



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# **Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Bamberg unter besonderer Berücksichtigung der Konversion**

**erste Ergebnisse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den  
Bereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee**

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



**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. Donato Acocella

Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, 10.11.2015



## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN BAMBERG ZWISCHEN 2007 UND 2013</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>GESAMTBETRACHTUNG</b>	<b>5</b>
3.1.1	Verarbeitendes Gewerbe	9
3.1.2	Baugewerbe	10
3.1.3	Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	11
3.1.4	Verkehr und Lagerei	12
3.1.5	Information und Kommunikation	12
3.1.6	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	14
3.1.7	Sonstige Dienstleistungen	15
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG</b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG</b>	<b>17</b>
4.1.1	Methodik	17
4.1.2	Modellrechnung nach TBS-GIFPRO für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Bamberg	20
<b>4.2</b>	<b>UNTERNEHMENSBEFRAGUNG</b>	<b>23</b>
<b>4.3</b>	<b>FLÄCHENNACHFRAGEN UND VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN IN BAMBERG</b>	<b>29</b>
4.3.1	Flächenanfragen	29
4.3.2	Vergabe von Gewerbeflächen	32
<b>4.4</b>	<b>BEDARF AN GEWERBLICHEN FLÄCHEN IN BAMBERG BIS 2025 - ERGEBNIS</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>ANGEBOTSANALYSE</b>	<b>36</b>
<b>5.1</b>	<b>ANGEBOT AN POTENZIELLEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUANTITATIVER ASPEKT</b>	<b>36</b>
<b>5.2</b>	<b>ANGEBOT AN POTENZIELLEN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUALITATIVER ASPEKT</b>	<b>38</b>
<b>5.3</b>	<b>FLÄCHENANGEBOT IN BAMBERG INKLUSIVE FLÄCHENFREISETZUNGEN</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>VERGLEICH VON ANGEBOT UND NACHFRAGE</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>FAZIT</b>	<b>52</b>



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

<b>Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Bamberg und im Freistaat Bayern 2014 .....</b>	<b>5</b>
<b>Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Bamberg und benachbarte Städte 2014.....</b>	<b>6</b>
<b>Abb. 3: Wirtschaftsstruktur Bamberg 2008 und 2014 .....</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 4: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft in Bamberg, im Freistaat Byern und in benachbarten Städten 2003 bis 2014 .....</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung in der Gesamtwirtschaft in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 .....</b>	<b>8</b>
<b>Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung im verarbeitenden Gewerbe in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 .....</b>	<b>9</b>
<b>Abb. 7: Beschäftigungsentwicklung im Baugewerbe in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 .....</b>	<b>10</b>
<b>Abb. 8: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014.....</b>	<b>11</b>
<b>Abb. 9: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Verkehr und Lagerei in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 .....</b>	<b>12</b>
<b>Abb. 10: Beschäftigungsentwicklung im Bereich Information und Kommunikation in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 ...</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 11: Beschäftigungsentwicklung im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014.....</b>	<b>14</b>
<b>Abb. 12: Beschäftigungsentwicklung im Bereich der sonstigen Dienstleistungen in Bamberg, im Freistaat Bayern und in benachbarten Städten 2008 bis 2014 ...</b>	<b>15</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO.....	20
Tab. 2: Mobile Beschäftigte nach TBS-GIFPRO.....	21
Tab. 3: Beschäftigtenentwicklung bis gemäß Trendfortschreibung nach TBS-GIFPRO	21
Tab. 4: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2025 nach TBS-GIFPRO .....	22
Tab. 5: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO (Nettobauflächen).....	22
Tab. 6: Unternehmensbefragung - Unternehmen nach Branchen.....	23
Tab. 7: Unternehmensbefragung - Flächenbedarf in Bamberg .....	24
Tab. 8: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke.....	25
Tab. 9: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (alle Angaben) .....	25
Tab. 10: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche) .....	26
Tab. 11: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke.....	26
Tab. 12: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen.....	27
Tab. 13: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche).....	27
Tab. 14: Anfragen nach Gewerbeflächen .....	29
Tab. 15: Anfragen nach Gewerbeflächen - nur gewerbeflächenrelevante Betriebe .....	30
Tab. 16: Anfragen nach Gewerbeflächen - nachgefragte Flächengrößen (gewerbeflächenrelevante Betriebe).....	31
Tab. 17: Erfolgreiche An-/ Umsiedlungen .....	33
Tab. 18: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien .....	34
Tab. 19: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und Gebietskategorien (Nettobauland in ha; gerundete Werte) .....	35
Tab. 20: Angebot an gewerblichen Flächen in Bamberg unter Berücksichtigung der Verfüg- und Realisierbarkeit .....	37
Tab. 21: Eignung der potenziellen gewerblichen Bauflächen für bestimmte Nachfragerkategorien (Flächenangaben in ha) - Übersicht.....	48
Tab. 22: Vergleich von Flächenangebot und -bedarf nach Gebietskategorien.....	50





## 1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

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

Vor diesem Hintergrund lässt die Stadt Bamberg derzeit ein Gewerbeflächenkonzept erstellen, das (u.a.) fundierte Aussagen zur gesamtstädtischen Gewerbeflächensituation enthält, zumal die Gewerbeflächenpotenziale der Stadt Bamberg - von Potenzialen o.g. Konversionsfläche abgesehen - nach eigener Angabe ausgereizt seien.

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

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

Eine derartige Flächenpolitik benötigt eine möglichst genaue Kenntnis über den voraussichtlichen Umfang und die voraussichtliche Struktur der gewerblichen Flä-



chennachfrage innerhalb eines definierten Zeitraumes. Sie muss sich also bemühen, die zu erwartende Flächennachfrage nach Quantität und Qualität möglichst genau einzuschätzen. Zudem erfordert sie eine genaue Kenntnis des Flächenangebotes, d.h. aller gewerblich nutzbaren Flächen, ihrer Nutzbarkeit bzw. Nutzungsbeschränkungen sowie ihrer qualitativen Vor- und Nachteile, um

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

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

Im vorliegenden Kurzbericht werden im Hinblick auf das laufende Bebauungsplanverfahren für den Bereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee, der sich über mehr als 200 Hektar erstreckt, folgende Aspekte dargestellt:

- Die Wirtschaftsstruktur in Bamberg anhand der nach Wirtschaftszweigen differenzierten Daten zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadt Bamberg,
- der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, errechnet anhand von GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) und anhand der Gewerbeflächenvergaben in Bamberg von Mai 2010 bis Mai 2015,
- das Angebot an gewerblichen Bauflächen anhand der seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellten Angaben,
- die Bestandssituation, d.h. die Situation in den wesentlichen gewerblichen Flächen der Stadt Bamberg.



Im Ergebnis wird dargestellt, ob und wenn ja, in welcher Dimension Gewerbeflächen auf dem Bereich der ehemaligen Muna und des Schießplatzes im Hinblick auf den Bedarf an gewerblichen Flächen und ihre Standorteigenschaften sinnvoll zu entwickeln sind. Dabei werden insbesondere die entsprechenden Potenziale und Defizite einer im sogenannten Eingemeindungsgebiet nordwestlich der B 26 gelegenen, bisher nicht genutzten Gewerbefläche von rd. 53 ha, die mit einer Hochwasserproblematik behaftet ist und zudem in einem ökologisch sensiblen Bereich liegt, berücksichtigt.

## 2 LAGE IM RAUM, STRUKTURELLE DATEN

Die Stadt Bamberg ist ein **Oberzentrum** in der Region Oberfranken West. Die **amtliche Bevölkerungszahl** von Bamberg betrug zum Stichtag 31.12.2013 71.167 Einwohner<sup>1</sup>. Die Einwohnerzahl hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und ist gegenüber dem 31.12.2008 um rd. 1.175 Einwohner bzw. 1,7% angestiegen. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl in Bamberg bis zum Jahr 2019 ansteigen; für die Folgejahre ist ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert, wobei jedoch für das Jahr 2030 mit rd. 70.100 Einwohnern ein höherer Wert vorhergesagt wird als in 2010 mit 70.004 Einwohnern bestand.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bamberg betrug zum Stichtag 30.06.2014 50.255 Beschäftigte<sup>2</sup>. Die **Beschäftigungsstruktur- und -entwicklung** in Bamberg ist ausführlich in Kapitel 3 dargestellt.

Die **Arbeitsplatzdichte** beträgt in Bamberg 697 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2013). Der Vergleichswert für den Freistaat Bayern liegt bei 397 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner. Von den im Umkreis liegenden größeren Städten bzw. Großstädten weisen Erlangen und Coburg mit 840 bzw. 810 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohnern höhere Werte auf, während Bayreuth (616 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner), Nürnberg (566 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) und Forchheim (475 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner) eine geringere Arbeitsplatzdichte verzeichnen.

---

<sup>1</sup> Vgl. - auch im Folgenden - Bayerisches Landesamt für Statistik.

<sup>2</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftszweigen der WZ 2008.



Insgesamt betrachtet ist für Bamberg eine deutlich überdurchschnittliche Arbeitsmarktzentralität festzustellen.

Die **Pendlerdaten** zeigen eine Einpendlerquote<sup>3</sup> nach Bamberg von rd. 70%; in etwa identische Werte verzeichnen Coburg, Erlangen und Forchheim, während Bayreuth mit einer Quote von rd. 61% und Nürnberg mit einer Quote von rd. 52% signifikant geringere Werte aufweisen.

Die Auspendlerquote<sup>4</sup> liegt für Bamberg bei rd. 39%. Vergleichbare Werte verzeichnen mit rd. 37% bzw. 36% die Städte Coburg und Erlangen. Forchheim weist mit rd. 63% eine deutlich höhere Auspendlerquote auf, Nürnberg und Erlangen mit rd. 30% bzw. rd. 29% hingegen deutlich geringere Werte.

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

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

---

<sup>3</sup> Einpendlerquote = Relation von sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendlern zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

<sup>4</sup> Auspendlerquote = Relation von sozialversicherungspflichtig beschäftigten Auspendlern zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort

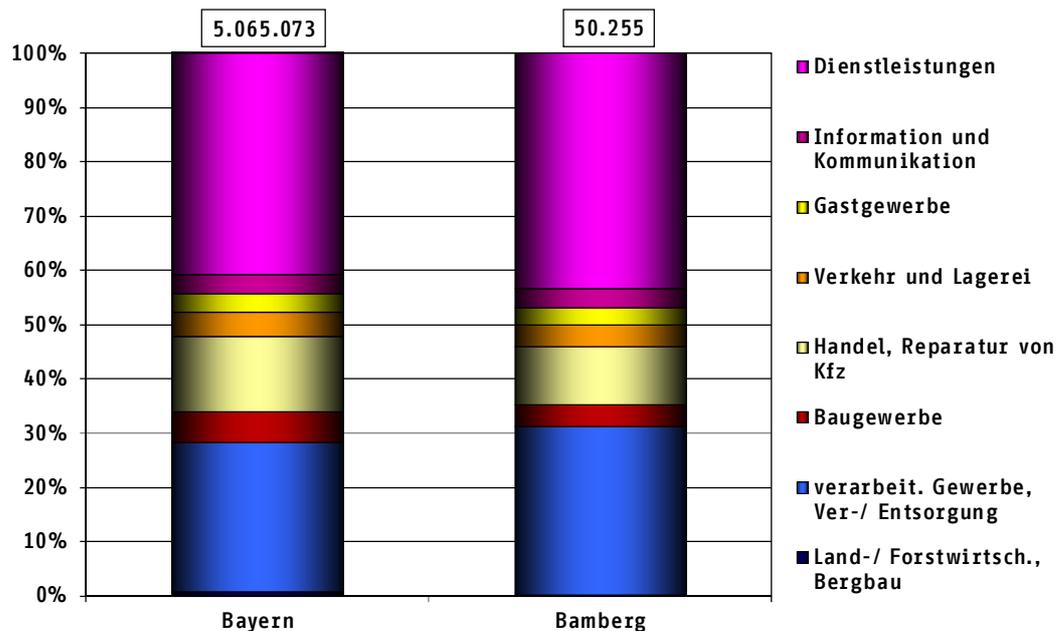
### 3 STRUKTURANALYSE: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN BAMBERG ZWISCHEN 2007 UND 2013

Grundlage der folgenden Analyse bilden die von der Bundesagentur für Arbeit erhobenen Daten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bamberg, in den Vergleichsstädten Bayreuth, Coburg, Erlangen, Forchheim, Nürnberg und Schweinfurt sowie im Freistaat Bayern. Die analysierte Datenreihe umfasst die Jahre 2008 bis 2014; für die Gesamtentwicklung wurde eine Analyse für die Jahre 2003 bis 2014 vorgenommen. Eine entsprechende Zeitreihe für alle Branchen ist nicht möglich, weil die Änderung der Systematik der Wirtschaftszweige im Jahr 2008 (WZ 2008) erhebliche Umgruppierungen in der Zuordnung der Wirtschaftszweige und die Schaffung neuer Hauptgruppen mit sich gebracht hat und die entsprechenden Daten nicht mit den Daten der WZ 2003 kompatibel sind.

#### 3.1 GESAMTBETRACHTUNG

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

Abb. 1: Wirtschaftsstruktur Bamberg und im Freistaat Bayern 2014

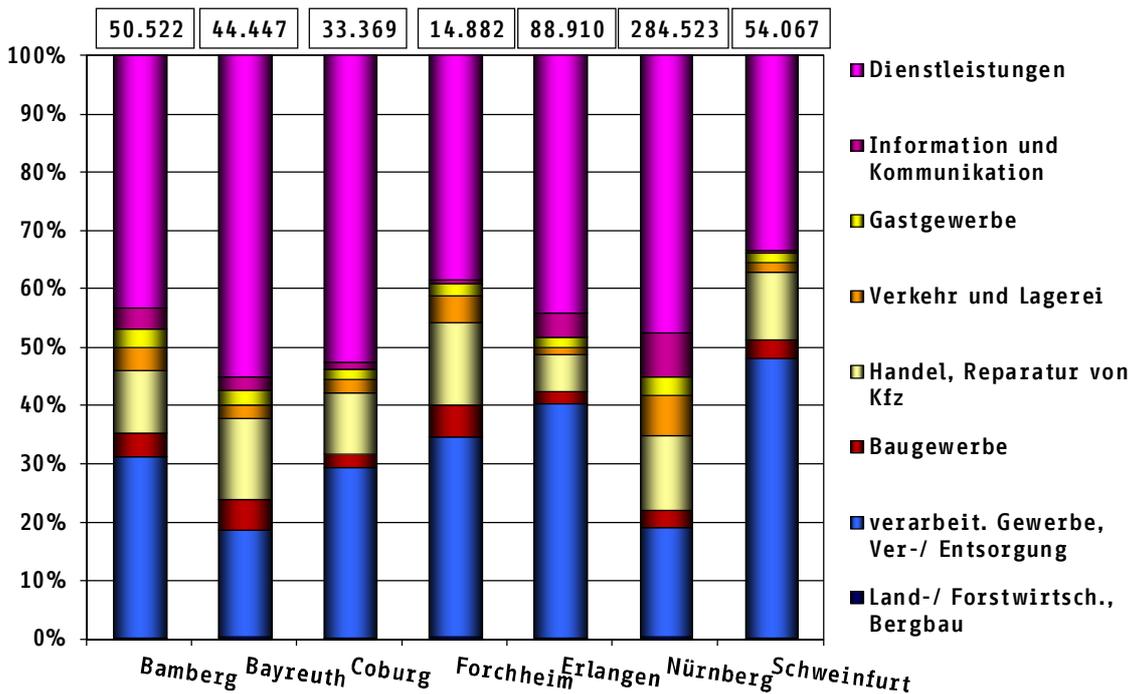


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit



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

Abb. 2: Wirtschaftsstruktur Bamberg und benachbarte Städte 2014



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

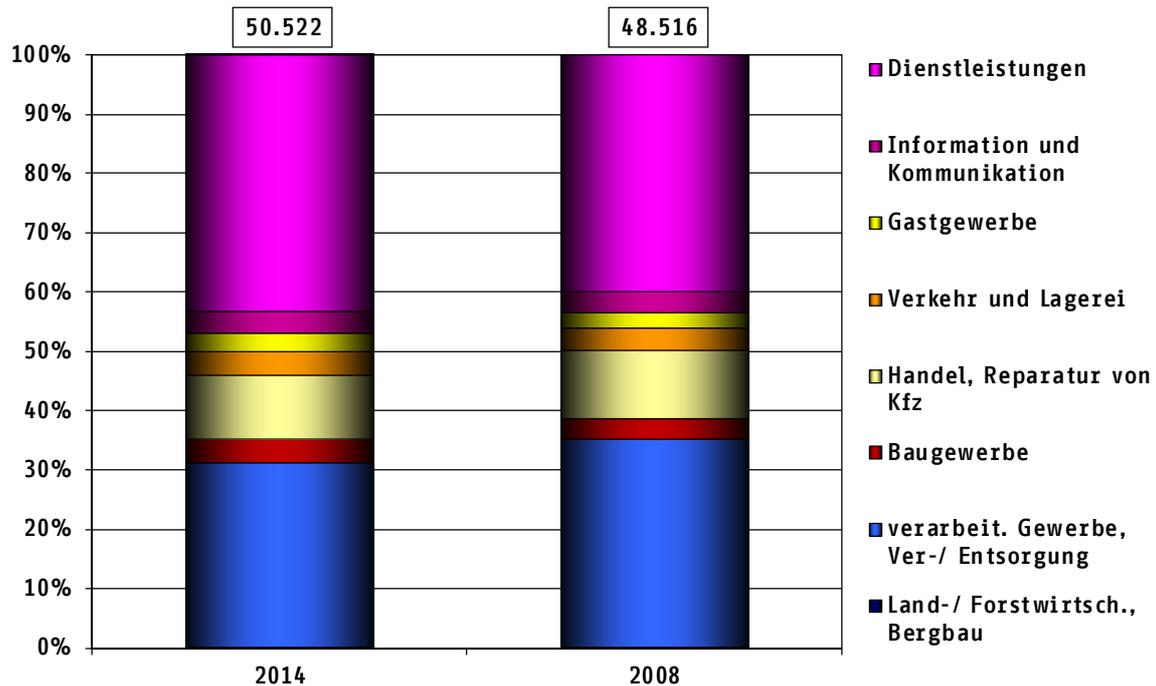
Signifikante Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur von Bamberg sind im Zeitraum 2008 bis 2014 in zwei Bereichen zu konstatieren:

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

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



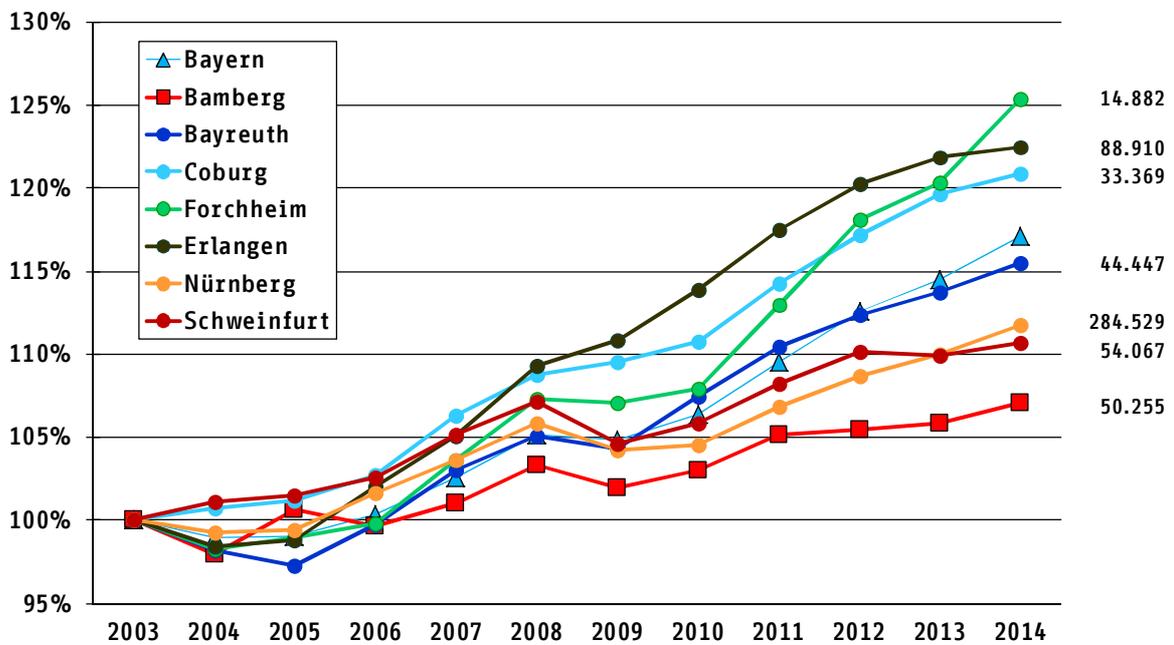
Abb. 3: Wirtschaftsstruktur Bamberg 2008 und 2014



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

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

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



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

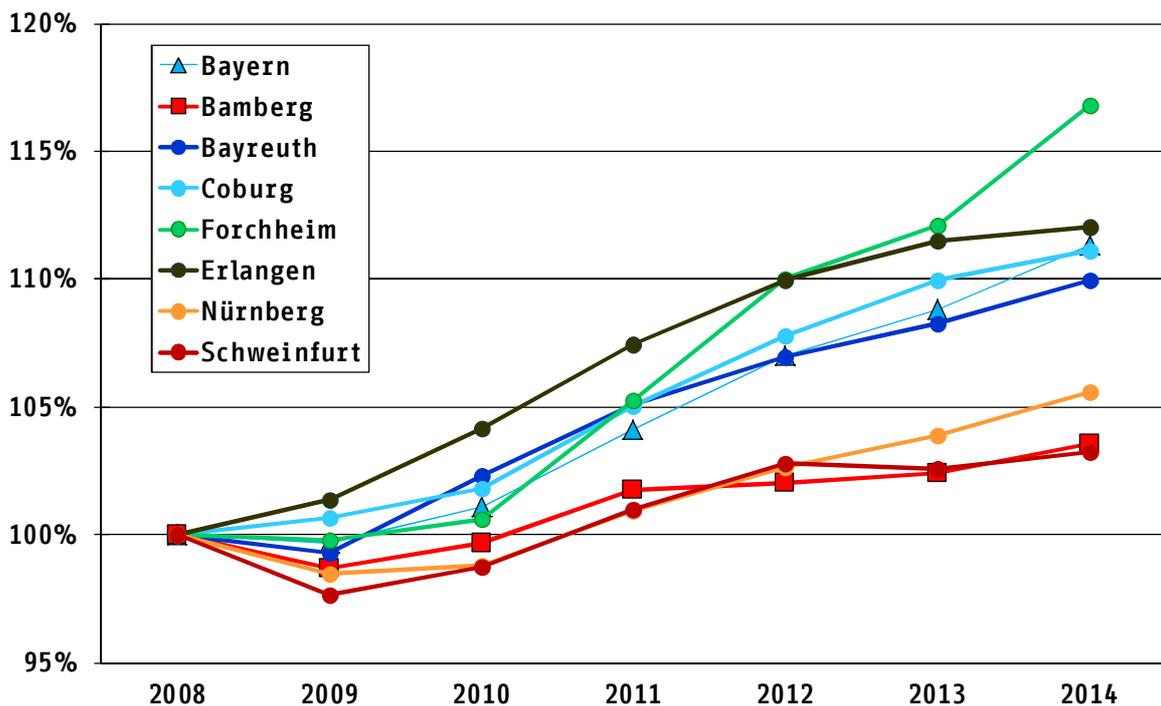
Damit weist Bamberg eine positive Entwicklung auf, die jedoch hinter derjenigen im Freistaat Bayern (+17,1%) wie auch in den benachbarten Vergleichsstädten zurück-



bleibt. Bei den Vergleichsstädten weisen Forchheim und Erlangen überdurchschnittlich hohe Beschäftigungszunahmen auf (+25,4% bzw. +22,5%), während die Steigerungsraten von Schweinfurt und Nürnberg (+10,7% bzw. +11,8%) nur geringfügig über derjenigen von Bamberg liegen.

Auch sofern nur der Zeitraum 2008 bis 2014 betrachtet wird, weist Bamberg im Vergleich zum Freistaat Bayern (+11,3%) und zu den meisten Vergleichsstädten eine unterdurchschnittliche, wenn auch positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (+3,6%) auf. Einen nahezu identischer Wert (+3,2%) liegt für Schweinfurt vor, während Forchheim die höchste relative Zuwachsrate (+16,8%) verzeichnet. Diese unterdurchschnittliche Entwicklung in Bamberg kann auf ein vergleichsweise geringes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen zurückzuführen sein, zumal die seitens der Stadt Bamberg durchschnittlich vergebene Gewerbefläche im Zeitraum Mai 2010 bis Mai 2015 bei jährlich nur rd. 2,5 ha lag (vgl. Kap. 4.3.2).

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



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

Der absolute Beschäftigtenzuwachs in Bamberg von 2008 bis 2014 beträgt 1.739 Beschäftigte. Positive Entwicklungen sind diesbezüglich vor allem für die Bereiche Dienstleistungen (+2.463 Beschäftigte), Gastgewerbe (+417 Beschäftigte) und Baugewerbe (+376 Beschäftigte) zu konstatieren. Eine deutliche negative Entwicklung

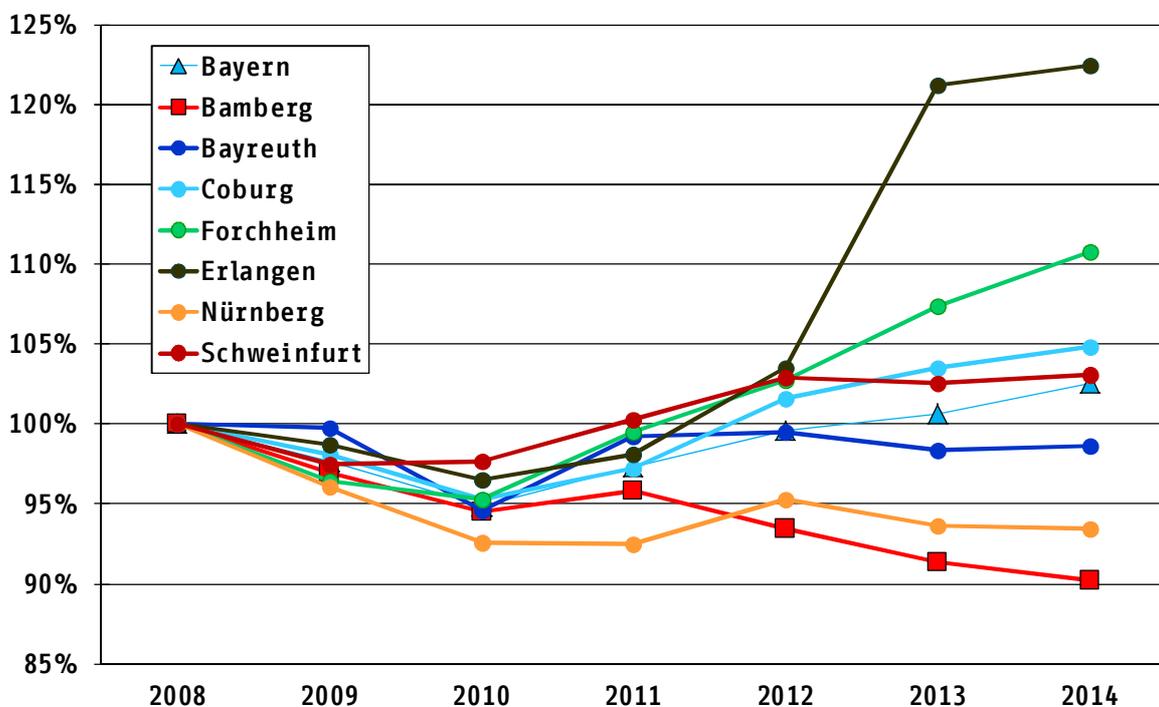
liegt hingegen in Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Ver-/ Entsorgung (-1.375 Beschäftigte) und Handel, Reparatur und Instandhaltung von Kraftfahrzeugen (-267 Beschäftigte) vor.

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

### 3.1.1 Verarbeitendes Gewerbe

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

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



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

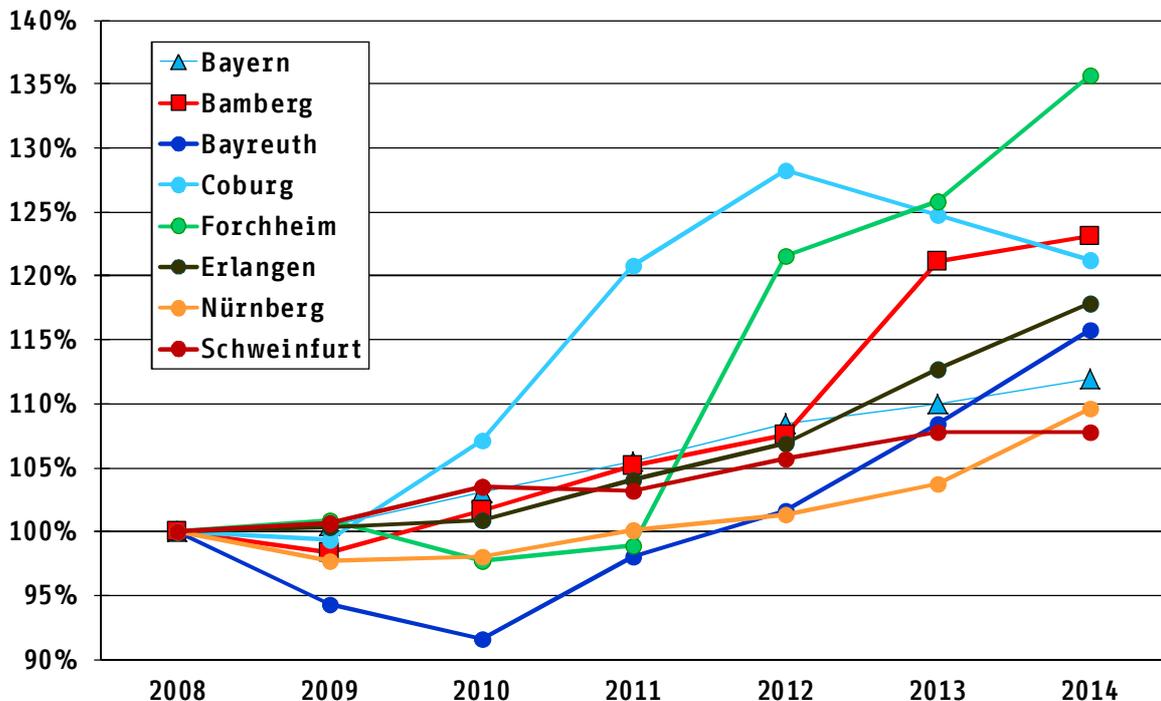


Im Freistaat Bayern und in den meisten Vergleichsstädten ist hingegen nach einer vorübergehenden negativen Entwicklung von 2008 bis 2010 ein i.d.R. anhaltender positiver Trend zu verzeichnen, der die anfänglichen negativen Entwicklungen überkompensiert. Lediglich in Bayreuth und in Nürnberg liegen die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

### 3.1.2 Baugewerbe

Die Beschäftigung im Baugewerbe in Bamberg verlief nach einem vorübergehenden Rückgang 2009 in den Folgejahren stetig positiv, wobei von 2012 auf 2013 ein deutlicher Anstieg der Beschäftigtenzahl zu verzeichnen ist. Durch diesen koppelte sich Bamberg von der Entwicklung im Freistaat Bayern ab. Insgesamt nahm die Beschäftigtenzahl im Zeitraum von 2008 bis 2014 um 376 Beschäftigte bzw. +23,1% zu. Diese Entwicklung liegt deutlich über derjenigen des Freistaates Bayern, in dem die Beschäftigtenzahl im Baugewerbe im gleichen Zeitraum um +8,2% anstieg. Hinsichtlich der ausgewählten Vergleichsstädte ist nur für Forchheim eine noch größere relative Zunahme der Beschäftigtenzahl in diesem Wirtschaftszweig (+35,7%) zu konstatieren.

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

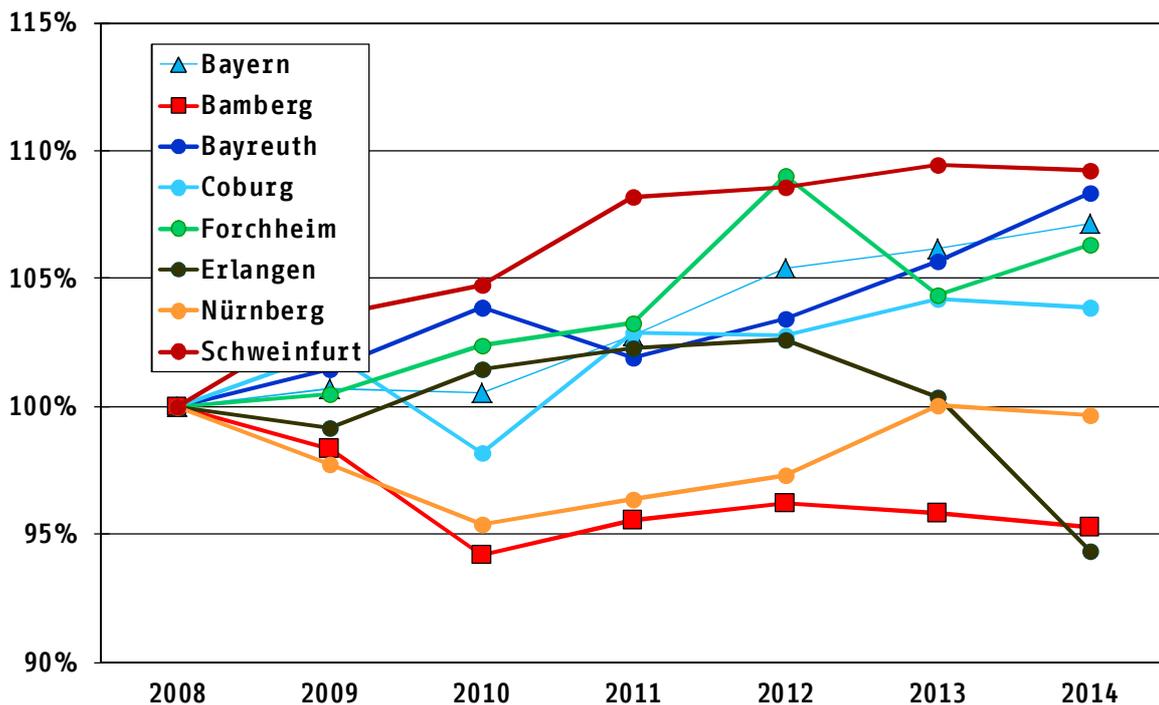


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

### 3.1.3 Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen

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

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



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

Eine vergleichbare Entwicklung ist in den ausgewählten Nachbarstädten nicht zu festzustellen:

- Die Entwicklung in Nürnberg verlief bis zum Jahr 2012 nahezu identisch zu der in Bamberg, im Folgejahr war jedoch ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.
- Erlangen weist per Saldo einen noch etwas stärkeren relativen Rückgang der Beschäftigtenzahl in o.g. Bereich auf. Dieser ist jedoch auf einen erheblichen Rückgang von 2013 auf 2014 zurückzuführen, nachdem in den Vorjahren nur geringer Veränderungen zu verzeichnen waren.
- In den weiteren Vergleichsstädten und im Freistaat Bayern ist im Betrachtungszeitraum zumindest per Saldo eine positive Entwicklung zu konstatieren; die

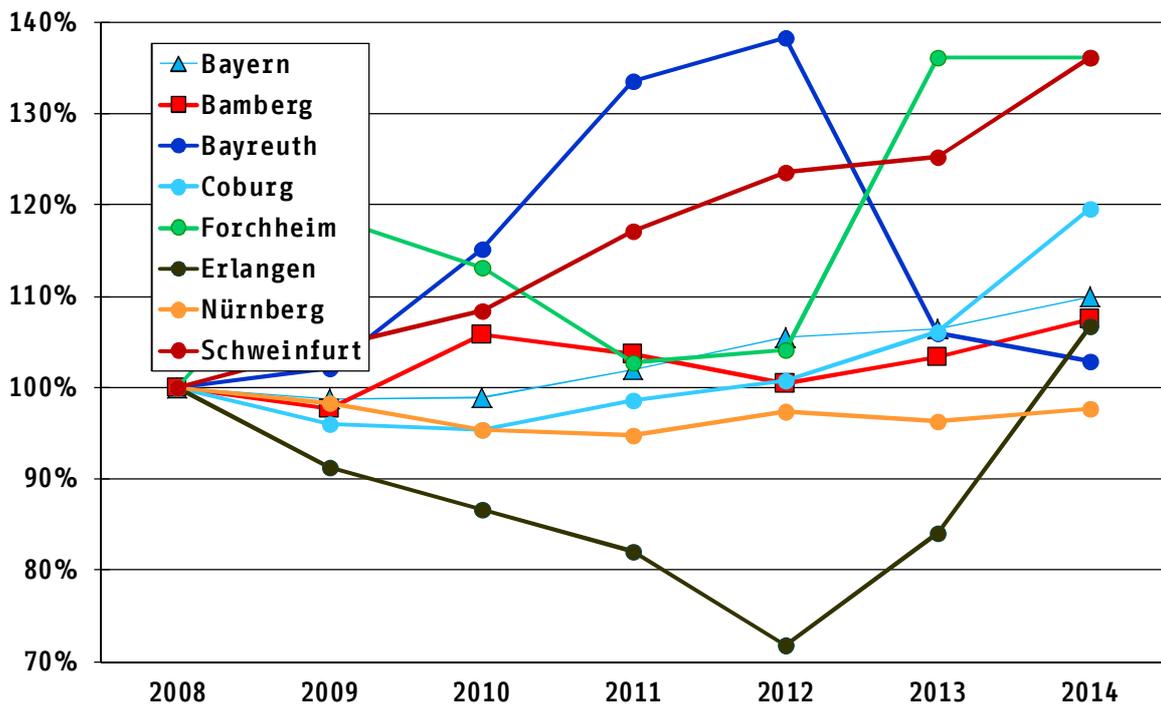


höchsten Zuwachsraten liegen mit +9,2% bzw. +8,4% in Schweinfurt und Bayreuth vor.

### 3.1.4 Verkehr und Lagerei

Der Sektor Verkehr und Lagerei weist in Bamberg im Zeitraum 2008 bis 2014 einen sehr unregelmäßigen Verlauf auf, wobei per Saldo ein Beschäftigtenzuwachs von rd. +7,5% (bzw. 136 Beschäftigten) zu konstatieren ist. Damit liegt Bamberg etwas unter der relativen Entwicklung im Freistaat Bayern insgesamt (+9,9%), wenngleich die Stadt eine deutlich bessere relative Entwicklung als Bayreuth (+0,8%) und Nürnberg (-2,4%) verzeichnet. Spitzenwerte unter den Vergleichsstädten erreichen Schweinfurt (+36,2%) und Forchheim (+36,1%), wobei bei den relativen Schwankungen die vergleichsweise geringen absoluten Zahlen (rd. 1.000 Beschäftigte oder weniger) in den Vergleichsstädten (außer Nürnberg) zu berücksichtigen sind.

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



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

### 3.1.5 Information und Kommunikation

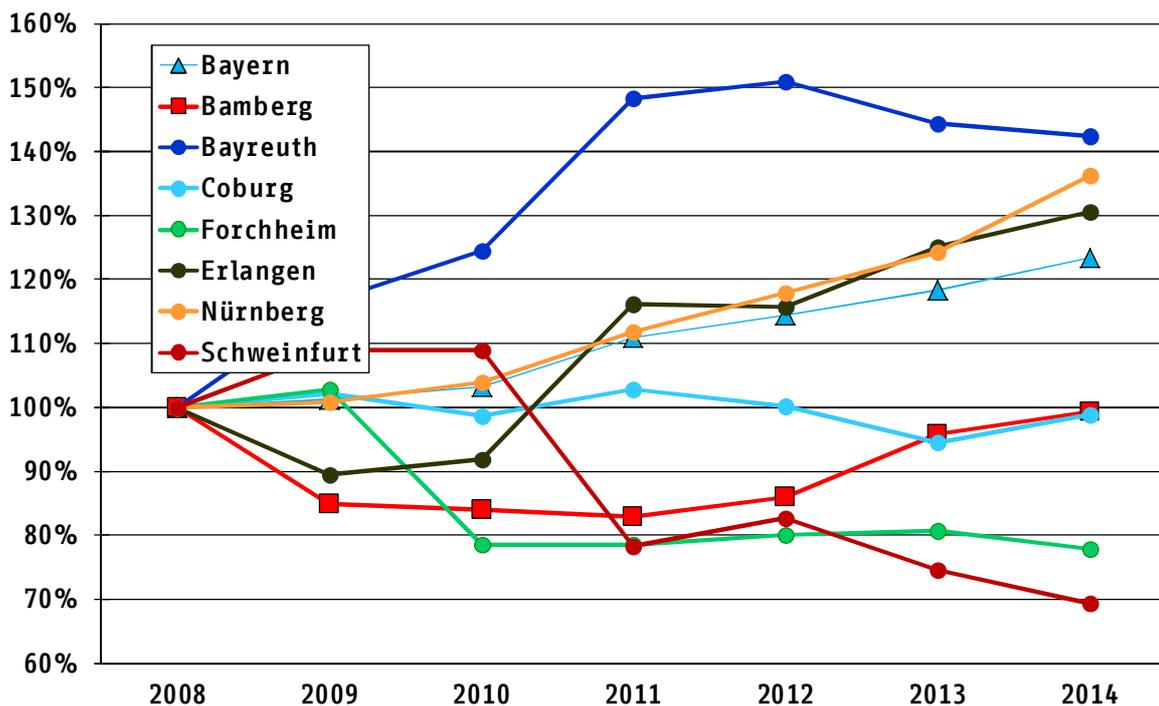
Im Wirtschaftszweig Information und Kommunikation verzeichnete Bamberg von 2008 auf 2009 einen erheblichen Beschäftigtenverlust. Nach einer weitgehenden Stagnation bis 2012 stieg die Zahl der Beschäftigten in den beiden Folgejahren

wieder an, sodass im Jahr 20104 nahezu der Ausgangswert von 2008 wieder erreicht wurde (-0,7% bzw. -13 Beschäftigte).

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

- Sehr deutliche Anstiege der relativen Beschäftigungswerte sind für Bayreuth (+42,5%), Nürnberg (+36,4%) und Erlangen (+30,7%) zu konstatieren.
- Demgegenüber weisen Schweinfurt (-30,6%) und Forchheim (-22,1%) erhebliche relative Beschäftigtenrückgänge auf.

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



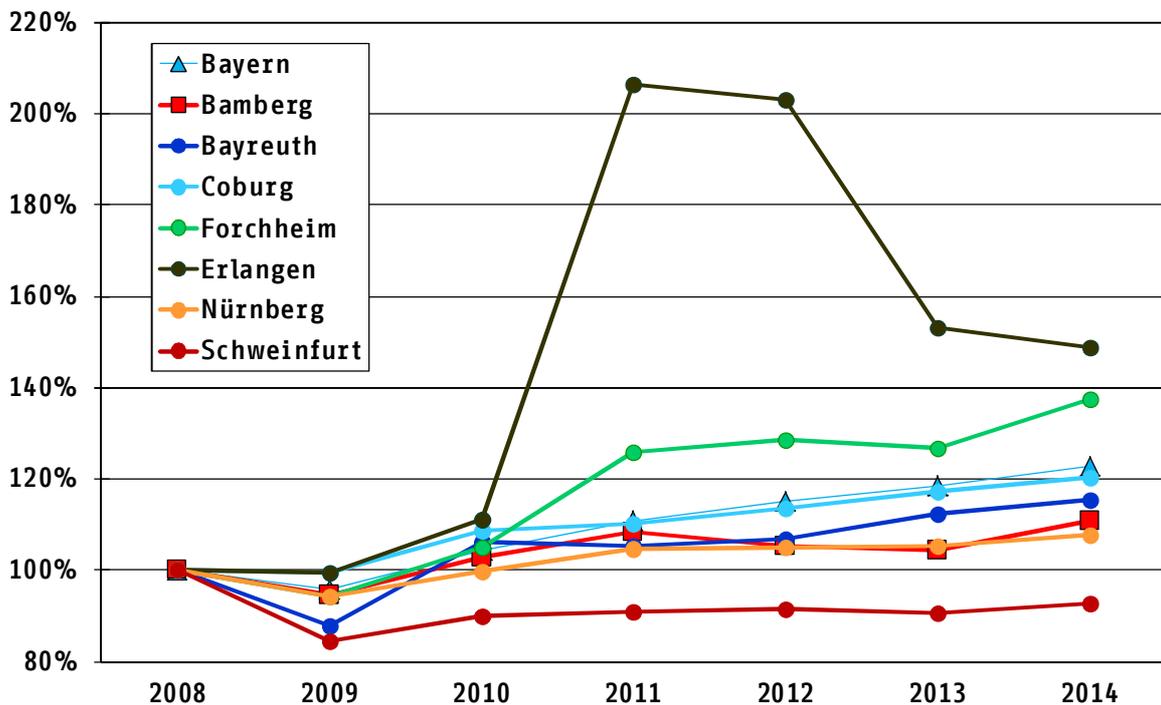
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit



### 3.1.6 Wirtschaftsnahе Dienstleistungen

Im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen<sup>5</sup> verlief die Beschäftigtenentwicklung in Bamberg nach einem Rückgang von 2008 auf 2009 zunächst bis 2011 positiv. In den beiden Folgejahren war wieder eine negative Entwicklung zu verzeichnen, die jedoch durch einen erheblichen Beschäftigtenzuwachs im Jahr 2014 überkompensiert wurde. Per Saldo nahm die Beschäftigtenzahl von 2008 bis 2014 um 632 Beschäftigte bzw. +10,8% zu.

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



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

Die Entwicklung in Bamberg im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen verlief im Betrachtungszeitraum nahezu identisch mit derjenigen in Nürnberg. Im Freistaat Bayern insgesamt ist hingegen bereits ab dem Jahr 2009 ein positiver Trend festzustellen, sodass hier mit +22,7% eine deutliche stärkere positive Beschäftigtenentwicklung zu verzeichnen ist. Auch die weiteren ausgewählten Vergleichsstädte weisen über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg höhere relative Zuwächse als Bamberg auf, der Spitzenwert ist mit +48,8% für Erlangen zu konstatieren. Eine

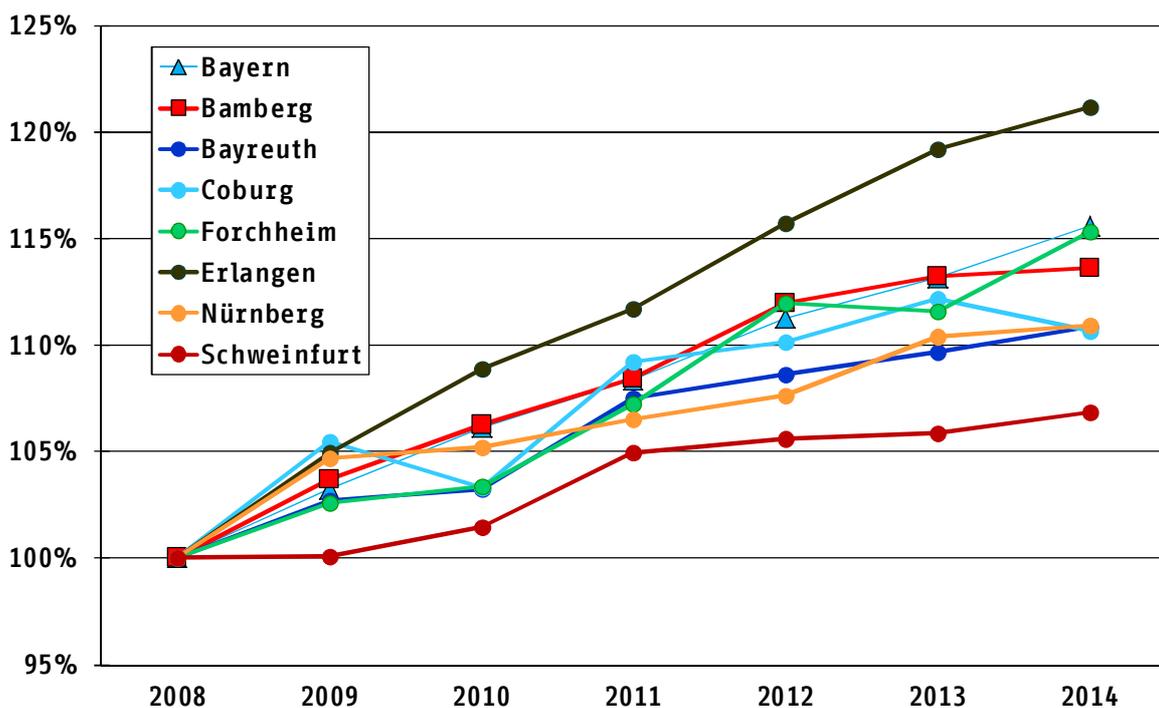
<sup>5</sup> Hierzu werden folgende Wirtschaftszweige gezählt: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen.

Ausnahme stellt Schweinfurt dar: Hier ging die Zahl der Beschäftigten im Bereich der wirtschaftsnahen Dienstleistungen von 2008 bis 2014 um -7,1% zurück.

### 3.1.7 Sonstige Dienstleistungen

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

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



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

<sup>6</sup> Hierzu werden folgende Wirtschaftszweige gezählt: Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung, Erbringung von sonstigen Dienstleistungen sowie private Haushalte.



#### 4 ERMITTLUNG DES BEDARFES AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG

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

- Eine **modelltheoretische Bedarfsberechnung**, bei der der zu erwartende Flächenbedarf für einen definierten Zeitraum auf der Basis der Beschäftigtenzahlen mittels bestimmter Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquoten berechnet wird. Vorteil des Verfahrens ist der vergleichsweise geringe Arbeitsaufwand; Nachteil ist, dass Durchschnittswerte ermittelt werden, die im Zeitverlauf stark schwanken können und u.U. einzelne lokale Spezifika/ Standorteigenschaften/ -potenziale nicht zur Gänze berücksichtigt werden.
- Eine umfassende **schriftliche Befragung** der Nachfrager von Gewerbeflächen (in erster Linie Handwerk und verarbeitendes Gewerbe, Großhandel und Verkehrsgewerbe). Diese Vorgehensweise liefert im Allgemeinen gute und differenzierte Ergebnisse, ist aber sehr zeit- und kostenaufwendig. Ein Nachteil dieser Methodik ist außerdem, dass sie sich ausschließlich an die bereits in der zu untersuchenden Gemeinde ansässigen Betriebe richtet und damit Bedarfsanmeldungen und Flächennachfragen von außerhalb nicht erfassen kann.
- Eine **Fortschreibung der Flächenverkäufe** in einer Kommune unter Verwendung eines Durchschnittswertes für einen Vergangenheitszeitraum. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenverkäufe in einer Kommune - von einzelnen sporadisch auftretenden Ausreißern sehr großer Flächenverkäufe abgesehen - auf einem vergleichsweise gleichmäßigen Niveau bewegen und sich nur langsam verändern. Nachteil dieser Methode sind, dass
  - private Flächenverkäufe nicht erfasst werden, dies kann in der Mehrzahl der Kommunen allerdings vernachlässigt werden, da sich auf dem Gewerbeflächenmarkt die weitaus überwiegende Zahl der Verkäufe direkt zwischen Nutzer und Kommune vollzieht;
  - bei einem quantitativ und/ oder qualitativ defizitären Angebot an kommunalen Flächen die Flächenvergabe unter dem eigentlichen Bedarf liegt.

Im vorliegenden Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Bamberg kommen alle o.g. Methoden zum Einsatz. Zudem werden die Anfragen an die Stadt Bamberg nach gewerb-



lichen Flächen dargestellt: Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass derartige Anfragen nur rein qualitativ ausgewertet werden können,

- da Anfragen nach gewerblichen Flächen häufig an mehrere Städte/ Gemeinden gestellt werden,
- sodass eine quantitative Auswertung einen - (über-)regional betrachtet - deutlich übersteigerten Bedarf ergeben würde.

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

## 4.1 MODELLTHEORETISCHE BEDARFSRECHNUNG

### 4.1.1 Methodik

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberschreitungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen<sup>7</sup>. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt das Modell nicht auf eine - prognostizierte oder angestrebte - Entwicklung der Erwerbersonnenzahlen, sondern auf die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Stadt/ Gemeinde als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

---

<sup>7</sup> Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.



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

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

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

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

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



- Die neuangesiedelten und verlagerten Arbeitsplätze werden mit differenzierten Quoten ermittelt. Entsprechend dem Modell des Difu wird für die Neuansiedlungen eine Quote von 0,15 je 100 Beschäftigte für die gewerblichen Branchen und 0,77 je 100 Beschäftigte für die Dienstleistungsbranchen, für die Verlagerung eine einheitliche Quote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt.
- Ergänzend wird die Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen bis 2025 hochgerechnet. Hier wird aus der Entwicklung der Vergangenheit eine jahresdurchschnittliche Veränderung ermittelt und auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet. Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen werden mit dieser Trendentwicklung zusammengefasst. Übertrifft die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen, wird die Quote auf Null gesetzt.
- Die trendbasierte Entwicklung ergibt zusammen mit den zu verlagernden Arbeitsplätzen für jede Betriebsgruppe die Gesamtzahl der flächennachfragenden Arbeitsplätze.
- Die Beschäftigtenzahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln. Im Einzelnen werden angesetzt:
  - emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe: 200 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten;
  - emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe: 150 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten;
  - Baugewerbe: 75 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten;
  - Logistik, Lagerhaltung: 250 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten;
  - Forschung, Entwicklung, Medien: 150 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten;
  - Einzelhandel, Kfz-Handel: 250 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten;
  - wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 100 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten;
  - sonstige Dienstleistungen: 50 m<sup>2</sup>/ Beschäftigten.
- Die Addition der Bedarfswerte für die einzelnen Gruppen ergibt den Gesamtbedarf an Nettobauplächen für den Betrachtungszeitraum.



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

Die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten beläuft sich in Bamberg nach dem TBS-GIFPRO-Modell zum Stichtag 30.06.2014 auf 22.458 Beschäftigte<sup>8</sup>.

Tab. 1: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

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

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

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

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

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

<sup>8</sup> Anmerkung: Bei der Berechnung des Flächenbedarfes nach TBS-GIFPRO wurde in der Beschäftigtenstatistik eine "Umbuchung" dahingehend vorgenommen, als insgesamt 360 Beschäftigte in 2014 aus dem Sektor Textil/Bekleidung in den Sektor "Herstellung sonstiger Waren" transferiert wurden. Grund für diese Umbuchung ist eine Auskunft der Arbeitsagentur, der zufolge der starke Zuwachs des Sektors Textil/Bekleidung im Jahr 2013 und die gleichzeitige Abnahme im Sektor "Herstellung sonstiger Waren" auf eine statistische Umfirmierung eines Betriebs zurückzuführen sind, also keine realen Wachstums- oder Schrumpfungprozesse darstellen. Die Beschäftigungsstatistik wurde entsprechend angefasst und die nachfolgenden Berechnungen auf der Basis der angepassten Zahlen vorgenommen.

**Tab. 2: Mobile Beschäftigte nach TBS-GIFPRO**

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

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

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

**Tab. 3: Beschäftigtenentwicklung bis gemäß Trendfortschreibung nach TBS-GIFPRO**

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

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

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



**Tab. 4: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte bis 2025 nach TBS-GIFPRO**

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

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

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

**Tab. 5: Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO (Nettobaufflächen)**

Betriebsgruppe	gewerbeflächennachfragende Beschäftigte (gerundet)	Flächen-kennziffer	Flächenbedarf	Anteil
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	573	200	114.500 m <sup>2</sup>	22%
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	686	150	102.850 m <sup>2</sup>	20%
Baugewerbe	834	75	62.550 m <sup>2</sup>	12%
Logistik, Lagerhaltung	396	250	98.900 m <sup>2</sup>	19%
Forschung, Entwicklung, Medien	26	150	3.850 m <sup>2</sup>	1%
Kfz-Handel, Einzelhandel	244	250	61.050 m <sup>2</sup>	12%
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	435	100	43.450 m <sup>2</sup>	8%
sonstige Dienstleistungen	766	50	38.300 m <sup>2</sup>	7%
<b>Summe (gerundet)</b>	<b>5.263</b>		<b>525.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

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

**In der Summe ergibt sich aus diesen Berechnungen ein Gesamtbedarf an Gewerbeflächen in Bamberg bis zum Jahr 2025 von rd. 52,5 ha netto (d.h. ohne**

öffentliche Erschließungsflächen)<sup>9</sup>. Davon entfallen je etwa ein Fünftel bzw. etwa 10 ha auf die Bereiche emissionsintensives bzw. -armes verarbeitendes Gewerbe sowie Logistik, Lagerhaltung.

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

## 4.2 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Seitens der Wirtschaftsförderung Bamberg wurde im Zeitraum September/ Oktober 2015 eine Befragung der in Bamberg ansässigen Unternehmen durchgeführt, die auch Fragen zum Gewerbeflächenbedarf enthielt. Nachfolgend wird der seitens der Unternehmen angegebene Flächenbedarf dargestellt, wobei in dieser ersten (Zwischen-)Auswertung die bis Mitte Oktober dem Büro Dr. Acocella durch die Wirtschaftsförderung übermittelten Fragebögen - insgesamt 186 Fragebögen - berücksichtigt sind. Von diesen konnte etwa ein Drittel Dienstleistungsunternehmen sowie je etwa ein Fünftel den Bereichen Baugewerbe/ Handwerk und Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel zugeordnet werden.

Tab. 6: Unternehmensbefragung - Unternehmen nach Branchen

Betriebsgruppe	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	28	15%
Baugewerbe/ Handwerk	35	19%
Logistik, Lagerhaltung	10	5%
Forschung, Entwicklung, Medien	12	6%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	37	20%
Dienstleistungen	64	34%
<b>Summe</b>	<b>186</b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015

Von 180 Unternehmen, die auf die Frage nach Erweiterungsabsichten antworteten, planen

- 20% (36 Betriebe) eine Erweiterung bei Erhalt des derzeitigen Standortes,
- 16% (28 Betriebe) eine Standortverlagerung und
- 4% (sieben Betriebe) eine Erweiterung oder eine Standortverlagerung.

<sup>9</sup> Der Netto-Gewerbeflächenbedarf für Bamberg bis zum Jahr 2025 nach dem GIFPRO-Standardmodell beträgt rd. 50,2 ha und unterscheidet sich somit nur unwesentlich von demjenigen des TBS-GIFPRO.



In der Summe äußerten somit annähernd 40% der antwortenden Unternehmen (71 Betriebe) eine Erweiterungsabsicht. Von diesen Betrieben gaben 13 Betriebe an, keine Flächen in Bamberg zu benötigen, da Flächenreserven vorhanden seien (zehn Betriebe) und/ oder ein Wegzug bzw. eine Erweiterung/ Standortneugründung außerhalb von Bamberg (drei Betriebe) geplant sei. 57 Betriebe gaben demgegenüber an, zumindest auch in Bamberg nach zusätzlichen Flächen zu suchen; mehr als die Hälfte dieser Betriebe (33 Betriebe) wollen in jedem Fall in Bamberg erweitern bzw. einen neuen Standort gründen.

**Tab. 7: Unternehmensbefragung - Flächenbedarf in Bamberg**

	<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
ja, benötigen Flächen	33	47%
Nein, haben Flächenreserven	10	14%
Nein, wollen nach...	1	1%
vielleicht	24	34%
ja, benötigen Flächen, ziehen aber weg	1	1%
nein, haben Reserven und ziehen weg	1	1%
<b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015; ein Betrieb gab keine Auskunft.

Von diesen 49 Betrieben machten 41 Betriebe eine Angabe hinsichtlich der erforderlichen Größe eines Grundstückes/ einer unbebauten Fläche und/ oder der Nutzfläche/ einer Bestandsimmobilie:

- 33 Unternehmen aus allen Bereichen suchen ein Grundstück/ eine unbebaute Fläche. Dabei handelt es sich bei annähernd 80% um Flächen von bis zu 5.000 m<sup>2</sup>. Große Flächen von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> werden ausschließlich von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes bzw. aus dem Bereich Logistik, Lagerhaltung nachgefragt.
- 36 Betriebe - zu einem hohen Anteil Dienstleistungsbetriebe - machten Angabe zur erforderlichen Größe einer Bestandsimmobilie/ Nutzfläche, dem überwiegenden Teil - rd. 72% - genügt eine Größenordnung von bis zu 1.000 m<sup>2</sup>.
- Sofern nur die Betriebe berücksichtigt werden, die ausschließlich eine Bestandsimmobilie/ Nutzfläche suchen (16 Betriebe), beträgt dieser Anteil rd. 88%. Bestandsimmobilien/ Nutzflächen mit 5.001 m<sup>2</sup> und mehr werden von diesen Betrieben, die ausschließlich aus den Bereichen Baugewerbe/ Handwerk, Forschung, Ent-



wicklung, Medien und - insbesondere - Dienstleistungen stammen<sup>10</sup>, nicht nachgefragt.

**Tab. 8: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke**

Betriebsgruppe	bis 1.000 m <sup>2</sup>		1.001 bis 5.000 m <sup>2</sup>		5.001 bis 20.000 m <sup>2</sup>		mehr als 20.000 m <sup>2</sup>	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	2	29%	3	43%	1	14%	1	14%
Baugewerbe/ Handwerk	3	50%	3	50%	0	0%	0	0%
Logistik, Lagerhaltung	0	0%	1	20%	1	20%	3	60%
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	3	50%	3	50%	0	0%	0	0%
Dienstleistungen	4	86%	1	14%	0	0%	0	0%
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>36%</b>	<b>14</b>	<b>42%</b>	<b>3</b>	<b>9%</b>	<b>4</b>	<b>12%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015

**Tab. 9: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (alle Angaben)**

Betriebsgruppe	bis 1.000 m <sup>2</sup>		1.001 bis 5.000 m <sup>2</sup>		5.001 bis 20.000 m <sup>2</sup>		mehr als 20.000 m <sup>2</sup>	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	1	20%	4	80%	0	0%	0	0%
Baugewerbe/ Handwerk	6	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Logistik, Lagerhaltung	0	0%	0	0%	1	100%	0	0%
Forschung, Entwicklung, Medien	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Dienstleistungen	11	69%	5	31%	0	0%	0	0%
<b>Summe</b>	<b>26</b>	<b>72%</b>	<b>9</b>	<b>25%</b>	<b>1</b>	<b>3%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015

<sup>10</sup> Die Betriebe der Bereiche verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe/ Handwerk, Logistik, Lagerhaltung sowie Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel machten in jedem Fall auch eine Angabe zur Größe einer unbebauten Fläche/ eines Grundstückes.



**Tab. 10: Unternehmensbefragung - Größenklassen für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandsimmobilie/ Nutzfläche)**

Betriebsgruppe	bis 1.000 m <sup>2</sup>		1.001 bis 5.000 m <sup>2</sup>		5.001 bis 20.000 m <sup>2</sup>		mehr als 20.000 m <sup>2</sup>	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
verarbeitendes Gewerbe	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Baugewerbe/ Handwerk	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Logistik, Lagerhaltung	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Forschung, Entwicklung, Medien	3	100%	0	0%	0	0%	0	0%
Groß-/ Einzelhandel, Kfz-Handel	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Dienstleistungen	9	82%	2	18%	0	0%	0	0%
<b>Summe</b>	<b>14</b>	<b>88%</b>	<b>2</b>	<b>13%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015

Die von den Unternehmen benötigten unbebauten Flächen/ Grundstücke sollten sowohl anzahl- als auch flächenbezogen überwiegend innerhalb eines mittelfristigen Zeitraumes von bis zu drei Jahren zur Verfügung stehen. Kurzfristig, d.h. innerhalb von einem Jahr, ist nur ein geringer Teil der benötigten Flächen erforderlich.

Insgesamt werden von Unternehmen unbebaute Flächen/ Grundstücke von rd. 157.050 m<sup>2</sup> nachgefragt, davon rd. vier Fünftel bzw. 172.150 m<sup>2</sup> innerhalb der nächsten drei Jahre. Hieraus leitet sich ein jährlicher Flächenbedarf an unbebauten Flächen/ Grundstücken auf Grund von Verlagerungen und Standortneugründungen in Bamberg ansässiger Unternehmen im Stadtgebiet von Bamberg von rd. 57.375 m<sup>2</sup> bzw. 5,7 ha ab. Hochgerechnet für den Zeitraum bis 2025 ergibt sich demzufolge ein Flächenbedarf von rd. 631.225 m<sup>2</sup> bzw. rd. 63,1 ha.

**Tab. 11: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte unbebaute Flächen/ Grundstücke**

Zeitraum	Anzahl		Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
kurzfristig (bis ein Jahr)	4	12%	7.250 m <sup>2</sup>	3%
mittelfristig (bis drei Jahre)	21	64%	164.900 m <sup>2</sup>	77%
langfristig (bis fünf Jahre und länger)	8	24%	42.400 m <sup>2</sup>	20%
<b>Summe</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>	<b>157.050 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015



Die seitens der Unternehmen angegebenen benötigten Bestandsimmobilien/ Nutzflächen sollten ebenfalls sowohl anzahl- als auch flächenbezogen überwiegend innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraumes von bis zu drei Jahren zur Verfügung stehen.

Die Gesamtfläche der von den Unternehmen genannten 36 Bestandsimmobilien/ Nutzflächen beträgt rd. 45.435 m<sup>2</sup> bzw. rd. 4,6 ha. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass zwanzig Unternehmen sowohl Angaben zu einer benötigten unbebauten Fläche/ einem Grundstück als auch zu einer Bestandimmobilie/ Nutzfläche machten.

**Tab. 12: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen**

Zeitraum	Anzahl		Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
kurzfristig (bis ein Jahr)	9	25%	3.845 m <sup>2</sup>	8%
mittelfristig (bis drei Jahre)	19	53%	21.640 m <sup>2</sup>	48%
langfristig (bis fünf Jahre und länger)	8	22%	19.950 m <sup>2</sup>	44%
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>45.435 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015

Ausschließlich Angaben hinsichtlich einer benötigten Bestandimmobilie/ Nutzfläche machten 16 Unternehmen. Diese gaben eine Fläche von insgesamt rd. 7.965 m<sup>2</sup> an. Dieser Bedarf entfällt nahezu ausschließlich - rd. 7.765 m<sup>2</sup> - auf kurz- bis mittelfristig benötigte Immobilien/ Flächen. Dies wiederum bedeutet einen durchschnittlichen jährlichen Flächenbedarf von rd. 2.520 m<sup>2</sup> bzw. 0,3 ha. Hochgerechnet für den Zeitraum bis 2025 ergibt sich demzufolge ein Bedarf an Bestandsimmobilien/ Nutzflächen von rd. 27.740 m<sup>2</sup> bzw. rd. 2,8 ha.

**Tab. 13: Unternehmensbefragung - Zeitraum für benötigte Bestandsimmobilien/ Nutzflächen (nur Unternehmen mit ausschließlicher Größenangabe für Bestandimmobilie/ Nutzfläche)**

Zeitraum	Anzahl		Fläche	
	absolut	relativ	absolut	relativ
kurzfristig (bis ein Jahr)	6	38%	2.245 m <sup>2</sup>	29%
mittelfristig (bis drei Jahre)	9	56%	5.320 m <sup>2</sup>	69%
langfristig (bis fünf Jahre und länger)	1	6%	200 m <sup>2</sup>	3%
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>7.765 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Unternehmensbefragung Wirtschaftsförderung Bamberg 2015



Sofern der kurz- bis mittelfristige Bedarf an unbebauten Flächen/ Grundstücken sowie an Bestandsimmobilien/ Nutzflächen derjenigen Betriebe, die ausschließlich hierzu eine Angabe machten, zusammengefasst wird, besteht ein jährlicher Flächenbedarf von rd. 59.900 m<sup>2</sup> bzw. 6,0 ha<sup>11</sup>. Hochgerechnet auf den Zeitraum bis 2025 errechnet sich ein Flächenbedarf von rd. 65,9 ha. Dieser Wert liegt um rd. 23,9 ha über dem entsprechenden Wert der modelltheoretischen Bedarfsberechnung des TBS-GIFPRO von rd. 42,0 ha (Verlagerungen und Struktureffekt, vgl. Kap. 4.1.2).

Ein Vergleich nach einzelnen Betriebsgruppen entsprechend der TBS-GIFPRO-Berechnung zeigt, dass die seitens der Unternehmen kurz- bis mittelfristig geäußerten Bedarfe - hochgerechnet bis 2025 - i.d.R. etwas geringer oder etwa gleich denen der modelltheoretischen Berechnung aus Verlagerungen und Struktureffekten, d.h. durch die in Bamberg ansässige Unternehmen errechneten Bedarfe, sind. Eine Ausnahme stellt der Bereich Logistik und Lagerhaltung dar: Der seitens der Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Großhandel geäußerte, bis 2025 hochgerechnete Bedarf von rd. 36 ha liegt absolut betrachtet rd. 26,9 ha über dem im TBS-GIFPRO; für die entsprechende Betriebsgruppe Logistik, Lagerhaltung durch Verlagerungen und Struktureffekt liegt dieser Bedarf bei lediglich rd. 9,1 ha.

**Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Unternehmensbefragung wird dem in der modelltheoretischen Berechnung ermittelten Bedarf von rd. 52,5 ha ein Zuschlag von rd. 23,9 ha erteilt, der auf einem höheren Bedarf für Logistik und Lagerflächen basiert. Somit wird der Bedarf an gewerblichen Flächen in Bamberg bis 2025 im Weiteren mit 76,4 ha netto (d.h. ohne öffentliche Erschließungsflächen) angesetzt<sup>12</sup>.**

---

<sup>11</sup> Dabei ist der für Bestandsimmobilien/ Nutzflächen angegebene Bedarf ohne Korrekturfaktor in die Berechnung eingegangen: Einerseits wären bei neuen Immobilien noch interne Erschließungsflächen zu berücksichtigen, andererseits handelt es sich überwiegend um Betriebe/ Branchen, die - auch unter Berücksichtigung der gewünschten Flächengrößen - in mehrgeschossigen Gebäuden ansiedelbar sind.

<sup>12</sup> Nach Auswertung aller Fragebögen der Unternehmensbefragung, d.h. auch der zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Zwischenergebnisse noch nicht berücksichtigten Fragebögen, kann sich dieser Wert noch ändern/ erhöhen.

## 4.3 FLÄCHENNACHFRAGEN UND VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN IN BAMBERG

### 4.3.1 Flächenanfragen

Einleitend sei nochmals angemerkt, dass eine quantitative Auswertung der Flächenanfragen an die Stadt Bamberg einen übersteigerten Flächenbedarf darstellen würde, da derartige Anfragen häufig an mehrere Städte/ Gemeinden gerichtet werden (vgl. Kap. 4). Jedoch geben die nachfolgenden Auswertungen Hinweise auf die Bedarfe der einzelnen Nachfragergruppen in der Stadt Bamberg und deren Umfeld.

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

Tab. 14: Anfragen nach Gewerbeflächen

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

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg

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

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



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

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

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

**Tab. 15: Anfragen nach Gewerbeflächen - nur gewerbeflächenrelevante Betriebe**

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

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg; eigene Berechnungen



Rd. 45% der 155 o.g. Flächenanfragen beziehen sich auf kleine Flächen von bis zu 1.000 m<sup>2</sup>. Insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, (Einzel-)Handel und Dienstleistungen fragen derartige Flächen nach. Demgegenüber verlangen rd. 40% der am Standort Bamberg interessierten Logistikbetriebe Flächen von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>; einen relativ hohen Anteilswert verzeichnet mit rd. 17% zudem Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes.

**Tab. 16: Anfragen nach Gewerbeflächen - nachgefragte Flächengrößen (gewerbeflächenrelevante Betriebe)**

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

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg; eigene Berechnungen

Flächenbezogen ist der Gewerbestandort Bamberg nach den an die Wirtschaftsförderung gerichteten Anfragen insbesondere für Unternehmen der Bereiche Logistik und Produktion (= verarbeitendes Gewerbe) von Interesse. Zurückzuführen ist dies auf die (über-)regionale verkehrliche Lagegunst und auf die trimodale Verkehrsanbindung Straße, Schiene, Wasser innerhalb des Stadtgebietes (wobei zudem auch der Flughafen Nürnberg in geringer Entfernung liegt). Von o.g. Bereichen, insbesondere von Logistikunternehmen, werden zu einem relativ hohen Anteil große Flächen von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> nach-



**gefragt. Dieser Aspekt ist bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu berücksichtigen.**

Weiterhin ist auffällig, dass bei Gegenüberstellung der Flächenanfragen und der Ergebnisse der modelltheoretischen Flächenbedarfsberechnung zwischen dem Bereich Logistik inkl. Großhandel (Flächennachfragen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg) bzw. der Logistik/ Lagerhaltung (Bedarfsberechnung) eine sehr hohe absolute Differenz besteht: Einem TBS-GIFPRO-Flächenbedarf bis 2025 von rd. 9,1 ha steht eine Flächennachfrage von rd. 63,1 ha gegenüber. Bei den sonstigen Betriebsgruppen nach TBS-GIFPRO betragen die Differenzen - soweit vergleichbar - jeweils deutlich weniger als 10 ha.

**Da - wie eingangs dieses Kapitels bereits erläutert - eine quantitative Auswertung der Flächennachfragen an die Stadt Bamberg einen übersteigerten Flächenbedarf darstellen würde, unterschätzt der nach TBS-GIFPRO für die einzelnen Betriebsgruppen ermittelte Flächenbedarf den tatsächlichen Flächenbedarf i.d.R. nicht. Im Bereich Logistik/ Lagerhaltung erscheint auf Grund der Flächennachfragen bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg das Flächenpotenzial jedoch größer als in der modelltheoretischen Bedarfsberechnung ermittelt. Vor diesem Hintergrund ist der auf Grundlage der Ergebnisse der Unternehmensbefragung basierende Bedarf an gewerblichen Flächen in Bamberg bis 2025 von insgesamt rd. 76,4 ha netto (statt 52,5 ha nach TBS-GIFPRO) in jedem Fall gerechtfertigt.**

#### **4.3.2 Vergabe von Gewerbeflächen**

Von den an die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg im Zeitraum Mai 2010 bis Mai 2015 gerichteten Anfragen konnte in 37 Fällen eine An- oder Umsiedlung in bzw. innerhalb von Bamberg erfolgen; diese vereinten eine Fläche von 125.510 m<sup>2</sup> bzw. 12,5 ha auf sich<sup>13</sup>. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Flächenvergabe von 2,5 ha. Hochgerechnet auf den Zeitraum von 2015 bis 2025 würde dies einem **Netto-Flächenbedarf von rd. 27,6 ha** entsprechen.

---

<sup>13</sup> Anfragen von Betrieben die keine Gewerbefläche benötigen, konnten auf Grund der Datengrundlage nicht herausgefiltert werden. Jedoch ist anzunehmen, dass es sich dabei in der überwiegenden Zahl der Fälle um Betriebe mit geringen Flächenbedarfen handelt, sodass keine signifikanten Auswirkungen auf das flächenbezogene Ergebnis zu erwarten sind.

Tab. 17: Erfolgreiche An-/ Umsiedlungen

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

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg; eigene Berechnungen

Dieser Wert liegt erheblich unter demjenigen der modelltheoretischen Berechnungen nach TBS-GIFPRO von rd. 52,5 ha oder nach TBS-GIFPRO und Unternehmensbefragung von rd. 76,4 ha (vgl. Kap. 4.1.2). **Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die Flächenvergabe in sehr hohem Maße vom kurzfristig verfügbaren Flächenangebot - quantitativ wie qualitativ - abhängig ist (vgl. Einleitung zu Kap. 4); der - im Vergleich zu den modelltheoretischen Berechnungen - geringe Wert deutet zum einen auf ein entsprechendes Defizit seitens der Stadt Bamberg hin; zum anderen erfolgt Flächenvergabe auch am privaten Markt.** Vor diesem Hintergrund wird beim Vergleich von Flächenangebot zu Flächennachfrage (vgl. Kap 6) der ermittelte Wert der durchschnittlich jährlich vergebenen Fläche - durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg - nicht weiter berücksichtigt.

#### 4.4 BEDARF AN GEWERBLICHEN FLÄCHEN IN BAMBERG BIS 2025 - ERGEBNIS

Auf Grundlage der Ergebnisse der modelltheoretischen Berechnung (TBS-GIFPRO, vgl. Kap. 4.1.2) und der Unternehmensbefragung (vgl. Kap. 4.2) besteht in Bamberg bis



zum Jahr 2025 ein Bedarf an gewerblichen Flächen von rd. 76,4 ha netto (d.h. ohne öffentliche Erschließungsflächen o.Ä.).

Differenziert nach einzelnen Nachfragerkategorien sind die folgenden Flächenbedarfe zu verzeichnen:

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe: 11,5 ha
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe: 10,3 ha
- Baugewerbe: 6,3 ha
- Logistikgewerbe: 33,8 ha
- Forschung/ Entwicklung/ Medien: 0,4 ha
- Einzelhandel (nicht zentrenrelevant), Kfz-Handel: 6,1 ha
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen: 4,4 ha
- Sonstige Dienstleistungen: 3,8 ha

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

**Tab. 18: TBS-GIFPRO: Flächenanteile der Nachfragergruppen nach Gebietskategorien**

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

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik

Gemäß der ermittelten Nachfrage dieser Gruppen teilt sich die Flächennachfrage wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt auf. Der größte Anteil bezieht sich mit

rd. 44% bzw. 33,8 ha Nettobaufläche auf Logistikstandorte. Weitere 19% (14,8 ha) bzw. 18% (rd. 13,7 ha) Nettobaufläche entfallen auf einfache Gewerbegebiete bzw. höherwertige Gewerbegebiete. Insgesamt entfallen auf diese drei Gebietskategorien gut vier Fünftel des gesamten Bedarfes an gewerblichen Flächen in Bamberg bis 2025.

**Tab. 19: Verteilung der gewerblichen Flächennachfrage nach Nutzergruppen und Gebietskategorien (Nettobauland in ha; gerundete Werte)**

Nachfrager	einfaches Gewerbegebiet	Logistikstandort	höherwertiges Gewerbegebiet	Einzelhandelsstandort	Standort für prod. Handwerk	Bürostandort
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	9,2				2,3	
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe			6,2		2,1	2,1
Baugewerbe	5,0				1,3	
Logistik/ Lagerhaltung		33,8				
Forschung, Entwicklung, Medien			0,2			0,2
Kfz-Gewerbe, Einzelhandel	0,6			5,5		
wirtschaftliche Dienstleistungen			3,9			0,4
sonstige Dienstleistungen			3,4			0,4
<b>Nettobedarf</b>	<b>14,8</b>	<b>33,8</b>	<b>13,7</b>	<b>5,5</b>	<b>5,6</b>	<b>3,1</b>

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

Weiterhin ist nach Angaben der Stadt Bamberg noch ein latenter Bedarf an gewerblichen Flächen in einer Größenordnung von rd. 15 ha netto zu verzeichnen<sup>14</sup>. Dieser resultiert aus Betriebsstandorten,

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

<sup>14</sup> Dieser Bedarf sowie die möglichen sinnvollen Nachnutzungen der einzelnen Standorte und die erforderlichen Gebietskategorien der Betriebe mit latenten Verlagerungsbedarf sind zwischen der Stadt Bamberg und dem Büro Dr. Acocella noch im Detail abzustimmen.



Der Gesamtbedarf an gewerblichen Flächen in Bamberg bis zum Jahr 2025 beträgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der modelltheoretischen Berechnung und der Unternehmensbefragung sowie des latenten Flächenbedarfes rd. 91,4 ha.

## 5 ANGEBOTSANALYSE

### 5.1 ANGEBOT AN POTENZIELLEN GWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUANTITATIVER ASPEKT

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

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Angebot potenzieller Gewerbeflächen differenziert nach den o.g. Merkmalen, wobei zusätzlich noch die Eigentumsverhältnisse - vollständiges Eigentum der Stadt oder zumindest teilweise - mit dargestellt werden. Dabei wurden zwischenzeitlich erfolgte Flächennutzungen, die auf Grund aktueller vor-Ort-Begehungen festgestellt wurden, sowie feststehende zukünftige Flächennut-



zungen berücksichtigt, d.h. die entsprechenden Flächen herausgerechnet<sup>15</sup>. Zudem wurde die Potenzialfläche Gutenbergstraße nicht berücksichtigt, da sich diese im Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes von Muna/ Schießplatz befindet. Weiterhin wurde bei einer Fläche - Kronacher Straße (Ost) die Realisierbarkeit auf Grund der nicht geklärten Erschließung auf "schwer" geändert.

**Tab. 20: Angebot an gewerblichen Flächen in Bamberg unter Berücksichtigung der Verfüg- und Realisierbarkeit**

Verfügbarkeit	Realisierbarkeit	Fläche	davon Eigentum Stadt	davon für GE	davon für MI	davon für SO
sofort	einfach	1,9 ha	1,8 ha	1,9 ha		
sofort	mittel	0,4 ha		0,4 ha		
sofort	schwer	2,4 ha	2,4 ha	2,4 ha		
mittelfristig	mittel	9,1 ha	6,1 ha	3,6 ha	1,8 ha	3,7 ha
mittelfristig	schwer	2,6 ha		2,6 ha		
langfristig	einfach	0,7 ha		0,7 ha		
langfristig	schwer	76,6 ha	1,4 ha	72,9 ha	0,7 ha	3,0 ha
<b>Summe</b>		<b>93,9 ha</b>	<b>11,8 ha</b>	<b>84,7 ha</b>	<b>2,5 ha</b>	<b>6,7 ha</b>

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg

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

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

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

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

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

<sup>15</sup> Nicht berücksichtigt werden die Potenzialflächen Böttgerstraße, auf der zum Begehungszeitpunkt eine Bautätigkeit festgestellt wurde, Flechtner Hallen, da hier der Abzweiger der Kronacher Straße zur Coburger Straße gebaut wurde, und Nürnberger Straße, die auf Grund der ICE-Strecke durch Bamberg nicht mehr zur Verfügung stehen wird.



## 5.2 ANGEBOT AN POTENZIELLEN GWERBLICHEN BAUFLÄCHEN IN BAMBERG - QUALITATIVER ASPEKT

Nachfolgend werden die potenziellen gewerblichen Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für bestimmte Nachfragerkategorien analysiert. Dabei wird sowohl Bezug auf Verkehrsanbindung und benachbarte Nutzungen als auch auf Hemmnisse und Restriktionen hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der Fläche an sich genommen<sup>16</sup>.

### Am Börstig

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

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

### Kronacher Straße

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

- Davon weist eine Fläche mit rd. 0,88 ha eine sofortige Verfügbarkeit und einfache Realisierung auf.
- Bei einer weiteren Fläche mit rd. 0,74 ha wäre die Realisierbarkeit ebenfalls einfach, jedoch besteht auf Grund der zahlreichen Eigentümer nur eine langfristige Verfügbarkeit.

---

<sup>16</sup> Grundlagen für die Bewertung sind sowohl eigene Vor-Ort-Begehungen als auch die Flächensteckbriefe des gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Bamberg.

- Zwei Flächen mit rd. 0,86 ha bzw. 0,72 ha weisen eine mittlere Verfügbarkeit und Realisierbarkeit, z.B. auf Grund mehrerer Eigentümer, auf.
- Weitere zwei Flächen mit rd. 7,04 ha bzw. 0,75 ha - Kronacher Straße West) weisen auf Grund zahlreicher Eigentümer bzw. des Fehlens eines Bebauungsplanes eine langfristige Verfügbarkeit und schwere Realisierbarkeit auf.

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

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

Die Fläche Kronacher Straße (West) mit rd. 7,79 ha ist hingegen zum einen als Be-  
regnungsfläche und zum anderen im Management-Plan zum Welterbe-Erhalt von Bam-  
berg als Gärtnereifläche eingestuft. Zudem wird bereits im gesamtstädtischen städ-  
tebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bamberg auf die Schutzbedürftigkeit der  
zusammenhängenden Gärtnereiflächen in diesem Bereich und auf die Möglichkeit der  
Realisierbarkeit neuer Gewerbeflächen nach Abzug des amerikanischen Militärs hin-  
gewiesen<sup>17</sup>. Vor diesem Hintergrund wird diese Fläche bei der nachstehenden Über-  
sicht nicht berücksichtigt.

### **Kronacher Straße (Nord)**

Im Gewerbegebiet an der nördlichen Kronacher Straße befindet sich eine potenzi-  
elle gewerbliche Fläche mit rd. 0,45 ha, die eine sofortige Verfügbarkeit und - auf  
Grund der Eigentümerstruktur - mittlere Realisierbarkeit aufweist. Hinsichtlich der  
aktuellen Nutzung ist die Fläche als Grünfläche einzuordnen. Bei den Nachbar-

---

<sup>17</sup> Vgl. Stadt Bamberg (Hrsg.): Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept - Flächensteck-  
briefe, Bamberg/ Dortmund 2011, S. 98f.



schaftsnutzungen handelt es sich um klein- bis größerteilige gewerbliche Nutzungen (u.a. produzierendes Gewerbe, Logistik, KFZ-Handel). Im Norden grenzt die BAB 70 an die Fläche an. Diese ist über den Berliner Ring in Kürze erreichbar.

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

### **Kronacher Straße (Ost)**

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

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

### **Gundelsheimer Straße**

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

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

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

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

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

- ihrer und der im Umfeld bestehenden derzeitigen Nutzungen - Gärtnereibetriebe und -flächen, landwirtschaftliche Flächen, Wohnen - und
  - der abseitigen Lage auch zum Gewerbegebiet Kronacher Straße
- nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Weiterhin wird im gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bamberg darauf verwiesen, dass die o.g. Flächen auf Grund der Nutzungs-/ Besitzstrukturen zum Großteil eine sehr niedrige Entwicklungspriorität aufweisen und bei Abzug des amerikanischen Militärs und daraus entstehender neuer Flächenpotenziale neu zu bewerten sind<sup>18</sup>. Vor diesem Hintergrund wird diese Flächen bei der nachstehenden Übersicht nicht berücksichtigt.

### **Pfisterbrücke/ Annastraße**

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

---

<sup>18</sup> Vgl. Stadt Bamberg (Hrsg.): Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept - Flächensteckbriefe, Bamberg/ Dortmund 2011, S. 94ff.



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

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

### **Starkenfeldstraße**

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

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

### **Siemensstraße**

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



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

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

### **Tännig**

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

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

### **An der Forchheimer Straße**

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



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

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

### **Forchheimer Straße**

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

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

### **In der Südflur**

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



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

### **Galgenfuhr**

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

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

### **Jäckstraße**

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



Auf Grund der Umgebungsnutzungen und der vergleichsweise geringen Größe eignet sich die Fläche vorrangig für produzierendes Gewerbe sowie für produzierendes Handwerk.

### **Nördlich der B 26**

Unmittelbar westlich der Autobahnanschlussstelle der BAB 70 befindet sich nördlich der B 26 und südlich der BAB 70 eine potenzielle Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von rd. 52,91 ha. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Angrenzende Nutzungen sind - neben den beiden o.g. Verkehrsachsen - insbesondere Grün- und Landwirtschaftsflächen. Die Fläche ist auf Grund der gemischten Eigentümerstrukturen nur langfristig verfügbar und zudem auf Grund der Hochwasserproblematik und Lage in einem ökologisch sensiblen Bereich schwer realisierbar. Auf Grund der Größe wäre eine Unterteilung der Fläche für unterschiedliche Nachfragertypen grundsätzlich möglich. Die verkehrliche Anbindung der Fläche ist auf Grund der bereits derzeit sehr hohen Verkehrsbelastung des Knotenpunktes BAB 70/ B 26 (Anschlussstelle Bamberg-Hafen der BAB 70) - bedingt insbesondere durch die Anbindung des Bamberger Hafens als auch des in erheblichen Maße mit Einzelhandel durchsetzten Gewerbegebietes Laubanger - problematisch.

## **5.3 FLÄCHENANGEBOT IN BAMBERG INKLUSIVE FLÄCHENFREISETZUNGEN**

Insgesamt ist in Bamberg ein Flächenangebot - unabhängig von der Verfügbarkeit und Realisierbarkeit, jedoch ohne die Flächen Kronacher Straße (West), Gundelsheimer Straße, An der Forchheimer Straße, In der Südflur und Nördlich der B 26, die sich für eine gewerbliche Nutzung wegen bestehender Hemmnisse/ Restriktionen und/ oder vor dem Hintergrund des Flächenpotenzials Muna/ Schießplatz dem Grunde nach nicht für eine gewerbliche Entwicklung eignen - von rd. 20,4 ha zu verzeichnen.

Weiterhin führt die Flächennachfrage durch zukünftige Betriebsverlagerungen innerhalb von Bamberg auch zu Freisetzungen der zuvor von den verlagerten Betrieben genutzten Grundstücke. Diese stehen zumindest teilweise für eine erneute gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Im Standard-GIFPRO-Modell wird von einer Wiedernutzungsquote von 25% der freigesetzten Flächen ausgegangen. Nach dem Standard-GIFPRO-Modell, das in dieser Untersuchung sonst nicht weiter berücksichtigt



wird, besteht in Bamberg bis 2025 eine Flächennachfrage bzw. Flächenfreisetzung durch Verlagerungen von rd. 32,4 ha; davon können gemäß dem Modell 8,1 ha für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden. Nach der Unternehmensbefragung werden - auf Basis der angegebenen Bedarfe bei Standortverlagerungen von 104.800 m<sup>2</sup> - bis zum Jahr 2025 hochgerechnet Flächen in einer Größenordnung von rd. 38,4 ha freigesetzt. Bei einer Wiedernutzungsquote von 25% dieser Flächen können 9,6 ha für eine erneute gewerbliche Nutzung angesetzt werden. Da der Flächenbedarf bis 2025 von insgesamt 91,4 ha - inkl. latenten Flächenbedarf - auch auf den Ergebnissen der Unternehmensbefragung basiert, wird im Folgenden hinsichtlich der Flächenfreisetzungen der dieser entstammende höhere Wert von 9,6 ha veranschlagt.

**Unter Berücksichtigung des derzeitigen grundsätzlich geeigneten Gewerbeflächenangebotes - ohne Berücksichtigung deren Verfügbarkeit und Realisierbarkeit(!) - sowie des Flächenangebotes auf Grund von zukünftigen Verlagerungen beträgt das der Flächennachfrage gegenüber zu stellende Gesamtflächenangebot rd. 30,0 ha**

## **6 VERGLEICH VON ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Die nachfolgende Übersicht zeigt die voranstehend beschriebenen gewerblichen Flächenpotenziale in Bamberg unter Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit und Realisierbarkeit sowie ihrer Zuordnung zu Gebietskategorien<sup>19</sup>. Nicht berücksichtigt sind die Flächen Kronacher Straße (West), Gundelsheimer Straße, An der Forchheimer Straße, In der Südflur und Nördlich der B 26, die sich für eine gewerbliche Nutzung wegen bestehender Hemmnisse/ Restriktionen dem Grunde nach nicht eignen (vgl. Kap. 5.2 und Kap. 5.3).

---

<sup>19</sup> Dabei ist zu beachten, dass sich zahlreiche potenzielle gewerbliche Flächen für Nutzer mehrerer Gebietskategorien eignen und somit die Summe der einzelnen Gebietskategorien das tatsächliche Angebot an gewerblichen Flächenpotenzialen deutlich übersteigt.



Tab. 21: Eignung der potenziellen gewerblichen Bauflächen für bestimmte Nachfragerkategorien (Flächenangaben in ha) - Übersicht

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

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg

Insgesamt ist in Bamberg ein Flächenangebot - unabhängig von der Verfügbarkeit und Realisierbarkeit - von rd. 20,4 ha zu verzeichnen (vgl. Kap. 5.3).

#### Bei Gegenüberstellung

- des Angebotes des gesamten Potenzials an grundsätzlich geeigneten gewerblichen Flächen von rd. 20,4 ha und des Potenziales durch Flächenfreisetzungen von rd. 9,6 ha (vgl. Kap. 5.3)
- zum festgestellten Flächenbedarf auf Grundlage von TBS-GIFPRO und Unternehmensbefragung von rd. 76,4 ha (vgl. Kap. 4.1.2 und Kap. 4.2) sowie eines latenten Flächenbedarfes von rd. 15,0 ha (vgl. Kap. 4.4)



**errechnet sich ein negativer Flächensaldo von rd. 61,4 ha (Nettoflächenbedarf).**

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

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

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



Tab. 22: Vergleich von Flächenangebot und -bedarf nach Gebietskategorien

Gebietskategorie	Flächenbedarf	Flächenangebot (alle grundsätzlich geeigneten Potenzialflächen)	Differenz	Flächenangebot (Potenzialflächen mit mind. mittlerer Verfüg-/ Realisierbarkeit)	Differenz
einfaches Gewerbegebiet	14,8 ha	5,3 ha	-9,5 ha	4,6 ha	-10,2 ha
Logistikstandort	33,8 ha	0,0 ha	-33,8 ha	0,0 ha	-33,8 ha
höherwertiges Gewerbegebiet	13,7 ha	10,9 ha	-2,8 ha	4,2 ha	-9,5 ha
Einzelhandelsstandort	5,5 ha	1,1 ha	-4,4 ha	1,1 ha	-4,4 ha
Standort für prod. Handwerk	5,6 ha	5,3 ha	-0,3 ha	4,6 ha	-1,0 ha
Bürostandort	3,1 ha	12,5 ha	(+9,4 ha)	5,1 ha	(+2,4 ha)
<b>Summe (ohne latenten Flächenbedarf und ohne Flächenfreisetzungen)</b>	<b>76,4 ha</b>	<b>20,4 ha</b>	<b>-56,0 ha</b>	<b>10,1 ha</b>	<b>-66,3 ha</b>
<b>Summe (mit latenten Flächenbedarf und mit Flächenfreisetzungen)</b>	<b>91,4 ha</b>	<b>30,0 ha</b>	<b>-61,4 ha</b>	<b>19,7 ha</b>	<b>-71,7 ha</b>

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

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

#### Bei Gegenüberstellung

- des Angebotes an potenziellen gewerblichen Flächen mit mindestens mittlerer Verfügbarkeit und Realisierbarkeit von rd. 10,1 ha und des Potenziales durch Flächenfreisetzungen von rd. 9,6 ha (vgl. Kap. 5.3)
- zum Flächenbedarf nach TBS-GIFPRO und Unternehmensbefragung von rd. 76,4 ha (vgl. Kap. 4.1.2 und Kap. 4.2) sowie eines latenten Flächenbedarfes von rd. 15,0 ha (vgl. Kap. 4.4)

errechnet sich ein negativer Flächensaldo von rd. 71,7 ha (Nettoflächenbedarf).

Nachfolgend sind die für die verschiedenen Nachfragerkategorien grundsätzlich geeigneten Flächenpotenziale mit sofortiger oder mittelfristiger Verfügbarkeit sowie einfacher oder mittlerer Realisierung - insgesamt rd. 10,1 ha, s.o. - beschrieben,



wobei wiederum zu berücksichtigen ist, dass mehrere dieser Flächen auf Grund ihrer Standorteigenschaften für unterschiedliche Nachfragerkategorien geeignet sind.

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

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

- von rd. 34 Hektar für Logistikstandorte
- von je etwa 10 Hektar für einfache bzw. höherwertige Gewerbegebiete,
- von gut 4 Hektar für d Einzelhandelsstandorte und
- von etwa einem Hektar für Standorte für produzierendes Handwerk

verzeichnen. Für die Gebietskategorie Bürostandort ist hingegen wiederum festzuhalten, dass das rechnerische Angebot den Bedarf auch unter Berücksichtigung der für mehrere Kategorien geeigneten Potenzialflächen - wenn auch nur knapp - übertrifft.



## 7 FAZIT

Für Bamberg errechnet sich aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage an gewerblichen Flächen ein Defizit in einer Größenordnung von bis zu rd. 72 ha. Dabei ist festzustellen, dass die Stadt Bamberg derzeit kaum über eigene gewerbliche Flächenangebote verfügt und somit nur in geringem Umfang Unternehmen mit Ansiedlungs- oder Verlagerungsbedarf Flächen sofort bzw. kurzfristig anbieten kann; dies gilt in einem besonders hohen Maße bei Berücksichtigung der Standortanforderungen einzelner Nachfragergruppen bzw. der Standorteignung einzelner Gebietskategorien.

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

Wesentliche positive Standortfaktoren der ehemaligen Muna und des Schießplatzes der US-Armee sind die unmittelbare Anbindung an das (über)regionale Straßennetz sowie die Möglichkeit der räumlichen Fortführung des Gewerbegebietes Gutenbergstraße. Bei einer gewerblichen Ausgestaltung ist die nordöstlich des Kreuzungsbereiches Geisfelder Straße/ Berliner Ring bestehende Wohnbebauung als störungsempfindliche Nutzung zu berücksichtigen.