



Gewerbeflächen- entwicklungskonzept Stadt Weiden i.d.OPf.

Stadtratssitzung

AM 26.09.2022

Veranstaltungsablauf

TOP 1

- Beteiligungsprozess

TOP 2

- Sozioökonomische Rahmenbedingungen

TOP 3

- Gewerbeflächenbedarf und Bestandspotentiale

TOP 4

- Arrondierungs-/ und Neuausweisungspotentiale

TOP 5

- Handlungsrahmen für die künftige Gewerbeflächenentwicklung

TOP 6

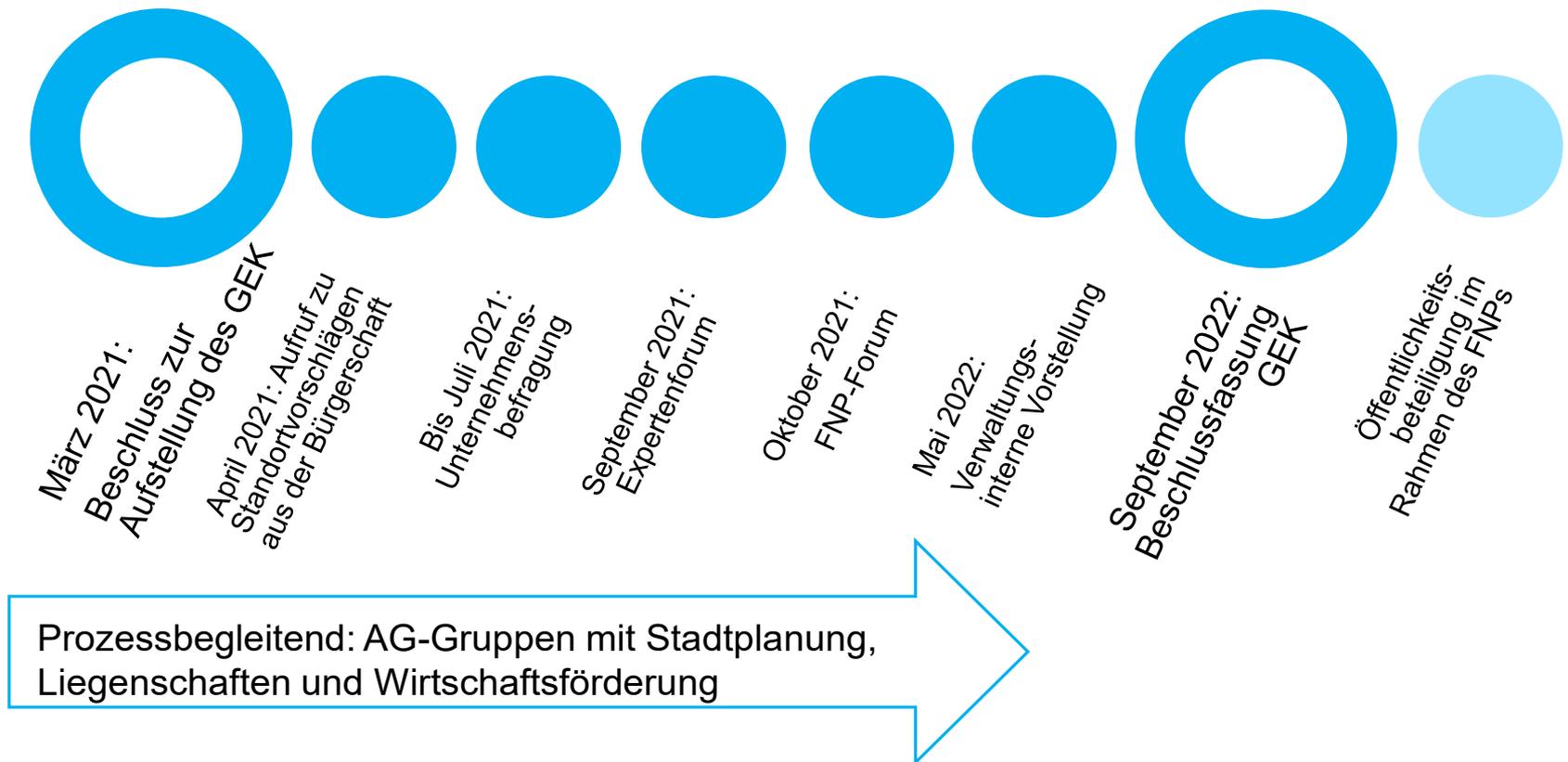
- Abschluss der Veranstaltung

TOP 7

- Diskussion



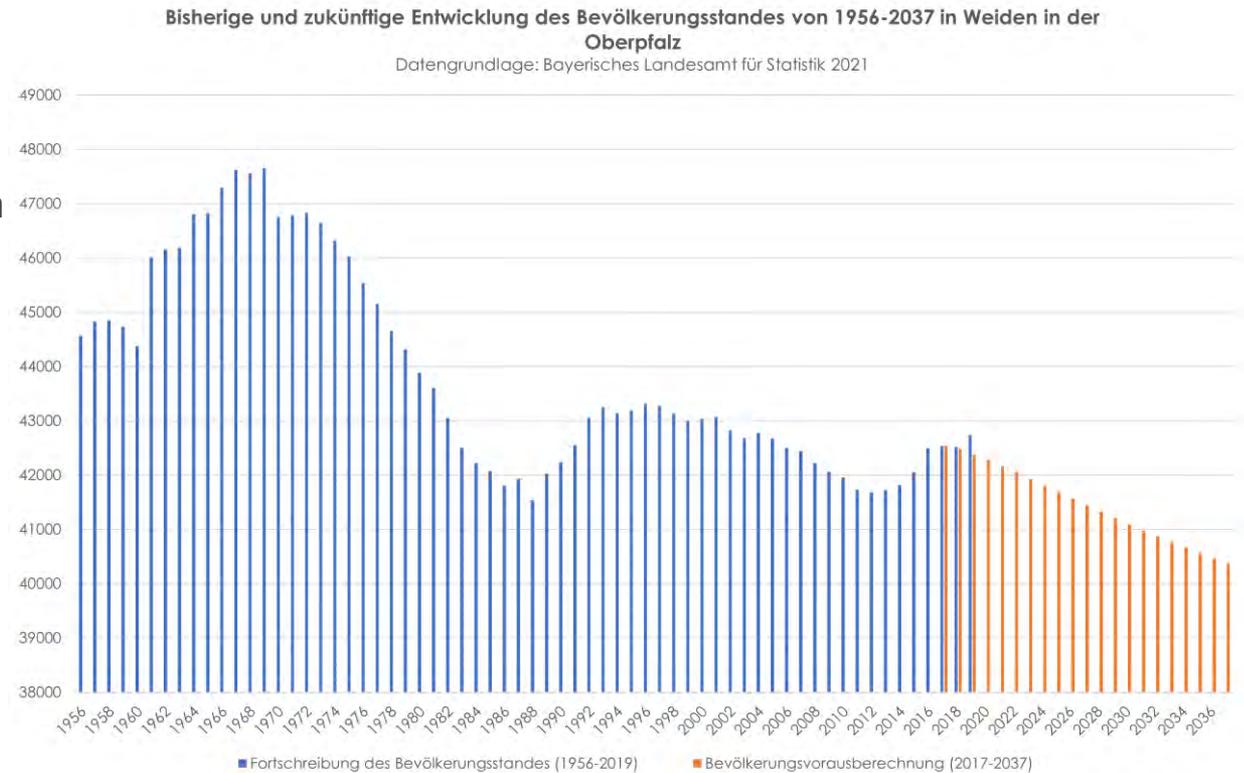
Beteiligungsprozess



Sozioökonomische Rahmenbedingungen

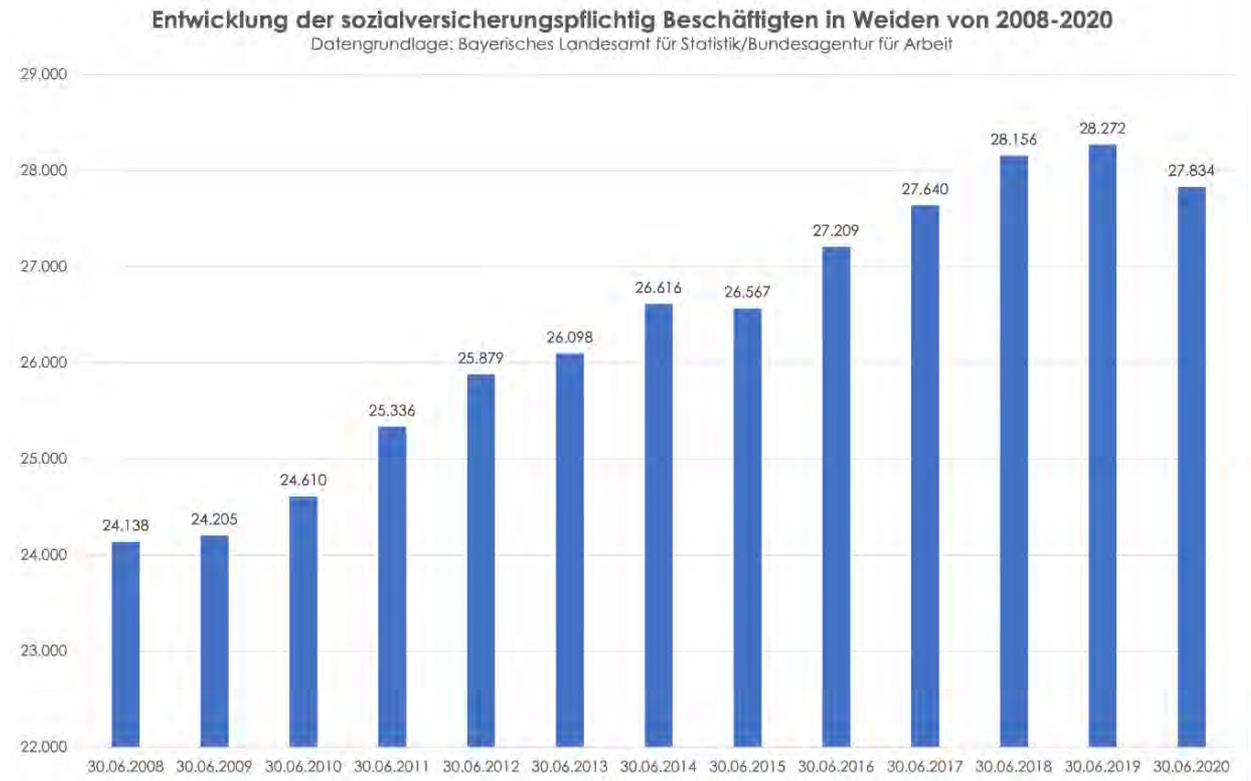
Sozioökonomische Rahmenbedingungen

- Steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung
- Durchweg positives Wanderungsgeschehen
- Prognose einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung (2017) vs. Abweichung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung (2020) von der prognostizierten Entwicklung



Sozioökonomische Rahmenbedingungen

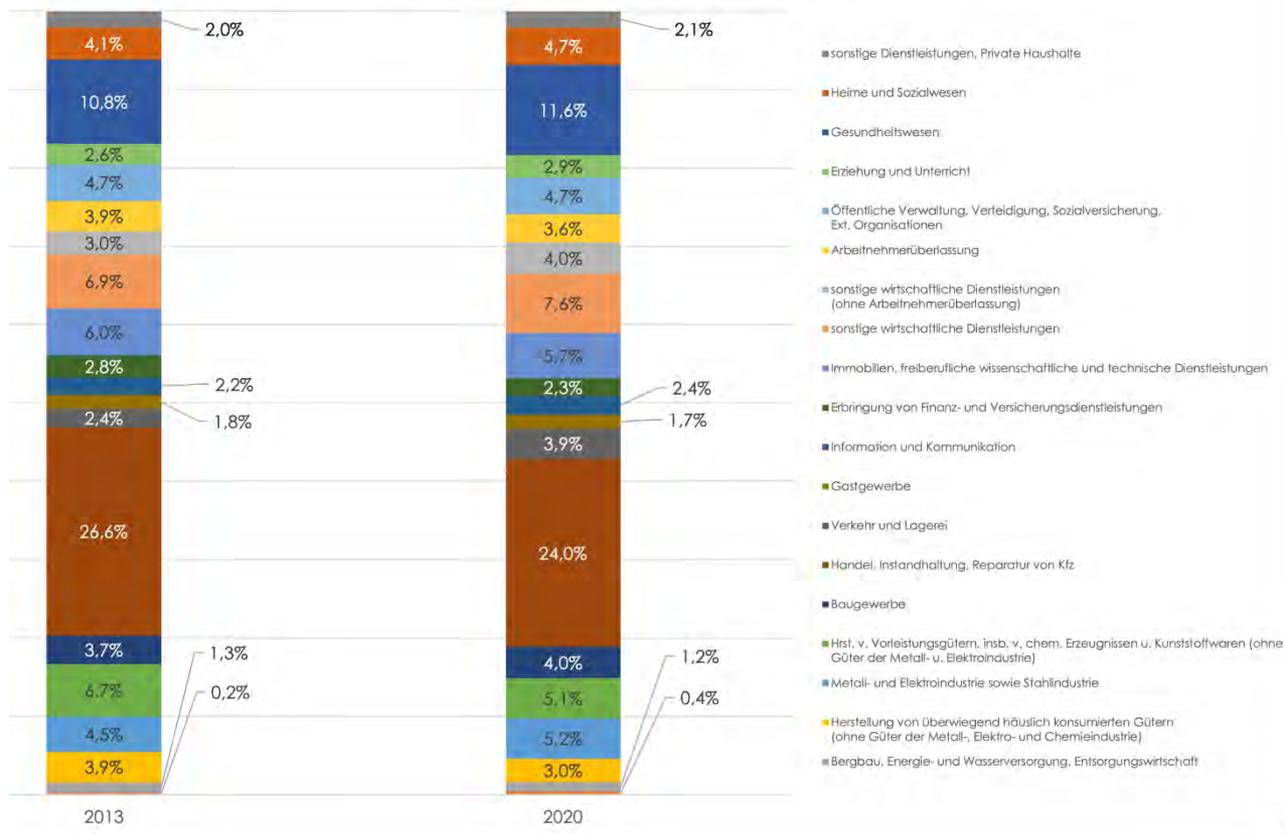
- Stetiges Wachstum an Beschäftigten im Zeitraum 2013-2020
- Insbesondere in den Wirtschaftszweigen „Verkehr und Lagerei“ (173,11 %) sowie „Land-, Forstwirtschaft und Fischerei“ (166,18%)



Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftsstruktur der Stadt Weiden im Jahresvergleich 2013 und 2020

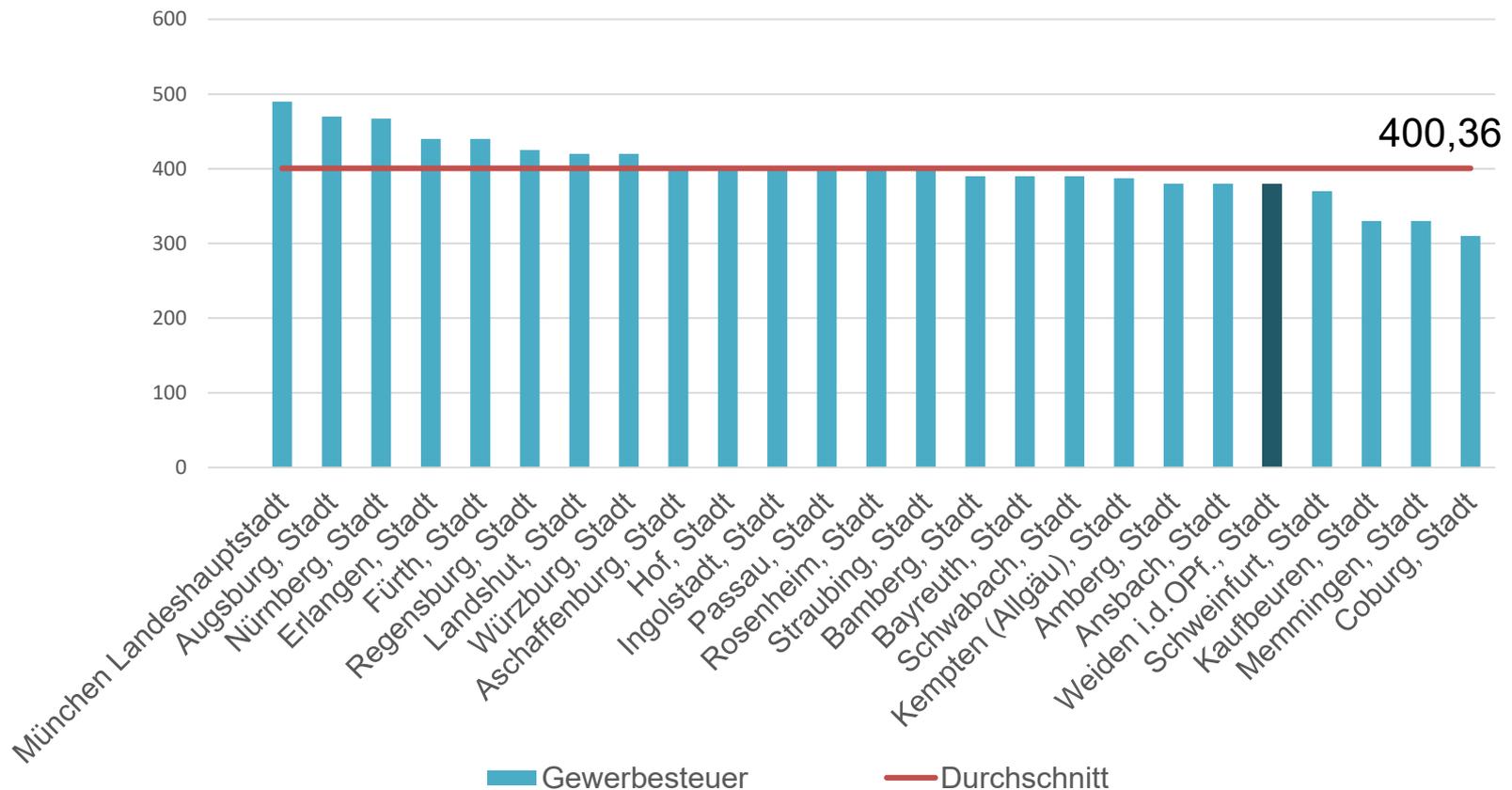
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit 2021



Bedeutende Branchen:
Handel-, Instandhaltung und Reparatur von Kfz, Gesundheitswesen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Hebesätze Gewerbesteuer kreisfreier Städte 2021



Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Zahlreiche Unterstützungs- und Vernetzungsangebote auf kommunaler Ebene

Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Forschung und Bildung

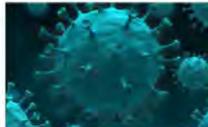
Interkommunale Projekte

Wirtschaftsförderung - Partner der Wirtschaft

Das Team



Corona-Unternehmensinfo



Aktuelles und Termine



DIREKTVERMARKTER NORDOBERPFALZ

Fördermittelberatung



Digitalisierung



Gründungs-/Nachfolgeberatung



Fachkräftesicherung



Netzwerk

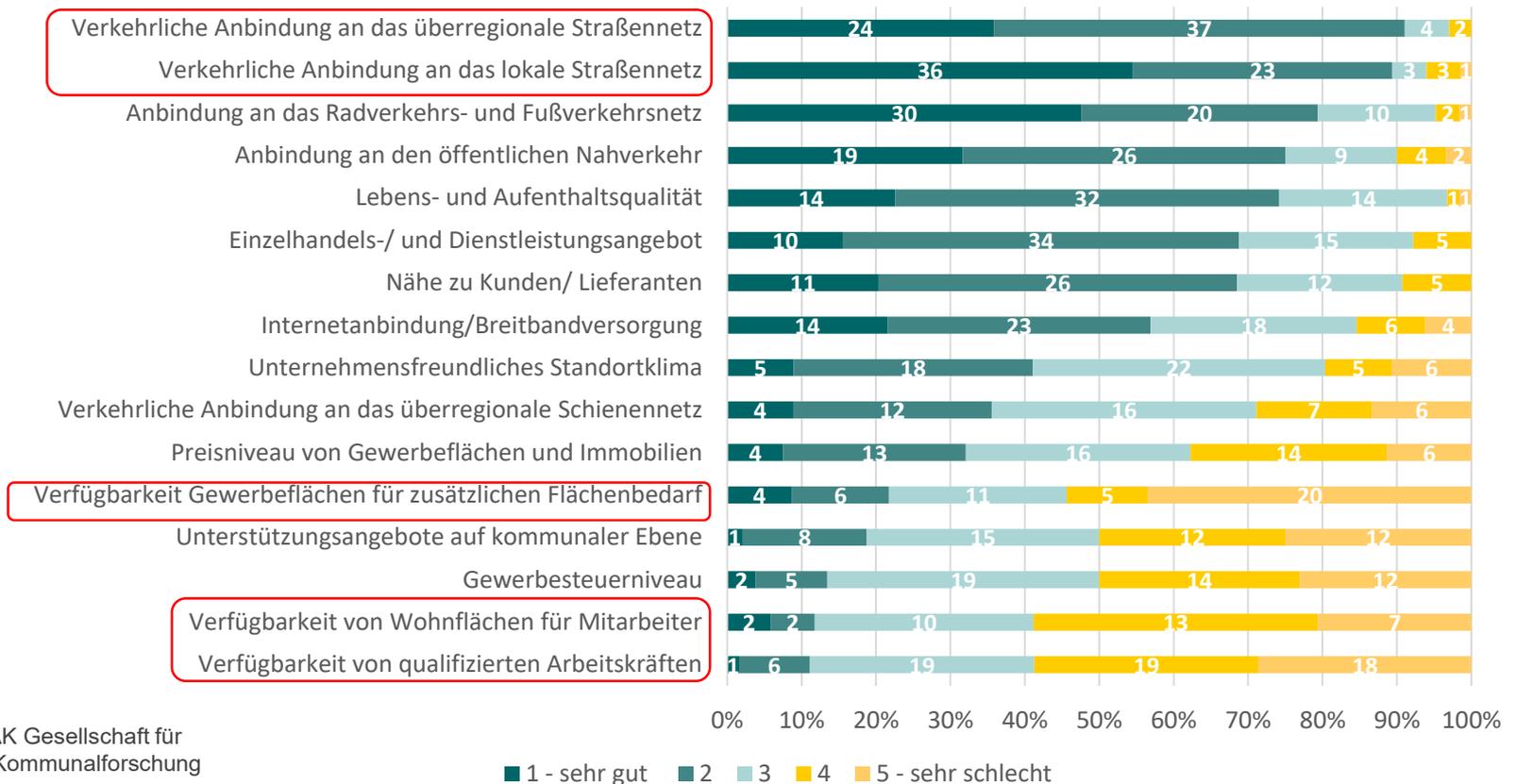


Innenstadt



Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Auszug aus der Unternehmensbefragung – Beurteilung der Standortqualität



Exkurs – Preisvorstellung Unternehmen vs. Kosten zur Entwicklung von Bauland

Kurzbefragung Gewerbeflächenbedarfserhebung Weiden i.d.OPf.

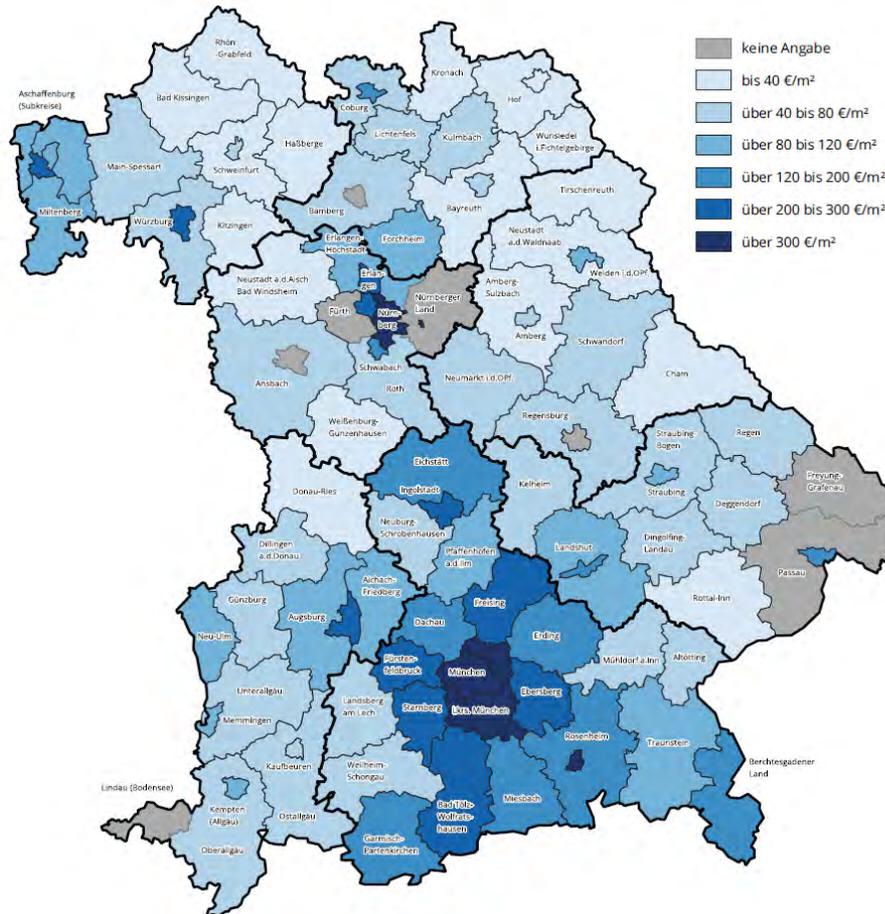
Welchen Kauf- bzw. Mietpreis wären Sie bereit zu zahlen?



Wie teuer darf ein Grundstück sein?

Quelle: GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH 2021

Exkurs – Preisvorstellung Unternehmen vs. Kosten zur Entwicklung von Bauland



Durchschnittliches
Bodenpreinsniveau für
Gewerbebauland 2020
in mittlerer Lage

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Freistaat Bayern 2021

Wie teuer darf ein
Grundstück sein?

Exkurs – Preisvorstellung Unternehmen vs. Kosten zur Entwicklung von Bauland

Flächenrecycling und Altlastensanierungen können im Rahmen des EFRE-Programms im Ziel "Investitionen in Wachstum und Beschäftigung" Bayern 2014-2020 gefördert werden → neue Förderperiode beginnt bald

Fördermöglichkeiten
abschöpfen!

Fördervoraussetzungen in der laufenden Förderperiode

- Kommune als Grundstückseigentümer
- Die kontaminierte Fläche muss innerörtlich sein
- Sowohl Maßnahmen zur Gefahrenabwehr förderfähig, soweit die Kommune nicht Verursacher (Handlungsverantwortlicher) der Altlast ist, als auch Maßnahmen, die über die gesetzliche Verpflichtung der Kommunen nach Paragraf (§) 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Gefahrenabwehr hinausgehen.

Quelle: https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/altlasten/eu_fonds.htm#:~:text=Voraussetzungen%20f%C3%BCr%20die%20EFRE%2DKofinanzierungsf%C3%A4higkeit,muss%20eine%20h%C3%B6herwertige%20Nachnutzung%20vorbereiten.

Gewerbeflächen- bedarf

Unternehmensbefragung

- Durchführung einer Online-Befragung von Weidener Unternehmen durch die GEFAK - Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH - im Juni 2021

Kurzbefragung Gewerbeflächenbedarfserhebung



Mit dieser Befragung möchte die Wirtschaftsförderung der Stadt Weiden in der Oberpfalz den aktuellen und zukünftigen Gewerbeflächenbedarf der Unternehmen in der Stadt ermitteln.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Fabian Liedl
(0961/818001 oder wirtschaftsfoerderung@weiden.de)
gerne zur Verfügung.

Die erhobenen Daten werden bei der Stadt Weiden elektronisch verarbeitet und gespeichert.
Sie stehen nur zum Zwecke der Wirtschaftsforung und für die Erstellung des Gewerbeflächenkonzepts zur Verfügung.
Weitere Informationen zum Datenschutz in der Stadt Weiden i.d.OPf. finden Sie hier (<https://www.weiden.de/datenschutz>).

In dieser Umfrage sind 21 Fragen enthalten

Ihr Unternehmen

1. Bitte nennen Sie den Namen Ihres Unternehmens *

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

2. Weitere Angaben zum Unternehmen

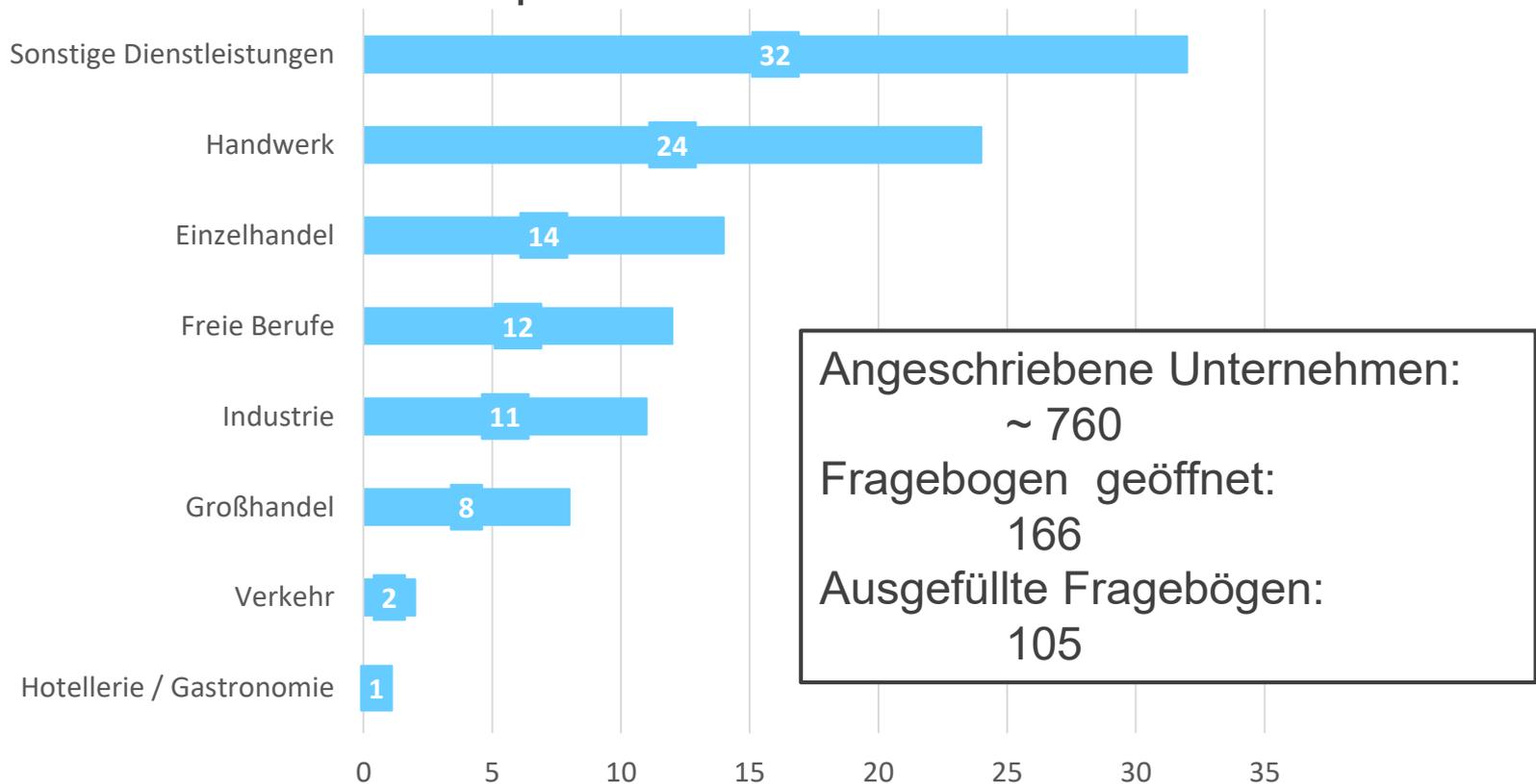
3. In welchem Sektor befindet sich Ihr Unternehmensschwerpunkt?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Industrie
- Einzelhandel
- Hotellerie / Gastronomie
- Freie Berufe
- Handwerk
- Großhandel
- Verkehr
- Sonstige Dienstleistungen

Unternehmensbefragung

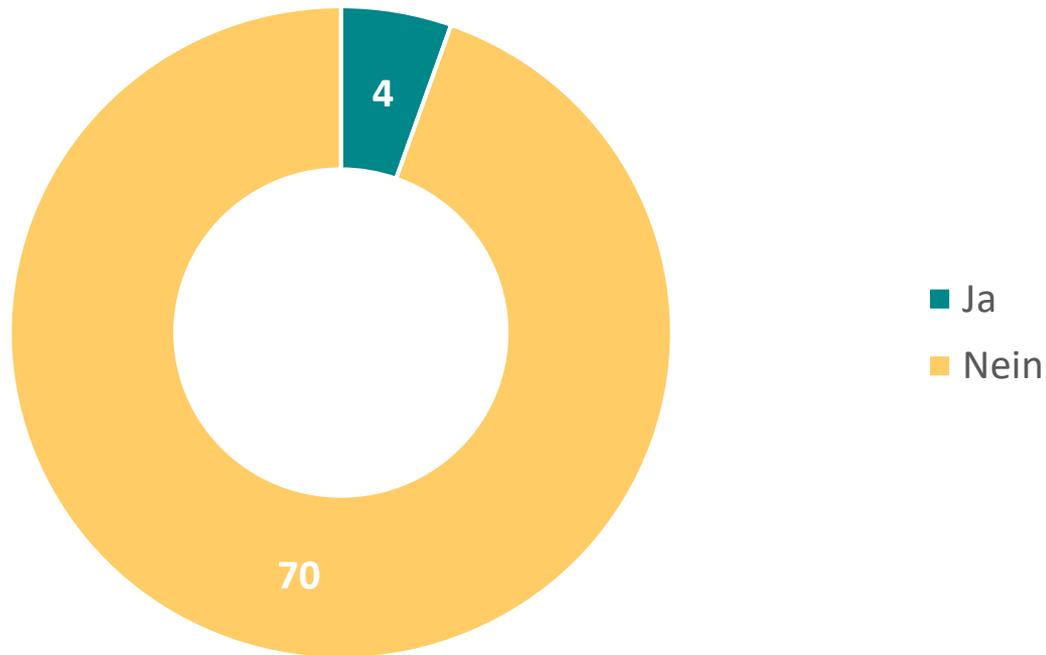
Unternehmensschwerpunkte



Quelle: GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Unternehmensbefragung

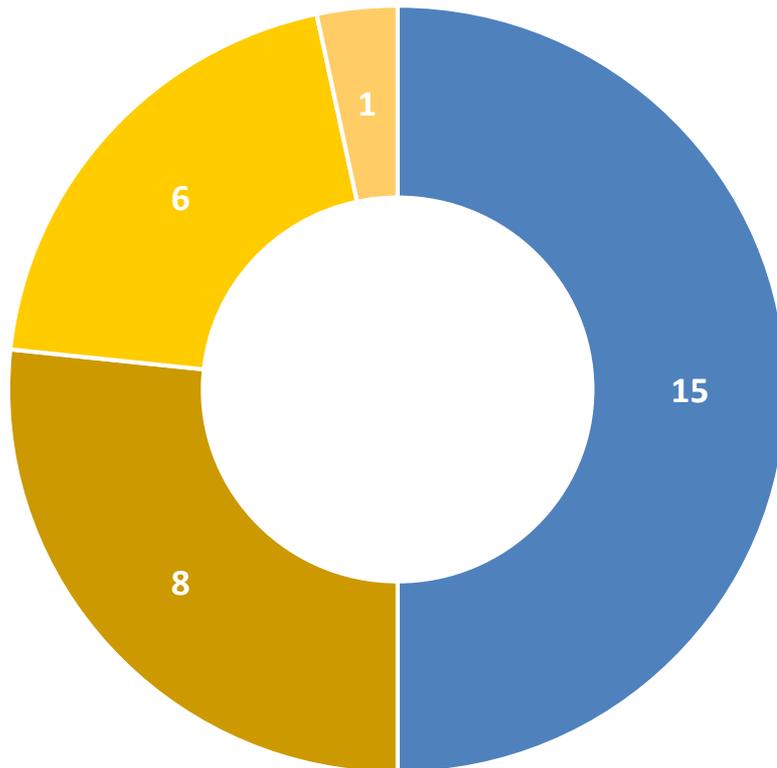
„Hat Ihr Betrieb Überkapazitäten an Flächen / Immobilien oder Angebote zu deren Fremdnutzung?“



Quelle: GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Unternehmensbefragung

„Haben Sie für Ihren Betrieb Erweiterungsabsichten oder möchten Sie Ihren Standort verlagern?“



- Ja, wir benötigen Flächen in Weiden i.d.OPf.
- Vielleicht, der Standort für die Erweiterung/Verlagerung ist noch nicht entschieden.
- Nein, wir haben ausreichend Flächenreserven.
- Nein, denn wir wollen außerhalb von Weiden i.d.OPf. neu ansiedeln.

Quelle: GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Unternehmensbefragung

„Suchen Sie eine unbebaute Fläche oder eine Bestandsimmobilie?“

| Art des Flächenbedarfs | Betriebe mit Bedarf | Insgesamt Umgang in m ² | Durchschnittliche Flächengröße |
|------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Unbebaute Fläche | 20 | 155.300 | 7.765 |
| Bestandsimmobilie | 11 | 6.170 | 561 |

Quelle: GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Anfragen von Unternehmen

Auswertung der Anfragen aus den Jahren 2018 – 2021

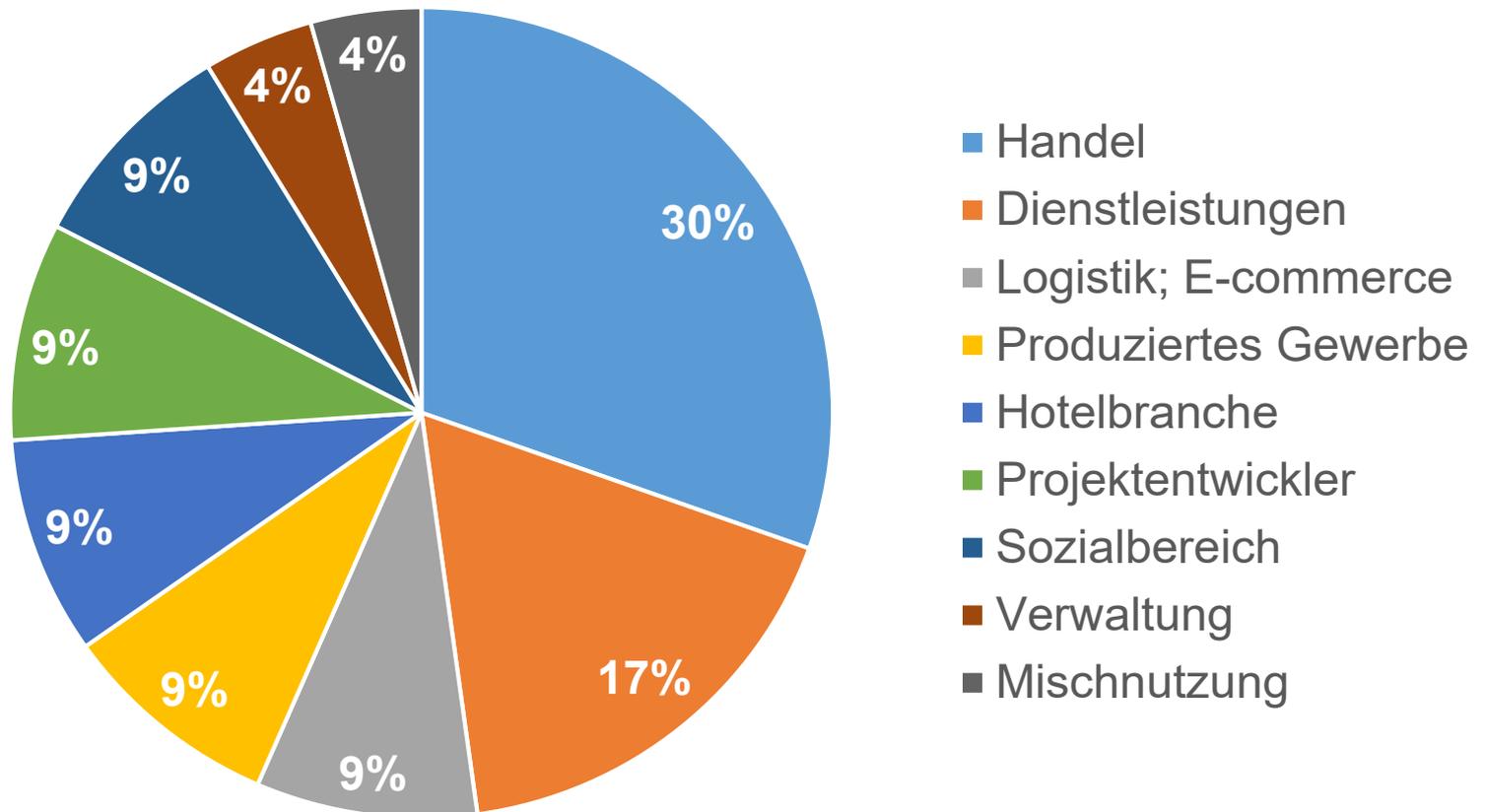
- 2018 - 7 Anfragen für insgesamt 71.000 m²
 - 2019 - 10 Anfragen für insgesamt 77.900 m²
 - 2020 - 3 Anfragen für insgesamt 213.500 m²
 - 2021 - 4 Anfragen für insgesamt 272.000 m²
- 634.400 m²

- Nicht alle Anfragen sind Gewerbeflächenrelevant (z.B. innenstadtnahe Standorte oder Standorte, die eine gewerbliche Lage nicht erfordern.)
- Teilweise unrealistische Flächengrößen
- Einige Anfragen sind nicht mehr aktuell



Anfragen von Unternehmen

Verteilung der anfragenden Branchen



GIFPRO-Analyse

Quantitativ und Qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist bedarfsgerecht auszurichten.

Bausteine des TBS-GIFPRO Ansatzes des Deutschen Instituts für Urbanistik:

- Ziel ist die Ermittlung des Flächenbedarfs bis zum Prognosejahr 2035 nach Standorttypen.
- Modelltheoretischen Berechnung des gewerblichen Flächenbedarf anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

GIFPRO-Analyse

➤ Standorttypen

Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik und Lagerhaltung

Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark

- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel/Kfz-Handel, Forschung, Entwicklung, Medien

Standorte für produzierendes Handwerk

- Emissionsintensives und emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe

Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte

- Forschung, Entwicklung, Medien, Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe, Wirtschaftsnaher Dienstleistungen

Integrierte urbane Standorte

- Emissionsintensives und emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe (Handwerk), Forschung, Entwicklung, Medien, Wirtschaftsnaher Dienstleistungen

Quelle: ISR 2019

GIFPRO-Analyse

Ergebnis der GIFPRO-Analyse 2022

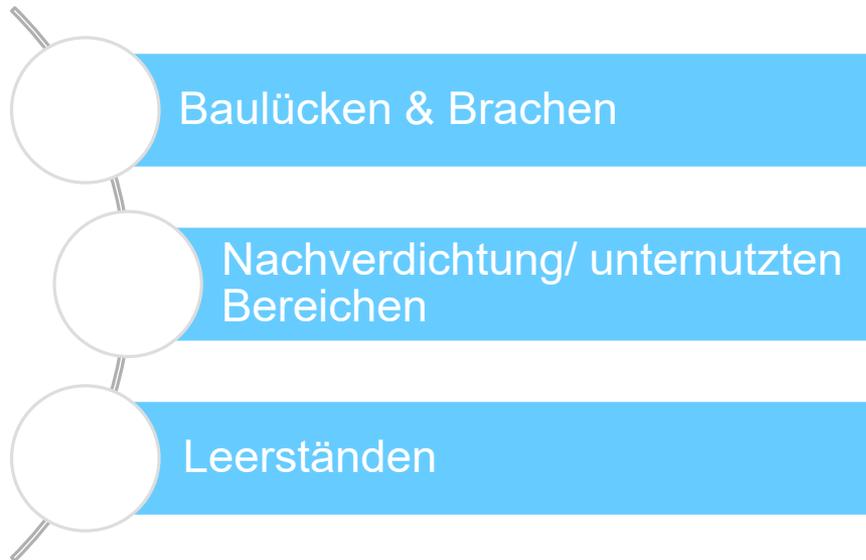
| Standorttyp | Effektiver Flächenbedarf in ha |
|---|--------------------------------|
| Einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort | 45,7 ha |
| Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark | 6,8 ha |
| Integrierte urbane Standorte | 1,0 ha (~ 4,2 ha) |
| Wissenschafts- Technologie- und Medienstandorte | 0,8 ha |
| Gesamtsumme | 54,3 ha |

Quelle: ISR 2022

Gewerbeflächen- potenziale im Bestand

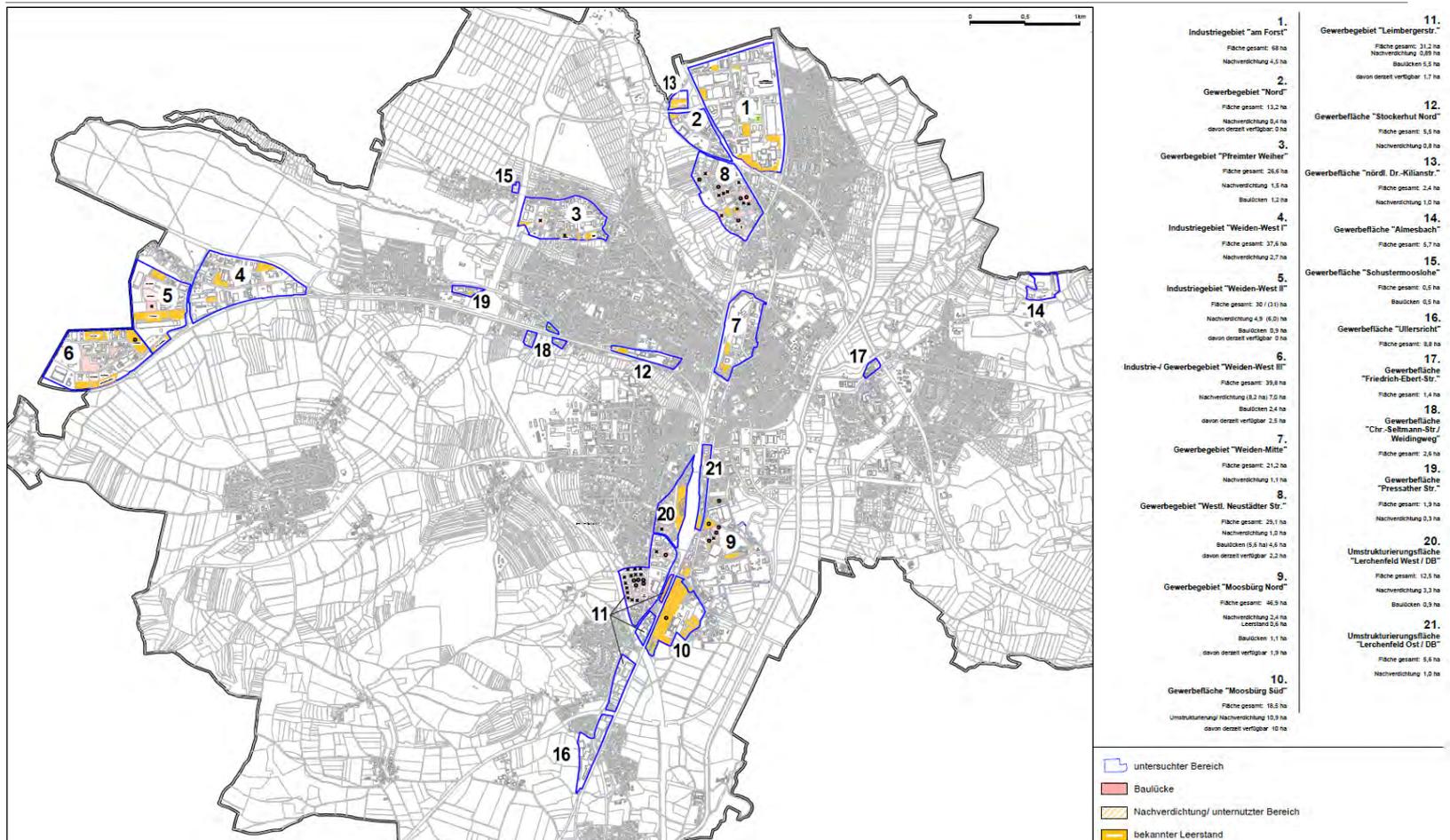
Vorgehensweise

- Erhebung von Flächenpotentialen im Bestand. Diese können bestehen aus:



- Übersteigt der Bedarf das realisierbare Innenentwicklungspotential bzw. entspricht dieses qualitativ nicht den Anforderungen der Bedarfsdefinition, ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen in Betracht zu ziehen.

Übersichtskarte Bestandsanalyse



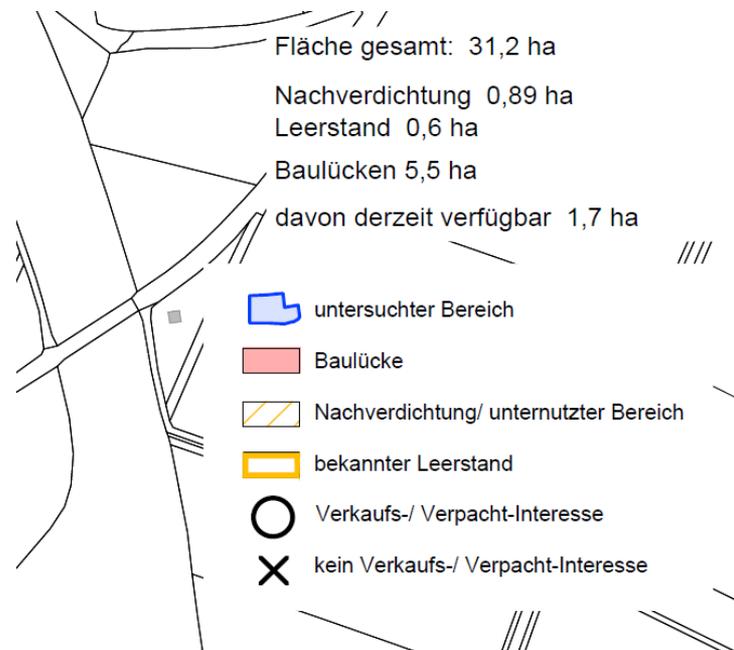
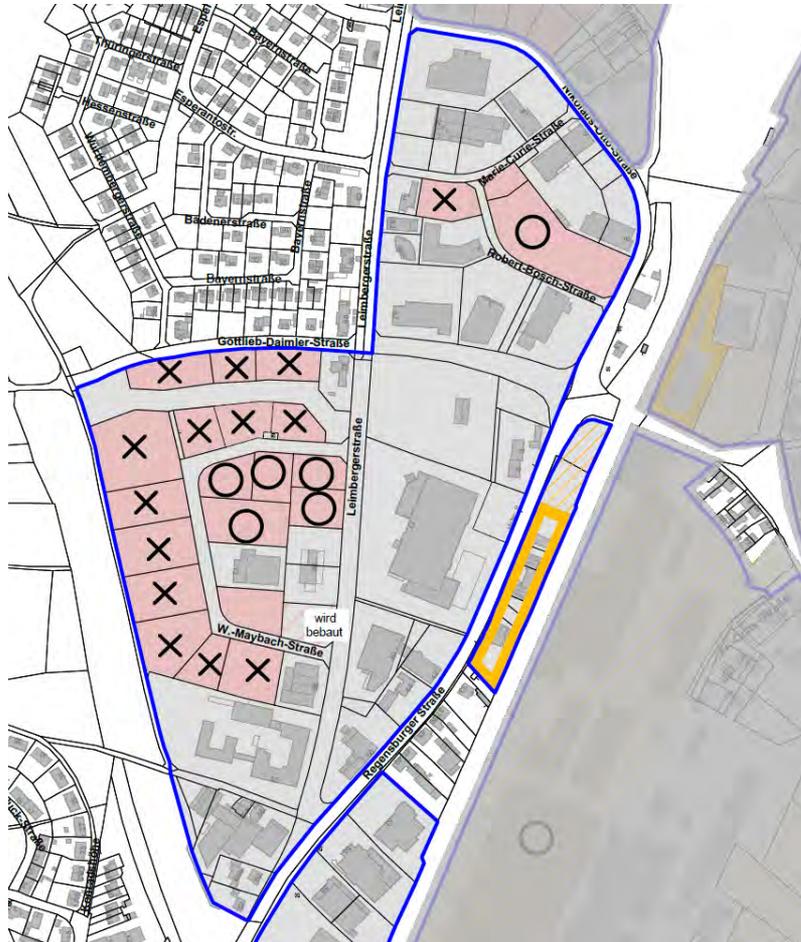
Übersichtskarte Bestandsanalyse – Verfügbarkeit



| | |
|--|---|
| 1. Industriegebiet "am Forst" Fläche gesamt: 56 ha | 11. Gewerbegebiet "Leimbergstr." Fläche gesamt: 31,2 ha aktuell verfügbar: 1,7 ha |
| 2. Gewerbegebiet "Nord" Fläche gesamt: 13,2 ha | 12. Gewerbefläche "Stockerhut Nord" Fläche gesamt: 5,6 ha |
| 3. Gewerbegebiet "Pfirntaler Weiher" Fläche gesamt: 26,8 ha | 13. Gewerbefläche "nördl. Dr.-Kilianstr." Fläche gesamt: 2,4 ha |
| 4. Industriegebiet "Walden-West I" Fläche gesamt: 37,6 ha | 14. Gewerbefläche "Almezbach" Fläche gesamt: 5,7 ha |
| 5. Industriegebiet "Walden-West II" Fläche gesamt: 30 / (31) ha | 15. Gewerbefläche "Schustermooslehe" Fläche gesamt: 0,5 ha |
| 6. Industrie- Gewerbegebiet "Walden-West III" Fläche gesamt: 36,8 ha aktuell verfügbar: 2,5 ha | 16. Gewerbefläche "Ullersricht" Fläche gesamt: 5,8 ha |
| 7. Gewerbegebiet "Walden-Mitte" Fläche gesamt: 21,2 ha | 17. Gewerbefläche "Friedrich-Ebert-Str." Fläche gesamt: 1,4 ha |
| 8. Gewerbegebiet "Westl. Neustädter Str." Fläche gesamt: 26,1 ha aktuell verfügbar: 2,2 ha | 18. Gewerbefläche "Chr.-Seifmann-Str./ Waldingweg" Fläche gesamt: 2,6 ha |
| 9. Gewerbegebiet "Moosbürg Nord" Fläche gesamt: 46,9 ha aktuell verfügbar: 1,6 ha | 19. Gewerbefläche "Pressathner Str." Fläche gesamt: 1,6 ha |
| 10. Gewerbefläche "Moosbürg Süd" Fläche gesamt: 19,5 ha Umstrukturierung/ Nachwechslung: 10,6 ha aktuell verfügbar: 10 ha | 20. Umstrukturierungsfäche "Lerchenfeld West / DB" Fläche gesamt: 12,5 ha |
| | 21. Umstrukturierungsfäche "Lerchenfeld Ost / DB" Fläche gesamt: 5,6 ha |

 untersuchter Bereich

Beispiel: Flächensteckbrief Leimberger Straße



Flächensteckbrief - Bestandsanalyse

11. Gewerbegebiet "Leimbergerstr."

Aktualisiert

Zusammenfassung

| Nr. | Untersuchungsgebiet | Gesamtfläche | Flächenpoten- tial gesamt | Flächenpoten- tial Baulücken | Nachverdich- tungspotential | Auf dem Markt |
|-----|-----------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 1 | Am Forst | 68 ha | 4,5 ha | / | 4,5 ha | / |
| 2 | Nord | 13,2 ha | 0,4 ha | / | 0,4 ha | / |
| 3 | Pfreimter Weiher | 26,6 ha | 2,7 ha | 1,2 ha | 1,5 ha | / |
| 4 | Weiden-West-I | 37,6 ha | 2,7 ha | / | 2,7 ha | / |
| 5 | Weiden-West-II | 30 ha | 5,8 ha | 0,9 ha | 4,9 ha | / |
| 6 | Weiden-West-III | 39,8 ha | 9,4 ha | 2,4 ha | 7,0 ha | 2,5 ha |
| 7 | Mitte | 21,2 ha | 1,1 ha | / | 1,1 ha | / |
| 8 | Westl. Neustädter Straße | 29,1 ha | 5,6 ha | 4,6 ha | 1,0 ha | 2,2 ha |
| 9 | Moosbürg-Nord | 49,9 ha | 4,1 ha | 1,1 ha | 3 ha | 1,9 ha |
| 10 | Moosbürg-Süd | 18,5 ha | 10,9 ha | / | 10,9 ha | 10 ha |
| 11 | Leimbergerstraße und Umgebung | 31,2 ha | 6,39 ha | 5,5 ha | 0,89 ha | 1,7 ha (Erbpacht) |
| 12 | Stockerhut-Nord | 5,5 ha | 0,8 ha | / | 0,8 ha | / |
| 13 | Nördl. Dr. Kilianstraße | 2,4 ha | 1,0 ha | / | 1,0 ha | / |
| 14 | Almesbach | 5,7 ha | / | / | / | / |
| 15 | Schustermooslohe | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,5 ha | / | 0,4 ha |
| 16 | Ullersricht | 8,8 ha | / | / | / | / |
| 17 | Friedrich-Ebert-Str. | 1,4 ha | / | / | / | / |
| 18 | Chr.-Seltmann-Str./ Weidingweg | 2,6 ha | / | / | / | / |
| 19 | Pressather Str. | 1,9 ha | 0,3 ha | / | 0,3 ha | / |
| 20 | Lerchenfeld West/ DB | 12,5 ha | 4,2 ha | 0,9 ha | 3,3 ha | / |
| 21 | Lerchenfeld Ost/ DB | 5,6 ha | 1,0 ha | / | 1,0 ha | / |
| | GESAMT | | 61,39 | 17,1 | 44,29 | 18,7 |

Quantitative Analyse

Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO-Analyse – Flächenpotentiale im Bestand = Neuausweisungsbedarf

| | |
|--|-----------|
| Bedarf (netto) aus GIFPRO Analyse: | 54,3 ha |
| Flächen mit Verkaufs- und Pachtinteresse | - 18,7 ha |
| <hr/> | |
| Neuausweisungsbedarf (netto) | 35,6 ha |

Aber:

- Bildet nur aktuelle Verfügbarkeit ab
- Flächenpotentiale im Bestand sind nur zum Teil nutzbar aufgrund von:
 - Ungeeignete Grundstückszuschnitte, Lage oder Größe
 - Mangelnder Verfügbarkeit
 - Bodenkontaminationen



Annahme einer Realisierungsquote

Quantitative Analyse

Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO-Analyse – Flächenpotentiale im Bestand = Neuausweisungsbedarf

Aktivierung Nachverdichtungspotenziale (Zielquote 40%) 17,72 ha

Aktivierung Baulücken (Zielquote 60%) + 10,26 ha

Bestandspotential mit Zielquote 27,98 ha



Bedarf (netto) aus GIFPRO Analyse: 54,3 ha

Bestandspotential mit Zielquote - 27,98 ha

Neuausweisungsbedarf (netto) 26,32 ha

+ 20% (öffentliche Erschließung etc.) **31,56 ha**

Qualitative Analyse

| Standorttyp | Flächenbedarf in ha | Flächenpotential (gesamt) | Flächenbedarf - Flächenangebot | Flächenangebot (derzeit verfügbar) | Flächenbedarf – Flächenangebot (verfügbar) |
|---|---------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| Einfaches Gewerbegebiet/ Logistikstandort | 45,7 ha | 35,5 ha | 10,2 ha | 12,5 ha | 33,2 ha |
| Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark | 6,8 ha | 20,69 ha | - 13,89 ha | 6,2 ha | 0,6 ha |
| Wissenschafts-, Technologie und Medienstandorte | 0,8 ha | 0 ha | 0,8 ha | 0 ha | 0,8 ha |
| Integrierte urbane Standorte | 1,0 ha | 5,2 ha | - 4,2 ha | 0 ha | 1,0 ha |
| GESAMT | 54,3 ha | 61,39 ha | -4,29 ha | 18,7 ha | 35,6 ha |

34,6 ha Neuausweisungsbedarf netto (ohne integrierte urbane Standorte) + 20 %

41,52 ha Neuausweisungsbedarf brutto

Zusammenfassung

Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO-Analyse – Flächenpotentiale im Bestand = Neuausweisungsbedarf

Neuausweisungsbedarf gesamt

Aus dem quantitativen und qualitativen Berechnungsansatz ergibt sich eine Spannbreite des Neuausweisungsbedarfs von ca. **26,3 ha - 35,6 ha netto** und **31,56 ha bis 42,7 ha brutto** (Aufschlag 20%).

Auf FNP-Ebene sollte daher nach einem Flächenpool von ca. 40 ha gesucht werden.

Arrondierungs-/ und Neuausweisungspotentiale

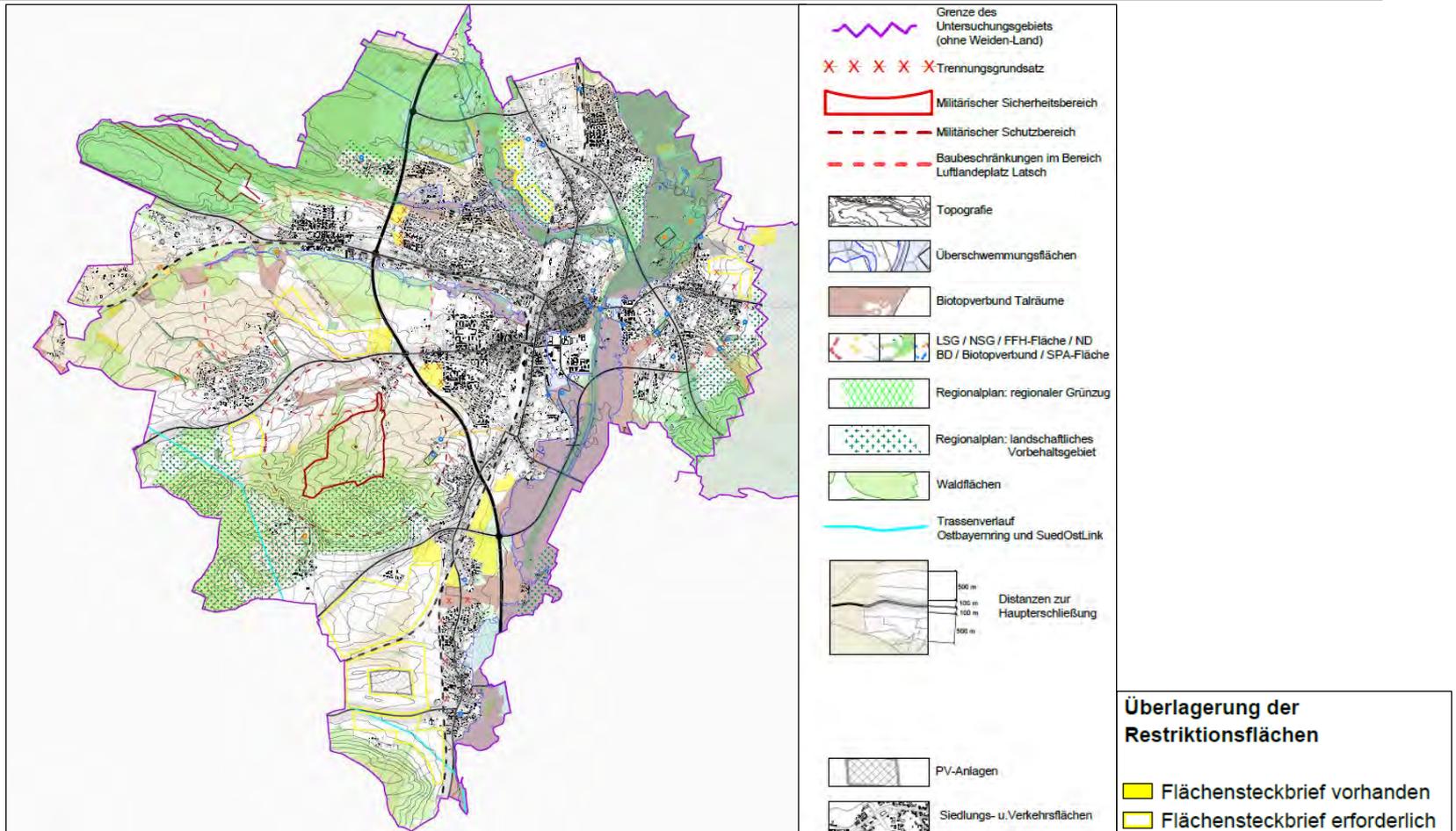
Vorgehensweise

- 2018: Untersuchung des Büros ISR zur Eignung kleinerer „Arrondierungsflächen“ hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung
- 2020/21: Alternativenprüfung zu Weiden-West-IV
- 2021/22: Zusammenführen in einer Restriktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet

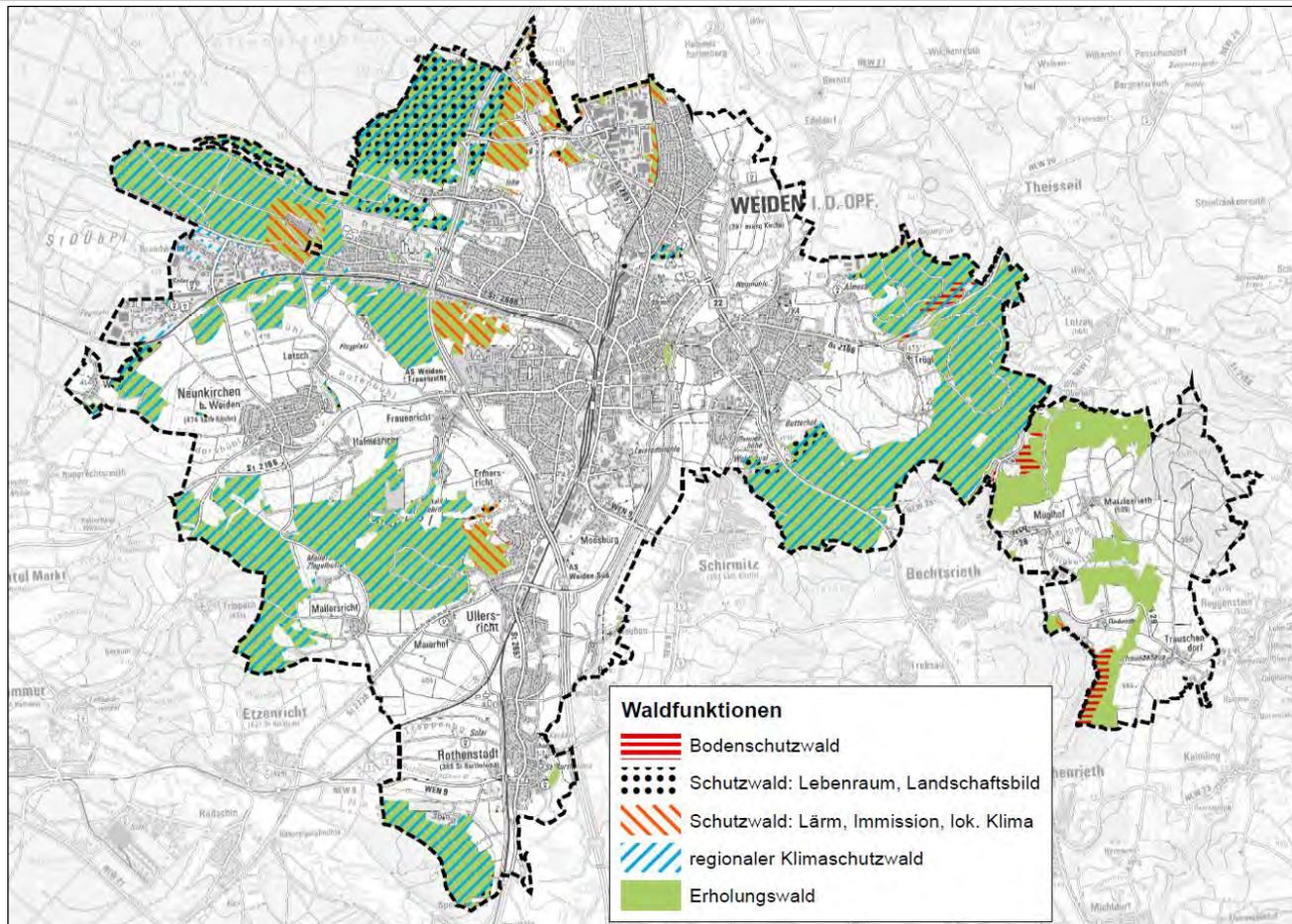


- Identifizierung von Flächen mit guter Anbindung, geeigneter Topographie und möglichst geringer Betroffenheit von naturschutzfachlichen Belangen; z.B. Ausschluss von:
 - Überschwemmungsgebieten
 - Biotopen
 - Waldflächen

Restriktionsanalyse

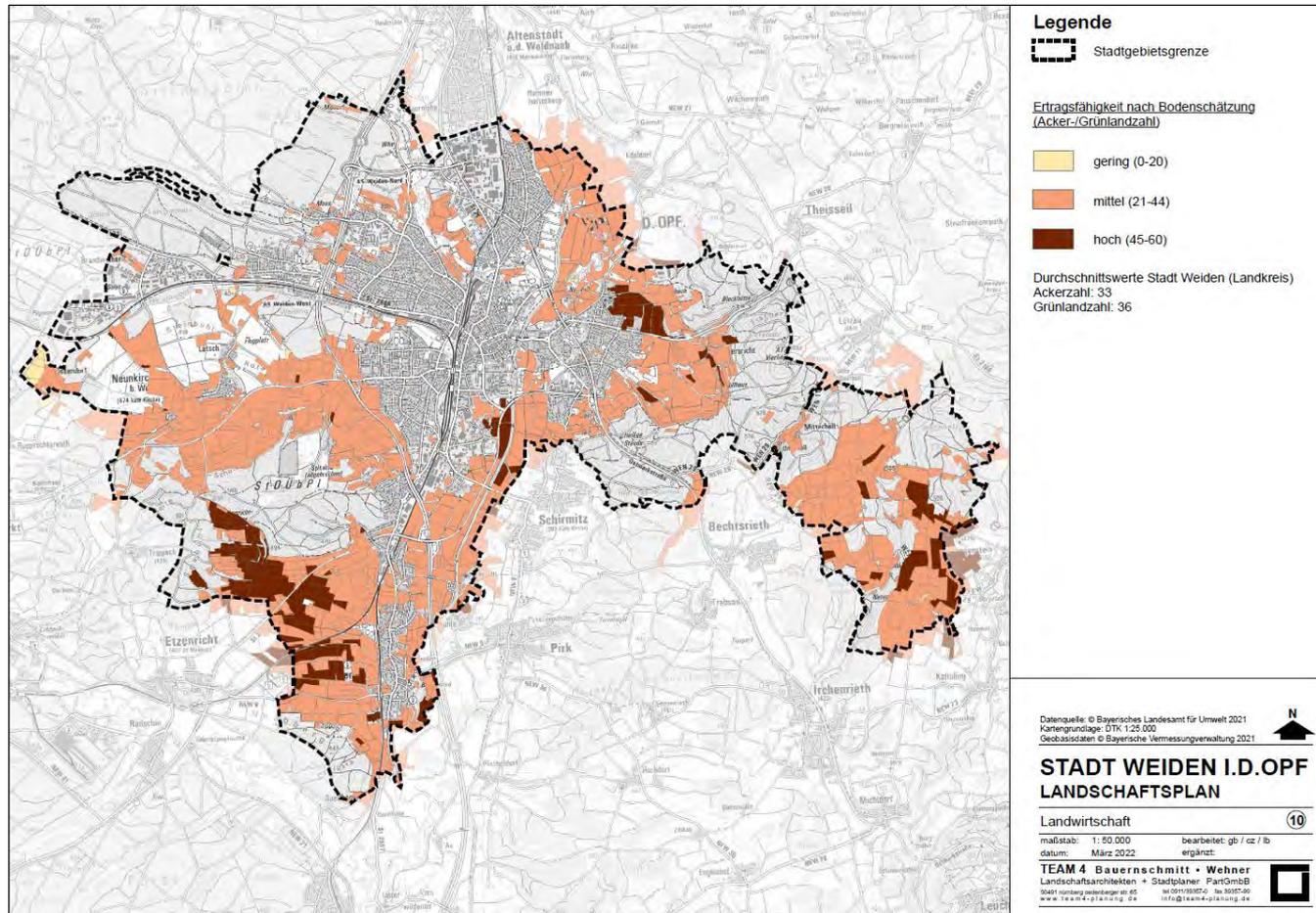


Exkurs Wald funktionsplan

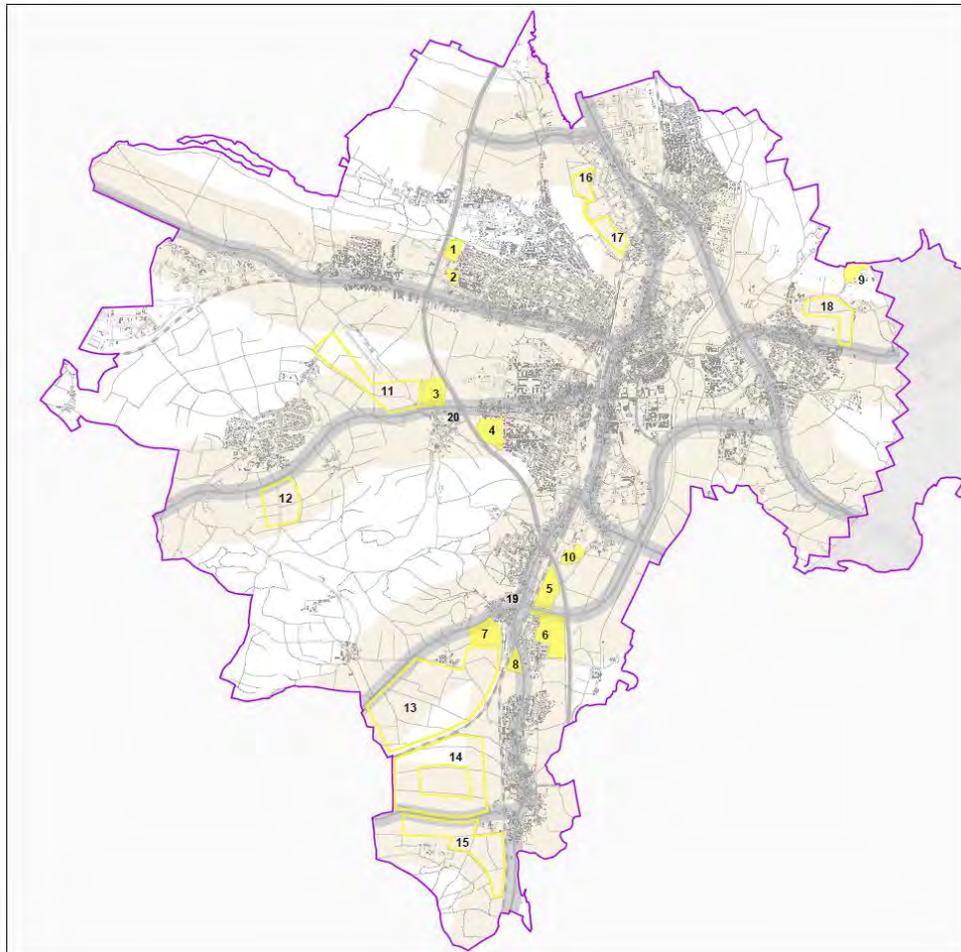


Waldfunktionen gem.
Wald funktionsplan; Quelle:
StMELF 2021; Team 4 2022

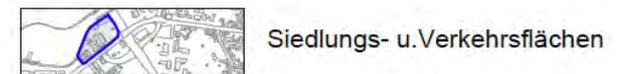
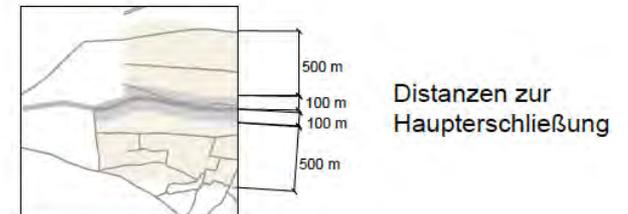
Exkurs – Ertragsfähigkeit der Böden



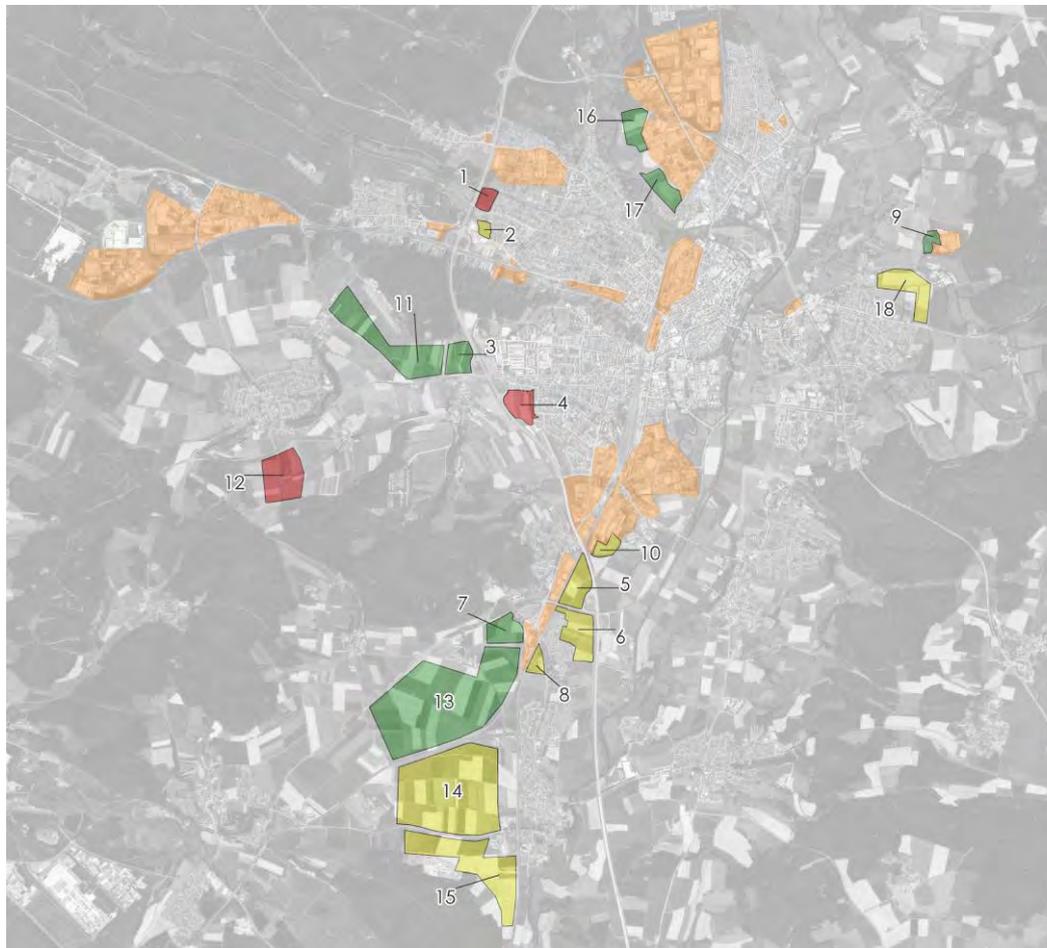
Restriktionsanalyse - Ergebnis



- 6** Flächensteckbrief vorhanden (2018)
- 13** Flächensteckbrief erforderlich (2022)



Flächensteckbriefe – Städtebauliche Bewertung



isr INSTITUT FÜR STADT- UND
REGIONALMANAGEMENT

Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete

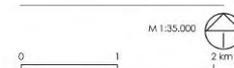
Geprüfte Neuausweisungsflächen
mit Bewertung der Eignung

Gute Eignung

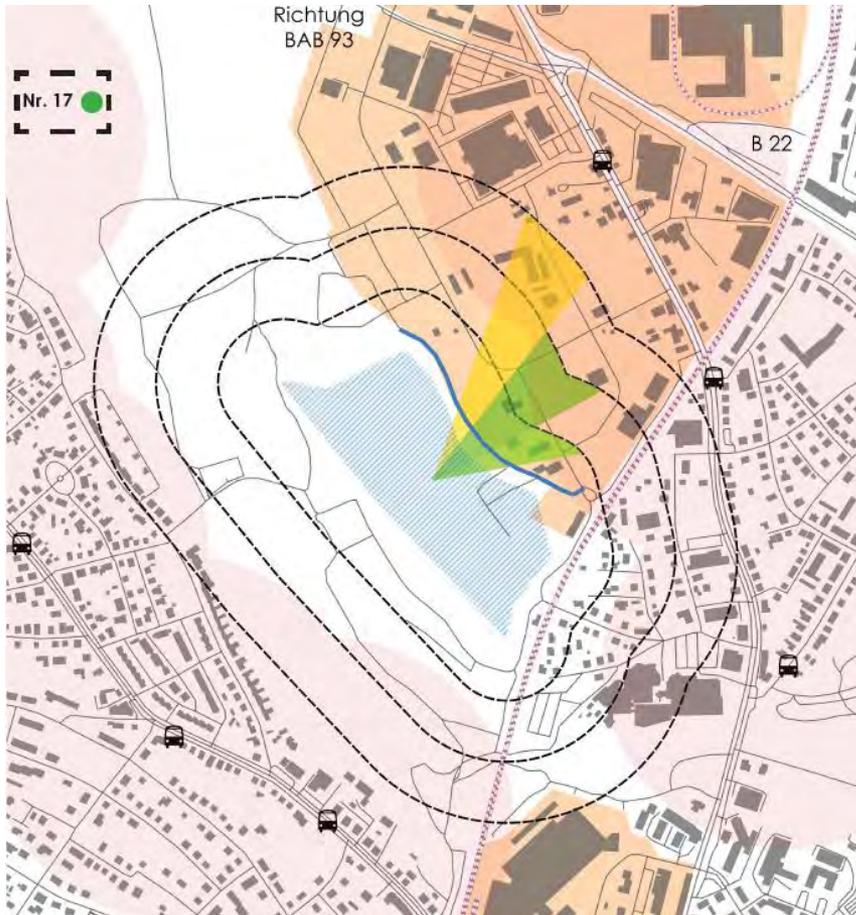
Mittlere Eignung

Schlechte Eignung

Weiden i.d.OPf.
Datengrundlagen: DOP 80, BvV
Stand: 31.08.2021



Flächensteckbriefe – Beispiel



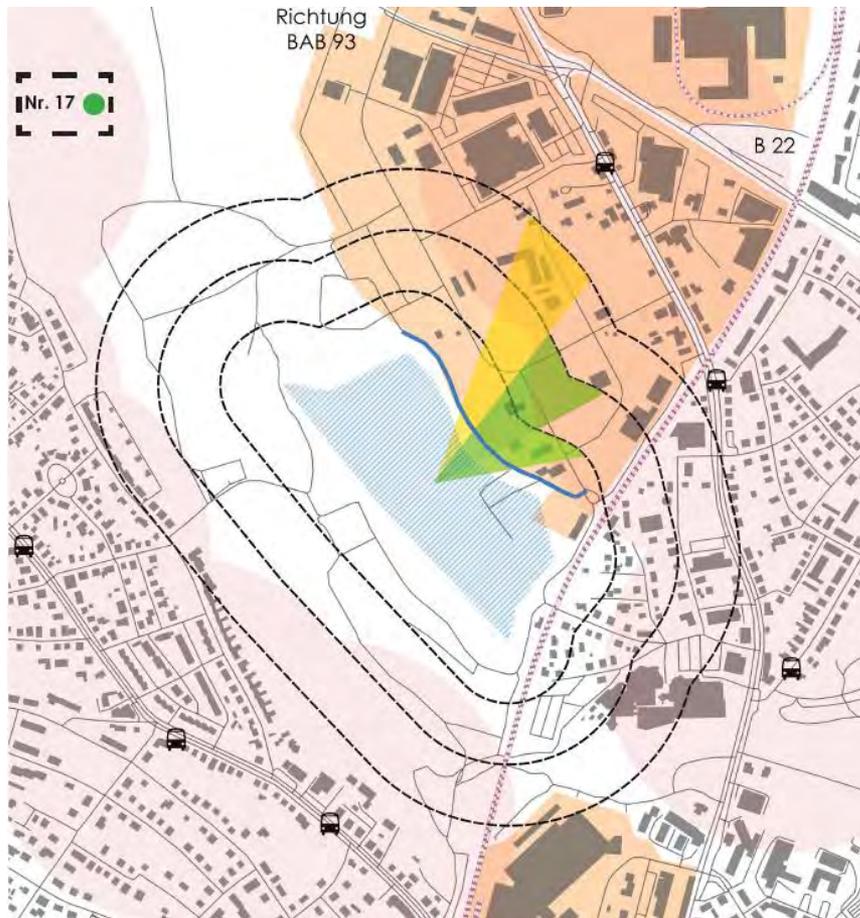
Analysekriterien

- Lage & Erschließung (MIV/ÖPNV)
- Aktuelle Nutzung & Flächeneigenschaften
- Topographie
- Immissionskonflikte (Nutzungskonflikte)

→ Gutachterliche
Bewertung & Empfehlung
hinsichtlich der Eignung für
GI, GE, GEe, MI

Quellen: ISR 2021

Flächensteckbriefe – Beispiel



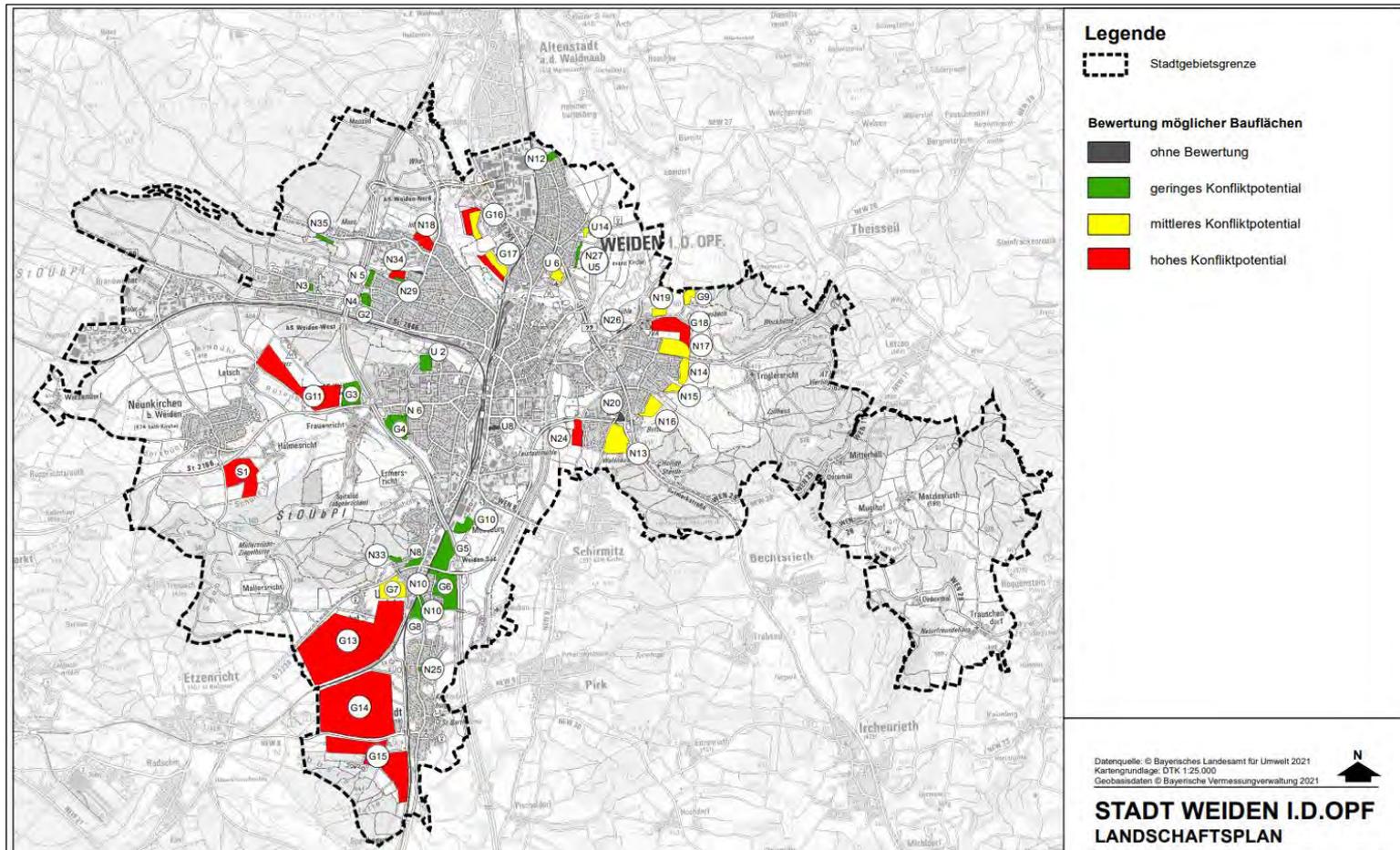
- Mangelnde Anbindung ÖPNV
- östlicher Teil des Geländes befindet sich in geographischer Nähe zu einem Mischgebiet



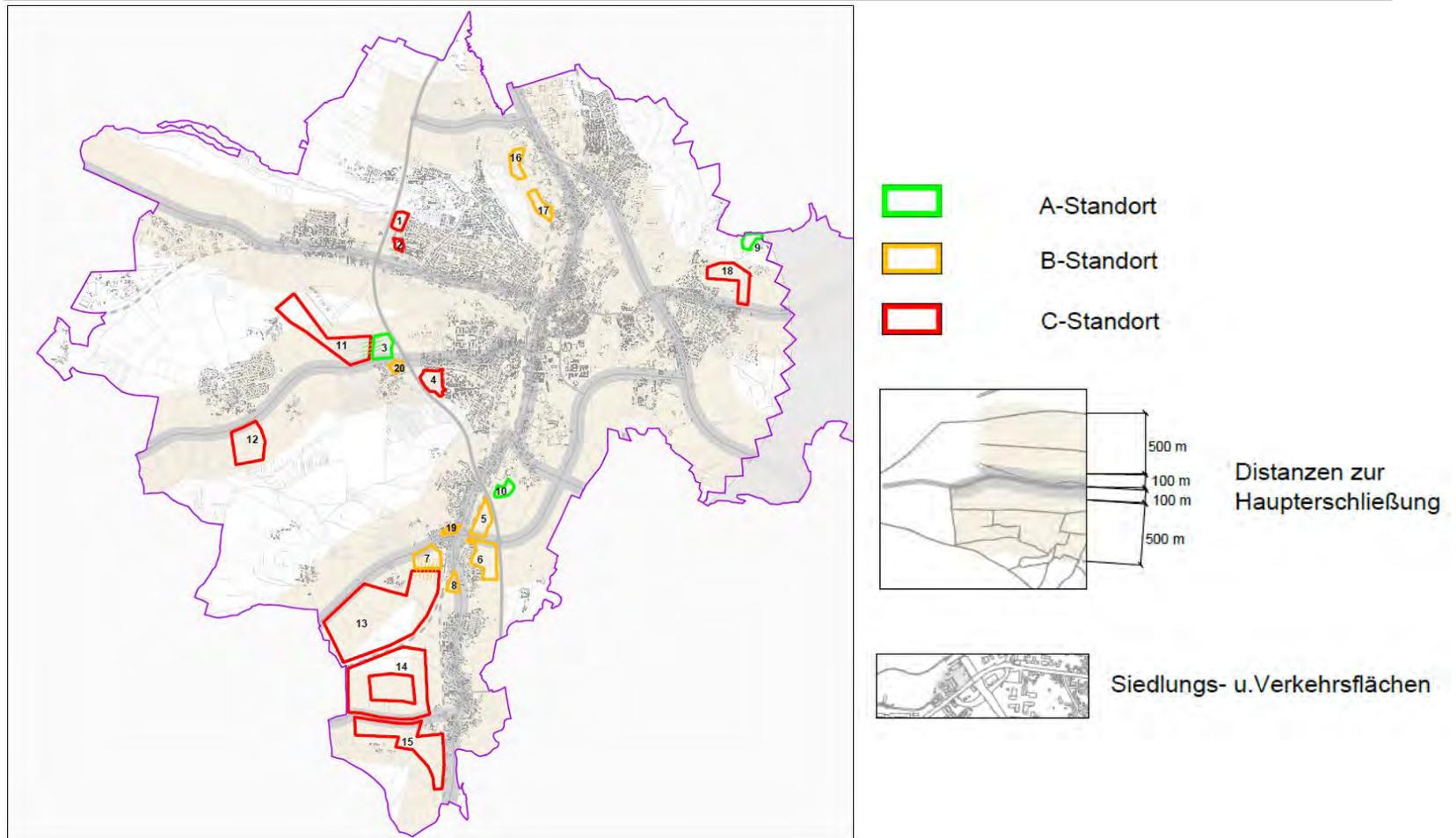
- Anschluss an bestehende Gewerbeflächen
- verkehrstechnisch günstig gelegen Nahe der Albert-Einstein-Straße
- Hangneigung unter 3%.

Quellen: ISR 2021

Flächensteckbriefe – Landschaftsplanerische Bewertung



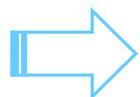
Flächensteckbriefe - Zusammenführung



Handlungsrahmen für die künftige Gewerbeflächen- entwicklung

MCB-Analyse (Mängel, Chancen, Bindungen)

| Kriterium | | Mängel | Chancen | Bindungen |
|------------------|--------------------|--|--|--|
| Standortfaktoren | Arbeitsplätze | Fachkräftemangel in allen Branchen | Positives Wanderungsgeschehen in den letzten Jahren | Zunehmende Überalterung der örtlichen Gesellschaft |
| | Wirtschaftscluster | Oft geringer Bekanntheitsgrad innovativer und erfolgreicher Unternehmen | Innovative kleine und mittlere Unternehmen in Produktion, Handel und Dienstleistungen | Aktuell starke Orientierung auf den Sektor Dienstleistung |
| | Kosten/Preise | Steigendes Preisniveau von Gewerbeflächen: Durchschnittliche Bodenrichtwertsteigerung 2018-2020 liegt bei 15,6 % | Gewerbesteuerniveau unter dem bayrischen Durchschnitt der Hebesätze bei kreisfreien Städten Gewerbesteuer 380 € (Durchschnitt 400,36€) | Gefahr der Abwanderung von Unternehmen in das Umland aufgrund von günstigeren Bodenpreisen |
| ... | ... | ... | ... | ... |



Ableitung von Leitbild und Zielvorschlägen

Leitbild

Der Wirtschaftsstandort Weiden sichert seine **zentrale Bedeutung als Handels- und Dienstleistungszentrum** innerhalb der nördlichen Oberpfalz mit einem exzellenten Angebot an Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten. Weiden kann als **attraktiver Lebens-, Wohn-, und Arbeitsstandort** den Zuzug von gut ausgebildeten Arbeitskräften sowie deren Verbleib am Standort sichern. OTH, Europaberufsschule sowie zahlreiche weitere Bildungsstandorte sorgen für die Ausbildung und Bindung von Fachkräften sowie für einen erfolgreichen **Wissenstransfer** zwischen dem **Bildungssektor** und der **regionalen Wirtschaft**.

Leitbild

Durch ein **aktives Flächenmanagement**, eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik und die Kooperation von öffentlichen Stellen, Verbänden und Unternehmen, ist Weiden attraktiv für den Zuzug von Unternehmen und Start-Ups aus verschiedenen Branchen (**Branchenmix**): Die vorhandenen Stärken des Wirtschaftsstandorts Weiden im Bereich **Handel, Gastronomie und Dienstleistung** werden weiter gefördert. Zusätzliche Schwerpunkte sollen durch den Ausbau der zukunftssträchtigen Branchen **Information & Kommunikation** sowie **Gesundheitswesen und Medizintechnik** geschaffen werden. Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie das Handwerk werden bedarfsgerecht erweitert.

Leitbild

Die wirtschaftliche Entwicklung findet vorrangig in integrierten urbanen Standorten und **innerhalb der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete** statt. Die Erschließung neuer Gewerbeflächen erfolgt **bedarfsgerecht** und unter besondere Berücksichtigung eines **ressourcenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft**. Der Fokus wird auf einer **nachhaltigen Ausgestaltung der Gewerbegebiete** liegen – im Städtebau, in der Produktion sowie in der verkehrlichen Abwicklung und Anbindung.

Ziele: Wirtschaftsstandort

Thema 1: Wirtschaftsstandort

- Sicherung eines leistungsfähigen und wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandorts Weidens
- Förderung des Wirtschaftsstandorts als integrierten Ansatz und Einbettung in eine gesamtstädtische Entwicklungskulisse
- Stärkung einer eigenständigen, nachhaltigen Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitskräfteangebot.
- Angestrebter Branchenmix:
 - Handel, Gastronomie und Dienstleistungen bleiben Schwerpunktbranchen
 - Neue Schwerpunkte bei der Entwicklung im Bereich Industrie 4.0 (Information und Kommunikation) sowie Medizin und Medizintechnik
 - Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie des Handwerks
- Sicherstellung eines attraktiven Wohnraumangebots für Beschäftigte
- Fortführung der Kommunikation und Vernetzung mit den benachbarten Landkreisen zur regionalen Wirtschaftsförderung

Ziele: Gewerbegebiete

Thema 2: Gewerbegebiete

- Aktive Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungspolitik mit engem Kontakt zu Grundstückseigentümern und Betrieben
- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben
- Sparsamer Umgang mit Flächen durch Nachverdichtung, Qualifizierung und Aktivierung von bestehenden Flächenpotentialen
- Flächenmonitoring mit regelmäßiger Erfassung von Leerständen, Baulücken und untergenutzten Flächen
- Bedarfsgerechte Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen unter der Prämisse eines ressourcenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft
- Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Gewerbegebietsentwicklung
- Clusterbildung innerhalb der Gewerbegebiete

Ziele: Infrastruktur und Verkehr

Thema 3: Infrastruktur und Verkehr

- Überwindung der Bahnbarriere zwischen Ost- und Weststadtteilen
- Ausbau attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen zu den Gewerbegebieten
- Nachhaltige Mobilität
 - Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zu den Gewerbegebieten (insbesondere Moosbürg, Mitte, Nord und Am Forst)
 - Etablierung von Elektroadeinfrastruktur und von Sharing-Angeboten in den Gewerbegebieten.
 - Ausbau attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen zu den Gewerbegebieten
- Sicherstellung einer sehr schnellen und sicheren Internetverbindung als zentraler Standortfaktor

Ziele: Städtebau

Thema 4: Städtebau

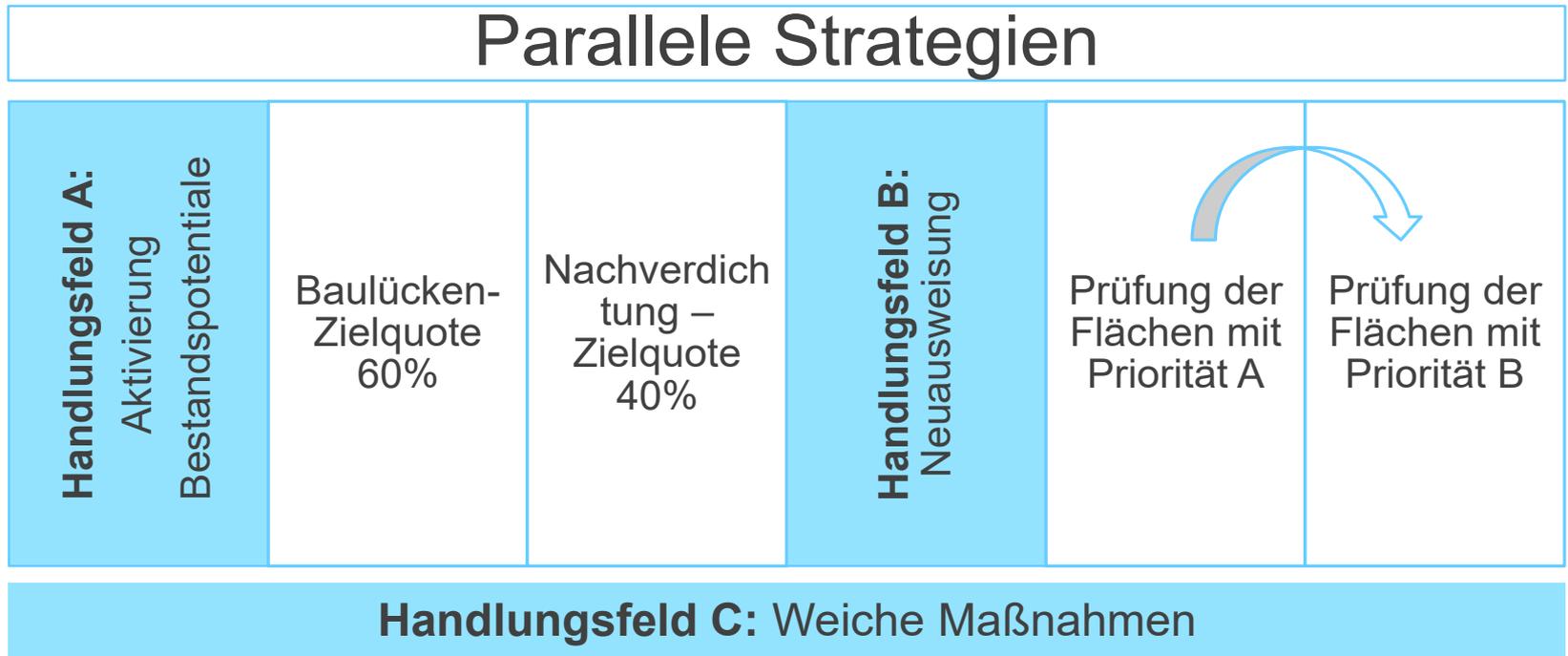
- Schaffung städtebaulich attraktiver Gewerbegebiete
 - Anspruchsvolle Architektur
 - Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
 - Harmonische Einbettung in die gesamtstädtische Entwicklung
- Projekte mit Leuchtturm- bzw. Modellcharakter

Ziele: Umwelt

Thema 5: Umwelt

- Effiziente Nutzung der bestehenden Gewerbegebiete durch Nutzung vorhandener Flächenpotentiale, verdichtetes Bauen und Aufstockung bestehender Gebäude (im Rahmen der technischen Möglichkeiten).
- Ansiedelung nachhaltiger Ökonomiezweige sowie von Projekten in Unternehmen im Kontext der Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz
- Ausbau der Nutzung regenerativer Quellen zur Energieversorgung
- Entsiegelung von Flächen (z.B. Parken-/ und Betriebsflächen) und Ersatz durch wasserdurchlässige Beläge
- Stärkere Durchgrünung der Gewerbegebiete z.B. durch Schaffung zusätzlicher Begrünung im Straßenraum sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Sukzessive Aufarbeitung der Altlastenthematik in den Bestandsgebieten
- Nachhaltige (Ökologisch, ökonomisch, sozial) Entwicklung & Planung der Gewerbegebiete, z.B. hinsichtlich eines naturnahen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser

Flächenentwicklungskonzept



Flächenentwicklungskonzept

Handlungsfeld A:
Aktivierung
Bestandspotentiale

Baulücken-
Zielquote
60%

Nachverdichtung-
Zielquote 40%

Wichtigste Maßnahmen:

- Bereitstellung ausreichender finanzieller Mittel zur Wiedernutzbarmachung von mit Altlasten belasteten Flächen mit Nutzung staatlicher Fördermöglichkeiten.
- Gezielte und regelmäßige Ansprache von Grundstückseigentümern, deren Gewerbeflächen nicht bebaut sind.
- Prüfung der Aktualität der vorhandenen Bebauungspläne sowie Änderung von Bebauungsplänen mit veralteten Festsetzungen und zur Ermöglichung einer Nachverdichtung (Anpassung von GRZ, GFZ bzw. der Baugrenzen).
- Prüfung der Anwendung weiterer Maßnahmen zur Aktivierung von Bestandsflächen, wenn langfristig keine Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gegeben ist: Rücknahme von Baurechten, Anwendung eines Baugebots gem. § 176 BauGB

Flächenentwicklungskonzept

Handlungsfeld B:
Ausweisung neuer
Gewerbeflächen

Prüfung von
Flächen mit
Priorität A

Prüfung von
Flächen mit
Priorität B

Wichtigste Maßnahmen:

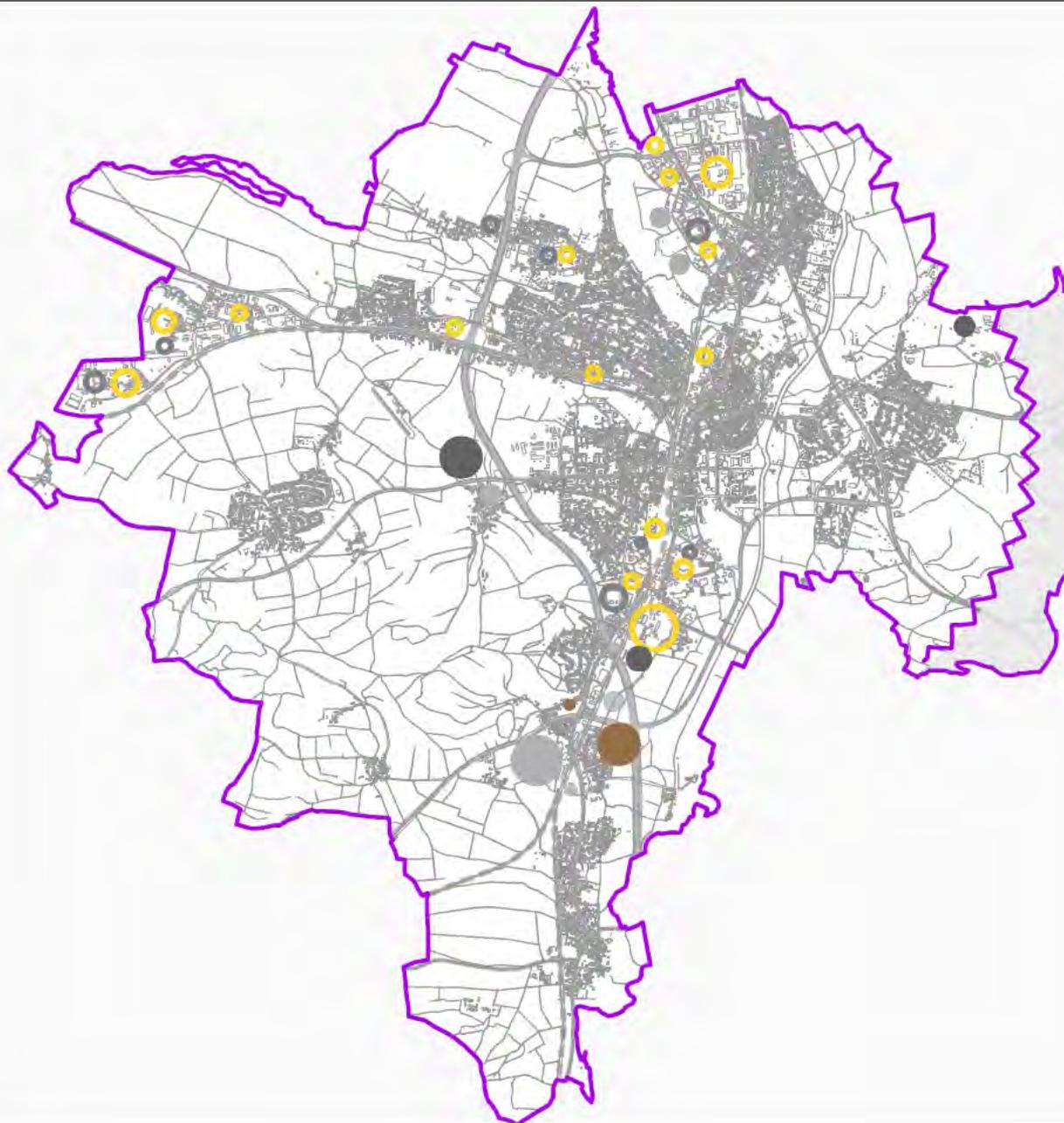
- Fortführung von Gesprächen mit Grundstückseigentümern der A- und B-Standorte mit dem Ziel der vertraglichen Sicherung einer Entwicklungsbereitschaft oder eines Flächenerwerbs.
- Erstellung weiterer Gutachten zur Prüfung der Geeignetheit der Flächen: Machbarkeit der Anbindung der Standorte Nr. 5 und Nr. 6 an die St2238 bzw. an das Autobahnkreuz Weiden-Süd, Prüfen einer Vereinbarkeit einer GE-Entwicklung mit dem Trinkwasserbrunnen auf Standort Nr. 7.
- Etablierung einer festen Arbeitsgruppe zur Gewerbegebietsentwicklung
- Verbindung einer neuen Gewerbegebietsentwicklung mit einer Bauverpflichtung.

Flächenentwicklungskonzept

Handlungsfeld C: Weiche Maßnahmen

Wichtigste Maßnahmen:

- Einbindung in eine gesamtstädtische Konzeption ISEK und in die laufende Gesamtfortschreibung des FNPs;
- Intensivierung der Bemühungen zur Schaffung von neuem und auch bezahlbarem Wohnraum als wichtiger weicher Standortfaktor;
- Ausbau der Wirtschaftsförderung als zentrale Schnittstelle für standortbezogenes Gewerbeflächenmanagement und Netzwerkbildung– koordinierender fester Ansprechpartner als wichtiger Erfolgsfaktor;
- Ausbau der Stadt Umland Kooperationen zur Gewerbegebietsentwicklung: verwaltungsinternen Projektgruppe unter Einbeziehung der Politik mit klarer Organisation und Transparenz sowie die Entwicklung eines Fahrplans.



 Grenze des Untersuchungsgebiets (ohne Weiden-Land)

 Siedlungsflächen (Gebäude)

 Verkehrserschließung
 B-/ Staatsstr. Bahn

 Aktivierung Bestandspotenziale - Baulücken (Zielquote 60%)

 Aktivierung Bestandspotenziale - bedeutende Nachverdichtungsflächen / unternutzte Bereiche (Zielquote 40 %)

 Potenzialfläche Neuausweisung GE mit der Priorität A

 Potenzialfläche Neuausweisung GE mit der Priorität B

 Potenzialfläche Neuausweisung MI mit der Priorität B

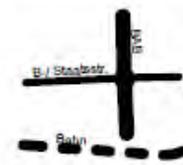
Karte 15

Flächenentwicklungskonzept



 Grenze des Untersuchungsgebiets (ohne Weiden-Land)

 Siedlungsflächen (Gebäude)

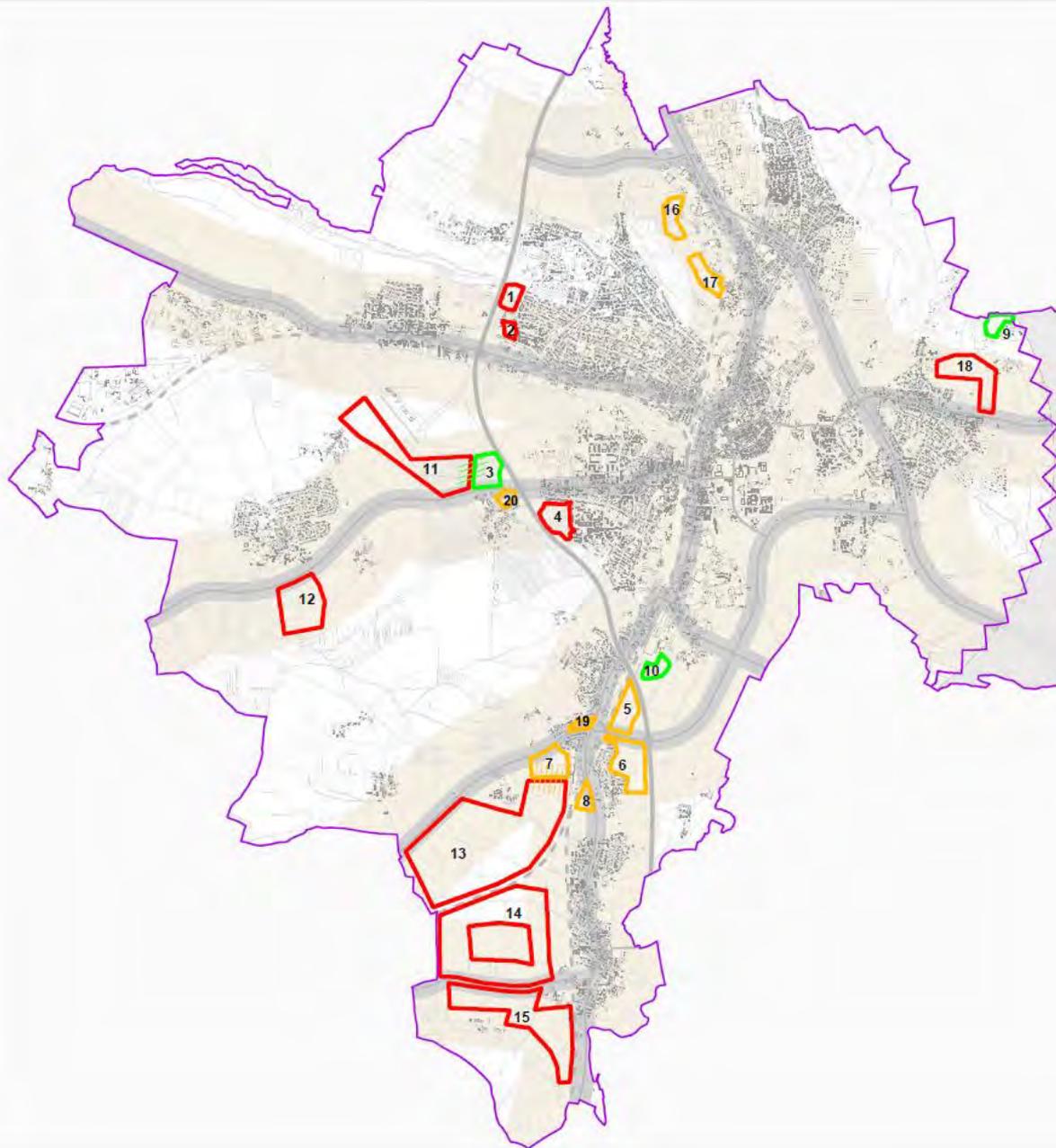
 Verkehrserschließung

 Potenzialstandort Forschung und Entwicklung
- Denkwelt

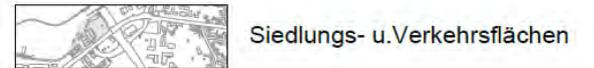
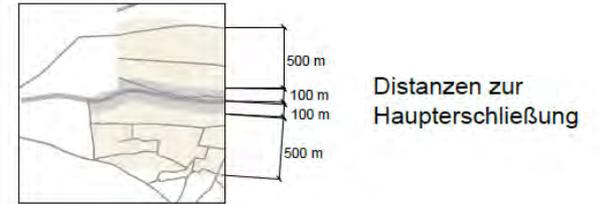
 Potenzialstandort Hochschul-Erweiterung oder Neubau Europa-Berufsschule
- ehemaliger Volksfestplatz

Karte 16

Flächenpotenziale mit Bezug zur Gewerbeflächenentwicklung



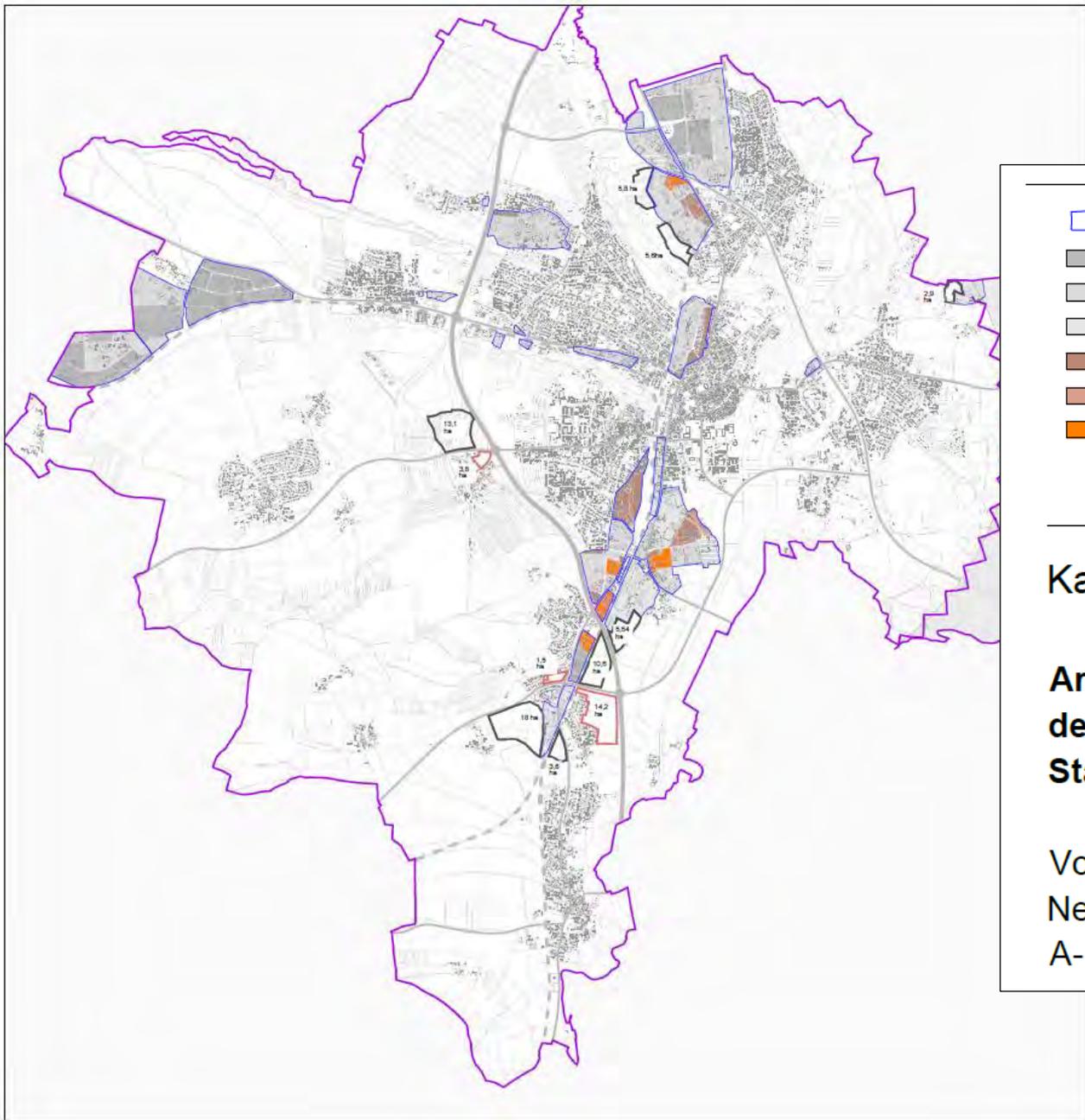
- A-Standort
- B-Standort
- C-Standort

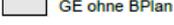


Karte 13

**Untersuchungsräume
Gewerbeflächen**

A-B-C Standorte

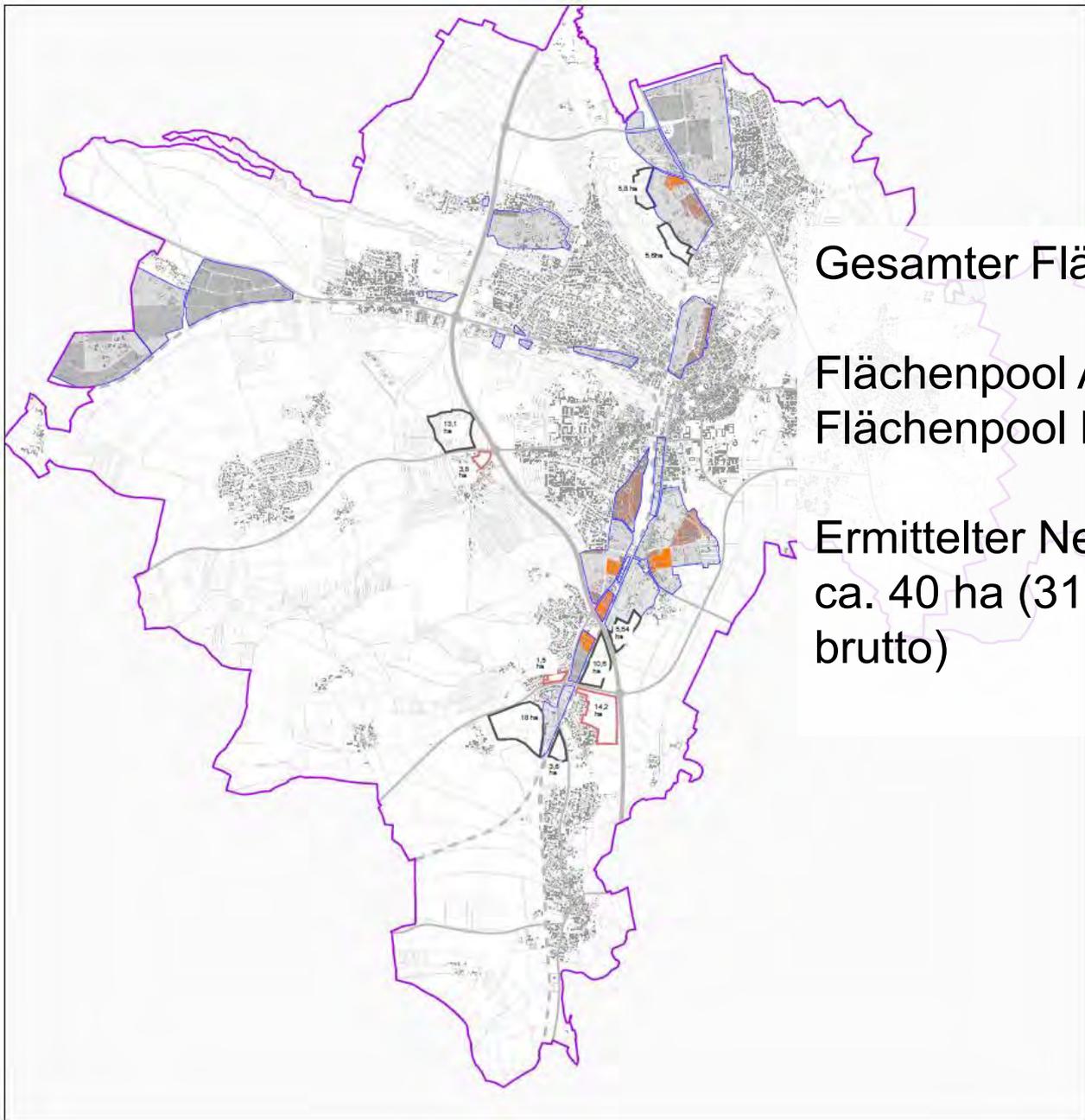


-  untersuchter Bereich
-  GI
-  GE
-  GE ohne BPlan
-  MI
-  MD
-  SO
-  1 ha GE- Neuweisungen
-  MI - Neuweisungen

Karte 14

**Art der baulichen Nutzung
der gewerblich genutzten
Standorte**

Vorschlag über weiterzuverfolgende
Neuweisungenstandorte:
A- und B- Flächen aus Karte 13



Gesamter Flächenpool: 74,89 ha

Flächenpool A-Standorte: 21,54 ha

Flächenpool B-Standorte: 53,35 ha

Ermittelter Neuausweisungsbedarf:
ca. 40 ha (31,56 ha bis 42,7 ha
brutto)

Abschluss

Ausblick

- 
- Einarbeitung der Ergebnisse in die laufende Gesamtfortschreibung des FNP

- Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung (Erörterungsveranstaltung zum FNP)

- Weitere Schritte gemäß Maßnahmenkonzeption des GEK

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Diskussion/ Meinungen/ Rückfragen?

Kontakt:

- Stadtplanungsamt: Frau Janota | 81-6101 | jana.janota@weiden.de
- Stadtplanungsamt: Frau Stelzl | 81-6106 | marion.stelzl@weiden.de

Quellenverzeichnis

Abbildungen

- Landratsamt Neustadt an der Waldnaab 2022: Direktvermarkter Nordoberpfalz, <<https://www.nordoberpfalz.de/>>.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern 2021: Immobilienmarkt-bericht Bayern 2021 – Zwischenbericht: <http://www.gutachterausschuesse-bayern.de/fileadmin/user_upload/Immobilienmarktberichte/2021_IMB_BY_CORONA.pdf>.
- Ostbayerische Technische Hochschule (OTH) Amberg-Weiden 2022: Digitale Gründerinitiative Oberpfalz (DGO), <<https://www.oth-aw.de/forschen-und-kooperieren/partner-netzwerke/digitale-gruenderinitiative-oberpfalz-dgo/>>.
- Stadt Weiden in der Oberpfalz 2022: Wirtschaftsförderung, <<https://www.weiden.de/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung/partner-der-wirtschaft>>.
- Wirtschaftsförderung TIR, NEW, WEN; Bezirk Oberpfalz; Digitale Gründerinitiative Oberpfalz 2022: Digitale Nordoberpfalz, <<https://www.nordoberpfalz.eu/>>.
- Wikimedia Foundation Inc. 2022: Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden, <https://de.wikipedia.org/wiki/Ostbayerische_Technische_Hochschule_Amberg-Weiden#/media/Datei:Hochschule_Amberg-Weiden_Logo_2013.svg>.