

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/205/2022

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	25.10.2022	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	27.10.2022	öffentlich

Gewerbeflächenentwicklung Stadt Lauf a.d. Pegnitz - Zielsetzungen

Anlage: Materialband

Sachverhalt:

Im Februar 2022 wurden zwei Klausuren des Stadtrates der Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur Gewerbeflächenentwicklung durchgeführt. Im Rahmen dieser Klausuren konnte sich der Stadtrat über die Rahmenbedingungen der Gewerbeflächenentwicklung u. a. hinsichtlich statistischer Erhebungen, vorhandener und möglicher künftiger Gewerbeflächen, der Vorgaben aufgrund der Lage im Landkreis, alternativer Gewerbeflächen in Mischgebieten und der Struktur vorhandener Gewerbeflächen informieren und über die zukünftigen Zielsetzungen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz beraten. Die Informationen aus den Klausuren können im Ergebnis wie folgt zusammengefasst werden:

Statistische Erhebungen:

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz verfügt über eine sehr günstige Lage im Raum, die sich durch eine verkehrlich hervorragende Anbindung der Stadt an sein Umfeld durch Bahn, Flughafen, Nürnberger Hafen und Autobahnen auszeichnet. Darüber hinaus ist die Stadt Teil der Metropolregion. Die Attraktivität der Stadt Lauf zeigt sich u.a. an dem Anstieg der Bevölkerung seit 1960, welcher sich in den letzten Jahren stabilisiert hat. Seit 1960 ist ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen, wobei sich in den letzten Jahren eine Annäherung aus Zu- und Wegzug abzeichnet.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist auf hohem Niveau und seit 2016 gestiegen. Lauf a.d.Pegnitz hat mehr Einpendler als Auspendler, was für die Arbeitsplatzzentralität der Stadt spricht. Dies stellt eine Besonderheit zur Situation anderer Kommunen im Landkreis dar. Die Arbeitsplatzzentralität hat in den letzten Jahren noch zugenommen. Die Arbeitslosenquote liegt derzeit im Bereich der Vollbeschäftigung. Betrachtet man die einzelnen Wirtschaftssektoren zeigt sich, dass die Beschäftigten mehrheitlich im „Dienstleistungsgewerbe“ tätig sind. Hier ist seit 2010 ein Anstieg zu verzeichnen. Der Anteil der Beschäftigten im „produzierenden Gewerbe“ sowie im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ ist seit 2010 zurückgegangen.

Die größten Arbeitgeber der Stadt können folgenden Bereichen zugeordnet werden: Präzisionswerkzeuge, Keramik, Getriebetechnik, Kunststoffbauteile, Maschinenbau, Elektro und Schmuck. Auffällig ist hierbei häufig die Verknüpfung mit der Automobilbranche. Darüber hinaus bietet die Stadt auch als Behördenstandort, als Standort der Lebenshilfe und des Krankenhauses über 1000 Arbeitsplätze.

Die Gewerbesteuererinnahmen sind seit 1993 insgesamt gestiegen. Die Gewerbesteuererinnahmen pro Einwohner der Stadt Lauf a.d.Pegnitz sind höher als im Landkreisdurchschnitt. Betrachtet man die Einnahmen der Stadt durch die Einkommenssteuer je Einwohner sind diese seit 2006 angewachsen. Bei der Einkommensteuer sind die Einnahmen je Einwohner im Vergleich zu den Einnahmen durch die Gewerbesteuer je Einwohner höher.

Flächenentwicklung rückblickend

Schwerpunkt der gewerblichen Flächen bildet der Kernstadtbereich der Stadt Lauf a.d.Pegnitz aufgrund der verkehrlich günstigen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit. Die Flächeninanspruchnahme insgesamt ist seit etwa 1960 sprunghaft angestiegen, vor allem im Bereich der Wohnbauflächen. Aber auch der Anteil gewerblicher Flächen hat deutlich zugenommen, wohingegen die Anteile der Mischgebietsflächen relativ konstant geblieben sind. Insgesamt war in den letzten Jahrzehnten eine Nutzungstrennung zu verzeichnen. Die Flächenpotenziale für Neuausweisungen sind nunmehr nahezu ausgeschöpft. Haben die Freiflächen (Wald und landwirtschaftliche Flächen) 1960 noch den größeren Anteil an Flächen im Kernstadtbereich eingenommen, so hat sich das Verhältnis von Freiflächen zu den Bauflächen nun umgekehrt.

Vorhandene Gewerbeflächen und deren Eigenschaften

Schwerpunkt der gewerblichen Flächen bildet der Kernstadtbereich, aber auch in den Ortsteilen Neunhof, Simonshofen, Dehnberg und Schönberg sind kleinere Gewerbegebiete vorhanden. Dort sind in der Regel örtlich verbundene Gewerbebetriebe angesiedelt. Bezüglich des Industriegebietes haben die Untersuchungen gezeigt, dass hier viele Betriebe ansässig sind, die aufgrund der Emissionen und/oder des Verkehrsaufkommens nicht zwingend im Industriegebiet verortet werden müssen. Ferner sind Betriebe mit hohem Flächenbedarf charakteristisch. Der Flächenbedarf ergibt sich auch durch das Abstellen/Ausstellen von PKWs. Zudem sind im Industriegebiet oder aber auch im Gewerbegebiet Lauf Süd viele kleinteilige Gewerbeeinheiten verortet, die grundsätzlich aufgrund ihrer Größenordnung auch in anderen Stadtbereichen untergebracht werden könnten. Letztlich befinden sich im Industriegebiet auch Einzelhandelsflächen, die auch in gut erreichbaren kernstadtnäheren Bereichen untergebracht werden könnten. Im Gewerbegebiet Süd sind der hohe Anteil brachliegender Flächen, sowie ein hoher Anteil an Dienstleistungsbetrieben auffällig.

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz verfügt über eine Reihe von Mischgebieten, in denen grundsätzlich auch die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden, kleinteiligen Gewerbebetrieben möglich ist. In den letzten Jahren ist jedoch eine Entwicklung in den bestehenden Mischgebieten zu verzeichnen, die von einem Zurückdrängen des Gewerbes hin zu einer vermehrten Wohnnutzung umschrieben werden kann.

Vorgaben aus dem Landkreis

Für den Landkreis Nürnberger Land existiert ein Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2018 (https://www.nuernberger-land.de/fileadmin/user_upload/landkreis/Kreisentwicklung/Wirtschaftsfoerderung/Gewerbeflaechenkonzept_Abschlussbericht.pdf). Darin wurden die Kommunen hinsichtlich ihrer Gewerbeflächen analysiert und der Bedarf für künftige Gewerbeflächen ermittelt. Darauf aufbauend wurden Überlegungen für die Stadt Lauf a.d.Pegnitz angestellt.

Der Landkreis verfügt über insgesamt rund 820 ha gewerbliche Flächen (innerhalb von Bebauungsplänen oder im Innenbereich), wovon rund 90 % durch vorhandene Betriebe belegt sind. Der Gewerbebrachenanteil beträgt unter 1 %. Die übrigen Flächenanteile verteilen sich auf rund 4% Betriebsreserven und rund 6 % Freiflächen. Im Stadtgebiet bestehen rund 102 ha gewerbliche Flächen, wovon rund 93 ha belegt sind und 5,2 ha als betriebliche Reserve vorhandener Betriebe dienen. Lediglich rund 3,5 ha sind als Freifläche/Brache einzuordnen. In den Flächennutzungsplänen sind landkreisweit 93,6 ha als Reserve vorhanden, wovon Röthenbach a.d.Pegnitz mit rund 28 ha den mit Abstand größten Anteil besitzt. Allerdings bestehen auch hier verschiedene Entwicklungshemmnisse. Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz selbst verfügt über 4,6 ha Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan, wobei diese im Wesentlichen das ursprünglich geplante Gewerbegebiet Lauf Süd III im Bereich der bestehenden Kleingärten umfasst.

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes wurden Überlegungen zum künftigen Bedarf an Gewerbeflächen angestellt. Diese Überlegungen bedeuten auf die Stadt Lauf a.d.Pegnitz heruntergebrochen einen Bedarf von 6 -10 ha in Abhängigkeit der künftigen wirtschaftlichen Dynamik. Sofern eine Konzentration der Gewerbeflächen im Stadtgebiet angestrebt werden soll, z. B. aus Gründen der besseren Erreichbarkeit (kurze Wege), ist von einem deutlich höheren Bedarf bis zum Jahr 2030 auszugehen (bis zu 20 ha).

Zielsetzungen

Anhand der aufgezeigten Rahmenbedingungen empfiehlt die Verwaltung grundsätzlich folgende Zielsetzungen:

- „Stabilität und Weiterentwicklung“ der Gewerbeflächen/-struktur,
- 10-20 ha Gewerbeflächen für die nächsten 10 Jahre,
- Mix von Betrieben unterschiedlicher Größe und Branchen,
- Gewerbeflächen sichern (Betriebe mit hohen Emissionen/Verkehr),
- intensive Kontaktpflege zu Betrieben im Hinblick auf künftig geplante Entwicklungen und Änderungen,
- Entwicklung von Vergabekriterien,
- Ökologische Bilanz der vorhandenen Gewerbeflächen optimieren

Konkret lassen sich hieraus folgende Lösungsansätze (4-Säulen-Modell) formulieren:

Sicherung der Fläche St 2240 (Am Letten) als Industriegebiet

Auf der Suche nach weiteren möglichen, größeren Gewerbeflächen wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt und dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2021 vorgestellt (https://buergerinfo-lauf.livingdata.de/to0050.asp?__ktonr=9487).

Nach intensiver Prüfung hat sich herausgestellt, dass sich die Fläche am Letten nach Abwägung aller Belange für die Stadt Lauf a.d.Pegnitz am verantwortungsvollsten entwickeln lässt.

Der geplante Flächenumgriff ist gerade ausreichend für den erwarteten Bedarf. Dieser Standort sollte für produzierende, emittierende und /oder verkehrsintensive Betriebe gesichert werden. Einzelhandel sollte auf dieser Fläche ausgeschlossen werden. Die Entwicklung der Fläche muss idealerweise vorbereitend erfolgen, da aus Erfahrung die üblichen Verfahrenszeiten der Bauleitplanung für weiterentwicklungswillige, ortsansässiger Gewerbebetriebe ein großes Hemmnis darstellen. Im Falle einer geplanten Betriebsansiedlung ist die tatsächliche Umsetzung des geplanten Vorhabens durch Zeitvorgaben sicherzustellen.

Entwicklung alternativer gewerblicher Standorte

Ergänzend zur Sicherung des Industriegebietes ist die Ausweisung weiterer, kleinerer, alternativer Gewerbeflächen im Stadtgebiet erforderlich, die zur Ansiedlung/Verlagerung kleinerer, weniger emittierender Gewerbebetriebe geeignet sind. Mögliche Flächen sind von der Verwaltung zu prüfen. Sofern eine Fläche bauleitplanerisch entwickelt werden kann, ist ähnlich wie bei der Entwicklung der Fläche an der St 2240 der Ausschluss des Einzelhandels sowie die tatsächliche Umsetzung geplanter Vorhaben durch Zeitvorgaben sicherzustellen.

Sicherung gewerblicher Flächen in Mischgebieten

Die Mischgebiete stellen einen großen Flächenpool in der Stadt dar. In den Mischgebieten bestehen Potenziale für kleinere, nicht wesentlich störende Betriebe. Die Mischgebiete bieten auch Chancen für Betriebsverlagerungen bestehender Betriebe in den Gewerbegebieten oder aus dem Industriegebiet, wodurch wiederum Flächen für Entwicklungen frei werden. Diese Potenziale sollten gesichert werden, u.a. durch Bauleitplanung, um die schleichende Umwidmung zu Wohngebieten aufzuhalten.

Sortieren vorhandener gewerblicher Flächen

Die Analyse der vorhandenen gewerblichen Flächen hat verschiedene Optimierungspotenziale aufgezeigt:

- Nachverdichtungspotenziale nutzen, z.B. alternative Lösungen für Stellplatzflächen finden, Nutzbarkeit durch höhere Gebäude intensivieren,
- Verlagerung kleinteiliger Betriebe in Mischgebiete anstreben,
- künftiger Ausschluss von Einzelhandel.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Zielsetzungen werden bestätigt:
 - „Stabilität und Weiterentwicklung“ der Gewerbeflächen/-struktur,
 - 10-20 ha Gewerbeflächen für die nächsten 10 Jahre,
 - Mix von Betrieben unterschiedlicher Größe und Branchen,
 - Gewerbeflächen sichern (Betriebe mit hohen Emissionen/Verkehr),
 - intensive Kontaktpflege zu Betrieben im Hinblick auf künftig geplante Entwicklungen und Änderungen,
 - Entwicklung von Vergabekriterien,
 - Ökologische Bilanz der vorhandenen Gewerbeflächen optimieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Lösungsansatz „Entwicklung weiterer, kleinerer, alternativer Standorte“ weiterzuentwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Lösungsansatz „Sicherung gewerblicher Flächen in Mischgebieten“ weiterzuentwickeln.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Lösungsansatz „Sortieren innerhalb der gewerblichen Flächen und Verschieben von Gewerbebetrieben in Mischgebiete“ weiterzuentwickeln.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Lösungsansatz „Sicherung der Fläche St 2240 (Am Letten)“ durch die Einleitung der Bauleitplanung vorzubereiten.

Lauf a.d. Pegnitz, 18.10.2022
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Wildgrube