



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 01.10.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Ortsbeirat Flomersheim
 Ortsbeirat Mörsch Ortsbeirat Eppstein Ortsbeirat Studernheim
 Stadtrat

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2035 der Stadt Frankenthal

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die Inhalte des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2035 werden zur Kenntnis genommen. Den darin enthaltenen Analysen und Handlungsempfehlungen wird zugestimmt.
2. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird als Bedarfsgrundlage für die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Frankenthal anerkannt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes die Abstimmung mit den Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Ausweisung neuer Gewerblicher Bauflächen vorzunehmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt mit den Nachbarkommunen hinsichtlich der Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten zu verhandeln.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Mit der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2035 der Stadt Frankenthal wurde das Büro Georg Consulting mit Standorten in Hamburg und Berlin beauftragt. Dieses Büro arbeitet im Schnittpunkt zwischen Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie. Georg Consulting ist dabei deutschlandweit tätig und war bereits mehrfach auch in der Metropolregion Rhein-Neckar tätig, u.a. für die Städte Viernheim, Weinheim sowie für den Landkreis Germersheim.

Bei der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurden alle relevanten Akteure beteiligt, u.a. die Wirtschaftsförderung, die Regionalplanung, IHK und Handwerkskammer. Darüber hinaus wurde eine Unternehmensbefragung durchgeführt. Insgesamt wurden 104 Frankenthaler Unternehmen im Zeitraum von Juli bis August 2019 befragt. Mit BASF und KSB wurden zusätzlich vertiefende Expertengespräche geführt. Mit dem VRRN wurde am 23.10.2019 ein Expertengespräch durchgeführt.

56 Unternehmen haben schließlich an der Umfrage teilgenommen. Dabei wurde ein Methodenmix aus Entscheidungsfragen, Mehrfachauswahlen, Freitextantworten und Bewertungsskalen angewandt. Fragen wurden gestellt zum Unternehmen selbst, zum Standort & Grundstück, zu den Entwicklungsperspektiven sowie zur Bewertung von Standortfaktoren.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die große Mehrheit der Unternehmen mit ihrem derzeitigen Betriebsstandort in Frankenthal sehr zufrieden (37,8 %) oder zufrieden (44,4 %) ist. Positiv bewertet werden dabei insbesondere die Verkehrsanbindung, die Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar, die Nähe zu Gesprächspartnern und die Kundennähe.

Als problematisch werden dagegen insbesondere fehlende Erweiterungsmöglichkeiten angesehen, sowie die Verkehrsbelastung und der Fachkräftemangel. Hieraus wird deutlich, dass in Frankenthal dringend neue Gewerbeflächen benötigt werden.

Insgesamt 13 Unternehmen planen demzufolge Erweiterungen. Der gewerbliche Flächenbedarf für diese geplanten Erweiterungen beträgt 13,5 ha, davon können aufgrund fehlender Flächen rund 12,5 ha nicht am derzeitigen Betriebsstandort realisiert werden.

Neben der Durchführung einer Unternehmensbefragung wurden auch die sozioökonomischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen sowie der Gewerbeflächenmarkt untersucht.

Seit dem Jahr 2008 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Frankenthal um 4,3 Prozent erhöht. In den sogenannten direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen – dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Baugewerbe und der Logistik – arbeiten rund 38 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankenthal.

Damit liegt Frankenthal mehr als fünf Prozentpunkte über dem deutschlandweiten Durchschnitt. Dies zeigt, dass die Stadt Frankenthal weiterhin stärker als andere Kommunen vom produzierenden Gewerbe geprägt wird. Ebenso wird Frankenthal stark durch den Mittelstand geprägt. Derzeit gibt es 52 mittelständige Unternehmen in Frankenthal mit steigender Tendenz. In den letzten Jahren haben sich 16 neue mittelständige Unternehmen in Frankenthal angesiedelt.

In Bezug auf den Gewerbeflächenmarkt wurden zunächst sozioökonomische Trends und Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt, dabei wird auf die unterschiedlichen Nutzergruppen und ihre Standortanforderungen (technologieorientierter Mittelstand, produktionsorientierter Mittelstand, Logistik- und Transportunternehmen, Größere Unternehmen, Dienstleistungsunternehmen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen und Handwerksunternehmen) eingegangen.

Des Weiteren wurde das Gewerbeflächenangebot untersucht, dabei wurde u.a. geprüft, ob es in den bestehenden Gewerbegebieten Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten gibt.

Aus diesen Analysen wurde ein Orientierungsrahmen für den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 abgeleitet. Zur Erfassung des Gewerbeflächenbedarfes wurde ein mehrstufiges Prognoseverfahren angewandt, es berücksichtigt eine Trendfortschreibung und kombiniert diese mit Szenarien der wirtschaftlichen Entwicklung, da Unternehmen bei einer positiven konjunkturellen Entwicklung eher investieren als in wirtschaftlich schwächeren Zeiten.

Bei der Trendfortschreibung wurden jedoch die Umsatzwerte für Logistik extrahiert, da großflächige Logistikansiedlungen in der Regel politischen Willensentscheidungen unterliegen und daher nicht ohne weiteres in die Zukunft projiziert werden können. Umsatzwerte für großflächige Handelsbetriebe wurden nicht berücksichtigt, da hierfür die Ausweisung von SO-Gebieten notwendig ist.

Der reguläre Orientierungsrahmen bis zum Jahr 2035 wurde somit wie folgt ermittelt:

- Nachfrageorientierter Orientierungsrahmen (ermittelt aus der Unternehmensbefragung der in Frankenthal ansässigen Unternehmen)
- Angebotsorientierter Orientierungsrahmen (ermittelt aus Grundstücksanfragen von Unternehmen außerhalb Frankenthals)

In der Summe des nachfrage- und angebotsorientierten Flächenbedarfs zeigt sich somit ein Flächenbedarf von insgesamt 63-65 ha (netto) und 84-86 ha (brutto). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die BASF einen Flächenbedarf von bis zu 100 ha (brutto) Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Frankenthal hat.

Auf dem Gelände nördlich der A6 plant die BASF einen modernen Logistikstandort, auf dem alle logistischen Aktivitäten des BASF-Werks Ludwigshafen gebündelt werden sollen. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Konzerns. Dabei handelt es sich um einen Sonderbedarf, der separat vom nachfrage- und angebotsorientierten Orientierungsrahmen aufzuführen ist.

Dieses Vorhaben ist zudem für die gesamte Metropolregion bedeutsam, daher muss für die Stadt Frankenthal ein Ausgleich geschaffen werden in Form von zusätzlichen Gewerbeflächen für weitere Ansiedlungen bspw. im Dienstleistungs- und Forschungsbereich zu ermöglichen, um Monostrukturen (Logistik) zu vermeiden.

Bei der Bilanzierung von Bedarf und Nachfrage wird deutlich, dass die Stadt neue Gewerbeflächen braucht. Daher beinhaltet das Gewerbeflächenentwicklungskonzept auch Vorschläge für gewerbliche Potenzialflächen.

Dabei handelt es sich insbesondere um Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbegebiete, sowie als Ergänzung um Mischgebiete im Süden der Stadt, der stärker durch Wohnen geprägt ist als der Nordwesten der Stadt.

Dabei wurde für jede Potenzialfläche ein Steckbrief erstellt, indem u.a. Planungsrecht, Eigentümerstruktur, Verkehrliche Anbindung, Umfeldnutzungen, Restriktionen sowie die Gebietseignung (Handwerk, Gewerbe, Industrie und Produktion, Logistik, Dienstleistungen) dargestellt werden.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beinhaltet schließlich Handlungsempfehlungen, u.a. in Bezug auf Gewerbeflächenmobilisierung, Flächenpriorisierung, Strategischer Flächenerwerb, Bedarfsgerechte Flächenentwicklung, Nachhaltige und flächenschonende Standortentwicklung und Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft. In diesem Zusammenhang wird u.a. empfohlen, eine stärkere interkommunale Kooperation bei der Gewerbeflächenentwicklung anzustreben.

Das Thema interkommunale Zusammenarbeit wird dabei auch von Seiten der Regionalplanung forciert. Im Arbeitsentwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird gefordert, bei der Planung, Realisierung und Vermarktung von Gewerbegebieten verstärkt die interkommunale Zusammenarbeit in Betracht zu ziehen. Potenziale hierzu ergeben sich insbesondere im nördlichen Stadtgebiet entlang der A6, bspw. mit den Nachbargemeinden Heßheim und Beindersheim. Die Verwaltung hat diesbezüglich schon Kontakt mit den Nachbargemeinden aufgenommen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Stadt Frankenthal (Pfalz): Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2035, Endbericht, Georg Consulting Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie, September 2020