

STADT FRANKENTHAL (PFALZ)

GEWERBEFLÄCHEN- ENTWICKLUNGSKONZEPT 2035



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

ENDBERICHT

SEPTEMBER 2020

AUFTRAGGEBER:

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)
Bereich Planen und Bauen
Stabsstelle Stadtentwicklung
Neumayerring 72
67227 Frankenthal (Pfalz)
T 06233 89 482
F 06233 89 525
www.frankenthal.de

ANSPRECHPARTNER:

Marika Denzer | Stadtbaudirektorin | Leitung Bereich Planen und Bauen
Dr. Matthias Kattler | Leitung Stabsstelle Stadtentwicklung

AUFTRAGNEHMER:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER & VERFASSEN:

Achim Georg
Marco Gaffrey

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	4
1 EINLEITUNG.....	12
2 SOZIOÖKONOMISCHE ANALYSE.....	15
2.1 DEMOGRAFIE.....	15
2.2 ARBEITSMARKT.....	18
2.2.1 BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG.....	19
2.2.2 ARBEITSLOSIGKEIT.....	20
2.2.3 PENDLERVERFLECHTUNGEN.....	21
2.2.4 ZWISCHENFAZIT.....	25
2.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	26
2.3.1 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR.....	26
2.3.2 DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGE WIRTSCHAFTSZWEIGE.....	29
2.3.3 WISSENSINTENSIVE BESCHÄFTIGUNG.....	30
2.3.4 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN.....	32
2.3.5 BETRIEBSSTÄTTEN.....	33
2.3.6 AUSSENHANDEL.....	35
2.4 BRUTTOWERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT.....	36
2.4.1 ZWISCHENFAZIT.....	40
3 GEWERBEFLÄCHENMARKT.....	41
3.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG.....	41
3.2 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE.....	43
3.3 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN.....	45
3.4 STANDORTTYPOLOGIE.....	48
3.5 KAUFFÄLLE UND GEWERBEFLÄCHENUMSATZ.....	51
3.6 GEWERBEFLÄCHENANFRAGEN.....	54
3.7 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT.....	55
3.8 ZWISCHENFAZIT.....	76
4 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG.....	78
5 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHEN-NACHFRAGE 2035.....	80
6 GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN.....	85
7 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN.....	101
8 QUELLENVERZEICHNIS.....	108

ZUSAMMENFASSUNG

HINTERGRUND UND MAKROLAGE

Frankenthal (Pfalz) ist ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort. Die Entwicklung der Stadt stand in den letzten Jahren unter positiven Vorzeichen. Die Prosperität hat dazu geführt, dass Gewerbeflächen knapp sind und die Nachfrage seitens der Unternehmen immer schwieriger bedient werden kann.

Mit dem vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) verfügt die Stadt Frankenthal (Pfalz) nunmehr über eine fundierte Grundlage, um weitere planungsrechtliche Schritte für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung vornehmen zu können – zum einen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt aus dem Jahr 1998 und zum anderen, um den zukünftigen Flächenbedarf im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen) fundiert begründen zu können.

Frankenthal (Pfalz) befindet sich im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar und grenzt an die beiden Oberzentren Ludwigshafen am Rhein und Mannheim an. Die Stadt ist hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden (A 6 und A 61).

Der Flughafen Frankfurt am Main befindet sich weniger als eine Stunde Fahrzeit entfernt. Der Hauptbahnhof Mannheim ist mit der S- und Regionalbahn gut erreichbar. Hier besteht Anschluss an das bundesweite IC-/ICE- Schienennetz. Über den Hafen Mannheim, der zu den bedeutendsten Binnenhäfen in Europa zählt, ist Frankenthal (Pfalz) auch an das deutsche Wasserstraßennetz angebunden.

SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Frankenthal (Pfalz) auf Wachstumskurs

Frankenthal (Pfalz) hat rund 48.600 Einwohner und ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen. Die Zahl der Einwohner stieg im Zeitraum von 2011 bis 2018 um über vier Prozent an. Ein positiver Wanderungssaldo ist die Ursache des Einwohnerzuwachses. Unter wirtschaftsstrukturellen Aspekten ist insbesondere die Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung von Bedeutung. Insgesamt erhöhte sich deren Zahl um 688 Personen.

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Frankenthal (Pfalz) ist im Zeitraum von 2008 bis 2018 mit über 20 Prozent stärker als im Landes- und Bundesdurchschnitt angestiegen. Der Zuwachs im Zeitraum von 2011 bis 2018 lag mit +18,3 Prozent auch deutlich über dem Einwohnerzuwachs (+4,2 %).

Die Position Frankenthals (Pfalz) als Arbeitsstandort hat sich somit deutlich erhöht. Ablesbar ist diese Entwicklung auch an der stark angestiegenen Zahl der Einpendler. Diese Entwicklung ist u. a. auf die Ansiedlung des Amazon-Logistikzentrums im südwestlichen Stadtgebiet (Industriegebiet "Eppstein, Am Römig") zurückzuführen.

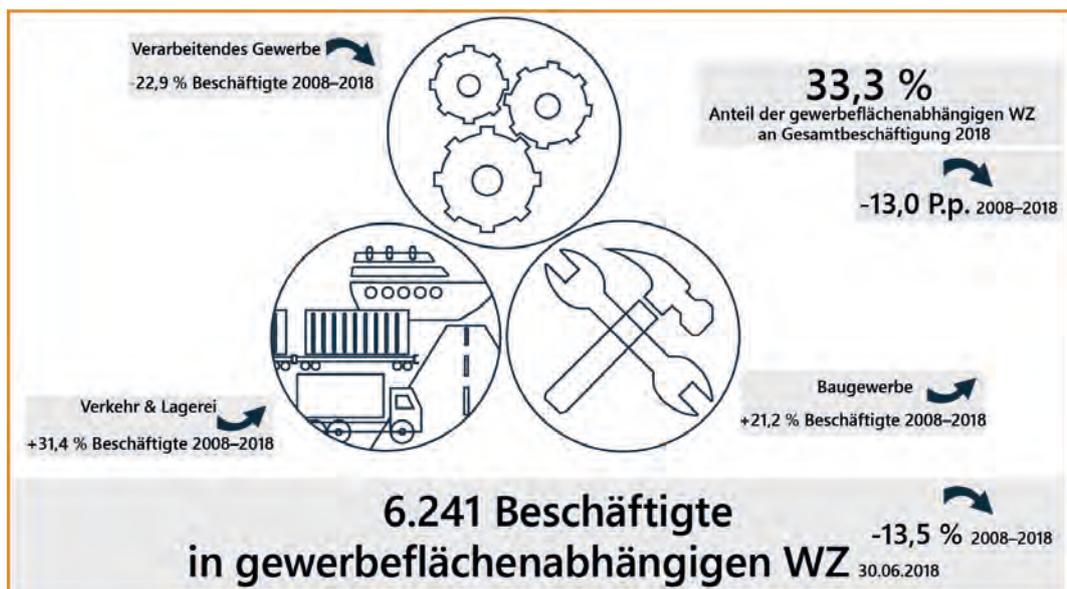


QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Jeder zweite Arbeitsplatz gewerbeflächenabhängig

Von den insgesamt rund 18.730 Beschäftigten arbeiten rund 4.500 im Verarbeitenden Gewerbe (24 %). Mit rund 4.890 Beschäftigten gilt der Handel als der größte Arbeitgeber der Stadt. Allerdings sind hierin auch die Beschäftigtenzahlen von Amazon enthalten, da der Online-Handel mit dem entsprechenden Warenversand (Distribution & Lager) statistisch dem Einzelhandel zugeordnet wird und nicht der Logistik. Bei Amazon arbeiten schätzungsweise 2.200 Personen. Mit knapp 2.000 Beschäftigten ist das Gesundheits- und Sozialwesen ein weiterer wichtiger Arbeitsgeber in der Stadt.

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) sind direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige. In Frankenthal (Pfalz) lag der Anteil dieser Wirtschaftszweige an der Gesamtbeschäftigung im Jahr 2018 bei 33,3 Prozent.



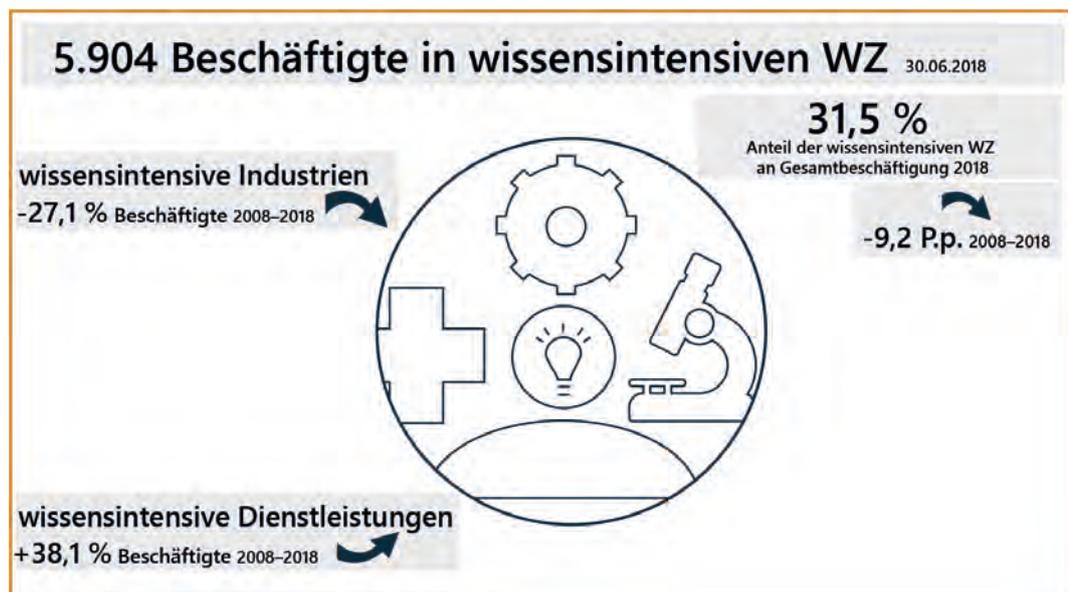
QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Somit ist mindestens jeder dritte Arbeitsplatz in der Stadt von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenvorsorge abhängig. Rechnet man die Beschäftigung im Amazon-Logistikzentrum sowie in Dienstleistungsunternehmen (z. B. Ingenieurbüros, technische Services) und in großflächigen Handelsbetrieben hinzu, die ebenfalls in den Gewerbegebieten vorzufinden sind, dürfte sogar mehr als jeder zweite Arbeitsplatz in Frankenthal (Pfalz) gewerbeflächenabhängig sein.

Hoher Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Industrien

Von den insgesamt 18.730 Beschäftigten können 5.904 Beschäftigte den sogenannten wissensintensiven Branchen zugeordnet werden (31,5 %). Zu den wissensintensiven Industrien zählen z. B. der Maschinenbau, die Medizintechnik und der Automobilbau. Zu den wissensintensiven Dienstleistungen gehören u. a. die Gesundheitswirtschaft und die Finanzwirtschaft.

Durch den Arbeitsplatzabbau bei dem Druckmaschinenhersteller KBA ist die Zahl der Beschäftigten in den wissensintensiven Industrien rückläufig gewesen. Der entsprechende Beschäftigtenanteil von 17 Prozent liegt aber immer noch deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (11,9 % bzw. 11,4 %). Die Zahl der Beschäftigten in den wissensintensiven Dienstleistungen hat überdurchschnittlich zugenommen (+38,1 %).



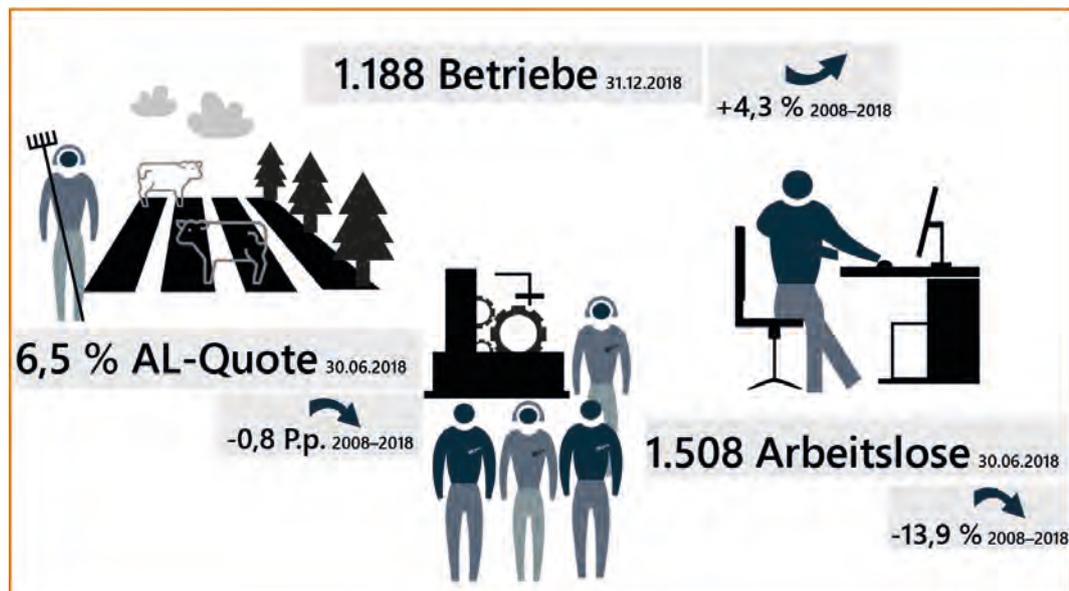
QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Sinkende Arbeitslosigkeit und Anstieg der Zahl der Betriebsstätten

Die wachsende Zahl an Beschäftigten ging einher mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (-13,9 %). Folglich verringerte sich die Arbeitslosenquote in der Stadt Frankenthal (Pfalz) um 0,8 Prozentpunkte auf zuletzt 6,5 Prozent. Aufgrund der relativ hohen Bedeutung der wissensintensiven Branchen in Frankenthal (Pfalz) fällt der Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Abschluss mit 14,2 Prozent relativ hoch aus. Der Anteil liegt über dem Landesdurchschnitt, aber unter dem Bundesdurchschnitt. Knapp 60 Prozent der Beschäftigten verfügen über einen anerkannten

Berufsabschluss. Der Anteil der Beschäftigten ohne Berufsabschluss lag 2018 bei knapp 19,0 Prozent und damit deutlich über dem Niveau der Vergleichsregionen.

Im Jahr 2018 gab es in Frankenthal (Pfalz) insgesamt 1.188 Betriebsstätten (Betriebe mit mindestens einem sozialversicherungspflichtig Beschäftigten). Gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 hat sich ihre Zahl um 49 Betriebe erhöht (+4,3 %). Vor allem im Gesundheitswesen, im Baugewerbe, im Gastgewerbe sowie in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sind zusätzliche Betriebsstätten entstanden. Im Verarbeitenden Gewerbe ist die Zahl der Betriebsstätten zurückgegangen – ein Trend der auch landes- und bundesweit zu beobachten ist.



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Hohe Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe

Die Produktivität, ausgedrückt als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen, erreichte im Jahr 2017 in der Stadt Frankenthal (Pfalz) ein Niveau von durchschnittlich 63.446 Euro. Das Produktivitätsniveau der Unternehmen vor Ort entspricht damit 99 Prozent des Landes- und 95 Prozent des Bundesdurchschnitts. Im Verarbeitenden Gewerbe lag die Produktivität in Frankenthal (Pfalz) mit 94.822 Euro 2,0 Prozent über dem Landes- und 4,7 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. In den Dienstleistungen wird ein Produktivitätswert von durchschnittlich 55.725 Euro je Erwerbstätigen und im Baugewerbe von lediglich 28.495 Euro erzielt.

Ein Industriearbeitsplatz trägt in Frankenthal (Pfalz) also deutlich mehr zur Wertschöpfung bei als ein Dienstleistungsarbeitsplatz. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Produktivität in den Dienstleistungen in Frankenthal(Pfalz) stärker angestiegen ist als im Verarbeiteten Gewerbe.

Aus regionalökonomischer Sicht ist somit der Erhalt und die Fortentwicklung Frankenthals (Pfalz) als Industriestandort naheliegend. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Digitalisierung Produktionsprozesse emissionsärmer und damit Industrie und Gewerbe zunehmend „stadtverträglicher“ werden.



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEFLÄCHENMARKT

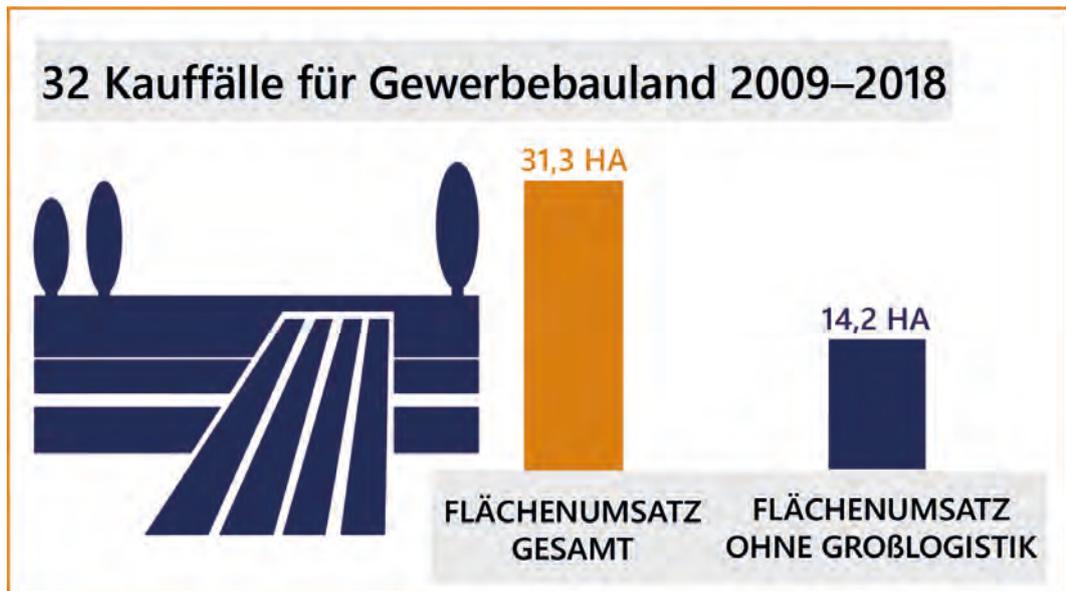
Flächenumsatz von 1,4 Hektar pro Jahr (ohne Großlogistik)

Von 2009 bis 2018 wurden in Frankenthal (Pfalz) 32 Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke erfasst. Dies entspricht rund drei Kauffällen pro Jahr. Die Entwicklung der Zahl der Kauffälle zeigt im Jahresverlauf große Schwankungen. Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz belief sich auf insgesamt 31,3 Hektar, was im Durchschnitt 3,1 Hektar pro Jahr entspricht.

Der Flächenumsatz wurde vor allem durch einen großen Kauffall in der Größenordnung von rund 17 Hektar (Amazon-Logistikzentrum) getrieben. Ohne diese großflächige Ansiedlung lag der Flächenumsatz bei 14,2 Hektar, mithin 1,4 Hektar pro Jahr. Das Gros der Kauffälle bezog sich auf Grundstücke zwischen 2.000 und 10.000 Quadratmeter. Das heißt, die Flächennachfrage erfolgte schwerpunktmäßig durch kleine und mittlere Unternehmen.

Aufgrund des äußerst geringen Flächenangebots konnten in den vergangenen Jahren immer weniger Grundstücksanfragen bedient werden. Dementsprechend ging die Zahl der Kauffälle und damit auch der Flächenumsatz zurück. Um adäquater auf die Anfragen expandierender ansässiger Unternehmen sowie auf Ansiedlungsinteressen von außerhalb reagieren zu können, müssten stets kurzfristig bebaubare Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen. Dies setzt in einem gewissen Umfang eine angebotsorientierte Gewerbeflächenbevorratung voraus.

Der anhaltende Strukturwandel führt ebenso wie die übergeordneten Herausforderungen (z. B. Digitalisierung, Umbrüche bei Klima und Energie, neue Mobilität) dazu, dass sich die städtebaulichen Ansprüche an Gewerbebestandorte wandeln und insgesamt erhöhen.



QUELLEN: VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Unternehmen mit hohem aktuellen Flächenbedarf

Die Auswertung von Kauffällen und des damit verbundenen Flächenumsatzes dokumentiert die Gewerbeflächennachfrage der letzten zehn Jahre. Um jedoch die Situation hinsichtlich des aktuellen Gewerbeflächenbedarfs genauer einschätzen zu können, wurden im Zeitraum von Juli bis August 2019 knapp über 100 Unternehmen in Frankenthal (Pfalz) schriftlich kontaktiert, die ihren Standort in einem der Frankenthaler Gewerbegebiete haben.

Im Rahmen der Befragung hatten die Unternehmen die Möglichkeit, sich u. a. zum aktuellen Flächenbedarf zu äußern sowie Standortaspekte zu bewerten. Die Rücklaufquote lag bei hohen 54 Prozent.

Die Frankenthaler Unternehmen haben im Rahmen der Befragung einen relativ hohen kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen geäußert. Er umfasst insgesamt rund 13,5 Hektar Grundstücksfläche. Davon können rund 12,5 Hektar nicht am derzeitigen Betriebsstandort realisiert werden. Insgesamt haben 13 Unternehmen einen Bedarf gemeldet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es bei fehlenden Expansionsmöglichkeiten vor Ort zur Abwanderung ansässiger Betriebe kommen kann.

Flächenbedarf 2035: 63 bis 65 Hektar (netto) bzw. 84 bis 86 Hektar (brutto)

Für die Ermittlung bzw. Einschätzung der zukünftigen Flächennachfrage gibt es unterschiedliche methodische Ansätze. Für die Stadt Frankenthal (Pfalz) hat Georg Consulting ein mehrschichtiges Prognoseverfahren entwickelt, welches nachfrage- und angebotsorientierte Aspekte miteinander verknüpft. Es umfasst bzw. berücksichtigt:

- | eine Trendfortschreibung der Flächenumsätze der vergangenen zehn Jahre (ohne Logistik)
- | eine Verknüpfung der Flächenumsätze mit zukünftigen Szenarien der wirtschaftlichen Entwicklung

- | den aktuell geäußerten Flächenbedarf Frankenthaler Unternehmen (anteilig)
- | die Flächenanfragen von Unternehmen außerhalb Frankenthals (anteilig ohne Logistik)
- | die Flächenanfragen von Logistikunternehmen außerhalb Frankenthals (anteilig)

Im Ergebnis des Prognoseverfahrens wird ein Orientierungsrahmen der zukünftigen Flächennachfrage in der Größenordnung zwischen rund 63 bis 65 Hektar (netto) für Gewerbegrundstücke bzw. rund 84 bis 86 Hektar (brutto) inkl. Erschließungs- und Abstandsflächen bis zum Jahr 2035 abgeleitet. Hinzu kommt ein Sonderbedarf durch BASF in der Größenordnung von 100 Hektar. Bei Letzterem befinden sich die Flächen bereits im Eigentum des Unternehmens (vgl. Abbildung 1).

Inwiefern die Auswirkungen der mit der COVID-19-Pandemie einhergehenden Maßnahmen die Gewerbeflächennachfrage beeinflussen ist abzuwarten. Laut der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Frankenthal (Pfalz) mbH ist nach einem Dämpfer im April und Mai keine signifikante Abnahme der Anfragen zu beobachten.

Der prognostizierten Nachfrage steht innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete ein theoretisches Flächenangebot von insgesamt 28,3 Hektar an un bebauten Gewerbegrundstücke (Restflächen) zur Verfügung, wovon sich jedoch lediglich 1,8 Hektar im Besitz der Stadt Frankenthal (Pfalz) befinden. Die restlichen 26,5 Hektar befinden sich in privatem Besitz und damit weitestgehend außerhalb der Handlungsmöglichkeiten der Stadt.

Im Rahmen des GEFEK wurden Potenzialflächen, die für eine zukünftige gewerbliche Nutzung infrage kommen, erfasst und analysiert. Die Potenzialflächen umfassen eine Gesamtgröße von insgesamt 86 Hektar (brutto) – ohne die Fläche für den Sonderbedarf der BASF. Auch hier zeigt sich, dass ein Großteil dieser Flächen auf private Eigentümer entfällt. Um Flächen für eine gewerbliche Nutzung sichern und um Bodenspekulationen vermeiden zu können, müssten frühzeitig Flächen von Seiten der Stadt aufgekauft werden. Dies setzt eine aktive Liegenschaftspolitik voraus, wie sie im Bereich Wohnen vielerorts üblich ist.

Um die aktuelle Nachfrage bei zunehmender Flächenknappheit bedienen zu können, müssten die Restgrundstücke bzw. -flächen in den bestehenden Gewerbegebieten mobilisiert werden. Hierzu wären intensive Gespräche mit den Eigentümern notwendig. Eine Erläuterung weiterer Handlungsempfehlungen finden Sie im Kapitel 7.

ABBILDUNG 1: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2035



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

1 EINLEITUNG

Hintergrund

Die Stadt Frankenthal (Pfalz) ist ein Mittelzentrum mit knapp 49.000 Einwohnern und grenzt direkt an die Oberzentren Ludwigshafen am Rhein und Mannheim an. Die Stadt ist ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort und hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Prosperität hat dazu geführt, dass Gewerbeflächen knapp sind und die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken nicht mehr angemessen bedient werden kann.

Vor dem skizzierten Hintergrund wird derzeit der Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 1998 neu aufgestellt. Ferner wird aktuell der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar in Bezug auf das Kapitel 1.5 "Gewerbliche Bauflächen" geändert. Mit dem vorliegenden fundierten Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) kann die Stadt Frankenthal (Pfalz) nicht nur neue Gewerbeflächen im neuen Flächennutzungsplan festlegen, sondern auch ihre Position im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans vertreten. Auf diese Weise können Synergieeffekte zwischen lokaler und regionaler Ebene genutzt werden.

Die Perspektiven Frankenthals als Wirtschafts- und damit auch als Wohnstandort sind eng mit einer ausreichenden quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenversorgung verbunden. Daher wurde zunächst eine umfassende sozioökonomische Analyse durchgeführt. Im Ergebnis dieses Analyseschrittes werden standortpolitische Leitlinien für die Fortentwicklung des lokalen Wirtschaftsstandorts sowie die zukünftige Gewerbeflächenversorgung aufgezeigt.

Ergänzt wurde die sozioökonomische Grundlagenanalyse durch eine Unternehmensbefragung. Im Rahmen der Befragung hatten die Frankenthaler Unternehmen die Gelegenheit, Standortfaktoren zu bewerten und ihren aktuellen Flächenbedarf zu beziffern.

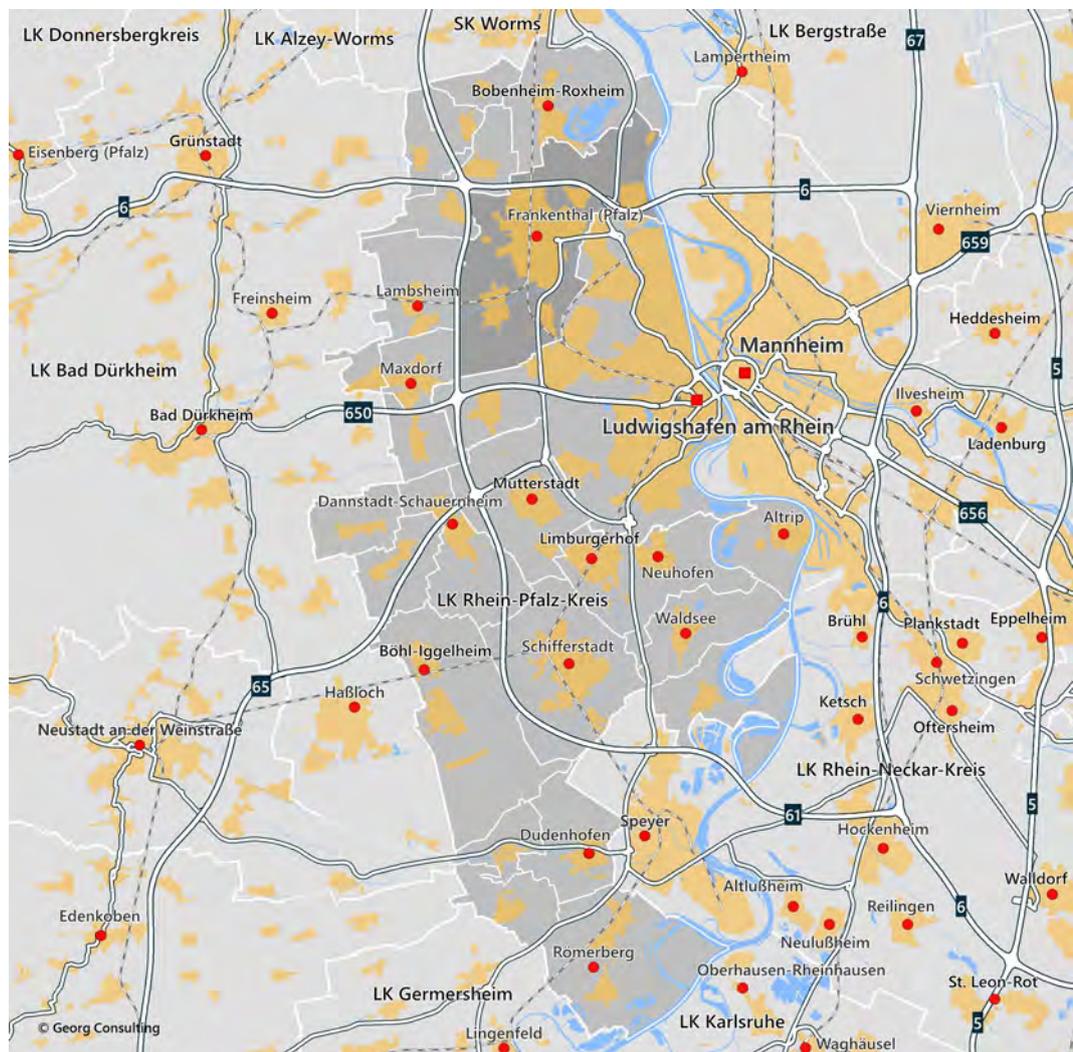
Im Rahmen der Analyse des Gewerbeflächenmarktes wurde das Nachfragegeschehen nach Baugrundstücken analysiert sowie das bestehende Gewerbeflächenangebot in Frankenthal (Pfalz) untersucht. Ferner wurde in Form einer Modellrechnung die zukünftige Gewerbeflächenachfrage bis zum Jahr 2035 eingeschätzt. Im Abgleich mit dem bestehenden, eher geringen Flächenangebot wurde ein deutlicher Zusatzbedarf an Gewerbeflächen ermittelt.

Um diesen Bedarf decken zu können, müssen neue Gewerbeflächen entwickelt werden. Hierzu wird im vorliegenden Gutachten ein entsprechendes Standortkonzept präsentiert, welches verschiedene Potenzialflächen im Stadtgebiet dokumentiert und bewertet. Im Zuge dessen wurden ebenfalls die spezifischen Flächenansprüche der unterschiedlichen Unternehmenstypen berücksichtigt. Empfehlungen zu den Umsetzungsschritten sowie Lösungsansätze für typische Flächenprobleme werden am Ende des Gutachtens aufgezeigt.

Makrostandort

Die Stadt Frankenthal (Pfalz) ist kreisfrei und liegt im Südosten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Das Stadtgebiet umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt rund 43,8 Quadratkilometer. Frankenthal (Pfalz) liegt im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar und grenzt an die beiden Oberzentren Ludwigshafen am Rhein und Mannheim an. Im Norden und Westen ist Frankenthal (Pfalz) vom Rhein-Pfalz-Kreis umgeben (vgl. Abbildung 2). Die Stadt ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für die Kommunen im Umland.

ABBILDUNG 2: LAGE DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ) IN DER METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

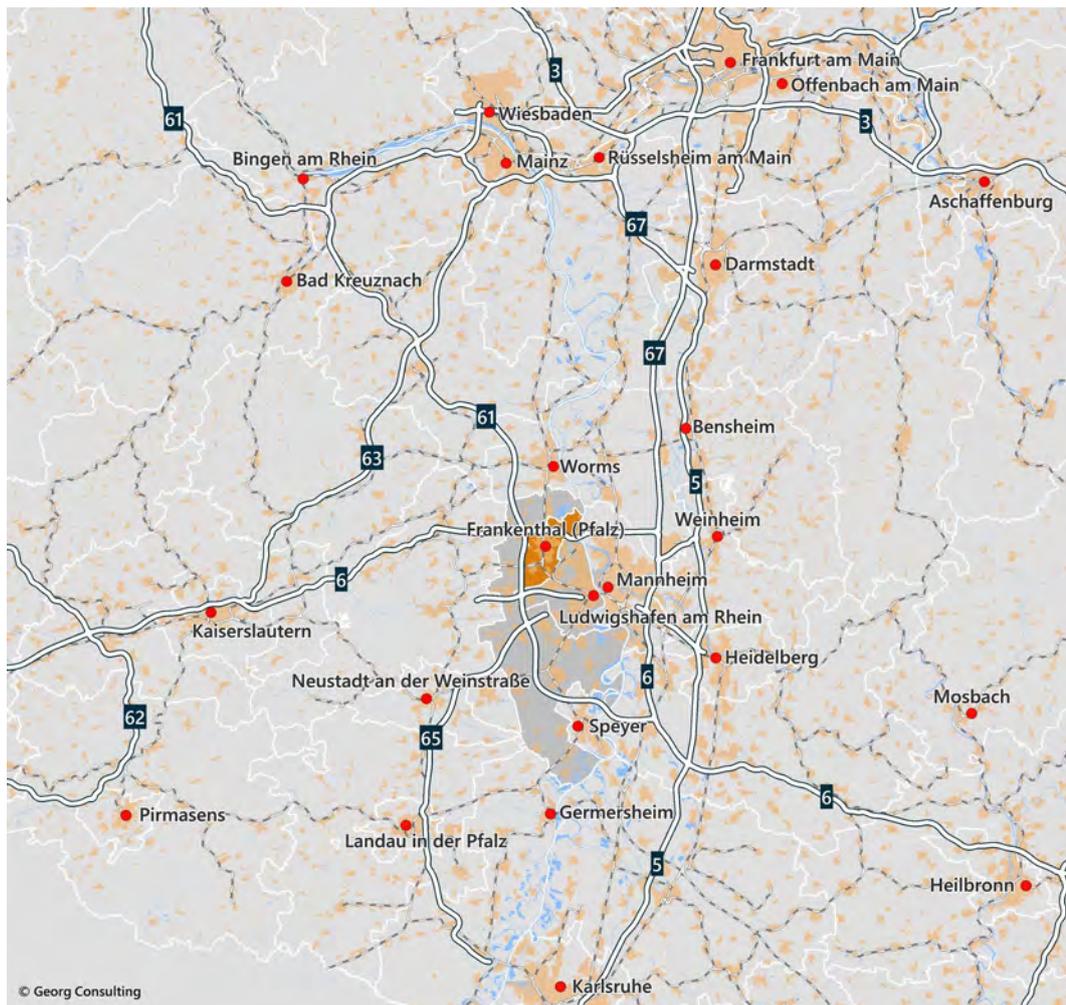


QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Makrolage und die verkehrliche Erreichbarkeit sind nach wie vor wichtige Faktoren bei der Standortentscheidung von Unternehmen. Insbesondere die anhaltende Internationalisierung sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte erfordern eine hochleistungsfähige verkehrliche Infrastruktur. Die Stadt Frankenthal (Pfalz) ist gut an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Im nördlichen Stadtgebiet verläuft die A 6, die Saarbrücken mit dem Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar

verbindet und in ihrem weiteren östlichen Verlauf die Verbindung zur nordsüdverlaufenden A 67 herstellt (Mannheim – Darmstadt – Rhein-Main). Dank der guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet ist der internationale Flughafen Frankfurt am Main in weniger als einer Stunde Fahrzeit erreichbar. Westlich von Frankenthal (Pfalz) verläuft die A 61, die Ludwigshafen am Rhein und Mannheim mit Koblenz und weitergehend mit Köln verbindet. Südlich von Frankenthal (Pfalz) verläuft die A 65 in Richtung Landau und weitergehend nach Karlsruhe (vgl. Abbildung 3).

ABBILDUNG 3: MAKROLAGE UND VERKEHRSLICHE ERREICHBARKEIT FRANKENTHAL (PFALZ)



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Über die Schiene ist Frankenthal (Pfalz) mit den drei Bahnhöfen Frankenthal Hbf, Frankenthal Süd und Flomersheim gut an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz der Rhein-Neckar-Region angebunden. Die S-Bahn-Strecke zwischen Mainz und Mannheim verläuft über Frankenthal. Die Bahnhöfe Frankenthal Hbf und Frankenthal Süd werden im Halbstundentakt angefahren. Ferner verkehren im Ein- bis Zweistundentakt Züge Richtung Ludwigshafen am Rhein, Mannheim, Frankfurt am Main, Karlsruhe und Ramsen. Damit besteht eine direkte ÖPNV-Verbindung in die beiden Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Vom rund 12 Kilometer entfernten Hauptbahnhof Mannheim aus bestehen weitere Direktverbindungen in diverse Ziele in der Region sowie IC- und ICE-Verbindungen zu den wichtigsten deutschen Metropolen.

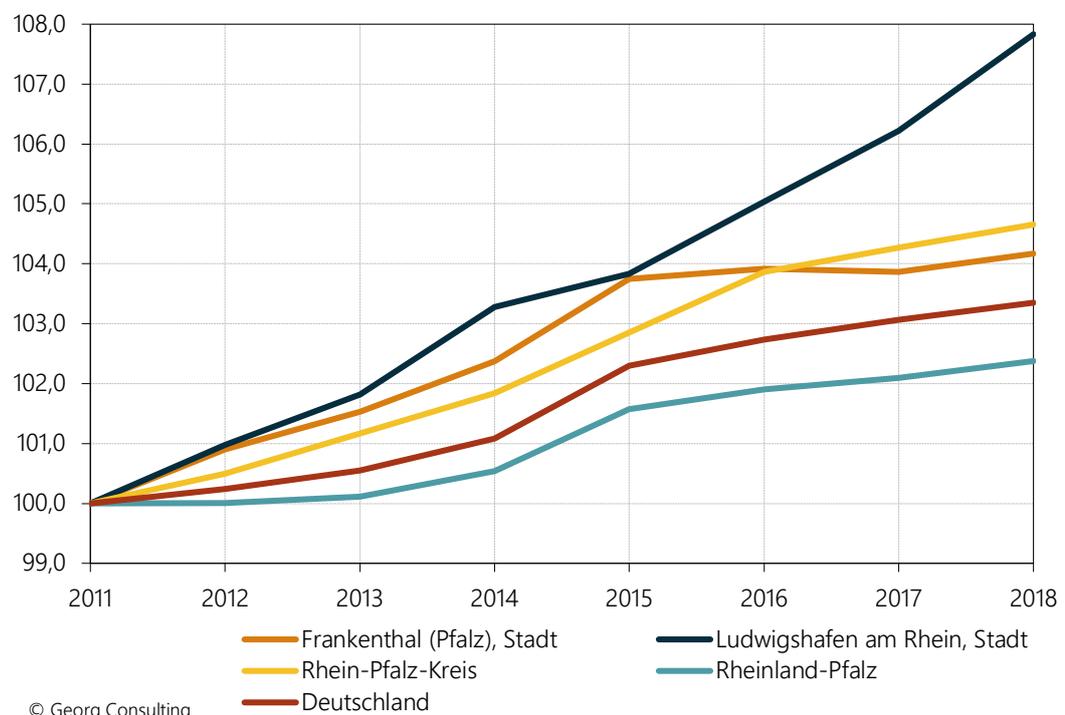
2 SOZIOÖKONOMISCHE ANALYSE

2.1 DEMOGRAFIE

Die Stadt Frankenthal (Pfalz) zählte am 31.12.2018 48.561 Einwohner. Seit dem Zensus 2011 stieg die Zahl der Einwohner um 4,2 Prozent an. Damit liegt das Bevölkerungswachstum in Frankenthal (Pfalz) über dem Bundes- und Landesdurchschnitt (+3,4 % bzw. +2,4 %), jedoch unter den Wachstumsraten im angrenzenden Rhein-Pfalz-Kreis und der Stadt Ludwigshafen am Rhein (+4,7 % bzw. +7,8 %) (vgl. Abbildung 4).

ABBILDUNG 4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011–2018*

Index 2011 = 100



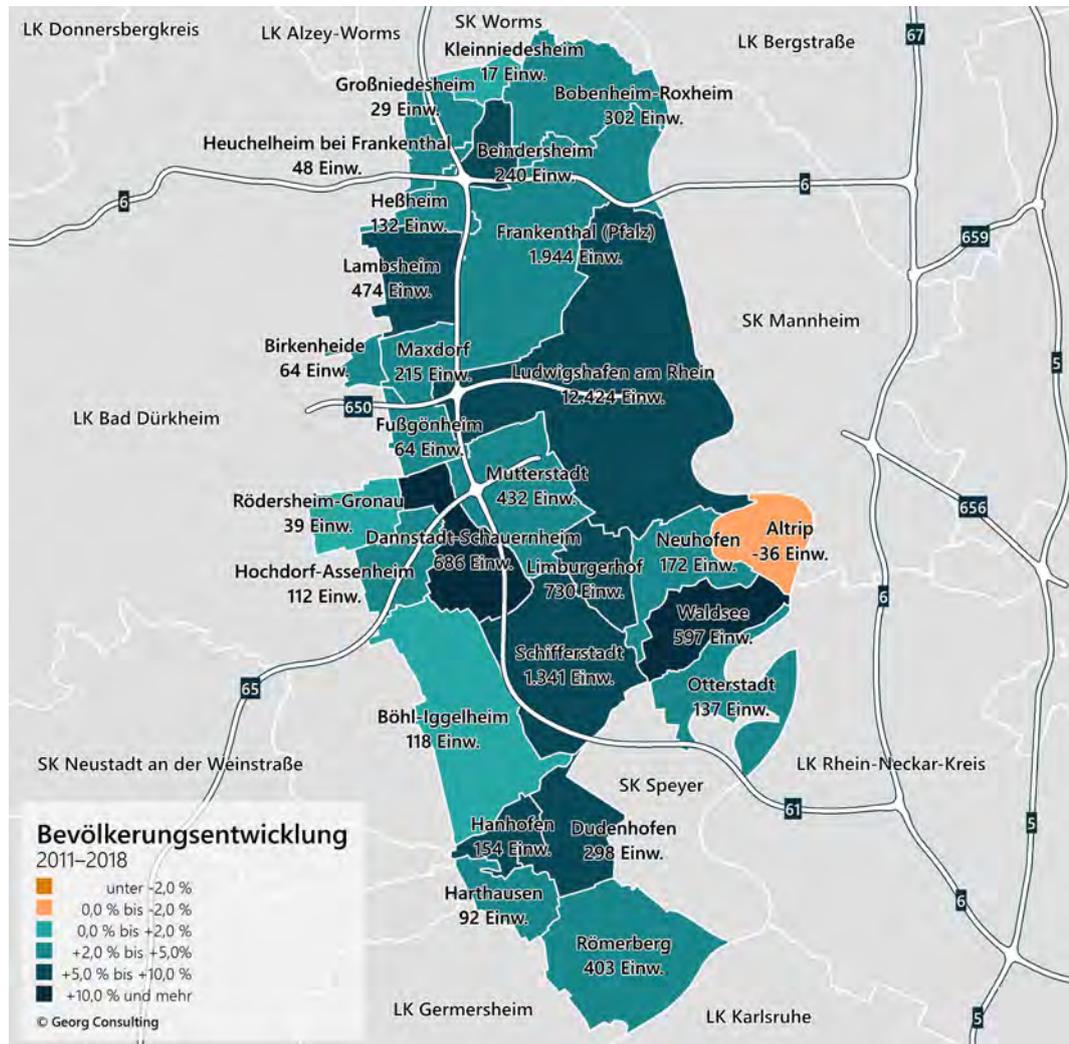
* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2019); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Absolut zählte die Stadt Frankenthal (Pfalz) zuletzt 1.944 Einwohner mehr als im Ausgangsjahr. Im angrenzenden Rhein-Pfalz-Kreis entspricht der Bevölkerungszuwachs 6.860 zusätzlichen Einwohnern. Auf kommunaler Ebene verzeichnete lediglich die Gemeinde Altrip einen leichten Bevölkerungsrückgang. Teilweise lagen die Zuwächse, wie in Dannstadt-Schauernheim und Waldsee über zehn Prozent (vgl. Abbildung 5).

Wanderungsbewegungen

Die Stadt Frankenthal (Pfalz) verzeichnete in den letzten Jahren einen durchgängig positiven Wanderungssaldo, der sich aus der Zahl der Zuzüge abzgl. der Fortzüge ergibt. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten und Sterbefälle) war hingegen durchgängig negativ. Insgesamt konnte die Zuwanderung jedoch den negativen Bevölkerungssaldo, mit Ausnahme des Jahres 2017, mehr als kompensieren, woraus der Anstieg der Einwohnerzahl der vergangenen Jahre resultiert (vgl. Abbildung 6).

ABBILDUNG 5: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2011–2018*

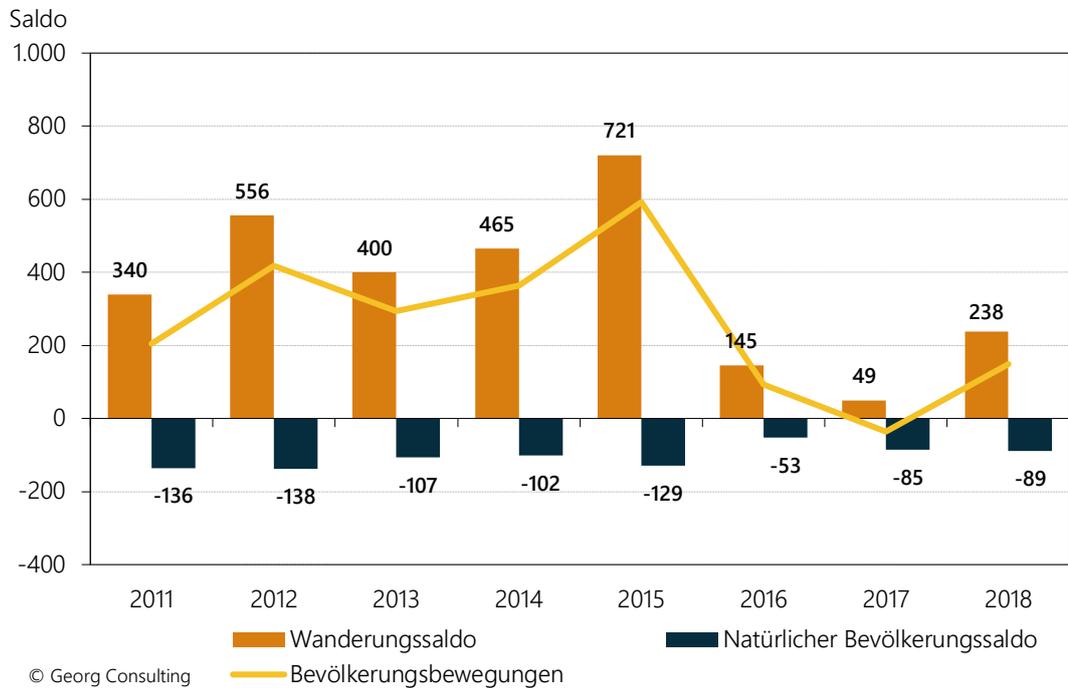


* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Bei der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach der Staatsangehörigkeit zeigt sich, dass es bei deutschen Staatsbürgern seit dem Jahr 2016 deutlich mehr Fort- als Zuzüge gab. Bei den ausländischen Bürgern gab es im gesamten Betrachtungszeitraum hingegen mehr Zu- als Fortzüge, wobei auch die Anzahl im Zeitverlauf deutlich angestiegen ist, u. a. aufgrund der Aufnahme von geflüchteten Personen (vgl. Abbildung 7).

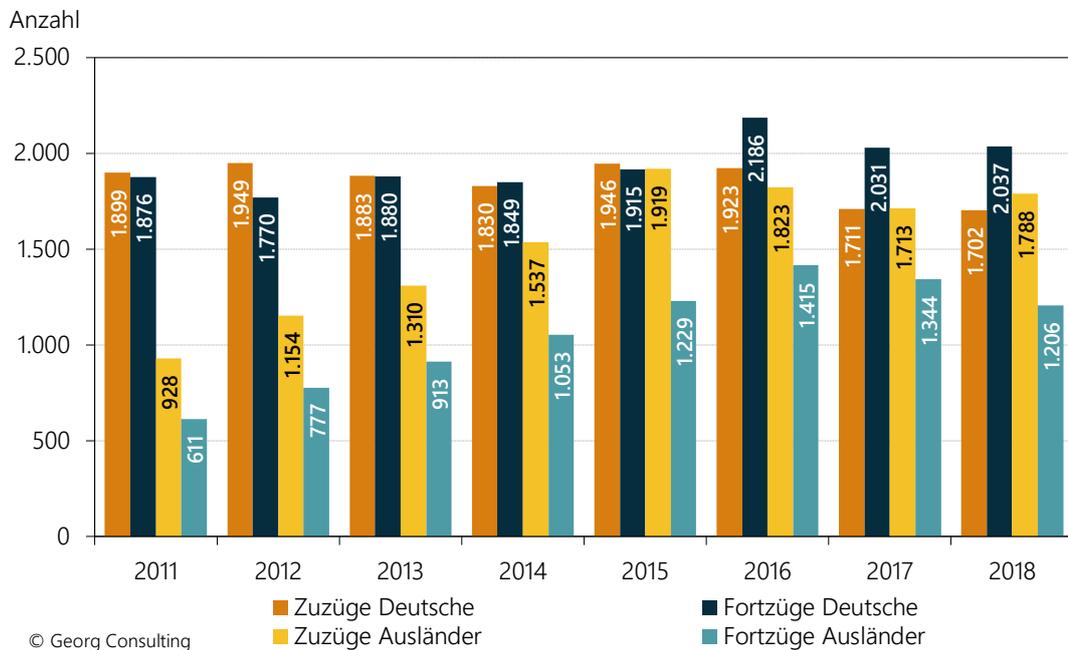
Das Bevölkerungswachstum Frankenthals ist also in erster Linie auf den Zuzug ausländischer Staatsbürger zurückzuführen. Insgesamt sank die Zahl der Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft im Zeitraum 2011 bis 2018 um 821 (-2,0 %), während die Zahl der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft um 2.765 anstieg (+49,0 %). Ohne Zuwanderung hätte die Stadt Frankenthal (Pfalz) also einen Bevölkerungsrückgang verzeichnet. Der Ausländeranteil erhöhte sich im Zuge dessen auf 17,3 Prozent (2011: 12,1 %) und lag damit deutlich über den Vergleichswerten im Rhein-Pfalz-Kreis (10,1 %), Rheinland-Pfalz (11,1 %) und Deutschland (12,2 %) unter dem Anteil in Ludwigshafen am Rhein (26,3 %).

ABBILDUNG 6: WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN 2011–2018



QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 7: WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT 2011–2018



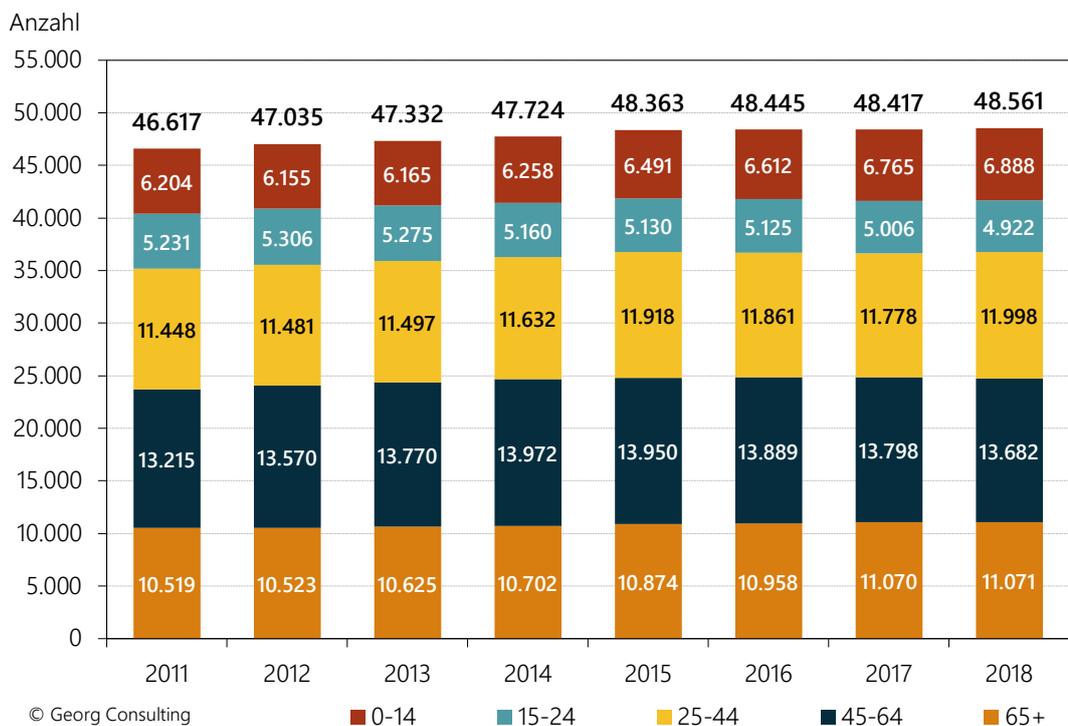
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Im Zeitverlauf zeigt sich eine Veränderung der Altersstruktur in der Stadt Frankenthal (Pfalz), wobei die Zahl der Kinder und Jugendlichen (+9,0 %) sowie der älteren Bevölkerung ab 65 Jahren (+5,2 %) seit dem Jahr 2011 prozentual stärker zugenommen hat als die erwerbsfähige Bevölkerung der 15- bis 64-Jährigen (+2,3 %).

Unter wirtschaftsstrukturellen Aspekten ist insbesondere die Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung von Bedeutung. Die Zahl der deutschen Staatsbürger im erwerbsfähigen Alter war sogar rückläufig (-913 Personen), konnte aber durch die Zuwanderung von ausländischen Staatsbürgern (Arbeitskräftezuwanderung und Flüchtlinge) mehr als kompensiert werden (+1.601 Personen). Insgesamt erhöhte sich die erwerbsfähige Bevölkerung um 688 Personen (vgl. Abbildung 8). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung lag mit 63,0 Prozent unter dem Landesdurchschnitt (64,9 %).

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ) NACH ALTERSGRUPPEN 2011–2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.2 ARBEITSMARKT

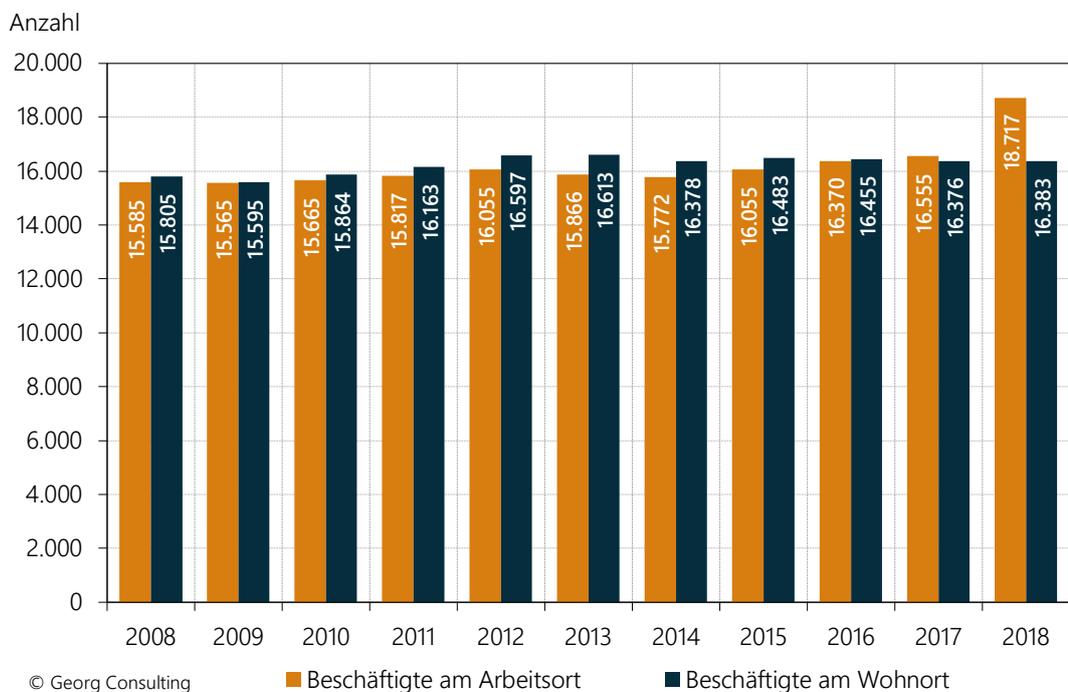
Zentrale Indikatoren des Arbeitsmarktes sind die Zahl der Erwerbstätigen und Arbeitslosen, die in der Summe die Zahl der Erwerbspersonen ergeben. Die Gruppe der Erwerbstätigen umfasst alle Personen die in einem Arbeitsverhältnis stehen, selbstständig sind oder als helfende Familienangehörige tätig sind. Im Folgenden beziehen sich die statistischen Analysen zum Arbeitsmarkt und zur Wirtschaftsstruktur auf die sogenannten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, da sie mit rund 75,0 Prozent einen Großteil der Erwerbstätigen darstellen und für diese Gruppe die umfangreichsten und aktuellsten statistischen Daten zur Verfügung stehen.

2.2.1 BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) in Frankenthal (Pfalz) hat sich bezogen auf den Arbeitsort seit dem Jahr 2008 auf 18.717 Personen erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs um 20,1 Prozent bzw. 3.132 zusätzlichen Arbeitsplätzen, wobei ein erheblicher Anstieg im Jahr 2018 verzeichnet wurde (u. a. verursacht durch die Ansiedlung von Amazon).

Das Wachstum der Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Frankenthal (Pfalz) fiel mit 578 Personen bzw. 3,7 Prozent deutlich geringer aus (vgl. Abbildung 9). Damit hat sich die Funktion Frankenthals als Arbeitsstandort im Zeitverlauf deutlich erhöht, was mit einer Zunahme der Einpendler einhergeht (vgl. Abbildung 12). Von zusätzlichen Arbeitsplätzen in Frankenthaler Unternehmen profitiert also auch das Umland.

ABBILDUNG 9: ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITS- UND WOHNORT IN FRANKENTHAL (PFALZ) 2008–2018*

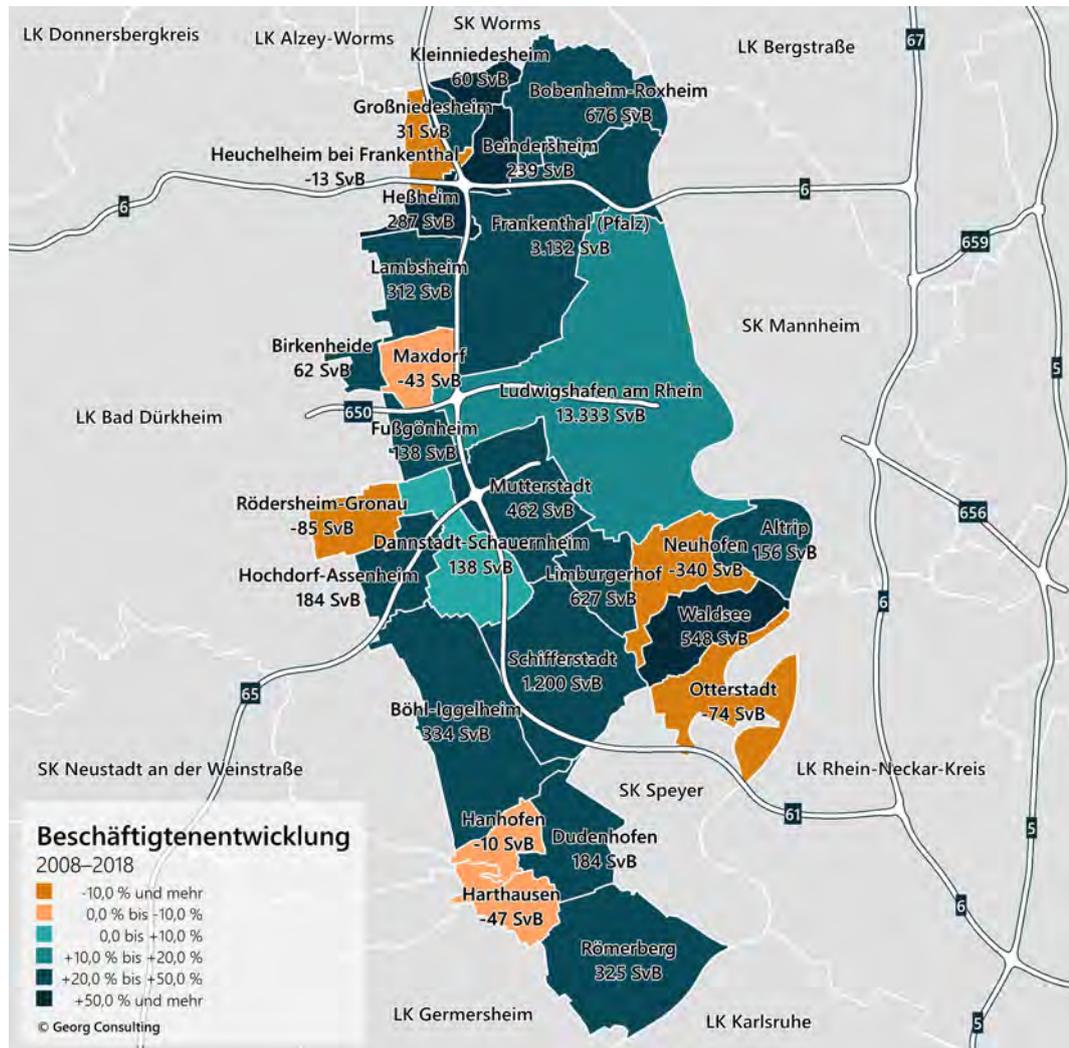


* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Das Beschäftigtenwachstum in Frankenthal (Pfalz) fiel im Vergleich überdurchschnittlich hoch aus. Sowohl in Ludwigshafen am Rhein (+14,7 %), als auch in Rheinland-Pfalz (+17,2 %) und Deutschland (+19,3 %) wurden geringere Zuwächse verzeichnet. Lediglich im Rhein-Pfalz-Kreis (+23,7 %) wurden verhältnismäßig mehr zusätzliche Arbeitsplätze in den ansässigen Unternehmen geschaffen.

Innerhalb des Rhein-Pfalz-Kreises verzeichnet die Stadt Schifferstadt absolut gesehen das höchste positive Wachstum an Beschäftigten. Auch die Kommunen Bobenheim-Roxheim, Waldsee und Limburgerhof konnten seit 2008 jeweils über 500 Beschäftigte hinzugewinnen. Einzig in Neuhofen, Otterstadt, Rödersheim-Gronau, Harthausen sowie Heuchelheim bei Frankenthal (Pfalz) ist die Beschäftigtenzahl zurückgegangen (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AM ARBEITSORT 2008–2018*



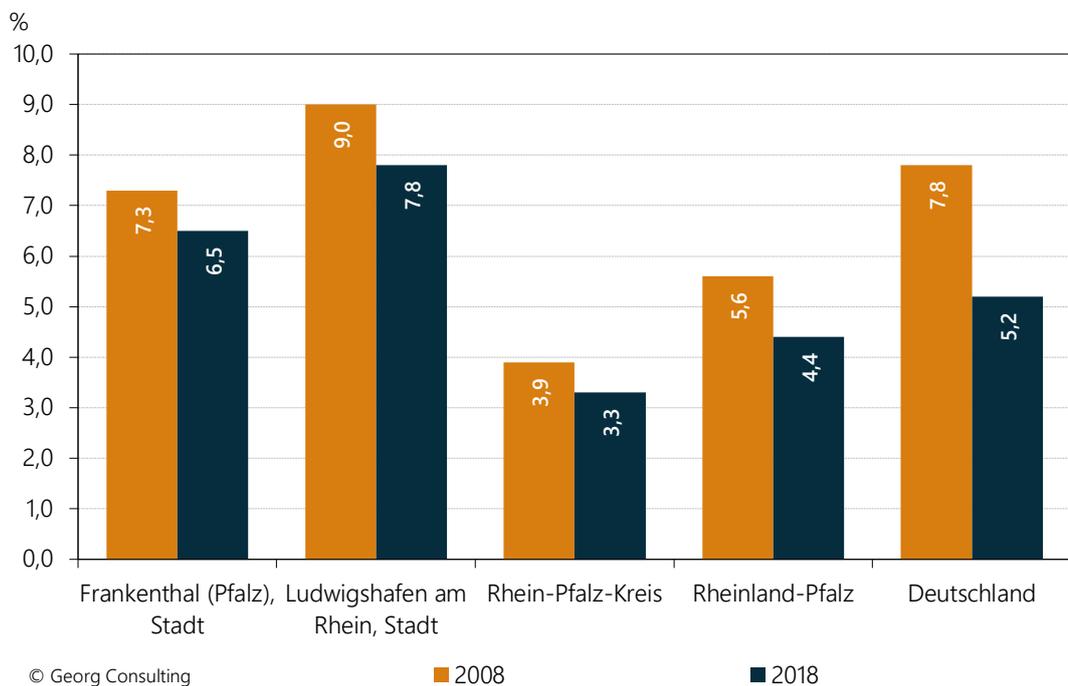
* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.2.2 ARBEITSLOSIGKEIT

Das Beschäftigtenwachstum der vergangenen Jahre ging mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen einher. Im Jahresdurchschnitt 2018 umfasst der Bestand an Arbeitslosen mit Wohnort Frankenthal (Pfalz) 1.508 Personen. Das entspricht 244 Personen weniger als im Jahr 2008 (-13,9 %). Relativ betrachtet verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen auf Landes- und Bundesebene (-15,0 % bzw. -28,4 %) stärker zurückgegangen. In der Stadt Ludwigshafen am Rhein (-7,4 %) sowie im Rhein-Pfalz-Kreis (-4,1 %) gab es hingegen nur leichte Rückgänge.

Folglich verringerte sich dadurch auch die Arbeitslosenquote in der Stadt Frankenthal (Pfalz) um 0,8 Prozentpunkte auf zuletzt 6,5 Prozent. Im Rhein-Pfalz-Kreis sowie im Landes- und Bundesdurchschnitt lag die jeweilige Arbeitslosenquote deutlich darunter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Städte oft höhere Arbeitslosenquoten aufweisen, da dort der entsprechende Wohnraum vorhanden ist. In Ludwigshafen am Rhein wurde dann auch eine höhere Arbeitslosenquote verzeichnet (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2018*



* JAHRESDURCHSCHNITT; BEZOGEN AUF ALLE ZIVILEN ERWERBSPERSONEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

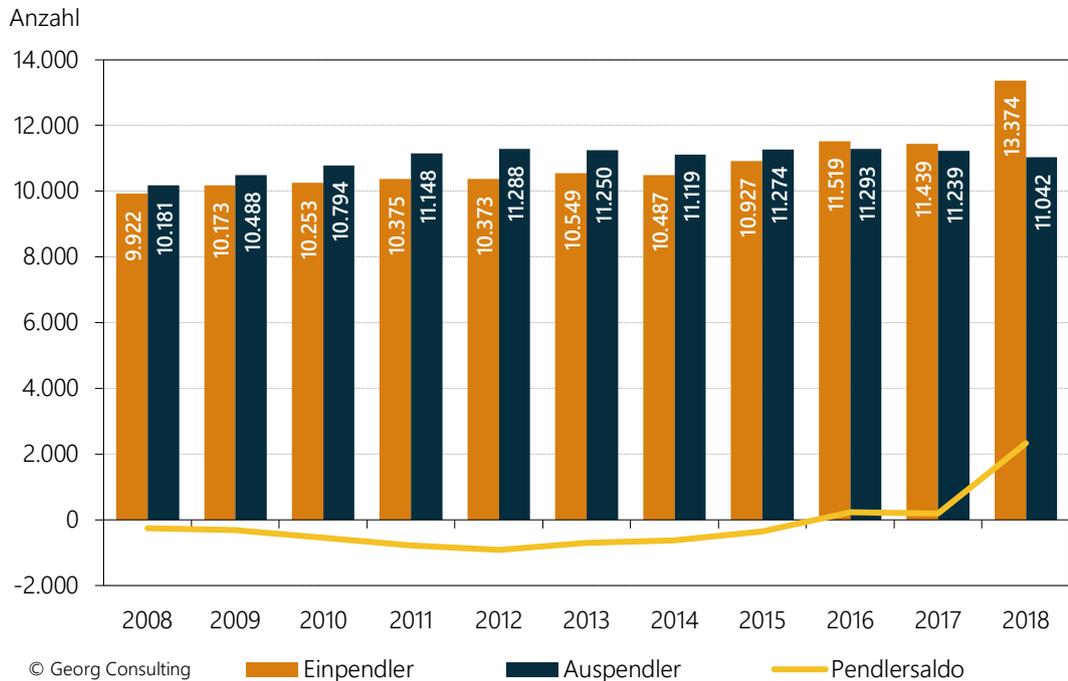
2.2.3 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Die Stadt Frankenthal (Pfalz) ist als Mittelzentrum, trotz der Nähe zu den Oberzentren Ludwigshafen am Rhein und Mannheim, für die umliegenden Kommunen ein wichtiger Arbeitsstandort. Die Arbeitsplatzdichte, die sich aus der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner ergibt, lag in Frankenthal (Pfalz) zuletzt bei 385. Zum Vergleich: bundesweit lag der Durchschnitt bei 401 Beschäftigten je 1.000 Einwohner, in Rheinland-Pfalz waren es 350. Der Rhein-Pfalz-Kreis übernimmt eine starke Funktion als Wohnstandort, was mit einer geringen Arbeitsplatzdichte von 181 Beschäftigten je 1.000 Einwohner einhergeht. Ludwigshafen am Rhein weist, u. a. bedingt durch den Sitz von BASF, eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzdichte von 607 Beschäftigten je 1.000 Einwohner auf.

Wie bereits erwähnt, ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Beschäftigten am Wohnort. Infolgedessen hat sich auch die Zahl der Einpendler deutlich erhöht. Sie nahm im Betrachtungszeitraum um 34,8 Prozent zu, während die Zahl der Auspendler lediglich um 8,5 Prozent anstieg. Wobei hier anzumerken ist, dass die Pendlerdaten lediglich jährlich erhoben werden und in diesem Fall der Zeitraum 30. Juni 2009 bis 30. Juni 2019 dargestellt ist.

Der Pendlersaldo, der sich aus der Differenz zwischen der Zahl der Ein- und Auspendler ergibt, fiel in der Vergangenheit leicht negativ aus. Es gab also etwas mehr Auspendler. Seit dem Jahr 2017 ist der Saldo jedoch positiv. Frankenthal (Pfalz) weist also einen Einpendlerüberschuss auf. Mit dem zuletzt starken Beschäftigtenanstieg erhöhte sich dieser auf 2.332 Beschäftigte (vgl. Abbildung 12). Die Funktion Frankenthals als Arbeitsort hat sich also deutlich erhöht.

ABBILDUNG 12: ANZAHL DER EIN- UND AUSPENDLER (SVP-BESCHÄFTIGTE) IN BZW. AUS DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ) 2009–2019*



* STICHTAG: 31. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Pendlerverflechtungen der Stadt Frankenthal (Pfalz) mit ihrem Umland veranschaulichen zusätzlich die Bedeutung Frankenthals als regionaler Arbeitsstandort. So hatten von den insgesamt 11.439 Einpendlern im Jahr 2018 73,8 Prozent ihren Wohnsitz in Rheinland-Pfalz (8.445 SvB). Dabei dominierte der Rhein-Pfalz-Kreis als Wohnort mit insgesamt 2.552 Einpendlern (22,3 %). Danach folgen der Landkreis Bad Dürkheim (1.773 SvB) sowie die Städte Ludwigshafen am Rhein (1.576 SvB) und Worms (787 SvB).

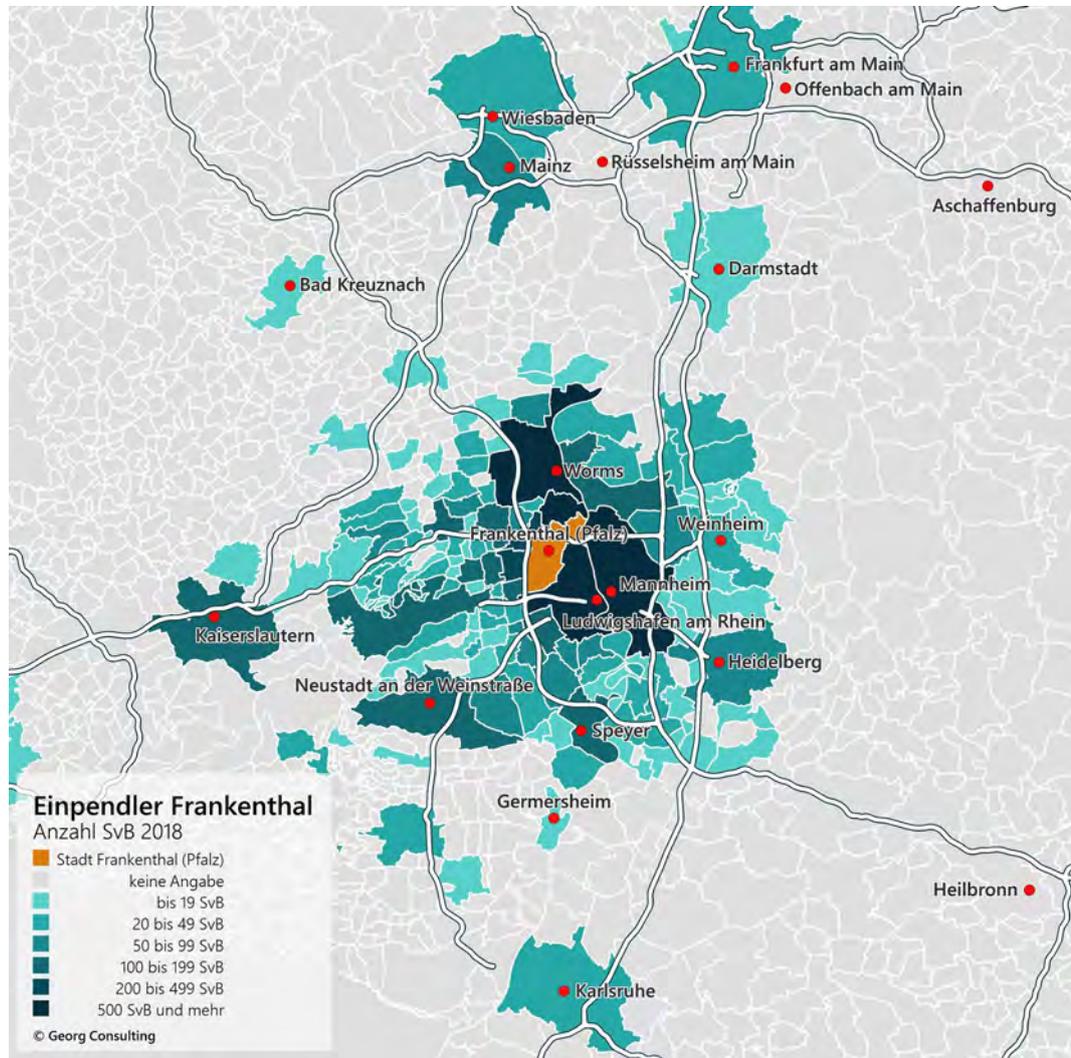
Aus Baden-Württemberg kamen weitere 1.503 Einpendler (13,1 %), davon größtenteils aus der benachbarten Stadt Mannheim (814 SvB) und dem Rhein-Neckar-Kreis (406 SvB). Aus Hessen pendelten im Jahr 2018 697 Beschäftigte zu ihrem Arbeitsort in Frankenthal (Pfalz), zu etwa zwei Dritteln aus dem Kreis Bergstraße (423 SvB). Ein Großteil der Einpendler kommt also aus den angrenzenden Stadt- und Landkreisen (vgl. Abbildung 13).

Von den 11.239 Auspendlern Jahr 2018 hatten 62,9 Prozent ihren Arbeitsort in einem Unternehmen mit Sitz in Rheinland-Pfalz (7.070 SvB). Über ein Drittel der Auspendler arbeiteten in einem Unternehmen im benachbarten Ludwigshafen am Rhein (3.850 SvB). Weitere 1.082 Beschäftigte arbeiteten in einem Betrieb mit Sitz im Rhein-Pfalz-Kreis (9,6 %). In die Stadt Worms (607 SvB) und den Landkreis Bad Dürkheim (596 SvB) pendelten jeweils ähnlich viele Beschäftigte. Die Stadt Speyer war mit 259 Auspendlern ebenfalls ein wichtiger Arbeitsort in Rheinland-Pfalz.

Nach Baden-Württemberg pendelten insgesamt 3.007 Beschäftigte (26,8 %) und davon wiederum mehr als zwei Drittel nach Mannheim (2.151 SvB). An zweiter Stelle folgt der Rhein-Neckar-Kreis (374 SvB). Des Weiteren gab es 699 Auspendler mit Arbeitsort

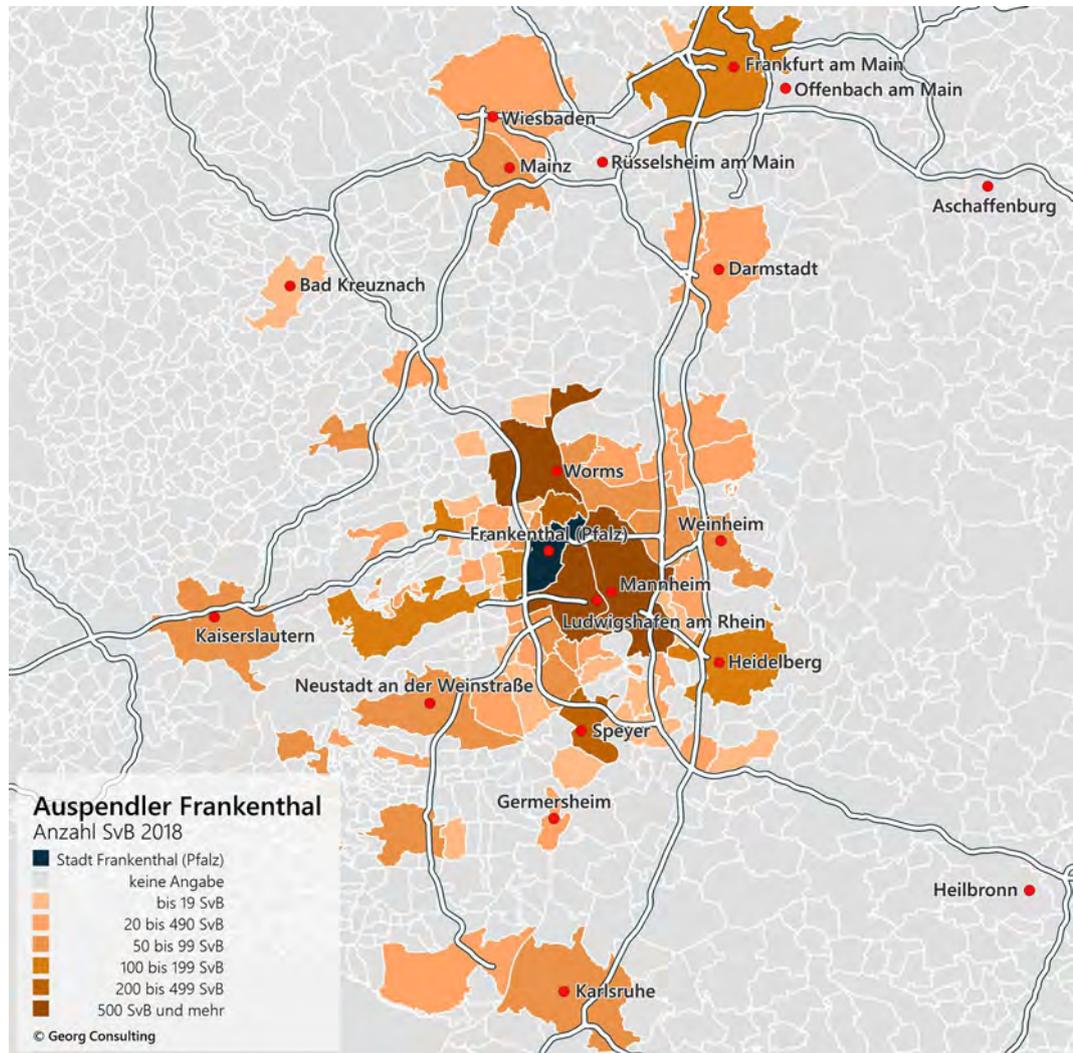
in Hessen (6,2 %), darunter am häufigsten im Kreis Bergstraße (278 SvB). Auch hier zeigen sich deutlich Verflechtungen mit dem direkten Umland (vgl. Abbildung 14).

ABBILDUNG 13: EINPENDLER (SVP-BESCHÄFTIGTE) 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR EINPENDLERN. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 14: AUSEPENDLER (SVP-BESCHÄFTIGTE) 2018*



* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ZEHN UND MEHR EINPENDLERN. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.2.4 ZWISCHENFAZIT

- | Die Makrolage und verkehrliche Erreichbarkeit bzw. Anbindung von Frankenthal (Pfalz) kann als positiv bewertet werden. Die Stadt ist Teil der überregional bedeutenden Metropolregion Rhein-Neckar und profitiert von der zentralen Lage im Kernraum der Region, angrenzend an die beiden Oberzentren Ludwigshafen am Rhein und Mannheim.
- | Der Standort Frankenthal (Pfalz) verfügt über lagebezogene und verkehrliche Standortfaktoren, die ihn für Unternehmensansiedlungen interessant macht.
- | Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt mit knapp 49.000 Einwohnern eine wichtige Versorgungsfunktionen für die Kommunen im nördlichen Teil des Rhein-Pfalz-Kreises sowie auch darüber hinaus.
- | Die Einwohnerentwicklung der Stadt war aufgrund von Zuwanderung in den letzten Jahren positiv. Die angrenzende Stadt Ludwigshafen am Rhein sowie der Rhein-Pfalz-Kreis verzeichneten ebenfalls Zuwächse. Der Zuzug in die Region erfordert entsprechende Investitionen in die Infrastruktur sowie die Bereitstellung von zusätzlichen Siedlungsflächen für Wohnraum und Unternehmen.
- | Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist im Zeitraum von 2008 bis 2018 mit über 20 Prozent stärker als im Landes- und Bundesdurchschnitt gestiegen. Dabei ist im Zeitverlauf die Zahl der Einpendler stärker gestiegen als die Zahl der Auspendler, sodass die Stadt Frankenthal (Pfalz), die selbst im Einzugsbereich der umgebenden Oberzentren liegt, ihre Funktion als Arbeitsstandort stärken konnte.
- | Die Pendlerstatistik unterstreicht dabei den hohen Verflechtungsgrad innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar und zeigt, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Frankenthal (Pfalz) weit in den Kernraum und darüber hinaus ausstrahlt. Die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Frankenthal (Pfalz) hat somit auch teilweise Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Region.
- | Eine weitere Stärkung der wirtschaftlichen Basis am Standort Frankenthal (Pfalz) sowie der Funktion als Arbeits- und damit auch des Lebensstandortes ist ohne eine ausreichende quantitative und qualitative Gewerbeflächenversorgung nicht denkbar.

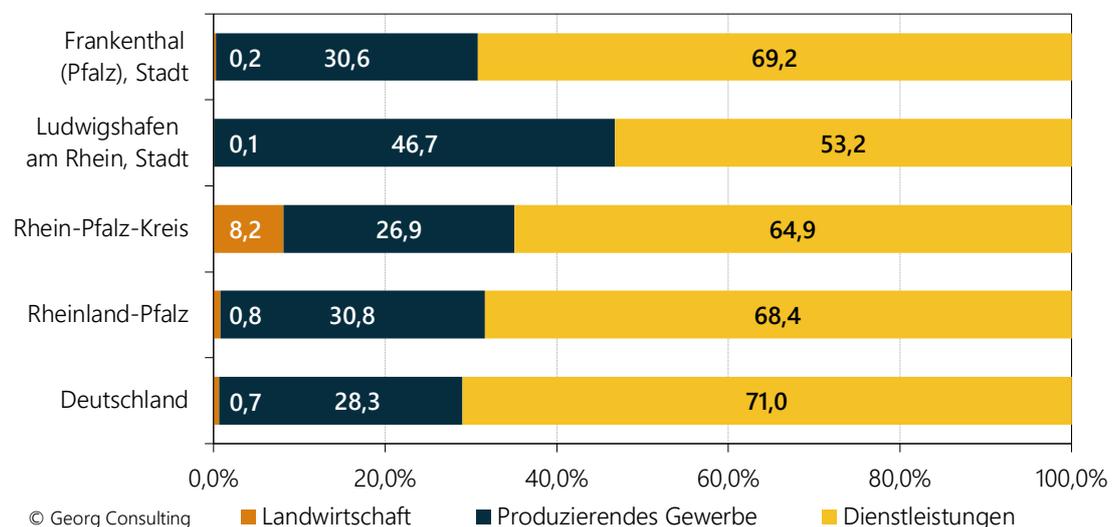
2.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist ohne die Analyse des Wirtschaftsstandortes nicht zielführend, da die Gewerbeflächennachfrage nach den bundesweiten Beobachtungen von Georg Consulting in der Regel zu rund 70 bis 80 Prozent durch Unternehmen vor Ort und aus der näheren Region (ca. 30 km Umkreis) generiert wird. Je größer der industriell-gewerbliche Besitz im Untersuchungsraum, desto höher fällt die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken aus. Das regionale, überregionale bis internationale Ansiedlungsgeschehen wird nicht zuletzt durch Standortfaktoren wie Lage, Erreichbarkeit, Fachkräftepotenzial etc. bestimmt.

2.3.1 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Am Standort Frankenthal (Pfalz) waren im Jahr 2018 69,2 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im tertiären Sektor bzw. in den Dienstleistungsbereichen tätig. Auf den sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe bzw. Industrie) entfielen 30,6 Prozent der Arbeitsplätze in den Unternehmen. Der Anteil lag damit über dem Bundesdurchschnitt und entspricht in etwa dem Landesdurchschnitt. Gleichzeitig wurde ein höherer Anteil als im Rhein-Pfalz-Kreis erzielt. In Ludwigshafen am Rhein stellte die Industrie, bedingt durch BASF, vergleichsweise viele Arbeitsplätze bereit. Der primäre Sektor bzw. die Landwirtschaft hatten in Bezug auf die Beschäftigung eine geringe Bedeutung (vgl. Abbildung 15).

ABBILDUNG 15: SVP-BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT IN DEN WIRTSCHAFTSSEKTOREN 2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitverlauf hat sich die Beschäftigungsstruktur nach Sektoren deutlich verändert. Während im Produzierenden Gewerbe seit dem Jahr 2008 1.176 Beschäftigtenverhältnisse abgebaut wurden (-17,0 %), sind in den Dienstleistungsunternehmen 4.316 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden (+50,0 %). Um die wirtschaftsstrukturellen Entwicklungstrends am Standort Frankenthal (Pfalz) besser nachvollziehen zu können, wird im Folgenden die Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftszweigen dargelegt. Dabei fällt auf, dass der Rückgang in der Industriebeschäftigung maßgeblich auf das

Verarbeitende Gewerbe zurückzuführen ist (-22,9 %). Im Baugewerbe gab es hingegen einen Zuwachs deutlichen Zuwachs (+21,2 %). In den Dienstleistungen wurde das Wachstum maßgeblich durch den Handel getragen. Diesbezüglich ist auf die Ansiedlung eines Amazon-Logistikzentrums im Industriegebiet "Eppstein, Am Römig" unweit des Kreuz Ludwigshafen (A 61 / A 650) hinzuweisen. Das Unternehmen – und damit auch die Arbeitsplätze – werden in der Statistik jedoch unter Handel bzw. Versand- und Internet-Einzelhandel eingeordnet. Deutliche Zuwächse gab es auch in den Wirtschaftszweigen Information und Kommunikation und da genauer in den Dienstleistungen der Informationstechnologie (z. B. Softwareentwicklung), Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen sowie freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (vgl. Tabelle 1).

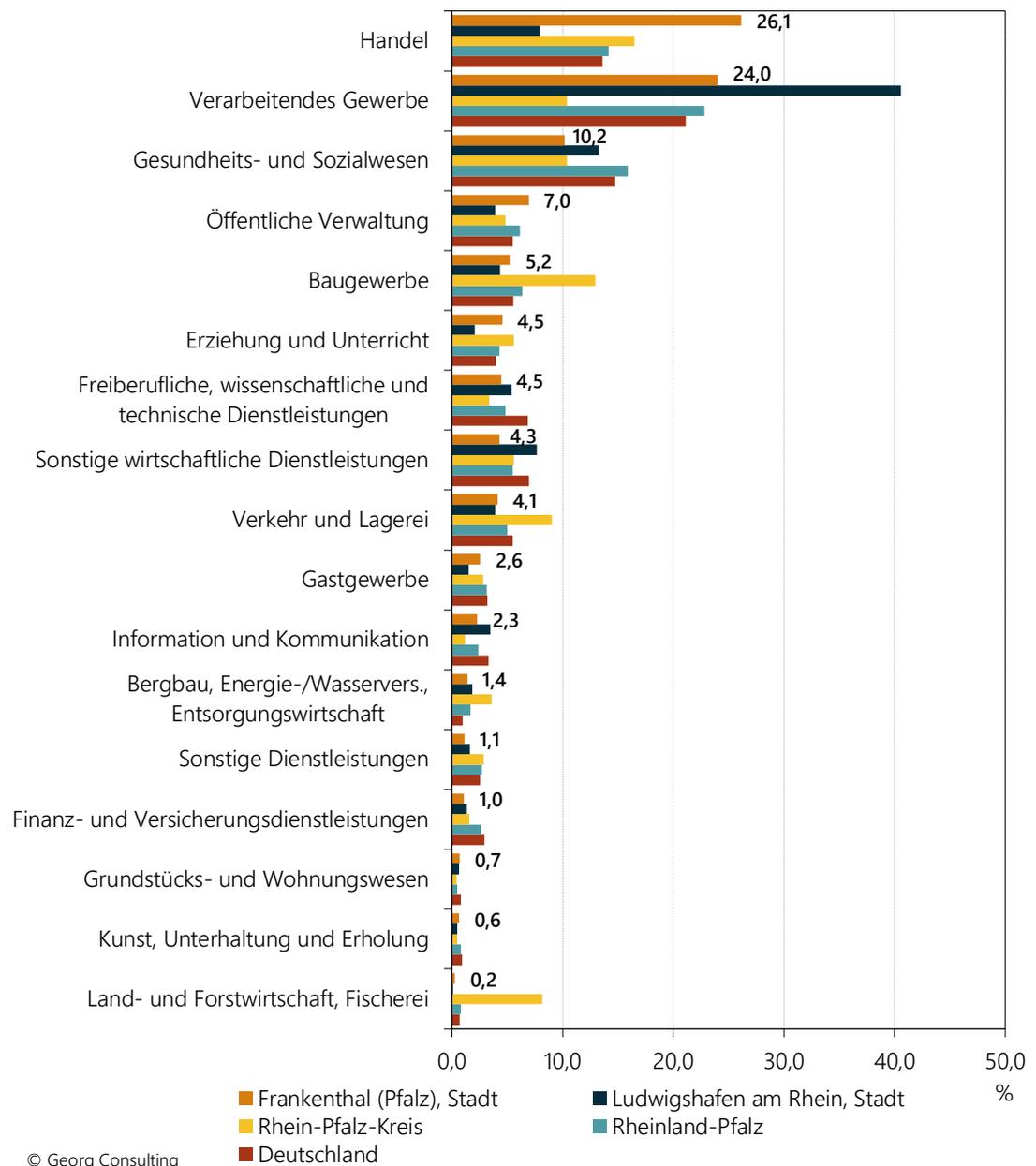
TABELLE 1: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ) NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2018*

WIRTSCHAFTSZWEIG	2008	2018	2008–2018	
	SvB	SvB	SvB	%
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	54	46	-8	-14,8
BERGBAU, ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG, ENTSORGUNGSWIRTSCHAFT**	273	259	-14	-5,1
VERARBEITENDES GEWERBE	5.823	4.490	-1.333	-22,9
BAUGEWERBE	806	977	+171	+21,2
HANDEL**	2.062	4.887	+2.825	+137,0
VERKEHR UND LAGEREI	589	774	+185	+31,4
GASTGEWERBE	393	480	+87	+22,1
INFORMATION UND KOMMUNIKATION	79	426	+347	+439,2
FINANZ-/VERSICHERUNGSDIENSTLEISTUNGEN	269	195	-74	-27,5
GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN	136	133	-3	-2,2
FREIBERUFLICHE, WISSENSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN	644	833	+189	+29,3
SONSTIGE WIRTSCHAFTL. DIENSTLEISTUNGEN	785	806	+21	+2,7
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG**	1.213	1.301	+88	+7,3
ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	484	850	+366	+75,6
GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN	1.676	1.906	+230	+13,7
KUNST, UNTERHALTUNG UND ERHOLUNG	47	114	+67	+142,6
SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN	239	212	-27	-11,3
PRIVATE HAUSHALTE	13	28	+15	+115,4
GESAMT	15.585	18.717	+3.132	+20,1
LANDWIRTSCHAFT	54	46	-8	-14,8
PRODUZIERENDES GEWERBE (INDUSTRIE)	6.902	5.726	-1.176	-17,0
DIENSTLEISTUNGEN	8.629	12.945	+4.316	+50,0

* STICHTAG: 30. DEZEMBER. ** VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; ENERGIEVERSORGUNG; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweige in der Stadt Frankenthal (Pfalz) sind mit deutlichem Abstand der Handel und das Verarbeitende Gewerbe. In diesen beiden Wirtschaftszweigen arbeiten mehr als die Hälfte der Beschäftigten und damit deutlich mehr als landes- und bundesweit. Weitere wichtige Arbeitgeber sind Unternehmen der Wirtschaftszweige Gesundheits- und Sozialwesen, öffentliche Verwaltung, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen¹, Baugewerbe sowie freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (vgl. Abbildung 16).

ABBILDUNG 16: ANTEILE DER WIRTSCHAFTSZWEIGE AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2018*



* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

¹ Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen umfassen eine Vielzahl von Tätigkeiten zur Unterstützung der allgemeinen Geschäftstätigkeit. Hierzu gehören die Vermietung von beweglichen Sachen, die Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften (Zeitarbeit), Reisedienstleistungen, Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien, Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau sowie wirtschaftliche Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen.

2.3.2 DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGE WIRTSCHAFTSZWEIGE

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) werden als direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige eingestuft. Da Betriebe, die den drei zuerst genannten Wirtschaftszweigen zugeordnet sind, planungsrechtlich auf Industrie- und Gewerbeflächen anzusiedeln sind, spielt die Gewerbeflächenentwicklung für sie eine zentrale Rolle.

In Frankenthal (Pfalz) lag der Anteil dieser Wirtschaftszweige an der Gesamtbeschäftigung im Jahr 2018 bei 33,3 Prozent. Das heißt, jeder dritte Arbeitsplatz ist von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenvorsorge abhängig. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich auch Dienstleistungsunternehmen (z. B. Ingenieurbüros) und großflächige Handelsbetriebe in Gewerbegebieten ansiedeln, dürfte sogar mehr als jeder zweite Arbeitsplatz in Frankenthal (Pfalz) gewerbeflächenabhängig sein.

Im Rhein-Pfalz-Kreis sowie auch in Rheinland-Pfalz und Deutschland entfiel zuletzt ebenfalls etwa jeder dritte Arbeitsplatz auf die drei Wirtschaftszweige. Lediglich in Ludwigshafen am Rhein wurde aufgrund der Bedeutung von BASF ein überdurchschnittlich hoher Wert erreicht (vgl. Abbildung 17). Die jeweilige Beschäftigtenentwicklung in den drei Wirtschaftszweigen verlief in den vergangenen zehn Jahren sehr unterschiedlich.

Verarbeitendes Gewerbe

Einen deutlichen Beschäftigungsrückgang von minus 1.278 Beschäftigten gab es im Verarbeitenden Gewerbe (-22,9 %). Dieser Rückgang ist insbesondere auf eine spezifische Unternehmensentwicklung des Druckmaschinenherstellers KBA in Frankenthal (Pfalz) zurückzuführen. Anzumerken ist, dass sich das Druckereigewerbe in Deutschland in einem starken Konzentrationsprozess befindet. Im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2018 ist bundesweit etwa jeder vierte Arbeitsplatz in dieser Branche weggefallen. Das heißt, immer mehr Druckereistandorte werden aufgegeben. Infolgedessen werden auch weniger Druckmaschinen nachgefragt. Lässt man diese Branche außen vor hat sich die Zahl der Beschäftigten in Frankenthal (Pfalz) nur geringfügig verändert. Der Anteil fiel dann auch trotz Beschäftigtenrückgang überdurchschnittlich hoch aus.

Baugewerbe

Das Baugewerbe setzt sich aus den drei Abteilungen Hochbau, Tiefbau sowie Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe zusammen. Insgesamt gab es im Jahr 2018 977 Beschäftigte im Baugewerbe, davon 875 im Ausbaugewerbe. Seit dem Jahr 2008 hat sich die Zahl der Beschäftigten dynamisch um 21,2 Prozent erhöht und lag damit leicht über dem Bundestrend (+20,0 %). Im angrenzenden Rhein-Pfalz-Kreis ist das Baugewerbe besonders stark vertreten.

Verkehr und Lagerei

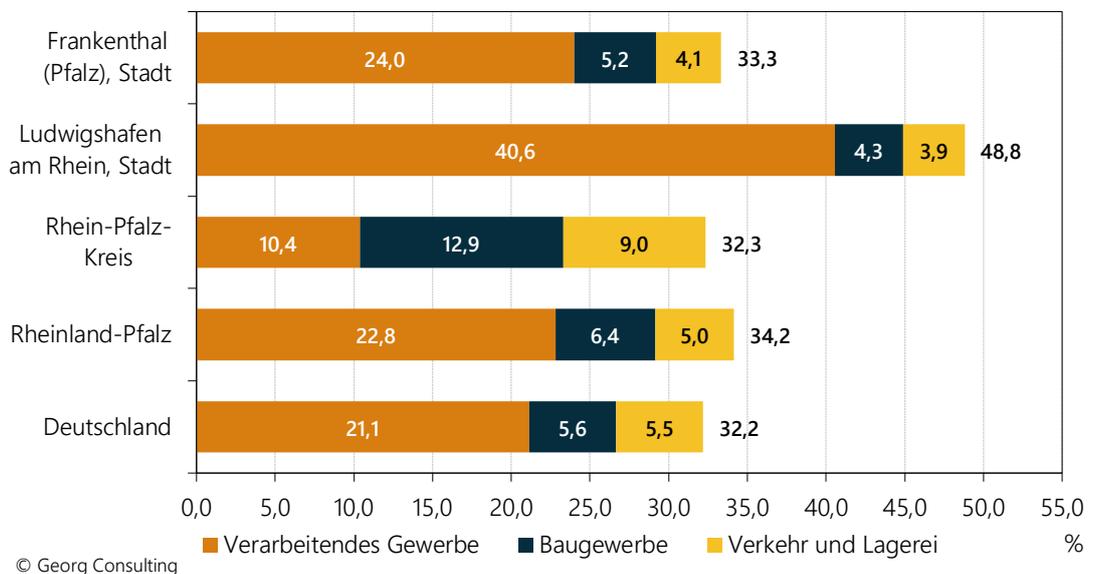
Im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei, der neben der Logistikwirtschaft auch Verkehrsbetriebe, Luft- und Schifffahrt umfasst, wurden im Betrachtungszeitraum 185

zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, was einem Zuwachs um knapp ein Drittel entspricht (+31,4 %). Der Zuwachs lag dann auch in etwa im Bundestrend (+29,5 %).

Der Beschäftigtenanteil lag statistisch unter dem Bundesdurchschnitt. Jedoch sollte im Falle Frankenthals auch die Beschäftigtenentwicklung im Einzelhandel berücksichtigt werden, da das Unternehmen Amazon mit seinem Logistikzentrum statistisch dieser Abteilung zugeordnet wird. Laut Statistik sind in der Stadt Frankenthal (Pfalz) im Einzelhandel insgesamt 2.322 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Beschäftigtenverhältnisse seit dem Jahr 2008 hinzugekommen, davon schätzungsweise rund 2.200 durch bei Amazon. Ergänzt man diesen Wert, läge der eigentliche Zuwachs in der Logistikwirtschaft bei rund 2.400 zusätzlichen Arbeitsplätzen, was etwa einer Verfünffachung der Beschäftigung am Standort Frankenthal (Pfalz) entsprechen würde.

Bei insgesamt rund 3.000 Beschäftigten läge der Anteil der Logistik an der Gesamtbeschäftigung bei etwa 16,0 Prozent. Womit dann knapp jeder zweite Arbeitsplatz direkt gewerbeflächenabhängig wäre. Entgegen der landläufigen Meinung, dass Logistik nur eine geringe Zahl an Arbeitsplätzen schafft, zeigt die Branche am Standort Frankenthal (Pfalz) also ein deutliches Beschäftigungswachstum.

ABBILDUNG 17: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2018*



* STICHTAG: 31 DEZEMBER. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3.3 WISSENSINTENSIVE BESCHÄFTIGUNG

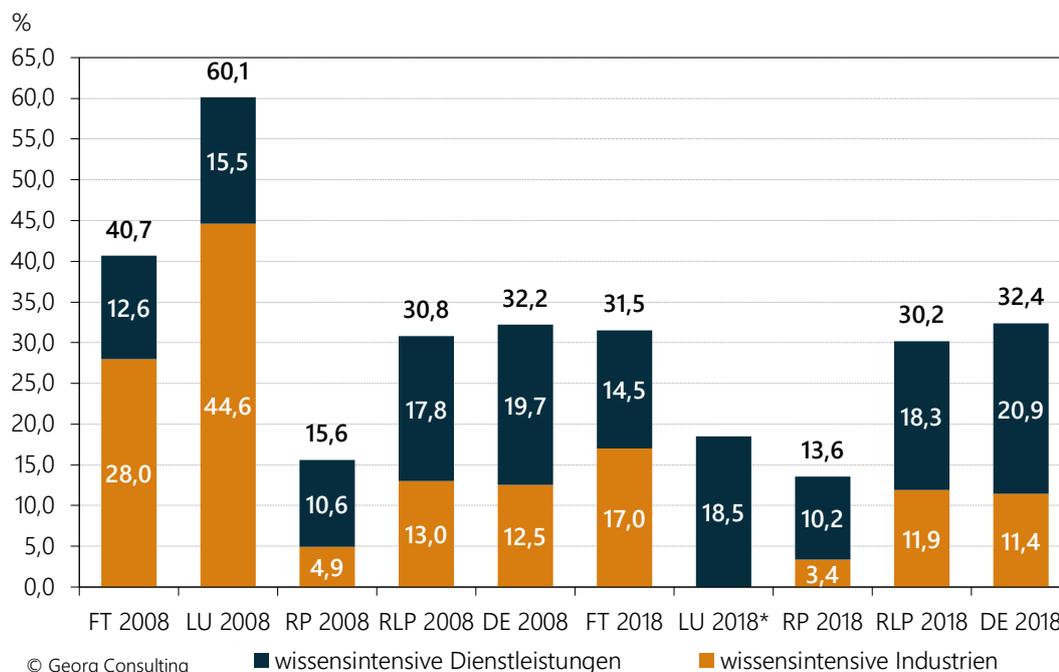
Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigtenstatistik sind wissensintensive Wirtschaftszweige u. a. auf Grundlage des Beschäftigtenanteils von hoch qualifiziertem Personal definiert. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen möglich. Beispiele wissensintensiver Industrien sind der Maschinenbau, die chemische Industrie und die pharmazeutische Industrie. Beispiele für wissensintensive Dienstleistungen sind die Finanzwirtschaft, das Versicherungswesen sowie das Gesundheitswesen.

In der Stadt Frankenthal (Pfalz) konnten im Jahr 2018 5.904 Beschäftigte den wissensintensiven Branchen zugeordnet werden. Der Beschäftigtenanteil lag mit 31,5 Prozent in etwa auf der Höhe des Bundesdurchschnitts und etwas über dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz. Im Jahr 2008 waren noch 6.337 Personen in den wissensintensiven Bereichen beschäftigt, was auch wieder mit der spezifischen Entwicklung des Druckmaschinenherstellers KBA zu begründen ist.

Daher zeigt sich in den wissensintensiven Industrien ein deutlicher Beschäftigtenrückgang seit 2008 (-27,1 %). Ohne die spezifische Unternehmensentwicklung ist die Beschäftigung in den wissensintensiven Industrien jedoch um 55 Personen angestiegen (+15,6 %). Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag mit 17,0 Prozent jedoch immer noch deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Für Ludwigshafen am Rhein liegen aufgrund der Datenschutzrichtlinien der Bundesagentur für Arbeit keine aktuellen Beschäftigtenzahlen vor.

Gleichzeitig nahm die Zahl der Beschäftigten in den wissensintensiven Dienstleistungen deutlich überdurchschnittlich zu (+38,1 %). Dies entspricht 750 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Zum Vergleich: in Rheinland-Pfalz (+20,5 %) und Deutschland (+26,8 %) wurden deutlich geringere Zuwächse verzeichnet. Treiber der Entwicklung waren dabei vor allem die Dienstleistungen der Informationstechnologie (u. a. Softwareentwicklung) und das Gesundheitswesen (+337 SvB bzw. +286 SvB). Trotz des Wachstums lag der Anteil an der Gesamtbeschäftigung noch deutlich unter Landes- und Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 18).

ABBILDUNG 18: ANTEIL DER WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN UND DIENSTLEISTUNGEN AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2008 UND 2018*

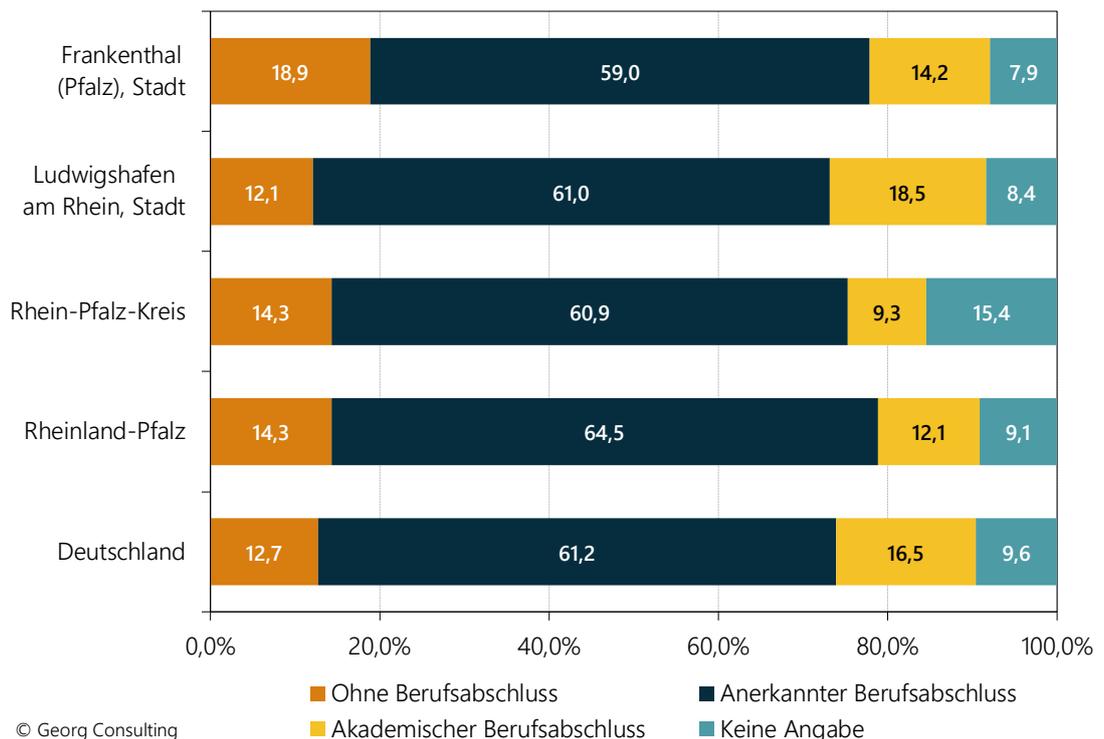


* WENN IN EINER KOMMUNE WENIGER ALS 3 BETRIEBE ANSÄSSIG SIND ODER EINER DER BETRIEBE EINEN SO HOHEN BESCHÄFTIGTENANTEIL AUF SICH VEREINT, DASS DIE BESCHÄFTIGTENZAHL PRAKTISSCH EINE EINZELANGABE ÜBER DEN BRANCHENFÜHRER DARSTELLT (DOMINANZFALL) GREIFT DER DATENSCHUTZ UND ES WERDEN KEINE ANGABEN VERÖFFENTLICHT; STICHTAG: 31. DEZEMBER; WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG E.V. (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3.4 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN

In der Stadt Frankenthal (Pfalz) verfügen 59,0 Prozent der Beschäftigten über einen anerkannten Berufsabschluss, der Anteil liegt damit unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Der Anteil der Beschäftigten ohne Berufsabschluss lag 2018 bei 18,9 Prozent und damit deutlich über dem Niveau der Vergleichsregionen. Der Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Abschluss lag mit 14,2 Prozent leicht über dem Landes-, aber unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 19).

ABBILDUNG 19: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS 2018*

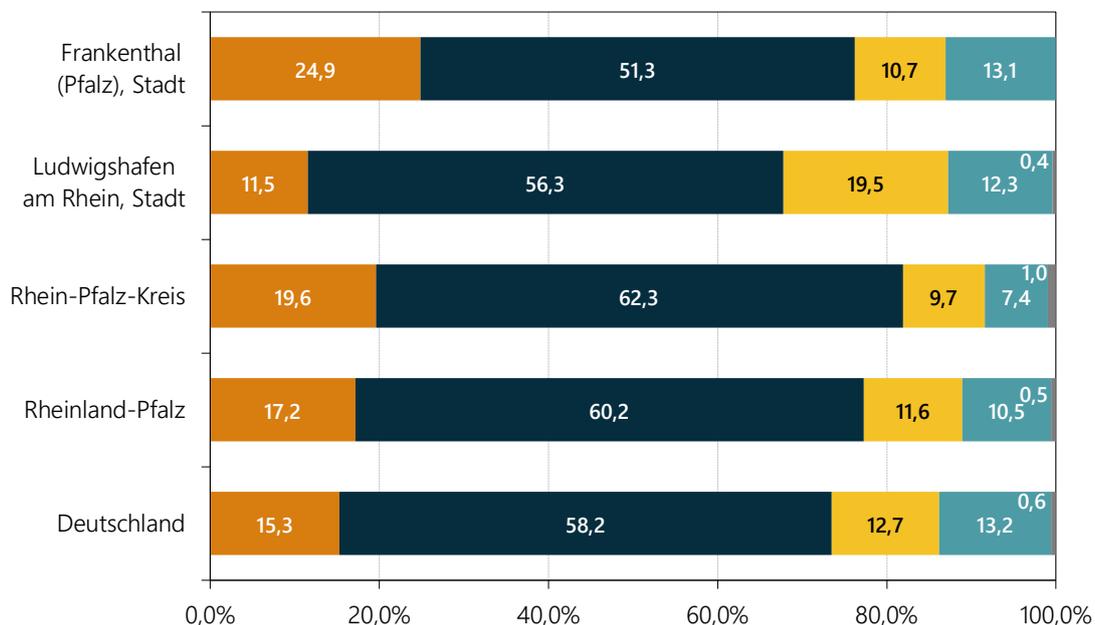


* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Neben der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten wird auch das Anforderungsniveau² der ausgeübten Tätigkeit statistisch erfasst. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit sieht dafür vier verschiedene Kategorien vor. Beschäftigte, deren Tätigkeit den beiden höchsten Anforderungsniveaus (Spezialist, Experte) entspricht, hatten im Jahr 2018 in der Stadt Frankenthal (Pfalz) einen Anteil von 23,8 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Der Anteil lag damit über dem Landes- sowie unter dem Bundesdurchschnitt (22,0 % bzw. 25,9 %). Der Anteil der Fachkräfte lag mit 51,3 Prozent deutlich unter den entsprechenden Anteilen in den Vergleichsregionen. Dementsprechend hoch fiel der Beschäftigtenanteil der Helfer- und Anlernertätigkeiten in Frankenthal (Pfalz) aus (vgl. Abbildung 20).

² Das Anforderungsniveau beschreibt die Schwierigkeit der ausgeübten Tätigkeit. Neben der formalen Qualifikation, werden informelle Bildung und/oder benötigte Berufserfahrungen in die Einstufung des ausgeübten Berufes einbezogen. Die aktuell ausgeübte Tätigkeit muss nicht dem erlernten Beruf entsprechen und ist nicht mit dem beruflichen Bildungsabschluss eines Beschäftigten zu verwechseln. Das Anforderungsniveau wird in vier Stufen kategorisiert: Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte.

ABBILDUNG 20: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH ANFORDERUNGSNIVEAU 2018*



© Georg Consulting ■ Helfer- und Anlernertätigkeiten ■ Fachkraft ■ Spezialist ■ Experte ■ Ohne Angabe

* STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3.5 BETRIEBSSTÄTTEN

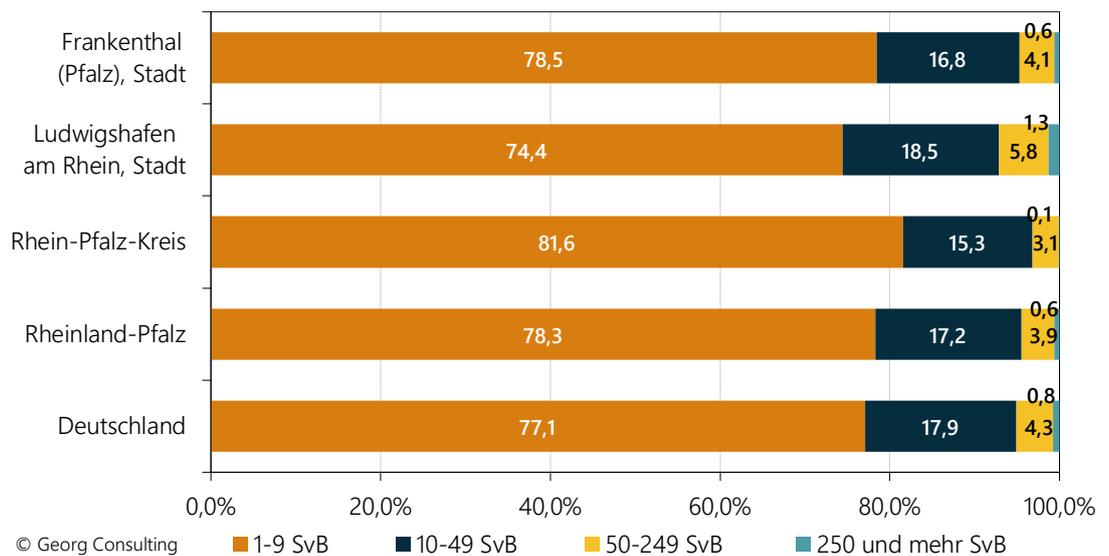
Im Jahr 2018 hatten insgesamt 1.188 Betriebe mit mindestens einem sozialversicherungspflichtig Beschäftigten³ ihren Sitz in der Stadt Frankenthal (Pfalz). Bei den meisten Betrieben handelte es sich um Kleinstunternehmen mit bis zu neun sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (932 Betriebe). Bei etwa jedem sechsten Betrieb handelte es sich um ein Kleinunternehmen mit zehn bis 49 Beschäftigten (200 Betriebe). Des Weiteren gab es 49 mittelständische Betriebe mit 50 bis 249 Beschäftigten sowie sieben Großbetriebe mit mindestens 250 Beschäftigten.

Der stärkste absolute Zuwachs fand in der Kategorie der Kleinunternehmen statt (+46 Betriebe), der stärkste relative Zuwachs konnte bei den mittelständischen Unternehmen mit 13 zusätzlichen Betrieben beobachtet werden (+36,1 %). Der Zuwachs an Betrieben ist insgesamt ausschließlich auf den Bereich der KMU zurückzuführen. Die Zahl der Kleinstunternehmen sowie Großunternehmen war leicht rückläufig (-8 Betriebe bzw. -2 Betriebe). Der Anteil der Kleinstunternehmen fiel trotzdem überdurchschnittlich hoch aus (vgl. Abbildung 21).

Gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 gab es zuletzt 49 Betriebe mehr, was einem Zuwachs von 4,3 Prozent entspricht. Der Zuwachs lag damit über dem Landes- und unter dem Bundesdurchschnitt (+3,0 % bzw. +5,5 %). In der Stadt Ludwigshafen am Rhein und im Rhein-Pfalz-Kreis wurde ein ähnliches Wachstum verzeichnet (+4,4 %).

³ Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

ABBILDUNG 21: ANTEIL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN 2018*



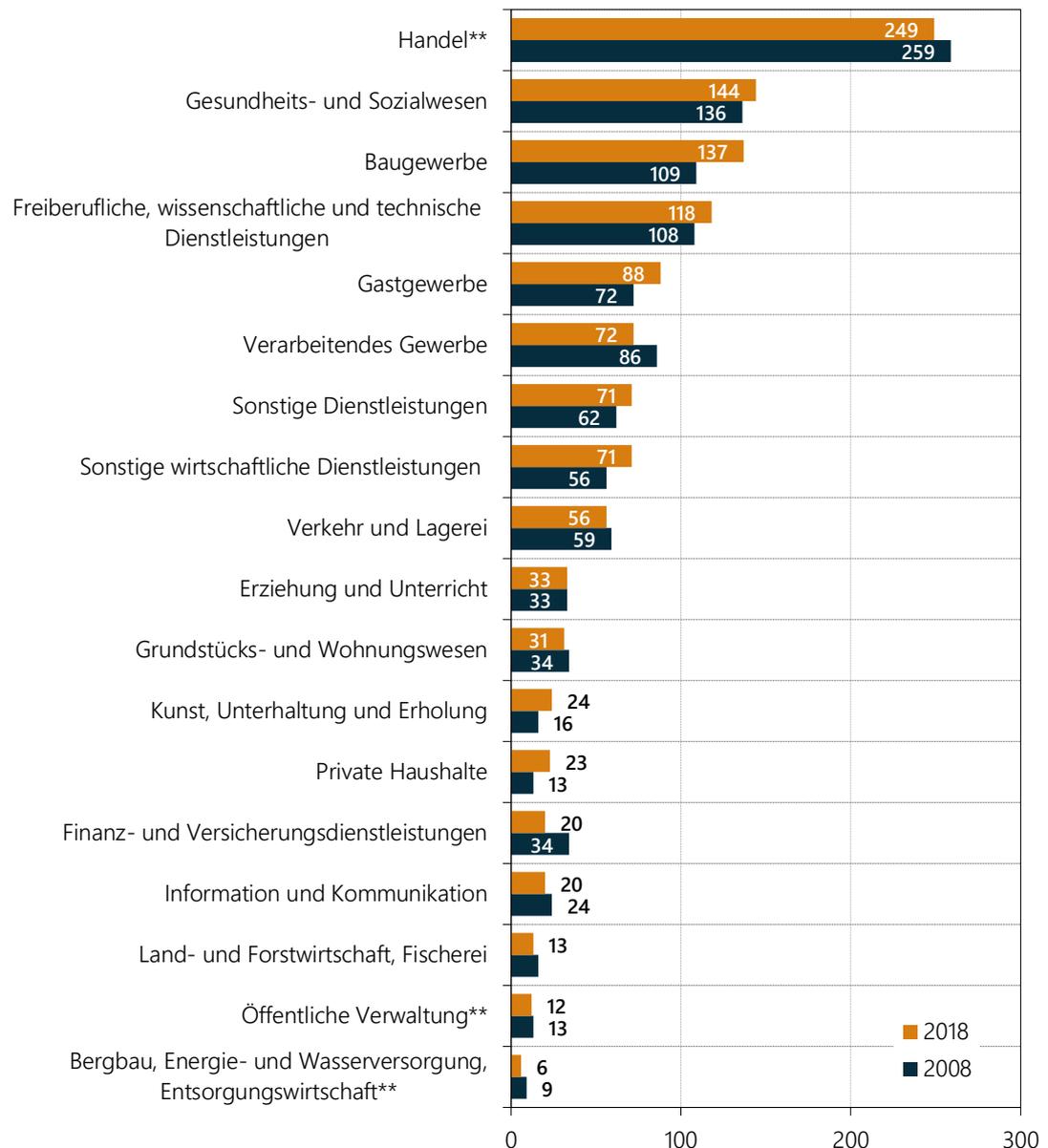
*STICHTAG: 31. DEZEMBER; BETRIEBE MIT MIN. EINEM SVB. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Kategorisiert man die im Jahr 2018 in Frankenthal (Pfalz) ansässigen Betriebe nach Wirtschaftszweigen wird deutlich, dass die Zahl der in den direkt gewerbeflächenabhängigen Bereichen tätigen Unternehmen im Betrachtungszeitraum um 4,3 Prozent gestiegen ist (+11 Betriebe). Ihre Gesamtanzahl belief sich im Jahr 2018 auf 265, was einen Anteil von 22,3 Prozent an allen Betriebsstätten entspricht. Zum Vergleich: Bundesweit lag der Anteil bei 22,4 Prozent. Mehr als die Hälfte der Betriebe entfiel dabei auf das Baugewerbe.

Die höchste Anzahl der Betriebe wurde sowohl 2008 als auch 2018 mit Abstand dem Handel zugeordnet. Die Zahl ging im Betrachtungszeitraum jedoch um 12 Betriebe zurück (vgl. Abbildung 22). Signifikante Zuwächse verzeichneten infolge der positiven Baukonjunktur das Baugewerbe (+30 Betriebe) sowie das Gastgewerbe (+28 Betriebe). Weniger Betriebe als noch im Jahr 2008 gab es im Verarbeitenden Gewerbe (-6 Betriebe) sowie im Bereich Verkehr und Lagerei (-13 Betriebe).

In diesen beiden Wirtschaftszweigen sowie im Handel ist auch bundesweit trotz Beschäftigtenwachstum ein Rückgang der Zahl der Betriebsstätten zu beobachten, was mit betrieblichen Konzentrationsprozessen begründet werden kann. Die Betriebe werden also im Durchschnitt größer. Aus dem Rückgang der Zahl der Betriebe kann auch nicht auf eine nachlassende Gewerbeflächennachfrage geschlossen werden, da im Betrachtungszeitraum gleichzeitig andere Betriebe gewachsen sind und sich neue Unternehmen in Frankenthal (Pfalz) angesiedelt haben. Gleichzeitig siedelt sich auch eine gewisse Zahl an Dienstleistungsunternehmen in Gewerbegebieten an, wenn diese über eine gewisse Attraktivität verfügen. Ihre Zahl ist seit dem Jahr 2008 um 41 angestiegen (+4,5 %).

ABBILDUNG 22: ANZAHL DER BETRIEBE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2010 UND 2018*



© Georg Consulting

Anzahl

* STICHTAG: 31. DEZEMBER; BETRIEBE MIT MIN. EINEM SVB. ** VOLLSTÄNDIGE BEZEICHNUNGEN: BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN; ENERGIEVERSORGUNG; WASSERVERSORGUNG, ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN; HANDEL, INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN; ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG, SOZIALVERSICHERUNG. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.3.6 AUSSENHANDEL

Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes in Frankenthal (Pfalz) erwirtschafteten im Jahr 2017 einen Gesamtumsatz von rund 774,1 Mio. Euro. Im Jahr 2009 betrug der Umsatz noch 927,7 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang 16,6 Prozent. Knapp die Hälfte des Umsatzes im Verarbeitenden Gewerbe wurde durch Exporte erwirtschaftet (49,6 %). Im Landesdurchschnitt hatte der Auslandsumsatz einen Anteil von 53,8 Prozent, im Bundesdurchschnitt von 48,2 Prozent. Auch der Auslandsumsatz war

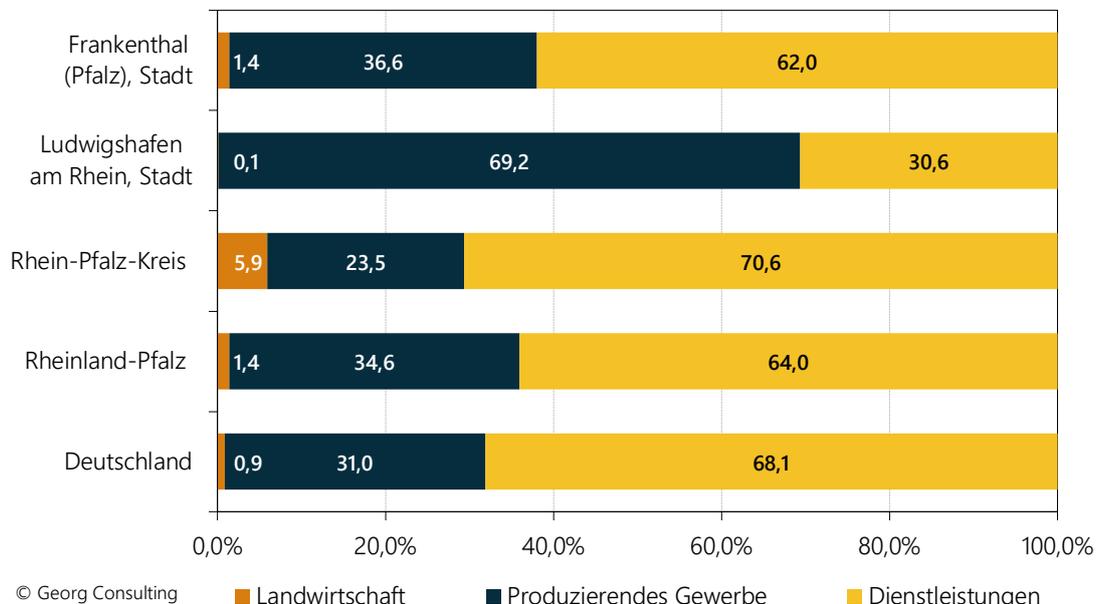
in den vergangenen Jahren rückläufig. Lag dieser im Jahr 2009 noch bei 413,8 Mio. Euro, waren es im Jahr 2017 noch 383,7 Mio. Euro (-7,3 %). Der Rückgang des Auslandsumsatzes fiel somit deutlich geringer aus, als der Rückgang insgesamt. Es ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil des Umsatzrückgangs im Zusammenhang mit dem Arbeitsplatzabbau im Maschinenbau steht.

2.4 BRUTTOWERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Die Bruttowertschöpfung errechnet sich aus dem Gesamtwert der Waren und Dienstleistungen, die in einem Produktionsprozess erzeugt wurden. Kosten für Vorleistungen, z. B. für Rohstoffe, Zwischenprodukte, werden dabei nicht berücksichtigt. Insgesamt umfasste die Bruttowertschöpfung in der Stadt Frankenthal (Pfalz) im Jahr 2017 rund 1,46 Mrd. Euro. Wie bereits erwähnt, ist die Wirtschaft der Stadt Frankenthal (Pfalz) dabei überdurchschnittlich stark vom Produzierenden Gewerbe geprägt.

Dies spiegelt sich auch in der Struktur der Bruttowertschöpfung wider. Das Produzierende Gewerbe hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil von 36,6 Prozent (533 Mio. Euro) an der gesamten Bruttowertschöpfung. Der Anteil des Produzierenden Gewerbes lag 5,6 Prozentpunkte über dem bundes- und 2,0 Prozentpunkte über dem landesweiten Vergleichswert. In Ludwigshafen am Rhein fiel der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Wertschöpfung erwartungsgemäß sehr hoch aus (vgl. Abbildung 23). Die Dienstleistungen erwirtschafteten insgesamt 904 Mio. Euro im Jahr 2017.

ABBILDUNG 23: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2017*



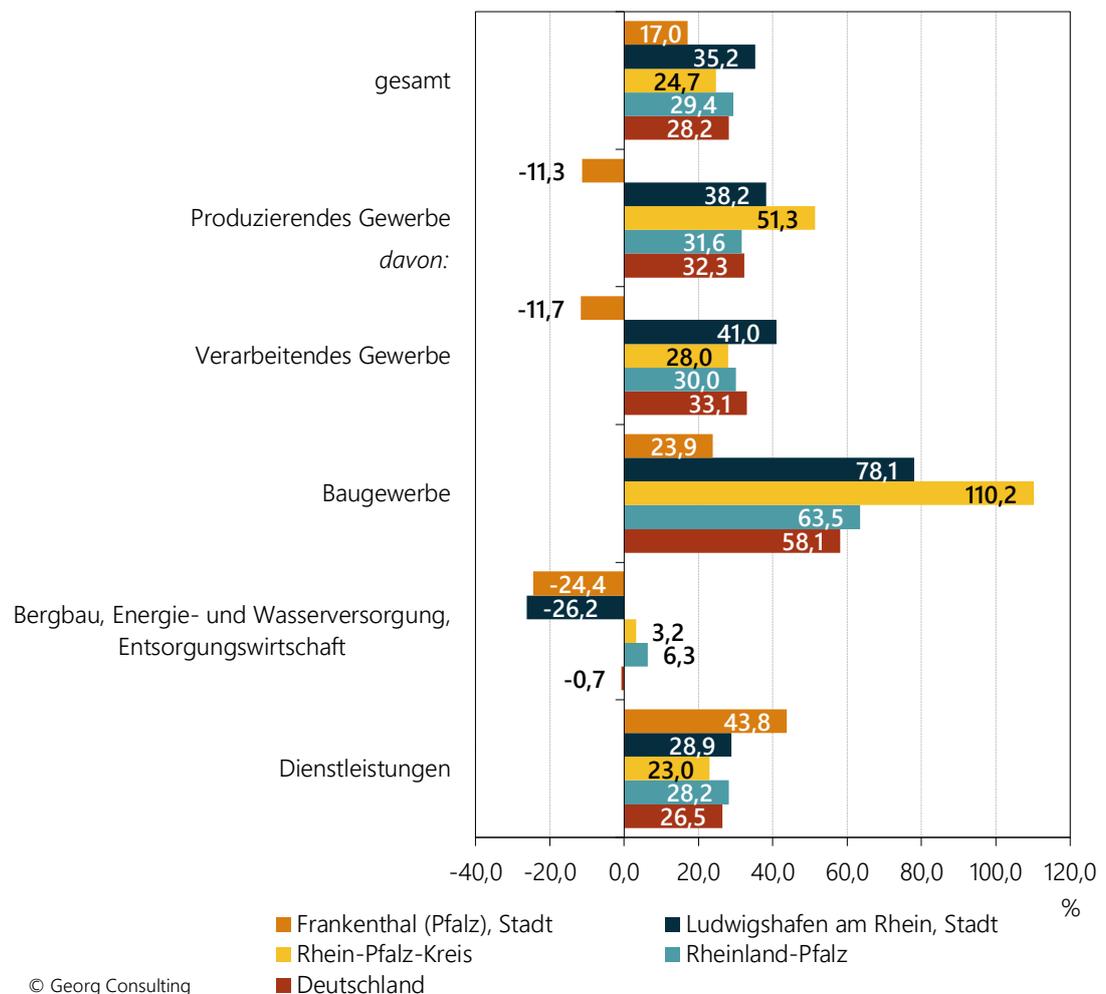
* JEWEILIGE PREISE QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitraum von 2008 bis 2017 hat sich die Bruttowertschöpfung in der Stadt Frankenthal (Pfalz) um 17,0 Prozent erhöht. Der Zuwachs fiel im Vergleich zur Bundes- und Landesentwicklung (+28,2 % bzw. +29,4 %) unterdurchschnittlich aus.

Bezogen auf die Wirtschaftssektoren zeigt sich eine gegensätzliche Entwicklung. Während im Produzierenden Gewerbe bzw. in der Industrie die Bruttowertschöpfung entgegen des landes- und bundesweiten Trends zurück ging (-11,3 %), gab es in den Dienstleistungen einen überdurchschnittlich hohen Anstieg (+43,8 %).

Innerhalb der Industrie zeigt sich, dass der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe stattfand, was vermutlich ebenfalls im Zusammenhang mit dem deutlichen Abbau von Arbeitsplätzen im Maschinenbau steht. Zuletzt summierte sich die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe auf 446 Mio. Euro, was einem Anteil von 30,6 Prozent an der Gesamtbruttowertschöpfung entspricht. Bundesweit lag der Anteil bei 23,4 Prozent und in Rheinland-Pfalz bei 26,2 Prozent. Auch hier zeigt sich trotz des Rückgangs noch eine hohe Bedeutung. Die Wertschöpfung im Baugewerbe konnte ebenfalls zulegen (vgl. Abbildung 24).

ABBILDUNG 24: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2017*



* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Produktivität, ausgedrückt als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen, erreichte im Jahr 2017 in der Stadt Frankenthal (Pfalz) ein Niveau von durchschnittlich 63.446 Euro. Das Produktivitätsniveau der Unternehmen vor Ort entspricht damit 99,0 Prozent des Landes- und 95,1 Prozent des Bundesdurchschnitts. Die Produktivität ist im Zeitraum 2008 bis 2017 um 13,2 Prozent angestiegen und damit weniger dynamisch als auf Landes- und Bundesebene (+18,7 % bzw. +15,0 %). In Ludwigshafen am Rhein (+14,6 %) und im Rhein-Pfalz-Kreis wurde ähnliche Zuwächse verzeichnet. Der Industrie- und Chemiestandort Ludwigshafen am Rhein erreichte dabei ein weit überdurchschnittliches Produktivitätsniveau.

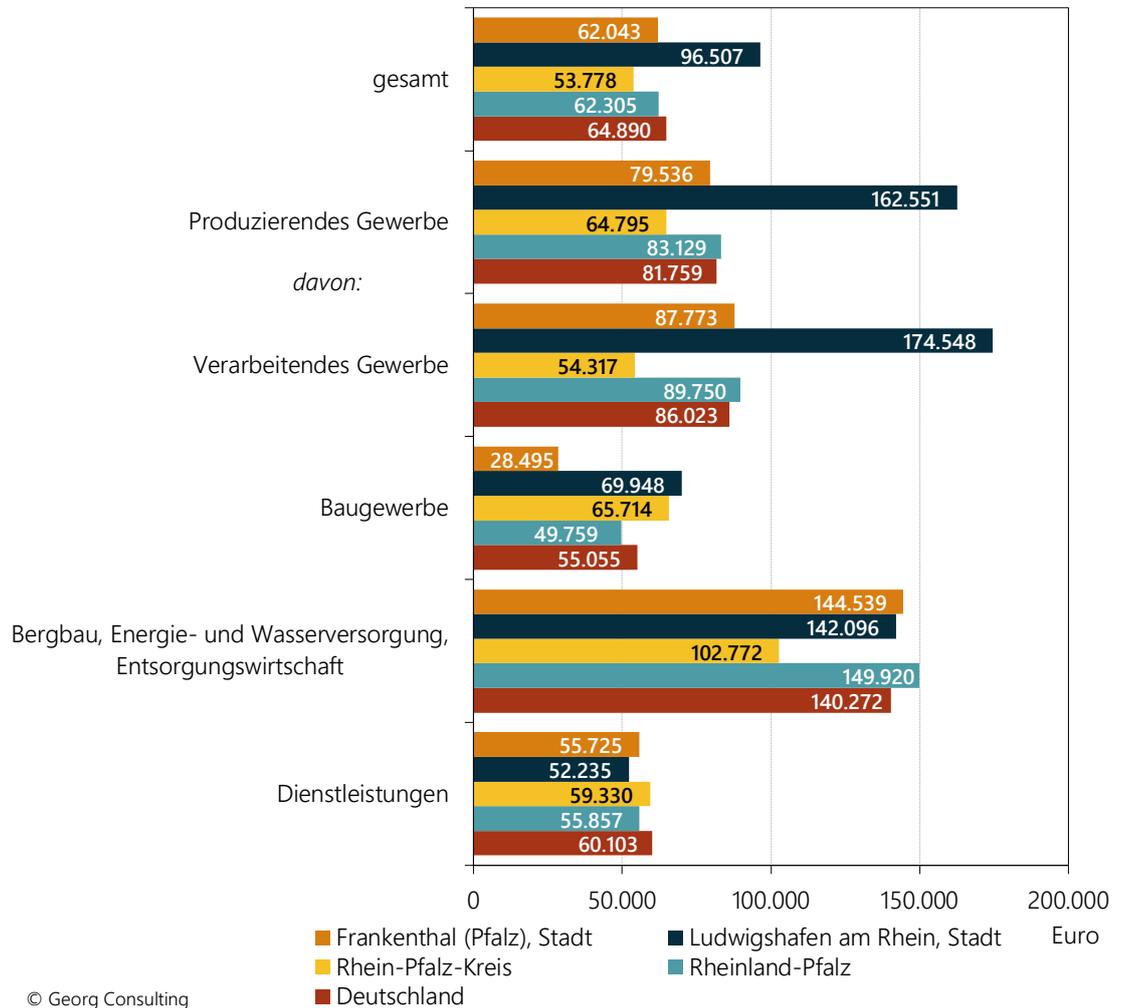
Im Produzierenden Gewerbe lag das Produktivitätsniveau ebenfalls leicht unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt, wobei sich unter den Wirtschaftszweigen deutliche Unterschiede zeigten. Im Verarbeitenden Gewerbe lag die Produktivität in Frankenthal (Pfalz) mit 94.822 Euro 2,0 Prozent über dem Landes- und 4,7 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum zwischen 2008 bis 2017 ist die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe jedoch lediglich um 6,3 Prozent angestiegen und damit wesentlich schwächer als in Rheinland-Pfalz (+24,6 %) und Deutschland (+23,7). Anzumerken in diesem Zusammenhang aber ist, dass das Ausgangsniveau in Frankenthal (Pfalz) weit über dem Landes- und Bundesniveau lag.

Im Baugewerbe fällt die Produktivität deutlich unterdurchschnittlich aus, was u. a. mit der kleinteiligen Betriebsstruktur zusammenhängt. In den Dienstleistungen lag die Produktivität ebenfalls leicht unter dem landes- und bundesweiten Vergleichswert. Allerdings konnte der Dienstleistungssektor den relativ höchsten Produktivitätszuwachs in Frankenthal (Pfalz) erzielen (+31,6 %). Der relative Zuwachs lag damit deutlich über dem der Landes- und Bundesebene (+17,4 % bzw. +12,8 %).

Die Industriearbeitsplätze erwirtschaften in Frankenthal (Pfalz) pro Arbeitsplatz nach wie vor eine höhere Produktivität als im Dienstleistungssektor und tragen damit deutlich mehr zur Wertschöpfung bei. Die Dienstleistungen weisen aber den höchsten relativen Anstieg auf. Neben der Beschäftigtenentwicklung deutet somit auch die Produktivitätsentwicklung darauf hin, dass in Frankenthal (Pfalz) die Dienstleistungsökonomie in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen hat.

Eine weit überdurchschnittliche Produktivität weist typischerweise der Energiesektor auf. Der Wert der erzeugten Güter und Dienstleistungen ist im Energiesektor relativ hoch bei einem gleichzeitig geringen Anteil von Arbeitskräften (vgl. Abbildung 25).

ABBILDUNG 25: PRODUKTIVITÄT NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2017*



* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

2.4.1 ZWISCHENFAZIT

- | Die Stadt Frankenthal (Pfalz) wandelt sich, dem Trend vieler anderer Städte folgend, tendenziell immer mehr zu einem Dienstleistungsstandort. Wobei dieser Trend durch zwei bestimmte Unternehmensentwicklungen maßgeblich beeinflusst wurde: Zum einen der Beschäftigungsabbau des Druckmaschinenherstellers KBA und zum anderen die Ansiedlung eines Amazon-Logistikzentrums, wodurch über 2.000 Arbeitsplätze im Einzelhandel entstanden sind. Das Verarbeitende Gewerbe und der Handel sind dann auch die wichtigsten Arbeitgeber am Standort Frankenthal (Pfalz).
- | Frankenthal (Pfalz) weist, trotz eines rückläufigen Beschäftigtenanteils in den sogenannten wissensintensiven Industrien, nach wie vor einen überdurchschnittlich hohen Anteil von 17 Prozent auf. Damit gibt es in Frankenthal, relativ betrachtet, immer noch mehr höherwertige Arbeitsplätze in der Industrie als im Landes- und Bundesdurchschnitt.
- | Gleichzeitig verdeutlicht die positive Beschäftigtenentwicklung in Bereichen wie Information und Kommunikation, den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, Bildung und im Gesundheitswesen aber auch für Frankenthal (Pfalz) den Trend zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie.
- | Am Standort kann jeder dritte Beschäftigte den Wirtschaftszweigen zugeordnet werden, die direkt gewerbeflächenabhängig bzw. auf Flächen an GI-/GE-Standorte angewiesen sind (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagererei).
- | Unter der Berücksichtigung, dass auch andere Dienstleistungsunternehmen und großflächige Handelsbetriebe Standorte in Gewerbegebieten haben, ist davon auszugehen, dass sogar etwa jeder zweite Arbeitsplatz in Frankenthal (Pfalz) gewerbeflächenabhängig ist. Dies verdeutlicht, wie wichtig Gewerbeflächen für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes Frankenthal (Pfalz) sind.
- | Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in Frankenthal (Pfalz) die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe um rund 52,5 Prozent über der im Dienstleistungssektor liegt. Aus regionalökonomischer Sicht ist daher ein klares Bekenntnis zum Industriestandort Frankenthal (Pfalz) naheliegend.
- | Damit sich ansässige Gewerbeunternehmen entwickeln und Ansiedlungen von neuen Unternehmen erfolgen können, benötigt die Stadt entsprechend attraktive Gewerbeflächen.
- | Durch neue, emissionsarme Produktionsmethoden, intelligente Logistikprozesse und eine attraktive städtebauliche Gestaltung sind moderne Gewerbegebiete heute sehr viel „stadtverträglicher“ und ermöglichen dadurch neue Potenziale für die Stadtentwicklung.

3 GEWERBEFLÄCHENMARKT

Im folgenden Kapitel wird der Gewerbeflächenmarkt Frankenthal (Pfalz) analysiert. Dabei wird die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken der letzten Jahre betrachtet sowie das aktuelle Flächenangebot dargestellt und bewertet. Die Gewerbeflächennachfrage erlebt in Folge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels ebenfalls einen deutlichen Wandel. Ferner führen Veränderungen in der Arbeitswelt, neue Produktionsprozesse in Folge der Digitalisierung sowie übergeordnete Herausforderungen, z. B. im Bereich Klimaschutz und Energieumbau, zu neuen Anforderungen an die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten.

3.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Aktuell sind zahlreiche Trends zu beobachten, von denen voraussichtlich weitreichende Umbrüche für die Wirtschaft und Bevölkerung ausgehen. Im Folgenden werden einige dieser Trends hinsichtlich ihrer Relevanz für die Gewerbeflächennachfrage betrachtet.

Demografischer Wandel

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor allem durch die Alterung der Gesellschaft geprägt sein. Dadurch geht insbesondere die Zahl der erwerbsfähigen Personen bundesweit zurück. Der Aspekt des (Fach-)Arbeitskräftepotenzials wird somit weiter an Bedeutung für Standortentscheidungen von Unternehmen gewinnen.

Bereits in der jüngsten Vergangenheit zeichnen sich bestimmte Muster bei der Binnenwanderung ab. Im Wesentlichen profitieren die wirtschaftlich starken Ballungsräume und Oberzentren von Zuzügen (jüngerer) erwerbsfähiger Personen. Diese Regionen sind im geringeren Maße von einem Rückgang des Arbeitskräftepotenzials betroffen oder erzielen sogar auch in Zukunft in dieser Altersgruppe einen Bevölkerungsanstieg.

Zudem verzeichnete Deutschland in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittlich hohe Zuwanderung aus dem Ausland, wodurch – entgegen vorangegangener Prognosen – ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum erzielt wurde. Zuwanderer aus dem Ausland sind zu einem erheblichen Anteil im erwerbsfähigen Alter und suchen ebenfalls oft in den Ballungsräumen und Oberzentren nach Arbeit. Dadurch wächst wiederum der Anteil der Arbeitskräfte mit Migrationshintergrund.

Insgesamt steht der deutsche Arbeitsmarkt aufgrund der aufgeführten demografischen Trends also vor großen Herausforderungen. Der Fachkräftemangel zeigt sich bereits in zahlreichen Branchen und Regionen und wird sich weiter verschärfen.

Digitalisierung (Industrie 4.0)

Infolge der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, Automobil-

und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oft der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet.

Die Digitalisierung bietet insgesamt immense Potenziale für die Effizienzgestaltung im Bereich Verkehr und Logistik und trägt zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion bei. Infolge des Digitalisierungsprozesses kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von hoher Bedeutung.

Ob und in welchem Umfang die Digitalisierung die Flächennachfrage verändern wird, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht eindeutig geklärt werden – zu unterschiedlich sind die Unternehmen und die einzelnen Branchen von der Digitalisierung betroffen:

- | Erstens gibt es Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung nur geringfügig beeinflusst wird. Zwar werden die Produktionsprozesse effizienter, der Flächenbedarf wird aber vor allem durch die Geschäftsentwicklung beeinflusst.
- | Zweitens schaffen es einige Unternehmen nicht, die Digitalisierung voranzutreiben und müssen wettbewerbsbedingt aufgeben. Dadurch werden Gewerbegrundstücke frei, die potenziell für Nachnutzer in Frage kommen.
- | Demgegenüber stehen drittens Unternehmen, deren Flächenbedarf durch die Digitalisierung steigt. Dies betrifft vor allem die Logistikwirtschaft, die trotz erheblicher Effizienzpotenziale mit einem weiterhin steigenden Transportvolumen konfrontiert ist. Dies impliziert einen höheren Bedarf an Lagerkapazitäten – sprich Hallenflächen.
- | Viertens werden im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung auch neue Unternehmen gegründet, die wiederum Flächenbedarfe haben.

Insgesamt zeigt sich also, dass sich die Digitalisierung in erster Linie auf Unternehmens- und anwendungsbezogener Ebene auswirkt und zunächst keine direkte Flächenrelevanz hat.

Für die Industrie- und Gewerbegebiete ergeben sich jedoch entsprechende Investitionsbedarfe in die digitale Infrastruktur und langfristig in die Verkehrsinfrastruktur. In Folge neuer, emissionsarmer Produktionsprozesse und intelligenter Mobilitäts- und Logistikkonzepte können Gewerbegebiete aber weitaus „stadtverträglicher“ werden als in den vergangenen Jahren („Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft“).

Neue Mobilität

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallele Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektro-, Hybrid- und Wasserstoffmotoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt.

In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Car-Sharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen. In Gewerbegebieten wird dadurch eine entsprechende Infrastruktur, wie etwa Ladesäulen oder Parkplätze für Car-Sharing-Anbieter, vermehrt nachgefragt.

Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten – sprich Transportgüter werden mit mindestens zwei unterschiedlichen Verkehrsträgern befördert. Dadurch ergeben sich erhebliche Potenziale Straßen vom Güterverkehr zu entlasten und damit die Umweltbelastung des Güterverkehrs zu verringern. Gleichzeitig ist dafür die Leistungsfähigkeit der Eisenbahninfrastruktur und der Binnenwasserstraßen zu gewährleisten, was entsprechende Investitionen voraussetzt.

Umbrüche bei Energie und Ressourcen

In Deutschland erfolgt mit dem Ausstieg aus der Atomkraft und dem Kohlebergbau sowie umfassenden Investitionen in erneuerbare Energien ein erheblicher Energieumbau. Übergeordnetes Ziel des Energieumbaus ist eine deutliche Reduzierung der Emissionen, um langfristig die Effekte des Klimawandels zu verringern. Neben der veränderten Energiegewinnung soll dies auch durch Energieeinsparungen im Gebäudebestand erreicht werden. Dadurch werden ein erheblicher Modernisierungsbedarf und damit ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Handwerk (Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) generiert. Regionen in denen Kraftwerke, Bergwerke und Tagebaue geschlossen werden, sind von einem – teils tiefgreifenden – Strukturwandel betroffen.

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend zur Niedrigemissionswirtschaft, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen, treibt zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen voran, wodurch auch Flächennachfrage entstehen kann.

Auch die sogenannte Kreislaufwirtschaft („Cradle-to-Cradle“) sowie die Recyclingwirtschaft werden an Bedeutung gewinnen. Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft greifen dabei den Gedanken der Wiedergewinnung und der Wiederverwendung von Rohstoffen und Materialien auf.

3.2 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Der anhaltende wissensorientierte Strukturwandel in der Wirtschaft wirkt sich ebenfalls mehr oder weniger stark auf die Gewerbeflächennachfrage aus. Georg Consulting beobachtet diese generellen Veränderungen seit Jahren und fasst die Merkmale des Veränderungsprozesses wie folgt zusammen:

- | Ein wesentliches Merkmal ist die feststellbare Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung. Dies trifft insbesondere auf produzierende Unternehmen zu. Verursacht wird diese Entwicklung insbesondere durch die zunehmende Digitalisierung und damit verbundene Automatisierung von Pro-

duktionsprozessen. Einerseits werden dadurch Arbeitsplätze freigesetzt. Andererseits werden für die Steuerung und Überwachung der automatisierten Produktion qualifizierte und hoch qualifizierte Arbeitskräfte benötigt. Also wächst der Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften, während der Bedarf an Arbeitskräften für einfache bis mittlere Tätigkeiten sinkt. Der Aufbau neuer, effizienter Produktionsstraßen verursacht nicht selten Gewerbeflächenbedarf, weil für die neuen Maschinen Produktionshallen errichtet werden müssen.

- | Nach der Einschätzung von Georg Consulting wird die Gewerbeflächennachfrage daher allgemein durch die konjunkturelle Entwicklung, spezifisch durch Branchen- und Unternehmenskonjunkturen und technologisch durch Produktivitätsfortschritte bestimmt.
- | Insgesamt kommen nach den Beobachtungen von Georg Consulting, wie bereits in Kapitel 2.3 erwähnt, rund 70 bis 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbesatz in einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern. Eine Stadt oder eine Region mit einem hohen industriellen Unternehmensbesatz wird daher immer auch eine vergleichsweise höhere Gewerbeflächennachfrage als andere Regionen haben. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächige Handelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen bestimmt.
- | Abgesehen von der Konsumgüterlogistik, die auf viel Fläche wenig Arbeitsplätze schafft, wird die Logistik immer arbeitsplatzintensiver. Insbesondere Produktionslogistik übernimmt immer mehr (vereinfachte) Arbeitsschritte aus dem Produktionsprozess. Dadurch sowie aufgrund des boomenden Onlinehandels wächst die Beschäftigung in der Logistik bundesweit. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass Logistik Arbeitsplätze für alle Qualifikationsniveaus zur Verfügung stellt, von einfachen angelernten Tätigkeiten in den Lagerhallen bis hin zu Tätigkeiten mit hohen Anforderungen (Lagertechnik, Supply-Chain-Management etc.). Für Letztere entstehen oft auch Büroarbeitsplätze.
- | Der technologieorientierte Mittelstand zeigt, insbesondere aufgrund seiner vergleichsweise hohen Kapitalintensität, eine relativ hohe Standorttreue. Als standorttreu erweist sich ferner auch das Handwerk. Handwerksbetriebe wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde/-region.
- | Der Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU), durch Handwerksbetriebe sowie durch Logistikunternehmen induziert. Daher ist die Flächennachfrage, mit Ausnahme der Logistik und großflächigen Handelsbetriebe, überwiegend kleinteilig.
- | Die schwerpunktmäßig nachgefragten Grundstücksgrößen bewegen sich nach Beobachtungen von Georg Consulting zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern (ohne Logistik und großflächige Handelsbetriebe).

- | Großansiedlungen sind populär und dokumentieren die Attraktivität einer Standortregion. Sie kommen jedoch nur noch selten vor, wie etwa die Neueröffnung des Porsche-Werks in Leipzig im Jahr 2002 oder zuletzt die Ansiedlung von Tesla nahe Berlin.

Neben der rein quantitativen Flächenvorsorge gewinnen aufgrund der skizzierten sozioökonomischen und technologischen Trends qualitative Flächenaspekte an Bedeutung. Die Standortanforderungen der Unternehmen an die städtebauliche Gestaltung von Industrie- und Gewerbegebieten und ihre infrastrukturelle Ausstattung steigen. Insgesamt gewinnen die Aspekte Attraktivität, Nachhaltigkeit und Effizienz bei der Standortentwicklung an Bedeutung.

3.3 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN

Georg Consulting hat auf der Grundlage mehrerer großvolumiger Unternehmensbefragungen Standort- und Grundstücksanforderungen von Unternehmenstypen ermittelt. Unternehmenstypen mit gleichen oder ähnlichen Standort- und Grundstücksanforderungen wurden zu sogenannten Nutzergruppen zusammengefasst. Nachfolgend werden die jeweiligen Standort- und Grundstücksanforderungen der wichtigsten Nutzergruppen erläutert:

Der **technologieorientierte Mittelstand** (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Der technologieorientierte Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat der technologieorientierte Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der im Vergleich höheren Anforderungen ist der technologieorientierte Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

Der **produktionsorientierte Mittelstand** (z. B. Zulieferbetriebe) wies in den letzten beiden Jahrzehnten eine deutlich höhere Mobilität als der technologieorientierte Mittelstand auf. Er ist teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen Deutschlands konnten deshalb zum Teil deutliche Deindustrialisierungsprozesse festgestellt werden. Der Trend hat sich aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Der produktionsorientierte Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Der produktionsorientierte Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist geringer und der Anteil an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen dominierend.

Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie die Logistik auch, meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb und die Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen.

Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (z. B. Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit (z. B. für sogenannte KEP-Dienste – Kurier-, Express- und Postdienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (bei Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen) an. Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum Kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an oder in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als Logistikpark oder Güterverkehrszentrum (GVZ) sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (ca. 5 bis 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für

den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Die Logistik- und Transportwirtschaft in Deutschland profitiert aktuell von den hohen Wachstumsraten im Online-Handel, die sich laut Prognosen fortsetzen sollen. Dadurch erhöht sich tendenziell auch die Nachfrage nach Logistikflächen.

Größere Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (Dienstleistungen, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial. Großunternehmen benötigen in aller Regel sogenannte Agglomerationsvorteile, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

Dienstleistungsunternehmen (z. B. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks. Bei Büroparks handelt es sich oftmals um Back-Offices, z. B. aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft.

Sofern sich Dienstleistungsunternehmen überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert.

Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistungen** dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

3.4 STANDORTTYPOLOGIE

Auf Basis der Standortanforderungen der verschiedenen Nutzergruppen von Industrie- und Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 3.3) hat Georg Consulting eine Standorttypologie entwickelt (vgl. Tabelle 2). Diese unterscheidet zwischen sechs schwerpunktmäßigen Nutzungen. Nachfolgend werden Kriterien und Ziel-/Nachfragegruppen der einzelnen Standorttypen stichpunktartig dargelegt. Im späteren Verlauf des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes erfolgt eine Einschätzung zur Gebietseignung der Bestandsgebiete (vgl. Kapitel 3.7) sowie der Potenzialflächen (vgl. Kapitel 6) anhand der Standorttypologie.

TABELLE 2: STANDORTTYPOLOGIE

STANDORTTYP	PLANUNGSKATEGORIE
INDUSTRIE & PRODUKTION (GRÖßERE UNTERNEHMEN)	GI, GE
LOGISTIK	GI, GE
WISSENS- & TECHNOLOGIEORIENTIERTES GEWERBE	SO, GE
HANDWERK & GEWERBE (KLEINE UND MITTLERE UNTERNEHMEN)	GE
DIENSTLEISTUNGEN	SO, GE, GEe

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 3: STANDORTTYP INDUSTRIE UND PRODUKTION

KRITERIEN

Verfügbarkeit GI-/GE-Flächen (Größe 5 ha+ sowie Restflächen in entsprechenden Gebieten)

Flexible Grundstücksgrößen

Erweiterungsmöglichkeiten

Gute Erreichbarkeit: Autobahnanbindung (< 5–6 Km, wenn möglich ortsdurchfahrtsfrei), gut ausgebauter Bundesstraße, ÖPNV-Anschluss

Grundflächenzahl 0,8

24-Stundenbetrieb (wenn möglich)

I&K-Infrastruktur („schnelles Internet“)

Geringe Einschränkungen für Emissionen (konfliktfreies Umfeld)

ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN

Industrieunternehmen, mittelständische produzierende Unternehmen

Ergänzend: Großhandel, Speditionen, KEP-Dienste, größere Handwerksbetriebe

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 4: STANDORTTYP LOGISTIK

KRITERIEN

Verfügbarkeit GI-/GE-Flächen (Größe 10 ha+ sowie Restflächen in entsprechenden Gebieten)

Grundstücksgrößen bis 5 Hektar und größer

Erweiterungsmöglichkeiten

Nähe oder direkte Autobahnanbindung (< 2 km) (ortsdurchfahrtsfrei); ÖPNV-Anschluss

Gute (ortsdurchfahrtsfreie) Erreichbarkeit bzw. Nähe von Hafen/Binnenhafen, Flughafen, Umschlaganlage des kombinierten Verkehrs bzw. GVZ

Grundflächenzahl 0,8

24-Stundenbetrieb

I&K-Infrastruktur („schnelles Internet“)

Geringe Einschränkungen für Emissionen (konfliktfreies Umfeld)

ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN

Größere Logistikbetriebe, größere Speditionen und Großhandelsbetriebe, KEP-Dienste

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 5: STANDORTTYP WISSENS- UND TECHNOLOGIEORIENTIERTES GEWERBE

KRITERIEN

Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe ab 5 ha+ sowie Restflächen entsprechender Standorte)

Grundstücksgrößen meist zwischen 0,3 bis 1,0 ha

Gute Erreichbarkeit: Autobahn (ca. 5–6 km), Flughafen, ICE-Haltepunkt, ÖPNV-Anschluss

Grundflächenzahl 0,3 bis 0,8

Attraktive Gebietsgestaltung (z. B. hoher Grünflächenanteil)

I&K-Infrastruktur („schnelles Internet“)

u. U. attraktives (urbanes Umfeld/urbane Produktion)

ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN

Technologieorientierte Unternehmen mit hohem Dienstleistungsanteil, Dienstleister (Büros), ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit, Sport)

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 6: STANDORTTYP HANDWERK & GEWERBE

KRITERIEN

Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe 3 ha+ sowie Restflächen in entsprechenden Gebieten)

Grundstücksgrößen meist zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar

Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV)

Bei kundenorientiertem Handwerk auch gute Sichtbarkeit

Grundflächenzahl 0,6 bis 0,8

Störungsfreies Umfeld, z. T. urbanes Umfeld (nicht störendes Gewerbe)

Möglichkeiten für (Lärm-)Emissionen

Bei technologieorientiertem Mittelstand attraktiver Standort mit hohem Grünflächenanteil

I&K Infrastruktur („schnelles Internet“)

ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN

Handwerksunternehmen, Kleingewerbe inkl. Werkstätten, Kfz-Gewerbe, kleiner Großhandel, KEP-Dienste, serviceorientierte und technische Dienstleister, mittelständische Unternehmen (produzierend, technologieorientiert)

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 7: STANDORTTYP DIENSTLEISTUNGEN

KRITERIEN

Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe ab 3 ha+ sowie Restflächen in entsprechenden Gebieten) – sonst SO-, MI-, MK-Flächen)

Grundstücksgrößen meist zwischen 0,3 bis 1,0 ha+

Gute Erreichbarkeit: Autobahn, Flughafen, ICE-Haltepunkt, guter ÖPNV-Anschluss (möglichst S-Bahn/Stadtbahn)

Grundflächenzahl 0,3 bis 0,6

Attraktive Gebietsgestaltung (z. B. hoher Grünflächenanteil)

I&K-Infrastruktur („schnelles Internet“)

u. U. attraktives (urbanes Umfeld)

ZIEL- UND NACHFRAGEGRUPPEN

Dienstleister (unternehmensbezogene Dienstleistungen, technische Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen, Headquarters, Back Offices), teilweise auch Kreativwirtschaft, ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit, Sport)

UNTERTYP: TECHNOLOGIE- UND WISSENSCHAFTSPARK

Verfügbarkeit von Mietflächen (Büro, teilweise auch Werkstattflächen und Lagerflächen)

Gute Erreichbarkeit (ICE/IC-Haltepunkt, Autobahn, Flughafenumfeld)

Grundstücksgröße: 1,0 ha+

Dienstleister, Kreativwirtschaft, Service und Vertrieb (auch Großhandel)

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

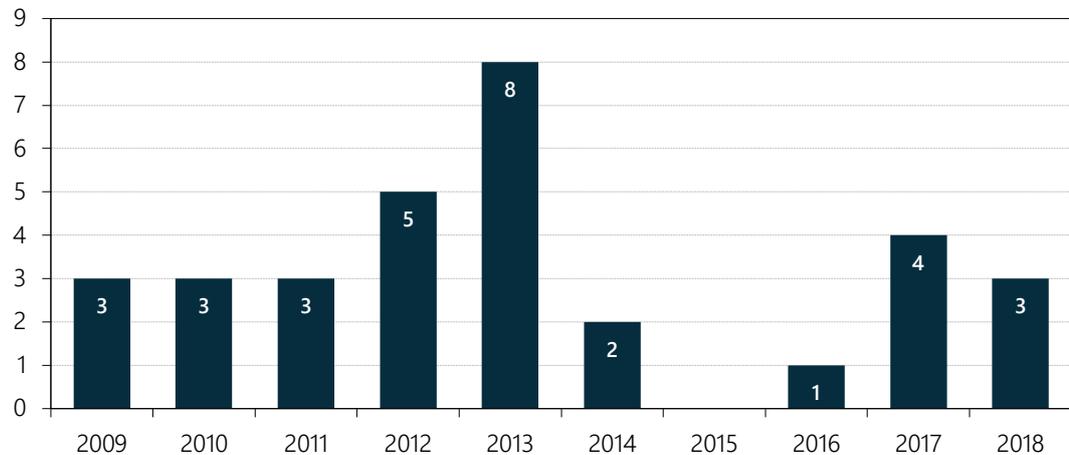
3.5 KAUFFÄLLE UND GEWERBEFLÄCHENUMSATZ

Im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2018 wurden vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz insgesamt 32 notariell beglaubigte Kauffälle von Gewerbebaugrundstücken in der Stadt Frankenthal (Pfalz) erfasst. Dies entspricht durchschnittlich etwa drei Kauffällen pro Jahr. Darunter fallen unbebaute und erschlossene Grundstücke für Betriebserweiterungen sowie für innerstädtische Verlagerungen und Neuanordnungen von Unternehmen. Pachtverträge werden nicht berücksichtigt. Fast alle Kauffälle ließen sich auf die Gewerbegebiete Nord und West verorten.

Im Jahresverlauf gab es deutliche Schwankungen der Zahl der Kauffälle (vgl. Abbildung 26). Trotz dieser jährlichen Schwankungen lassen sich Trends erkennen. So sind in den letzten fünf Jahren deutlich weniger Kauffälle registriert worden ($\bar{\emptyset}$ 2,0/Jahr) als in den ersten fünf Jahren ($\bar{\emptyset}$ 4,4/Jahr). Der Rückgang in einer konjunkturellen Wachstumsphase ist ungewöhnlich und lässt auf ein zunehmend knappes Flächenangebot in Frankenthal (Pfalz) schließen. Diese Einschätzung wurde im Rahmen von Fachgesprächen, u. a. mit der Wirtschaftsförderung der Stadt, bestätigt.

ABBILDUNG 26: KAUFFÄLLE GEWERBEBAULAND IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ) 2009–2018

Anzahl



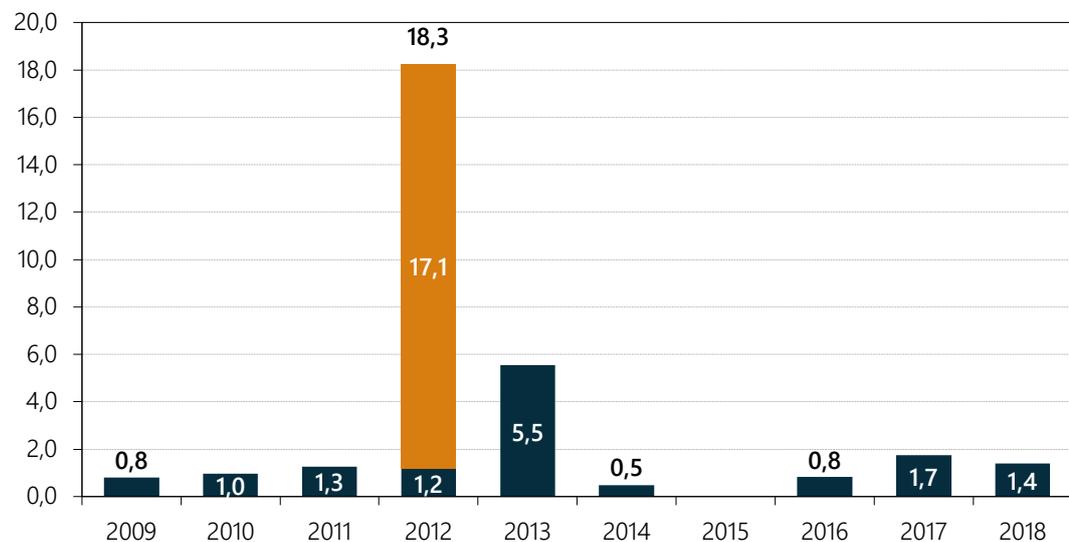
© Georg Consulting

QUELLEN: VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz belief sich im Betrachtungszeitraum auf insgesamt 31,3 Hektar, was durchschnittlich 3,1 Hektar pro Jahr entspricht. Der Verkauf eines Gewerbegrundstücks für die Errichtung des Amazon-Logistikzentrums am Logistikstandort „Am Römig“ in der Größenordnung von rund 17,1 Hektar im Jahr 2012 beeinflusst mit einer Gesamtfläche von 18,3 Hektar erheblich die Umsatzstatistik. Ohne diese großflächige Logistikansiedlung summierte sich der Flächenumsatz auf insgesamt 14,2 Hektar bzw. durchschnittlich rund 1,4 Hektar pro Jahr. Parallel zur aufgezeigten Entwicklung der Kauffälle fiel auch der Flächenumsatz in den letzten fünf Jahren ($\bar{\varnothing}$ 0,9 ha/Jahr) wesentlich geringer als in den fünf Jahren zuvor ($\bar{\varnothing}$ 2,0 ha/Jahr) aus (vgl. Abbildung 27).

ABBILDUNG 27: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAULAND IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ) 2009–2018

Hektar



© Georg Consulting

■ Kauffall Logistik

■ Flächenumsatz

QUELLEN: VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Zum Vergleich: Die Gewerbeflächennachfrage in der angrenzenden Stadt Ludwigshafen am Rhein zeichnete sich durch eine deutlich höhere Anzahl der Kauffälle (53) und einen gleichzeitig deutlich geringeren Flächenumsatz (10,6 ha) aus. Doch selbst ohne Logistik fiel der Flächenumsatz in der Stadt Frankenthal (Pfalz) höher aus. Dabei kann ebenfalls ein fehlendes Flächenangebot in Ludwigshafen am Rhein ein Grund sein.

Im Rhein-Pfalz-Kreis summierte sich die Zahl der Kauffälle im Betrachtungszeitraum auf 153. Der Flächenumsatz lag bei insgesamt rund 36,3 Hektar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Flächenkreis handelt, der auch eine deutlich höhere Einwohnerzahl aufweist.

Der Vergleich zeigt, dass die Gewerbeflächennachfrage in Ludwigshafen am Rhein und im Rhein-Pfalz-Kreis im Betrachtungszeitraum deutlich kleinteiliger ausfiel als in Frankenthal (Pfalz). Dabei ist zu berücksichtigen, dass dort keine großflächigen Logistik-siedlungen erfolgten. Doch auch ohne Logistik erreichte die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall in Frankenthal (Pfalz) mit 4.576 qm einen etwa doppelt so hohen Wert (vgl. Tabelle 8).

Dieser Wert liegt im oberen Drittel der Spanne der bundesweit schwerpunktmäßig nachgefragten Grundstücksgröße von 2.000 bis 6.000 Quadratmeter (ohne Logistik). Die durchschnittliche Grundstücksgröße (ohne Logistik) spricht für die schwerpunktmäßige Flächennachfrage von kleinen und mittelständischen Unternehmen.

TABELLE 8: ÜBERSICHT GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN DER REGION 2009–2018

(STADT-)KREIS	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖßE
	Anzahl	ha	qm
FRANKENTHAL (PFALZ), STADT	32	31,3	9.779
<i>OHNE LOGISTIK</i>	<i>31</i>	<i>14,1</i>	<i>4.576</i>
LUDWIGSHAFEN AM RHEIN, STADT	53	10,6	2.012
RHEIN-PFALZ-KREIS	153	36,3	2.354

QUELLEN: VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ (2019); GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (2019); GEORG CONSULTING (2020).

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die mehr als zwei Drittel der Kauffälle Grundstücksgrößen zwischen 2.000 bis 10.000 Quadratmetern umfassten (21 von 32 Kauf-fällen). Gleichzeitig wurden fast zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes allein durch zwei Kauffälle generiert (vgl. Tabelle 9).

TABELLE 9: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBEAULAND IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ) 2009–2018
NACH GRUNDSTÜCKSGRÖßE

GRÖßENKLASSE	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ	ANTEIL GESAMTUMSATZ
	Anzahl	qm	%
≤ 0,1 HEKTAR	1	48	0,0
> 0,1 BIS 0,2 HEKTAR	7	10.191	3,3
> 0,2 BIS 0,5 HEKTAR	11	31.919	10,2
> 0,5 BIS 1 HEKTAR	10	63.943	20,4
> 1 BIS 2 HEKTAR	1	10.550	3,4
> 2 HEKTAR	2	196.276	62,7
SUMME	32	312.927	
SUMME (OHNE LOGISTIK)	31	141.880	45,3

QUELLEN: VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ (2019); GEORG CONSULTING (2020).

3.6 GEWERBEFLÄCHENANFRAGEN

Die vorangegangene Analyse des Gewerbeflächenumsatzes bezieht sich lediglich auf die tatsächlich erworbenen Gewerbegrundstücke durch Unternehmen. Dabei stellt sich in der Praxis die Problematik, dass bei einem nicht vorhandenen oder geringen Angebot auch die Umsatzstatistik entsprechend niedrig ausfällt – einfach gesagt: kein Angebot, kein Umsatz. Dieser Effekt zeigt sich im Zeitverlauf auch in Frankenthal (Pfalz).

Eine weitere Möglichkeit um die Nachfrage am lokalen Gewerbeflächenmarkt darstellen zu können, ist die Erfassung von Grundstücksanfragen von Unternehmen aus Frankenthal (Pfalz) und von außerhalb (überregional, national, international). Eine derartige Erfassung erfolgt durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Frankenthal (Pfalz) seit dem Jahr 2015.

Im Zeitraum von 2015 bis 2019 gab es laut Wirtschaftsförderung 54 Anfragen durch Unternehmen, wobei in 49 Fällen Angaben zum Flächenbedarf gemacht wurden. Der Bedarf summierte auf insgesamt rund 91,2 Hektar, davon 54,5 Hektar für Logistik und 36,7 Hektar für andere gewerbliche Nutzungen. Dies entspricht durchschnittlich etwa 11,0 Hektar pro Jahr für Logistik und 7,5 Hektar pro Jahr für andere Gewerbebetriebe.

Zwölf der erfassten Betriebe hatten ihren Sitz bereits vor Ort (Erweiterungen, Verlagerungen) und 40 Betriebe außerhalb (Ansiedlungen). Weitere 24 Anfragen kamen von Betrieben aus der Region Rhein-Neckar und 16 Anfragen von Unternehmen mit Sitz außerhalb der Region. Zwei Anfragen konnten nicht räumlich zugeordnet werden. Insgesamt zeigt sich auch hier, dass ein Großteil der Anfragen von etwa 70 Prozent durch Unternehmen aus der Region generiert wird.

Betriebe mit Sitz außerhalb Frankenthals gaben Gesuche für Gewerbeflächen von insgesamt rund 84,2 Hektar, davon 54,5 Hektar für Logistik (Ø 11,0 Hektar/Jahr) und 29,7 Hektar für andere gewerbliche Nutzungen (Ø 6,0 Hektar/Jahr) ab (vgl. Tabelle 10).

Einige der Logistikunternehmen gaben einen Unternehmenssitz weit entfernt von Frankenthal (Pfalz) an, was die überregionale Nachfragedynamik dieser Branche widerspiegelt. Die zehn erfassten Logistikbetriebe waren in den meisten Fällen auf der Suche nach größeren Flächen von 10 bis 15 Hektar. Die anderen gewerblichen Betriebe gaben einen Flächenbedarf zwischen 1.000 Quadratmeter bis 6,0 Hektar an, wobei 20 von 28 Anfragen für Flächen von weniger als einen Hektar gestellt wurden.

TABELLE 10: ÜBERSICHT GEWERBEFLÄCHENANFRAGEN IN FRANKENTHAL (PFALZ) 2015–2019

(STADT-)KREIS	ANFRAGEN	FLÄCHENBEDARF
	Anzahl	ha
UNTERNEHMEN AUS FRANKENTHAL (PFALZ), STADT	12	7,0
UNTERNEHMEN VON AUßERHALB, DAVON	37	84,2
LOGISTIK	9	54,5
ANDERE BRANCHEN	28	29,7
INSGESAMT	49	91,2
UNBEKANNT	5	-

QUELLEN: STADT FRANKENTHAL (PFALZ) (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Bei der Analyse der Anfragen für den Erwerb von Gewerbebauland ist zu berücksichtigen, dass Unternehmen mit Flächenbedarf oft zunächst in mehreren Kommunen parallel Anfragen stellen und dann im späteren Verlauf aus mehreren Optionen eine Standortwahl treffen. Man kann also nicht davon ausgehen, dass jede Anfrage auch zu einer konkreten Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung führt. Fest steht jedoch, dass die Stadt Frankenthal (Pfalz) das überwiegende Gros der Anfragen in den letzten Jahren aufgrund fehlender Gewerbeflächen nicht weiterverfolgen oder gar bedienen konnte.

Die aufgezeigten und erläuterten Daten zum Gewerbeflächenumsatz und den -anfragen bilden die Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Orientierungsrahmens der Gewerbeflächennachfrage in der Stadt Frankenthal (Pfalz), die in Kapitel 5 erläutert wird.

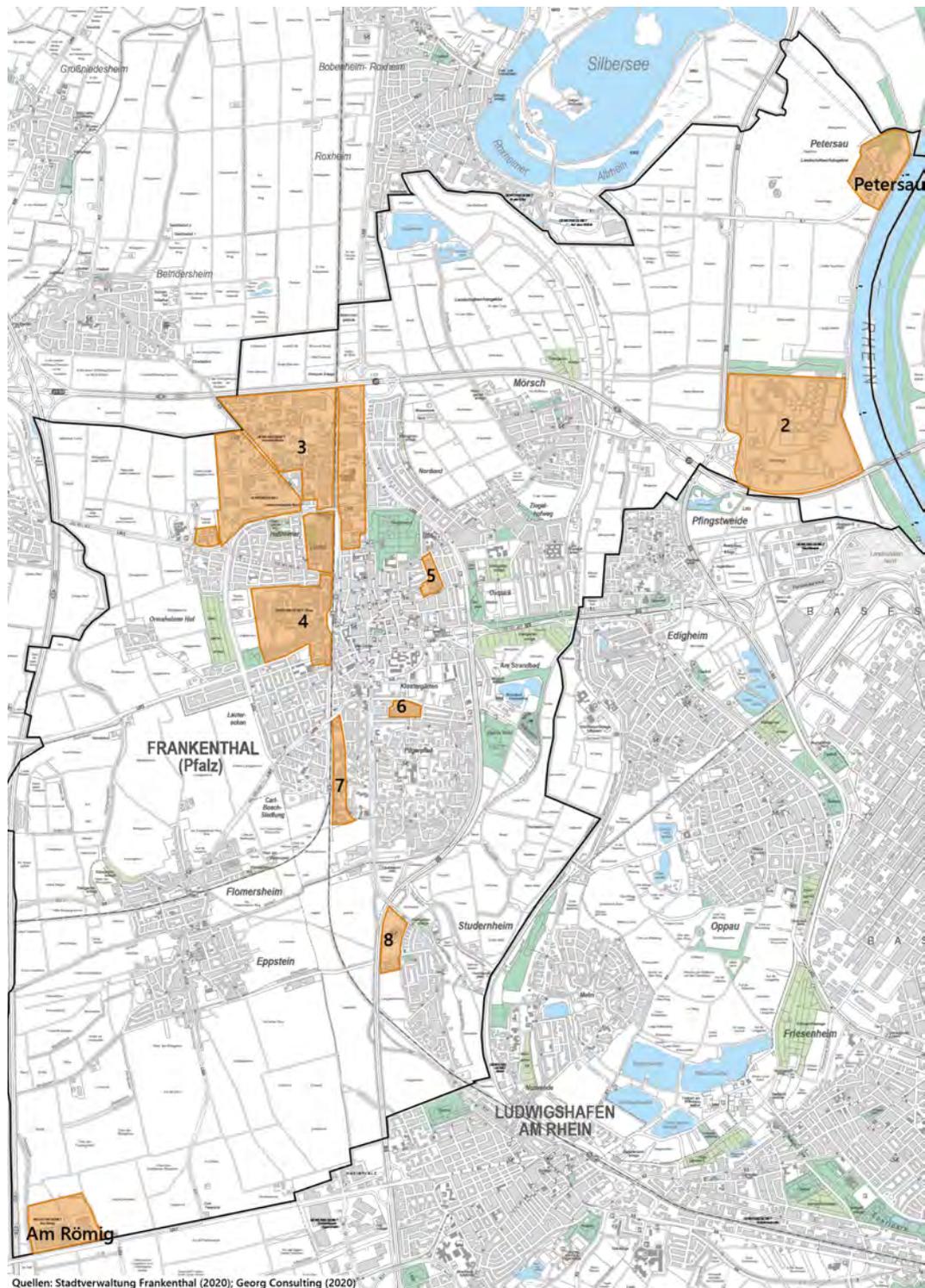
3.7 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) wurde die Angebots-situation auf dem lokalen Gewerbeflächenmarkt erfasst. Aktuell gibt es neun Gewerbegebiete im Stadtgebiet, die sich hinsichtlich ihrer Größe und Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext stark unterscheiden. Die neun Gebiete umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 385 Hektar. Die Standortgröße schwankt zwischen drei bis 144 Hektar (vgl. Abbildung 28).

Die verfügbaren Gewerbebaugrundstücke (Restflächen) innerhalb der Bestandsgebiete summieren sich auf insgesamt 28,3 Hektar, wovon sich jedoch lediglich 1,8 Hektar im Besitz der Stadt Frankenthal (Pfalz) befinden. Die restlichen 26,5 Hektar haben einen privaten Eigentümer (vgl. Tabelle 11). Darüber hinaus zeigte sich in Vor-Ort-

Begehungen der Gewerbegebiete, dass sowohl der Leerstand als auch der Flächenanteil von Brachen in Frankenthal (Pfalz) vergleichsweise gering ausfällt. Die Auslastung der Gewerbegebiete ist insgesamt hoch.

ABBILDUNG 28: ÜBERSICHT BESTEHENDE GEWERBEGEBIETE IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ)



Quellen: Stadtverwaltung Frankenthal (2020); Georg Consulting (2020)

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2020); GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 11: ÜBERSICHT DER FLÄCHENPOTENZIALE IN DEN BESTEHENDEN GEWERBEGEBIETEN IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ)

STANDORT	GESAMT-GRÖßE	FLÄCHENPOTENZIAL	DAVON PRIVATER EIGENTÜMER	DAVON IM STÄDTISCHEN EIGENTUM
	ha	ha	ha	ha
GEWERBEGEBIET PETERSAU	31,0	4,0	4,0	-
GEWERBEGEBIET 2	101,0	5,0	4,4	0,6
GEWERBEGEBIET 3	144,0	8,7	8,7	-
GEWERBEGEBIET 4	54,0	5,5	5,5	-
GEWERBEGEBIET 5	6,0	-	-	-
GEWERBEGEBIET 6	3,0	-	-	-
GEWERBEGEBIET 7	11,0	1,7	0,5	1,2
GEWERBEGEBIET 8	10,0	3,4	3,4	-
GEWERBEGEBIET AM RÖMIG	25,0	-	-	-
SUMME	385,0	28,3	26,5	1,8

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Bei der Vermarktung der aktuell freien Flächen und Grundstücke ist die Stadt Frankenthal (Pfalz) auf die Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer angewiesen, die die Grundstücke aus Spekulationsgründen oftmals nicht frei geben. Die tatsächliche Flächenverfügbarkeit auf dem Gewerbeflächenmarkt Frankenthal (Pfalz) ist insofern deutlich eingeschränkt. Die Eigentümersituation stellt insofern eine Restriktion dar. Weitere Restriktionen ergeben sich u. a. durch Hochwasser-, Natur-, Arten- und Lärmschutz sowie Versorgungsleitungen und Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung.

Im Folgenden wurde für jedes Bestandsgebiet ein Steckbrief mit standortbezogenen Angaben erstellt. Neben den Informationen zur Flächenverfügbarkeit und den Restriktionen gibt es Angaben zur Erschließung, zur aktuellen Nutzung, zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, zur verkehrlichen Anbindung, zu den Umfeldnutzungen, zu Umweltaspekten, zur Gebietseignung (nach Standorttypologie, vgl. Kapitel 3.4) sowie zur Bedeutung des Standortes im gesamtstädtischen Kontext.

GEWERBEGEBIET PETERSAU

TABELLE 12: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET PETERSAU

ASPEKTE	BEWERTUNG
FLÄCHENZUSCHNITT	
LUFTBILD	

QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS- STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖßE	ca. 31 ha (brutto)
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Produzierendes Gewerbe, Landwirtschaft, vereinzelt Wohnen
PLANUNGSRECHT	Außenbereich nach §35 BauGB (B-Plan Ausfertigungsmangel) FNP: Ortstrandeingrünung, gewerbliche Baufläche (geplant, Südwesten), Mischgebiet (Westen), Wiesen- und Weideflächen, Vegetation (Norden, Osten) Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, Planung)
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 3,9 km (Ludwigshafen-Nord) Bundesstraße (B 9): 1,2 km ÖPNV (BUS): n. v. SPNV (S-Bahn): 6,9 km (Bahnhof Bobenheim-Roxheim)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord, West, Süd: Landwirtschaft Ost: Rheinufer
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Hochwasserschutz Natur- und Artenschutz Verfügbarkeit (Flächen sind in Privatbesitz)
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	lokal
FLÄCHENPOTENZIAL	Insgesamt: 4,0 ha - davon in privatem Besitz: 4,0 ha - davon in Besitz der Stadt: -

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET 2

TABELLE 13: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET 2

ASPEKTE	BEWERTUNG
FLÄCHENZUSCHNITT	
LUFTBILD	

QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS- STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖßE	ca. 101 ha (brutto)
ERSCHLIEßUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Kläranlage, Energieversorgung, Logistik
PLANUNGSRECHT	B-Plan Sondergebiet am Rhein (Ausfertigungsmangel) teilweise im Westen in rechtskräftigem B-Plan „Zwischen der B9 und der Kläranlage“ FNP: größtenteils Sonderbaufläche oder geplante Sonderbaufläche, Landwirtschaftliche Fläche (Westen) Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): < 500 m (Ludwigshafen-Nord) Bundesstraße (B 9): < 500 m ÖPNV (BUS): n. V. SPNV (S-Bahn): 6,5 km (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Landwirtschaft Ost: Rheinufer Süd: Autobahn (A 6) West: Bundesstraße (B 9)
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Hochwasserschutz Natur- und Artenschutz Verfügbarkeit (Flächen sind in Privatbesitz)
GEBIETSEIGNUNG	Industrie & Produktion (BASF)
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	überregional
FLÄCHENPOTENZIAL	Insgesamt: 5,0 ha - davon in privatem Besitz: 4,4 ha - davon in Besitz der Stadt: 0,6 ha

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET 3

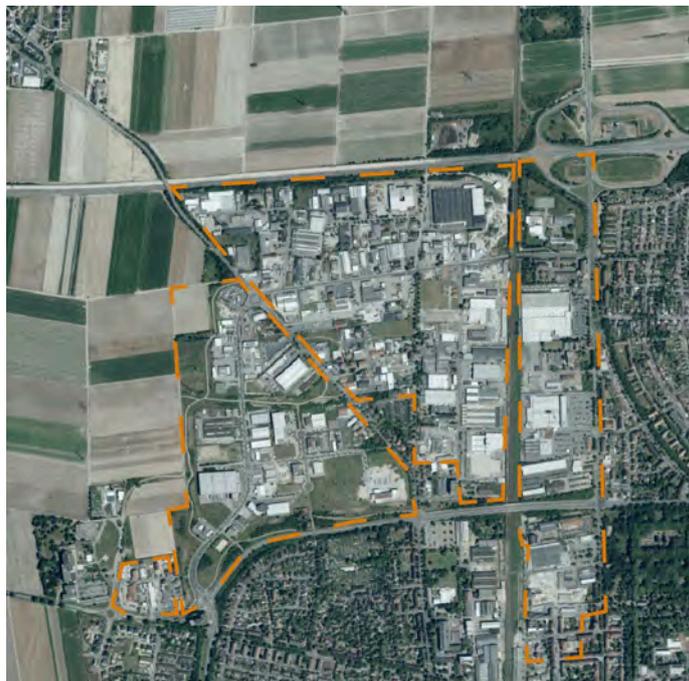
TABELLE 14: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET 3

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖSSE	ca. 144 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Maschinenbau, Logistik, KFZ-Dienstleister, Kleingewerbe, Sonstige Dienstleistungen, Einzelhandel, etc.
PLANUNGSRECHT	Größtenteils rechtskräftige B-Pläne, sonst §34 BauGB FNP: gewerbliche Baufläche, gewerbliche Baufläche (geplant), geringer Teil gemischte Baufläche und Ausgleichsfläche (größtenteils Bestand) Regionalplan: Hochspannungsleitung, Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand), kleiner Teil im Südwesten Siedlungsfläche Wohnen
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): < 1,0 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): 3,5 km ÖPNV (BUS): ca. 200 m, diverse Haltestellen SPNV (S-Bahn): 1,5 km (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Autobahn (A 6) Ost: Bahngleise, Wohnen Süd: Wohnen West: Landwirtschaft
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Flächenverfügbarkeit Oberirdische Leitungen teilweise Nutzungskonflikte mit Wohnen
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe, Dienstleistungen
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	regional
FLÄCHENPOTENZIAL	Insgesamt: 8,7 ha - davon in privatem Besitz: 8,7 ha - davon in Besitz der Stadt: -

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET 4

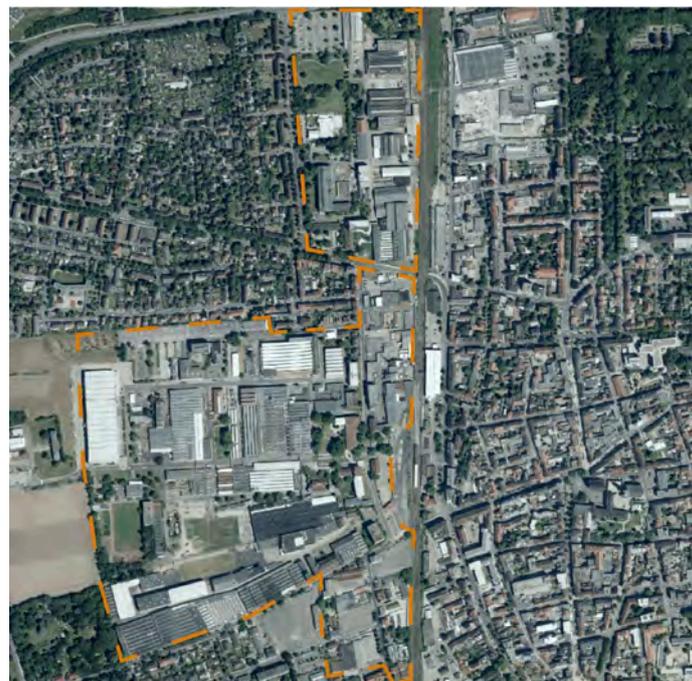
TABELLE 15: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET 4

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖSSE	ca. 54 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Maschinenbau, KFZ-Dienstleister, Freizeitangebote
PLANUNGSRECHT	Größtenteils nach §34 BauGB zu beurteilen; im Süden drei B-Pläne in Aufstellung (KSB, KBA) FNP: größtenteils gewerbliche Baufläche, gewerbliche Baufläche (geplant) und geringer Teil gemischte Baufläche Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 2,1 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): 1,8 km ÖPNV (BUS): ca. 200 m, diverse SPNV (S-Bahn): ca. 500 m (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohnen Ost: Bahngleise Süd: Wohnen West: Wohnen, Landwirtschaft
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Lärmschutz (Bahn) Flächenverfügbarkeit (Flächen fast ausschließlich in Privatbesitz) Nutzungskonflikte (Wohnen-Gewerbe) Verkehrssituation
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe, Industrie & Produktion
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	regional
FLÄCHENPOTENZIAL	Insgesamt: 5,5 ha - davon in privatem Besitz: 5,5 ha - davon in Besitz der Stadt: -

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET 5

TABELLE 16: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET 5

ASPEKTE	BEWERTUNG
FLÄCHENZUSCHNITT	
LUFTBILD	

QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖSSE	ca. 6 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Einzelhandel, Produzierendes Gewerbe, Dienstleistung
PLANUNGSRECHT	§34 BauGB FNP: gewerbliche Baufläche Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 5,5 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): 500 m ÖPNV (BUS): < 500 m (FT Feierabendhaus) SPNV (S-Bahn): 1,2 km (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	ausschließlich Wohnen
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Lärmschutz Nutzungskonflikte mit Wohnen (Gewerbegebiet umgeben von Wohngebieten) Verfügbarkeit (Flächen komplett in Privatbesitz)
GEBIETSEIGNUNG	Industrie & Produktion
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	lokal
FLÄCHENPOTENZIAL	-

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET 6

TABELLE 17: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET 6

ASPEKTE	BEWERTUNG
FLÄCHENZUSCHNITT	
LUFTBILD	

QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS- STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖSSE	ca. 3 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Maschinenbau
PLANUNGSRECHT	§34 BauGB FNP: gewerbliche Baufläche Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 2,8 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): 1,2 km ÖPNV (BUS): 500 m (Käthe-Kollwitz-Straße) SPNV (S-Bahn): 1,3 km (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohnen, Sportflächen Ost: Wohnen Süd: Wohnen West: Wohnen
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Lärmschutz Nutzungskonflikte mit Wohnen (Gewerbegebiet umgeben von Wohn- gebieten) Verfügbarkeit (Fläche komplett in Privatbesitz)
GEBIETSEIGNUNG	Industrie & Produktion
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	lokal
FLÄCHENPOTENZIAL	-

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET 7

TABELLE 18: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET 7

ASPEKTE	BEWERTUNG
<p>FLÄCHENZUSCHNITT</p> 	
<p>LUFTBILD</p> 	

QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖSSE	ca. 11 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	KFZ-Dienstleister, sonstige Dienstleistungen, Baugewerbe, Einzelhandel
PLANUNGSRECHT	§34 BauGB FNP: gemischte Baufläche Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 4,2 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): < 1,0 km ÖPNV (BUS): < 500 m (Bahnhof Frankenthal-Süd) SPNV (S-Bahn): < 500 m (Bahnhof Frankenthal-Süd)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohnen Ost: Wohnen Süd: Landwirtschaft West: Bahnlinie
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Lärmschutz (Schiene) Nutzungskonflikt mit angrenzender Wohnnutzung im Osten
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	lokal/regional
FLÄCHENPOTENZIAL	Insgesamt: 1,7 ha - davon in privatem Besitz: 0,5 ha - davon in Besitz der Stadt: 1,2 ha

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET 8

TABELLE 19: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET 8

ASPEKTE	BEWERTUNG
FLÄCHENZUSCHNITT	
LUFTBILD	

QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖSSE	ca. 10 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Einzelhandel, KFZ-Dienstleister, sonstige Dienstleistungen
PLANUNGSRECHT	Rechtskräftiger B-Plan „Stuernheim West“ FNP: Sonderbaufläche, gemischte Baufläche (geplant, Süden) Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 650): 4,5 km (Oggersheimer Kreuz) Bundesstraße (B 9): < 1,0 km ÖPNV (BUS): 500 m (Frankenthaler Straße) SPNV (S-Bahn): 2,0 km (Bahnhof Frankenthal Süd)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Bundesstraße (B 9) Ost: Wohnen Süd: Landwirtschaft West: Bundesstraße (B 9)
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Lärmschutz (B 9) Verfügbarkeit (Flächen fast ausschließlich in Privatbesitz) Nutzungskonflikt mit Wohnen (angrenzende Wohnbebauung im Osten) Arten- und Naturschutz (Brachfläche im Süden)
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe (Mischgebiet mit Gewerbe im westlichen Bereich)
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	lokal
FLÄCHENPOTENZIAL	Insgesamt: 3,4 ha - davon in privatem Besitz: 3,4 ha - davon in Besitz der Stadt: - Des Weiteren Nachverdichtungspotenzial im nördlichen Bereich

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

GEWERBEGEBIET AM RÖMIG

TABELLE 20: STANDORTBEWERTUNG GEWERBEGEBIET AM RÖMIG

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS- STATUS	Bestandsgebiet
STANDORTGRÖSSE	ca. 25 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Logistik, Großhandel
PLANUNGSRECHT	Drei Rechtskräftige B-Pläne („Eppstein, Industriegebiet Am Römig I, II, III“) FNP: gewerbliche Baufläche (geplant) Regionalplan: Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 61/650): 2,3 km (Kreuz Ludwigshafen) Bundesstraße (B 9): 3,5 km ÖPNV (BUS): n.V. SPNV (S-Bahn): 6,1 km (Bahnhof Frankenthal-Süd)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Landwirtschaft Ost: Landwirtschaft Süd: Autobahn (A 61), Landwirtschaft West: Landesstraße (L 527) , Landwirtschaft
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	-
GEBIETSEIGNUNG	Logistik
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	überregional
FLÄCHENPOTENZIAL	-

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

3.8 ZWISCHENFAZIT

- | Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel nimmt Einfluss auf die Flächennachfrage. Im Zuge des Strukturwandels gewinnen die wissensintensiven Bereiche an Bedeutung, was zu höheren Standortanforderungen seitens der Unternehmen führt. Gefragt sind städtebaulich attraktive Standorte.
- | Die Digitalisierung setzt eine I&K-Infrastruktur voraus, die nicht nur heutigen, sondern auch den zukünftigen Anforderungen gerecht werden muss. Sie verändert Produktions- und Logistikprozesse, was zu zusätzlichem Gewerbeflächenbedarf führen kann.
- | Die übergeordneten Herausforderungen, wie z. B. in den Bereichen Klima, Energie und Mobilität sowie die sich stets wandelnde Arbeitswelt, wirken sich insbesondere auf die städtebauliche Gestaltung neuer Gewerbegebiete aus.
- | Das bedeutet, dass auch in Frankenthal (Pfalz) Gewerbeflächen neuen Typs entwickelt werden müssen. Die Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft sind nachhaltig sowie energie- und ressourceneffizient, emissionsarm und damit auch „stadtverträglicher“.
- | Bei der Entwicklung neuer Flächen müssen ferner die Standort- und Grundstücksanforderungen der unterschiedlichen Unternehmenstypen bzw. Nutzergruppen berücksichtigt werden. Nur dann kann eine erfolgreiche Flächenvermarktung erfolgen.
- | Die Zahl der Kauffälle für Baugrundstücke und auch der damit verbundene Gewerbeflächenumsatz fiel in den letzten fünf Jahren deutlich niedriger aus als fünf Jahre zuvor. Die rückläufige Zahl an Kauffällen ist jedoch nicht auf eine sich abschwächende Nachfrage zurückzuführen.
- | Vielmehr fehlte es in den vergangenen Jahren an einem ausreichenden Flächenangebot. Aktuell beläuft sich das Flächenpotenzial im Besitz der Stadt in den Bestandsgebieten auf lediglich 1,8 Hektar. Ein Großteil des Flächenpotenzials befindet sich in privatem Eigentum. Aufgrund fehlender Verwertungsbereitschaft stehen diese Fläche aber faktisch nicht für Ansiedlungen zur Verfügung.
- | Aufgrund der allgemein positiven Konjunktorentwicklung sowie der dokumentierten hohen Anzahl an Flächenanfragen kann davon ausgegangen werden, dass der Flächenumsatz im Falle eines ausreichenden Angebotes deutlich höher ausgefallen wäre. Ein Teil der Nachfrage konnte also nicht bedient werden.
- | Das Gros der Kauffälle bezieht sich auf Grundstücke zwischen 2.000 und 10.000 Quadratmeter. Das heißt, die Flächennachfrage erfolgt schwerpunktmäßig durch kleine und mittelständische Unternehmen. Über die Hälfte des Flächenumsatzes entfiel auf die Ansiedlung des Amazon-Logistikzentrums.
- | Aktuell gibt es in Frankenthal neun Gewerbegebiete, die insgesamt 385 Hektar umfassen. In diesen Bestandsgebieten gibt es noch Restgrundstücke bzw. Flächen in der Größenordnung von 28,3 Hektar.

- | Die Stadt Frankenthal ist aber nur bei weniger als zwei Hektar im Eigentümer der Flächen. Die privaten Eigentümer der übrigen Flächen haben in den letzten Jahren eine eher geringe Verkaufsbereitschaft gezeigt, sodass das nur wenige Grundstücke vermarktet werden konnten. Eine Bedienung kurzfristiger Grundstücksanfragen war daher in den letzten Jahren nicht möglich.
- | Um adäquater auf Erweiterungsbedarfe von ansässigen Betrieben sowie ansiedlungsinteressierte Unternehmen eingehen zu können, sollte Frankenthal (Pfalz) zukünftig stets ein gewisses Angebot an attraktiven Gewerbeflächen vorhalten.

4 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Die statistische Auswertung der Kaufpreissammlung dokumentiert die Gewerbeflächennachfrage der Vergangenheit über einen langfristigen Zeitraum betrachtet. Diese Datenbasis ist wertvoll und eine wesentliche Grundlage zur Einschätzung der zukünftigen Flächennachfrage über einen längeren Zeitraum.

Um den aktuellen Gewerbeflächenbedarf der Unternehmen in Frankenthal (Pfalz) genauer einschätzen zu können, wurden im Juli und August 2019 knapp über 100 Betriebe mit Sitz in einem der Gewerbegebiete schriftlich kontaktiert. Im Rahmen der Befragung wurden die Unternehmen dann u. a. zu ihrem aktuellen Flächenbedarf sowie zu Standortaspekten befragt.

Die Rücklaufquote fiel mit 54 Prozent sehr hoch aus. Üblicherweise liegt die Quote bei Unternehmensbefragungen zwischen 8 bis 15 Prozent. Die hohe Antwortbereitschaft kann als Hinweis darauf gedeutet werden, dass die Unternehmen Flächenbedarfe und/oder Flächenprobleme haben und sich deshalb in so großer Zahl an der Befragung beteiligt haben.

Etwas über 82 Prozent der antwortenden Unternehmen ist mit seinem derzeitigen Betriebsstandort in Frankenthal (Pfalz) dennoch zufrieden bis sehr zufrieden. Unzufrieden sind lediglich 13,3 Prozent, weitere 4,5 Prozent sehr unzufrieden.

Als besondere Stärken des Wirtschaftsstandortes Frankenthal (Pfalz) geben die Unternehmen die gute Verkehrsanbindung und die Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar verbunden mit der Nähe zu den Kunden an. Als Schwächen wurden vor allem die Überlastung des Straßenverkehrsnetzes, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten in den bestehenden Gewerbegebieten und letztendlich auch der sich verschärfende Fachkräftemangel genannt (vgl. Abbildung 29).

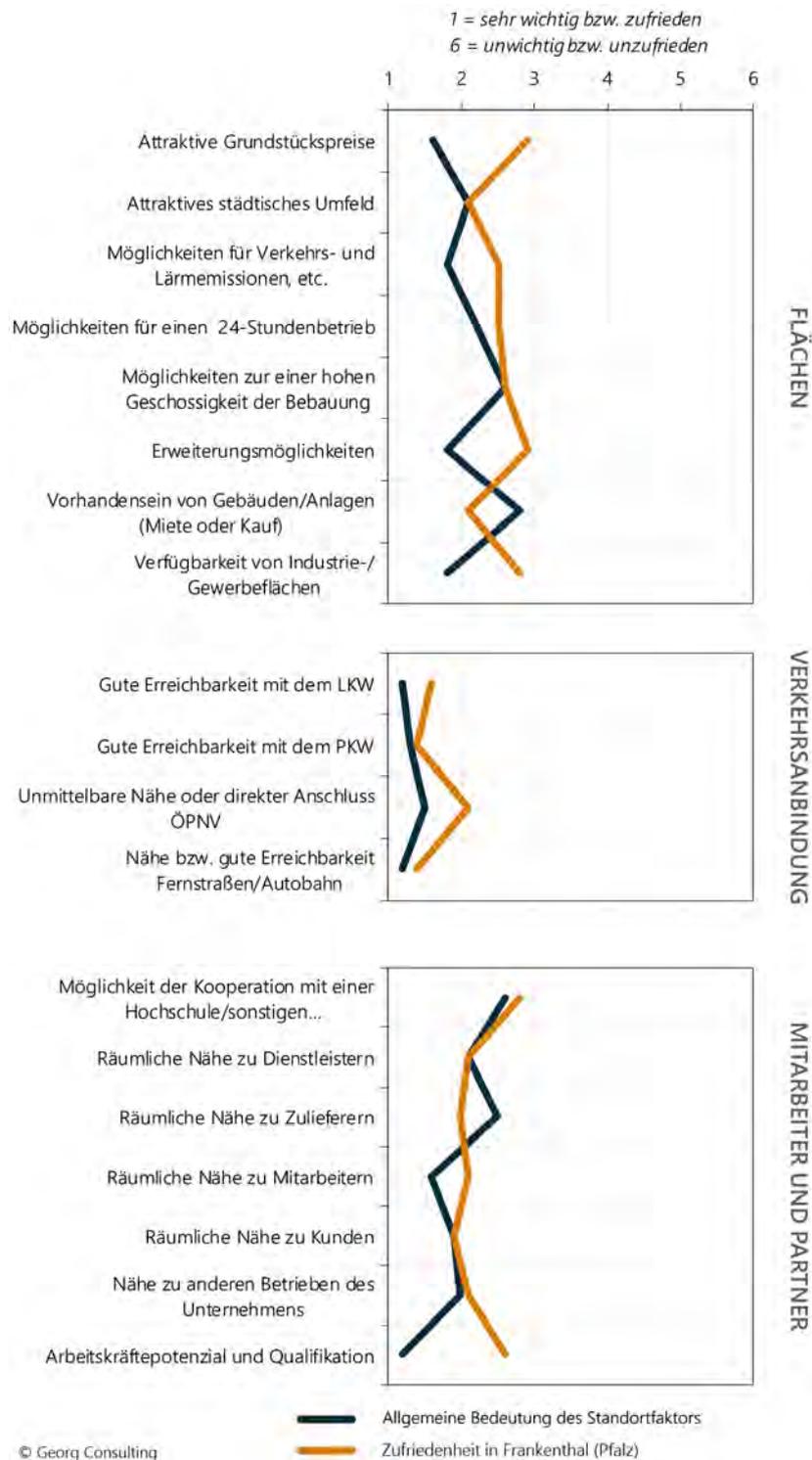
ABBILDUNG 29: STÄRKEN (BLAU) UND SCHWÄCHEN (ROT) DES UNTERNEHMENSSTANDORTES FRANKENTHAL (PFALZ) AUS SICHT DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Im Rahmen der Befragung wurde, neben einem ausreichenden quantitativen und qualitativen Arbeitskräftepotenzial, die Standortaspekte „Verfügbarkeit von Gewerbeflächen“ und „Erweiterungsmöglichkeiten“ als sehr bedeutsam eingestuft. Die Bewertung Frankenthals bezüglich dieser beiden Aspekte erfolgte jedoch lediglich mit einem „befriedigend“ (vgl. Abbildung 30).

ABBILDUNG 30: ÜBERSICHT DER BEFRAGUNG ZU STANDORTFAKTOREN



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Die Frankenthaler Unternehmen haben im Rahmen der Befragung einen relativ hohen kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen geäußert. Er umfasst insgesamt 135.200 Quadratmeter bzw. rund 13,5 Hektar Grundstücksfläche. Davon können laut den Unternehmen rund 12,5 Hektar nicht am derzeitigen Betriebsstandort realisiert werden. Insgesamt haben 13 Unternehmen einen Flächenbedarf geäußert.

5 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHEN- NACHFRAGE 2035

Für die Bestimmung der zukünftigen gewerblichen Flächennachfrage gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Grundlage für den bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage durch Unternehmen. Diese zu erwartende Nachfrage kann durch Unternehmensbefragungen zum zukünftigen Flächenbedarf oder durch spezifische Prognosemodelle ermittelt werden. Unternehmensbefragungen geben jedoch nur Rückschlüsse auf den kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf her, da Unternehmen ihren langfristigen Bedarf in der Regel nicht einschätzen können.

Bei Trend- und Verbrauchsprognosen wird zur Ermittlung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage der in der Vergangenheit realisierte lokal- oder regionsspezifische Gewerbeflächenumsatz in die Zukunft fortgeschrieben. Zwar unterstellen Fortschreibungen dieser Art, dass die Nachfrage zukünftig so ausfallen wird wie bisher. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Flächenumsatz vom Flächenangebot beeinflusst wird. Dennoch bieten Trendprognosen, bei einem langfristigen Referenzzeitraum und um Spitzen und Sonderfälle geglättete Werte, eine realistische und gute Orientierung für den zukünftigen Bedarf.

Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage kann außerdem durch Beschäftigungsprognosemodelle ermittelt werden. Breite Anwendung findet in Deutschland das GIFPRO-Modell, das Anfang der 1980er Jahre entwickelt wurde. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten je Wirtschaftsabteilung und der Flächenkennziffer errechnet, d. h. es gilt vereinfacht ausgedrückt: Fläche = Beschäftigte x Flächenkennziffer. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlung, Verlagerung und Wiedernutzung von Flächen eingerechnet. Flächenbedarf entsteht bei GIFPRO somit primär aufgrund der Beschäftigtenzunahme. Es zeigt sich aber in der Praxis, dass sich der gewerbliche Flächenbedarf in weiten Teilen (mit Ausnahme der Logistik und des Handels) von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt hat.

Vielmehr zeigt sich ein Zusammenhang mit der konjunkturellen Entwicklung. In vielen Regionen Deutschlands fiel etwa der Gewerbeflächenumsatz während der Finanz- und Wirtschaftskrise vergleichsweise gering aus und stieg im Anschluss aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung an.

Mehrschichtiges Prognoseverfahren

Für die Stadt Frankenthal (Pfalz) hat Georg Consulting ein mehrschichtiges Prognoseverfahren entwickelt. 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 extrahiert Georg Consulting jedoch die Umsatz-

werte für Logistik, da großflächige Logistikansiedlungen in der Regel politischen Willensentscheidungen unterliegen und daher nicht ohne weiteres in die Zukunft projiziert werden können.

Umsatzwerte für großflächige Handelsbetriebe sollten ebenfalls für die Fortschreibung unberücksichtigt bleiben, da hierfür die Ausweisung von SO-Gebieten notwendig ist. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unterliegt ferner einem gesonderten Planungsrecht. Im Betrachtungszeitraum wurden keine Grundstücksverkäufe für großflächigen Einzelhandel auf gewerblichen Bauflächen in Frankenthal (Pfalz) erfasst.

Der reguläre Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage für Frankenthal (Pfalz) bis zum Jahr 2035⁴ wird somit wie folgt ermittelt:

TABELLE 21: REGULÄRER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN FRANKENTHAL (PFALZ) 2035

TRENDFORTSCHREIBUNG	
	ha
Ø Gewerbeflächenbedarf pro Jahr als Referenzwert <i>(bezogen auf einen Referenzzeitraum von zehn Jahren (2009–2018) abzgl. Flächenumsatz Großlogistik und großflächiger Einzelhandel)</i>	1,42
x Jahre Prognosezeitraum (16 Jahre: 2020–2035)	22,7
SZENARIO BIP	
	ha
Ø Gewerbeflächenbedarf pro 1 %-BIP-Wachstum als Referenzwert <i>(bezogen auf einen Referenzzeitraum von zehn Jahren (2009–2018) abzgl. Flächenumsatz Großlogistik und großflächiger Einzelhandel)</i>	1,18
x Jahre Prognosezeitraum (16 Jahre: 2020–2035) x Ø 1,1 % BIP/Jahr	20,8
x Ø 1,3 % BIP/Jahr	24,5
x Ø 1,5 % BIP/Jahr	28,3

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Nachfrageorientierter Orientierungsrahmen

Unter Bezug auf die einfache Trendfortschreibung (basierend auf einem langfristigen Referenzzeitraum) und das mittlere konjunkturelle Szenario liegt der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage in Frankenthal (Pfalz) bis zum Jahr 2035 – ausgehend vom Jahr 2020 – bei 22,7 bis 24,5 Hektar (netto) bzw. 30,2 bis 32,6 Hektar (brutto).

Hinweis: Der Nettowert umfasst die Zahl der vermarktungsfähigen Gewerbebaugrundstücke. Der Bruttowert umfasst hingegen den gesamten Flächenbedarf für ein Industrie- und Gewerbegebiet einschließlich der Erschließungs-, Grün- und Parkraumflächen sowie sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf.

⁴ Die Berechnung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage bezieht sich auf den Zeitraum 2020 bis 2035 (16 Jahre). Das Jahr 2019 bleibt unberücksichtigt.

Wie die Unternehmensbefragung gezeigt hat, besteht kurzfristig eine Nachfrage nach Baugrundstücken durch vor Ort ansässige Unternehmen in der Größenordnung von 12,5 Hektar (netto). Erfahrungsgemäß sind die durch Unternehmensbefragungen ermittelten Flächenbedarfe aus verschiedenen Gründen überzeichnet und werden selbst bei einem ausreichenden Flächenangebot nicht immer realisiert.

Würden aber 50 Prozent des aus der Befragung ermittelten Bedarfs realisiert, entstünde ein zusätzlicher Flächenbedarf in der Größenordnung von 6,25 Hektar (netto). Dieser Wert muss zu dem Wert des abgeleiteten Orientierungsrahmens addiert werden, da es sich hierbei offensichtlich um einen Nachfragestau aus der Vergangenheit angesichts des zu knappen Flächenangebots in Frankenthal (Pfalz) handelt. Somit erhöht sich der nachfrageorientierte Flächenbedarf für Frankenthal (Pfalz) mit Zeithorizont 2035 auf rund 29 bis 31 Hektar (netto) bzw. 39 bis 41 Hektar (brutto) (vgl. Abbildung 31).

ABBILDUNG 31: NACHFRAGEORIENTIERTER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN FRANKENTHAL (PFALZ) 2035



QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Angebotsorientierter Orientierungsrahmen

Ferner erhält die Stadt Frankenthal (Pfalz) laufend Grundstücksanfragen von Unternehmen von außerhalb – also aus der Metropolregion, überregional, national, international (vgl. Kapitel 3.6). Das überwiegende Gros der Anfragen konnte Frankenthal (Pfalz) in den letzten Jahren aufgrund fehlender Gewerbeflächen nicht weiterverfolgen oder gar bedienen. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 gab es laut Angaben der Wirtschaftsförderung Anfragen durch Unternehmen von außerhalb (ohne Logistik) in der Größenordnung von jährlich rund 6,0 Hektar. Weitere Anfragen in der Größenordnung von etwa 11,0 Hektar pro Jahr gab es durch (externe) Logistikunternehmen.

Will Frankenthal (Pfalz) stärker von dieser sogenannten externen Nachfrage profitieren, müsste die Stadt in gewissem Umfang Gewerbeflächen angebotsorientiert anbieten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Unternehmen oft Anfragen in mehreren Kommunen stellen und sich dann im späteren Verlauf für einen Standort entscheiden. Unter der Annahme, dass jede achte externe Anfrage (12,5 %)

bedient werden könnten (bezogen auf die Flächengröße), läge der zusätzliche angebotsorientierte Flächenbedarf bei schätzungsweise rund 34 Hektar (netto) bzw. 45 Hektar (brutto) (vgl. Abbildung 32).

ABBILDUNG 32: ANGEBOTSORIENTIERTER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN FRANKENTHAL (PFALZ) 2035



QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Nachfrage- und angebotsorientierter Orientierungsrahmen

In der Summe des nachfrage- und angebotsorientierten Flächenbedarfs zeigt sich somit ein Flächenbedarf von insgesamt 63 bis 65 Hektar (netto) bzw. 84 bis 86 Hektar (brutto) (vgl. Abbildung 33).

ABBILDUNG 33: NACHFRAGE- UND ANGEBOTSORIENTIERTER ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN FRANKENTHAL (PFALZ) 2035



QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Sonderbedarf BASF

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass BASF einen Flächenbedarf in der Größenordnung von rund 100 Hektar (brutto) Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Frankenthal (Pfalz) hat. Auf dem Gelände nördlich der A 6 plant BASF einen modernen Logistikstandort, auf dem alle logistischen Aktivitäten des BASF-Werks Ludwigshafen gebündelt wer-

den sollen. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Konzerns. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um einen Sonderbedarf, der separat vom nachfrage- und angebotsorientierten Orientierungsrahmen aufzuführen ist.

Abgleich Flächenangebot mit dem Orientierungsrahmen der Nachfrage

Die Analyse des Gewerbeflächenumsatzes und der Flächenanfragen (vgl. Kapitel 3.5, 3.6) sowie die Ergebnisse der Unternehmensbefragungen (vgl. Kapitel 4) verdeutlichen, dass es in der Stadt Frankenthal (Pfalz) in den vergangenen Jahren eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen durch ansässige und externe Unternehmen gab und noch immer gibt. Dabei profitiert die Stadt von ihrer zentralen räumlichen Lage im Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar und der hervorragenden Verkehrsanbindung. Gleichzeitig konnte diese Nachfrage jedoch aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nur zu einem gewissen Anteil bedient werden.

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) wurde ebenfalls die aktuelle Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt erfasst (vgl. Kapitel 3.7). Die unbebauten Gewerbegrundstücke in den Bestandsgebieten (Restflächen) umfassen insgesamt rund 28,3 Hektar, wobei sich diese Flächen zu über 90 Prozent in Privatbesitz befinden. Die Stadt Frankenthal (Pfalz) verfügt selbst nur über rund 1,8 Hektar Gewerbebauland.

Im rein quantitativen Abgleich des bestehenden Flächenangebots (in aller Regel erschlossene Baugrundstücke) mit dem Orientierungsrahmen 2035 in der Größenordnung von 63 bis 65 Hektar (netto) ergäbe sich ein Zusatzbedarf für neue Gewerbeflächen in der Größenordnung von 35 bis 37 Hektar (netto).

Trotz des vorhandenen Flächenpotenzials in der Größenordnung von rund 28 Hektar ist die Stadt Frankenthal also auf die Entwicklung neuer Gewerbebestandorte angewiesen, um die Flächennachfrage ansässiger und externer Unternehmen im gewissen Maße bedienen zu können.

Eine deutliche Diskrepanz zwischen Angebot und prognostizierter Nachfrage zeigt sich insbesondere dann, wenn das Flächenangebot betrachtet wird, welches sich in städtischem Besitz befindet (1,8 ha). Die Stadt ist damit weitestgehend auf die Verkaufsbereitschaft der privaten Flächeneigentümer angewiesen. Insofern sollte die Mobilisierung dieser privaten Flächen in den Bestandsgebieten zukünftig eine zentrale Rolle zukommen.

Nach einem kontinuierlichen Aufschwung der deutschen Wirtschaft in den vergangenen Jahren, hat sich die globale ökonomische Lage aufgrund der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 abrupt verschlechtert. Die mit der Pandemie einhergehenden Maßnahmen gegen eine Ausbreitung haben massiven Einfluss auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Unternehmen. Inwiefern die Auswirkungen die Gewerbeflächennachfrage beeinflussen ist abzuwarten. Laut der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Frankenthal (Pfalz) mbH ist nach einem Dämpfer im April und Mai keine signifikante Abnahme der Anfragen zu beobachten.

6 GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN

Wie im vorherigen Kapitel dargelegt, ist die faktische bzw. tatsächliche Verfügbarkeit von Gewerbebauland in den Bestandsgebieten aufgrund von Eigentümerspekten deutlich eingeschränkt, weshalb aktuelle Flächenanfragen von Unternehmen von der Stadt überwiegend nicht bedient werden können.

Deshalb werden in diesem Kapitel Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen in Form von Steckbriefen näher betrachtet. Die Standortauswahl erfolgte durch die Stadt Frankenthal (Pfalz) und Georg Consulting.

Insgesamt werden sieben Potenzialflächen betrachtet. Auch bei diesen Flächen zeigt sich, dass diese sich fast ausschließlich in Privatbesitz befinden. Die Potenzialflächen umfassen eine Gesamtgröße von insgesamt 233,0 Hektar (brutto) – wobei ein erheblicher Anteil auf die Potenzialfläche Nordost entfällt, die für den Sonderbedarf der BASF vorgesehen ist. Die restlichen Flächen summieren sich auf 86,0 Hektar (brutto), wovon sich 82,0 Hektar in Privatbesitz und 5,8 Hektar im Besitz der Stadt befinden (vgl. Tabelle 22).

TABELLE 22: ÜBERSICHT GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ)

STANDORT	GESAMT-GRÖßE	DAVON PRIVATER EIGENTÜMER	DAVON IM STÄDTISCHEN EIGENTUM
	ha	ha	ha
POTENZIALFLÄCHE NORDOST	147,0	145,0	2,0
POTENZIALFLÄCHE MÖRSCH-OST	2,4	2,4	0,0
POTENZIALFLÄCHE WEST I	43,0	40,8	2,2
POTENZIALFLÄCHE WEST II	11,9	11,9	0,0
POTENZIALFLÄCHE SÜD I	5,0	4,0	1,0
POTENZIALFLÄCHE SÜD II	4,2*	3,4	0,6
POTENZIALFLÄCHE SÜD III	19,5	19,5	0,0
SUMME	233,0	227,0	5,8
<i>SUMME OHNE NORDOST</i>	<i>86,0</i>	<i>82,0</i>	<i>3,8</i>

* WEITERE 0,2 HA ENTFALLEN AUF ANDERE. QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die Flächen grenzen in den meisten Fällen an bestehende Gewerbegebiete an (vgl. Abbildung 34). Bei Bedarf könnte ggf. über Erweiterungen der Potenzialflächen nachgedacht werden (siehe Pfeile), darunter auch ggf. im Rahmen interkommunaler Flächenentwicklungen (siehe West I). Die Verfügbarkeit der Potenzialflächen kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, da zunächst Gespräche mit den Eigentümern zu führen sind. Eine Herausforderung stellt dabei die kleinteilige Eigentumsstruktur da.

Der Steckbrief enthält Aussagen zur Standortgröße, Erschließungssituation, verkehrlichen Anbindung, aktuellen Nutzung, Umfeldnutzungen, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Umweltaspekten, Restriktionen, Gebietseignung, der Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext sowie eine Einschätzung zur Verfügbarkeit.

ABBILDUNG 34: ÜBERSICHT GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN IN DER STADT FRANKENTHAL (PFALZ)



QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2020); GEORG CONSULTING (2020).

POTENZIALFLÄCHE NORDOST

TABELLE 23: STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHE NORDOST

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Potenzialfläche
STANDORTGRÖSSE	147 ha (brutto) – bei Bedarf ggf. Erweiterung in Richtung Westen
ERSCHLIESSUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Landwirtschaft
PLANUNGSRECHT	§35 BauGB FNP: Flächen für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft (Süden), Vegetationsbestand Gehölzinseln Regionalplan: Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Erdgasuntertagespeicher
EIGENTÜMER	Privat: 145,1 ha Stadt: 1,9 ha
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 2,0 km (Ludwigshafen-Nord) Bundesstraße (B 9): < 1,0 km ÖPNV (BUS): n.v. SPNV (S-Bahn): 5,7 km (Bahnhof Bobenheim-Roxheim)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Landwirtschaft Ost: Rheinufer Süd: Bestandsgebiet Nördlich A 6 West: Bundesstraße (B 9)
UMWELTASPEKTE	Siehe Regionalplan
RESTRIKTIONEN	Flächenverfügbarkeit Hochwasserschutz Nutzungskonflikte mit Landwirtschaft Hoher Ausgleichsbedarf Naturschutz/Artenschutz Einschränkungen durch oberirdische Leitungen (im nord-westlichen Bereich)
GEBIETSEIGNUNG	Industrie & Produktion, Logistik (BASF)
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	überregional
EINSCHÄTZUNG VERFÜGBARKEIT	Fläche wird als Sonderbedarf für BASF benötigt, im Norden eventuell Potenzial für weitere gewerbliche Nutzungen, Flächen jedoch fast ausschließlich in Privatbesitz

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

POTENZIALFLÄCHE MÖRSCH-OST

TABELLE 24: STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHE MÖRSCH OST

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS- STATUS	Potenzialfläche
STANDORTGRÖSSE	2,4 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Brachfläche
PLANUNGSRECHT	§35 BauGB FNP: Wiesen- und Weideflächen Regionalplan: Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasser- schutz, Grünzäsur
EIGENTÜMER	Privat: 2,4 ha Stadt: -
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): < 1,0 km (Ludwigshafen-Nord) Bundesstraße (B 9): < 1,0 km ÖPNV (BUS): n.v. SPNV (S-Bahn): 3,3 km (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Landwirtschaft, Sportverein, Stromtrasse Ost: Landwirtschaft, Stromtrasse Süd: Gewerbe West: Isenach, Ortszentrum Mörsch
UMWELTASPEKTE	Siehe Regionalplan
RESTRIKTIONEN	Hochwasserschutz Naturschutz (Grünzäsur)
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	regional
EINSCHÄTZUNG VERFÜGBARKEIT	Eigentümer hat Interesse an einer Flächenentwicklung

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

POTENZIALFLÄCHE WEST I

TABELLE 25: STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHE WEST I

ASPEKTE	BEWERTUNG
FLÄCHENZUSCHNITT	
LUFTBILD	

QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS- STATUS	Potenzialfläche
STANDORTGRÖSSE	43 ha (brutto) – bei Bedarf ggf. Erweiterung in Richtung Westen und/oder in Richtung Norden als interkommunales Gewerbegebiet
ERSCHLIESSUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Landwirtschaft, ZAB Frankenthal
PLANUNGSRECHT	§35 BauGB, Südlicher Bereich B-Plan in Aufstellung FNP: Flächen für die Landwirtschaft Regionalplan: Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft
EIGENTÜMER	Privat: 40,8 ha Stadt: 2,2 ha
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 3,0 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): 3,6 km ÖPNV (BUS): n.v. SPNV (S-Bahn): 3,5 km (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Landwirtschaft Ost: Bestandsgebiet West Süd: Stadtklinik Frankenthal, Landwirtschaft West: Landwirtschaft
UMWELTASPEKTE	Siehe Regionalplan
RESTRIKTIONEN	Mehrere oberirdische Leitungen verlaufen über Fläche Flächenverfügbarkeit Nutzungskonflikte mit Landwirtschaft Nutzungskonflikte mit südl. anschließender geplanter neuer Wohnbauung Naturschutz / Artenschutz Hoher Ausgleichsbedarf Einschränkungen durch oberirdische Leitungen (im südlichen Bereich) Beregnungsanlagen
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe, Dienstleistungen
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	regional
EINSCHÄTZUNG VERFÜGBARKEIT	Abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019)

POTENZIALFLÄCHE WEST II

TABELLE 26: STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHE WEST II

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS- STATUS	Potenzialfläche
STANDORTGRÖSSE	11,9 ha (brutto)
ERSCHLIESSUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Industrie, Landwirtschaft, Brachfläche
PLANUNGSRECHT	§ 35 BauGB FNP: gewerbliche Baufläche (vorhanden), gewerbliche Baufläche (geplant, nördlich und südlich des Bestands), Wohnbauflächen (geplant, Süden) Regionalplan: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, Norden), Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung, Süden)
EIGENTÜMER	Privat: 11,9 ha Stadt: -
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 3,0 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): 4,0 km ÖPNV (BUS): n.v. SPNV (S-Bahn): 700 m (Bahnhof Frankenthal)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohnen Ost: Bestandsgebiet KSB Süd: Wohnen West: Westring, Kleingärten
UMWELTASPEKTE	Siehe Regionalplan
RESTRIKTIONEN	Naturschutz/Artenschutz Ausgleichsbedarf Nutzungskonflikte mit Wohnbebauung im Norden und Süden Lärmschutz (Westring)
GEBIETSEIGNUNG	Erweiterungsflächen für KSB
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	regional

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

POTENZIALFLÄCHE SÜD I

TABELLE 27: STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHE SÜD I

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Potenzialfläche (Mischgebiet, Teilfläche im Osten bereits in der Entwicklung „Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach – Abschnitt II“) und Potenzialfläche Mischgebiet südlich der Carl-Bosch-Siedlung
STANDORTGRÖSSE	ca. 5,0 ha für Gewerbe – insgesamt ca. 10 ha (brutto)
ERSCHLIEßUNG	Nicht vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Landwirtschaft, Bahntrasse
PLANUNGSRECHT	§35BauGB (westlicher Teilbereich), östlicher Teilbereich: B-Plan in Aufstellung FNP: Streuobstwiesen (Süden, Westen), Mischgebiet (geplant, Osten und Nordwesten) Regionalplan: Siedlungsfläche Wohnen (Planung)
EIGENTÜMER	Privat: 4,0 ha Stadt: 1,0 ha
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 6): 4,3 km (Frankenthal-Nord) Bundesstraße (B 9): 1,0 km ÖPNV (BUS): < 500 m (Bahnhof Frankenthal-Süd) SPNV (S-Bahn): < 500 m (Bahnhof Frankenthal-Süd)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohnen Ost: Landwirtschaft Süd: Freizeitanlage, THW, Landwirtschaft West: Landwirtschaft
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Lärmschutz (Bahnlärm) Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft Nutzungskonflikt mit Wohnbebauung im Norden (Carl-Bosch-Siedlung) und geplanter Wohnbebauung im Osten Flächenverfügbarkeit (Flächen befinden sich größtenteils in Privatbesitz) Arten- und Naturschutz Ausgleichsbedarf
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe (verträglich im Mischgebiet)
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	lokal
EINSCHÄTZUNG VERFÜGBARKEIT	Abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

POTENZIALFLÄCHE SÜD II

TABELLE 28: STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHE SÜD II

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Potenzialfläche (Mischgebiet mit Gewerbe im westlichen Bereich)
STANDORTGRÖßE	ca. 4,2 ha für Gewerbe – insgesamt ca. 9 ha (brutto)
ERSCHLIEßUNG	Nicht vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Landwirtschaft
PLANUNGSRECHT	§35 BauGB FNP: Flächen für die Landwirtschaft, Ortsrandbegrünung Regionalplan: keine Festsetzungen getroffen
EIGENTÜMER	Privat: 3,4 ha Stadt: 0,6 ha Andere: 0,2 ha
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 650): 4,5 km (Oggersheimer Kreuz) Bundesstraße (B 9): 1,0 km ÖPNV (BUS): < 500 m (Friedhof/Ruchheimer Weg) SPNV (S-Bahn): 2,5 km (Bahnhof Frankenthal-Süd)
UMFELDNUTZUNGEN	Nord: Wohnen, Gewerbe Ost: Wohnen Süd: Bahntrasse West: Bundesstraße (B 9)
UMWELTASPEKTE	-
RESTRIKTIONEN	Lärmschutz (B 9) Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft Nutzungskonflikt mit Wohnen (Wohnbebauung im Osten) Flächenverfügbarkeit (Flächen größtenteils in Privatbesitz) Arten- und Naturschutz Ausgleichsbedarf
GEBIETSEIGNUNG	Handwerk & Gewerbe (verträglich im Mischgebiet)
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	lokal
EINSCHÄTZUNG VERFÜGBARKEIT	Abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

POTENZIALFLÄCHE SÜD III

TABELLE 29: STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHE SÜD III

ASPEKTE	BEWERTUNG
---------	-----------

FLÄCHENZUSCHNITT



LUFTBILD



QUELLEN: GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ (2020); GEORG CONSULTING (2020).

ENTWICKLUNGS-STATUS	Potenzialfläche
STANDORTGRÖßE	19,5 ha (brutto) – bei Bedarf ggf. Erweiterung in Richtung Westen
ERSCHLIEßUNG	teilweise vorhanden
AKTUELLE NUTZUNG	Landwirtschaft
PLANUNGSRECHT	§35 BauGB FNP: gewerbliche Baufläche (Priorität 2), Ortsrandbegrünung, Flächen für die Landwirtschaft (Norden) Regionalplan: Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik
EIGENTÜMER	Privat: 19,5 ha Stadt: -
VERKEHRLICHE ANBINDUNG	Autobahn (A 61/650): 1,3 km (Ludwigshafener Kreuz) Bundesstraße (B 9): 2,3 km ÖPNV (BUS): n.v. SPNV (S-Bahn): 5,1 km (Bahnhof Oggersheim)
UMFELDNUTZUNGEN	West: Logistik (Amazon), Großhandel Sonst ausschließlich Landwirtschaft
UMWELTASPEKTE	Siehe Regionalplan
RESTRIKTIONEN	Verfügbarkeit (Flächen komplett in Privatbesitz) Nutzungskonflikt mit Landwirtschaft Arten- und Naturschutz Konflikte mit Ludwigshafen bzgl. Lärmschutz und Verkehrssituation
GEBIETSEIGNUNG	Logistik
BEDEUTUNG IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	überregional
EINSCHÄTZUNG VERFÜGBARKEIT	Abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

QUELLEN: STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ) (2019); GEORG CONSULTING (2019).

7 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Der Wirtschaftsstandort Frankenthal (Pfalz) hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Hinsichtlich der Beschäftigtenentwicklung beeinflussten zwei Unternehmen die Statistik. Zum einen der Beschäftigungsabbau des Druckmaschinenherstellers KBA und zum anderen die Ansiedlung eines Amazon-Logistikzentrums, wodurch über 2.000 Arbeitsplätze im Einzelhandel entstanden sind. Die Industrie weist trotz eines Beschäftigtenrückgangs nach wie vor einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung sowie eine hohe Wertschöpfungskraft auf.

Die sozioökonomische Analyse hat ergeben, dass etwa jeder zweite Arbeitsplatz in Frankenthal (Pfalz) gewerbeflächenabhängig ist. Einem ausreichenden attraktiven Gewerbeflächenangebot kommt damit eine zentrale Rolle bei der Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes Frankenthal (Pfalz) zu. Nur durch ein entsprechendes Angebot können ansässige expandierende Unternehmen am Standort gehalten und am Standort Frankenthal (Pfalz) interessierte Betriebe angesiedelt werden. Dies sichert bzw. schafft Arbeitsplätze für die Bürger Frankenthals und der Region. Andernfalls kann es bei fehlenden Angeboten zu Abwanderungen mit entsprechenden negativen Effekten auf dem Arbeitsmarkt und für den kommunalen Haushalt kommen.

Die Analyseergebnisse zeigen ferner, dass die Stadt aktuell kaum über Flächen verfügt. Dies gilt auch, wie die Unternehmensbefragung zeigt, für ansässige Betriebe. Die Stadt Frankenthal (Pfalz) sollte deshalb auch kurzfristig die Flächenverfügbarkeit erhöhen. Aus Gutachtersicht sollte die Stadt dabei sowohl die Restflächen in den Bestandsgebieten im Auge behalten als auch die notwendigen planungsrechtlichen Schritte für geeignete ausgewählte Potenzialflächen einleiten. Dahingehend ergeben sich die folgenden Handlungsempfehlungen:

Gewerbeflächenmobilisierung

Im Abgleich der ermittelten Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2035 mit der aktuellen Angebotssituation in den bestehenden Gewerbegebieten zeigt sich ein deutlicher Engpass in Bezug auf Gewerbebauland im städtischen Eigentum. Die Stadt Frankenthal (Pfalz) ist also, um Flächenanfragen von ansässigen oder externen Unternehmen bedienen zu können, auf die privaten Eigentümer angewiesen. Dadurch ist der Handlungsspielraum der Stadt hinsichtlich der Flächenvermarktung eingeschränkt.

Ein zentrales Ziel der Stadt Frankenthal (Pfalz) sollte es deshalb sein, die Restriktionen der Restflächen in den Bestandsgebieten, sofern möglich, zu beseitigen und diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu mobilisieren. Dabei ist zu beachten, dass die Problemlagen je nach Grundstück sehr individuell sind. Erst wenn ein Verkaufsinteresse des Eigentümers besteht und ggf. andere Restriktionen beseitigt sind, stehen Gewerbeflächen dem Markt bzw. den Unternehmen zur Verfügung. Um eine entsprechende Flächenmobilisierung zu gewährleisten, ist es wichtig, die Handlungsfähigkeit der Stadtverwaltung entsprechend auszugestalten. Hierfür sind entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen für die Flächenmobilisierung bereitzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass die Flächenpotenziale in Privateigentum in den bestehenden Gewerbegebieten nur anteilig mobilisiert werden können. Unter Berücksichtigung der ermittelten Gewerbeflächennachfrage ergibt sich für die Stadt Frankenthal (Pfalz) also ebenfalls Handlungsbedarf bei der Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen. Dies gilt insbesondere, wenn auch Ansiedlungen von außerhalb – also eine angebotsorientierte Flächenentwicklung – erfolgen sollen.

Da die Entwicklung neuer Gewerbeflächen entsprechende Planungs- und Realisierungszeiträume erfordert, ist eine mittelfristig ausgerichtete Flächenpolitik zielführend. Auch die jährlichen Schwankungen der Nachfrage sowie das differenzierte Nachfragespektrum legen eine vorausschauende Flächenentwicklung nahe.

Eine ausreichende Flächenvorsorge für ansässige Unternehmen ist notwendig, damit diese bei Expansionsbedarf nicht abwandern. Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für ansiedlungsinteressierte Unternehmen von außerhalb ist wiederum wichtig, um den Wirtschaftsstandort fortentwickeln zu können sowie zusätzliche Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen zu generieren. Da Unternehmen mit Flächenbedarf und Ansiedlungsinteresse in aller Regel zeitnahe Flächenlösungen benötigen, ist in gewissem Umfang ein angebotsorientiertes Flächenportfolio vorzuhalten.

Handwerksbetriebe, produzierende mittelständische Unternehmen, technologieorientierte Unternehmen, Logistik- sowie auch Dienstleistungsunternehmen haben individuelle Standort- und Grundstücksanforderungen. Deshalb sollten bestenfalls Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Lage- und Standortqualitäten bereitgestellt werden. Die parallele Entwicklung von unterschiedlichen Standorten erlaubt es zudem, Gewerbegebiete konsequent gemäß ihrer Zielgruppe zu profilieren. Damit wird das Risiko von Fehlentwicklungen verringert. Insgesamt sollte es das Ziel sein, die Gewerbeflächenentwicklung bedarfsgerecht auszurichten.

Gleichzeitig müssen damit einhergehende Ausgleichsflächen mitgedacht, planungsrechtlich gesichert und oft auch erworben werden. Vorteile ergeben sich dabei durch die Implementierung eines interkommunalen Ausgleichsflächenmanagements in der Region. Dieses Modell ermöglicht eine schnellere Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen, eine Konzentration auf wenige Standortbereiche und die Bündelung von Maßnahmen.

Wichtig ist, dass die Stadt Frankenthal (Pfalz) sowohl die Mobilisierung von Restflächen in Bestandsgebieten als auch auf die Entwicklung von Potenzialflächen vorantreibt, um so möglichst zeitnah, aber auch mittel- bis langfristig, ein möglichst ausreichendes Flächenangebot für unterschiedliche Nutzergruppen bereitstellen zu können. Die aktuelle Angebotssituation unterstreicht dabei den Handlungsbedarf.

Flächenpriorisierung

In einem ersten Schritt sollten die Mobilisierungshemmnisse der Restflächen in den bestehenden Gewerbegebieten und der Potenzialflächen, die im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes bereits dokumentiert wurden, vertiefender analysiert werden. Im Ergebnis des Verfahrens könnte eine Priorisierung von Flächen und

Grundstücken nach Restriktionsklassen (z. B. Ampelsystem gering, mittel, hoch) stehen. Dadurch gewinnen Politik und Verwaltung einen Überblick über die schwer zu mobilisierenden Flächen. Zur Sicherstellung eines Flächenportfolios ist ein permanentes Monitoring des Flächenangebotes durch die städtischen Akteure (Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) notwendig.

Bei der Auswahl und Priorisierung der Potenzialflächen stellen die Eigentumsverhältnisse einen zentralen Aspekt dar. Ein hoher Anteil städtischer Flächen erleichtert die Flächenmobilisierung. Umgekehrt erschwert ein hoher Anteil von privaten Eigentümern die Flächenentwicklung. Da die Stadt Frankenthal (Pfalz) aber weder in den Bestandsgebieten noch auf den Potenzialflächen über einen nennenswerten Anteil verfügt, ist die Stadt zunächst auf die Kooperation mit den privaten Eigentümern angewiesen.

Bei den Potenzialflächen ist es sinnvoll zunächst die Flächen näher zu betrachten, die bereits im Flächennutzungsplan oder Regionalplan planungsrechtlich gesichert sind. Dies betrifft die Potenzialflächen West II, Süd I und Süd III, wobei erstere bereits als Erweiterungsfläche für das dort ansässige Unternehmen KSB gesichert ist. Darüber hinaus sollte für eine mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive des Wirtschaftsstandortes Frankenthal (Pfalz) die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe im Regionalplan geprüft und diese dann entsprechend im aktualisierten Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Ebenfalls wichtige Aspekte bei der Priorisierung neuer Entwicklungsflächen sind die Lage im Stadtgebiet, die Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung, die mögliche Nutzungsstruktur sowie die Größenordnung des Standortes und damit seine Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext.

Strategischer Flächenerwerb

Einen relevanten Aspekt einer vorrausschauenden Gewerbeflächenpolitik stellt die frühzeitige Flächensicherung durch die Kommune dar. Hierzu zählt u. a. der Ankauf von Schlüsselgrundstücken, die zentral für die Erschließung eines Gewerbegebietes sind. Langfristig zielt der strategische Flächenerwerb auf den Ankauf von Rohbauland bzw. Bauerwartungsland wie auch auf den Ankauf von Flächen außerhalb des Flächennutzungsplans. Mit dem frühzeitigen Flächenerwerb wird nicht nur ein Portfolio an städtischen Flächen aufgebaut, er wirkt zudem Bodenpreisspekulationen entgegen. Der strategische Flächenerwerb sollte sich jedoch nicht nur auf potenzielle Gewerbeflächen beziehen, sondern auch Ausgleichsflächen mit einbeziehen. Auch ein Portfolio an Ausgleichsflächen ist ein wichtiges Instrument der Flächenmobilisierung.

Ein hinreichendes Portfolio an städtischen Flächen gewährleistet darüber hinaus, dass Unternehmen Grundstücke zur Ansiedlung unabhängig vom Marktverhalten Dritter zur Verfügung gestellt werden können. Eine Flächenentwicklung durch die Stadt kann im Sinne standortpolitischer Zielvorstellungen erfolgen. So ist es auf städtischen Flächen möglich, über strategisch angesetzte Preise besondere Nachfrager zu berücksichtigen. Diese Möglichkeit ist gerade für Handwerksunternehmen und Kleingewerbe relevant, für die ein günstiger Kaufpreis ein wichtiger Standortaspekt darstellt.

Ein kontinuierliches Monitoring der aktuellen Entwicklungen auf dem Gewerbeflächenmarkt trägt zu einer strategischen Ausrichtung der Flächenankäufe bei.

Ferner stellt ein geregeltes Ankaufsrecht in städtebaulichen Verträgen einen weiteren Baustein einer erfolgreichen Flächenentwicklung dar. Dieser Aspekt beinhaltet die Möglichkeit, dass Kommunen im Rahmen der Baulandentwicklung privaten Grundstückseigentümern vertragliche Vorgaben machen können. In städtebaulichen Verträgen kann etwa die Aufstellung des Bebauungsplans von einer Gewährleistung des Ankaufsrechts abhängig gemacht werden. In diesem Fall verpflichtet sich der Eigentümer die Fläche in einem bestimmten Zeitrahmen einer Nutzung zuzuführen oder sie mit Zustimmung der Kommune an einen Dritten zu veräußern. Das Ankaufsrecht greift, sobald dies nicht erfüllt wird. Ferner kann die Kommune einen Kaufpreis unterhalb des Verkehrswertes vertraglich festlegen.

Bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Bundesweite Marktbeobachtungen von Georg Consulting zeigen, dass 70 bis 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbesitz in einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern stammen. Die Auswertung der Grundstücksanfragen ergab, dass in Frankenthal (Pfalz) ein ähnliches Verhältnis auf dem Gewerbeflächenmarkt vorherrscht. Ein Großteil der Gewerbeflächenentwicklung kommt also den Unternehmen aus der Region zugute. Ferner ist die Nachfrage durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt und damit schwerpunktmäßig kleinteilig.

Die Gewerbeflächenentwicklung ist entsprechend bedarfsgerecht auszurichten, wobei sowohl die endogene Nachfrage der Bestandsunternehmen als auch die regionale und ggf. überregionale Nachfrage berücksichtigt werden sollte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlungen von großflächigen Logistikbetrieben aufgrund ihrer Flächenintensität stets einer standortpolitischen Entscheidung bedürfen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Flächenbedarf der BASF im Nordosten Frankenthals um einen Sonderbedarf handelt, der unabhängig von der ermittelten zukünftigen Gewerbeflächennachfrage zu bewerten ist.

Neben der quantitativen Flächenvorsorge gewinnen aufgrund der in den Vorkapiteln erwähnten sozioökonomischen und technologischen Trends qualitative Flächenaspekte an Bedeutung, wobei letzteren je nach Nutzergruppe eine unterschiedliche Bedeutung zukommt. Um auf die Standortanforderungen verschiedener Nutzergruppen eingehen zu können, sollte die Stadt Frankenthal (Pfalz) also auch auf ein Portfolio mit unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten anbieten. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorrausschauenden Standortpolitik. Eine konsequente Berücksichtigung der quantitativen und qualitativen Aspekte der Flächennachfrage in Frankenthal (Pfalz) bei der Flächenentwicklung trägt im Übrigen explizit zu einer nachhaltigen und integrierten Gewerbeflächenentwicklung bei.

Nachhaltige und flächenschonende Standortentwicklung

Bei der Entwicklung zukünftiger Gewerbestandorte sollten nachhaltige Aspekte selbstverständlich Berücksichtigung finden. Sie sollten in die gesamtstädtischen flächen-, verkehrs- und infrastrukturelevanten Entwicklungen integriert sein. Dabei stehen Städte vor der schwierigen Aufgabe, die Flächenbedarfe für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche miteinander in Einklang zu bringen. Hinsichtlich ökologischer Aspekte stellen der Klimaschutz und Energieumbau Herausforderungen für Gewerbegebiete dar. Dabei geht es u. a. darum, effizient mit Energie, Rohstoffen und der Ressource Boden umzugehen, Abfälle zu verwerten sowie Emissionen und Schadstoffe zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Im Kontext einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung stellt generell auch die Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen in den Bestandsgebieten ein Potenzial dar. In Frankenthal (Pfalz) zeigt sich jedoch nur ein vergleichsweise geringer Anteil an Brachflächen und Leerstand. Die Auslastung der Gewerbegebiete ist hoch.

Dennoch ist es sinnvoll, die vorhandenen Potenziale zu heben und einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dies trägt zu einem nachhaltigen Umgang mit den Siedlungsflächen bei und kann – wenn auch nur zu einem geringen Anteil – den Flächenbedarf bedienen. Erfahrungsgemäß beeinflussen oft die Eigentümerstrukturen, die Wirtschaftlichkeit und Erschließungsmöglichkeiten eine Flächenoptimierung. Auch in diesem Fall kann ein temporärer Flächenerwerb durch die Stadt ein sinnvolles Instrument darstellen. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit sind Förderprogramme zu eruieren.

Die Aktivierung von Brachflächen und Innenentwicklungspotenzialen trägt auch zur Fortentwicklung und Optimierung von Bestandsgebieten bei, was erfahrungsgemäß eine langfristige Aufgabe ist. Sie erfordert neben personellen und finanziellen Ressourcenausstattung auch die Mitwirkung von Unternehmen und Flächeneigentümern. Der Optimierungsprozess muss also organisatorisch und kommunikativ aktiv gesteuert und begleitet werden. Diese Aufgabe ist am besten über die Etablierung eines längerfristigen und gebietsbezogenen Standortmanagements lösbar.

Interkommunale Zusammenarbeit

Die genannten Herausforderungen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Frankenthal (Pfalz), sollten Anlass für die Eruierung einer zukünftig stärkeren interkommunale Kooperation mit den angrenzenden Kommunen sein. Interkommunale Kooperationen werden u. a. mithilfe von höheren Förderquoten für die Flächenentwicklung gefördert. Vorteile ergeben sich vor allem durch die Bündelung von finanziellen und personellen Ressourcen für Investitionen, wodurch Synergieeffekte und Effizienzsteigerungen möglich werden.

Im Rahmen der Zusammenarbeit können die beteiligten Kommunen einen Kooperationsvertrag abschließen, in dem die Verteilung der Ausgaben und Einnahmen vertraglich festgelegt ist. Ferner wird einem Kirchturmdenken, also die Fokussierung auf

das eigene Gemeindegebiet, entgegengewirkt. Zudem kann ein größerer Suchraum dazu beitragen, dass Flächenausweisungen an nicht geeigneten Standorten vermieden werden. Die Flächenentwicklung muss dabei nicht zwangsläufig auf beiden Gemarkungen, sondern kann auch an sinnvollen Standorten, zum Beispiel in Nähe einer Autobahnanschlussstelle, in lediglich einer Kommune erfolgen. Mögliche Potenziale einer solchen Kooperation ergeben sich aus Gutachtersicht beispielsweise im nördlichen Stadtgebiet entlang der A 6 mit der Nachbarkommune Beindersheim.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft

Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der zunehmenden Digitalisierung, der Veränderungen in der Arbeitswelt sowie den Veränderungen in der Energie- und Klimapolitik wandeln sich die Anforderungen an Gewerbegebiete. Georg Consulting hat in diesem Zusammenhang im Jahr 2018 eine bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu Kriterien moderner Gewerbegebiete durchgeführt. Auf Grundlage der Befragungsergebnisse wird für die Fortentwicklung der Bestandsgebiete sowie im Falle der Entwicklung neuer Gewerbebestände in Frankenthal (Pfalz) die Berücksichtigung der folgenden Standortaspekte empfohlen (vgl. Abbildung 35):

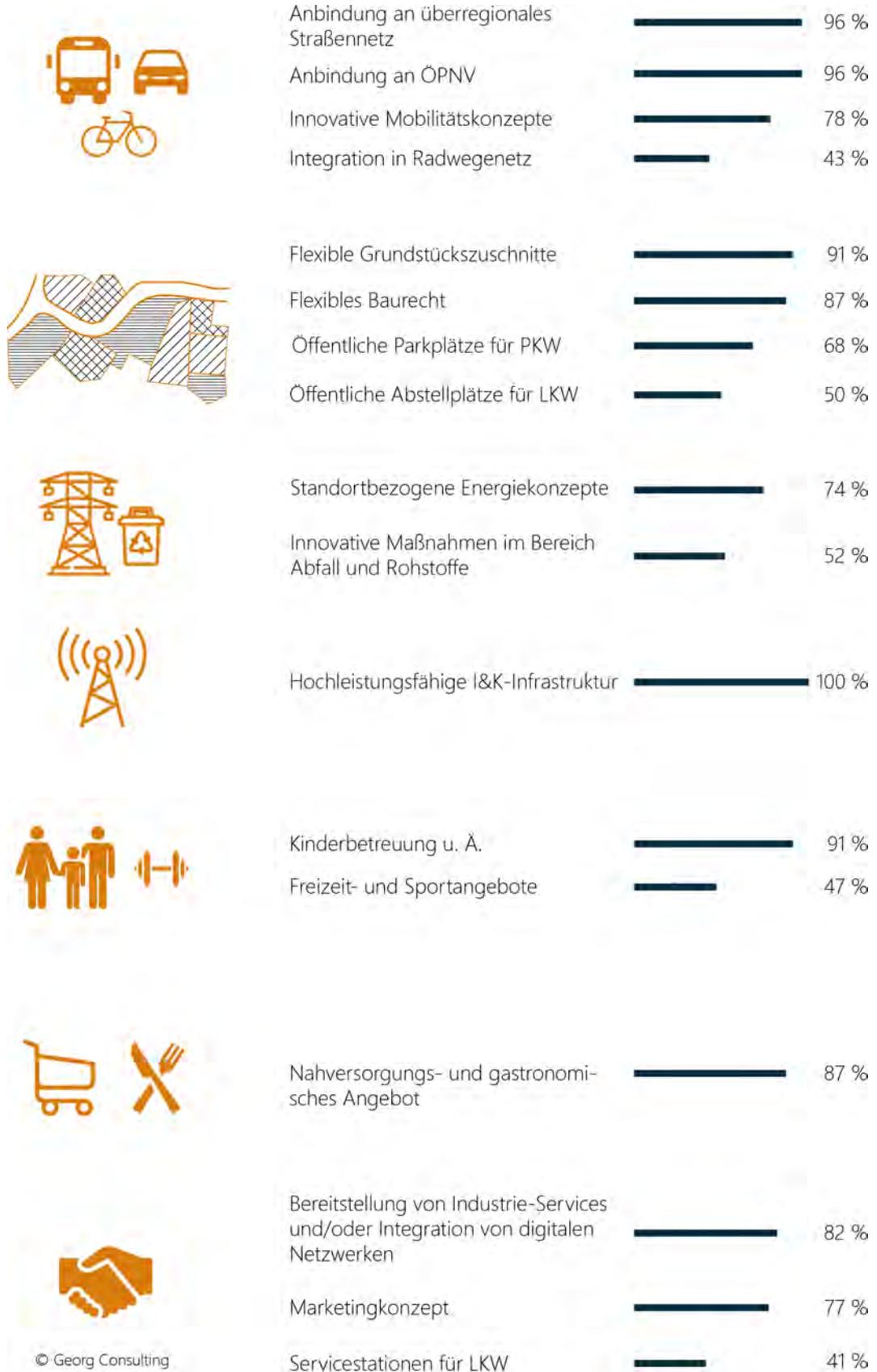
Neue digitalisierte Arbeits- und Produktionsprozesse erfordern eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur für Industrie- und Gewerbebestände, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht werden muss. Eine flächeneffiziente Gestaltung minimiert den Flächenverbrauch. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz von modernen Gewerbegebieten bei.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft verfügen über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert. Ferner zeichnen sie sich durch Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische oder Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung von Gewerbegebieten bei.

Moderne Gewerbegebiete verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücken. Die ansässigen Unternehmen sind miteinander vernetzt und profitieren von einer konsequenten Standortprofilierung.

Zur Profilierung von Gewerbegebieten tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert. Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung des Standortes die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden.

ABBILDUNG 35: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG



© Georg Consulting
 QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

8 QUELLENVERZEICHNIS

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein (2019): Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 20.09.2019

Geoportal Rheinland-Pfalz (2020): [online] <https://www.geoportal.rlp.de/>

GfK Geomarketing GmbH (2019): RegioGraph 2019.

Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, [online] http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien_2010/StuDIS_19-2010.pdf

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): [online] <https://www.statistik.rlp.de/de/startseite/>

Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz (2019): Stadt Frankenthal (Pfalz) und Rhein-Pfalz-Kreis; Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 04.09.2019