickeln. Auch die Beschäftigung der produktionsorientierten Dienstleistungen, die in der Vergangenheit besonders starke Zuwächse erzielt haben, wird voraussichtlich in Zukunft weiter ansteigen. Dies betrifft insbesondere die höherwertigen produktionsorientierten Dienstleistungen.

Bei den haushaltsorientierten Dienstleistungen wiederum stößt eine Expansion auf systembedingte Grenzen, die bereits in den 60er Jahren beschrieben wurden³¹. Danach ist der entscheidende Kostenfaktor für haushaltsorientierte Dienstleistungen die Arbeitskosten. Hohe Löhne in den entsprechenden Branchen führen daher zwangsläufig zu hohen Preisen und damit zu einer reduzierten Nachfrage (ggf. auch zu Substitution in Eigenleistung). Hält man hingegen die Löhne niedrig, um die Nachfrage zu erhöhen, führt dies dazu, dass eine zunehmende Zahl von Arbeitnehmern zu geringen Löhnen erhält, um sich die entsprechenden Dienstleistungen leisten zu können³². In diesem Bereich sind daher nur noch in begrenztem Maße Wachstumseffekte zu erwarten. Der jüngst beschlossene Mindestlohn könnte entsprechende Effekte des Fortfalls gering bezahlter Arbeitsplätze hervorrufen. Die gesetzlichen Regelungen sind aber noch zu neu, als dass belastbare Aussagen getroffen werden können.

³¹ Gershuny, J.I.: Die Ökonomie der nachindustriellen Gesellschaft, zit. nach: Häußermann, H., Siebel, W., Dienstleistungsgesellschaften, Frankfurt 1995.

³² Die seit einigen Jahren laufende Diskussion um Niedriglöhne, der Einsatz von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und die steigende Zahl von "Aufstockern", d.h. Arbeitnehmern, die Löhne unterhalb der Sozialhilfesätze erhalten, sind ebenfalls Ausprägungen einer solchen Entwicklung.



2.7 RÄUMLICHE AUSPRÄGUNG UND BETRIEBLICHE MOBILITÄT

Die bisher feststellbaren oder potenziellen räumlichen Auswirkungen der beschriebenen Entwicklungen sind unterschiedlich, überlagern sich teilweise, sind auch gegenläufig und können sich aufheben oder neutralisieren. Eindeutige Muster sind noch nicht erkennbar, viele Entwicklungen sind eher durch spezifische Firmenstrategien geprägt als dass sie als einzelfallübergreifende oder allgemeingültige Tendenzen gelten können.

Dennoch lassen sich zumindest näherungsweise Aussagen über räumliche Wirkungen der beschriebenen Entwicklungstendenzen machen. So ist festzustellen, dass die Tertiärisierung der Wirtschaft zwar in allen Raumkategorien zu identifizieren ist, in den Agglomerationen jedoch besonders stark verläuft. Häufig geht dies zu Lasten des produzierenden Gewerbes in diesen Räumen, das auf Grund der besseren Verwertbarkeit der Flächen durch andere Nutzungen verdrängt wird. Hiervon profitieren in erster Linie die Ballungsrandzonen - die Zielraum für agglomerationsinterne Verlagerungen sind - und der ländliche Raum in erster Linie durch Verlagerung von Produktionen über den Ausbau bestehender Standorte. Nicht auszuschließen ist, dass die derzeit in vielen ländlichen Räumen vorzufindenden niedrigeren Arbeitslosenquoten nicht zuletzt durch solche Produktionsverlagerungen bedingt sind.

Die Frage nach einer notwendigen räumlichen Nähe von Produzenten und Zulieferern mit entsprechenden Auswirkungen auf die betriebliche Mobilität - entweder mobilitätshemmend durch die Bindung an bestehende Kunden oder mobilitätsfördernd durch den Zwang, verlagernden Kunden zu folgen - lässt sich nicht eindeutig entscheiden. Strategien der weltweiten Beschaffung stehen Ansätze zur Konzentration von Zulieferern in unmittelbarer räumlicher Nähe gegenüber. Neue Produktionskonzepte verlangen zunächst nicht räumliche Nähe, sondern produktionsgerechte und taktgenaue Zulieferung, die nicht nur durch räumliche Nähe, sondern auch durch zwischengeschaltete Logistikunternehmen erreicht werden kann. Tendenzen einer erneuten Bildung von Betriebsagglomerationen sind zwar vorzufinden, können daher aber noch nicht verallgemeinert werden.

Zumindest ist jedoch aus produktionstechnischer Sicht eine potenziell größere Standortunabhängigkeit von Betrieben und vor allem von Produktionen festzustel-



len; vor allem die Veränderungen in den exogenen Rahmenbedingungen erhöhen die Möglichkeiten zur räumlichen Mobilität von Kapital und damit den Freiheitsgrad bei der betrieblichen Standortwahl und der Verlagerung von Produktionen. Bei wissensintensiven Produktionen/Leistungserstellungen wiederum kann räumliche Nähe und eine damit ermöglichte hohe Kontaktfrequenz wegen des erforderlichen schnellen Informationsaustausches in diesen Branchen immer noch von Bedeutung sein, wenngleich auch hier die Entwicklung der Informationstechnologien eine Lockerung dieser Verflechtungen mit sich bringt.

Standortentscheidungen schließlich beinhalten nicht nur die Neugründung oder die Verlagerung von Betrieben, sondern auch den Ausbau oder die Schrumpfung eines Standortes auf Kosten anderer Standorte sowie die Aufgabe eines Standortes bzw. die Schließung eines Betriebes und schließlich auch die Übernahme oder den Verkauf eines bestehenden Betriebes/ Betriebsteiles. Bemerkenswert ist dabei, dass 25% der Standortentscheidungen die Aus-/ Verlagerung von Betriebsteilen und weitere 12% den Ausbau auf Kosten anderer Standorte beinhalten. Hier zeigt sich also auch ein erhebliches Potenzial an Mobilität von Produktionen innerhalb bestehender Standorte. Nimmt man die Erkenntnis hinzu, dass der überwiegende Teil eines Zuwachses an Arbeitsplätzen aus dem Betriebsbestand kommt, so wird ein bisher unterschätzter Einflussfaktor der möglichen wirtschaftlichen Entwicklung sichtbar.

Die Gewerbeflächenpolitik bildet dabei eines der wichtigsten Handlungsfelder der kommunalen Wirtschaftsförderung, differenziert sich aber ebenfalls aus und muss beispielsweise über die reine Flächenbereitstellung hinaus zielgruppenspezifische Angebote z.B. für Existenzgründer, technologieorientierte oder dienstleistungsgeprägte Betriebe entwickeln. Neben dem "klassischen" Verlagerer treten der ansässige konzernangehörige Betrieb - dessen Entwicklungsräume es zu sichern gilt, um im Konzernverbund Investitionsentscheidungen zugunsten des eigenen Standortes beeinflussen zu können - sowie der Gründer, der zunächst nur kleine Flächen braucht, mittelfristig aber möglicherweise stark wachsen wird, als Adressaten der Gewerbeflächenpolitik hinzu.

Die Politik der Betriebsansiedlung hingegen trifft nach wie vor auf eine eng begrenzte Klientel bei gleichzeitig hoher Konkurrenz der Flächen- bzw. Standortanbieter. Erfolge sind daher i.d.R. begrenzt.

2.8 FOLGERUNGEN FÜR DIE KOMMUNALE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG/ -POLITIK

Die geschilderten Entwicklungen lassen für die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Gewerbeflächenpolitik einige wesentliche, nachfolgend dargestellte Schlussfolgerungen zu.

- **Die Notwendigkeit von Standortveränderungen wird geringer:** Die Anstrengungen zur Erhöhung der betrieblichen Leistungsfähigkeit am gegebenen Standort - durch produktionstechnische oder -organisatorische Innovationen oder durch Veränderungen der Nutzungszeiten - ermöglichen einen höheren Output auf gegebener Fläche. Produktionssteigerungen sind also grundsätzlich auch ohne flächenmäßige Ausdehnung der Betriebe möglich; expandierende Betriebe haben außer der Option der Standortverlagerung in höherem Maße die Möglichkeit, Wachstum durch Leistungssteigerung am bestehenden Standort zu realisieren. Damit kann auf lange Sicht die Zahl der betrieblichen Standortwechsel reduziert werden.

Hinzu kommt, dass sich auch die räumliche Orientierung der Mobilität verändert und gegenwärtig eine Tendenz weg vom Standort Deutschland zu erkennen ist. Zwar hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass besonders das nach Osteuropa verlagerbare Potenzial deutlich geringer ist als ursprünglich erwartet. Auch sind neue Verflechtungen zwischen osteuropäischen und deutschen Standorten zu erkennen, welche die Produktion in Deutschland konkurrenzfähiger machen. Dennoch werden hierdurch die - ohnehin sehr begrenzten - Chancen für Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen an deutschen Standorten deutlich reduziert. Die wirtschaftliche Entwicklung wird noch stärker als bisher aus dem Bestand erfolgen.

Eine Entscheidung zum Standortwechsel wird dabei in erster Linie von Unzulänglichkeiten des bestehenden Standortes (push-Faktoren) und (vermeintlichen) Vorteilen des geplanten neuen Standortes (Pull-faktoren, z.B. geringere Lohnkosten) sowie Überlegungen zur Markterschließung (Präsenznotwendigkeit in bestimmten Märkten) bestimmt. Fördermittel spielen bei dieser Entscheidung kaum eine Rolle, da sie andere negative Standortfaktoren nicht kompensieren können. Ist allerdings eine Entscheidung zum Standortwechsel gefallen, können Fördermittel bei der Auswahl unter mehreren Standortalternativen durchaus von Bedeutung sein.



Dies gilt auch für die Stadt Bamberg, wenngleich auf Grund der Lagegunst (vgl. Kap. 3.1) Betriebsansiedlungen von außerhalb - in Abhängigkeit der Verfügbarkeit gewerblicher Flächen - eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung zukommen können.

- **Der kommunale Einfluss auf betriebliche Standortentscheidungen sinkt:** Entscheidungen über Betriebsverlagerungen, Betriebsneugründungen oder auch über den Aus- oder Abbau von Standorten werden in zunehmendem Maß von der lokalen Ebene abgekoppelt und auf überlokaler Ebene (um nicht zu sagen: aus globaler Perspektive) getroffen. Die Analyse und Vorauswahl möglicher neu einzurichtender, auszubauender oder aufrechtzuerhaltender Standorte wird ohne Beteiligung lokaler Entscheidungsträger getroffen; diese werden erst in einem sehr späten Stadium der Standortentscheidung informiert bzw. kaum einbezogen. Umgekehrt heißt dies, dass viele Kommunen Gegenstand von Standortprüfungen oder Standortüberprüfungen sein können, ohne dass dies wahrgenommen wird³³.

Eine auch auf die Ansiedlung bislang nicht in Bamberg ansässiger Unternehmen ausgerichtete Wirtschafts-/ Gewerbepolitik der Stadt Bamberg benötigt ein rasch verfügbares und hinsichtlich Standorteigenschaften/ -qualitäten differenziertes Flächenangebot inklusive entsprechender Vermarktung - wobei die Vermarktung des Gewerbebestandes Bamberg seitens der Wirtschaftsförderung bereits in hohem Maße praktiziert wird).

- **Relevant für Standortentscheidungen ist die Region:** Betriebliche Standortentscheidungen richten sich in der Regel auf einen Makrostandort, d.h. eine bestimmte Region oder einen bestimmten Großraum, dessen Standortqualitäten mit anderen Großräumen verglichen werden. Auch die wesentlichen Entscheidungen über die grundsätzliche Standortwahl fallen auf dieser regionalen Ebene. Der genaue Mikrostandort - d.h. die Standortkommune oder die konkrete Fläche - ist dabei zunächst zweitrangig, zumal die wesentlichen Standortbedingungen nicht an administrative Grenzen gebunden sind und auch andere Verflechtungen, z.B. Ar-

³³ Als ein Beispiel kann die Entscheidung des BAFS-Konzerns Ende der 90er Jahre, den Standort Münster (damals: Lacke und Farben) zum Kompetenzzentrum für Oberflächenbehandlungen (Coatings) auszubauen, genannt werden. Die Entscheidung zugunsten Münsters fiel wegen der dort vorhandenen Flächenreserven, die einen großzügigen Ausbau zuließen. Die Stadt Münster erfuhr von dieser Entscheidung aus der Tagespresse.



beitsmarktverflechtungen auf überlokaler Ebene orientiert sind. Eine einzelne Stadt/ Gemeinde und ihre Bevölkerung kann daher auch von den Standortqualitäten ihrer Nachbarkommunen profitieren, wird aber in der externen Wahrnehmung auch mit den Gegebenheiten der Nachbarkommunen zusammen gesehen. Eine Abkoppelung einer einzelnen Stadt/ Gemeinde von der Gesamtsituation einer Region ist daher nicht möglich, die Konkurrenz um Betriebsansiedlungen daher nicht nur ein Nullsummenspiel, sondern kann - wenn man die in einer solchen Konkurrenzsituation von den Betrieben verlangten Vorleistungen oder Gegenleistungen berücksichtigt - sogar ein Verlustgeschäft sein.

Im Grundsatz gilt dies auch für intraregionale Verlagerungen. Die Betriebe sind auf Grund von Marktverflechtungen oder Bindungen an Arbeitskräfte ohnehin an die Region gebunden und verlagern im Normalfall nur über kurze Distanzen, wobei die Überschreitung administrativer Grenzen meist von geringer Bedeutung ist. Der Effekt eines solchen Wechsels der Standortkommune innerhalb einer Region ist ebenfalls gering, da die Belegschaft ohnehin mitgenommen wird und neue Arbeitsplätze nicht für Arbeitskräfte aus der Kommune reserviert sind.

Der Gewerbestandort Bamberg weist - wie bereits erwähnt - eine hohe Lagegunst auf (u.a. Fernstraßen- und ICE-Anbindung, Hafen und Bundeswasserstraße Main-Donau-Kanal, Nähe zum internationalen Flughafen Albrecht Dürer Airport Nürnberg), die jedoch auch Umfeld-/ Nachbarstädte, z.B. Nürnberg und Erlangen, in vergleichbarer Qualität besitzen. Vor diesem Hintergrund ist eine fortwährende Profilentwicklung und -schärfung von Bamberg, wie sie beispielsweise durch das Weltkulturerbe Bamberger Altstadt - Bergstadt, Inselstadt und Gärtnerstadt - gegeben ist, von hoher Bedeutung.

- **Die Verträglichkeit des Gewerbes mit anderen Nutzungen erhöht sich und sinkt zugleich:** Eine höhere Verträglichkeit ist aufgrund der mit neuen Produktionstechniken verbundenen größeren Umweltverträglichkeit der Produktion, aber auch mit dem gestiegenen und weiter steigenden Anteil tertiärer Tätigkeiten innerhalb des verarbeitenden Gewerbes festzustellen. Auf der anderen Seite bewirken insbesondere erhöhte Nutzungszeiten (d.h. Mehrschicht- oder Wochenendbetrieb), aber auch das mit neuen Produktionskonzepten verbundene höhere Verkehrsaufkommen eine Zunahme der gegenseitigen Störungen, die eine Entflech-



tung unverträglicher Nutzungen fördern können. Hiermit werden nicht nur der Standortsicherung in Gemengelagen, sondern auch der Realisierbarkeit derzeit diskutierter Konzepte zur Nutzungsmischung enge Grenzen gesetzt.

Da in Bamberg mehrere Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Bauflächen an Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar angrenzen, ist eine entsprechende Bestandspflege und -entwicklung von hoher Bedeutung: Evtl. Konflikte sollten möglichst frühzeitig erörtert und geklärt werden.

- **Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich aus:** Die Unverträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen erhöht sich auch innerhalb des Gewerbes. Dabei sind nicht nur gegenseitige gestalterische Beeinträchtigungen möglich, z.B. hohe Investitionen einzelner Betriebe in die gestalterische Qualität ihrer Gebäude, die durch andere Nutzungen beeinträchtigt oder entwertet werden - sondern auch Beeinträchtigungen der Produktion selbst, z.B. hochempfindliche oder hochpräzise Fertigungen vs. stark schmutz- bzw. schwingungserzeugende Produktionen oder lärm-/ geruchsintensive Produktionen vs. Bürotätigkeiten. Hieraus ergibt sich, dass Betriebe mit unterschiedlichen Standortanforderungen oder besonderen Störungsempfindlichkeiten auseinandergehalten, d.h. an unterschiedlichen Standorten untergebracht werden müssen.

Bei der Ausgestaltung gewerblicher Flächen in Bamberg sollte den differierenden Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen Rechnung getragen werden. Bei einem Teil des Flächenangebotes handelt es sich um einzelne, tendenziell kleinere Einzelflächen, deren Nutzung in hohem Maße durch die Nachbar- und Umfeldnutzungen sowie die Standorteigenschaften selbst - Grundstücksgröße und -zuschnitt, verkehrliche Erreichbarkeit etc. - "vorbestimmt" sind. Demgegenüber ist bei größeren gewerblichen Flächenpotenzialen - z.B. für den zukünftigen gewerblichen Teilbereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee - eine räumliche Untergliederung für unterschiedliche Nutzergruppen möglich bzw. sinnvoll.



Für die kommunale Flächenpolitik ergeben sich hieraus vor allem drei Schlussfolgerungen:

- **Die Stadt/ Gemeinde muss die Möglichkeit zur schnellen Reaktion auf betriebliche Problemlagen haben:** Das zentrale Handlungselement der Kommune bei betrieblichen Problemlagen ist die Sicherung eines ausreichenden Entwicklungsspielraums. Dies ist vor allem mit einem ausreichenden gewerblichen Flächenangebot verbunden, mit dem nicht nur Entwicklungsprobleme ansässiger Betriebe gelöst werden können, sondern das auch eine entscheidende Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Betriebe darstellt.

Rasch verfügbare Gewerbeflächen sind in Bamberg nur in einem sehr geringen Maße zu verzeichnen; ein großer Teil des bestehenden Flächenangebotes lässt sich nur langfristig verwirklichen und weist eine schwere Realisierbarkeit, z.B. auf Grund fehlender Erschließungsstraßen oder einer durchmischten Eigentümerstruktur, auf und erscheint vor diesem Hintergrund nicht bzw. allenfalls nachrangig für eine gewerbliche Nutzung geeignet (vgl. Kap. 7). Für eine aktive Gewerbepolitik - d.h. Bestandspflege/ -entwicklung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben - sind zusätzlich zu den bestehenden Flächenangeboten weitere Flächen erforderlich (vgl. Kap. 8).

- **Das Flächenangebot muss auch qualitativ ausreichend differenziert sein:** Die unterschiedlichen Standortanforderungen unterschiedlicher gewerblicher Flächennutzer verlangen sowohl ein entsprechend differenziertes Flächenangebot als auch eine selektive Flächenvergabe- bzw. -belegungspolitik. Eine Kommune oder eine Region braucht daher nicht nur einen einzelnen Gewerbestandort, sondern ein Spektrum unterschiedlicher Flächen mit jeweils spezifischen Lage- und Umgebungsqualitäten. Aus diesen Flächeneigenschaften wiederum resultiert eine Vorauswahl der anzusiedelnden Betriebe, die sowohl die bevorzugte Ansiedlung bestimmter Betriebe auf bestimmten Flächen als auch den expliziten Verzicht auf die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten beinhalten kann. Dieses Spektrum muss von höher-/ hochwertigen Standorten bis zu Flächen für sogenannte Problemnutzungen - also real oder potenziell umweltbelastende oder umgebungsbeeinträchtigende Nutzungen - reichen.



Das Angebot an kurz- bis mittelfristig verfügbaren, für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen in Bamberg besteht überwiegend aus kleineren Einzelflächen, die zwar grundsätzlich für verschiedene Nutzergruppen geeignet sind (vgl. Kap. 8). Für die Ansiedlung eines oder mehrerer flächenintensiver Betriebe - z.B. aus dem Logistikgewerbe - sind diese jedoch zu klein, für die Ausbildung eines hochwertigen Gewerbestandortes - z.B. im Sinne eines dienstleistungsorientierten Büro- und Gewerbeparks - sind die Voraussetzungen an das Umfeld nicht gegeben. Daher sollte bei der (Detail-)Entwicklung von Gewerbeflächen - wie z.B. einem zukünftigen gewerblichen Teilbereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee - geprüft werden, ob (Teil-)Flächen für o.g. Nutzergruppen - unter Berücksichtigung der bestehenden benachbarten Nutzungen, der teilräumlichen Standorteigenschaften und des Bedarfes entsprechender Flächen - vorgehalten werden können bzw. sollen. Andere potenzielle Standorte für eine derartige Entwicklung stellen beispielsweise der Bereich der Lagarde Kaserne und das Bahnhofsumfeld dar.

- **Die Flächenbereitstellung ist nicht an das Stadt-/ Gemeindegebiet gebunden:** Sowohl bei Betriebsneuansiedlungen als auch -verlagerungen sind auch Standortfaktoren außerhalb des Stadt-/ Gemeindegebietes von Bedeutung. Arbeitsmarktverflechtungen reichen ohnehin über das Gebiet einer Kommune hinaus und umfassen vor allem im ländlichen Raum ausgedehnte Bereiche. Die Standortwahl der Betriebe ist daher nicht an administrative Grenzen gebunden. Demzufolge muss Flächenbedarf nicht zwangsläufig innerhalb einer Stadt/ Gemeinde befriedigt werden, sondern es kann auch auf Angebote im Umland zurückgegriffen werden. Dies kann sich besonders dann empfehlen, wenn in einer Kommune relative oder absolute Engpässe bei der Flächenbereitstellung bestehen. Es kann aber auch sinnvoll sein, im Rahmen einer differenzierten Standortentwicklung bestimmte Flächennachfrager gezielt auf Flächenangebote im Umland zu leiten.

Auf Grund des derzeit geringen Angebotes an rasch verfügbaren gewerblichen Flächen (vgl. Kap. 8) sollten bzw. können derzeit flächenintensive Unternehmen nicht in Bamberg angesiedelt werden. Auch nach der Entwicklung einer größeren gewerblichen Fläche - z.B. auf einem Teilbereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee - sollte bei flächenintensiven Ansiedlungsanfragen geprüft werden, ob diese zur Stärkung des Gewerbestandortes Bamberg

durch ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot, Synergieeffekte mit bereits in Bamberg ansässigen Unternehmen etc. beitragen oder als Leadinvestor für einen gewerblichen Bereich fungieren können.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass Logistikbetriebe für Unternehmen anderer Branchen von hoher Bedeutung sind bzw. - insbesondere für Betriebe des produzierenden Gewerbes - eine Standortvoraussetzung darstellen (vgl. Kap. 2.4) und der Gewerbestandort Bamberg eine sehr gute verkehrliche Anbindung bezogen auf das (über)regionale Straßennetz durch die Bundesautobahnen A 70 und A 73 und durch den Hafen Bamberg als trimodaler Umschlagknoten aufweist (vgl. Kap. 3.1).

3 IST-SITUATION DES GEWERBESTANDORTES BAMBERG

3.1 LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN

Die kreisfreie Stadt Bamberg ist ein **Oberzentrum** in der Region Oberfranken West. Die **amtliche Bevölkerungszahl** von Bamberg betrug zum Stichtag 31.12.2014 71.952 Einwohner³⁴. Die Einwohnerzahl hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und ist gegenüber dem 31.12.2008 um rd. 1.975 Einwohner bzw. 2,8% angestiegen. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl in Bamberg bis zum Jahr 2020 bis auf rd. 72.700 Einwohner ansteigen und auf diesem Niveau bis 2022 verharren. Für die Folgejahre ist ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert; für das Jahr 2030 wird eine Einwohnerzahl von rd. 71.900 Einwohnern vorhergesagt, die somit etwas unter demjenigen von 2014 liegt.

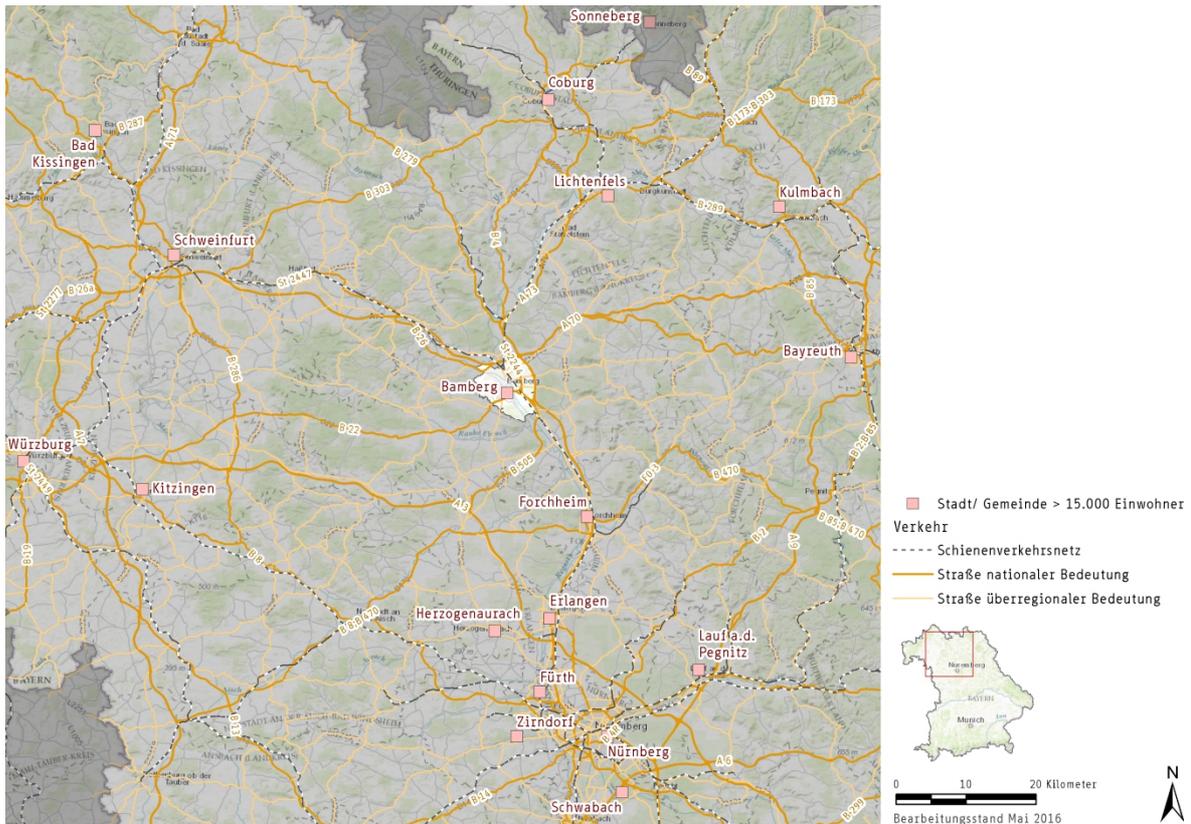
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bamberg betrug zum Stichtag 30.06.2014 50.255 Beschäftigte³⁵. Die **Beschäftigungsstruktur- und entwicklung** in Bamberg ist ausführlich in Kapitel 3.2 dargestellt.

³⁴ Vgl. - auch im Folgenden - Bayerisches Landesamt für Statistik.

³⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftszweigen der WZ 2008.



Karte 1: Bamberg - Lage im Raum



Quelle: Eigen Darstellung auf Grundlage: Esri, HERE, DB Netz AG, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Die **Arbeitsplatzintensität** liegt in Bamberg bei rd. 700 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2013)³⁶. Der Vergleichswert für den Freistaat Bayern liegt bei 397 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. Von den im Umkreis liegenden größeren Städten bzw. Großstädten weisen Erlangen (Produktions- und Universitätsstandort) und Coburg ("Versicherungs-"/ Dienstleistungsstandort) mit 840 bzw. 810 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohnern höhere Werte auf, während Bayreuth (616 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner), Nürnberg (566 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) und Forchheim (475 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) eine geringere Arbeitsplatzdichte verzeichnen. Insgesamt betrachtet ist für Bamberg eine deutlich überdurchschnittliche Arbeitsmarktzentralität festzustellen.

³⁶ Dieser Berechnung liegen die Einwohnerzahl der Stadt Bamberg des bayerischen Landesamtes für Statistik vom 31.12.2013 sowie der Mittelwert der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stichtage 30.06.2013 und 30.06.2014 zugrunde.



Die **Pendlerdaten** zeigen eine Einpendlerquote³⁷ nach Bamberg von rd. 70%; in etwa identische Werte verzeichnen Coburg, Erlangen und Forchheim, während Bayreuth mit einer Quote von rd. 61% und Nürnberg mit einer Quote von rd. 52% signifikant geringere Werte aufweisen.

Die Auspendlerquote³⁸ liegt für Bamberg bei rd. 39%. Vergleichbare Werte verzeichnen mit rd. 37% bzw. 36% die Städte Coburg und Erlangen. Forchheim weist mit rd. 63% eine deutlich höhere Auspendlerquote auf, Nürnberg und Erlangen mit rd. 30% bzw. rd. 29% hingegen deutlich geringere Werte.

Der Pendlersaldo von Bamberg weist einen deutlichen Überschuss von 25.223 Einpendlern auf. Dies entspricht rd. 352 Einpendlern (per Saldo) je 1.000 Einwohner. Diesbezüglich verzeichnen Erlangen und Coburg signifikant höhere Werte von je rd. 430 Einpendlern (per Saldo) je 1.000 Einwohner. Die Werte von Bayreuth (rd. 280), Nürnberg (rd. 180) und Forchheim (rd. 80) sind hingegen deutlicher geringer als derjenige von Bamberg.

Verkehrsinfrastruktur: An das überregionale Straßenverkehrsnetz ist Bamberg über die A 70 Schweinfurt-Bayreuth/ Kulmbach, die das Stadtgebiet im Norden tangiert, und die A 73 Nürnberg-Suhl, die an der östlichen Stadtgrenze von Bamberg verläuft, angebunden. Im Bahnverkehr ist Bamberg ICE-Halt und derzeit mit einem zweistündlichem Takt an die Linie Nürnberg-Leipzig angebunden. Weiterhin verläuft der Main-Donau-Kanal durch Bamberg; im Nordwesten der Stadt befindet sich der Bamberger Hafen mit zwei Hafenbecken und einer Gesamtfläche von annähernd 100 ha.

3.2 STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN BAMBERG ZWISCHEN 2007 UND 2013

Grundlage der folgenden Analyse bilden die von der Bundesagentur für Arbeit erhobenen Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bamberg, in den Vergleichsstädten Bayreuth, Coburg, Erlangen, Forchheim, Nürnberg und Schweinfurt sowie im Freistaat Bayern. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2008 bis 2014; für die Gesamtentwicklung wurde eine Analyse für die Jahre 2003 bis 2014

³⁷ Einpendlerquote = Relation von sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendlern zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

³⁸ Auspendlerquote = Relation von sozialversicherungspflichtig beschäftigten Auspendlern zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort

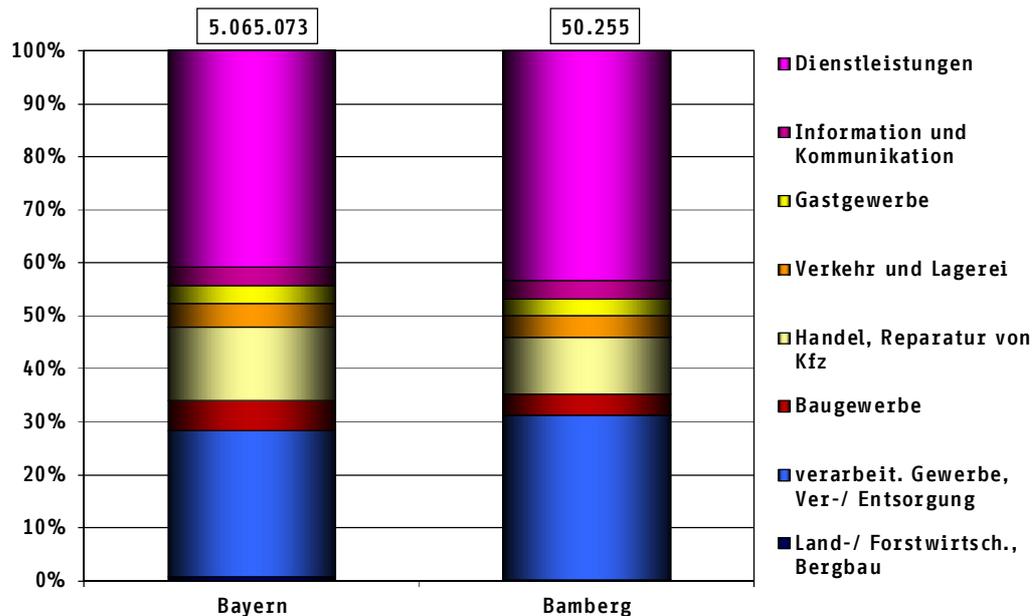


vorgenommen (Stichtag jeweils 30.06.). Eine entsprechende Zeitreihe für alle Branchen ist nicht möglich, weil die Änderung der Systematik der Wirtschaftszweige im Jahr 2008 (WZ 2008) erhebliche Umgruppierungen in der Zuordnung der Wirtschaftszweige und die Schaffung neuer Hauptgruppen mit sich gebracht hat und die entsprechenden Daten nicht mit den Daten der WZ 2003 kompatibel sind.

3.2.1 Gesamtbetrachtung

Die Wirtschaftsstruktur von Bamberg weist im Vergleich zum Freistaat Bayern nur geringfügig abweichende relative Werte auf. Etwas höhere Anteile sind in den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Ver-/ Entsorgung und Dienstleistungen festzustellen, während im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen ein leicht unterdurchschnittlicher Anteilswert vorliegt.

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Bamberg und im Freistaat Bayern 2014

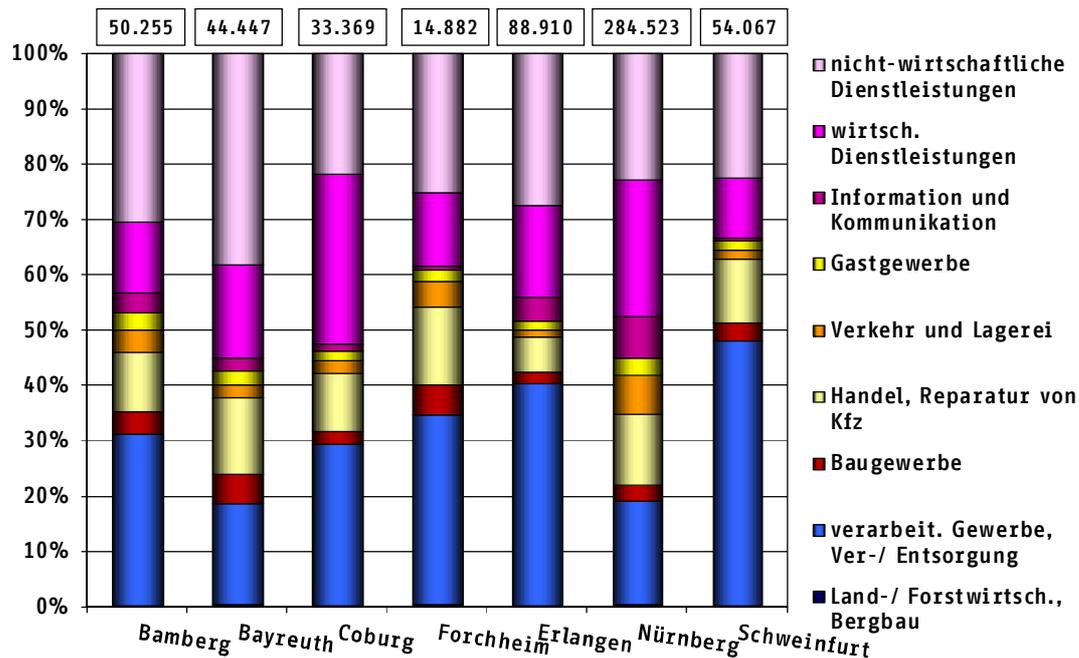


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

In Vergleich zu benachbarten Städten liegt Bamberg demgegenüber bei den Dienstleistungen im Mittelfeld - Bayreuth und Coburg verzeichnen hier deutlich höhere Anteilswerte. Dies gilt auch für den Bereich verarbeitendes Gewerbe, Ver-/ Entsorgung, in dem Erlangen und Schweinfurt erheblich höhere Anteile aufweisen. Insgesamt betrachtet ist für Bamberg nach Wirtschaftshauptgruppen differenziert eine ausgewogene Struktur festzustellen.



Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Bamberg und benachbarte Städte 2014

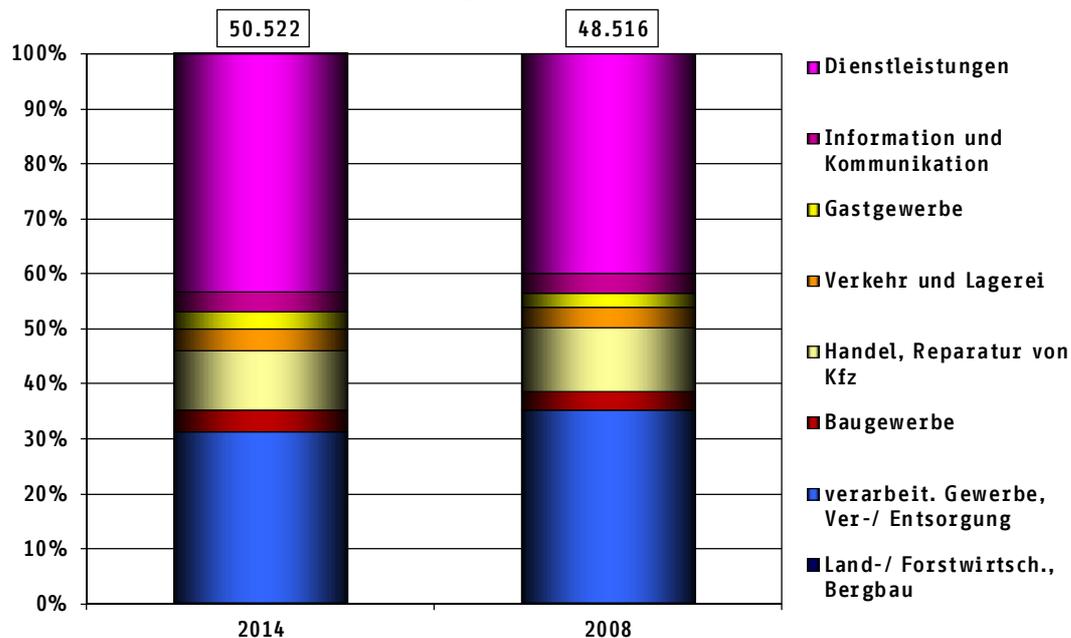


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

Signifikante Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur von Bamberg sind im Zeitraum 2008 bis 2014 in zwei Bereichen zu konstatieren:

- Im Bereich verarbeitendes Gewerbe, Ver-/ Entsorgung ging der Anteil von 35% auf 31% zurück.
- Im Bereich der Dienstleistungen stieg der Anteil hingegen von 40% auf 43% an.

Abb. 3: Wirtschaftsstruktur Bamberg 2008 und 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

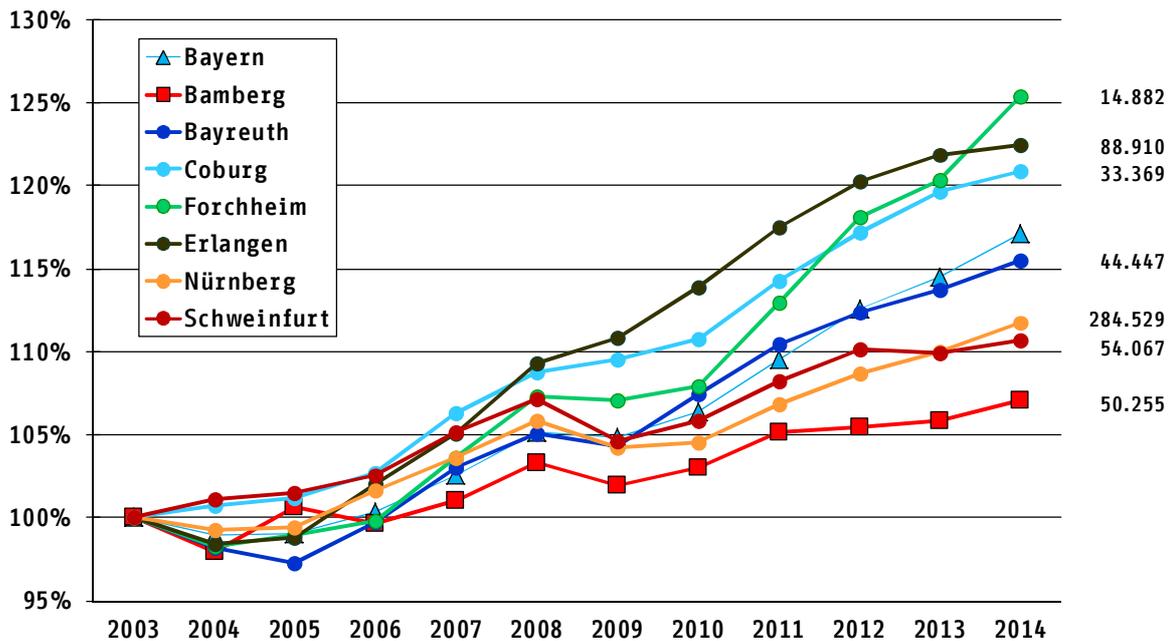


Letztlich spiegelt diese Entwicklung in Bamberg die Entwicklung in Bayern insgesamt wieder.

Bei der nachfolgend dargestellten Beschäftigungsentwicklung ist für Bamberg zwischen 2003 und 2014 eine Zunahme um 3.311 Arbeitsplätze (+7,1%) festzustellen.

Damit weist Bamberg eine positive Entwicklung auf, die jedoch hinter derjenigen im Freistaat Bayern (+17,1%) wie auch in den benachbarten Vergleichsstädten zurückbleibt. Bei den Vergleichsstädten weisen Forchheim und Erlangen überdurchschnittlich hohe Beschäftigungszunahmen auf (+25,4% bzw. +22,5%), während die Steigerungsraten von Schweinfurt und Nürnberg (+10,7% bzw. +11,8%) nur geringfügig über derjenigen von Bamberg liegen.

Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2003 bis 2014



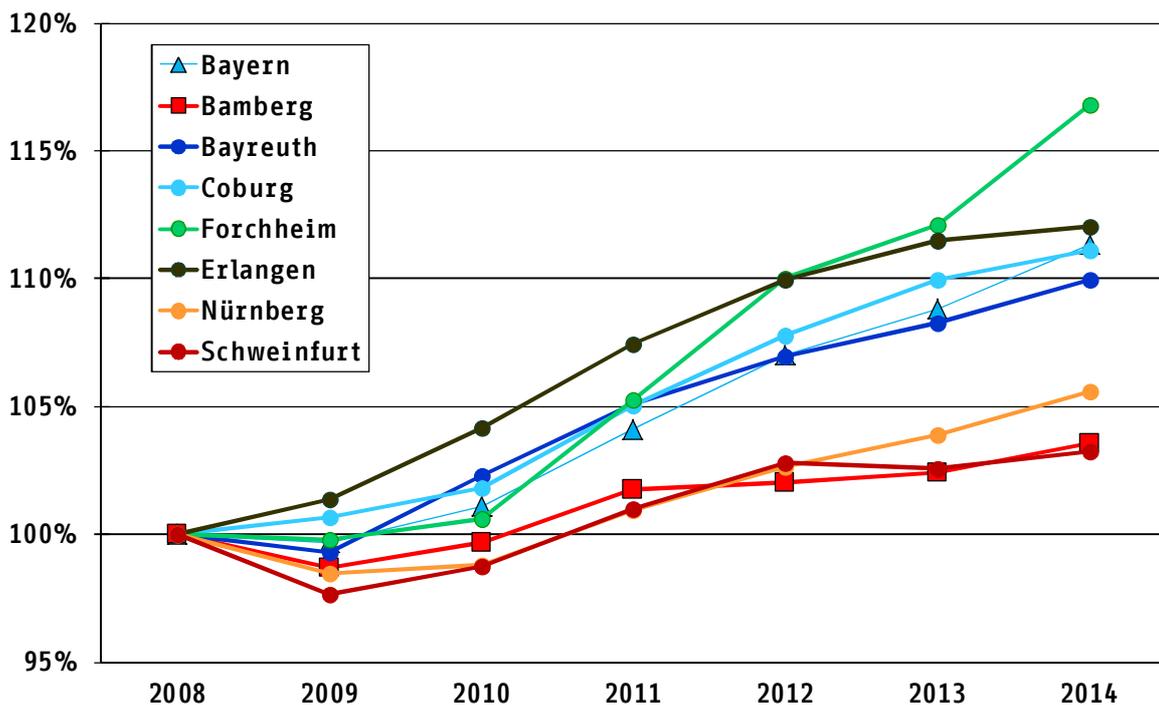
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

Auch sofern nur der Zeitraum 2008 bis 2014 betrachtet wird, weist Bamberg im Vergleich zum Freistaat Bayern (+11,3%) und zu den meisten Vergleichsstädten eine unterdurchschnittliche, wenn auch positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (+3,6%) auf. Ein nahezu identischer relativer Wert (+3,2%) liegt für Schweinfurt vor, während Forchheim die höchste relative Zuwachsrate (+16,8%) verzeichnet. Diese unterdurchschnittliche Entwicklung in Bamberg kann in deutlichem Maße auf

ein in der Vergangenheit und aktuell vergleichsweise geringes Angebot an rasch verfügbaren und realisierbaren Gewerbeflächen zurückgeführt werden, zumal die seitens der Stadt Bamberg durchschnittlich vergebene Gewerbefläche im Zeitraum Mai 2010 bis Mai 2015 bei jährlich nur rd. 2,5 ha lag (vgl. Kap. 6.2.2).

Der absolute Beschäftigtenzuwachs in Bamberg von 2008 bis 2014 beträgt 1.739 Beschäftigte. Positive Entwicklungen sind diesbezüglich vor allem für die Bereiche Dienstleistungen (+2.463 Beschäftigte), Gastgewerbe (+417 Beschäftigte) und Baugewerbe (+376 Beschäftigte) zu konstatieren. Eine signifikante negative Entwicklung liegt hingegen in Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Ver-/ Entsorgung (-1.375 Beschäftigte) und Handel, Reparatur und Instandhaltung von Kraftfahrzeugen (-267 Beschäftigte) vor.

Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



In den nachstehenden Kapiteln ist die Beschäftigtenentwicklung in den hinsichtlich Beschäftigtenzahlen und Gewerbeflächenrelevanz wesentlichen Wirtschaftszweigen und -bereichen für Bamberg, für den Freistaat Bayern und für benachbarte Vergleichsstädte dargestellt. Dabei wird bei den Dienstleistungen nach Wirtschaftsdienstleistungen und sonstigen Dienstleistungen differenziert.

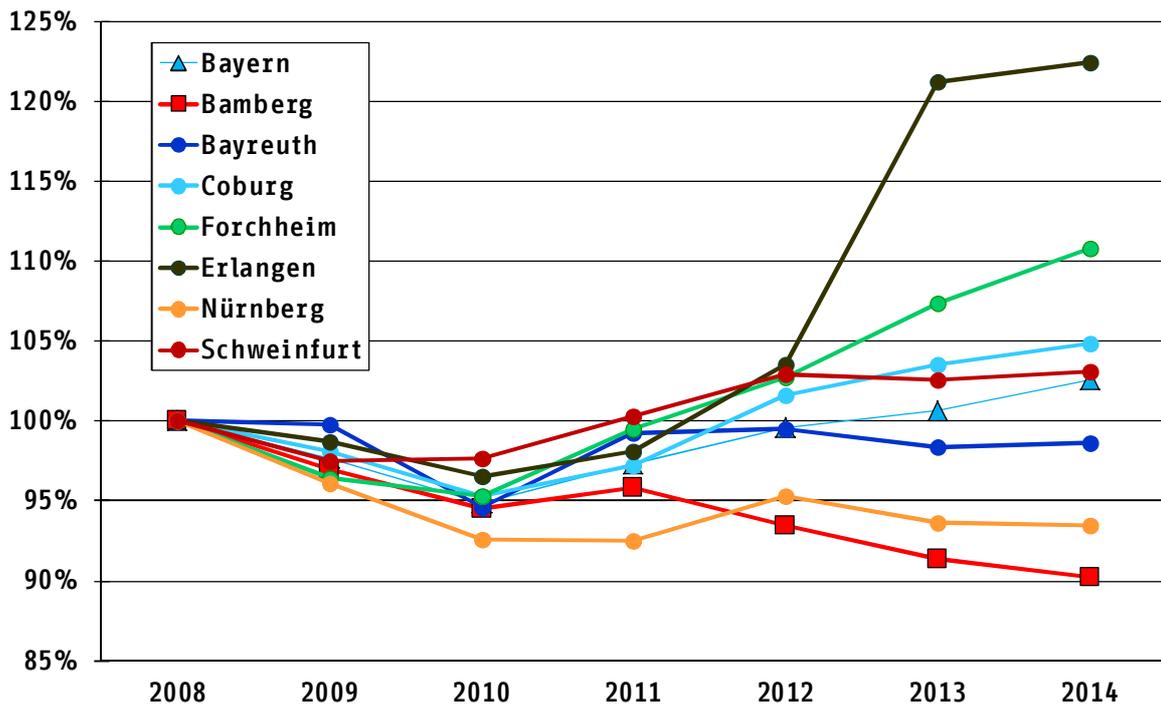


3.2.2 Verarbeitendes Gewerbe

In der Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes weist Bamberg einen unregelmäßigen Verlauf auf: Nach einem Rückgang 2009 folgt eine Phase der Stabilisierung bis etwa 2011 und anschließend eine stetige negative Entwicklung. Insgesamt sank die Beschäftigtenzahl von 2008 bis 2014 im verarbeitenden Gewerbe um 1.554 Beschäftigte.

Im Freistaat Bayern und in den meisten Vergleichsstädten ist hingegen nach einer vorübergehenden negativen Entwicklung von 2008 bis 2010 ein i.d.R. anhaltender positiver Trend zu verzeichnen, der die anfänglichen negativen Entwicklungen überkompensierte. Lediglich in Bayreuth und in Nürnberg liegen die Beschäftigtenzahlen von 2014 unter denen von 2008.

Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im verarbeitenden Gewerbe in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



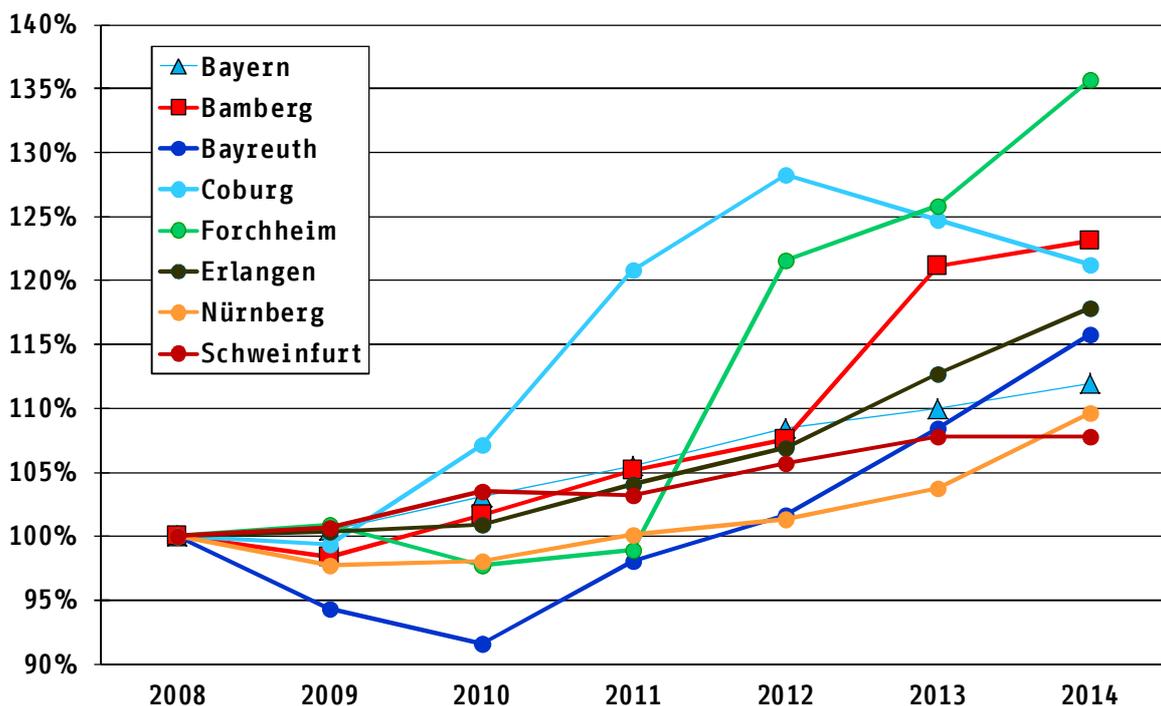
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

3.2.3 Baugewerbe

Die Beschäftigung im Baugewerbe in Bamberg verlief nach einem vorübergehenden Rückgang 2009 in den Folgejahren stetig positiv, wobei von 2012 auf 2013 ein deutlicher Anstieg der Beschäftigtenzahl zu verzeichnen ist. Durch diesen koppelte sich Bamberg von der Entwicklung im Freistaat Bayern ab. Insgesamt nahm die Beschäf-

tigtenzahl im Zeitraum von 2008 bis 2014 um 376 Beschäftigte bzw. +23,1% zu. Diese Entwicklung liegt deutlich über derjenigen des Freistaates Bayern, in dem die Beschäftigtenzahl im Baugewerbe im gleichen Zeitraum um +8,2% anstieg. Hinsichtlich der ausgewählten Vergleichsstädte ist nur für Forchheim eine noch größere relative Zunahme der Beschäftigtenzahl in diesem Wirtschaftszweig (+35,7%) zu konstatieren.

Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

3.2.4 Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen

Die Beschäftigtenentwicklung im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen verlief in Bamberg im Zeitraum 2008 bis 2014 per Saldo negativ (-267 Beschäftigte), wobei nach einem Rückgang bis 2010 in den Folgejahren annähernd eine Stabilisierung eingetreten ist.

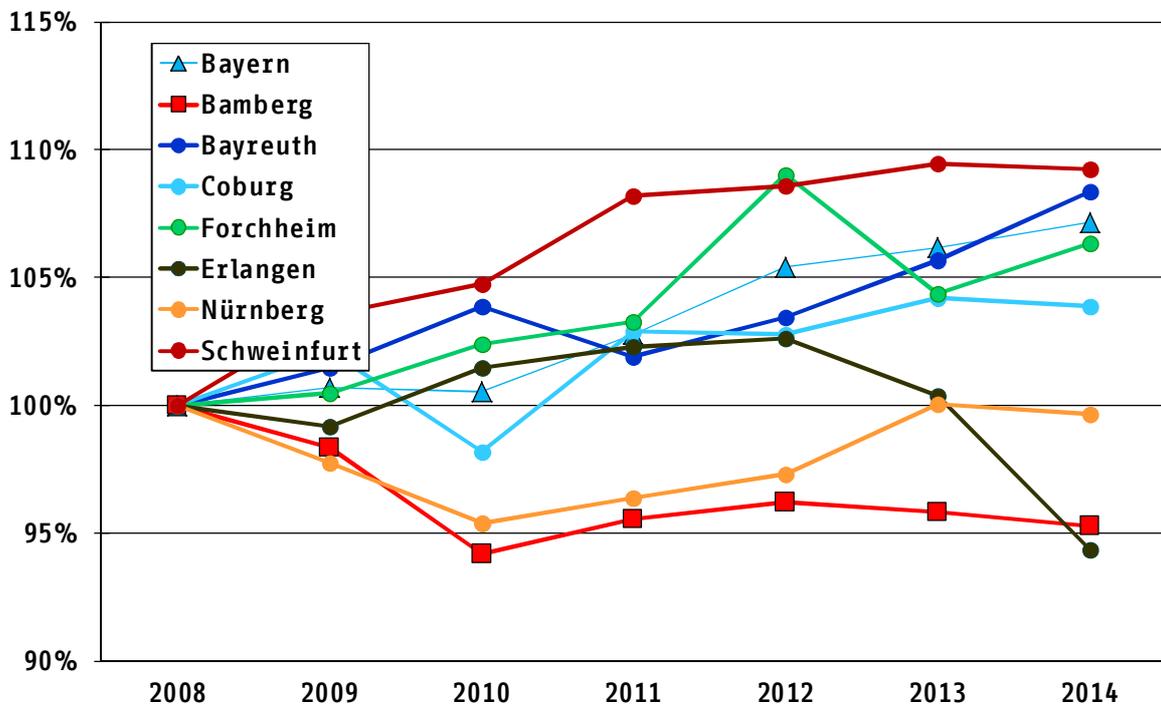
Eine vergleichbare Entwicklung ist in den ausgewählten Nachbarstädten nicht festzustellen:

- Die Entwicklung in Nürnberg verlief bis zum Jahr 2012 nahezu identisch zu der in Bamberg, im Folgejahr war jedoch ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.



- Erlangen weist per Saldo einen noch etwas stärkeren relativen Rückgang der Beschäftigtenzahl im o.g. Bereich auf. Dieser ist jedoch auf einen erheblichen Rückgang von 2013 auf 2014 zurückzuführen, nachdem in den Vorjahren nur geringe Veränderungen zu verzeichnen waren.
- In den weiteren Vergleichsstädten und im Freistaat Bayern ist im Betrachtungszeitraum zumindest per Saldo eine positive Entwicklung zu konstatieren; die höchsten Zuwachsraten liegen mit +9,2% bzw. +8,4% in Schweinfurt und Bayreuth vor.

Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



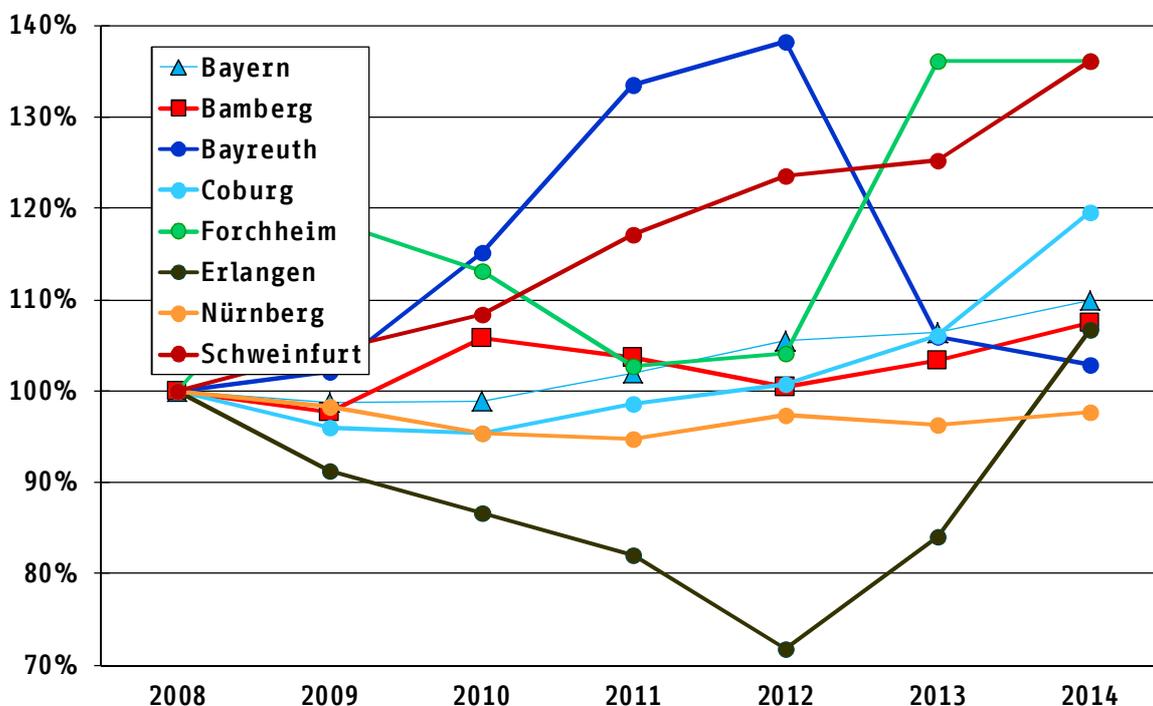
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

3.2.5 Verkehr und Lagerei

Der Sektor Verkehr und Lagerei weist in Bamberg im Zeitraum 2008 bis 2014 einen sehr unregelmäßigen Verlauf auf, wobei per Saldo ein Beschäftigtenzuwachs von rd. +7,5% (bzw. 136 Beschäftigten) zu konstatieren ist. Damit liegt Bamberg etwas unter der relativen Entwicklung im Freistaat Bayern insgesamt (+9,9%), wenngleich die Stadt eine deutlich bessere relative Entwicklung als Bayreuth (+0,8%) und Nürnberg (-2,4%) verzeichnet. Spitzenwerte unter den Vergleichsstädten erreichen Schweinfurt (+36,2%) und Forchheim (+36,1%), wobei bei den relativen Schwankun-

gen die vergleichsweise geringen absoluten Zahlen (rd. 1.000 Beschäftigte oder weniger) in den Vergleichsstädten (außer Nürnberg) zu berücksichtigen sind.

Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

3.2.6 Information und Kommunikation

Im Wirtschaftszweig Information und Kommunikation verzeichnete Bamberg von 2008 auf 2009 einen erheblichen Beschäftigtenverlust. Nach einer weitgehenden Stagnation bis 2012 stieg die Zahl der Beschäftigten in den beiden Folgejahren wieder an, sodass im Jahr 2014 nahezu der Ausgangswert von 2008 wieder erreicht wurde (-0,7% bzw. -13 Beschäftigte).

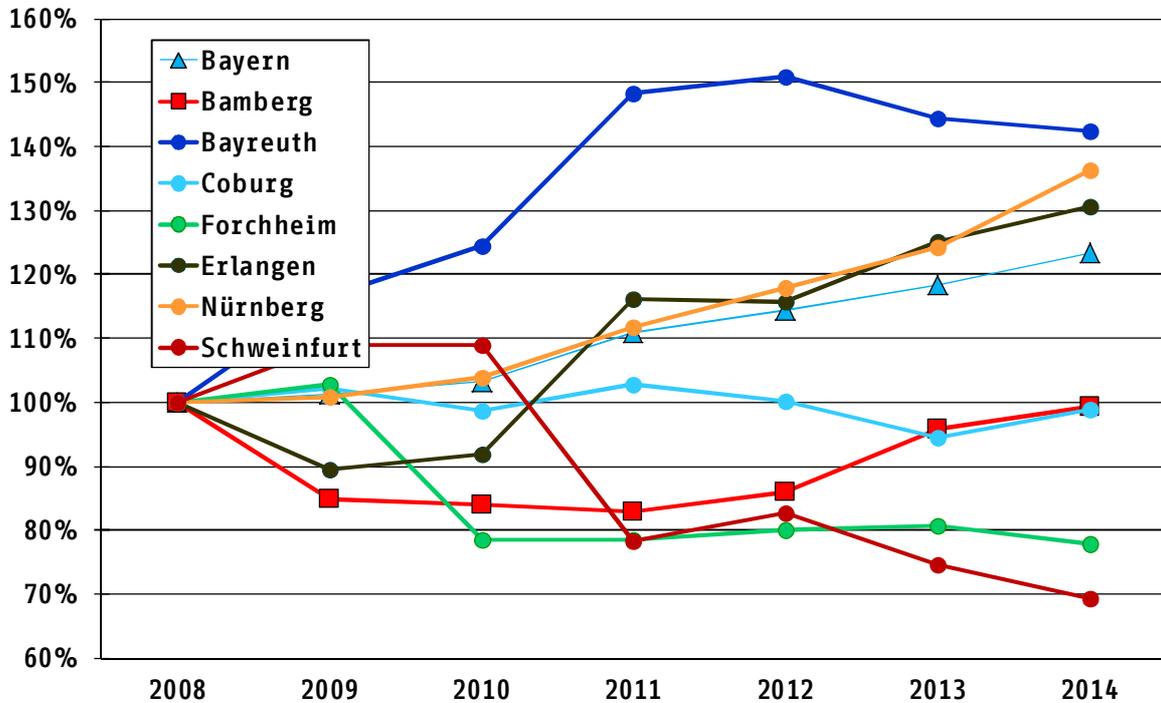
Die Entwicklung im Freistaat Bayern insgesamt verlief im Betrachtungszeitraum im Gegensatz zu Bamberg stetig positiv (+23,3%), wobei deutliche Anstiege in den Jahren 2011 und 2014 zu konstatieren sind. Hinsichtlich der ausgewählten Vergleichsstädte sind deutlich differierende Entwicklungen festzustellen, wobei diese teilweise auf die zugrunde liegenden geringen Absolutwerte zurückzuführen sind:

- Sehr deutliche Anstiege der relativen Beschäftigungswerte sind für Bayreuth (+42,5%), Nürnberg (+36,4%) und Erlangen (+30,7%) zu konstatieren.



- Demgegenüber weisen Schweinfurt (-30,6%) und Forchheim (-22,1%) erhebliche relative Beschäftigtenrückgänge auf.

Abb. 10: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Information und Kommunikation in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

3.2.7 Wirtschaftsnahе Dienstleistungen

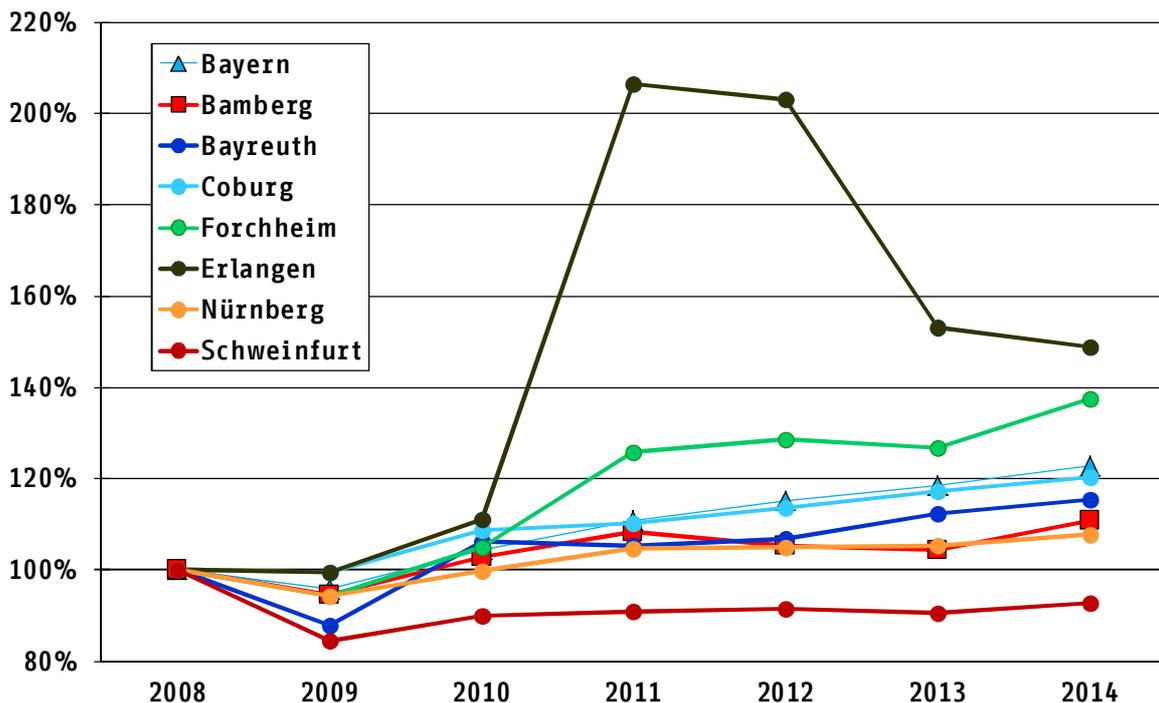
Im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen³⁹ verlief die Beschäftigtenentwicklung in Bamberg nach einem Rückgang von 2008 auf 2009 zunächst bis 2011 positiv. In den beiden Folgejahren war wieder eine negative Entwicklung zu verzeichnen, die jedoch durch einen erheblichen Beschäftigtenzuwachs im Jahr 2014 überkompensiert wurde. Per Saldo nahm die Beschäftigtenzahl von 2008 bis 2014 um 632 Beschäftigte bzw. +10,8% zu.

Die Entwicklung in Bamberg im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen verlief im Betrachtungszeitraum nahezu identisch mit derjenigen in Nürnberg. Im Freistaat Bayern insgesamt ist hingegen bereits ab dem Jahr 2009 ein positiver Trend festzustellen, sodass hier mit +22,7% eine deutliche stärkere positive Beschäftig-

³⁹ Hierzu werden folgende Wirtschaftszweige gezählt: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen.

tenentwicklung zu verzeichnen ist. Auch die weiteren ausgewählten Vergleichsstädte weisen über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg höhere relative Zuwächse als Bamberg auf, der Spitzenwert ist mit +48,8% für Erlangen zu konstatieren. Eine Ausnahme stellt Schweinfurt dar: Hier ging die Zahl der Beschäftigten im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen von 2008 bis 2014 um -7,1% zurück.

Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

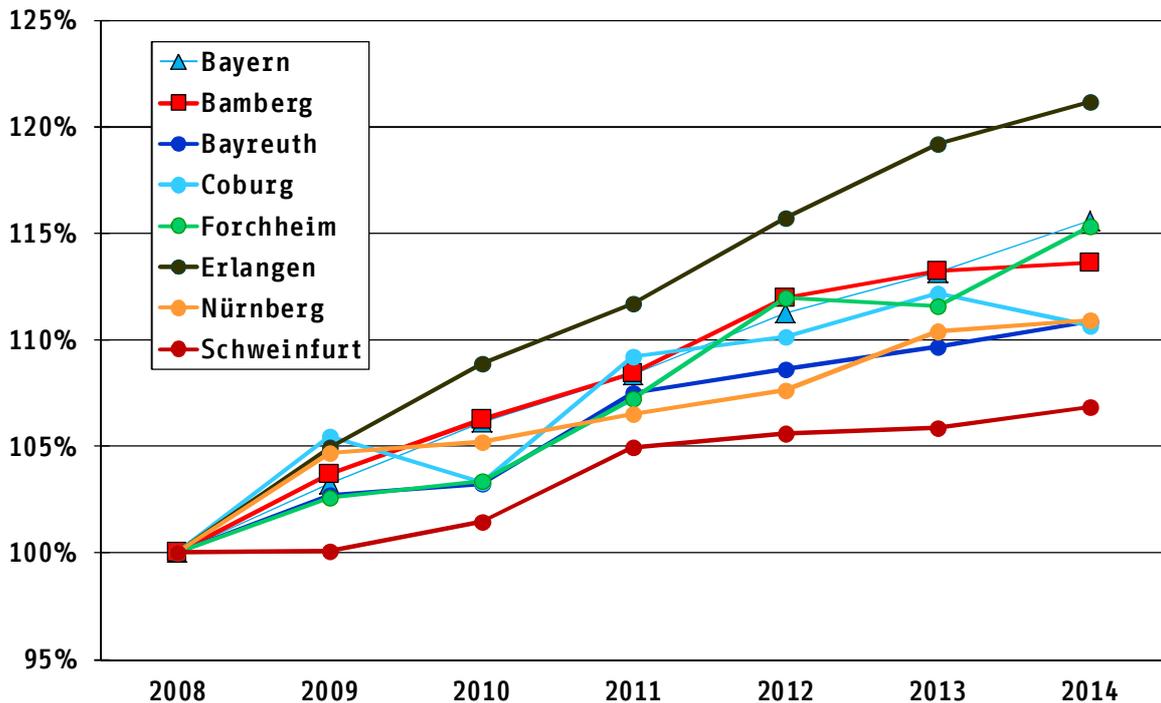
3.2.8 Sonstige Dienstleistungen

Im Bereich der sonstigen Dienstleistungen⁴⁰ verlief die Beschäftigtenentwicklung in Bamberg im Zeitraum von 2008 bis 2014 stetig positiv (+13,6% bzw. +1.831 Beschäftigte). Der Verlauf entspricht dabei annähernd demjenigen im Freistaat Bayern insgesamt. Im Vergleich zu den ausgewählten benachbarten Städten befindet sich Bamberg im Mittelfeld. Einen erheblich stärkeren relativen Zuwachs verzeichnet Erlangen (+21,2%), während Schweinfurt einen deutlich geringeren relativen Zuwachs aufweist (+6,9%).

⁴⁰ Hierzu werden folgende Wirtschaftszweige gezählt: Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung, Erbringung von sonstigen Dienstleistungen sowie private Haushalte.



Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Bereich der sonstigen Dienstleistungen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

3.3 PORTFOLIOANALYSE

Die Portfolioanalyse ist ein wichtiges Instrument zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation einer Stadt. Während die Grafiken zur Beschäftigungsentwicklung lediglich die Wachstumsrate einer Wirtschaftsabteilung darstellen, bezieht die Portfolioanalyse auch andere Kriterien in die Beurteilung der lokalen Ökonomie ein. Neben der Beschäftigtenzahl der einzelnen Wirtschaftsabteilungen, welche durch den Durchmesser der Kreise symbolisiert wird, wird auch ihr jeweiliger Anteil an der Gesamtbeschäftigung und das Beschäftigungswachstum im Vergleich zum durchschnittlichen Wachstum aller Wirtschaftsabteilungen berücksichtigt.

Im Portfolio-Diagramm zeigt die X-Achse die durchschnittliche Wachstumsrate der Beschäftigungszahlen, die Y-Achse den durchschnittlichen Anteil der Wirtschaftsabteilungen an der Gesamtbeschäftigung. Die Wirtschaftsabteilungen oberhalb der X-Achse haben demnach einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung; diejenigen rechts von der y-Achse eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Insgesamt werden vier Quadranten gebildet, deren Bedeutung nachfolgend erläutert wird:



- **Aufstieg (Aufsteiger):** Der erste Quadrant befindet sich links oben im Portfolio-Diagramm. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten haben zwar überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten, aber einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung. Da sich die Unternehmen dieser Wirtschaftsabteilungen häufig noch in der Gründungsphase befinden oder aus anderen Gründen nur eine geringe Größe haben, werden kaum Arbeitskräfte oder Gewerbeflächen nachgefragt. Die hohen Wachstumsraten führen dazu, dass hohe Kapazitätsinvestitionen getätigt werden. Rationalisierungsinvestitionen oder Ersatzinvestitionen spielen in diesem Entwicklungsstadium noch eine geringe Rolle. Die Wirtschaftsabteilungen in Quadrant 1 gelten als Aufsteiger, denen meist eine positive Entwicklung und eine zunehmende Bedeutung für die Gesamtwirtschaft der Stadt bevorstehen. Die Veränderung äußerer Rahmenbedingungen kann allerdings auch zu einer negativen Entwicklung und dem "Absturz" einer Abteilung in den vierten Quadranten führen.
- **Höhepunkt (Stars):** Die wichtigste Position für die Wirtschaft einer Stadt nehmen die Wirtschaftsabteilungen ein, die sich in dem Quadranten rechts oben befinden. Sie haben sowohl einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung als auch eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Da die Abteilungen in diesem Quadranten in hohem Maße Kapazitätsinvestitionen (allerdings auch schon Rationalisierungsinvestitionen) tätigen sowie Gewerbeflächen und Arbeitskräfte nachfragen, gehen von ihnen vielfältige positive Impulse für die Entwicklung einer Stadt aus. Die Wirtschaftsabteilungen in diesem Quadranten befinden sich auf dem Höhepunkt ihres Lebenszyklus.
- § **Fundament (Basis):** Die Wirtschaftsabteilungen im dritten Quadranten, der sich rechts unten befindet, haben einen überdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung, ihre Wachstumsrate ist jedoch unterdurchschnittlich, in einigen Fällen sogar negativ. Die Bedeutung dieser Abteilungen ist auf Grund ihres hohen Anteils an der Gesamtwirtschaft hoch, eine positive Entwicklung der lokalen Ökonomie können sie jedoch kaum (bzw. bei einer negativen Entwicklungsrate gar nicht mehr) forcieren. Es werden vorrangig Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen getätigt, die Nachfrage nach Arbeitskräften ist tendenziell gering und die Nachfrage nach Gewerbeflächen konzentriert sich häufig auf Arrondierungen. Die



Abteilungen in diesem Quadranten sind das Fundament der Gesamtwirtschaft bzw. zumindest ein wesentlicher Teil davon.

- **Abstieg (Absteiger):** Die Wirtschaftsabteilungen, die sich im Quadranten links unten befinden, haben einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung und eine unterdurchschnittliche, z.T. auch negative Wachstumsrate. Die Auswirkungen dieser Abteilungen auf die Gesamtwirtschaft sind in der Regel negativ, Investitionen werden allenfalls in Form von Ersatzinvestitionen getätigt, Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt beschränken sich auf Flächenfreisetzungen. Arbeitskräfte werden nicht mehr nachgefragt, sondern vielmehr entlassen. Einige Betriebe haben den Großteil der negativen Entwicklungen - insbesondere in Bezug auf den Beschäftigungsabbau - bereits hinter sich, andere stehen erst am Anfang oder befinden sich mitten in der negativen Entwicklung.

Das Portfolio zeigt den augenblicklichen Status der lokalen Ökonomie. Veränderungen der Rahmenbedingungen können Entlassungen oder Neueinstellungen in den verschiedenen Wirtschaftsabteilungen bewirken und damit zu Änderungen der Wachstumsraten und der Anteile an der Gesamtbeschäftigung führen. Die Position einer Wirtschaftsabteilung im Portfolio ist somit nicht statisch, sondern unterliegt ständigen - wenn auch sehr langsamen - Veränderungen.

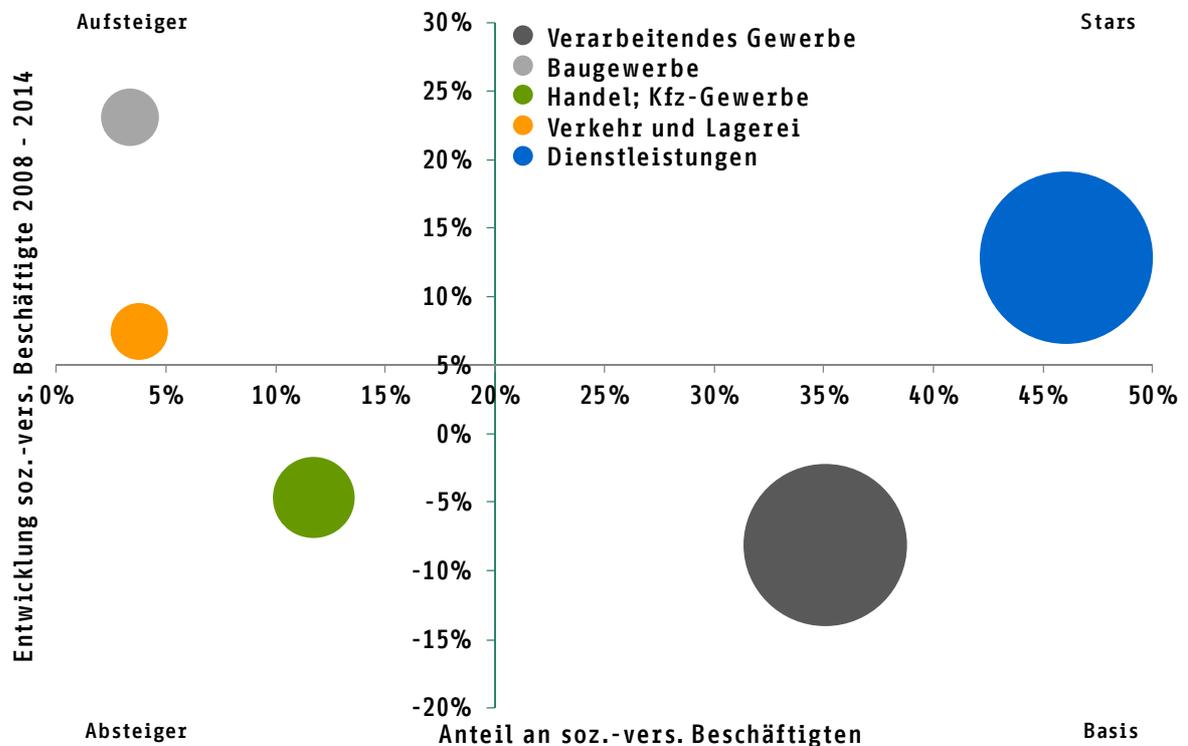
Portfolio Bamberg

Das Portfolio der Gesamtwirtschaft zeigt den Dienstleistungssektor als eine von zwei in Bamberg dominierenden Hauptgruppen in der Kategorie Stars: Neben einem hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl weist dieser Bereich auch eine überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung auf. Das verarbeitende Gewerbe als zweite dominierende Hauptgruppe ist auf Grund seiner unterdurchschnittlichen, leicht rückläufigen Beschäftigtenentwicklung als Basis bzw. Fundament des gewerblichen Bereiches von Bamberg einzustufen.

Der Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz weist sowohl einen geringen Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl als auch eine rückläufige Beschäftigtenentwicklung auf und ist somit dem Bereich der Absteiger zuzuordnen. Demgegenüber gehören der Bereich Verkehr und Lagerei sowie insbesondere das Baugewerbe auf

Grund ihrer überdurchschnittlich positiven Beschäftigtenentwicklung - bei geringen Beschäftigtenanteilen - zu den Aufsteigern.

Abb. 13: Portfolio der Gesamtwirtschaft in Bamberg



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

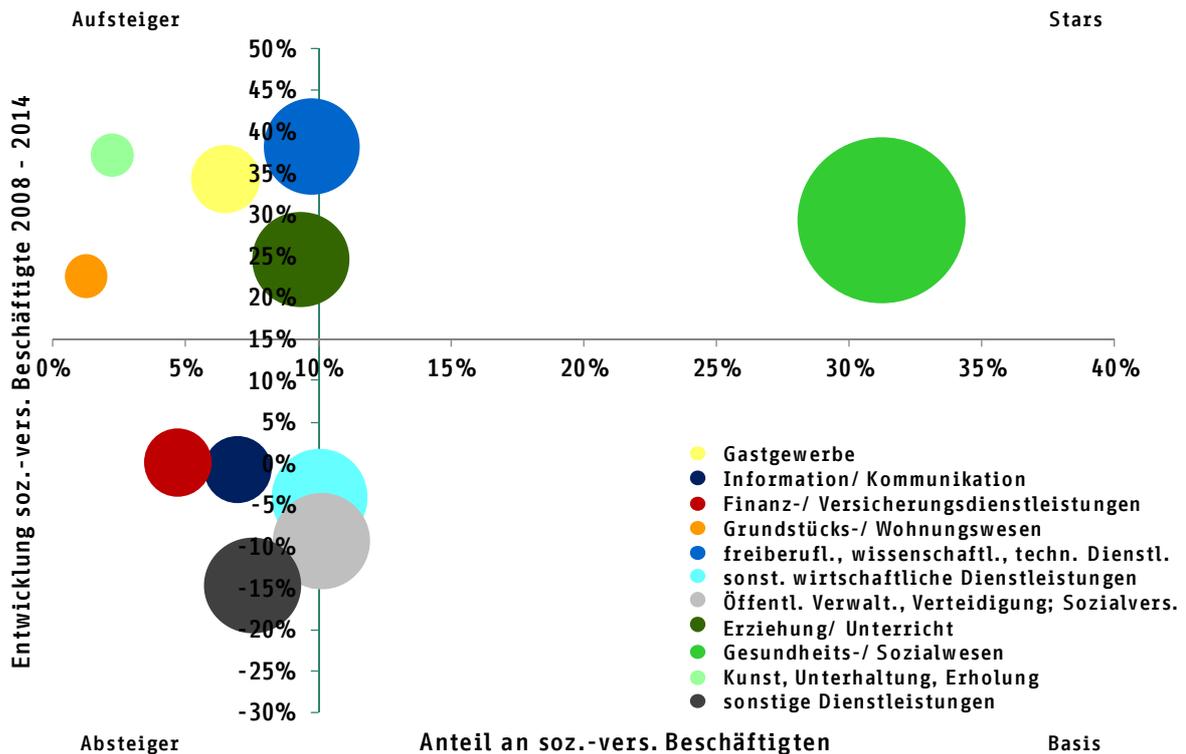
Differenzierter kann das Portfolio für den Dienstleistungssektor dargestellt werden⁴¹. Hier findet sich allein die Branche Gesundheits-/ Sozialwesen im Bereich der Stars. Einen weiteren Sektor, der eindeutig als Star oder auch als Basis einzustufen wäre, lässt sich nicht feststellen:

- Die Bereiche freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie Erziehung/ Unterricht befinden sich auf Grund einer überdurchschnittlichen Beschäftigtenentwicklung bei nur durchschnittlichen Beschäftigtenanteilen im Übergangsbereich zwischen Aufsteiger und Stars.
- Die Bereiche sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen sowie öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung liegen auf Grund einer unterdurchschnittlichen Beschäftigtenentwicklung bei durchschnittlichen Beschäftigtenanteilen im Übergangsbereich zwischen Absteigern und Basis.

⁴¹ Ein entsprechendes differenziertes Portfolio des verarbeitenden Gewerbes konnte auf Grund der Datengeheimhaltung der Beschäftigtenzahlen zahlreicher Teilbereiche nicht erstellt werden.



Abb. 14: Portfolio der Dienstleistungen in Bamberg



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Arbeitsagentur

- Als Aufsteiger auf Grund eines überdurchschnittlichen Beschäftigtenwachstums können die Sektoren Gastgewerbe, Grundstücks-/ Wohnungswesen sowie Kunst, Unterhaltung, Erholung bezeichnet werden, wobei insbesondere die beiden letztgenannten jeweils nur eine relativ geringe absolute Beschäftigtenzahl aufweisen. Absteiger auf Grund stagnierender oder rückläufiger Beschäftigtenentwicklungen stellen die Sektoren Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie sonstige Dienstleistungen dar.

3.4 ZUSAMMENFASSUNG DER IST-SITUATION DES GWERBESTANDORTES BAMBERG

Die Stadt Bamberg ist mit 50.255 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach den deutlich mehr Einwohner zählenden Städten Nürnberg und Erlangen und der Stadt Schweinfurt, dem Zentrum der europäischen Wälzlagerindustrie, der bedeutendste regionale Gewerbestandort. Bei der Arbeitsplatzintensität weist Bamberg mit rd. rd. 700 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner einen sehr hohen Wert auf, der deutlich über denjenigen der Städte Bayreuth (616 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner), Nürnberg (566 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) und Forchheim (475 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) liegt. Weiterhin verzeichnet Bamberg ein hohes positi-



ves Pendlersaldo von + 25.233 Einpendler bzw. rd. 352 Einpendler (per Saldo) je 1.000 Einwohner.

Die (über-)regionale Verkehrsanbindung des Gewerbestandortes Bamberg ist bezogen auf die Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasser als sehr gut zu bewerten.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlief in Bamberg in den Zeiträumen 2003 bis 2014 bzw. 2008 bis 2014 bezogen auf den Freistaat Bayern insgesamt sowie auf benachbarte Städte unterdurchschnittlich, wobei in deutlichem Maße dies auf ein geringes Angebot an rasch verfügbaren und leicht realisierbaren gewerblichen Flächen in der Vergangenheit und aktuell zurückzuführen ist. Eine unterdurchschnittliche, absolut betrachtet leicht rückläufige Beschäftigtenentwicklung ist dabei in den Bereichen verarbeitendes Gewerbe - einer der beiden in Bamberg dominierenden Hauptgruppen - und Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen zu konstatieren. Eine - auch im Vergleich zum Freistaat Bayern sowie zu zahlreichen Nachbarstädten - positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt hingegen im Baugewerbe vor.

4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER WESENTLICHEN GEWERBLICHEN BEREICHE IN BAMBERG

Im Oktober 2015 wurde eine Standort- und Funktionsanalyse mittels einer Begehung der gewerblichen Flächen inklusive der unmittelbar angrenzenden Bereiche in der Stadt Bamberg durchgeführt. Dabei wurde mittels eines mobile mappers eine Kartierung der einzelnen (augenscheinlichen) Nutzungen in GIS erstellt⁴² und städtebauliche Spezifika erfasst. Auf Basis dieser funktionalen und städtebaulichen Analyse wurden für jede gewerbliche Fläche - bei größeren zusammenhängenden gewerblichen Flächen auch für Teilbereiche - grundsätzliche Entwicklungsoptionen abgeleitet.

⁴² Die Unterteilung der in der Kartierung dargestellten Nutzungen orientiert sich zum einen an der Gliederung nach Wirtschaftszweigen von 2008, zum anderen werden Spezifika der einzelnen Betriebe berücksichtigt. Als Beispiel sei die Differenzierung von Baugewerbe und Handwerk genannt: Bei dem Baugewerbe zugeordneten Betrieben besteht i.d.R. ein signifikantes Schwerlastverkehrsaufkommen, während bei dem Handwerk zugeordneten Betrieben dies nicht der Fall ist.



4.1 GEWERBLICHE FLÄCHEN NORDOST

Die gewerblichen Flächen Nordost befinden sich im Nordosten des Stadtgebietes von Bamberg und umfassen insbesondere die Gewerbegebiete Am Börstig, Kramersfeld, Fürstenwiesenweg und Kronacher Straße.

- Das Gewerbegebiet Am Börstig erstreckt sich entlang der gleichnamigen Straße bis zum Seebach bzw. bis zum Kreuzungsbereich Am Börstig/ Kronacher Straße. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der Bundesautobahn A 70 (Anschlussstelle Bamberg), die sich in einer Distanz von nur rd. 500 Metern befindet und über den Berliner Ring erreichbar ist, gegeben. Das Gewerbegebiet ist geprägt durch große und größere Betriebe des produzierenden Gewerbes, insbesondere durch die Fa. Bosch, die nahezu den gesamten Bereich nördlich der Straße Am Börstig einnimmt. Im äußersten Westen des Gebietes sind einzelne kleinere Nutzungen unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Zudem befinden sich hier zwei gewerbliche Potenzialflächen (vgl. Kap. 7.2.1).

Westlich des Gebietes schließen Kleingärten und nach Süden Landwirtschaftsflächen sowie das Gewerbegebiet Kronacher Straße an. Nördlich verläuft die Bundesautobahn A 70.

Städtebaulich-architektonisch weist das Gebiet keine Defizite und auch keine besonderen Qualitäten auf, die Gebäude insbesondere der größeren produzierenden Betriebe sind zweckmäßig. Perspektivisch sind die bestehenden größeren Strukturen zu halten, während der westliche Teilbereich mit den beiden o.g. Flächenpotenzialen auf Grund der bestehenden Nutzungsstrukturen auch für kleinere Betriebe z.B. des produzierenden Gewerbes oder des Baugewerbes/ Handwerks geeignet ist.

- Das Gewerbegebiet Kronacher Straße erstreckt sich entlang der Kronacher Straße und der Gundelsheimer Straße und reicht vom Berliner Ring bis etwa zur Kärntenstraße. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der Bundesautobahn A 70 (Anschlussstelle Bamberg), die sich in einer Distanz von nur rd. 600 Metern zum nördlichen Ende des Gewerbegebietes befindet und über den Berliner Ring erreichbar ist, gegeben. An das Gewerbegebiet grenzen südlich und westlich durch Landwirtschaft bzw. Gärtnereien genutzte Flächen, östlich das Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg (s.u.) und nördlich das Gewerbegebiet Am Börstig (s.o.) an. Das Gewerbegebiet Kronacher Straße weist eine tendenziell kleinteilige Struktur mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter mehrere Betriebe des Großhandels,

auf. Die Gebäude sind zweckmäßig bis einfach; besondere städtebaulich-architektonische Gestaltungen sind nicht vorzufinden. Zudem sind noch einige gewerbliche Flächenpotenziale südlich und nördlich der Kronacher Straße zu verzeichnen, die derzeit überwiegend als Landwirtschafts- und Grünflächen bzw. als Kleingärten genutzt werden (vgl. Kap. 7.2.2). Das Gewerbegebiet Kronacher Straße eignet sich auf Grund der bestehenden, tendenziell kleinflächigen Nutzungen für produzierendes Gewerbe oder Handwerk im Sinne eines einfachen Gewerbegebietes. Dies gilt auch für die o.g. Potenzialflächen, sofern für diese keine sonstigen Nutzungsvorbehalte bestehen.

- Das Gewerbegebiet Kramersfeld erstreckt sich östlich des Berliner Rings entlang der Kronacher Straße. Das Gebiet weist eine - auch bezogen auf die Grundstücksgrößen - inhomogene Nutzungsstruktur mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie insbesondere aus den Bereichen Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe, Großhandel auf. Die publikumswirksamen Betriebe - insbesondere des Kfz-Gewerbes - sind im Eingangsbereich des Gebietes zum Berliner Ring hin orientiert. Weiterhin sind zwei Potenzialflächen innerhalb des Gebietes zu verzeichnen (vgl. Kap. 7.2.3 und Kap. 7.2.4).

Architektonisch-städtebaulich ist das Gebiet durch meist zweckmäßige Gebäude geprägt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der Bundesautobahn A 70 (Anschlussstelle Bamberg), die sich in einer Distanz von nur rd. 600 Metern zum südwestlichen Ende des Gewerbegebietes befindet und über den Berliner Ring erreichbar ist, gegeben. Die Bundesautobahn A 70 grenzt das Gebiet nach Norden ab. Südlich befinden sich Grünflächen sowie der Sonderlandeplatz Bamberg-Breitenau und östlich ein sich zwischen der Bundesautobahn und der Kemmerstraße erstreckendes Wohngebiet.

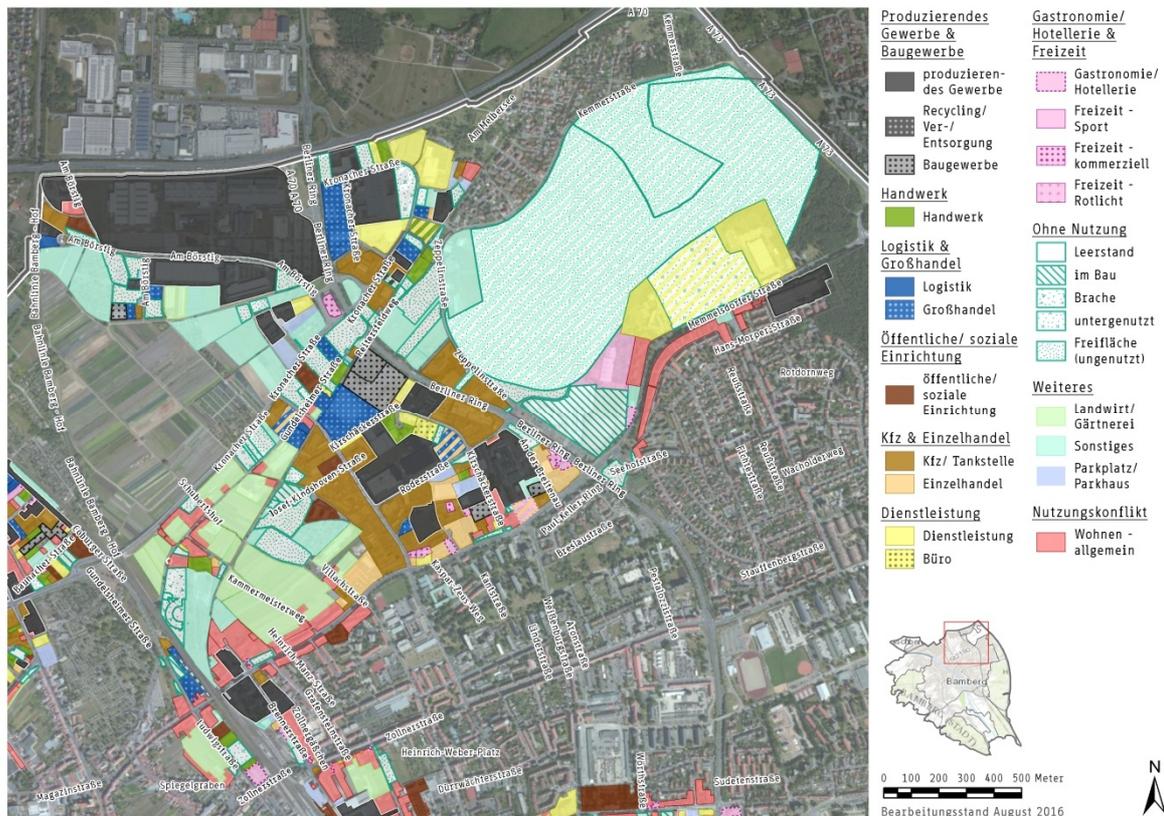
Auf Grund der bestehenden Nutzungsstrukturen ohne deutlichen Branchenschwerpunkt ist das stabil erscheinende Gebiet perspektivisch für gewerbliche Betriebe aller Art - verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk, Großhandel, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe - geeignet, die nicht emissionsträchtig sind (vor allem auf Grund der östlich angrenzenden Wohnbebauung) und durchschnittliche städtebaulich-architektonische Anforderungen im Sinne eines einfachen Gewerbegebietes stellen. Dies gilt auch für die beiden o.g. Potenzialflächen.

- Das Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg befindet sich westlich des Berliner Rings und nördlich der Memmelsdorfer Straße. Im Westen verläuft es beidseitig der



Kärntenstraße und im Norden reicht es bis zur Gundelsheimer Straße. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der Bundesautobahn A 70 (Anschlussstelle Bamberg), die sich in einer Distanz von rd. 1,5 Kilometer befindet und über die Kärntenstraße und den Berliner Ring erreichbar ist, gegeben. Südlich des Gebietes grenzt Wohnbebauung an, nördlich das Gewerbegebiet Kronacher Straße (s.o.). Westlich des Gewerbegebietes Fürstenwiesenweg befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Karte 2: Gewerbliche Flächen Nordost



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Das Gebiet ist - von einigen größeren Bereichen mit produzierendem Gewerbe, Großhandel und Baugewerbe abgesehen - von publikumswirksamen Betrieben geprägt: Insbesondere entlang der Kärntenstraße und der Kirschäckerstraße sind Betriebe des Kfz-Gewerbes angesiedelt, während vor allem entlang der Rodezstraße und der Memmelsdorfer Straße mehrere Einzelhandelsbetriebe - SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter - und ein Einkaufszentrum angesiedelt sind. Der

südliche Teil der Kirschäckerstraße ist zudem in hohem Maße durch Wohnnutzungen geprägt.

Die städtebaulich-architektonischen Qualitäten des Gebietes sind überwiegend durchschnittlich und zweckmäßig, negativ wirkt sich ein im Norden gelegener Betrieb des Baugewerbes mit großen Lager-/ Abstellflächen aus.

Das Gebiet erscheint perspektivisch als Standort für produzierendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk u.Ä. auf Grund des hohen Anteils publikumswirksamer Nutzungen sowie der im Süden angrenzenden bzw. innerhalb des Gebietes bestehenden Wohnbebauung problematisch. Die zukünftige Entwicklung sollte daher insbesondere in den Bereichen Kfz-Gewerbe sowie (standortgerechter) Einzelhandel erfolgen.

4.2 GEWERBLICHE FLÄCHEN BREITÄCKERSTRAÙE

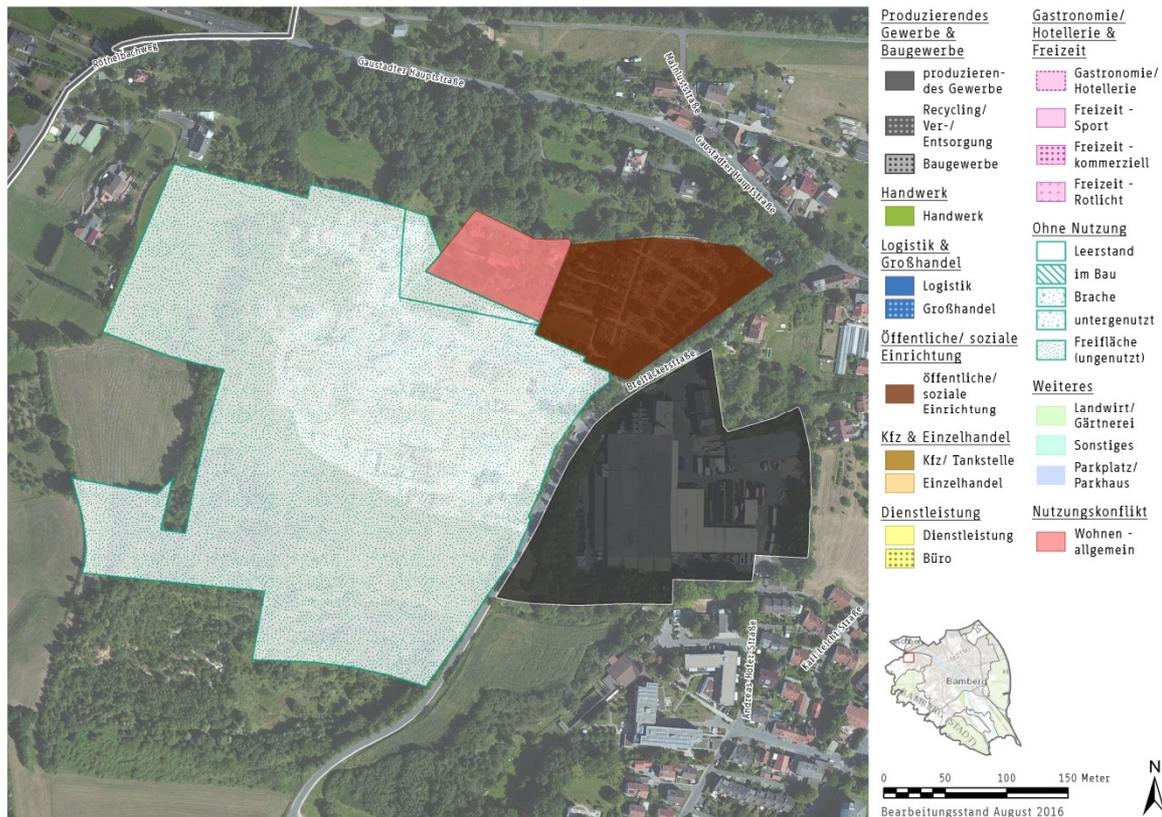
Die gewerblichen Flächen Breitäckerstraße befinden sich in Bamberg-Gaustadt im Nordosten des Stadtgebietes. Der Bereich ist mittels der etwa einen Kilometer entfernt gelegenen Bundesstraße B 26, die über die Gaustadter Hauptstraße zu erreichen ist, an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Einzige gewerbliche Nutzung ist eine östlich der Breitäckerstraße gelegene Brauerei mit zweckmäßiger architektonischer Gestaltung. Westlich der Breitäckerstraße befindet sich die Industriebrache der ehem. Megalithwerke. Dieser Bereich ist nach dem gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bamberg als Wohngebiet vorgesehen⁴³. Nordöstlich schließen sich an dieses Gelände der Friedhof Gaustadt und einzelne Wohngebäude; weiter nordöstlich sowie östlich und südlich der o.g. Brauerei befindet sich der (Wohn-)Siedlungsbereich von Bamberg-Gaustadt. Südöstlich der gewerblichen Flächen Breitäckerstraße erstrecken sich ausgedehnte Landwirtschafts- sowie Grün-/ Waldflächen.

⁴³ Vgl. Stadt Bamberg - Baureferat/ Stadtplanungsamt (Hrsg.): Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept - Flächensteckbriefe, Bamberg/ Dortmund 2011, S. 8f.



Karte 3: Gewerbliche Flächen Breitäckerstraße



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

4.3 GEWERBLICHE FLÄCHEN HAFENSTRASSE

Die gewerblichen Flächen Hafenstraße befinden sich im Norden von Bamberg östlich der Bundesstraße B 26 und nördlich des Mains entlang der Hafenstraße sowie im Osten bis zur Coburger Straße. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die im Norden verlaufende Bundesstraße B 26 (s.o.) sowie durch die in geringer Entfernung gelegene Autobahn A 73 (Anschlussstellen Bamberg-Hafen bzw. Hallstadt) gegeben.

Das Gebiet lässt sich in mehrere Teilbereiche aufgliedern:

- Nördlich - und tlw. auch südlich - der Rheinstraße dominieren Nutzungen der Ver- und Entsorgung (Müllheizkraftwerk, Kläranlage, Recyclingbetriebe); zudem sind hier Betriebe des produzierenden Gewerbes und - zum Ladekai 1 hin - des Bereiches Logistik/ Großhandel angesiedelt. Die städtebaulichen Qualitäten sind ent-

sprechend der Nutzungsstruktur gering bzw. zweckmäßig. Insgesamt ist dieser Bereich durch großflächige Strukturen geprägt. Eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches erscheint vor dem Hintergrund der Nutzungsstrukturen nicht sinnvoll bzw. zielführend. Funktional ist der Bereich perspektivisch für emissions-trächtige Betriebe und - südlich der Rheinstraße - Betriebe aus dem Bereich Verkehr und Lagerei ohne städtebaulich-architektonische Ansprüche/ Eigenschaften geeignet.

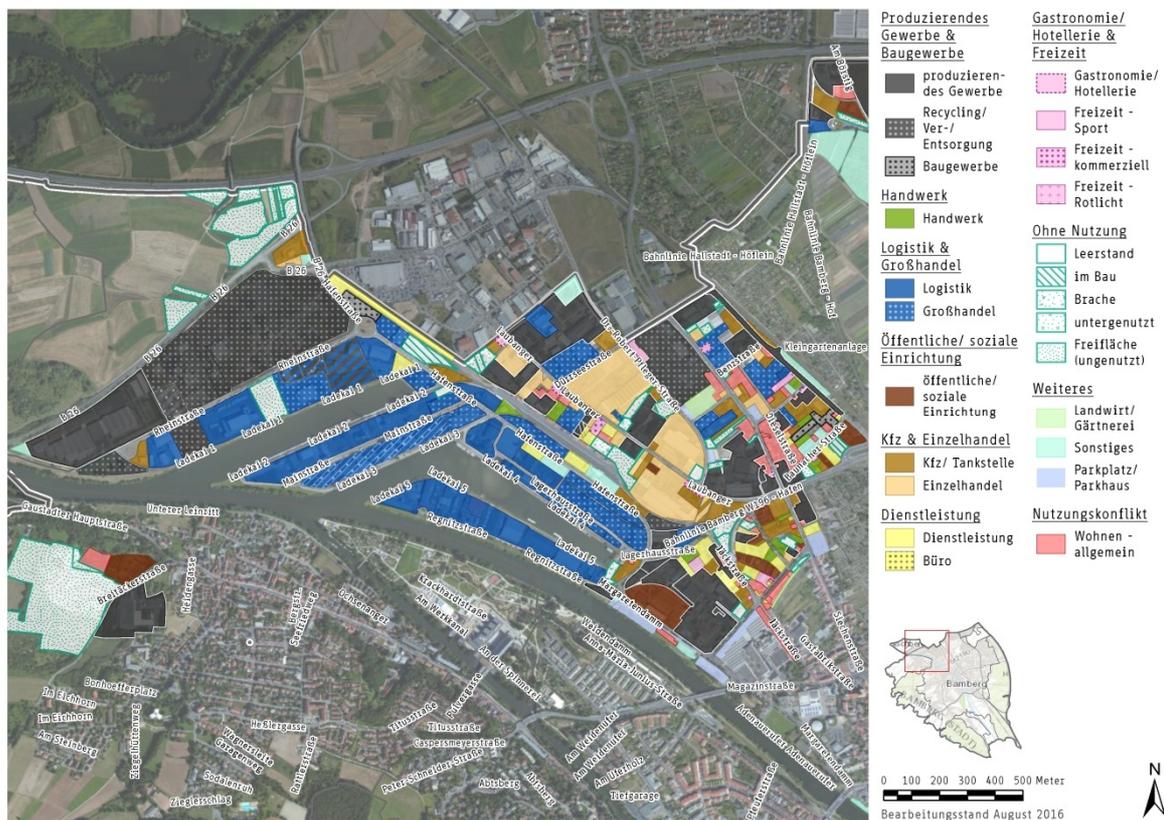
- Entlang der Ladekais befinden sich nahezu ausschließlich Betriebe des Bereiches Logistik/ Großhandel. Die städtebaulichen Qualitäten sind dementsprechend zweckmäßig/ einfach. Auch hier erscheint vor dem Hintergrund der Nutzungsstrukturen eine städtebauliche Aufwertung nicht sinnvoll bzw. zielführend; jedoch sollte Erosionstendenzen vorgebeugt werden, was auf Grund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht seitens der Stadt Bamberg selbst erfolgen/ (un)mittelbar beeinflusst werden kann. Der Teilbereich eignet sich perspektivisch für Betriebe der Branche Verkehr und Lagerei.
- Der Bereich entlang der Straße Laubanger ist in hohem Maße durch Einzelhandel - u.a. Verbrauchermarkt, Bekleidungs-, Sport-, Spielwarenfachmärkte, Baumarkt - geprägt. Zudem befinden sich hier (u.a.) einige Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie Großhandelsbetriebe. Die städtebaulich-architektonischen Qualitäten des Gebietes sind im Allgemeinen durchschnittlich, teilweise auch gering. Auf Grund des hohen Anteils an Einzelhandelsnutzungen erscheint eine Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungen - produzierendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk etc. auch perspektivisch sehr problematisch.
- Der Teilbereich entlang der Hallstadter Straße/ Coburger Straße weist eine inhomogene Struktur sowohl hinsichtlich der Nutzungsarten als auch der Grundstücks-/ Betriebsgrößen auf. Neben teilweise etwas größeren Betrieben des produzierenden Gewerbes und der Versorgung sowie Großhandelsbetrieben sind kleinteilige Handwerksbetriebe und Betriebe des Kfz-Gewerbes im Gebiet angesiedelt. Entlang der Hallstadter Straße ist insbesondere südlich der Einmündung der Thorackerstraße ein hoher Wohnanteil zu verzeichnen. Die städtebaulichen Qualitäten innerhalb des Teilbereiches differieren deutlich, wobei keine architektonischen Highlights bestehen. Perspektivisch ist bei diesem Teilbereich, der sich für tendenziell emissionsarme, kleinteilige bis mittlere Nutzungen ohne besondere städ-



tebaulich-architektonische Anforderungen (einfaches bzw. Standard-Gewerbegebiet) eignet, Erosionstendenzen im Ansatz vorzubeugen.

- Der südliche Teilbereich des Gebietes - südlich des Bahngleises bzw. der Hafenstraße - wird westlich der Jäckstraße durch produzierendes Gewerbe sowie auch durch öffentliche Einrichtungen (Freiwillige Feuerwehr) und größere Strukturen geprägt. Östlich der Jäckstraße sind hingegen sehr kleinteilige und inhomogene Nutzungsstrukturen festzustellen. Auch in diesem Teilbereich, der perspektivisch ebenfalls als einfaches bzw. Standard-Gewerbegebiet für kleine/ kleinere Nutzungen ohne besondere städtebaulich-architektonische Anforderungen geeignet ist, sind Erosionserscheinungen im Ansatz vorzubeugen.

Karte 4: Gewerbliche Flächen Hafenstraße



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

4.4 GEWERBLICHE FLÄCHEN NÜRNBERGER STRAÙE

Die gewerblichen Flächen Nürnberger Straße befinden sich im Südosten von Bamberg und umfassen insbesondere die Gewerbegebiete Geisfelder Straße, Von-Ketteler-StraÙe und Gutenbergstraße.

- Das Gewerbegebiet Geisfelder Straße erstreckt sich im Wesentlichen im Norden bis zur Moostraße/ Ohmstraße, im Westen bis zur Bahnlinie, im Osten bis zum Berliner Ring und im Süden bis zum Münchner Ring. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der Bundesstraße B 22 gegeben, die im Süden des Gebietes als Münchner Ring und weiter als Berliner Ring in Richtung der Bundesautobahn A 73 (Anschlussstelle Bamberg-Süd) verläuft. Südlich schließt sich das Gewerbegebiet Von-Ketteler-StraÙe (s.u.) an, westlich der Bahnlinie (bzw. der Kloster-Langheim-StraÙe im Norden) Wohngebiete und im Norden Grün-/ Sportflächen.

Das Gebiet wird in weiten Teilbereichen - nordwestlich des Kreuzungsbereiches Geisfelder Straße/ Berliner Ring und entlang des Münchner Rings - von Betrieben des produzierenden Gewerbes (insbesondere Fa. Bosch) geprägt.

Entlang der Ohmstraße dominieren Bildungs- und sonstige öffentliche/ soziale Einrichtungen, z.B. die staatliche Fachoberschule und Berufsoberschule, das IHK-Bildungszentrum sowie die Lebenshilfe Bamberg. Zudem sind hier Wohnnutzungen (im Westen) sowie Parkplatzflächen der Fa. Bosch zu verzeichnen. Größere Parkplatzflächen der Fa. Bosch befinden sich zudem entlang der Straße Zum Eichelberg, zudem sind hier insbesondere Wohnnutzungen und - südwestlich des Kreuzungsbereiches Moosstraße/ Zum Eichelberg - Betriebe aus dem Bereich Logistik/ Großhandel festzustellen. Dieser Teilbereich vermittelt teilweise ein unstrukturiertes Erscheinungsbild; dies gilt ebenso für den südlich der Moosstraße gelegenen Teilbereich, in dem vor allem Wohnnutzungen, Einzelhandel (v.a. Baumarkt), Handwerks- und Kfz-Betriebe angesiedelt sind. Letztgenannter Teilbereich befindet sich derzeit augenscheinlich in einem nicht geordneten Umstrukturierungsprozess.

Der Bereich entlang der Nürnberger Straße/ Bahnlinie wird durch Wohnnutzungen geprägt.

Hinsichtlich der perspektivischen Entwicklung des Gewerbegebietes Geisfelder Straße erscheint eine gezielte Neuordnung insbesondere im Bereich südlich der Geisfelder Straße sowie auch entlang der Straße Zum Eichelberg erforderlich.



Wesentlich ist die Sicherung des bestehenden produzierenden Gewerbes (v.a. Fa. Bosch), eine weitere Durchsetzung mit (zentrenrelevantem) Einzelhandel sollte verhindert werden. Vorstellbar sind vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnnutzungen kleinteilige, emissionsarme gewerbliche Strukturen in den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Handwerk/ Baugewerbe und auch Dienstleistungen, die auf Grund der Umgebungsnutzungen insbesondere südlich der Geisfelder Straße (Baumarkt, größeres produzierendes Gewerbe) keine übermäßig hohen Ansprüche an die städtebaulich-architektonische Gestaltung haben.

- Das Gewerbegebiet Von-Ketteler-Straße erstreckt sich im Wesentlichen im Westen bis zur Bahnlinie, im Osten bis zum Berliner Ring und im Norden bis zum Münchner Ring. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der Bundesstraße B 22 gegeben, die im Westen des Gebietes als Berliner Ring in Richtung der Bundesautobahn A 73 (Anschlussstelle Bamberg-Süd) verläuft. Nördlich schließt sich das Gewerbegebiet Geisfelder Straße (s.o.) an, westlich der Bahnlinie Wohngebiete und östlich das Gebiet der ehemaligen Muna.

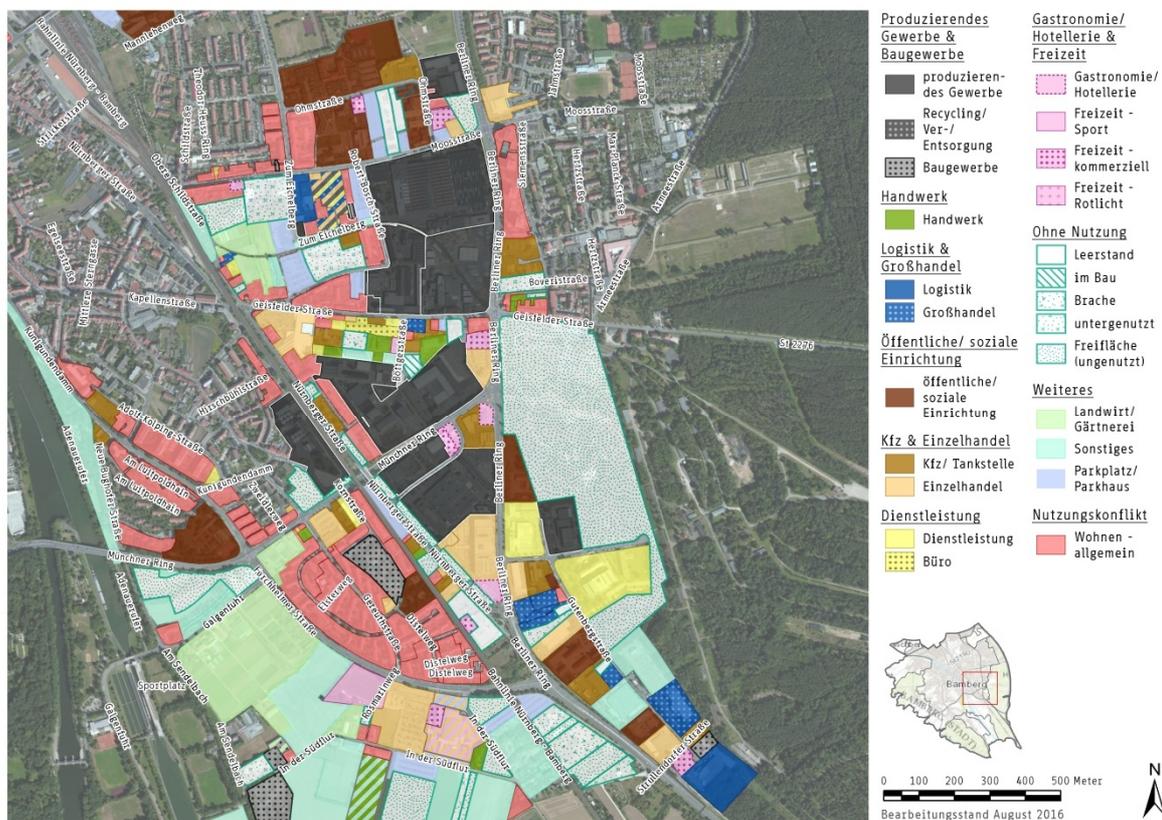
Das Gewerbegebiet wird entlang der Von-Ketteler-Straße in hohem Maße durch Betriebe des produzierenden Gewerbes geprägt, wobei sich im Nordosten ein Konglomerat publikumswirksamer Nutzungen - Gastronomie, Kfz-Gewerbe/ Tankstelle und Spielhalle - gebildet hat. Im Süden des Gewerbegebietes sind mit einem großen Möbelhaus und einem Schnellrestaurant ebenfalls publikumswirksame Nutzungen zu verzeichnen, während westlich der Nürnberger Straße ein Einkaufszentrum leer steht und sonst eine inhomogene Nutzungsstruktur - Wohnen, Handwerk, Einzelhandel, Kfz-Gewerbe - vorliegt.

Perspektivisch sind die bestehenden Betriebe des produzierenden Gewerbes in ihrem Fortbestand zu sichern und ein weiteres Vordringen publikumswirksamer Nutzungen zu verhindern, zumal sich im Nordosten des Gebietes bereits Erosionstendenzen hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung im engeren Sinne zeigen.

- Das Gewerbegebiet Gutenbergstraße erstreckt sich im Wesentlichen entlang der gleichnamigen Straße. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der Bundesstraße B 22 gegeben, die im Westen des Gebietes als Berliner Ring in Richtung der Bundesautobahn A 73 (Anschlussstelle Bamberg-Süd) verläuft. Nördlich und östlich befindet sich das Gebiet der ehemaligen Muna, westlich das Gewerbegebiet Von-Ketteler-Straße bzw. Grün-/ Brachflächen.

Das Gewerbegebiet weist eine inhomogene Nutzungsstruktur z.B. mit produzierendem Gewerbe, Einzelhandel, öffentlichen Einrichtungen auf. Dennoch vermittelt der nördliche Teil des Gebietes, in dem mehrere Unternehmen des Bereiches Medien angesiedelt sind, auf Grund seiner Nutzung und teilweise seiner architektonischen Gestaltung - insbesondere und/ oder auch im Vergleich zu den sonstigen gewerblichen Flächen/ Gewerbegebieten in Bamberg - einen höher- bis hochwertigen Eindruck. Demgegenüber fällt der südliche Teilbereich, den Betriebe aus dem Bereich Logistik und Großhandel sowie publikumswirksame Einrichtungen (Einzelhandel, Spielhalle) prägen, deutlich ab.

Karte 5: Gewerbliche Flächen Nürnberger Straße



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Das Gewerbegebiet Gutenbergstraße sollte in seinem südlichen Teil für gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinne - verarbeitendes Gewerbe, Handwerk/ Baugewerbe sowie Logistik/ Großhandel - gesichert und weitere publikumswirksame Nutzungen verhindert werden, um Erosionstendenzen im Ansatz entgegenzuwir-



ken. Der nördliche Teilbereich sollte (weiter) zu einem höher-/ hochwertigen Gewerbestandort entwickelt werden, wobei auch Bereiche der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Potenzialfläche Muna mit einbezogen werden könnten/ sollten.

4.5 GEWERBLICHE FLÄCHEN COBURGER STRAÙE/ BRENNERSTRÄÙE

Die gewerblichen Flächen Coburger Straße/ Brennerstraße befinden sich in der Kernstadt von Bamberg nördlich des Bahnhofes. Es handelt sich um zwei Teilbereiche:

- Der Teilbereich Brennerstraße befindet sich am Kreuzungsbereich Brennerstraße/ Memmelsdorfer Straße. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Betrieb des produzierenden Gewerbes (Malzfabrik). Das unmittelbare und weitere Umfeld des Standortes ist überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist z.B. mittels der rd. drei Kilometer östlich gelegenen Bundesautobahn A 73 (Anschlussstelle Memmelsdorf), die über die Memmelsdorfer Straße erreichbar ist, gegeben. Der Bereich ist insbesondere entlang der Katharinenstraße in hohem Maße durch Wohnnutzungen geprägt.

Auf Grund der zu einem hohen Anteil historischen, attraktiven Gebäude weist der Bereich eine besondere städtebaulich-architektonische Qualität auf. Perspektivisch gilt es den Standort des verarbeitenden Betriebes zu sichern.

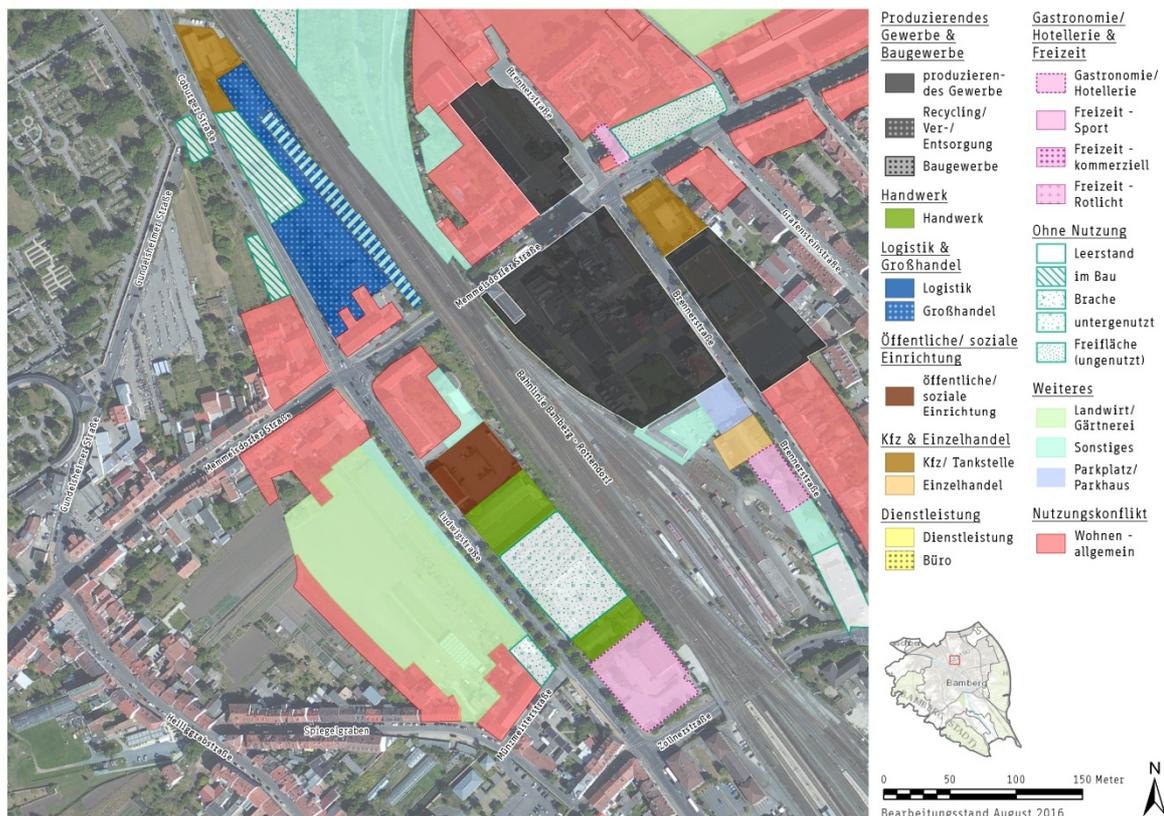
- Der Teilbereich Coburger Straße erstreckt sich östlich der Coburger Straße und der Ludwigstraße zwischen einer Tankstelle im Norden und der Einmündung der Zollnerstraße im Süden. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist z.B. mittels der rd. drei Kilometer nördlich gelegenen Bundesautobahn A 70 (Anschlussstelle Hallstadt), die über die Coburger Straße und die Hallstadter Straße erreichbar ist, gegeben.

Der Teilbereich wird nördlich der Memmelsdorfer Straße durch einen Großhandelsbetrieb (Brennstoffhandel) geprägt. Südlich der Memmelsdorfer Straße ist eine heterogene Nutzungsstruktur - Handwerk, Kfz-Gewerbe, Hotel, öffentliche Einrichtungen (Zollamt) - zu verzeichnen. Im Kreuzungsbereich Memmelsdorfer Straße/ Coburger Straße bestehen zudem einige Wohnnutzungen. Östlich des Gebietes verlaufen Bahngleise, westlich des Gebietes befinden sich vor allem Grün-/ Gärtnereiflächen sowie Wohnnutzungen.

Die städtebaulich-architektonischen Qualitäten des Teilbereiches sind tendenziell gering, lediglich das neu erbaute Hotel am südlichen Ende hebt sich etwas hervor.

Perspektivisch erscheint dieser Bereich auf Grund seiner Nähe zum Bahnhof Bamberg, der unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen, seiner geringen Entfernung zur Bamberger Innenstadt sowie auf Grund der angrenzenden Wohnnutzungen insbesondere für Dienstleistungen geeignet.

Karte 6: Gewerbliche Flächen Coburger Straße/ Brennerstraße



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

4.6 GEWERBLICHE FLÄCHEN KATHARINENSTRASSE

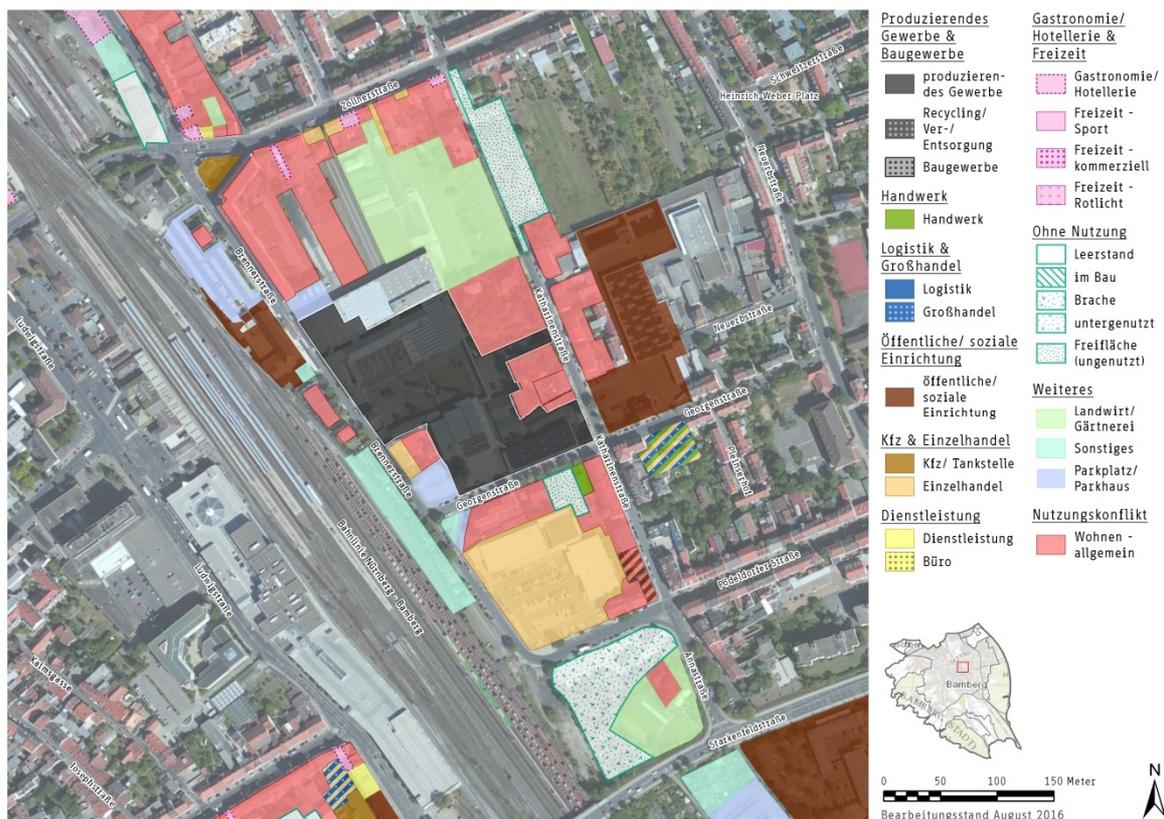
Die gewerblichen Flächen Katharinenstraße befinden sich in der Kernstadt von Bamberg östlich des Bahnhofes Bamberg und der dazugehörigen Gleisanlagen. Sie erstrecken sich entlang der Katharinenstraße und der Brennerstraße zwischen der Zollnerstraße im Norden und der Starkenfeldstraße im Süden. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der rd. drei Kilometer östlich gelegenen Bundesautobahn A 73 (Anschlussstelle Bamberg-Ost), die über die Starkenfeldstraße und die Pödeldorfer Straße erreichbar ist, gegeben. Der Bereich ist insbesondere



entlang der Katharinenstraße in hohem Maße durch Wohnnutzungen geprägt. Auch östlich und nördlich des Gebietes schließt sich Wohnbebauung an, während im Süden öffentliche Einrichtungen (Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, Berufsinformationszentrum Bamberg und Agentur für Arbeit) sowie Kleingärten angrenzen.

Nördlich der Georgenstraße befindet sich zwischen der Katharinenstraße und der Brennerstraße produzierendes Gewerbe. Nordöstlich des Kreuzungsbereiches Brennerstraße/ Pödeldorfer Straße sind mit einem Supermarkt und einem Lebensmittel-discounter zwei größere, sehr publikumswirksame Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Südlich davon befindet sich - neben einem Wohngebäude und einer Grünfläche eine Potenzialfläche. Diese wird derzeit als Parkplatz sowie als Gärtnereifläche genutzt (vgl. Kap. 7.2.6).

Karte 7: Gewerbliche Flächen Katharinenstraße



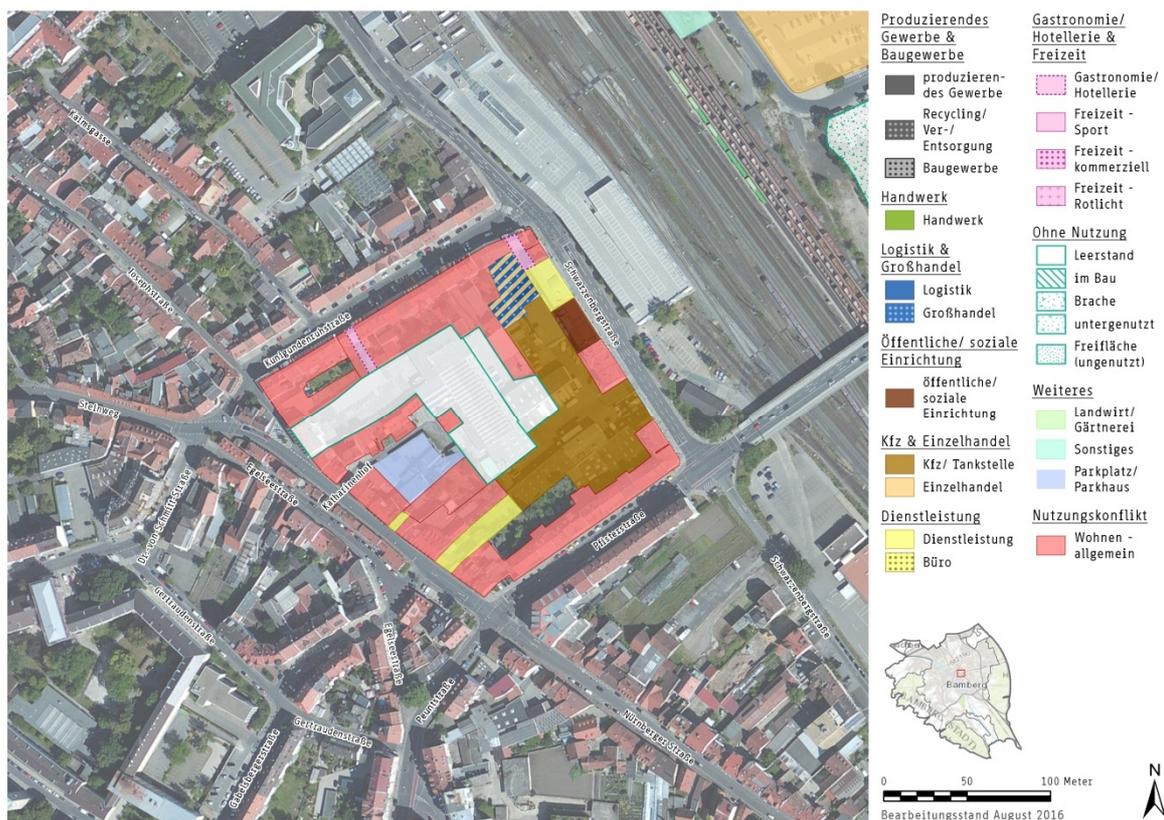
Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Auf Grund der bestehenden Wohn- und Einzelhandelsnutzungen erscheint die perspektivische Nutzung der gewerblichen Flächen Katharinenstraße für gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinne - produzierendes Gewerbe, Handwerk o.Ä. - stark eingeschränkt. Möglich bzw. sinnvoll sind hingegen wirtschaftliche oder sonstige Dienstleistungen sowie insbesondere (weitere) Wohnnutzungen.

4.7 GEWERBLICHE FLÄCHEN PFISTERSTRASSE

Die gewerblichen Flächen Pfisterstraße befinden sich in der Kernstadt von Bamberg in geringer Entfernung zum Bahnhof Bamberg (rd. 300 Meter). Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der rd. drei Kilometer östlich gelegenen Bundesautobahn A 73 (Anschlussstelle Bamberg-Ost), die über die Starkenfeldstraße und die Pödeldorfer Straße erreichbar ist, gegeben.

Karte 8: Gewerbliche Flächen Pfisterstraße



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community



Das Gebiet umfasst den Bereich zwischen Pfisterstraße, Nürnberger Straße, Künigundenruhstraße und Schwarzenbergstraße. Die Ränder des Gebietes werden durch Wohnnutzungen geprägt, auch im inneren Bereich sind einige Wohnnutzungen zu verzeichnen. Im Osten des Gebietes befindet sich an der Schwarzenbergstraße ein Betrieb des Kfz-Gewerbes, zudem werden weite Teile im inneren des Gebietes von einem ehemaligen Autohaus eingenommen. Das Umfeld des Gebietes ist - abgesehen von den nordöstlich gelegenen Bahnanlagen - von Wohnbereichen geprägt. Zudem befinden sich nördlich des Gebietes das Landratsamt Bamberg, das in weiten Teilen leerstehende Einkaufszentrum Atrium sowie - insbesondere entlang der Luitpoldstraße - Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Auf Grund der bereits bestehenden überwiegenden Wohnnutzung sowie der Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt von Bamberg eignet sich das Gebiet - trotz der unmittelbaren Nähe der Bahnlinie und dadurch erzeugter Emissionen - insgesamt als Wohnstandort. Dies gilt auch für den bestehenden Betrieb des Kfz-Gewerbes wie auch für das ehemalige Autohaus.

4.8 GEWERBLICHE FLÄCHEN STARKENFELDSTRAÙE

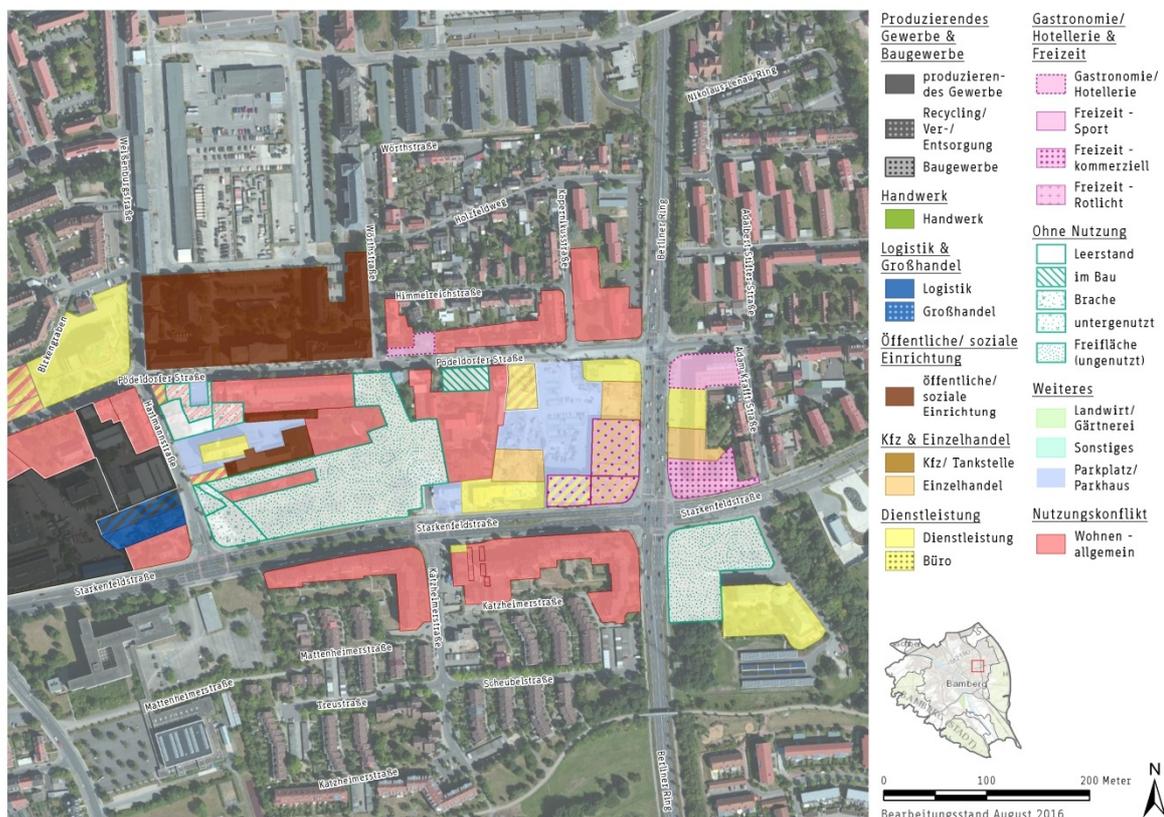
Die gewerblichen Flächen Starkenfeldstraße befinden sich in Bamberg-Ost - in Nähe des Volksparks - nördlich der gleichnamigen Straße zwischen der Hartmannstraße im Westen und dem Berliner Ring im Osten. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist mittels der knapp zwei Kilometer entfernten, über die Pödeldorfer Straße erreichbaren Autobahn A 73 (Anschlussstelle Bamberg Ost) gegeben.

Das Gebiet ist im Osten - Kreuzungsbereich Hartmannstraße/ Pödeldorfer Straße - durch öffentliche/ soziale Einrichtungen wie z.B. dem Kolpingsbildungswerk, der freien evangelischen Gemeinde Bamberg und der bayerischen Bereitschaftspolizei geprägt. Zudem sind zahlreiche Wohnnutzungen insbesondere entlang der Pödeldorfer Straße zu verzeichnen. Im Osten des Gebietes befindet sich beidseitig des Berliner Rings eine Einzelhandelskonzentration mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Angebot (u.a. ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt); zudem sind dort auch nahversorgungsrelevante Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe angesiedelt. Westlich dieses Nahversorgungskomplexes erstreckt sich entlang der Starkenfeldstraße eine Grün- bzw. nicht genutzte Freifläche (vgl.

Kap. 7.2.7). Gewerbegebietstypische Nutzungen - produzierendes Gewerbe o.ä. - sind in geringem Umfang an der westlichen Straßenseite der Hartmannstraße zu verzeichnen.

Das Gebiet ist auf allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Nordwesten befinden sich weiterhin die o.g. Bereitschaftspolizei und ein großes Kasernengelände, im Südwesten die städtische Graf-Stauffenberg-Wirtschaftsschule. Südöstlich des Gebietes (und des Kreuzungsbereiches Starkenfeldstraße/ Berliner Ring) ist die Direktion der Sparkasse Bamberg angesiedelt; dieser Bereich weist zudem einen hohen Anteil an Grün-/ Freiflächen auf.

Karte 9: Gewerbliche Flächen Starkenfeldstraße



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Die o.g., innerhalb des Gebietes gelegene Grün-/ Freifläche - sowie das Gebiet insgesamt - ist auf Grund der benachbarten Nutzungen - Wohnen, öffentlich/ soziale Einrichtungen und Einzelhandel - für wirtschaftliche oder sonstige Dienstleistungs-

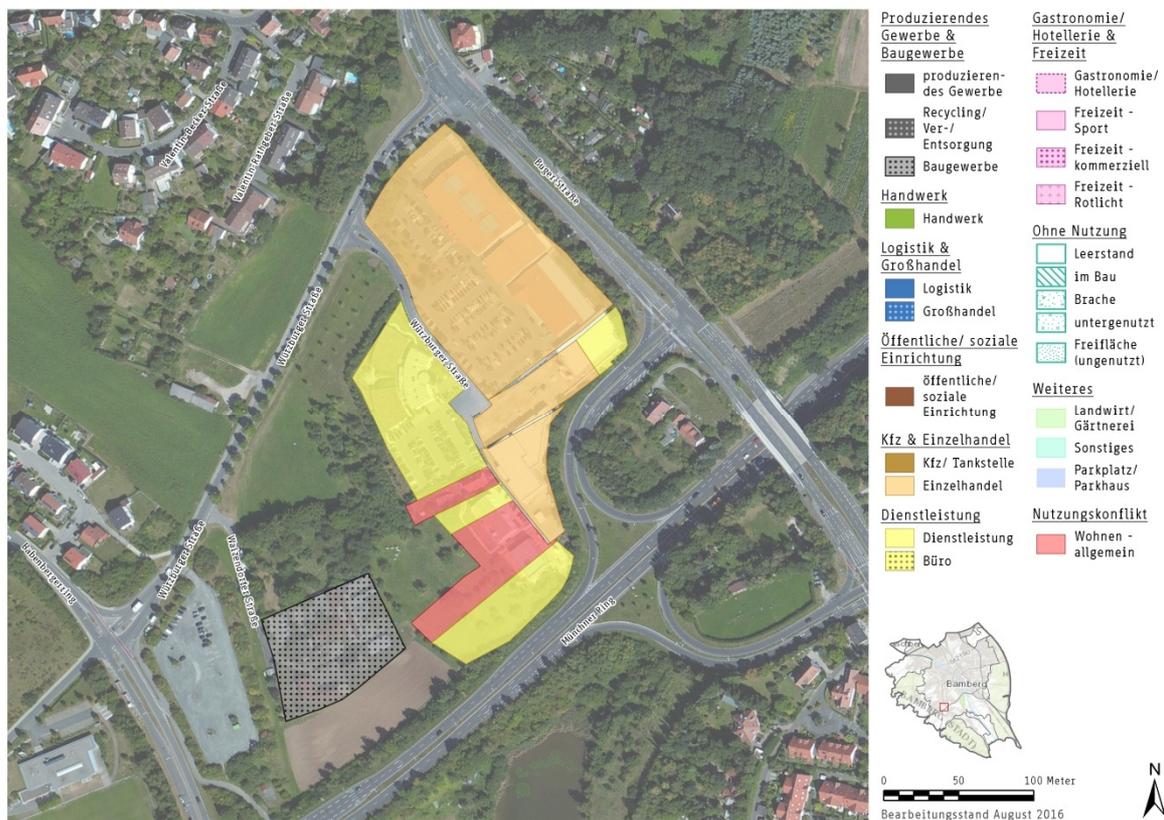


nutzungen, weiteren Einzelhandel und auch Wohnnutzungen geeignet. Gewerbegebietstypische Nutzungen wie z.B. produzierendes Gewerbe, Handwerk stellen hingegen keine sinnvolle Option dar.

4.9 GEWERBLICHE FLÄCHEN WÜRZBURGER STRAÙE

Die gewerblichen Flächen Würzburger Straße befinden sich im Südwesten des Stadtgebietes von Bamberg unmittelbar westlich des Verkehrsknotenpunktes Bundesstraße B 22/ Buger Straße. Die in rd. 500 Meter Distanz gelegene Bundesstraße B 22 stellt zugleich auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz dar.

Karte 10: Gewerbliche Flächen Würzburger Straße



Quelle: Eigene Nutzungskartierung Oktober 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Das kleine, vergleichsweise neue Gebiet ist nördlich der Erschließungsstraße durch Einzelhandel - u.a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Tierfachmarkt - geprägt. Südlich der Erschließungsstraße haben einige wenige Dienstleis-



tungen (z.B. Steuerberater, ambulante Pflege) ihren Sitz; die städtebauliche Qualität reicht von durchschnittlich bis höherwertig. Zudem sind hier auch einzelne Wohnnutzungen zu verzeichnen.

Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraße befinden sich ggf. noch im südlichen Eingangsbereich; vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sollten Ergänzungen in den Bereichen emissionsarme (Büro-)Dienstleistungen oder Einzelhandel erfolgen. Eine Ausbreitung der Wohnnutzungen sollte nicht erfolgen.

5 WESENTLICHE ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG DER STADT BAMBERG FÜR DAS GEWERBEENTWICKLUNGS-FLÄCHENKONZEPT

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg führte im Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober 2015 - zum fünften Mal - eine Unternehmensbefragung durch, in der neben allgemeinen Angaben zum Unternehmen Fragen zu den Themenbereichen MitarbeiterInnen, Umsatz, Standortfaktoren und Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung gestellt wurden. Zudem wurden explizit für das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept Fragen zu den Themenkomplexen Betriebsstandort und Expansionsabsichten gestellt. Nachfolgend sind die Ergebnisse insbesondere der beiden letztgenannten Bereiche sowie einiger weiterer Fragen auf der Grundlage von 213 antwortenden Unternehmen dargestellt⁴⁴.

5.1 HAUPTBRANCHE DER UNTERNEHMEN

Differenziert nach den bei der Bedarfsberechnung nach TBS-GIFPRO als Grundlage dienenden Hauptbranchen (vgl. Kap. 6.1) entfällt der größte Anteil auf Dienstleistungsbetriebe. Relativ hohe Anteilswerte sind zudem für Betriebe aus den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk und Großhandel/ Einzelhandel zu verzeichnen.

⁴⁴ Den Ergebnissen des ersten (Teil-)Berichtes des Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Bamberg unter besonderer Berücksichtigung der Konversion lagen 186 antwortende Unternehmen zugrunde; vgl. Dr. Acocella: Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Bamberg unter besonderer Berücksichtigung der Konversion - erste Ergebnisse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee; Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, 10.11.2015.



Tab. 1: Hauptbranche der Betriebe

Hauptbranche	Anzahl	Anteil
Verarbeitendes Gewerbe	37	17%
Baugewerbe/ Handwerk	39	18%
Großhandel/ Einzelhandel	29	14%
Kfz-Gewerbe, Zweiradhandel etc.	15	7%
Verkehr und Lagerei	11	5%
Information und Kommunikation	15	7%
Dienstleistung	67	31%
Summe	213	100%

durch Rundungen können sich Abweichungen in den Summen ergeben

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015

In Abb. 15 sind neben den Hauptbranchen der Betriebe

- die Hauptbranchen der Betriebe mit Angaben zur Beschäftigtenzahl,
- die Anteile der Beschäftigten nach Hauptbranchen sowie
- die durchschnittliche Anzahl der - am Standort Bamberg - Beschäftigten je Betrieb nach Hauptbranchen

dargestellt.

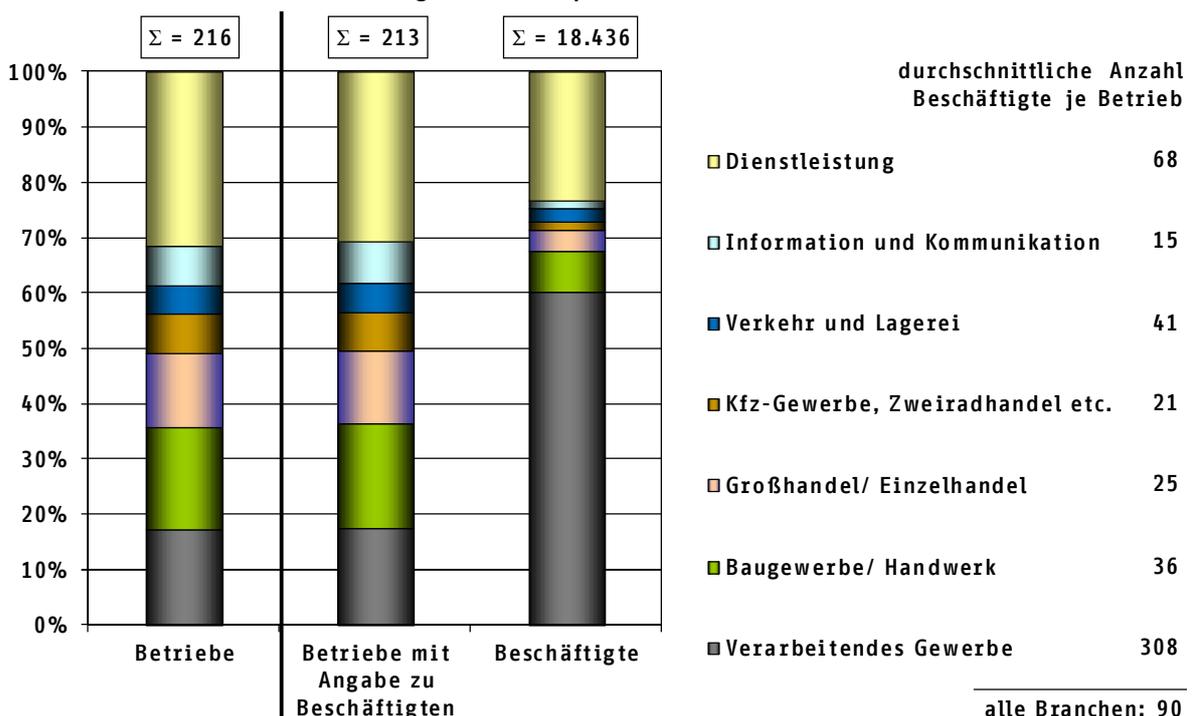
Dabei zeigt die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Branchen deutliche Unterschiede zur Verteilung der Betriebe nach Hauptbranchen, die sich auch in den durchschnittlichen Beschäftigtenzahlen der einzelnen Branchen widerspiegeln:

- Der im Vergleich zu Unternehmensbefragungen des Büros Dr. Acocella hohe durchschnittliche Wert von rd. 90 Beschäftigten je Betrieb ist deutlich durch einen Betrieb des verarbeitenden Gewerbes geprägt, der am Standort Bamberg mehrere tausend Mitarbeiter beschäftigt. Ohne diesen Betrieb läge die durchschnittliche Beschäftigtenzahl bei rd. 50 Beschäftigten, wobei auch dieser Wert vergleichsweise hoch ausfällt und auf die relativ hohe Anzahl mittlerer Unternehmen (34 Betriebe) und Großunternehmen (12 Betriebe) - bezogen jeweils auf die Beschäftigtenzahl am Standort Bamberg – zurückzuführen ist⁴⁵.

⁴⁵ Nach der Differenzierung der Kommission der Europäischen Gemeinschaften weisen mittlere Unternehmen 50 bis 249 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Großunternehmen mehr als 250 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf. Unternehmen mit weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden danach in Kleinstunternehmen (bis 9 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) bzw. Kleinunternehmen (10 bis 49 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) unterteilt.

- Die Betriebe im verarbeitenden Gewerbe verzeichnen mit durchschnittlich rd. 308 Beschäftigten mit deutlichem Abstand die größte Anzahl an Beschäftigten je Betrieb, in hohem Maße bedingt durch den o.g. sehr großen Betrieb. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl von rd. 60% liegt damit deutlich über dem Anteil der Betriebe mit Hauptbranche verarbeitendes Gewerbe und Angabe der Beschäftigtenzahl von rd. 18%.
- Einen vergleichsweise hohen Beschäftigtenanteil von rd. 23% weist weiterhin der Bereich Dienstleistung auf. Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl je Betrieb von rd. 68 Beschäftigten liegt deutlich über dem Durchschnittswert anderer Unternehmensbefragungen des Büros Dr. Acocella, was auf einen hohen Anteil mittlerer und großer Unternehmen - rd. 25% der Dienstleistungsbetriebe mit Angabe zur Tätigkeit/ Hauptbranche und zur Beschäftigtenzahl am Standort Bamberg - zurückzuführen ist.

Abb. 15: Betriebe nach Beschäftigten und Hauptbranche



Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015

- Einen noch relativ hohen Beschäftigtenanteil von rd. 8% verzeichnet der Bereich Baugewerbe/ Handwerk, wengleich der Anteil der Betriebe mit entsprechender Hauptbranche und Angabe der Beschäftigtenzahl mit rd. 19% deutlich höher liegt. 50 oder mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte weist nur etwa jeder ach-



te dieser Betriebe auf; der Durchschnittswert am Standort Bamberg liegt bei rd. 36 Beschäftigten je Betrieb.

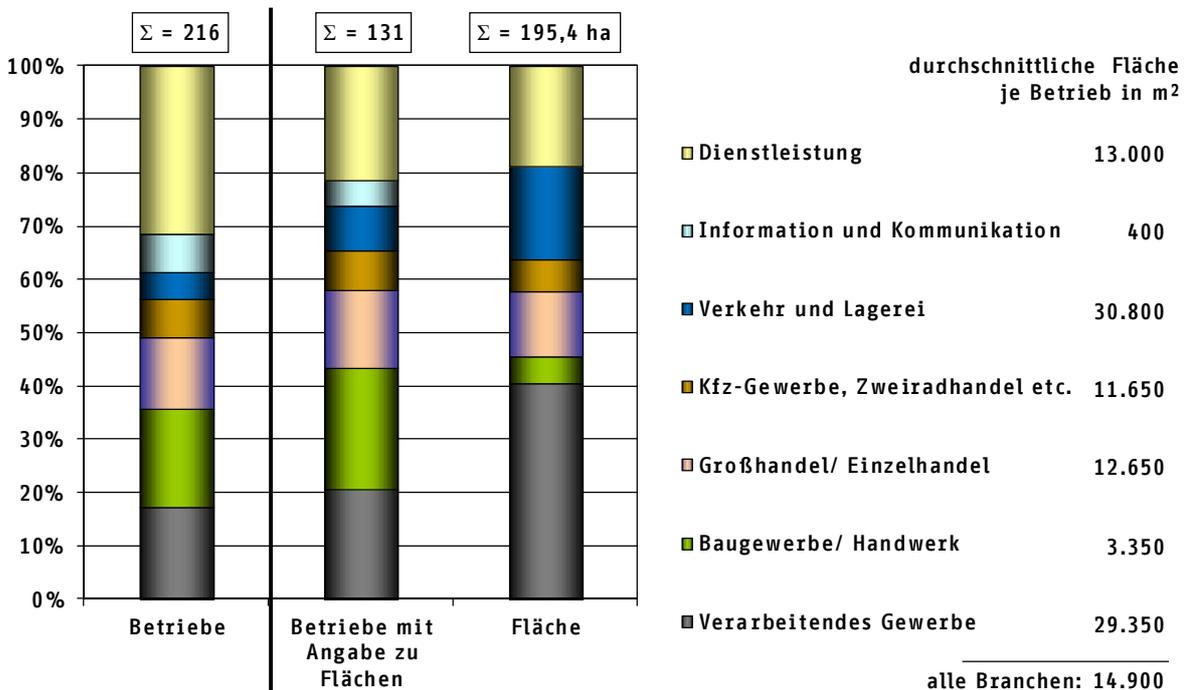
- Ein etwas höherer Durchschnittswert ist mit rd. 41 Beschäftigten je Betrieb am Standort Bamberg für den Bereich Verkehr und Lager festzustellen. Bei rd. einem Drittel der Betriebe mit Angabe zur Tätigkeit/ Hauptbranche und zur Beschäftigtenzahl am Standort Bamberg handelt es sich um ein beschäftigtenbezogenes mittleres Unternehmen.

5.2 FLÄCHENNUTZUNG UND BESCHÄFTIGTENDICHTE

131 Betriebe machten eine Angabe zur Gesamtfläche ihres Betriebsgrundstückes; insgesamt belegen diese Betriebe eine Fläche von rd. 195,4 ha⁴⁶.

Differenziert nach Branchen entfallen rd. 41% (rd. 79,2 ha) auf das verarbeitende Gewerbe. Höhere Anteilswerte verzeichnen zudem der Bereich Dienstleistung mit rd. 19% (rd. 36,4 ha) sowie der Bereich Verkehr und Lagerei mit rd. 17% (rd. 33,9 ha).

Abb. 16: Betriebe nach Grundstücksflächen und Hauptbranche



Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015

⁴⁶ Berücksichtigt sind hier nur Betriebe, die ein Grundstück alleine nutzen.



Die durchschnittliche Grundstücksfläche je Betrieb beträgt über alle Branchen hinweg betrachtet rd. 14.900 m²:

- Die größten durchschnittlichen Fläche je Betrieb verzeichnen der Bereich Verkehr und Lagerei und das verarbeitende Gewerbe mit je etwa durchschnittlich 30.000 m² je Betrieb, wobei etwa zwei Drittel der Betriebe des Bereiches Verkehr und Lagerei und gut ein Drittel des verarbeitenden Gewerbes mit Angabe zur Grundstücksfläche eine überdurchschnittliche Fläche aufweisen.
- Etwas unterdurchschnittliche Grundstücksflächen je Betrieb sind für die Bereiche Dienstleistungen, Großhandel/ Einzelhandel sowie Kfz-Gewerbe, Zweiradhandel etc. festzustellen, wobei bei den beiden letztgenannten Bereichen rd. ein Viertel bzw. ein Fünftel der Betriebe mit Angabe der Grundstücksfläche einen überdurchschnittlichen Wert aufweisen, während es im Bereich Dienstleistung dieser Anteil mit rd. 10% deutlich geringer ist.
- Die Bereiche Baugewerbe/ Handwerk und Information/ Kommunikation weisen demgegenüber deutlich unterdurchschnittliche Flächenwerte auf. Betriebe mit überdurchschnittlicher Grundstücksfläche von rd. 15.000 m² oder mehr sind hier nur vereinzelt (Baugewerbe/ Handwerk) bzw. nicht (Information/ Kommunikation) festzustellen.

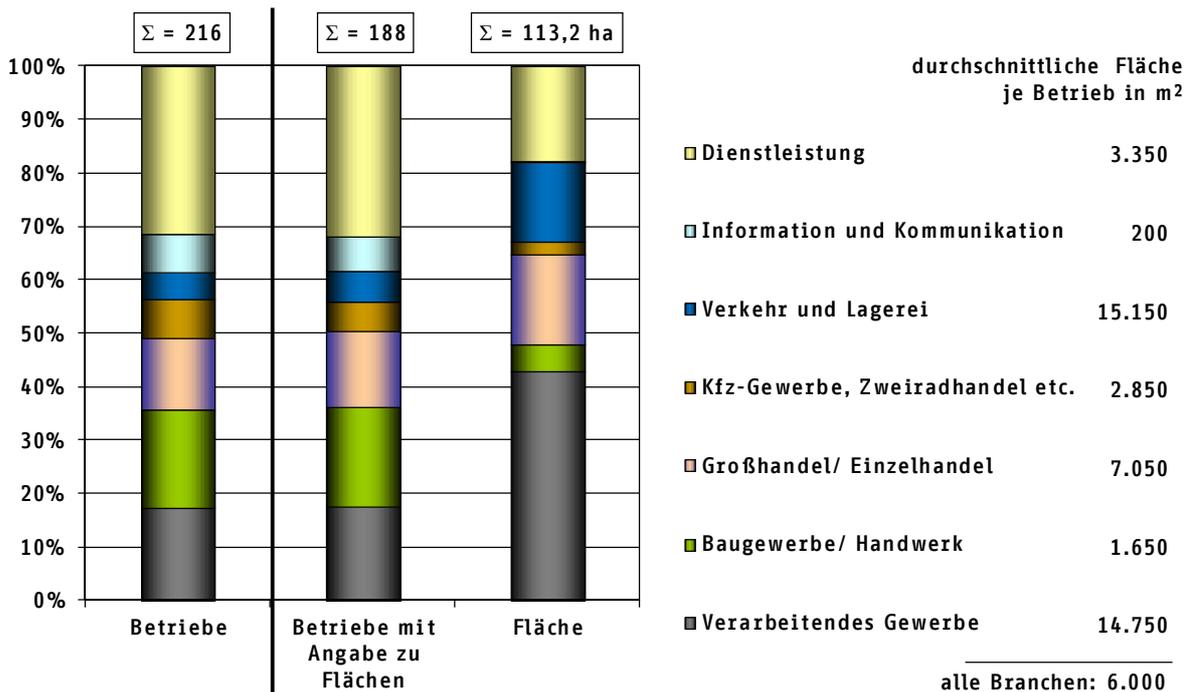
Zur Nutzfläche (z.B. Produktions-, Büro- und/ oder Lagerfläche) am Standort Bamberg machten 188 Betriebe eine Angabe. Die Nutzfläche dieser Betriebe beträgt insgesamt rd. 113,2 ha, wovon rd. 43% (rd. 48,6 ha) auf das verarbeitende Gewerbe entfallen. Höhere Anteilswerte von rd. 15% bis 18% verzeichnen zudem noch die Bereiche Dienstleistung (rd. 20,1 ha), Großhandel/ Einzelhandel (rd. 19,0 ha) sowie Verkehr und Lagerei (rd. 16,6 ha):

- Die durchschnittliche Nutzfläche der 188 Betriebe beträgt rd. 6.000 m².
- Die mit Abstand größten durchschnittlichen Nutzflächen je Betrieb verzeichnen - analog zu den Grundstücksflächen - die Bereiche Verkehr und Lagerei sowie verarbeitendes Gewerbe mit jeweils etwa 15.000 m².
- Eine insgesamt etwas überdurchschnittliche Nutzfläche verzeichnet die Gesamtheit der Betriebe des Bereiches Großhandel/ Einzelhandel.
- Die sonstigen Bereiche weisen jeweils deutlich unterdurchschnittliche Nutzflächen auf; der geringste Wert ist - wie bei anderen Unternehmensbefragungen des Büros Dr. Acocella auch - im Bereich Information/ Kommunikation festzustellen.



- Die im Vergleich zur durchschnittlichen Grundstücksfläche erheblich geringeren durchschnittlichen Nutzflächen in den Bereichen Dienstleistung und Kfz-Gewerbe, Zweiradhandel etc. ist bei den Dienstleistungen durch die hohe Anzahl an Unternehmen mit kleiner Nutzfläche und ohne allein genutztes Grundstück bedingt. Bei den Betrieben des Kfz-Gewerbes, Zweiradhandels etc. ist der Anteil der angegebenen Nutzfläche an der Gesamtfläche zum Teil sehr gering.

Abb. 17: Betriebe nach Nutzflächen und Hauptbranche



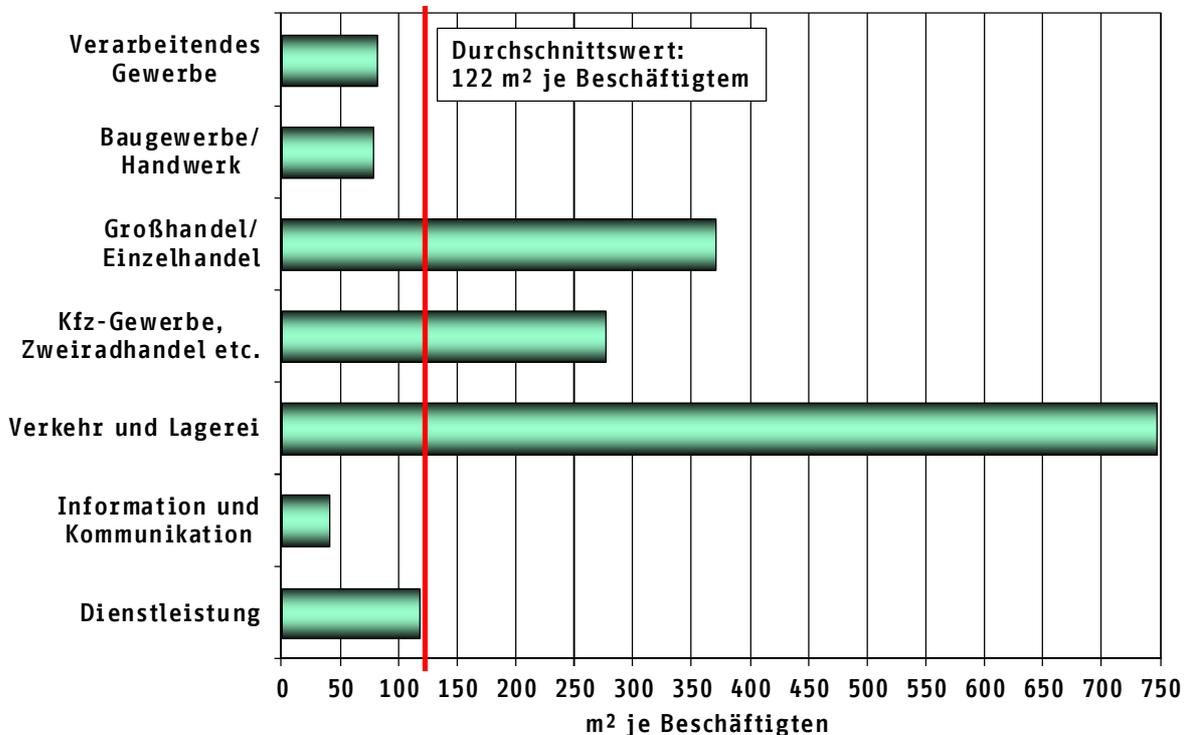
Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015

Ein wesentlicher Aspekt in Bezug auf den Flächenbedarf von Gewerbebetrieben ist die Beschäftigtendichte, d.h. die Flächeninanspruchnahme je Beschäftigtem. Dabei sind i.d.R. deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Branchen und Wirtschaftszweigen festzustellen. Dies gilt auch hinsichtlich der Unternehmen, die im Rahmen der Befragung sowohl ihre Grundstücksfläche als auch ihre Mitarbeiterzahl angeben:

- Insgesamt liegt die Flächeninanspruchnahme je Beschäftigtem bei 123 m²; dies stellt im Vergleich zu anderen Unternehmensbefragungen durch das Büro Dr. Accolla einen sehr geringen Wert dar.
- Bedingt ist dies in hohem Maße durch die geringe Flächeninanspruchnahme im verarbeitenden Gewerbe mit rd. 82 m² je Beschäftigtem.

- Die weiteren Bereiche mit unterdurchschnittlicher Flächeninanspruchnahme je Beschäftigtem Baugewerbe/ Handwerk, Information und Kommunikation sowie Dienstleistung verzeichneten auch in anderen Unternehmensbefragungen des Büros Dr. Acocella vergleichsweise geringe Werte.
- Demgegenüber weisen die Bereiche Großhandel/ Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, Zweiradhandel etc. sowie Verkehr und Lagerei - wiederum analog anderen Unternehmensbefragungen des Büros Dr. Acocella - deutliche überdurchschnittliche Flächeninanspruchnahmen je Beschäftigtem auf, wobei der Wert für den Bereich Verkehr und Lagerei diesbezüglich sehr hoch ausfällt.

Abb. 18: Flächeninanspruchnahme je Beschäftigtem nach Hauptbranche



Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015

5.3 NUTZUNGSARTEN IN DER UNMITTELBAREN NACHBARSCHAFT

Die Frage nach den unmittelbaren Nachbarschaftsnutzungen der einzelnen Unternehmen zeigt evtl. bestehende latente Standortgefährdungen. Eine derartige Gefährdung kann beispielsweise ein Nachbarschaftskonflikt durch die Nähe zu Wohngebäuden bzw. Wohnbereichen darstellen. Dabei kann die Entwicklung eines Unternehmens durch die Nachbarschaft zu störungsempfindlichen Nutzungen, beispielsweise

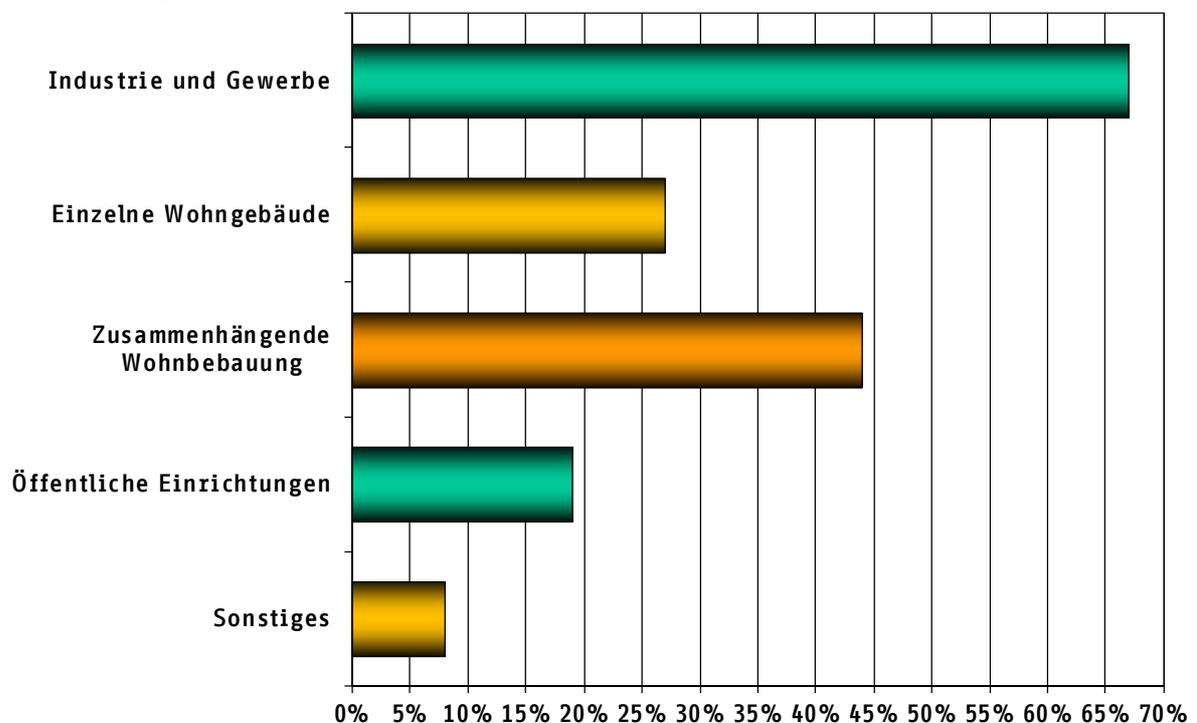


Wohnen, auch dann beeinträchtigt werden, wenn beide innerhalb eines Gewerbegebietes angesiedelt sind.

Von den 213 Unternehmen in die Auswertung einbezogenen Unternehmen weisen - unter Berücksichtigung von Mehrfachangaben - rd. 61% mindestens eine störungsempfindliche Nachbarschaftsnutzung - zusammenhängende Wohnbebauung, einzelne Wohngebäude, öffentliche Einrichtungen - auf. Es wird deutlich, dass sich der überwiegende Teil der Unternehmen in einer (potenziell) störungsempfindlichen Nachbarschaft befindet und somit die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt sein können.

- Rd. 44% der antwortenden Betriebe gaben an, dass sich u.a. zusammenhängende Wohnbebauung in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft befindet.
- Rd. 27% der antwortenden Betriebe nannten einzelne Wohngebäude als eine Umgebungsnutzung.
- Rd. 19% der Betriebe gaben an, dass sich öffentliche Einrichtungen, z.B. Schulen oder Sportanlagen, in ihrer Nachbarschaft befinden.

Abb. 19: Nachbarschaftsnutzungen der befragten Unternehmen Betrieben (Mehrfachnennungen möglich)



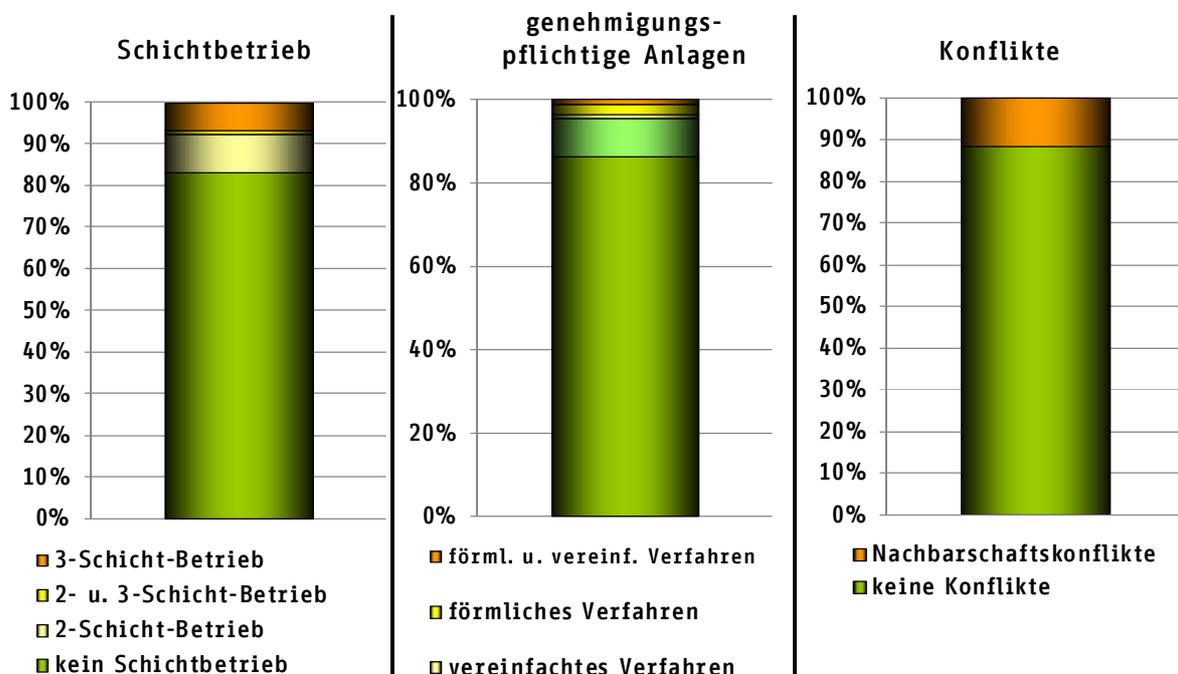
Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015

5.4 SCHICHTBETRIEB, GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN UND KONFLIKTSITUATIONEN MIT NACHBARN

Schichtbetrieb sowie genehmigungspflichtige Anlagen stellen - in Abhängigkeit der Störungsempfindlichkeit von Nachbarschaftsnutzungen - u.U. ein Konfliktpotenzial und somit ggf. eine latente Standortgefährdung dar. Nach den Ergebnissen der Unternehmensumfrage sind beide Sachverhalte nur bei einem relativ geringen Teil der in die Auswertung einbezogenen Betriebe zu verzeichnen, wenngleich die Werte insbesondere der im Zwei- und Dreischichtbetrieb tätigen Betriebe um mehrere Prozentpunkte über denjenigen anderer Unternehmensbefragungen des Büros Dr. Acocella liegen:

- Nur rd. 9% der Betriebe gaben an, dass die Produktion im Zweischichtbetrieb verläuft. Eine Produktion im Zwei- und Dreischichtbetrieb bzw. im Dreischichtbetrieb wurde von insgesamt 8% der Unternehmen genannt.
- 1% der Betriebe betreiben in einem vereinfachten Verfahren zu genehmigende Anlagen. Insgesamt weitere rd. 3% gaben an, allein oder auch in einem förmlichen Verfahren zu genehmigende zu betreiben.

Abb. 20: Schichtbetrieb, genehmigungspflichtige Anlagen und Konfliktsituationen



Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015



Weiterhin gaben rd. 12% - und damit wiederum mehr als in vergleichbaren Untersuchungen - (Nachbarschafts-)Konflikte an.

5.5 BEDARF AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

Bei der seitens der Wirtschaftsförderung durchgeführten Unternehmensbefragung wurden die Betriebe auch nach ihrem Bedarf an gewerblichen Flächen befragt.

Von den 213 in die Auswertung einbezogenen Unternehmen planen

- 22% (46 Betriebe) eine Erweiterung bei Erhalt des derzeitigen Standortes,
- 15% (31 Betriebe) eine Standortverlagerung und
- 3% (sieben Betriebe) eine Erweiterung oder eine Standortverlagerung.

In der Summe äußerten somit annähernd 40% der antwortenden Unternehmen (84 Betriebe) eine Erweiterungsabsicht; 129 Unternehmen (rd. 60%) gaben an, keine Erweiterung zu planen bzw. gaben diesbezüglich keine Antwort.

Von den 84 Unternehmen mit Erweiterungsabsichten gaben 19 Betriebe an, keine Flächen in Bamberg zu benötigen, da Flächenreserven vorhanden seien und/ oder ein Wegzug bzw. eine Erweiterung/ Standortneugründung außerhalb von Bamberg geplant sei; zwei weitere Betriebe machten diesbezüglich keine Angabe.

65 Betriebe gaben demgegenüber an, zumindest auch in Bamberg nach zusätzlichen Flächen zu suchen; mehr als die Hälfte dieser Betriebe (40 Betriebe) wollen in jedem Fall in Bamberg erweitern bzw. einen neuen Standort gründen.

Tab. 2: Unternehmensbefragung - Flächenbedarf in Bamberg

	absolut	relativ
ja, benötigen Flächen	40	48%
Nein, haben Flächenreserven	15	18%
Nein, wollen nach...	1	1%
vielleicht	25	30%
ja, benötigen Flächen, ziehen aber weg	2	2%
nein, haben Reserven und ziehen weg	1	1%
Summe	84	100%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen.

Von diesen 65 Betrieben machten 52 Betriebe eine Angabe hinsichtlich der erforderlichen Größe eines Grundstückes/ einer unbebauten Fläche und/ oder der Nutzfläche/ einer Bestandsimmobilie:

- 35 Unternehmen aus allen Bereichen suchen ein Grundstück/ eine unbebaute Fläche. Dabei handelt es sich bei rd. 80% um Flächen von bis zu 5.000 m². Große Flächen von mehr als 20.000 m² werden ausschließlich von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes bzw. aus dem Bereich Logistik, Lagerhaltung nachgefragt.
- 41 Betriebe - zu einem hohen Anteil Dienstleistungsbetriebe - machten eine Angabe zur erforderlichen Größe einer Bestandsimmobilie/ Nutzfläche, dem überwiegenden Teil - rd. 63% - genügt eine Größenordnung von bis zu 1.000 m².
- Sofern nur die Betriebe berücksichtigt werden, die ausschließlich eine Bestandsimmobilie/ Nutzfläche suchen (17 Betriebe), beträgt dieser Anteil rd. 82%. Bestandsimmobilien/ Nutzflächen mit 5.001 m² und mehr werden von diesen Betrieben, die insbesondere aus dem Bereich Dienstleistungen stammen, nur in einem Fall nachgefragt.

Tab. 3: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke

Betriebsgruppe	bis 1.000 m ²		1.001 bis 5.000 m ²		5.001 bis 20.000 m ²		mehr als 20.000 m ²	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	1	17%	3	50%	1	17%	1	17%
Baugewerbe/ Handwerk	4	57%	3	43%	0	0%	0	0%
Logistik, Lagerhaltung	0	0%	1	20%	1	20%	3	60%
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	3	27%	7	64%	1	9%	0	0%
Dienstleistungen	4	80%	1	20%	0	0%	0	0%
Summe	12	34%	16	46%	3	9%	4	11%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen.



Tab. 4: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (alle Angaben)

Betriebsgruppe	bis 1.000 m ²		1.001 bis 5.000 m ²		5.001 bis 20.000 m ²		mehr als 20.000 m ²	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	2	29%	5	71%	0	0%	0	0%
Baugewerbe/ Handwerk	6	86%	0	0%	1	14%	0	0%
Logistik, Lagerhaltung	0	0%	1	50%	1	50%	0	0%
Forschung, Entwicklung, Medien	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	5	72%	1	14%	1	14%	0	0%
Dienstleistungen	9	64%	5	36%	0	0%	0	0%
Summe	26	63%	12	29%	3	7%	0	0%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen.

Tab. 5: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche)

Betriebsgruppe	bis 1.000 m ²		1.001 bis 5.000 m ²		5.001 bis 20.000 m ²		mehr als 20.000 m ²	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	1	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Baugewerbe/ Handwerk	2	67%	0	0%	1	33%	0	0%
Logistik, Lagerhaltung	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Forschung, Entwicklung, Medien	3	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	1	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Dienstleistungen	7	78%	2	22%	0	0%	0	0%
Summe	14	82%	2	12%	1	6%	0	0%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen.

Die von den Unternehmen benötigten unbebauten Flächen/ Grundstücke und/ oder Bestandsimmobilien/ Nutzflächen sollen anzahlbezogen überwiegend innerhalb eines mittelfristigen Zeitraumes von bis zu drei Jahren zur Verfügung stehen. Kurzfristig, d.h. innerhalb von einem Jahr, ist nur ein relativ geringer Teil der benötigten Flächen/ Immobilien erforderlich.



Tab. 6: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke bzw. Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (Anzahl Betriebe)

Betriebsgruppe	kurzfristig		mittelfristig		langfristig		Summe	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	4	31%	6	46%	3	23%	13	100%
Baugewerbe/ Handwerk	0	0%	5	83%	1	17%	6	100%
Logistik, Lagerhaltung	0	0%	4	67%	2	33%	6	100%
Forschung, Entwicklung, Medien	1	20%	4	80%	0	0%	5	100%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	1	6%	10	59%	6	35%	17	100%
Dienstleistungen	6	33%	9	50%	3	17%	18	100%
Summe	12	18%	38	58%	15	23%	65	100%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen.

Insgesamt werden von Unternehmen unbebaute Flächen/ Grundstücke von rd. 219.550 m² nachgefragt, davon gut drei Viertel bzw. 167.150 m² innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraumes von bis zu drei Jahren. Hieraus leitet sich ein jährlicher Flächenbedarf an unbebauten Flächen/ Grundstücken auf Grund von Verlagerungen und Standortneugründungen in Bamberg ansässiger Unternehmen im Stadtgebiet von Bamberg von rd. 55.724 m² bzw. 5,6 ha ab. Hochgerechnet für den Zeitraum bis Ende 2025 - d.h. von elf Jahren - ergibt sich demzufolge ein Flächenbedarf von rd. 61,2 ha.

Tab. 7: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke

Zeitraum	Anzahl		Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
kurzfristig (bis ein Jahr)	4	11%	7.250 m ²	3%
mittelfristig (bis drei Jahre)	20	57%	159.900 m ²	73%
langfristig (bis fünf Jahre und länger)	11	31%	52.400 m ²	24%
Summe	35	100%	224.550 m²	100%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen

Die seitens der Unternehmen angegebenen benötigten Bestandsimmobilien/ Nutzflächen sollten anzahlbezogen überwiegend und flächenbezogen rd. zur Hälfte innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraumes von bis zu drei Jahren zur Verfügung stehen.



Die Gesamtfläche der von den Unternehmen genannten 36 Bestandsimmobilien/ Nutzflächen beträgt rd. 73.875 m² bzw. rd. 7,4 ha. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass 24 Unternehmen sowohl Angaben zu einer benötigten un bebauten Fläche/ einem Grundstück als auch zu einer Bestandsimmobilie/ Nutzfläche machten.

Tab. 8: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen

Zeitraum	Anzahl		Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
kurzfristig (bis ein Jahr)	9	22%	9.725 m ²	13%
mittelfristig (bis drei Jahre)	23	56%	36.400 m ²	49%
langfristig (bis fünf Jahre und länger)	9	22%	27.750 m ²	38%
Summe	41	100%	73.875 m²	100%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen

Ausschließlich Angaben hinsichtlich einer benötigten Bestandsimmobilie/ Nutzfläche machten 17 Unternehmen. Diese gaben eine Fläche von insgesamt rd. 13.625 m² an. Dieser Bedarf entfällt auf kurz- bis mittelfristig benötigte Immobilien/ Flächen. Dies wiederum bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Flächenbedarf von rd. 4.575 m² bzw. 0,5 ha. Hochgerechnet für den Zeitraum bis 2025 ergibt sich demzufolge ein Bedarf an Bestandsimmobilien/ Nutzflächen von rd. 50.225 m² bzw. rd. 5,0 ha.

Tab. 9: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche)

Zeitraum	Anzahl		Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
kurzfristig (bis ein Jahr)	6	39%	8.125 m ²	60%
mittelfristig (bis drei Jahre)	11	56%	5.570 m ²	40%
langfristig (bis fünf Jahre und länger)	0	6%	0 m ²	0%
Summe	17	100%	13.625 m²	100%

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen

Sofern der kurz- bis mittelfristige Bedarf an un bebauten Flächen/ Grundstücken sowie an Bestandsimmobilien/ Nutzflächen derjenigen Betriebe, die ausschließlich hierzu eine Angabe machten, zusammengefasst wird, besteht ein

jährlicher Flächenbedarf von rd. 60.275 m² bzw. 6,0 ha⁴⁷. Hochgerechnet auf den Zeitraum bis 2025 errechnet sich ein Flächenbedarf von rd. 66,3 ha.

Differenziert nach Betriebsgruppen für diesen Bedarf an gewerblichen Flächen von rd. 66,3 ha zeigt sich, dass dieser mit rd. 29,3 ha zu einem großen Teil auf den Bereich Verkehr und Lagerei entfällt. Sofern der Großhandel dem Bereich Logistik mit hinzugerechnet wird, beträgt der Flächenbedarf bis 2025 sogar rd. 34,1 ha⁴⁸, was mehr als der Hälfte des gesamten Flächenbedarfes auf Grundlage der Unternehmensbefragung entspricht.

Einen hohen Anteil verzeichnet zudem mit rd. 17,3 ha bzw. 26% das verarbeitende Gewerbe. Die absoluten und relativen Flächenbedarfe der übrigen Betriebsgruppen liegen mit bis zu rd. sieben Hektar bzw. 10% deutlich niedriger.

Tab. 10: Unternehmensbefragung - kurz- und mittelfristiger Flächenbedarf bis 2025 für unbebaute Flächen und Grundstücke sowie Bestandsimmobilien/ Nutzflächen nach Betriebsgruppen

Betriebsgruppe	Flächenbedarf unbebaute Flächen/ Grundstücke		Flächenbedarf Bestandsimmobilien/ Nutzflächen ¹⁾		Gesamt	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	17,2 ha	28%	0,1 ha	1%	17,3 ha	26%
Baugewerbe/ Handwerk	2,3 ha	4%	2,4 ha	48%	4,7 ha	7%
Logistik, Lagerhaltung	29,3 ha	48%	0,0 ha	0%	29,3 ha	44%
Forschung, Entwicklung, Medien	1,1 ha	2%	0,3 ha	7%	1,4 ha	2%
Groß-/ Einzelhandel	6,7 ha	11%	0,0 ha	0%	6,7 ha	10%
Kfz-Gewerbe, Zweiradhandel etc.	3,7 ha	6%	0,0 ha	0%	3,7 ha	6%
Dienstleistungen	1,0 ha	2%	2,2 ha	43%	3,1 ha	5%
Summe	61,3 ha	100%	5,0 ha	100%	66,3 ha	100%

¹⁾ nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen

⁴⁷ Dabei ist der für Bestandsimmobilien/ Nutzflächen angegebene Bedarf ohne Korrekturfaktor in die Berechnung eingegangen: Einerseits wären bei neuen Immobilien noch interne Erschließungsflächen zu berücksichtigen, andererseits handelt es sich zumindest teilweise um Betriebe/ Branchen, die - auch unter Berücksichtigung der gewünschten Flächengrößen - in mehrgeschossigen Gebäuden ansiedelbar sind.

⁴⁸ Die Zuordnung des Flächenbedarfs des Großhandels zum Flächenbedarf des Bereiches Logistik bzw. Verkehr und Lagerei erscheint plausibel, da wesentliche Spezifika und Standortanforderungen des Großhandels mit denjenigen des Bereiches Logistik bzw. Verkehr und Lagerei - insbesondere hinsichtlich Verkehrsaufkommen und verkehrlicher Erreichbarkeit - in hohem Maße vergleichbar sind. Von den rd. 6,7 ha Flächenbedarf der Betriebsgruppe Groß-/ Einzelhandel entfallen rd. 4,8 ha auf Großhandelsbetriebe.



5.6 STANDORTANFORDERUNGEN AN FLÄCHEN BZW. BESTANDSIMMOBILIEN

Hinsichtlich der Lage des neuen Standortes aller Betriebe mit Flächenbedarf in Bamberg wünscht sich annähernd ein Viertel dieser Unternehmen ein urbanes Umfeld, wobei es sich hier insbesondere um Dienstleistungsbetriebe sowie um einzelne Betriebe aus den Bereichen Baugewerbe/ Handwerk, Information und Kommunikation, Groß-/ Einzelhandel sowie verarbeitendes Gewerbe handelt.

Der überwiegende Teil der Betriebe - rd. 62% - präferiert jedoch einen Standort in einem GE- oder GI-Gebiet. Flächenbezogen entfallen sogar rd. 94% des seitens der Unternehmen in Bamberg geäußerten gesamten Flächenbedarfes von rd. 233.250 m² auf GE- oder GI-Standorte.

Tab. 11: Unternehmensbefragung - Lage des neuen Standortes

Standort	Anzahl ¹⁾		Fläche ²⁾	
	absolut	relativ	absolut	relativ
urbanes Umfeld	15	23%	11.325 m ²	5%
urbanes Umfeld oder GE	4	6%	3.025 m ²	1%
GE	24	37%	58.650 m ²	25%
GE oder GI	11	17%	60.600 m ²	26%
GI	5	8%	99.000 m ²	42%
keine Standortpräferenz	1	2%	150 m ²	0%
keine Angabe	5	8%	500 m ²	0%
Summe	65	100%	233.250 m²	100%

¹⁾ alle Betriebe mit Flächenbedarf (65 Betriebe)

²⁾ nur Betriebe mit Angabe zum quantitativen Flächenbedarf (52 Betriebe)

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen

Unter den verkehrlichen Anforderungen an einen neuen Standort stellen Parkmöglichkeiten für die Unternehmen mit Flächenbedarf in Bamberg den wichtigsten Aspekt dar: Knapp drei Viertel der Unternehmen kreuzten diesen Punkt an, flächenbezogen liegt der Anteilswert mit rd. 87% nochmals höher.

Einen nahegelegenen Autobahnanschluss sehen etwas mehr als die Hälfte der Unternehmen mit Flächenbedarf in Bamberg als eine Standortanforderung an, wobei die angegebene maximale Entfernung der 29 sich hierzu äussernden Unternehmen im Durchschnitt rd. 4,1 km beträgt:

- Fünf Betriebe gaben eine maximale Entfernung von bis 1,5 km an;



- acht Betriebe möchten einen Autobahnanschluss in einer Entfernung von bis drei Kilometern;
- bei 14 Betrieben sollte der Autobahnanschluss höchstens fünf Kilometer entfernt sein;
- für zwei Betriebe ist ein Autobahnanschluss in bis zu zehn Kilometer Entfernung ausreichend.

Für rd. 40% der Unternehmen mit Flächenbedarf in Bamberg stellt ein nahegelegener ÖPNV-Anschluss eine wichtige Standortvoraussetzung dar. Der flächenbezogene Anteilswert fällt mit 35% etwas geringer aus; demzufolge ist dieser Aspekt für kleinere bis durchschnittlich große Unternehmen - bezogen auf den angegebenen durchschnittlichen Flächenbedarf von rd. 3.600 m² - von besonderer Bedeutung.

Ein Bahnanschluss ist nur für einen geringen Teil der Betriebe mit Flächenbedarf in Bamberg - rd. 17% - eine wichtige Standortanforderung.

Tab. 12: Unternehmensbefragung - verkehrliche Anforderungen an den neuen Standort

Standort	Anzahl ¹⁾		Fläche ²⁾	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Parkmöglichkeiten	48	74%	203.325 m ²	87%
Autobahnanschluss	35	54%	152.550 m ²	65%
ÖPNV-Anschluss	26	40%	81.725 m ²	35%
Bahnanschluss	11	17%	38.175 m ²	16%

¹⁾ alle Betriebe mit Flächenbedarf (65 Betriebe)

²⁾ nur Betriebe mit Angabe zum quantitativen Flächenbedarf (52 Betriebe)

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen

Hinsichtlich des Aspektes Miete oder Kauf des neuen Grundstückes der neuen Bestandsimmobilie äußert der Großteil der Unternehmen mit Flächenbedarf in Bamberg keine Präferenz. Anzahlbezogen möchte annähernd ein Fünftel der Betriebe mit Flächenbedarf in Bamberg in jedem Fall mieten (insbesondere Dienstleistungsbetriebe sowie Unternehmen aus dem Bereich Information und Kommunikation), während für rd. ein Viertel nur ein Kauf in Frage kommt (v.a. Betriebe aus den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk, Verkehr/ Lagerei, Groß-/ Einzelhandel und Kfz-Gewerbe/ Zweiradhandel etc.). Flächenbezogen hingegen ist



eine ausschließliche Miet-Option von nur geringer Bedeutung, während rd. 43% des angegebenen Flächenbedarfes in jedem Fall von den Unternehmen gekauft würden.

Tab. 13: Unternehmensbefragung - Miete oder Kauf der neuen Flächen/ Räumlichkeiten

Standort	Anzahl ¹⁾		Fläche ²⁾	
	absolut	relativ	Absolut	relativ
Miete	12	18%	3.795 m ²	2%
Kauf	16	25%	100.550 m ²	43%
keine Präferenz	34	52%	126.900 m ²	54%
keine Angabe	3	5%	2.000 m ²	1%
Summe	65	100%	233.250 m²	100%

¹⁾ alle Betriebe mit Flächenbedarf (65 Betriebe)

²⁾ nur Betriebe mit Angabe zum quantitativen Flächenbedarf (52 Betriebe)

Quelle: Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015; eigene Berechnungen

Der von den Unternehmen mit Flächenbedarf in Bamberg angegebene durchschnittliche Kaufpreis für ein erschlossenes Grundstück beträgt rd. 153 € je m². Von 14 Unternehmen, die sich diesbezüglich äußerten, nennen acht Betriebe einen Kaufpreis von rd. 50 bis 100 € je m² und je drei Betriebe einen Kaufpreis von rd. 101 bis 200 € je m² bzw. von mehr als 200 € je m².

Der - von insgesamt zwölf - Unternehmen mit Flächenbedarf in Bamberg angegebene durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen bzw. Flächen in einem Verwaltungsgebäude beträgt rd. 8,85 € je m². Die angegebene Spanne reicht von rd. 6 bis 12 € je m²⁴⁹.

6 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG

Zur Ermittlung der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gibt es grundsätzlich nachfolgend dargestellte Methoden:

- Eine **modelltheoretische Bedarfsberechnung**, bei der der zu erwartende Flächenbedarf für einen definierten Zeitraum auf der Basis der Beschäftigtenzahlen mittels bestimmter Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquoten berechnet wird. Vorteil des Verfahrens ist der vergleichsweise geringe Arbeitsaufwand; Nachteil

⁴⁹ Hinsichtlich der Mietpreise für erschlossene Grundstücke bzw. Produktionshallen können auf Grund der zu geringen Zahl an Angaben keine Angaben gemacht werden.

ist, dass Durchschnittswerte ermittelt werden, die im Zeitverlauf stark schwanken können und u.U. einzelne lokale Spezifika/ Standorteigenschaften/ -potenziale nicht zur Gänze berücksichtigt werden.

- Eine umfassende **schriftliche Befragung** der Nachfrager von Gewerbeflächen (in erster Linie Handwerk und verarbeitendes Gewerbe, Großhandel und Verkehrsgewerbe). Diese Vorgehensweise liefert im Allgemeinen gute und differenzierte Ergebnisse, ist aber sehr zeit- und kostenaufwendig. Ein Nachteil dieser Methodik ist außerdem, dass sie sich ausschließlich an die bereits in der zu untersuchenden Gemeinde ansässigen Betriebe richtet und damit Bedarfsanmeldungen und Flächennachfragen von außerhalb nicht erfassen kann. Zudem kann sich der Bedarf an Gewerbeflächen kurz- bis mittelfristig in erheblichen Maße verändern, da er von der Auftragslage des einzelnen Unternehmens, vom aktuellen Zinsniveau etc. abhängig ist.
- Eine **Fortschreibung der Flächenverkäufe** in einer Kommune unter Verwendung eines Durchschnittswertes für einen Vergangenheitszeitraum. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenverkäufe in einer Kommune - von einzelnen sporadisch auftretenden Ausreißern sehr großer Flächenverkäufe abgesehen - auf einem vergleichsweise gleichmäßigen Niveau bewegen und sich nur langsam verändern. Nachteile dieser Methode sind, dass
 - private Flächenverkäufe nicht erfasst werden, dies kann in der Mehrzahl der Kommunen allerdings vernachlässigt werden, da sich auf dem Gewerbeflächenmarkt die weitaus überwiegende Zahl der Verkäufe direkt zwischen Nutzer und Kommune vollzieht;
 - bei einem quantitativ und/ oder qualitativ defizitären Angebot an kommunalen Flächen die Flächenvergabe unter dem eigentlichen Bedarf liegt.

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass ein großes und rasch verfügbares Flächenangebot - in Abhängigkeit der Qualität des jeweiligen Gewerbestandortes - Magnetfunktion auf Betriebe mit Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsabsichten erzeugt und die Nachfrage nach gewerblichen Flächen zumindest vorübergehend in erheblichen Maße ansteigen kann. Jedoch sollte vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Raumentwicklung und eines schonenden Umganges mit Flächenressourcen eine differenzierte und ebenfalls nachhaltige Ansiedlungspolitik verfolgt werden: Insbesondere in Gewerbegebieten mit besonderen, für einzelne Nutzer geeigneten Standortqualitäten ist auf homogene Strukturen zu achten; der zeitliche Aspekt



der Belegung bzw. (Wieder-)Nutzung einer Gewerbefläche bzw. eines Gewerbe- oder Industriegebietes ist - soweit im Einfluss der Stadt Bamberg liegend - nachrangig. Demzufolge stellt ein hinreichendes und differenziertes Angebot von rasch verfügbaren gewerblichen Flächen mit unterschiedlichen Standortqualitäten eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik dar.

Im vorliegenden Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Bamberg kommen alle o.g. Methoden zum Einsatz, wobei nachfolgend die modelltheoretischen Bedarfsberechnungen und die Flächenbedarfsermittlung anhand der Fortschreibung von Grundstücksverkäufen dargestellt werden (vgl. Kap. 6.1 bzw. Kap. 6.2.2). Die Flächenbedarfsberechnungen anhand der Unternehmensbefragung wurden bereits in Kap. 5.5 f aufgezeigt.

Zudem werden die Anfragen an die Stadt Bamberg nach gewerblichen Flächen dargestellt: Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass derartige Anfragen nur rein qualitativ ausgewertet werden können,

- da derartige Anfragen nicht in jedem Fall mit einem faktischen Flächenbedarf gleichzusetzen sind und zudem Anfragen nach gewerblichen Flächen zumindest teilweise auch an andere Städte/ Gemeinden gestellt worden sein können,
- sodass eine quantitative Auswertung einen - (über-)regional betrachtet - deutlich übersteigerten Bedarf ergeben würde.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass bei den o.g. Methoden der Bedarf an **Nettobauflächen** - d.h. Grundstücke, die ansiedlungsinteressierten Betrieben zum Kauf angeboten werden können - dargestellt wird. Für die planungsrechtliche Sicherung der Flächen im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen wird der Bedarf an Bruttobauland benötigt; dazu sind den Nettobauflächen noch öffentliche Erschließungs- und ggf. Ausgleichsflächen hinzuzurechnen. Der Anteil dieser Flächen ist abhängig von der Struktur (z.B. Erfordernis an Erschließungsstraßen auf Grund der Grundstücksgrößen, erforderliche Straßenquerschnitte auf Grund der Nutzerstruktur) und Qualität (z.B. Anteil öffentlicher Gehweg-, Grünflächen) neuer gewerblicher Flächen.

6.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG

6.1.1 Methodik

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberschreitungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen⁵⁰. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt das Modell nicht auf eine - prognostizierte oder angestrebte - Entwicklung der Erwerbspersonenzahlen, sondern auf die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Stadt/ Gemeinde als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Dabei können mittels einer Modifikation des ursprünglichen GIFPRO-Modells durch das Deutsche Institut für Urbanistik die spezifischen arbeitsplatzbezogenen Flächenbedarfe für acht Betriebsgruppen bestimmt werden:

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe,
- emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe,
- Baugewerbe,
- Logistik, Lagerhaltung,
- Forschung, Entwicklung, Medien,
- Kfz-Handel, Einzelhandel,
- wirtschaftsnahe Dienstleistungen und
- sonstige Dienstleistungen.

Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk. In diesem fortentwickelten TBS-GIFPRO wird zur verstärkten Berücksichtigung der lokalen Situation für expansive Branchen

⁵⁰ Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.



eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert.

Nachfolgend ist die Methodik des TBS-GIFPRO in ihren Grundzügen erläutert.

- Zunächst erfolgt eine Aufteilung der Beschäftigten in die o.g. acht Betriebsgruppen, für die mit gruppenspezifischen Quoten die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ermittelt werden:
 - Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe mit 100% der Beschäftigten;
 - emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe mit 90% der Beschäftigten;
 - Baugewerbe mit 90% der Beschäftigten;
 - Logistik, Lagerhaltung mit 100% der Beschäftigten;
 - Forschung, Entwicklung, Medien mit 30% der Beschäftigten;
 - Einzelhandel, Kfz-Handel mit 30% (Einzelhandel) bzw. 70% (Kfz-Gewerbe) der Beschäftigten;
 - wirtschaftsnahe Dienstleistungen mit 20% der Beschäftigten;
 - sonstige Dienstleistungen mit 10% der Beschäftigten.

- Die neuangesiedelten und verlagerten Arbeitsplätze werden mit differenzierten Quoten ermittelt. Entsprechend dem Modell des Difu wird für die Neuansiedlungen eine Quote von 0,15 je 100 Beschäftigte für die gewerblichen Branchen und 0,77 je 100 Beschäftigte für die Dienstleistungsbranchen, für die Verlagerung eine einheitliche Quote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt.

- Ergänzend wird die durchschnittliche jährliche Beschäftigungsentwicklung im Zeitraum 2008 bis 2014 in den einzelnen Branchen bis Ende 2025 hochgerechnet. Hier wird aus der Entwicklung der Vergangenheit eine jahresdurchschnittliche Veränderung ermittelt und auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet. Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen werden mit dieser Trendentwicklung zusammengefasst. Übertrifft die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen, wird die Quote auf Null gesetzt.



- Die trendbasierte Entwicklung ergibt zusammen mit den zu verlagernden Arbeitsplätzen für jede Betriebsgruppe die Gesamtzahl der flächennachfragenden Arbeitsplätze.
- Die Beschäftigtenzahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln. Im Einzelnen werden angesetzt:
 - emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe: 200 m²/ Beschäftigten;
 - emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe: 150 m²/ Beschäftigten;
 - Baugewerbe: 75 m²/ Beschäftigten;
 - Logistik, Lagerhaltung: 250 m²/ Beschäftigten;
 - Forschung, Entwicklung, Medien: 150 m²/ Beschäftigten;
 - Einzelhandel, Kfz-Handel: 250 m²/ Beschäftigten;
 - wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 100 m²/ Beschäftigten;
 - sonstige Dienstleistungen: 50 m²/ Beschäftigten.
- Die Addition der Bedarfswerte für die einzelnen Gruppen ergibt den Gesamtbedarf an Nettobauplächen für den Betrachtungszeitraum.

6.1.2 Modellrechnung nach TBS-GIFPRO für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Bamberg

Die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten beläuft sich in Bamberg nach dem TBS-GIFPRO-Modell zum Stichtag 30.06.2014 auf 22.458 Beschäftigte⁵¹.

⁵¹ Anmerkung: Bei der Berechnung des Flächenbedarfes nach TBS-GIFPRO wurde in der Beschäftigtenstatistik eine "Umbuchung" dahingehend vorgenommen, als insgesamt 360 Beschäftigte in 2014 aus dem Sektor Textil/Bekleidung in den Sektor "Herstellung sonstiger Waren" transferiert wurden. Grund für diese Umbuchung ist eine Auskunft der Arbeitsagentur, der zufolge der starke Zuwachs des Sektors Textil/Bekleidung im Jahr 2013 und die gleichzeitige Abnahme im Sektor "Herstellung sonstiger Waren" auf eine statistische Umfirmierung eines Betriebs zurückzuführen sind, also keine realen Wachstums- oder Schrumpfungsprozesse darstellen. Die Beschäftigungsstatistik wurde entsprechend angefasst und die nachfolgenden Berechnungen auf der Basis der angepassten Zahlen vorgenommen.



Tab. 14: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gesamtbeschäftigtenzahl	Quote	gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	6.124	100%	6.124
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	8.557	90%	7.334
Baugewerbe	2.006	90%	1.805
Logistik, Lagerhaltung	1.957	100%	1.957
Forschung, Entwicklung, Medien	558	30%	159
Kfz-Handel, Einzelhandel	3.752	70%/ 30%	1.510
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	8.875	20%	1.775
sonstige Dienstleistungen	17.940	10%	1.794
Summe (gerundet)			22.458

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Bundesagentur für Arbeit

Unter Verwendung der modellspezifischen Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsquoten ergibt sich auf der Basis dieser Zahlen eine Summe von 223 mobilen Beschäftigten pro Jahr, davon

- 66 Beschäftigte aus Neuansiedlungen und
- 157 Beschäftigte aus internen Verlagerungen.

Im Gegensatz zum klassischen GIFPRO-Modell lassen sich diese Zahlen, wie nachstehend dargestellt, auf Betriebsgruppen aufschlüsseln.



Tab. 15: Mobile Beschäftigte nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Verlage- rungs- quote	Neuan- siedlungs- quote	Mobile Beschäftigte p.a.		
			Verlage- rungen	Neuan- siedlun- gen	Summe
emissionsintensives ver- arbeitendes Gewerbe	0,7	0,15	42,9	9,2	52,1
emissionsarmes verarbei- tendes Gewerbe	0,7	0,15	51,4	11	62,4
Baugewerbe	0,7	0,15	12,6	2,9	15,5
Logistik, Lagerhaltung	0,8	0,15	13,7	32,9	46,6
Forschung, Entwicklung, Medien	0,7	0,77	1	1,1	2,1
Kfz-Handel, Einzelhandel	0,7	0,77	10,6	11,6	22,2
wirtschaftsnahe Dienst- leistungen	0,8	0,77	12,4	13,7	26,2
sonstige Dienstleistungen	0,7	0,77	12,6	13,8	26,4
Summe (gerundet)			157	66	223

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Bundesagentur für Arbeit

Zu diesen mobilen Beschäftigten sind die Wachstums- bzw. Schrumpfungseffekte aus der Trendfortschreibung hinzu zu rechnen. Die Berechnung anhand der Entwicklung in der Vergangenheit ergibt für die Entwicklung bis 2025 die nachfolgenden Werte.

Tab. 16: Beschäftigtenentwicklung bis gemäß Trendfortschreibung nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Beschäftigten- entwicklung bis 2025
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-480
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	110
Baugewerbe	695
Logistik, Lagerhaltung	245
Forschung, Entwicklung, Medien	9
Kfz-Handel, Einzelhandel	-238
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	298
sonstige Dienstleistungen	628
Summe (gerundet)	1.263

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Bundesagentur für Arbeit

Für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten sind der Struktureffekt, der Neuansiedlungseffekt und die Verlagerungsfälle zusammenzuzählen. Ist der Struktureffekt negativ - weil die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen übertreffen -, wird die Quote auf Null gesetzt. Die entsprechende Berechnung ergibt für das Zieljahr 2025 die nachfolgenden Ergebnisse.



Tab. 17: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2025 nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Struktur-Effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Flächennachfragende Beschäftigte insgesamt
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0	101	472	573
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	121	565	686
Baugewerbe	665	30	139	834
Logistik, Lagerhaltung	213	32	151	396
Forschung, Entwicklung, Medien	0	13	12	26
Kfz-Handel, Einzelhandel	0	128	116	244
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	148	150	137	435
sonstige Dienstleistungen	476	152	138	766
Summe (gerundet)	1.502	728	1.729	3.960

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Bundesagentur für Arbeit

Diese Zahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf für die einzelnen Nachfragerkategorien darzustellen.

Tab. 18: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO (Nettobaufflächen)

Betriebsgruppe	gewerbeflächennach-fragende Beschäftigte (gerundet)	Flächen-kennziffer	Flächenbedarf	Anteil
emissionsintensives verarbeitendes Ge-werbe	573	200	114.500 m ²	22%
emissionsarmes verar-beitendes Gewerbe	686	150	102.850 m ²	20%
Baugewerbe	834	75	62.550 m ²	12%
Logistik, Lagerhaltung	396	250	98.900 m ²	19%
Forschung, Entwicklung, Medien	26	150	3.850 m ²	1%
Kfz-Handel, Einzelhan-del	244	250	61.050 m ²	12%
wirtschaftsnahe Dienst-leistungen	435	100	43.450 m ²	8%
sonstige Dienstleistun-gen	766	50	38.300 m ²	7%
Summe (gerundet)	5.263		525.450 m²	100%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Bundesagentur für Arbeit

In der Summe ergibt sich aus diesen Berechnungen ein Gesamtbedarf an Gewerbeflächen in Bamberg bis zum Jahr 2025 von rd. 52,5 ha netto (d.h. ohne öffentliche Erschließungsflächen)⁵². Davon entfallen je etwa ein Fünftel bzw. etwa 10 ha auf die Bereiche emissionsintensives bzw. -armes verarbeitendes Gewerbe sowie Logistik, Lagerhaltung.

Der Bedarf durch in der Stadt Bamberg ansässige Unternehmen - bestehend aus Verlagerungen und Struktureffekten - beträgt insgesamt rd. 42,0 ha und macht damit vier Fünftel des errechneten Gesamtbedarfes aus. Rd. 10,5 ha bzw. ein Fünftel entfallen auf Neuansiedlungen.

6.2 FLÄCHENNACHFRAGEN UND VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN IN BAMBERG

6.2.1 Flächenanfragen

Einleitend sei nochmals angemerkt, dass eine quantitative Auswertung der Flächenanfragen an die Stadt Bamberg einen übersteigerten Flächenbedarf darstellen würde, da derartige Anfragen nicht in jedem Fall mit einem faktischen Flächenbedarf gleichzusetzen sind und zudem zumindest teilweise auch an andere Kommunen gerichtet worden sein können - wenngleich nach Auskunft der Wirtschaftsförderung Bamberg es sich Anfragen an den Standort handelt. Jedoch geben die nachfolgenden Auswertungen Hinweise auf die Bedarfe der einzelnen Nachfragergruppen in der Stadt Bamberg und deren Umfeld.

An die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg wurden im Zeitraum von Mai 2010 bis Mai 2015 - d.h. über einen Zeitraum von fünf Jahren - insgesamt 196 Anfragen für Gewerbeflächen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 169,6 ha gestellt.

Dies entspricht durchschnittlich rd. 40 Anfragen und rd. 33,9 ha Gewerbeflächenanfrage pro Jahr. In der nachfolgenden Übersicht sind die Anfragen und Flächenbedarfe nach Nachfragerkategorien dargestellt.

⁵² Der Netto-Gewerbeflächenbedarf für Bamberg bis zum Jahr 2025 nach dem GIFPRO-Standardmodell beträgt rd. 50,2 ha und unterscheidet sich somit nur unwesentlich von demjenigen des TBS-GIFPRO.



Tab. 19: Anfragen nach Gewerbeflächen

Branche	Anzahl Nachfragen		nachgefragte Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Produktion	18	9%	263.400 m ²	16%
Handwerk	22	11%	40.470 m ²	2%
Logistik	17	9%	594.500 m ²	35%
Handel, davon	49	27%	465.570 m ²	27%
<i>Großhandel</i>	4	2%	36.000 m ²	2%
<i>Kfz-Handel</i>	7	4%	35.500 m ²	2%
<i>Einzelhandel</i>	38	19%	394.070 m ²	23%
Dienstleistungen, davon	77	39%	149.805 m ²	9%
<i>soziale Dienstleistungen</i>	14	7%	29.500 m ²	2%
<i>IT-Dienstleistungen</i>	9	5%	6.710 m ²	0%
<i>Gastronomie-Dienstleist.</i>	6	3%	1.650 m ²	0%
<i>Hotellerie-Dienstleistungen</i>	4	2%	7.265 m ²	0%
<i>sonstige Dienstleistungen</i>	44	22%	104.680 m ²	6%
Sonstige	13	7%	182.420 m ²	11%
Summe	196	100%	1.696.165 m²	100%

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg

Hiervon sind nicht alle Anfragen als gewerbeflächenrelevant einzustufen, auch wenn sich die Anfragen auf gewerbliche Standorte richteten:

- Die Anfragen von Dienstleistungsbetrieben richten sich teilweise auf innenstadt-nahe Standorte bzw. erscheinen auf Grund der Angaben zu Fläche und Räumlichkeiten - in einigen Fällen - eine gewerbliche Lage nicht zu erfordern. Dies gilt auch für mehrere Anfragen der Kategorie "Sonstiges".
- Bei den Anfragen von Einzelhandelsbetrieben wurden diejenigen herausgefiltert, die sich auf Grund ihres angegebenen nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimentes konzeptionell nicht an gewerblichen, d.h. nicht integrierten Standorten ansiedeln dürfen.

Im Ergebnis verbleiben 155 Anfragen nach Gewerbeflächen und eine Nachfrage nach insgesamt 136,3 ha.

- Der anzahlbezogen größte Anteil entfällt mit rd. 39% auf Dienstleistungsbetriebe; flächenbezogen liegt der Anteil dieser Nachfragerkategorie mit rd. 11% (14,5 ha) jedoch deutlich niedriger.
- Flächenbezogen verzeichnen Logistikbetriebe mit rd. 44% (rd. 59,5 ha) den Höchstwert nachgefragter Fläche, gefolgt von Produktionsbetrieben mit rd. 19% (rd. 26,3 ha).



Tab. 20: Anfragen nach Gewerbeflächen - nur gewerbeflächenrelevante Betriebe

Branche	Anzahl Nachfragen		nachgefragte Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Produktion	18	12%	263.400 m ²	19%
Handwerk	22	14%	40.450 m ²	3%
Logistik	17	11%	594.500 m ²	44%
Handel, davon	30	19%	138.400 m ²	10%
<i>Großhandel</i>	4	3%	36.000 m ²	3%
<i>Kfz-Handel</i>	7	5%	35.500 m ²	3%
<i>Einzelhandel</i>	19	12%	66.900 m ²	5%
Dienstleistungen, davon	60	39%	144.200 m ²	11%
<i>soziale Dienstleistungen</i>	13	8%	29.300 m ²	2%
<i>IT-Dienstleistungen</i>	8	5%	6.550 m ²	0%
<i>Gastronomie-Dienstleist.</i>	1	1%	700 m ²	0%
<i>Hotellerie-Dienstleistungen</i>	2	1%	5.700 m ²	0%
<i>sonstige Dienstleistungen</i>	36	23%	101.950 m ²	7%
Sonstige	8	5%	181.600 m ²	13%
Summe	155	100%	1.362.550 m²	100%

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg; eigene Berechnungen

Rd. 45% der 155 o.g. Flächenanfragen beziehen sich auf kleine Flächen von bis zu 1.000 m². Insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, (Einzel-)Handel und Dienstleistungen fragen derartige Flächen nach. Demgegenüber verlangen rd. 40% der am Standort Bamberg interessierten Logistikbetriebe Flächen von mehr als 10.000 m²; einen relativ hohen Anteilswert verzeichnen mit rd. 17% zudem Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes.

Flächenbezogen ist der Gewerbestandort Bamberg nach den an die Wirtschaftsförderung gerichteten Anfragen insbesondere für Unternehmen der Bereiche Logistik und Produktion (= verarbeitendes Gewerbe) von Interesse. Zurückzuführen ist dies auf die (über-)regionale verkehrliche Lagegunst und auf die trimodale Verkehrsanbindung Straße, Schiene, Wasser innerhalb des Stadtgebietes (wobei zudem auch der Flughafen Nürnberg in geringer Entfernung liegt). Von o.g. Bereichen, insbesondere von Logistikunternehmen, werden zu einem relativ hohen Anteil große Flächen von mehr als 20.000 m² nachgefragt. Dieser Aspekt ist bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu berücksichtigen.



Tab. 21: Anfragen nach Gewerbeflächen - nachgefragte Flächengrößen (gewerbeflächenrelevante Betriebe)

Branche	bis 1.000 m ²		1.001 bis 5.000 m ²		5.001 bis 20.000 m ²		mehr als 20.000 m ²	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
Produktion	6	33%	4	22%	5	28%	4	17%
Handwerk	14	64%	7	32%	1	5%	0	0%
Logistik	0	0%	3	18%	7	41%	7	41%
Handel, davon	15	50%	7	23%	8	27%	0	0%
<i>Großhandel</i>	1	25%	1	25%	2	50%	0	0%
<i>Kfz-Handel</i>	1	14%	3	43%	3	43%	0	0%
<i>Einzelhandel</i>	13	68%	3	16%	3	16%	0	0%
Dienstleistungen, davon	31	52%	24	40%	5	8%	0	0%
<i>soziale Dienstleistungen</i>	8	62%	4	31%	1	8%	0	0%
<i>IT-Dienstleistungen</i>	6	75%	2	25%	0	0%	0	0%
<i>Gastronomie-Dienstleist.</i>	1	100%	0	0%	0	0%	0	0%
<i>Hotellerie-Dienstleistungen</i>	0	0%	2	100%	0	0%	0	0%
<i>sonstige Dienstleistungen</i>	16	44%	16	44%	4	11%	0	0%
Sonstige	4	50%	1	13%	1	13%	2	25%
Summe	70	45%	46	30%	16	10%	23	15%

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg; eigene Berechnungen

6.2.2 Vergabe von Gewerbeflächen

Von den an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg im Zeitraum Mai 2010 bis Mai 2015 gerichteten Anfragen konnte in 37 Fällen eine An- oder Umsiedlung in bzw. innerhalb von Bamberg erfolgen; diese vereinten eine Fläche von 125.510 m² bzw. 12,5 ha auf sich⁵³. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Flächenvergabe von 2,5 ha. Hochgerechnet auf den Zeitraum von 2015 bis Ende 2025, d.h. für einen Zeitraum von elf Jahren, würde dies einem **Netto-Flächenbedarf von rd. 27,6 ha** entsprechen.

Dieser Wert liegt erheblich unter demjenigen der modelltheoretischen Berechnungen nach TBS-GIFPRO von rd. 52,5 ha (vgl. Kap. 6.1.2) sowie demjenigen der Unternehmensbefragung von rd. 66,3 ha (vgl. Kap. 5.5). Diesbezüglich

⁵³ Anfragen von Betrieben die keine Gewerbefläche benötigen, konnten auf Grund der Datengrundlage nicht herausgefiltert werden. Jedoch ist anzunehmen, dass es sich dabei in der überwiegenden Zahl der Fälle um Betriebe mit geringen Flächenbedarfen handelt, sodass keine signifikanten Auswirkungen auf das flächenbezogene Ergebnis zu erwarten sind.

ist zu berücksichtigen, dass die Flächenvergabe in sehr hohem Maße vom kurzfristig verfügbaren Flächenangebot - quantitativ wie qualitativ - abhängig ist (vgl. Einleitung zu Kap. 4); der - im Vergleich zu den modelltheoretischen Berechnungen - geringe Wert deutet vor allem auf ein entsprechendes Defizit seitens der Stadt Bamberg hin; zudem erfolgt die Flächenvergabe auch am privaten Markt. Vor diesem Hintergrund wird beim Vergleich von Flächenangebot zu Flächennachfrage (vgl. Kap 8) der ermittelte Wert der durchschnittlich jährlich vergebenen Fläche - durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg - nicht weiter berücksichtigt.

Tab. 22: Erfolgreiche An-/ Umsiedlungen

Branche	Anzahl erfolgreich an-/ umgesiedelt		nachgefragte Fläche erfolgreich an-/ umgesiedelt		Anteil erfolgreiche An-/ Umsiedlungen an Anfragen insgesamt	
	absolut	relativ	absolut	relativ	Anzahl	Fläche
Produktion	1	3%	75.000 m ²	60%	6%	28%
Handwerk	2	5%	1.000 m ²	1%	9%	2%
Logistik	2	5%	12.500 m ²	10%	12%	2%
Handel, davon	9	24%	20.790 m ²	17%	18%	4%
<i>Großhandel</i>	1	3%	20.000 m ²	16%	25%	56%
<i>Kfz-Handel</i>	0	0%	0 m ²	0%	0%	0%
<i>Einzelhandel</i>	8	22%	790 m ²	1%	21%	0%
Dienstleistungen, davon	20	54%	16.000 m ²	13%	26%	11%
<i>soziale Dienstleistungen</i>	7	19%	7.400 m ²	6%	50%	25%
<i>IT-Dienstleistungen</i>	2	5%	500 m ²	0%	22%	7%
<i>Gastronomie-Dienstleistungen</i>	1	3%	150 m ²	0%	17%	9%
<i>Hotellerie-Dienstleistungen</i>	0	0%	0 m ²	0%	0%	0%
<i>sonstige Dienstleistungen</i>	10	27%	7.950 m ²	6%	23%	8%
Sonstige	3	8%	220 m ²	0%	26%	11%
Summe	37	100%	125.510	100%	19%	7%

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg; eigene Berechnungen

6.3 BEDARF AN GEWERBLICHEN FLÄCHEN IN BAMBERG BIS 2025 - ERGEBNIS

Auf Grundlage der Ergebnisse der modelltheoretischen Berechnung (TBS-GIFPRO, vgl. Kap. 6.1.2) besteht in Bamberg bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an gewerblichen Flächen von rd. 52,5 ha netto (d.h. ohne öffentliche Erschließungsflächen o.Ä.); der Be-



bedarf an gewerblichen Flächen nach der Unternehmensbefragung beträgt rd. 66,3 ha (vgl. Kap. 5.5).

Weiterhin zeigt ein Vergleich nach einzelnen Betriebsgruppen, dass die seitens der Unternehmen kurz- bis mittelfristig geäußerten Bedarfe - hochgerechnet bis 2025 - i.d.R. etwas geringer oder etwa gleich denen der modelltheoretischen Berechnung aus Verlagerungen und Struktureffekten, d.h. durch die in Bamberg ansässigen Unternehmen errechneten Bedarfe, sind. Eine Ausnahme stellt der Bereich Logistik und Lagerhaltung dar: Der seitens der Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Großhandel geäußerte, bis 2025 hochgerechnete Bedarf von rd. 34,0 ha liegt absolut betrachtet rd. 24,9 ha über dem im TBS-GIFPRO; für die entsprechende Betriebsgruppe Logistik, Lagerhaltung durch Verlagerungen und Struktureffekt liegt dieser Bedarf bei lediglich rd. 9,1 ha.

Tab. 23: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO und Unternehmensbefragung (Nettobaufflächen)

Betriebsgruppe	Flächenbedarf TBS-GIFPRO	davon Verlagerungen + Struktureffekt	Flächenbedarf Befragung	Diff. TBS-GIFPRO (Verlag.+ Struktureffekt) zu Befragung
verarbeitendes Gewerbe	21,8 ha	17,9 ha	17,3 ha	-0,6 ha
Baugewerbe	6,3 ha	6,0 ha	4,7 ha	-1,3 ha
Logistik, Lagerhaltung	9,9 ha	9,1 ha	34,0 ha	24,1 ha
Forschung, Entwicklung, Medien	0,4 ha	0,2 ha	1,4 ha	1,2 ha
Kfz-Handel, Einzelhandel	6,1 ha	2,9 ha	5,7 ha	2,8 ha
Dienstleistungen	8,2 ha	5,9 ha	3,2 ha	-2,7 ha
Summe (gerundet)	52,5 ha	42,0 ha	66,3 ha	24,3 ha

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Bundesagentur für Arbeit sowie Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, September/ Oktober 2015

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Unternehmensbefragung wird dem in der modelltheoretischen Berechnung ermittelten Bedarf von rd. 52,5 ha ein Zuschlag von rd. 24,1 ha erteilt, der auf einem um diesen Wert höheren, seitens der Unternehmen geäußerten Bedarf für Logistik und Lagerflächen basiert. Damit werden die modelltheoretischen Flächenbedarfsberechnungen nach TBS-GIFPRO mit den Ergebnissen der Unternehmensbefragung, d.h. der

stadtspezifischen Nachfragesituation, unterlegt. Im Ergebnis wird der Bedarf an gewerblichen Flächen in Bamberg bis 2025 auf Basis der modelltheoretischen Berechnungen und der Unternehmensbefragung mit rd. 76,6 ha netto (d.h. ohne öffentliche Erschließungsflächen) angesetzt.

Diesbezüglich sei angemerkt, dass auch bei Gegenüberstellung der Flächenanfragen (vgl. Kap. 6.2.1) und der Ergebnisse der modelltheoretischen Flächenbedarfsberechnung (vgl. Kap. 6.1.2) zwischen dem Bereich Logistik inkl. Großhandel (Flächennachfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg) bzw. der Logistik/ Lagerhaltung (Bedarfsberechnung) eine sehr hohe absolute Differenz besteht: Einem TBS-GIFPRO-Flächenbedarf bis 2025 von rd. 9,1 ha steht eine Flächennachfrage von rd. 63,1 ha gegenüber. Bei den sonstigen Betriebsgruppen nach TBS-GIFPRO betragen die Differenzen - soweit vergleichbar - jeweils deutlich weniger als 10 ha. Eine (weitere) Ausnahme ist für den Bereich Kfz-Handel, Einzelhandel festzustellen, in dem die nachgefragten Flächen (ebenfalls) sehr deutlich über dem modelltheoretisch ermittelten Flächenbedarf liegen. Hierzu sei jedoch angemerkt, dass Einzelhandelsflächen, soweit es sich um nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel handelt, innerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder an sonstigen integrierten Standorten bzw. in Sondergebieten ansiedeln sollte - d.h. nicht in GE- oder GI-Gebieten.

Tab. 24: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO und Anfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg (Nettobauflächen)

Betriebsgruppe	Flächenbedarf TBS-GIFPRO	Flächenanfragen	Diff. TBS-GIFPRO zu Flächenanfragen
verarbeitendes Gewerbe bzw. Produktion	21,8 ha	26,3 ha	-4,5 ha
Baugewerbe bzw. Handwerk	6,3 ha	4,0 ha	2,3 ha
Logistik, Lagerhaltung bzw. Logistik/ Großhandel	9,9 ha	63,1 ha	-53,2 ha
Kfz-Handel, Einzelhandel	6,1 ha	43,0 ha	-36,9 ha
Dienstleistungen inkl. Forschung, Entwicklung, Medien	8,2 ha	15,0 ha	-7,8 ha
Summe (gerundet)	52,5 ha	151,4 ha	-98,9 ha

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Bundesagentur für Arbeit sowie Gewerbeflächenanfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg



Da - wie eingangs dieses Kapitels bereits erläutert - eine quantitative Auswertung der Flächennachfragen an die Stadt Bamberg einen übersteigerten Flächenbedarf darstellen würde, unterschätzt der nach TBS-GIFPRO für die einzelnen Betriebsgruppen ermittelte Flächenbedarf den tatsächlichen Flächenbedarf i.d.R. nicht. Im Bereich Logistik/ Lagerhaltung erscheint auf Grund der an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg gerichteten Flächennachfragen das Flächenpotenzial jedoch größer als in der modelltheoretischen Bedarfsberechnung ermittelt. **Vor diesem Hintergrund ist der auf Grundlage der Ergebnisse der Unternehmensbefragung basierende Bedarf an gewerblichen Flächen in Bamberg bis 2025 von insgesamt rd. 76,6 ha netto gerechtfertigt.**

Differenziert nach einzelnen Nachfragerkategorien sind für den Flächenbedarf von rd. 76,6 ha netto die folgenden Flächenbedarfe zu verzeichnen:

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe: 11,5 ha
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe: 10,3 ha
- Baugewerbe: 6,3 ha
- Logistikgewerbe: 34,0 ha
- Forschung/ Entwicklung/ Medien: 0,4 ha
- Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Kfz-Handel: 6,1 ha
- Wirtschaftsnaher Dienstleistungen: 4,4 ha
- Sonstige Dienstleistungen: 3,8 ha



Die Aufteilung der o.g. Flächennachfrage gemäß dem TBS-GIFPRO-Modell auf die unterschiedlichen Standortqualitäten erfolgt gemäß der folgenden Tabelle.

Tab. 25: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien

Nachfrager	einfaches Gewerbegebiet	Logistikstandort	höherwertiges Gewerbegebiet	Einzelhandelsstandort	Standort für prod. Handwerk	Bürostandort
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	80%				20%	
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe			60%		20%	20%
Baugewerbe	80%				20%	
Logistik/ Lagerhaltung		100%				
Forschung, Entwicklung, Medien			50%			50%
Kfz-Gewerbe, Einzelhandel	10%			90%		
wirtschaftliche Dienstleistungen			90%			10%
sonstige Dienstleistungen			90%			10%

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik

Gemäß der ermittelten Nachfrage dieser Gruppen teilt sich die Flächennachfrage wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt auf. Der größte Anteil bezieht sich mit rd. 44% bzw. 34,0 ha Nettobaufläche auf Logistikstandorte. Weitere 19% (14,8 ha) bzw. 18% (rd. 13,7 ha) Nettobaufläche entfallen auf einfache Gewerbegebiete bzw. höherwertige Gewerbegebiete. Insgesamt entfallen auf diese drei Gebietskategorien gut vier Fünftel des gesamten Bedarfes an gewerblichen Flächen in Bamberg bis 2025.



Tab. 26: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und Gebietskategorien (Nettobauland in ha; gerundete Werte)

Nachfrager	einfaches Gewerbegebiet	Logistikstandort	höherwertiges Gewerbegebiet	Einzelhandelsstandort	Standort für prod. Handwerk	Bürostandort
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	9,2				2,3	
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe			6,2		2,1	2,1
Baugewerbe	5,0				1,3	
Logistik/ Lagerhaltung		34,0				
Forschung, Entwicklung, Medien			0,2			0,2
Kfz-Gewerbe, Einzelhandel	0,6			5,5		
wirtschaftliche Dienstleistungen			3,9			0,4
sonstige Dienstleistungen			3,4			0,4
Nettobedarf	14,8	34,0	13,7	5,5	5,6	3,1

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik; Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Weiterhin ist nach Angaben der Stadt Bamberg noch ein latenter Bedarf an gewerblichen Flächen in einer Größenordnung von rd. 13,8 ha netto zu verzeichnen⁵⁴. Dieser resultiert aus Betriebsstandorten,

- die sich nicht in das Standortumfeld - z.B. Wohnen - einfügen und ein erhöhtes Konfliktpotenzial - z.B. durch Lärmemissionen - aufweisen,
- die demzufolge perspektivisch in ihrem Fortbestand - insbesondere bei Veränderungen/ Fortentwicklungen - gefährdet sind und/ oder
- deren Verlagerung aus stadtplanerischer/ -entwicklerischer Sicht sinnvoll ist.

Der Bedarf an gewerblichen Flächen bis zum Jahr 2025 beträgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der modelltheoretischen Berechnung und der Unternehmensbefragung sowie des latenten Flächenbedarfes somit rd. 90,4 ha.

⁵⁴ Dieser Bedarf sowie die möglichen sinnvollen Nachnutzungen der einzelnen Standorte und die erforderlichen Gebietskategorien der Betriebe mit latenten Verlagerungsbedarf sind zwischen der Stadt Bamberg und dem Büro Dr. Acocella noch im Detail abzustimmen.

7 ANGEBOTSANALYSE

Wie in Kap. 1 bereits dargelegt wird, stellt ein hinreichendes und vielfältiges Angebot von rasch verfügbaren und leicht realisierbaren - sowie planungsrechtlich gesicherten - Industrie- und Gewerbeflächen eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik dar. Dieses Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen muss vor dem Hintergrund unterschiedlicher Standortanforderungen der Wirtschaftszweige und Unternehmen hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage und Ausstattung ausreichend differenziert sein. Es muss kurzfristige Reaktionen auf betriebliche Problemlagen sowie Ansiedlungsinteressen von außerhalb entsprechend der Konzeption der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg ermöglichen.

7.1 ANGEBOT AN POTENZIELLEN GWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUANTITATIVER ASPEKT

Das Angebot an potenziellen gewerblichen Bauflächen in Bamberg, das seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg zum 12.08.2015 aufgelistet wurde, ist nach unterschiedlichen Kategorien differenziert:

- Bei der "denkbaren Nutzung" wird unterschieden nach GE-, MI- und SO-Gebiet.
- Hinsichtlich der Verfügbarkeit wird differenziert nach
 - sofort verfügbaren, d.h. auf dem Markt befindlichen Flächen,
 - mittelfristig verfügbaren, d.h. in einem Zeitraum von einem bis fünf Jahren auf den Markt befindlichen Flächen,
 - langfristig verfügbaren, d.h. frühestens nach mehr als fünf Jahren auf dem Markt befindlichen Flächen.
- Weiterhin wird bezüglich der Realisierbarkeit unterschieden:
 - Bei einfacher Realisierbarkeit kann auf der Fläche innerhalb von bis zu fünf Jahren ein Flächenkauf und/ oder ein Bauvorhaben realisiert werden.
 - Bei mittlerer Realisierbarkeit kann auf der Fläche in mehr als fünf Jahren ein Flächenkauf und/ oder ein Bauvorhaben realisiert werden.
 - Bei schwerer Realisierbarkeit kann auf der Fläche ein Flächenkauf und/ oder ein Bauvorhaben frühestens nach fünf Jahren realisiert werden; Gründe können fehlende Erschließungsstraßen, Grünflächen oder eine durchmischte Eigentümerstruktur sein.



Die nachfolgende Tabelle zeigt das Angebot potenzieller Gewerbeflächen differenziert nach den o.g. Merkmalen, wobei zusätzlich noch die Eigentumsverhältnisse mit dargestellt werden. Dabei wurden zwischenzeitlich erfolgte Flächennutzungen, die auf Grund aktueller vor-Ort-Begehungen festgestellt wurden, sowie feststehende zukünftige Flächennutzungen berücksichtigt, d.h. die entsprechenden Flächen herausgerechnet⁵⁵. Zudem wurde die Potenzialfläche Gutenbergstraße nicht berücksichtigt, da sich diese im Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes von Muna/ Schießplatz befindet. Weiterhin wurde bei einer Fläche - Kronacher Straße (Ost) die Realisierbarkeit auf Grund der nicht geklärten Erschließung auf "schwer" geändert.

Tab. 27: Angebot an gewerblichen Flächen in Bamberg unter Berücksichtigung der Verfüg- und Realisierbarkeit

Verfügbarkeit	Realisierbarkeit	Fläche	davon Eigentum Stadt	davon für GE	davon für MI	davon für SO
sofort	einfach	1,9 ha	1,8 ha	1,9 ha		
sofort	mittel	0,4 ha		0,4 ha		
sofort	schwer	2,4 ha	2,4 ha	2,4 ha		
mittelfristig	mittel	9,1 ha	6,1 ha	3,6 ha	1,8 ha	3,7 ha
mittelfristig	schwer	2,6 ha		2,6 ha		
langfristig	einfach	0,7 ha		0,7 ha		
langfristig	schwer	76,6 ha	21,4 ha	72,9 ha	0,7 ha	3,0 ha
Summe		93,9 ha	31,8 ha	84,7 ha	2,5 ha	6,7 ha

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg

Von insgesamt rd. 93,9 ha potenzieller gewerblicher Baufläche stehen somit nur rd. 1,9 ha bzw. 2% für sofortige Ansiedlungen bzw. Verlagerungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um drei Flächen mit rd. 0,5 bis 0,9 ha.

Eine sofortige oder mittelfristige Verfügbarkeit und eine mittlere, d.h. zumindest langfristig gegebene Realisierbarkeit weisen weitere rd. 9,6 ha bzw. rd. 10% der potenziellen gewerblichen Flächen auf, wobei

- knapp zwei Drittel sich ausschließlich in städtischem Eigentum befinden und
- gut 40% aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg als GE-Gebiet nutzbar bzw. einzustufen ist.

Insgesamt handelt es sich um Flächen mit rd. 0,4 ha bis 3,7 ha.

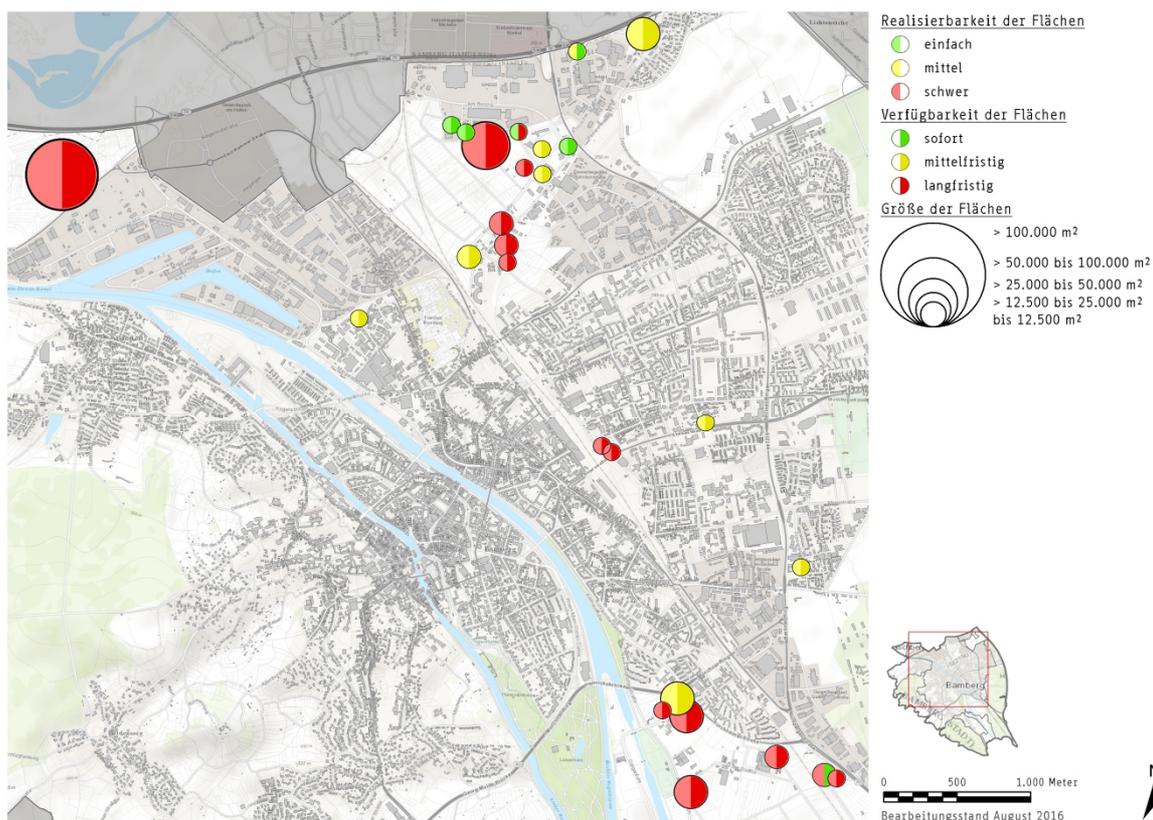
⁵⁵ Nicht berücksichtigt werden die Potenzialflächen Böttgerstraße, auf der zum Begehungszeitpunkt eine Bautätigkeit festgestellt wurde, Flechtner Hallen, da hier der Abzweiger der Kronacher Straße zur Coburger Straße gebaut wurde, und Nürnberger Straße, die auf Grund der ICE-Strecke durch Bamberg nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Der überwiegende Teil der potenziellen gewerblichen Flächen, rd. 82,4 ha bzw. rd. 88%, weist eine langfristige Verfügbarkeit und/ oder eine schwere Realisierbarkeit auf; für rd. 76,6 ha bzw. rd. 82% der potenziellen gewerblichen Flächen treffen beide Aspekte zu. Dabei handelt es sich um Flächen mit rd. 0,5 ha bis 52,9 ha.

7.2 ANGEBOT AN POTENZIELLEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUALITATIVER ASPEKT

Nachfolgend werden die seitens der Wirtschaftsförderung aufgelisteten potenziellen gewerblichen Flächen (Stand 12.08.2015) hinsichtlich ihrer Eignung für bestimmte Nachfragerkategorien analysiert. Die räumliche Verteilung, die klassifizierten Größen sowie die Bewertung der Realisierbarkeit und Verfügbarkeit der Flächen sind in Karte 11 dargestellt.

Karte 11: Räumliche Verteilung, klassifizierte Größen sowie Realisierbarkeit und Verfügbarkeit der potenziellen gewerblichen Flächen



Quelle: Stadt Bamberg/ Wirtschaftsförderung Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community



Bei der Analyse wird sowohl Bezug auf Verkehrsanbindung und benachbarte Nutzungen als auch auf Hemmnisse und Restriktionen hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der Fläche an sich genommen⁵⁶.

7.2.1 Am Börstig

Im Gewerbegebiet Am Börstig existieren zwei potenzielle gewerbliche Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung sofort verfügbar und einfach zu realisieren sind. Die Grundstücksgrößen der beiden Flächen, die sich innerhalb des Gewerbegebietes in südwestlicher Randlage befinden, betragen rd. 0,57 ha bzw. 0,46 ha. Das Gewerbegebiet Am Börstig wird durch großteiliges Gewerbe (v.a. Bosch) geprägt, wobei in der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden potenziellen Gewerbeflächen kleinteilige gewerbliche Strukturen zu verzeichnen sind (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 4.1). Nach Westen schließen Kleingärten, nach Süden Landwirtschaftsflächen an. Die Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz besteht mittels des Berliner Ringes und der nahegelegenen Anschlussstelle Bamberg der Bundesautobahn A 70.

Auf Grund der vergleichsweise kleinen Grundstücksgrößen und der Umgebungsstrukturen eignen sich die beiden Flächenpotenziale insbesondere für kleinere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (einfaches Gewerbegebiet) oder des Baugewerbes (Standort für prod. Handwerk).

7.2.2 Kronacher Straße

Innerhalb des Gewerbegebietes Kronacher Straße bzw. in dessen Umfeld befinden sich insgesamt sechs potenzielle gewerbliche Flächen.

- Davon weist eine Fläche mit rd. 0,88 ha eine sofortige Verfügbarkeit und einfache Realisierbarkeit auf.
- Bei einer weiteren Fläche mit rd. 0,74 ha wäre die Realisierbarkeit ebenfalls einfach, jedoch besteht auf Grund der zahlreichen Eigentümer nur eine langfristige Verfügbarkeit.
- Zwei Flächen mit rd. 0,86 ha bzw. 0,72 ha weisen eine mittlere Verfügbarkeit und Realisierbarkeit, z.B. auf Grund mehrerer Eigentümer, auf.

⁵⁶ Grundlagen für die Bewertung sind sowohl eigene Vor-Ort-Begehungen als auch die Flächensteckbriefe des gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Bamberg.

- Weitere zwei Flächen mit rd. 7,04 ha bzw. 0,75 ha (Kronacher Straße West) weisen auf Grund zahlreicher Eigentümer bzw. des Fehlens eines Bebauungsplanes eine langfristige Verfügbarkeit und schwere Realisierbarkeit auf.

Die o.g. Flächen werden derzeit überwiegend als Landwirtschafts- und Grünflächen genutzt, z.T. befinden sich Kleingärten darauf. Bei den benachbarten Nutzungen handelt es sich um kleinteiliges Gewerbe entlang der Kronacher Straße bzw. großteiliges Gewerbe entlang der Straße Am Börstig im Norden. V.a. nach Westen schließen weitere Landwirtschaftsflächen an. Die Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz besteht mittels des Berliner Ringes und der nahegelegenen Anschlussstelle Bamberg der Bundesautobahn A 70.

Auf Grund der Umgebungsnutzungen und der Flächengröße eignen sich die o.g. Flächen mit Ausnahme der Fläche Kronacher Straße (West) für Betriebe, die ein einfaches oder auch höherwertiges Gewerbegebiet benötigen, sowie als Standort für produzierendes Handwerk.

Die Fläche Kronacher Straße (West) mit rd. 7,79 ha ist hingegen zum einen als Belegungsfläche und zum anderen im Management-Plan zum Welterbe-Erhalt von Bamberg als Gärtnerfläche eingestuft. Zudem wird bereits im gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bamberg auf die Schutzbedürftigkeit der zusammenhängenden Gärtnerflächen in diesem Bereich und auf die Möglichkeit der Realisierbarkeit neuer Gewerbeflächen nach Abzug des amerikanischen Militärs hingewiesen⁵⁷. Vor diesem Hintergrund wird diese Fläche bei der nachstehenden Übersicht nicht berücksichtigt.

7.2.3 Kronacher Straße (Nord)

Im Gewerbegebiet an der nördlichen Kronacher Straße befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 0,45 ha, die eine sofortige Verfügbarkeit und - auf Grund der Eigentümerstruktur - mittlere Realisierbarkeit aufweist. Hinsichtlich der aktuellen Nutzung ist die Fläche als Grünfläche einzuordnen. Bei den Nachbarschaftsnutzungen handelt es sich um klein- bis größerteilige gewerbliche Nutzungen

⁵⁷ Vgl. Stadt Bamberg (Hrsg.): Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept - Flächensteckbriefe, Bamberg/ Dortmund 2011, S. 98f.



(u.a. produzierendes Gewerbe, Logistik, Kfz-Handel). Im Norden grenzt die BAB 70 an die Fläche an. Diese ist über den Berliner Ring in Kürze erreichbar.

Auf Grund der Umgebungsnutzungen und der geringen Größe ist die Fläche insbesondere für Nutzer eines einfachen oder höherwertigen Gewerbegebietes oder des produzierenden Handwerks geeignet.

7.2.4 Kronacher Straße (Ost)

Nördlich an das Gewerbegebiet - am nördlichen Ende der Kronacher Straße - anschließend befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit einer Größe von rd. 2,64 ha, die - auf Grund eines privaten Eigentümers - aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg eine mittelfristige Verfügbarkeit und eine mittlere Realisierbarkeit aufweist. Die Fläche selbst stellt derzeit eine Grünfläche mit lockerem Baumbestand dar. Westlich der Fläche schließen an der Kronacher Straße gelegene gewerbliche Nutzungen an, unmittelbar nördlich der Fläche verläuft die Bundesautobahn A 70. Südlich der Fläche befindet sich jedoch Wohnbebauung, die hinsichtlich einer zukünftigen gewerblichen Nutzung gewisse Einschränkungen erfordert. Zudem ist die verkehrliche Erschließung ungeklärt, weshalb aus gutachterlicher Sicht eine schwere Realisierbarkeit vorliegt.

Vor diesem Hintergrund bietet sich die Fläche insbesondere für emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe an (höherwertiges Gewerbegebiet), wengleich die benachbarten gewerblichen Nutzungen an der nördlichen Kronacher Straße tendenziell einem einfachen Gewerbegebiet entsprechen.

7.2.5 Gundelsheimer Straße

Entlang der Gundelsheimer Straße befinden sich - südwestlich des Gewerbegebietes Kronacher Straße gelegen - vier potenzielle gewerbliche Flächen:

- Davon weist eine Fläche mit einer Größe von rd. 1,44 ha - auf Grund der Eigentümerstruktur - eine mittelfristige Verfügbarkeit und eine mittlere Realisierbarkeit auf. Bei dieser Fläche, die westlich an das südliche Ende der Gundelsheimer Straße anschließt, handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nordwestlich grenzen die Kronacher Straße und südwestlich die Bahnlinie sowie die Coburger Straße an.

- Drei weitere Flächen mit rd. 1,34 ha, 0,92 ha und 1,86 ha befinden sich etwas nordöstlich der o.g. Fläche entlang der Gundelsheimer Straße. Die Flächen befinden sich im privaten Besitz und werden derzeit als Gärtnereiflächen (z.T. mit Gebäudebestand) genutzt; demzufolge sind sie nur langfristig verfügbar und weisen eine schwere Realisierbarkeit auf.

Die Umgebungsnutzungen der o.g. Flächen sind Landwirtschaftsflächen (nordwestlich der Kronacher Straße sowie südöstlich beidseitig des Kammermeisterweges), Brachflächen (ehemaliger Loksuppen östlich der Gundelsheimer Straße) sowie aufgelockerte Wohnbebauung und Gärtnereigelände (entlang der Gundelsheimer Straße). Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz besteht über die Kronacher Straße und den Berliner Ring oder die Hallstadter Straße an die Bundesautobahn A 70.

Aus gutachterlicher Sicht sind die o.g. Flächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne eines Gewerbegebietes auf Grund

- ihrer und der im Umfeld bestehenden derzeitigen Nutzungen - Gärtnereibetriebe und -flächen, landwirtschaftliche Flächen, Wohnen - und
 - der abseitigen Lage auch zum Gewerbegebiet Kronacher Straße
- nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Weiterhin wird im gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bamberg darauf verwiesen, dass die o.g. Flächen auf Grund der Nutzungs-/ Besitzstrukturen zum Großteil eine sehr niedrige Entwicklungspriorität aufweisen und bei Abzug des amerikanischen Militärs und daraus entstehender neuer Flächenpotenziale neu zu bewerten sind⁵⁸. Vor diesem Hintergrund werden diese Flächen bei der nachstehenden Übersicht nicht berücksichtigt.

7.2.6 Pfisterbrücke/ Annastraße

Nordwestlich des Kreuzungsbereiches Annastraße/ Starkenfeldstraße befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 1,13 ha, deren Verfügbarkeit und Realisierbarkeit auf Grund der evtl. teilweisen Inanspruchnahme für den Bahnausbau und der Eigentümerverhältnisse als langfristig bzw. schwer eingeschätzt bezeichnet werden kann. Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen als Parkplatz (im Norden) sowie als Gärtnerei (im Süden) genutzt. Im Westen grenzt die Bahnlinie an, im Süden

⁵⁸ Vgl. Stadt Bamberg (Hrsg.): Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept - Flächensteckbriefe, Bamberg/ Dortmund 2011, S. 94ff.



die Starkenfeldstraße, im Osten die Annastraße und im Norden die Pödeldorfer Straße. Östlich entlang der Annastraße befindet sich Wohnbebauung, nördlich der Pödeldorfer Straße nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sowie ebenfalls Wohnbebauung. Südlich der Fläche (und der Starkenfeldstraße) sind Kleingärten sowie Bahnanlagen zu verzeichnen. Der Bahnhof Bamberg befindet sich in geringer Entfernung von rd. 700 Metern; eine Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz besteht mittels der Starkenfeldstraße bzw. der St 2281 an die A 73 (Anschlussstelle Bamberg Ost) in einer Entfernung von rd. drei Kilometern.

Auf Grund der benachbarten (Wohn-)Nutzungen und der Nähe zum Bahnhof Bamberg (und damit auch der Bamberger Innenstadt) erscheint eine gewerbliche Nutzung der Fläche allenfalls durch wirtschaftliche oder sonstige Dienstleistungen adäquat. Vorrangig sollte die Fläche jedoch für weitere Wohnnutzungen verwendet werden.

7.2.7 Starkenfeldstraße

Nordöstlich des Kreuzungsbereiches Starkenfeldstraße/ Hartmannstraße befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 1,10 ha, die - auf Grund der derzeit fehlenden verkehrlichen Erschließung - eine mittelfristige Verfügbarkeit und eine mittlere Realisierbarkeit aufweist. Die Fläche wird aktuell als Grünfläche genutzt. Nördlich der Fläche befindet sich die bayerische Bereitschaftspolizei, südlich der Fläche (und der Starkenfeldstraße) dominiert Wohnbebauung. Östlich der Fläche sind gewerbliche Nutzungen, insbesondere nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, angesiedelt, westlich der Fläche ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit Büroflächen und Wohnen vorzufinden. Eine Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz besteht mittels der Starkenfeldstraße bzw. der St 2281 an die A 73 (Anschlussstelle Bamberg Ost) in einer Entfernung von etwas mehr als zwei Kilometern.

Auf Grund der benachbarten Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erscheint eine gewerbliche Nutzung der Fläche durch wirtschaftliche oder sonstige (Dienstleistungs-)Nutzungen und/ oder durch Einzelhandel adäquat. Jedoch stellen auch Wohnnutzungen eine Alternative dar.

7.2.8 Siemensstraße

Unmittelbar westlich des Kreuzungsbereiches Boveristraße/ Siemensstraße befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 0,72 ha und einer - auf Grund der

Eigentümerstruktur - mittelfristigen Verfügbarkeit und mittleren Realisierbarkeit. Die Fläche weist derzeit eine Unternutzung als Abstellplatz für LKW u.Ä. auf. Nördlich der Fläche sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt, östlich und südlich der Fläche sind Wohnnutzungen zu verzeichnen. Eine Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz besteht mittels der Geisfelder Straße und des Berlinger Ringes an die nahegelegene B 22.

Auf Grund der benachbarten Wohnnutzungen erscheinen auf der Fläche, die eine sehr gute Verkehrsanbindung aufweist, vorrangig Dienstleistungsnutzungen oder emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe als adäquat. Desgleichen stellen Wohnnutzungen eine Entwicklungsalternative dar.

7.2.9 Tännig

Unmittelbar südwestlich des Kreuzungsbereiches Forchheimer Straße/ B 22 befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit insgesamt rd. 3,24 ha. Davon befinden sich rd. 2,42 ha als Grünfläche in städtischem Eigentum und stehen daher sofort zur Verfügung; auf Grund der Überlegungen für ein Messegelände an diesem Standort ist die Realisierbarkeit für andere gewerbliche Nutzungen derzeit schwierig. Weitere 0,83 ha befinden sich in privatem Besitz und werden aktuell als Stellplatz für die nahegelegene Brose-Arena genutzt; die Verfügbarkeit wird daher als langfristig eingestuft. An die Gesamtfläche grenzen nördlich, westlich und südlich Landwirtschafts- und Grünflächen, teils auch Kleingärten, an. Östlich der Fläche befindet sich der südliche Teilbereich des Gewerbegebietes Gutenbergstraße mit Einzelhandel, Spielhalle, öffentlichen Einrichtungen (z.B. Hauptzollamt) und Logistik. Der Standort weist auf Grund der unmittelbaren Lage an der B 22 eine sehr gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz auf und stellt den südlichen Ortseingang von Bamberg - für Fahrzeuge von der Bundesautobahn A 73 kommend - dar.

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für verschiedene gewerbliche Nutzungen, wobei auf Grund der Stadteingangsfunktion eine Ausgestaltung als Dienstleistungs-/ Bürostandort oder als höherwertiger Gewerbebestandort als adäquat erscheint.

7.2.10 An der Forchheimer Straße

Unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches Forchheimer Straße/ Galgenfuhr befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 3,95 ha. Auf Grund der derzei-



tigen Nutzung als städtisches Gartenamt bzw. Bundessortenamt erscheint nur eine langfristige Verfügbarkeit und schwere Realisierbarkeit möglich. An die Fläche grenzen im Süden und Westen Landwirtschafts- und Gärtnereiflächen an. Im Nordosten befindet sich Wohnbebauung und im Nordwesten Kleingärten. Die Anbindung an das (über)regionale Straßennetz ist auf Grund der nur rd. 100 Meter nördlich verlaufenden B 22 (Münchner Ring) sehr gut.

Die Entwicklung der o.g. Fläche erscheint auf Grund der derzeitigen Nutzung auch langfristig problematisch; zudem besteht kein räumlicher Zusammenhang mit anderen gewerblich genutzten Bereichen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche bei der nachstehenden Übersicht nicht berücksichtigt.

7.2.11 Forchheimer Straße

Südlich der Forchheimer Straße und unmittelbar südöstlich der Brose-Arena befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche - derzeitige Grünfläche - mit rd. 2,05 ha. Auf Grund der zahlreichen Eigentümer weist die Fläche eine langfristige Verfügbarkeit und eine schwere Realisierbarkeit auf. Neben der Brose-Arena grenzen im Süden Kleingärten und Landwirtschaftsflächen sowie im Norden ein Parkplatz der Brose-Arena an. Unmittelbar östlich der Fläche verläuft die Bahnlinie. Die Anbindung an das (über)regionale Straßennetz ist auf Grund der nur rd. 400 Meter entfernten B 22 sehr gut.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Brose-Arena eignet sich die Fläche in besonderem Maße für Dienstleistungsnutzungen ("Bürostandort").

7.2.12 In der Südflur

Im westlichen Teil der Straße In der Südflur befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 3,34 ha, die derzeit als Gärtnerei- und Landwirtschaftsfläche genutzt wird. Westlich und östlich grenzen Landwirtschaftsflächen an die Fläche an, im Süden zudem Kleingärten. Unmittelbar westlich und östlich der Fläche befinden sich gewerbliche Nutzungen (Gartenbau, Baugewerbe). Die verkehrliche Anbindung der Fläche erfolgt über nicht für ein größeres Verkehrsaufkommen geeignete Straßen (In der Südflur, Am Sendelbach).

Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der Fläche ist zu beachten, dass diese in der engeren Wasserschutzzone liegt. Zudem besteht kein räumlicher Zusammenhang mit anderen größeren gewerblich genutzten Bereichen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche bei der nachstehenden Übersicht nicht berücksichtigt.

7.2.13 Galgenfuhr

Südwestlich des Kreuzungsbereiches Münchner Ring/ Forchheimer Straße befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 4,21 ha, die - soweit im städtischen Besitz - eine mittelfristige Verfügbarkeit und eine mittlere Realisierbarkeit (rd. 3,69 ha) bzw. - soweit in Privatbesitz - eine langfristige Verfügbarkeit und eine schwere Realisierbarkeit aufweist (rd. 0,52 ha). Die Fläche wird derzeit als Landwirtschafts- und Gärtnereifläche sowie durch Kleingärten genutzt. Südlich der Fläche sind weitere Gärtnerei- und Landwirtschaftsflächen festzustellen, im Westen der Fläche verläuft, abgesetzt durch einen breiteren Grünstreifen, der Main-Donau-Kanal. Nördlich und östlich der Fläche erstreckt sich - jenseits des Münchner Ringes bzw. der Forchheimer Straße - Wohnbebauung. Die Anbindung an das (über)regionale Straßennetz ist mittels der unmittelbar nördlich der Fläche verlaufenden B 22 (Münchner Ring) sehr gut.

Auf Grund der benachbarten Wohnbebauung, der sehr guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Lage nahe des Main-Donau-Kanales eignet sich die Fläche vorrangig für Dienstleistungsnutzungen ("Bürostandort").

7.2.14 Jäckstraße

Am nördlichen Ende der Jäckstraße befindet sich eine potenzielle gewerbliche Fläche mit rd. 0,61 ha, die auf Grund ihrer nicht geklärten Erschließung als mittelfristig verfügbar und von mittlerer Realisierbarkeit eingestuft wird. Die Fläche dient derzeit überwiegend als Lager- und Parkplatz und ist deutlich untergenutzt. Östlich und südlich der Fläche schließen sich innerhalb des Gewerbegebietes Lichtenhaidestraße gewerbliche Nutzungen an. Nordwestlich der Fläche befindet sich der Bamberger Hafen und nördlich der Fläche der Bereich Laubanger mit hoher Einzelhandelsdurchdringung. Die Anbindung an das (über)regionale Straßennetz ist über die Magazinstraße und die Hallstadter Straße an die Bundesautobahn A 70 in rd. drei Kilometer Entfernung gegeben.



Auf Grund der Umgebungsnutzungen und der vergleichsweise geringen Größe eignet sich die Fläche vorrangig für kleinere bis mittlere Betriebe des produzierenden Gewerbes oder des (produzierenden) Handwerkes.

7.2.15 Nördlich der B 26

Unmittelbar westlich der Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 70 befindet sich nördlich der B 26 und südlich der Bundesautobahn A 70 eine potenzielle Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von rd. 52,91 ha. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Angrenzende Nutzungen sind - neben den beiden o.g. Verkehrsachsen - insbesondere Grün- und Landwirtschaftsflächen. Die Fläche ist auf Grund der gemischten Eigentümerstrukturen in ihrer Gesamtheit mittel- bis langfristig verfügbar. Entscheidend für die zeitliche Realisierbarkeit ist die Abarbeitung der Hochwasserproblematik. Auf Grund der Größe wäre eine Unterteilung der Fläche für unterschiedliche Nachfragertypen grundsätzlich möglich. Die Fläche ist auf Grund der Lage am Knotenpunkt der Bundesautobahn A 70/ B 26 (Anschlussstelle Bamberg-Hafen der Bundesautobahn A 70) in Verbindung mit dem Hafen für eine gewerbliche Entwicklung besonders geeignet.

7.3 FLÄCHENANGEBOT IN BAMBERG INKLUSIVE FLÄCHENFREISETZUNGEN

Insgesamt ist in Bamberg ein Flächenangebot von rd. 20,4 ha zu verzeichnen, von dem jedoch nur rd. 1,9 ha sofort verfügbar sind und eine einfache Realisierbarkeit aufweisen (vgl. Kap. 7.1).

Weiterhin führt die Flächennachfrage durch zukünftige Betriebsverlagerungen innerhalb von Bamberg auch zu Freisetzungen der zuvor von den verlagerten Betrieben genutzten Grundstücke. Diese stehen zumindest teilweise für eine erneute gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im Standard-GIFPRO-Modell wird von einer Wiedernutzungsquote von 25% der freigesetzten Flächen ausgegangen. Nach dem Standard-GIFPRO-Modell, das in dieser Untersuchung sonst nicht weiter berücksichtigt wird, besteht in Bamberg bis 2025 eine Flächennachfrage bzw. Flächenfreisetzung durch Verlagerungen von rd. 32,4 ha; davon können gemäß dem Modell 8,1 ha für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden. Nach der Unternehmensbefragung werden - auf Basis der angegebenen Bedarfe bei Standortverlagerungen von 104.800 m² - bis zum Jahr 2025 hochgerechnet Flächen in einer Größenordnung von

rd. 38,4 ha freigesetzt. Bei einer Wiedernutzungsquote von 25% dieser Flächen können 9,6 ha für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden. Da der Flächenbedarf bis 2025 von insgesamt 91,4 ha - inkl. latenten Flächenbedarf - auch auf den Ergebnissen der Unternehmensbefragung basiert, wird im Folgenden hinsichtlich der Flächenfreisetzungen der dieser entstammende höhere Wert von 9,6 ha veranschlagt.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen grundsätzlich geeigneten Gewerbeflächenangebotes - ohne Berücksichtigung deren Verfügbarkeit und Realisierbarkeit(!) - sowie des Flächenangebotes auf Grund von zukünftigen Verlagerungen beträgt das der Flächennachfrage gegenüber zu stellende Gesamtflächenangebot rd. 30,0 ha. Dabei ist jedoch zu beachten, dass nur ein sehr geringer Anteil - rd. 1,9 ha - sofort verfügbar und einfach realisierbar ist, sodass derzeit faktisch nahezu kein Angebot an gewerblichen Flächen in der Stadt Bamberg besteht.

8 VERGLEICH VON ANGEBOT UND NACHFRAGE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER EHEM. MUNA UND DES SCHIEßPLATZES DER US-ARMEE

Die nachfolgende Übersicht zeigt die beschriebenen gewerblichen Flächenpotenziale in Bamberg unter Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit und Realisierbarkeit sowie ihrer Zuordnung zu Gebietskategorien⁵⁹. Nicht berücksichtigt sind die Flächen Kronacher Straße (West), Gundelsheimer Straße, An der Forchheimer Straße, In der Südflur und Nördlich der B 26 (vgl. Kap. 7.2 f).

Insgesamt ist in Bamberg ein Flächenangebot - unabhängig von der Verfügbarkeit und Realisierbarkeit - von rd. 20,4 ha zu verzeichnen (vgl. Kap. 7.3).

⁵⁹ Dabei ist zu beachten, dass sich zahlreiche potenzielle gewerbliche Flächen für Nutzer mehrerer Gebietskategorien eignen und somit die Summe der einzelnen Gebietskategorien das tatsächliche Angebot an gewerblichen Flächenpotenzialen deutlich übersteigt.



Tab. 28: Eignung der potenziellen gewerblichen Bauflächen für bestimmte Nachfragerkategorien (Flächenangaben in ha) - Übersicht

Bezeichnung	Verfügbarkeit	Realisierbar.	Gesamtfläche	einfaches GE	Logistik	höherwert. GE	EH-Standort	prod. Handwerk	Bürostandort
Am Birstig	sofort	einfach	1,03	1,03				1,03	
Kronacher Straße	sofort	einfach	0,88	0,88		0,88		0,88	
Kronacher Straße	langfr.	einfach	0,74	0,74		0,74		0,74	
Kronacher Straße	mittelfr.	mittel	1,58	1,58		1,58		1,58	
Kronacher Straße (Nord)	sofort	mittel	0,45	0,45		0,45		0,45	
Kronacher Str. (Ost)	mittelfr.	schwer	2,64			2,64			
Pfisterbrücke/Annast.	langfr.	schwer	1,13						1,13
Starkenfeldstr.	mittelfr.	mittel	1,10				1,10		1,10
Siemensstraße	mittelfr.	mittel	0,72			0,72			0,72
Tännig	langfr.	schwer	0,83			0,83			0,83
Tännig	sofort	schwer	2,42			2,42			2,42
Forchheimer Straße	langfr.	schwer	2,05						2,05
Galgenfuhr	mittelfr.	mittel	3,69						3,69
Galgenfuhr	langfr.	schwer	0,52						0,52
Jäckstraße	mittelfr.	mittel	0,61	0,61		0,61		0,61	
Summe			20,39	5,29	0,00	10,87	1,10	5,29	12,46

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg

Bei Gegenüberstellung

- des Angebotes des gesamten Potenzials an grundsätzlich geeigneten gewerblichen Flächen von rd. 20,4 ha und des Potenziales durch Flächenfreisetzungen von rd. 9,6 ha (vgl. Kap. 7.3)
- zum festgestellten Flächenbedarf auf Grundlage von TBS-GIFPRO und Unternehmensbefragung von rd. 76,6 ha sowie eines latenten Flächenbedarfes von rd. 13,8 ha (vgl. Kap. 6.3)

errechnet sich ein negativer Flächensaldo von rd. 60,4 ha (Nettoflächenbedarf)⁶⁰.

Nachfolgend sind die für die verschiedenen Nachfragerkategorien grundsätzlich geeigneten Flächenpotenziale - insgesamt 20,4 ha ohne Flächenfreisetzungen, s.o. - dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mehrere dieser Flächen auf Grund ihrer Standorteigenschaften für unterschiedliche Nachfragerkategorien geeignet sind und somit die relative Summe größer als 100% ist; somit handelt es sich bei negativen Ergebnissen um rechnerische Mindestdefizite.

- Rd. 61% bzw. rd. 12,5 ha sind für Nachfrager von Bürostandorten - vor allem Bereich Forschung/ Entwicklung/ Medien sowie wirtschaftliche und sonstige Dienstleistungen - geeignet.
- Rd. 53% bzw. 10,9 ha sind für Nachfrager von höherwertigen Gewerbegebieten - emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Bereich Forschung/ Entwicklung/ Medien sowie wirtschaftliche und sonstige Dienstleistungen - geeignet.
- Je rd. 26% bzw. 5,3 ha sind für Nachfrager von einfachen Gewerbegebieten - v.a. emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Kfz-Handel - bzw. für Nachfrager von Standorten für produzierendes Handwerk - verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe - geeignet, wobei teilweise nur emissionsarme Betriebe auf Grund empfindlicher Nachbarnutzungen (Wohnen) als adäquat erscheinen.
- Rd. 5% bzw. rd. 1,1 ha sind für Nachfrager von Einzelhandelsstandorten geeignet.
- Für Nachfrager von (größeren) Logistikstandorten - Logistik, Lagerhaltung - sind keine geeigneten Flächen auszumachen.

⁶⁰ Sofern der allein nach TBS-GIFPRO errechnete Flächenbedarf von rd. 52,5 ha (vgl. Kap. 6.1.2) veranschlagt wird, beträgt das Flächendefizit rd. 36,1 ha; bei alleiniger Betrachtung des Flächenbedarfes nach den Ergebnissen der Unternehmensbefragung von rd. 66,3 ha (vgl. Kap. 5.5) beläuft sich dieses Defizit auf rd. 50,1 ha.



Hinsichtlich der einzelnen Bedarfe der Gebietskategorien lassen sich - ohne Berücksichtigung des latenten Flächenbedarfes und der Flächenfreisetzungen - rechnerische Mindestdefizite insbesondere für Logistikstandorte in einer Größenordnung von rd. 33,8 ha sowie für einfache Gewerbegebiete von rd. 9,5 ha - jeweils Nettoflächen - feststellen. Für die weiteren Gebietskategorien sind - ausgenommen der Kategorie Bürostandorte, in der das rechnerische Angebot den Bedarf auch unter Berücksichtigung der für mehrere Kategorien geeigneten Potenzialflächen übertrifft - rechnerische Mindestdefizite in einer Größenordnung von rd. 0,3 bis 4,4 ha zu verzeichnen.

Tab. 29: Vergleich von Flächenangebot und -bedarf nach Gebietskategorien

Gebietskategorie	Flächenbedarf	Flächenangebot (alle grundsätzlich geeigneten Potenzialflächen)	Differenz	Flächenangebot (Potenzialflächen mit mind. mittlerer Verfüg-/ Realisierbarkeit)	Differenz
einfaches Gewerbegebiet	14,8 ha	5,3 ha	-9,5 ha	4,6 ha	-10,2 ha
Logistikstandort	34,0 ha	0,0 ha	-34,0 ha	0,0 ha	-34,0 ha
höherwertiges Gewerbegebiet	13,7 ha	10,9 ha	-2,8 ha	4,2 ha	-9,5 ha
Einzelhandelsstandort	5,5 ha	1,1 ha	-4,4 ha	1,1 ha	-4,4 ha
Standort für prod. Handwerk	5,6 ha	5,3 ha	-0,3 ha)	4,6 ha	-1,0 ha
Bürostandort	3,1 ha	12,5 ha	(+9,4 ha)	5,1 ha	(+2,4 ha)
Summe (ohne latenten Flächenbedarf und ohne Flächenfreisetzungen)	76,6 ha	20,4 ha	-56,2 ha	10,1 ha	-66,5 ha
Summe (mit latenten Flächenbedarf und mit Flächenfreisetzungen)	91,4 ha	30,0 ha	-61,4 ha	19,7 ha	-71,7 ha

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik; Wirtschaftsförderung Bamberg; eigene Berechnungen

Sofern nur diejenigen potenziellen gewerbliche Flächen berücksichtigt werden, die eine sofortige oder mittelfristige Verfügbarkeit und eine einfache oder mittlere Realisierbarkeit aufweisen, beläuft sich das Flächenangebot ohne Flächenfreisetzungen auf nur mehr rd. 10,1 ha.

Bei Gegenüberstellung

- **des Angebotes an potenziellen gewerblichen Flächen mit mindestens mittlerer Verfügbarkeit und Realisierbarkeit von rd. 10,1 ha und des Potenziales durch Flächenfreisetzungen von rd. 9,6 ha (vgl. Kap. 7.3)**



- zum Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO und Unternehmensbefragung von rd. 76,6 ha sowie eines latenten Flächenbedarfes von rd. 13,8 ha (vgl. Kap. 6.3) errechnet sich ein negativer Flächensaldo von rd. 70,7 ha (Nettoflächenbedarf)⁶¹.

Nachfolgend sind die für die verschiedenen Nachfragerkategorien grundsätzlich geeigneten Flächenpotenziale mit sofortiger oder mittelfristiger Verfügbarkeit sowie einfacher oder mittlerer Realisierbarkeit - insgesamt rd. 10,1 ha, s.o. - beschrieben, wobei wiederum zu berücksichtigen ist, dass mehrere dieser Flächen auf Grund ihrer Standorteigenschaften für unterschiedliche Nachfragerkategorien geeignet sind.

- Rd. 55% bzw. rd. 5,5 ha sind für Nachfrager von Bürostandorten - vor allem Bereich Forschung/ Entwicklung/ Medien sowie wirtschaftliche und sonstige Dienstleistungen - geeignet.
- Je rd. 45% bzw. rd. 4,6 ha sind für Nachfrager von einfachen Gewerbegebieten - v.a. emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Kfz-Handel - bzw. für Nachfrager von Standorten für produzierendes Handwerk - verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe - geeignet, wobei wiederum teilweise nur emissionsarme Betriebe auf Grund empfindlicher Nachbarnutzungen (Wohnen) als adäquat erscheinen.
- Rd. 42% bzw. 4,2 ha sind für Nachfrager von höherwertigen Gewerbegebieten - emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Bereich Forschung/ Entwicklung/ Medien sowie wirtschaftliche und sonstige Dienstleistungen - geeignet.
- Rd. 11% bzw. rd. 1,1 ha sind für Nachfrager von Einzelhandelsstandorten geeignet.
- Für Nachfrager von (größeren) Logistikstandorten - Logistik, Lagerhaltung - sind keine geeigneten Flächenangebote zu verzeichnen.

Hinsichtlich der einzelnen Bedarfe der Gebietskategorien lassen sich rechnerische Mindestdefizite (s.o.) in einer Größenordnung

- von rd. 34 Hektar für Logistikstandorte

⁶¹ Sofern der allein nach TBS-GIFPRO errechnete Flächenbedarf von rd. 52,5 ha (vgl. Kap. 6.1.2) veranschlagt wird, beträgt das Flächendefizit rd. 46,6 ha; bei alleiniger Betrachtung des Flächenbedarfes nach den Ergebnissen der Unternehmensbefragung von rd. 66,3 ha (vgl. Kap. 5.5) beläuft sich dieses Defizit auf rd. 60,4 ha.



- von je etwa zehn Hektar für einfache bzw. höherwertige Gewerbegebiete,
 - von gut vier Hektar für Einzelhandelsstandorte und
 - von etwa einem Hektar für Standorte für produzierendes Handwerk
- verzeichnen. Für die Gebietskategorie Bürostandort ist hingegen wiederum festzuhalten, dass das rechnerische Angebot den Bedarf auch unter Berücksichtigung der für mehrere Kategorien geeigneten Potenzialflächen - wenn auch nur knapp - übertrifft.

Für Bamberg errechnet sich aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage an gewerblichen Flächen ein Defizit in einer Größenordnung von knapp 71 ha ⁶². Dabei ist festzustellen, dass die Stadt Bamberg derzeit kaum rasch verfügbare gewerbliche Flächenangebote besitzt und somit nur in geringem Umfang Unternehmen mit Ansiedlungs- oder Verlagerungsbedarf Flächen sofort bzw. kurzfristig anbieten kann; dies gilt in einem besonders hohen Maße bei Berücksichtigung der Standortanforderungen einzelner Nachfragergruppen bzw. der Standorteignung einzelner Gebietskategorien.

Vor diesem Hintergrund erscheint für einen Teilbereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee die Ausweisung eines Gewerbegebietes in einer entsprechenden Größenordnung sinnvoll.

Wesentliche positive Standortfaktoren der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee sind

- die unmittelbare Anbindung an das (über)regionale Straßennetz,
- die Größe des Bereiches mit Möglichkeit der Untergliederung für Nutzergruppen mit unterschiedlichen Standortanforderungen sowie
- die Möglichkeit der räumlichen Fortführung des Gewerbegebietes Gutenbergstraße,
- die an das Siedlungsgebiet der Kernstadt unmittelbar angrenzende Lage,
- die Inwertsetzung einer Brache anstatt der Verbrauch von bisher nicht genutzten Flächen bzw. von Grün- und Landwirtschaftsflächen.

⁶² Ergebnis aus modelltheoretischer Flächenbedarfsermittlung und Flächenbedarfsberechnung nach Unternehmensbefragung sowie Berücksichtigung der Flächen mit sofortiger oder mittelfristiger Verfügbarkeit sowie einfacher oder mittlerer Realisierbarkeit.



Bei einer gewerblichen Ausgestaltung ist die nordöstlich des Kreuzungsbereiches Geisfelder Straße/ Berliner Ring bestehende Wohnbebauung als störungsempfindliche Nutzung zu berücksichtigen.

9 SWOT-ANALYSE

Die SWOT-Analyse (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats) basiert auf den in den vorstehenden Kapiteln getroffenen Aussagen zu den Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung in Bamberg und der Angebotssituation bezüglich gewerblich nutzbarer Bauflächen.

Die entsprechenden Eigenschaften bzw. Faktoren sind in der SWOT-Analyse nach vier Kategorien gruppiert, wobei einzelne Faktoren bei einer dynamischen Betrachtung und bei unterschiedlichem Zeithorizont eine unterschiedliche Position in der SWOT-Analyse einnehmen können: Schwächen können möglicherweise auch Chancen bieten, derzeitige Stärken können sich mittelfristig zu einer Herausforderung bzw. einem Problem wandeln.

Stärken (Strengths) beinhalten Faktoren, die entweder einen positiven Standortfaktor für Bamberg darstellen oder ein zukunftsfähiges - stabilisierendes oder expansives - Element der Wirtschaftsstruktur darstellen.

Als Stärken des Wirtschaftsstandortes Bamberg können genannt werden:

- Die Lage in der Metropolregion Nürnberg inklusive der Nähe zum Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen bei gleichzeitig hinreichender Einzellage und dadurch auch -wahrnehmung.
- Die sehr gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesautobahnen A 70 und A 73, den Hafen Bamberg als trimodaler Umschlagknoten und die Schienenanbindung inklusive ICE-Halt.
- Die hohe Arbeitsplatzintensität und das hohe positive Pendlersaldo.
- Die im Vergleich zu den benachbarten Konkurrenzstädten ausgewogene gewerbliche Struktur mit den beiden Beschäftigungsschwerpunkten verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungen, letzterer mit positiver Entwicklung insbesondere in den Bereichen Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen und Gesundheits- und Sozialwesen.



- Die insgesamt seit mehreren Jahren ansteigende Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit überdurchschnittlicher Entwicklung im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei.
- Das Bestehen mehrerer klassischer/ traditioneller und städtebaulich-funktional gefestigter Gewerbegebiete/ -standorte.

Schwächen (Weaknesses) sind umgekehrt Gegebenheiten, die die wirtschaftliche Entwicklung in Bamberg beeinträchtigen oder im Standortwettbewerb einen Nachteil darstellen.

Schwächen des Gewerbe- und Wirtschaftsstandortes Bamberg sind derzeit:

- Die im Vergleich zu den benachbarten Konkurrenzstädten und zum Freistaat Bayern insgesamt deutlich unterdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung.
- Die negative Beschäftigtenentwicklung im verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz etc. (im letzteren insbesondere im Kfz-Gewerbe sowie im Einzelhandel).
- Das Fehlen größerer, zusammenhängender höherwertiger Gewerbegebiete bzw. Bürostandorte.
- Das geringe Angebot kurz- bis mittelfristig verfügbarer Potenzialflächen mit einfacher bis mittlerer Realisierbarkeit.

Chancen (Opportunities) sind Eigenschaften, die gegenwärtig noch keinen bedeutenden Einfluss ausüben, perspektivisch aber das Potenzial für einen positiven Beitrag zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Bamberg leisten können.

Chancen des Standortes Bamberg stellen dar:

- Die hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen.
- Die Möglichkeit der Realisierung eines neuen gewerblichen Gebietes im Bereich der ehem. Muna und des Schießplatzes der US-Armee, d.h. Inwertsetzung einer Brache, mit unmittelbarer Anbindung an das (über)regionale Straßennetz und einer hinreichenden Größe für eine Zonierung für Nutzergruppen mit differenzierten Gestaltungs- und Qualitätsstandards.



Risiken (Threats) wiederum sind Gegebenheiten, die zukünftig negative Effekte hervorrufen können, bzw. die Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung limitieren.

Herausforderungen bzw. Bedrohungen des Standortes Bamberg stellen die folgenden Faktoren dar:

- Die perspektivisch weitgehende Limitierung des Flächenangebotes auf einen, wenngleich zonierbaren und in Teilabschnitten/ -bereichen entwickelbaren Standort (ehem. Muna und Schießplatz der US-Armee).
- Eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den Bereich Verkehr und Lagerei/ Logistik mit hohem Flächenbedarf bei i.d.R. geringer Arbeitsplatzdichte/ Beschäftigtenzahl (statt auf eine weiterhin ausgewogene Branchen-/ Beschäftigtenstruktur).
- Perspektivisches Gefährdungspotenzial von einzelnen Gewerbegebieten durch publikumswirksame Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) sowie störungsempfindlichen Wohnnutzungen.

Es fällt auf, dass Schwächen und Herausforderungen des Wirtschafts- und Gewerbestandortes Bamberg sowohl wirtschaftsstrukturelle Aspekte, die nur im Rahmen einer langfristigen Strukturpolitik angegangen werden können, als auch die Flächensituation betreffen. Bei letztgenannter stellt sich insbesondere das rasch bis mittelfristig verfügbare gewerbliche Flächenangebot problematisch dar, wobei dieses Defizit durch Realisierung neuer Gewerbebestände - v.a. im Bereich der ehem. Muna und des Schießplatzes der US-Armee - langfristig behoben werden kann. Zudem ist durch den Ausschluss von Fremdnutzungen wie Vergnügungsstätten, Einzelhandel und auch Wohnen Erosionstendenzen, die in einzelnen Gebieten im Ansatz bestehen bzw. sich entwickeln können, abzuwenden bzw. vorzubeugen.

10 MAßNAHMENKONZEPT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

10.1 ÜBERLEGUNGEN EINER LANGFRISTIGEN GEWERBEFLÄCHENPOLITIK

Vor dem Hintergrund, dass die gewerbliche Entwicklung im stetigen Widerspruch zwischen der Notwendigkeit der wirtschaftlichen Daseinsvorsorge und einem endlichen Spielraum an Flächen steht, werden im Folgenden einige grundsätzliche Über-



legungen angestellt, die

- den langfristigen und allgemeinen Umgang mit dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen und
- die zukünftige Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zum Gegenstand haben.

1. Der Bedarf an gewerblichen Flächen wird außer durch die Nachfrage auch durch politische Zielsetzungen bestimmt.

Die Basis einer jeden Bedarfsberechnung gewerblicher Flächen ist die für einen bestimmten Zeitraum erwartete Nachfrage. Die Folgerung, dass diesem Bedarf auch möglichst entsprochen werden muss, ist allerdings eine politische Prämisse. Dieser liegt der Anspruch zugrunde, einer möglichst hohen Zahl von derzeitigen oder auch perspektivischen Erwerbstätigen einen Arbeitsplatz zu bieten. Die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten wird somit als ein Ziel der Daseinsvorsorge angesehen.

Da von öffentlicher Seite keine direkten Eingriffe in den Prozess der Schaffung von (gewerblichen) Arbeitsplätzen möglich sind, wird versucht, durch indirekte Maßnahmen und Angebote - v.a. Flächenbereithaltung sowie infrastrukturelle Angebote, Beratungsleistungen und teilweise auch Finanzierungshilfen - die räumliche Verteilung von Arbeitsplätzen zugunsten der jeweiligen Kommune zu beeinflussen.

Jedoch stößt jede Kommune bei der Siedlungsflächenentwicklung an ihre räumlichen Grenzen, zumal auf Grund topographischer und anderer geographischer sowie naturräumlicher Beschränkungen etc. nur ein Teil der jeweiligen Gemarkung für Siedlungsflächen zur Verfügung steht. Je geringer der noch verfügbare und entwickelbare Vorrat an Siedlungsflächen einer Kommune ist, desto selektiver muss eine weitere Flächennutzung - bei zudem zeitlicher Streckung - erfolgen.

Daraus resultiert (u.a.) ein Zielkonflikt zwischen der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsmöglichkeiten und dem Erhalt räumlicher Entwicklungsspielräume für andere Nutzungen. Dieser Konflikt kann grundsätzlich dahingehend gelöst werden, dass auf die Bereitstellung gewerblicher Flächenangebote zugunsten anderer Ziele und/ oder Nutzungen - z.B. einer Wohnentwicklung oder der Wahrung von Naturräu-



men - verzichtet wird. Eine derartige Entscheidung ist aber (kommunal)politisch oftmals problematisch. Die Aufrechterhaltung bzw. Wahrnehmung von Optionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen - wie auch sonstige Maßnahmen zur Förderung der Arbeitsplatzentwicklung - besitzt einen hohen Stellenwert, dem häufig andere Ziele nachgeordnet werden.

Dennoch kann in den meisten Kommunen nicht mehr jeder geäußerte Flächenbedarf im gewerblichen Bereich - aber auch in anderen Bereichen, z.B. bei Wohnbauflächen - befriedigt werden. Die Flächennachfrage muss dann abgewiesen und ein entsprechender Bedarf in anderen, z.B. benachbarten Kommunen gedeckt werden. Diese Situation kann durch eine zurückhaltende Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und durch eine selektive Flächenvergabe an ausgewählte Nutzer, die z.B. zur Image- und Adressbildung einer Kommune sowie eines einzelnen Standortes beitragen, entschärft werden.

Die Stadt Bamberg weist bei einem geringen Angebot an kurz- bis mittelfristig verfügbaren, einfach bis mittel realisierbaren Gewerbeflächen von rd. 20 ha (inkl. Flächenfreisetzungen durch Verlagerungen) eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen von rd. 52,5 ha bis 76,6 ha (zzgl. rd. 13,8 ha latentem Flächenbedarf) bis 2025 auf (vgl. Kap. 8). Dieses Flächendefizit kann durch eine teilweise Nutzung der ehem. Muna und des Schießplatzes der US-Armee für gewerbliche Nutzungen kompensiert werden, wobei auf Grund der Größe der Fläche auch eine Zonierung für mehrere Nutzergruppen mit unterschiedlichen Standortanforderungen hinsichtlich Grundstücksgröße, verkehrlicher Anbindung etc. möglich und sinnvoll/ erforderlich ist.

Bei der Belegung des zukünftigen gewerblichen Bereiches der ehem. Muna ist darauf zu achten, dass die einzelnen für unterschiedliche Nutzergruppen geplanten/ entwickelten Teilbereiche diesen auch bei differierender zeitlicher Inanspruchnahme vorbehalten bleiben: Nach der Unternehmensbefragung und den Gewerbeflächenanfragen von Unternehmen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg ist der Gewerbestandort zwar für größere und große Betriebe aus dem Bereich Logistik/ Verkehr und Lagerei von einem besonders hohen Interesse (vgl. Kap. 5.6 und Kap. 6.2.1). Jedoch sollte zum einen dem Rückgang der Beschäftigtenzahl im verarbeitenden Gewerbe (vgl. Kap. 3.2.2) durch entsprechende Verla-



gerungen und Neuansiedlungen entgegengewirkt werden. Zum anderen sollte der zukünftige gewerbliche Bereich der ehem. Muna zum Teil als höher-/ hochwertiges Gewerbegebiet mit entsprechender städtebaulicher und architektonischer Gestaltung entwickelt werden, zumal ein größeres zusammenhängendes Gebiet dieser Art in Bamberg derzeit nicht besteht. Weiterhin sollten bei kleinteiligen gewerblichen Strukturen insbesondere des Baugewerbes/ Handwerkes Formen des verdichteten Gewerbebaus realisiert werden.

2. Der Gewerbeflächenbedarf wird außer durch die Nachfrage der Wirtschaft auch durch planerische Maßnahmen bestimmt und ist häufig verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.

Der Gewerbeflächenbedarf in einer Kommune äußert sich nur bedingt in der Ansiedlung zusätzlicher Betriebe. I.d.R. handelt es sich um Verlagerungen innerhalb einer Kommune bzw. um interkommunale oder regionale Verlagerungen. Der weit überwiegende Teil der gewerblichen Flächennachfrage resultiert somit i.d.R. aus Betrieben, die bereits in der Kommune bzw. in der Region ansässig sind und an ihrem bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Diese Verlagerungsbedarfe entstehen aus einzelbetrieblichen räumlichen Engpässen und/ oder auch aus einer notwendigen Rücksichtnahme auf benachbarte störungsempfindliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen. Gestiegene Umweltnormen und nicht zuletzt gestiegene Ansprüche an ein störungsfreies Wohnumfeld sorgen dafür, dass gewerbliche Nutzungen mit Lärm- oder sonstigen Emissionen in entsprechend geprägten Siedlungsbereichen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr finden und ihren - städtebaulich integrierten - Standort verlassen müssen. Die Verlagerung erfolgt i.d.R. an einen Gewerbestandort ohne störungsempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft, d.h. in ein entsprechendes GE- oder sogar GI-Gebiet.

Derartige Verlagerungsbedarfe werden teilweise durch planerische Maßnahmen, z.B. zur Stärkung der Wohnfunktion in gemischt genutzten Bereichen, zusätzlich forciert. Das - grundsätzlich positiv zu bewertende - Ziel der Verbesserung von Wohnverhältnissen gerät in Konflikt mit den Interessen wirtschaftlicher Nutzungen und wird meist zu Lasten dieser Nutzungen - d.h. durch eine Entmischung der Nutzungen und



Auslagerung der gewerblichen Nutzungen - gelöst. Die freiwerdenden Flächen wiederum werden i.d.R. nicht für eine erneute gewerbliche Nutzung verwendet.

Das Standard-Modell zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfes geht bei Verlagerungen von einer Wiedernutzungsquote aufgegebener Standorte von 25% aus (vgl. Kap. 7.3). Im Umkehrschluss heißt dies, dass im Fall von Verlagerungen ein großer Teil der vormals gewerblich genutzten Flächen für andere Nutzungen verwendet wird, z.B. für Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen etc. Diese Nutzungen decken ihren Flächenbedarf somit in einem gewissen Maße auch zu Lasten des Gewerbes. Gewerblicher Flächenbedarf auf Grund von Verlagerungsnotwendigkeiten ist damit zu einem Teil auch verdeckter Bedarf anderer Nutzungen.

Bezogen auf Bamberg konnte im Zuge der Begehungen der Gewerbegebiete festgestellt werden, dass in einigen gewerblichen Gebieten Wohnnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und sonstige publikumsorientierte Fremdnutzungen (z.B. religiöse oder gewerbliche Sport-/ Freizeiteinrichtungen) in signifikantem Umfang vorhanden sind (vgl. Kap. 4). Zudem entfällt der zweitgrößte Anteil der Anfragen nach Gewerbeflächen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg auf den Bereich Einzelhandel (vgl. Kap. 6.2.1).

Vor diesem Hintergrund sollten derartige Nutzungen in bestehenden gewerblichen Bereichen - sofern sie nicht bereits durch Fremdnutzungen dominiert werden und ein Ausschluss somit planungsrechtlich nicht möglich mehr wäre - und in neuen/ geplanten gewerblichen Bereichen ausgeschlossen werden: Diese Bereiche sollten den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern - produzierendes/ verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk, Groß-/ Kfz-Handel, Logistik-/ Lagerbetrieben sowie nicht publikumsorientierten Dienstleistern - vorbehalten werden. Auch Betriebsleiter-/ -inhaberwohnungen in baulicher Einheit mit dem Betriebsgebäude sollten nur in einzelnen, ausgewählten Gebieten mit entsprechend beabsichtigten Nutzerstrukturen (v.a. Handwerksbetriebe) zugelassen werden.



3. Der Strukturwandel der Wirtschaft sorgt für eine Reduzierung und Umverteilung der gewerblichen Flächennachfrage.

Die noch immer zunehmende Tertiärisierung der Wirtschaft wird sich perspektivisch in einem geringeren Bedarf an gewerblichen Bauflächen und einem höheren Bedarf an Bürostandorten oder höherwertigen Gewerbestandorten (Gewerbeparks) niederschlagen - wobei die bereits stattgefundene Entwicklung in vielen Kommunen dem zu erwartenden Bedarf an Bürostandorten im Übermaß vorgegriffen zu haben scheint. Die o.g. Entwicklung wird seit geraumer Zeit erwartet bzw. vorhergesagt und ist teilweise auch eingetroffen. In der Praxis drückt sich dies zum einen in einer zunehmenden Besetzung von Gewerbegebieten durch Dienstleistungsbetriebe aus; zum anderen findet sich auch eine negative Bilanz des Bestands gewerblicher Bauflächen: Abgänge aus dem Bestand - bedingt durch Betriebsaufgaben und Umnutzung - werden nur teilweise durch zusätzliche Flächen ersetzt. Vereinzelt sind Fälle vorzufinden, wo im Zuge von Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen mehr Flächenausweisungen zurückgenommen als zusätzliche Flächen ausgewiesen werden.

Diese Entwicklung beschränkt sich meist auf große Städte bzw. Zentren von Ballungsräumen/ Metropolregionen. Sie geht zudem oftmals mit einer räumlichen Verlagerung des Gewerbeflächenbedarfes einher, indem Produktionen aus den großen Städten und Ballungsräumen heraus verlagert und an anderen Standorten lokalisiert werden. Die neuen Standorte befinden sich im Ausland bzw. in weniger verdichteten Gebieten der Ballungsräume oder in ländlichen Räumen außerhalb dieser. Letztendlich verschiebt sich der Gewerbeflächenbedarf - insbesondere des verarbeitenden Gewerbes - der großen Städte und Ballungszentren nach außen.

Diese Verschiebung ist zumindest auch Ausdruck einer funktionalen Arbeitsteilung von Ballungsräumen/ Metropolregionen, indem die Kernstädte und -räume vermehrt hoch- und höherwertige tertiäre Arbeitsplätze, z.B. für den Bereich Forschung und Entwicklung, bereitstellen, während das Umland die Standorte für gewerbliche Nutzungen wie das traditionelle verarbeitende Gewerbe vorhält. Langfristig ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung über die Kerne der Ballungsräume/ Metropolregionen in das engere Umland ausweitet und hier - vorrangig an Siedlungs- und Bildungsschwerpunkten - ebenfalls für eine stärkere Tertiärisierung mit der Folge



eines geringeren Gewerbeflächenbedarfes und eines Abdrängen der gewerblichen Nutzungen in das weitere Umland sorgt.

In der Stadt Bamberg sind die o.g. Entwicklungen in einem gewissen Maße zu verzeichnen, auch wenn die Stadt hinsichtlich ihrer Lage nicht dem inneren Kern der Metropolregion Nürnberg zugeordnet werden kann: Die Beschäftigtenzahl im verarbeitenden Gewerbe ist rückläufig, während im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen (und auch der sonstigen Dienstleistungen) die Beschäftigtenzahl ansteigt (vgl. Kap. 3.2).

Hinsichtlich der Gewerbeflächennachfrage sind jedoch in besonderem Maße sehr gute Verkehrsinfrastruktur sowie die damit verbundene Lagegunst von Bamberg zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist auch zu beachten, dass zwar auf Grund ihrer Standortanforderungen insbesondere verkehrsträchtige Wirtschaftszweige - Logistik/ Verkehr und Lagerei - in besonders hohem Maße Flächen in der Stadt Bamberg nachfragen; jedoch besteht auch seitens Unternehmen des produzierenden Gewerbes erhebliches Interesse am Gewerbestandort Bamberg, wie in der Auswertung der Anfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg festgestellt werden konnte (vgl. Kap. 6.2.1). Einem weiteren Rückgang des produzierenden Gewerbes in Bamberg kann vor diesem Hintergrund entgegengewirkt werden, sofern gewerbliche Flächen mit entsprechenden Standorteigenschaften - i.d.R. gute bis sehr gute verkehrliche Anbindung und mittlere bis große Grundstücksflächen (meist ab 5.000 m²) - angeboten werden. Dabei sollten auch höher-/hochwertige Flächen für Betriebe mit diesbezüglichen Eigenschaften und Standortanforderungen - sowohl aus dem Bereich des verarbeitenden Gewerbes als auch beispielsweise aus den Bereichen wirtschaftsnahe Dienstleistungen und Information und Kommunikation bzw. Forschung, Entwicklung und Medien - vorgehalten werden.

4. Die einzelkommunale Betrachtung von Bedarf und Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen entspricht nicht den realen Verflechtungen.

Die Aktionsradien der Bevölkerung haben sich seit langem über kommunale Grenzen hinaus ausgedehnt. Die Analyse von Pendlerverflechtungen zeigt, dass nur ein Teil der Einwohner einer Kommune dort auch seinen Arbeitsplatz hat, während umgekehrt die Arbeitsplätze in einer Stadt zu einem wesentlichen Teil von den Bewoh-



nern benachbarter/ umliegender Kommunen in Anspruch genommen werden. Die Gleichsetzung von Arbeitsplätzen und Erwerbstätigen in einer Stadt oder Gemeinde entspricht nicht der Realität.

Analog zu diesen übergemeindlichen Arbeitsmarktverflechtungen sind zwar auch Betriebe häufig an einen bestimmten Raum bzw. eine bestimmte Region gebunden, nicht aber in gleichem Maße an eine bestimmte Kommune. Verlagerungen erfolgen im Allgemeinen über geringe Distanzen; es spielt dabei jedoch nur eine marginale Rolle, ob dabei Gemeindegrenzen überschritten werden. Von Bedeutung ist hier oftmals u.a. die Größe eines Betriebs: Kleine, gefestigte Betriebe - d.h. keine start-up-Unternehmen - weisen i.d.R. eine hohe Bindung an einen Standort innerhalb einer Kommune auf. Demgegenüber verzeichnen größere/ große Betriebe bei Verlagerungen vergleichsweise häufig eine überdurchschnittlich hohe räumliche Flexibilität. Zurückgeführt werden kann dies z.B. auf den höheren Aufwand einer Verlagerung sowie die geringere Auswahl an Standorten.

Korrespondierend dazu muss im Grundsatz auch der Gewerbeflächenbedarf und die Bedarfsdeckung auf übergemeindlicher Ebene betrachtet werden. Ein Flächendefizit einer Kommune kann daher auch durch das Angebot in umliegenden Kommunen oder auch gemeinsam mit diesen mittels interkommunaler Gewerbegebiete kompensiert werden. Zu unterscheiden sind in diesem Zusammenhang auch der originäre Flächenbedarf einer Kommune und der im überörtlichen Kontext entstehende Flächenbedarf.

Die Pendlerwerte von Bamberg belegen die o.g. Aussagen zur Mobilität der Beschäftigten (vgl. Kap. 3.1): Einer hohen Einpendlerquote von rd. 70% steht eine Auspendlerquote von immerhin rd. 39% gegenüber. Zudem zeigen die an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg gerichteten Anfragen für gewerbliche Flächen, dass der Standort auch für derzeit nicht in Bamberg angesiedelte Unternehmen von hohem Interesse ist, d.h. eine überörtliche Flächennachfrage vorliegt. (Demgegenüber belegen die an der Unternehmensbefragung teilnehmenden, in Bamberg ansässigen Betriebe mit Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Standortneugründungsbedarf eine hohe Bindung an den Gewerbestandort Bamberg, was diesem eine hohe Attraktivität bescheinigt; vgl. Kap. 5.6). Um diese und weitere Betriebe mit Flächenbedarf perspektivisch in Bamberg halten zu können

bzw. um auch zusätzliche/ neue Betriebe von außerhalb ansiedeln zu können ist ein hinreichendes, rasch verfügbares Angebot an gewerblichen Flächen unterschiedlicher Qualitäten - bezogen vor allem auf Grundstücksgröße, verkehrliche Anbindung, Nachbarschaftsnutzungen und städtebaulich-architektonische Gestaltung - erforderlich. Dieses kann durch eine Entwicklung eines Teilbereichs der ehem. Muna und des US-Schießplatzes realisiert werden.

5. Die Handlungsoption "Flächenzugriff" ist die effektivste Steuerungsmöglichkeit der gewerblichen Standortentwicklung, steht einer Kommune aber nur in begrenztem Maße zur Verfügung.

Die effektivste Steuerung der Entwicklung in einem Gewerbegebiet erfolgt über Flächenverfügbarkeit und -vergabe. Der Eigentümer einer Fläche entscheidet - unter Beachtung rechtlicher Rahmenbedingungen - letztendlich, an wen er eine Fläche verkauft. Kommunen mit einem entsprechenden, möglichst vielfältigen Flächenangebot haben weitreichende Möglichkeiten, eine Auswahl unter möglichen Nutzern am einzelnen Standort zu treffen und damit Art und Intensität der Flächennutzung an diesem entscheidend zu beeinflussen.

Diese Aussage hat uneingeschränkte Gültigkeit - jedoch nur im Fall der Erstbesiedlung. Verlässt der Erstnutzer den Standort, erfolgt i.d.R. ein Verkauf von Privat an Privat, ohne dass die Kommune in diesen Prozess der Eigentümer- und vielfach auch Nutzungsveränderung einbezogen ist. Es bestehen zwar grundsätzlich Möglichkeiten, diesbezüglich anhaltend Kontrollfunktion ausüben zu können (z.B. durch Vergabe in Erbpacht statt Verkauf) oder diese sich im Falle eines Eigentümerwechsels zu sichern (z.B. durch Vorkaufsrechte). Diese Vorgehensweisen sind aber mit hohen finanziellen Belastungen für die Kommune verbunden:

- Bei Einlösung eines Vorkaufsrechtes ist eine Kommune möglicherweise gezwungen, ein Grundstück zu einem tendenziell überhöhten Kaufpreis zu erwerben, der im Falle eines Weiterverkaufes nicht wieder erzielt werden kann.
- Im Falle der Grundstücksvergabe mittels Erbpacht wird die Refinanzierung einer Gewerbegebietsentwicklung (Erschließungskosten) über den Verkaufspreis unmöglich gemacht. Erbpacht ist darüber hinaus auch nicht für jeden Gewerbebetrieb eine akzeptable Alternative zu einem Grundstückskauf, da Grundstück und Gebäude i.d.R. als Sicherheit für spätere Kredite dienen.



- Auf der anderen Seite können Erbpachtkonstruktionen zur Aktivierung gewerblich nutzbarer Flächen beitragen, wenn Eigentümer betroffen sind, die nicht oder nur sehr ungern ihr Grundeigentum verkaufen wollen. Dies ist z.B. bei Grundstücken, der Fall, die der Kirche gehören, kann aber auch auf andere Eigentümer zutreffen.

Nur wenige Kommunen sind in der Lage und unter Berücksichtigung anderer Aufgaben auch prinzipiell bereit, derart "verlorene Kosten" zu tragen, wenngleich dadurch Kosten zur Revitalisierung und/ oder Neuordnung eines einem Trading-Down-Prozess unterworfenen Gewerbegebietes vermieden werden können. Sinnvoll sind in jedem Fall Versuche, über Vermittlungstätigkeiten - wie seitens der Wirtschaftsförderung einer Kommune i.d.R. praktiziert - freie oder freiwerdende Grundstücke und/ oder Gebäude einem neuen gewerblichen Nutzungszyklus zuzuführen. Bei der Erstbesiedlung von neuen Gewerbegebieten oder größeren Erweiterungen sollte die Vergabe im Sinne einer Adressbildung jedoch definitiv durch die jeweilige Kommune erfolgen.

Die Stadt Bamberg verfügt derzeit nur in einem geringen Umfang über kurz- bis mittelfristig verfügbare Gewerbegrundstücke mit einfacher bis mittlerer Realisierbarkeit (vgl. Kap. 7). Für die Bedarfsdeckung sind daher zusätzliche Flächen erforderlich. Um eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit bei der Flächennutzung neuer/ geplanter gewerblicher Gebiete wie z.B. eines Teilbereichs der ehem. Muna zu sichern, sollten sich die entsprechenden Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Bei einzelnen gewerblichen Grundstücken in Bestandsgebieten sollte ein Vorkaufsrecht o.Ä. jedoch nur ausgeübt werden, sofern es sich um ein Schlüssel-Grundstück von hoher Bedeutung für die weitere Entwicklung eines gewerblichen Standortes handelt. I.d.R. sollte die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg (weiterhin) als Berater und Netzwerker - z.B. bei trading-down-/ Erosionsanzeichen eines gewerblichen Bereiches - tätig sein bzw. werden.

6. Die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch zeitliche Streckung und sparsame/ gezielte Inanspruchnahme des verfügbaren Flächenvorrates möglichst weit offengehalten. Hierfür stehen grundsätzlich mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.

Sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht werden bei einem begrenzten Flächenvorrat ein möglichst zurückhaltender Umgang und eine möglichst intensive Nutzung als grundsätzlich richtig erachtet. Dazu bestehen im Grundsatz zwei Möglichkeiten:

- Die Nachnutzung und -verdichtung brachliegender, ungenutzter oder untergenutzter Grundstücke zu forcieren und damit gewerbliche Flächennachfrage in den Bestand zu lenken.
- In neu entwickelten bzw. zu entwickelnden Gewerbegebieten eine hohe Nutzungs- bzw. Beschäftigtendichte zu erzielen und somit über eine intensive Grundstücksausnutzung die Flächennachfrage zu reduzieren.

Überlegungen zur Nachnutzung und Nachverdichtung richten sich in erster Linie an Flächenreserven im Bestand. Dies betrifft

- bislang ungenutzte, z.B. als Entwicklungsreserve vorgehaltene Flächen,
- brachliegende Grundstücke, auf denen die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde,
- sowie auch Flächen, die eher extensiv genutzt werden und bei denen beispielsweise eine bauliche Nachverdichtung möglich wäre.

Jedoch bestehen hinsichtlich einer derartigen Nachverdichtungsstrategie auch erhebliche Probleme und Hemmnisse:

- Betriebsflächen, die als Entwicklungsreserven vorgehalten werden, dienen als Spielraum für eine mögliche zukünftige Expansion des Betriebes am bestehenden Standort. Ob und in welchem Zeitraum derartige Reserven genutzt werden, ist kaum vorherzusagen. Selbst eine langfristige Nicht-/ Unternutzung - z.B. als ausgedehnte Pkw-Stellplätze für Betriebsangehörige - ist häufig zu beobachten. Die (kurzfristige) Verfügbarkeit eines solchen Entwicklungsspielraums kann zudem gerade bei Unternehmen mit Betrieben an mehreren Standorten Entscheidungen über die Verortung von Investitionen beeinflussen. Ungenutzte Entwicklungsreserven können daher nur bedingt als Verdichtungspotenzial angesehen werden.



- Brachliegende Flächen sind nur mit Einverständnis des Eigentümers oder nach erfolgtem Verkauf des bisherigen Nutzers für eine erneute Nutzung verfügbar. Der Verkauf der Flächen lässt sich aber ebenso wie eine erneute Nutzung durch den Eigentümer nicht erzwingen. Teilweise besteht seitens des Eigentümers grundsätzlich weder ein Interesse an einem aktiven Engagement zur Wiedernutzung noch an einem Verkauf. Teilweise wird explizit auf eine Nutzungsänderung zugunsten einer renditeträchtigeren Nutzung - z.B. Einzelhandel oder Vergnügungstätten wie z.B. Spielhallen - spekuliert. Dadurch orientieren sich Preisvorstellungen an höheren Erträgen als sie mit einer gewerblichen Nutzung erzielbar wären. Die Kommune kann auch hier keinen direkten Einfluss nehmen, sondern allenfalls durch entsprechende rechtliche Vorgaben (planerisch) nicht gewollte Nutzungen ausschließen.
- Keine direkte Möglichkeit zur Einflussnahme der Kommune besteht auch hinsichtlich der Nachverdichtung extensiv genutzter Grundstücke, da entsprechende Maßnahmen einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Eigentümers darstellen und gegen dessen Willen in keinem Fall durchzusetzen sind.

Dennoch sollte seitens der Kommune, i.d.R. der Wirtschaftsförderung, nachdrücklich versucht werden, eine intensive(re) Nutzung zu erreichen und "frei" gewordene Standorte wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Mitwirkung(sbereitschaft) des Eigentümers ist dabei jedoch letztendlich eine unerlässliche Voraussetzung, selbst ein hohes Engagement kommunaler Stellen stellt keine Erfolgsgarantie dar.

Bezüglich Nachverdichtungsbestrebungen einer Kommune ist zwar zu berücksichtigen, dass hierfür im gewerblichen Bereich Grenzen bestehen⁶³. Dennoch lassen sich verschiedene Maßnahmen realisieren, mit denen eine intensive Nutzung des verfügbaren gewerblichen Flächenvorrates und damit grundsätzlich eine Reduzierung des Flächenbedarfes erreicht werden kann. Exemplarisch sind hier Folgende zu nennen:

- Vorgaben für eine bestimmte Mindestdichte bei der Grundstücksnutzung, d.h. eine Grundstücksvergabe erfolgt nur an Betriebe, die eine an vorgegebenen Dichtewerten orientierte Zahl von Arbeitsplätzen schaffen,
- Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus (Gewerbereihenhäuser

⁶³ Neben der verkehrlichen Zugänglichkeit eines Grundstücks sind hier insbesondere ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der angesiedelten Betriebe zu berücksichtigen, damit nicht jede notwendige betriebliche Erweiterung zu einem Verlagerungsbedarf führt.

- o.ä.), die eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche zur Folge haben,
- Umlenkung der Nachfrage auf Mietflächen und Standortgemeinschaften.

Insbesondere die Aufstellung von Mindestanforderungen für die Vergabe von Grundstücken - v.a. eine Mindestdichte von Arbeitsplätzen - bedingt eine entsprechend starke Stellung der Kommune auf dem regionalen Flächenmarkt. Dabei ist es hilfreich bzw. erforderlich, unter mehreren ansiedlungswilligen Betrieben auswählen bzw. Grundstücke ggf. auch über einen längeren Zeitraum ungenutzt lassen zu können, wenn die zu einem bestimmten Zeitpunkt an einer Ansiedlung interessierten Betriebe nicht den definierten Vorgaben entsprechen.

Letztgenannter Aspekt wird für die Stadt Bamberg bei einer Realisierung eines Teilbereiches der ehem. Muna und des US-Schießplatzes von Bedeutung sein. Insbesondere in Teilbereichen, die für höher-/ hochwertige Nutzungen, z.B. Mischformen von Büro/ Verwaltung und Produktion vorgehalten werden, sollte auf die Erfüllung angestrebter Standards strikt geachtet werden, selbst wenn dadurch die Belegung des jeweiligen Teilgebietes sich über einen längeren Zeitraum erstrecken sollte.

Hinsichtlich der Nachnutzung nicht bzw. untergenutzter Flächen, die in Bamberg nur in einem geringen Umfang zu verzeichnen sind, ist positiv auf die Entwicklung hinzuwirken, um einen trading-down-Prozess in einem möglichst frühen Stadium entgegenzuwirken.

7. Bei der Entwicklung von Gewerbegebieten werden zukünftig in stärkerem Maße Kriterien der Nachhaltigkeit Berücksichtigung finden müssen.

Gewerbegebiete sind lange Zeit vor allem unter dem Gesichtspunkt einer möglichst schnellen Flächenvergabe entwickelt worden und wurden nach Abschluss der Besiedlung nicht weiter beachtet. Dementsprechend sind Nutzungsveränderungen, Umnutzungen und nicht zuletzt trading-down-Prozesse typische Situationen im Lebenszyklus von Gewerbegebieten.

Diese Perspektive verändert sich, vor allem angesichts zunehmender Schwierigkeiten, neue Flächen entwickeln zu können. Gesichtspunkte einer langfristigen Funktionsfähigkeit und eines langfristigen Werterhaltes von Gewerbegebieten gewinnen



an Aufmerksamkeit, korrespondierend dazu finden sich entsprechende privatwirtschaftlich organisierte Aktivitäten zur Steigerung der Umweltverträglichkeit des Gewerbes, bei denen vor allem Kosteneinsparungen durch umweltverträgliche Gebietsentwicklungen und -erneuerungen eine Rolle spielen. Nachhaltigkeit spielt bei dieser Entwicklung im Sinne

- einer **nutzungsstrukturellen Nachhaltigkeit** (Sicherung der Funktion dieser Gebiete als Standort für gewerbliche (d.h. produzierende) Nutzungen);
- einer **städtebaulichen Nachhaltigkeit** (Verhinderung von Alterungs- und Verfallsprozessen durch kontinuierliche Instandhaltung und Erneuerung sowie durch kontinuierliche Pflege des Umfeldes)
- teilweise auch einer **ökologischen Nachhaltigkeit** (Sicherung bestehender ökologischer Qualitäten, Energie-, Ressourcen- oder Abfalleinsparungen durch eine umweltbezogene Vernetzung der Betriebe, Flächeneinsparung durch Reduzierung der betrieblichen Mobilität)

eine zunehmende Rolle.

Durch die Schaffung und Sicherung städtebaulicher und ökologischer Qualitäten sollen langfristig attraktive Standorte entstehen, die auch bei Veränderungen in der Nutzerstruktur ihre Qualitäten erhalten. (d.h. Selbsterneuerungspotenzial entwickeln). Dies gilt sowohl für die Entwicklung neuer Standorte als auch für die Erneuerung und Aufwertung bestehender Standorte.

Entsprechende Projekte sind noch vergleichsweise selten (Esslingen, Bottrop, Münster), gewinnen aber an Bedeutung und werden auch auf Landesebene (Projekte zu nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen, Modellvorhaben des Bundes) gefördert.

In Bamberg sollten bei der Entwicklung neuer gewerblicher Standorte, insbesondere bei der Entwicklung von Teilbereichen der ehem. Muna und des US-Schießplatzes, auch städtebauliche und ökologische Nachhaltigkeitsaspekte in die Standortentwicklung einfließen - zumal dort auch Bereiche mit höher-/hochwertigen Standorteigenschaften entwickelt werden sollten.

10.2 WESENTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Entsprechend den vorherigen Überlegungen sind für die Entwicklung der Empfehlungen des Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Bamberg die folgenden Rahmenbedingungen im besonderen Maße zu berücksichtigen:

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entwickelte sich in den letzten Jahren stadtbezogen und insgesamt betrachtet positiv, die Entwicklung verlief jedoch unterdurchschnittlich. Die Entwicklung der einzelnen Branchen zeigte sich uneinheitlich.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in Bamberg von 2008 bis 2014 zwar um rd. 3,6% an; dieser Anstieg lag damit jedoch deutlich unter demjenigen des Freistaates Bayern von 11,3% sowie der meisten Vergleichsstädte (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 3.2).

Differenziert nach Branchen verzeichnete Bamberg in diesem Zeitraum im verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz - wiederum im Gegensatz zu den meisten Vergleichsstädten - einen Rückgang der Beschäftigtenzahl; zudem verlief die Entwicklung in den Branchen Verkehr und Lagerei, Information und Kommunikation sowie wirtschaftsnahe Dienstleistungen - ebenfalls bezogen auf die Vergleichsstädte unterdurchschnittlich.

Eine (über-)durchschnittliche Beschäftigtenentwicklung war nur im Baugewerbe und bei den sonstigen Dienstleistungen festzustellen, wobei bei letztgenanntem Bereich insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen eine positive Entwicklung stattfand.

Die einzelnen Gewerbestandorte der Stadt Bamberg sind in einem stabilen Zustand, größere zusammenhängende Bereiche mit höher-/ hochwertigen Standorteigenschaften sind jedoch nicht zu verzeichnen.

Bei den in Kap. 4 dargestellten gewerblichen Bereichen waren nur in wenigen Fällen - und dann nur teilbereichsbezogen - Anzeichen bzw. Ansätze von Erosionserscheinungen zu verzeichnen. Im Allgemeinen weisen die Bereiche einen stabilen Zustand auf - wengleich einzelne in einem hohen Maße von Fremdnutzungen - Wohnen, Einzelhandel, Vergnügungsstätten, religiöse Einrichtungen, sonstige publikumswirksame Dienstleistungen etc. - durchsetzt sind. Ein größerer, zusammenhängender gewerblicher Bereich mit höher-/ hochwertigen Standortqualitäten konnte jedoch nicht festgestellt werden. Im Hinblick auf den ermittelten Flächenbedarf (vgl. Kap. 8)



sollte ein derartiger Bereich bei der Planung neuer gewerblicher Flächen vorgesehen und realisiert werden.

Das aktuelle gewerbliche Flächenpotenzial ist nahezu ausgereizt.

Die Stadt Bamberg verfügt derzeit nur über ein sehr begrenztes Angebot kurz- bis mittelfristig verfügbarer gewerblicher Flächen mit zumindest mittlerer Realisierbarkeit. Demzufolge ist für den Zeitraum bis 2025 ein Flächendefizit von bis zu rd. 71 ha zu verzeichnen (vgl. Kap. 8). Vor diesem Hintergrund sollten möglichst rasch zusätzliche gewerbliche Flächenangebote geschaffen werden, wobei die unterschiedlichen Standanforderungen verschiedener Nutzergruppen zu berücksichtigen sind.

Dem Verlust gewerblicher Bauflächen durch Umnutzung muss - weiterhin - politisch und planerisch entgegengewirkt werden.

Wie in anderen Städten auch drängen auch in Bamberg "andere" Nutzungen wie (zentrenrelevanter) Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Freizeiteinrichtungen, religiöse Einrichtungen, in gewerbliche Bauflächen. Angesichts der begrenzten Möglichkeiten bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird die kommunale Planung (weiterhin) darauf achten müssen, einen Nutzungswandel und die Umwidmung gewerblicher Bauflächen möglichst zu verhindern - sofern es sich nicht um Standorte handelt, die auf Grund störungsempfindlicher Nutzungen (z.B. Wohnen) oder eines hohen Anteils an Fremdnutzungen perspektivisch aufgegeben und die derzeit angesiedelten Betriebe verlagert werden sollten.

Im Umfeld des Gewerbestandortes Bamberg besteht eine hohe Standortkonkurrenz.

Durch die Lage des Gewerbestandortes Bamberg innerhalb der Metropolregion Nürnberg nahe dem Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen befindet sich dieser in einer hohen Standortkonkurrenz mit zahlreichen anderen Städten und Gemeinden. Die Standortgunst von Bamberg - insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung von Straße, Schiene und Wasser - stellt jedoch kein Alleinstellungsmerkmal von Bamberg dar. Vor diesem Hintergrund stellt ein hinreichendes Angebot kurzfristig verfügbarer gewerblicher Flächen mit unterschiedlichen Standorteigenschaften/ -qualitäten die Grundlage einer erfolgreichen gewerblichen Standortpolitik dar.

10.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE FLÄCHENPOLITIK

Für die zukünftige Flächenpolitik in Bamberg können vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse sowie der grundsätzlichen Überlegungen einer langfristigen Gewerbeflächenpolitik und der wesentlichen Rahmenbedingungen die folgenden Empfehlungen gegeben werden.

Entwicklung neuer gewerblicher Flächen in einem Teilbereich der ehem. Muna und des Schießplatzes der US-Armee.

Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen sowohl für innerstädtische Betriebsverlagerungen als auch für Ansiedlungen von außerhalb stellen nach wie vor eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik dar.

In Bamberg besteht derzeit jedoch nur ein sehr begrenztes Angebot an kurz- bis mittelfristig verfügbaren gewerblichen Flächen, sodass bis zum Jahr 2025 ein erhebliches Flächendefizit von gut 70 ha ermittelt wurde. Zur Deckung dieses Defizites wird empfohlen, einen Teilbereich der ehem. Muna und des Schießplatzes der US-Armee als Gewerbestandort zu entwickeln, da dieser eine entsprechende Größe sowie eine sehr gute verkehrliche Anbindung aufweist. Zudem grenzt dieses Gebiet an bestehende Siedlungs- und Gewerbegebiete von Bamberg an; eine gewerbliche (Teil-)Nutzung des Gebietes würde zudem eine Inwertsetzung einer Brache bedeuten.

Ausbildung von Teilbereichen des neuen gewerblichen Bereiches ehem. Muna und Schießplatz der US-Armee für unterschiedliche Nutzergruppen.

Die Standortanforderungen der verschiedenen Nachfragergruppen von gewerblichen Flächen sind in hohem Maße unterschiedlich, wie sich durch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung bei der Frage nach Anforderungen an die Standortumgebung zeigt: Während eine Gruppe der Betriebe mit Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten keine störungsempfindlichen Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen in der Nachbarschaft als eine wesentliche Standortanforderung angibt, schließt eine andere Gruppe Betriebe mit hohen Emissionen in ihrer Nachbarschaft am neuen Standort aus und legt Wert auf eine attraktive Gebietsgestaltung, z.B. hinsichtlich Architektur und Grüngestaltung. Weitere Diversifizierungsmöglichkeiten von ge-



werblichen Gebieten für einzelne Nachfragergruppen stellen z.B. die Grundstücksgrößen und die verkehrliche Erschließung dar.

Vor dem Hintergrund der Standorteigenschaften des derzeitigen Flächenangebotes und des nach Gebietskategorien differenzierten Flächenbedarfes besteht ein Flächendefizit insbesondere bei Logistikstandorten sowie bei höher-/ hochwertigen (und auch einfachen) gewerblichen Flächen. Demzufolge sind die gewerblichen Flächen auf der ehem. Muna und dem Schießplatz der US-Armee hinsichtlich ihrer Standortqualitäten unterschiedlich zu gestalten und räumlich bzw. städtebaulich voneinander zu trennen. Eine gewisse Flexibilität innerhalb von Teilbereichen sollte dabei dennoch berücksichtigt werden, z.B. durch die Möglichkeit von Grundstückszusammenlegungen oder -teilungen.

Die gewerblichen Standorte sind möglichst von nichtgewerblichen Nutzungen freizuhalten.

Um den Flächenverbrauch einzudämmen, wird empfohlen, bei der zukünftigen Entwicklung neuer gewerblicher Standorte bestimmte Nutzungen nicht oder nur in Ausnahmefällen zuzulassen und an bestehenden gewerblichen Standorten Möglichkeiten zum Ausschluss von Fremdnutzungen - sofern nicht bereits bestehend - zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten, aber auch sonstige publikumswirksame Einrichtungen wie gewerbliche Sport-/ Freizeiteinrichtungen, religiöse Nutzungen etc. Weiterhin können Fremdnutzungen die eigentlich in Gewerbegebieten vorgesehenen Nutzungen - produzierendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk etc. - verdrängen, da diese mit den preislichen Angeboten von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment) und Vergnügungsstätten nicht konkurrieren können. Zudem erzeugt häufig bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion in einem Gewerbegebiet einen Ansiedlungsdruck weiterer Einzelhandelsbetriebe und anderer, planerisch oftmals nicht gewollter Nutzungen (z.B. Freizeit- und gastronomische Einrichtungen).



Zudem sollten Wohnnutzungen an gewerblichen Standorten i.d.R. ausgeschlossen werden, da es sich um störungsempfindliche Nutzungen handelt, die Entwicklungen von Gewerbebetrieben bzw. von Gewerbestandorten verhindern und zu deren Aufgabe/ Fortzug bzw. Auflösung und Umwidmung führen können.

Auch betriebsgebundene Inhaber-/ Betriebsleiterwohnungen sollten - wenn überhaupt - nur in baulicher Einheit mit dem zugehörigen Betrieb zugelassen werden: Freistehende Wohnhäuser stellen Betriebsleiter-/ -inhaberwohnungen bei Aufgabe des Betriebes bzw. Übergabe allein der Produktions-/ Lagerstätten ein deutlich größeres Konfliktpotenzial dar.

Die Umwidmung gewerblicher Flächen zu Wohnungsbau oder anderen Nutzungen sollte angesichts der begrenzten Möglichkeiten zur Kompensation derartiger Verluste nur zurückhaltend betrieben und im Einzelfall geprüft werden.

In vielen Städten wurden bzw. werden in der Vergangenheit gewerblich genutzte Flächen zu Wohnungsbau, Einzelhandel oder Bürodienstleistungen umgenutzt. Derartige Nutzungsveränderungen können im Einzelfall sinnvoll sein, führen aber in der Summe zu vermeidbarem Verlust an gewerblichen Bauflächen. Es wird daher empfohlen, entsprechende Umnutzungen zukünftig im Einzelfall genau zu prüfen und freiwerdende gewerbliche Bauflächen möglichst wieder einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Für kleinteilige Nutzungsanfragen sollten Formen des verdichteten Gewerbebaus realisiert werden.

Es handelt sich dabei um kompakte, teilweise zusammenhängende Baukörper, die von einem Bauträger in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern entworfen und an die Nutzer verkauft werden. Entsprechende Vorbilder sind in Göppingen (Gewerbepark Voralb) und in Münster (Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm, Loddenheide) realisiert worden. In allen genannten Fällen werden statt einer Nutzung durch freistehende Gebäude Gebäudekomplexe realisiert, die mit einem deutlich geringeren Flächenbedarf einhergehen.

- In Göppingen sind auf einem Grundstück von rd. 10.000 m² insgesamt zehn Betriebe in zwei Gebäuden zu je fünf Betrieben untergebracht. Die individuelle Grundstücksgröße reicht dabei von 390 m² bis 650 m².



- Das Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster wurde als ein - städtebau-lich/ gestalterisch sicherlich noch verbesserungsfähiger - Standort für Kleinbetriebe mit geringem individuellem Flächenbedarf realisiert. Die Erstellung erfolgte durch einen Bauträger, der das Areal in individueller Abstimmung mit den Nutzern entwickelt hat. Die Wirtschaftsförderung Münster trat in erster Linie als Koordinator auf, der Interessenten mit dem Investor zusammengebracht und die Abstimmung zwischen den Akteuren moderiert hat.

Abb. 21: Handwerkerzentrum Schiffahrter Damm in Münster



Quelle: Stadt Münster

- Auf Grund dieses sehr gut angenommenen Vorbildes wurde im Rahmen der Wiedernutzung des Kasernengeländes Loddenheide in Münster ein ähnliches Konzept entwickelt, bei dem - ebenfalls von einem Bauträger - Gewerbereihenhäuser als Doppelhäuser im Rohbau vorab erstellt und Handwerksbetrieben zum Kauf angeboten wurden. Von insgesamt zehn geplanten Gebäuden wurden bisher sechs Gebäude fertiggestellt.

Bemerkenswert an diesen Projekten ist die hohe Nutzungsdichte, da die Konzepte an den i.d.R. geringen Betriebsflächenbedürfnissen der Kleinbetriebe ansetzen und vor allem die nicht für Betriebszwecke benötigten Grundstücksflächen minimieren. Erweiterungsmöglichkeiten sind zumindest in Münster vorgesehen und auf Grund der Bauweise (Betonfertigteile bzw. Holzständerbauweise) leicht möglich.