



München Stuttgart Forchheim  
**Köln** Leipzig Berlin Hannover  
Lübeck Ried(A)

# Wirtschaftsflächenkonzept

## Speyer 2035

CIMA Beratung + Management GmbH  
Goethestraße 2 50858 Köln  
T 02234-92965-17  
F 02234-92965-18  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung  
Dr. Wolfgang Haensch  
Tim Köster

Köln, den 14. November 2019

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Methodisches Vorgehen</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Wirtschaftsstandort Speyer: Struktur und Entwicklung</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Wirtschaftsstandort Speyer</b>	<b>17</b>
4.1.1	Räumliche Lage und zentralörtliche Einstufung	17
4.1.2	Wirtschaftsstruktur der Stadt Speyer	18
4.1.3	Arbeitsmarkt	22
4.1.4	Beschäftigtenprognose Speyer im Jahr 2035	22
4.1.5	Trendbasierte Beschäftigtenprognose für die Stadt Speyer im Überblick	24
4.1.6	Trendbasierte Beschäftigtenprognose für ausgewählte Wirtschaftszweige	26
<b>5</b>	<b>Analyse des Bestandes an Wirtschaftsflächen und der Reserven</b>	<b>28</b>
5.1	Überblick	28
5.2	Aufnahme und Bewertung der vorhandenen Wirtschaftsflächen (Gewerbesteckbriefe)	29
5.3	Gewerbeflächenbilanz Speyer	46
5.3.1	Umfang der vorhandenen Flächenpotenziale	46
5.3.2	Städtebauliches Erscheinungsbild und Funktionalität der bestehenden Gewerbegebiete	48
<b>6</b>	<b>Exkurs: Regionales Gewerbeflächenangebot</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung</b>	<b>61</b>
<b>8</b>	<b>Wirtschaftsflächenbedarf der Stadt Speyer 2035</b>	<b>69</b>
8.1	Flächennachfrage in der Vergangenheit	69
8.2	Modellrechnung zum zukünftigen Flächenbedarf	70
8.2.1	Einführung	70
8.2.2	Grundlagen der Bedarfsberechnung	72
8.2.3	Bestimmung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten im Jahr 2035	73
8.2.4	Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs Speyer bis zum Jahr 2035	75
8.2.5	Qualitative Aspekte der Flächennachfrage bis zum Jahr 2035	78
8.3	Gesamtbilanz der vorhandenen Reserve und des zukünftigen Flächenbedarfs in Speyer	81
<b>9</b>	<b>Wirtschaftsflächenkonzept Speyer 2035</b>	<b>83</b>
9.1	Strategische Ziele	83
9.2	Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept	89

9.2.1	Rahmenbedingungen	89
9.2.2	Sicherung und Förderung der vorhandenen Gewerbestandorte	89
9.2.3	Neuausweisung und Entwicklung von Potenzialflächen: Pionier Quartier Speyer	90
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>95</b>

# Abbildungen

Abb. 1:	Aufbau des Wirtschaftsflächenkonzeptes Speyer	8
Abb. 2:	Lage der Stadt Speyer innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar	10
Abb. 3:	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren (31.12.2017)	11
Abb. 4:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Metropolregion Rhein-Neckar und der Stadt Speyer 2007 – 2017 (in Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)	12
Abb. 5:	Wirtschaftsstruktur und –entwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	13
Abb. 6:	Pendlersalden der Kreise innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar	15
Abb. 7:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Speyer im Städtevergleich (kreisfreie Städte der MRN) (2000 = 100)	18
Abb. 8:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Speyer 2000 - 2017 (in Anzahl der svp. Beschäftigten)	19
Abb. 9:	Wirtschaftsstruktur Stadt Speyer 2017	20
Abb. 10:	Portfolioanalyse der Wirtschaftsentwicklung der Stadt Speyer im Vergleich zur Metropolregion Rhein-Neckar	21
Abb. 11:	Verwendete Wirtschaftsgruppen der Beschäftigtenprognose	23
Abb. 12:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Speyer 2035 (Trendprognose)	24
Abb. 13:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Speyer 2000 - 2007 – 2017 – 2035 nach der trendbasierten Beschäftigtenprognose	25
Abb. 14:	Trendbasierte Beschäftigtenprognose Stadt Speyer 2035 für ausgewählte Wirtschaftszweige (in Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)	26
Abb. 15:	Lage der Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet	28
Abb. 16:	Wirtschaftsflächen in der Stadt Speyer	29
Abb. 17:	Wirtschaftsflächenbestand und -reserven Stadtgebiet Speyer (Stand: März 2019)	46
Abb. 18:	Flächenbilanz Wirtschaftsflächenbestand Stadtgebiet Speyer (Innenpotenzialflächen)	47
Abb. 19:	Gegenüberstellung der Wirtschaftsflächenreserven und der cima-Flächenbedarfsprognose 2035	48
Abb. 20:	Funktionstüchtige Gewerbegebiete im Stadtgebiet Speyer (Gewerbegebiet Nachtweide (links) und Gewerbegebiet Industriestraße (rechts))	49
Abb. 21:	Positive Gewerbearchitektur in den Gewerbegebieten von Speyer	49
Abb. 22:	Gewerbegebiete im Stadtgebiet Speyer in Optimierungsbedarf	50
Abb. 23:	Struktur und Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Im Sterngarten und angrenzende Wohnbauentwicklung	50
Abb. 24:	Luftbild Gewerbegebiet Im Sterngarten	52
Abb. 25:	Einstufung der Flächen Sterngarten als langfristige Wohnbauflächenreserve	53

Abb. 26:	Gewerbegebiet Im Neudeck mit überwiegend gewerblichen Kleinbetrieben und eingestreuten Wohnnutzungen	53
Abb. 27:	Funktionsschwächen des Gewerbegebietes Im Neudeck	54
Abb. 28:	Räumliche Lage ausgewählter Gewerbebestandorte in der Metropolregion Rhein-Neckar mit mindestens 50.000 m <sup>2</sup> frei verfügbaren Grundstücken	56
Abb. 29:	Ausgewählte Gewerbebestandorte in der Metropolregion Rhein-Neckar mit mindestens 50.000 m <sup>2</sup> frei verfügbare Grundstücke	57
Abb. 30:	Gewerbeflächenreserven innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar (in ha Brutto-Bauland)	58
Abb. 31:	Kauffälle von gewerblichen Grundstücken in der Metropolregion Rhein-Neckar 2006 - 2017	59
Abb. 32:	Flexibilisierung der Arbeit	64
Abb. 33:	Experimentelle Form flexibler Raumlösungen (Existenzgründerzentrum Alter Schlachthof Karlsruhe)	65
Abb. 34:	Wandel der Arbeit in verschiedenen Ländern	66
Abb. 35:	Gewerbearchitektur als „Hülle der Produktion“	68
Abb. 36:	Gewerbliche Flächennachfrage Speyer gemäß Kaufpreissammlung (2008 – 2017)	69
Abb. 37:	cima-Trendmodell zur Bestimmung des Wirtschaftsflächenbedarfs Speyer 2035	72
Abb. 38:	Ergebnisse der Trendprognose für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Ebene der Unternehmenstypen in Speyer 2017 und 2035	74
Abb. 39:	Rechenweg der Bedarfsermittlung	75
Abb. 40:	Für die Flächenbedarfsberechnung verwendete Flächenkennziffern	75
Abb. 41:	Verwendete Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten sowie Wiedernutzungsquoten bei brachfallenden Flächen	76
Abb. 42:	Ergebnisse der Modellrechnung zum Flächenbedarf Speyer 2035	76
Abb. 43:	Wirtschaftsflächenbedarf Speyer 2035 (in ha Nettobauland)	77
Abb. 44:	Arbeitsschritte zur Ermittlung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Standorttypen	79
Abb. 45:	Wirtschaftsflächenbedarf Stadt Speyer bis zum Jahr 2035 nach Standorttypen (in ha Nettobaulandfläche)	80
Abb. 46:	Wirtschaftsflächen in der Stadt Speyer	81
Abb. 47:	Wirtschaftsflächenreserven Stadt Speyer 2019	82
Abb. 48:	Standorttypen von Unternehmensstandorten	85
Abb. 49:	Typisierung verschiedener Standorttypen von Gewerbebestandorten	86
Abb. 50:	Strukturkonzept und Planungskonzept Pionier Quartier Speyer	91
Abb. 51:	Standortprofil Pionier Quartier Speyer	92
Abb. 52:	Suchräume für gewerbliche Flächen nördlich und südlich des Gewerbegebietes Austraße	93

# 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Das vorliegende Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Speyer stellt eine fachliche Grundlage und einen Handlungsleitfaden zur mittel- und langfristigen Sicherstellung der Stadt als Wirtschaftsstandort dar.

Hintergrund und Anlass ist zum einen das Fehlen eines ausreichenden Mindestangebotes an freien und kurzfristig verfügbaren Gewerbegrundstücken in der Stadt Speyer. Seit mehreren Jahren verzichtet die Wirtschaftsförderung Speyer daher auch auf die Präsentation der Stadt auf der größten deutschen Immobilienmesse ExpoReal in München. Zum anderen stellt sich die Frage der mittel- und langfristigen Positionierung und Entwicklung von Speyer als Wirtschaftsstandort und die hieraus resultierenden Anforderungen an die zukünftige Flächenpolitik von Speyer.

Ziel des Konzeptes ist es,

- ein auf die mittel- und langfristig zu erwartende Nachfrage der Wirtschaft abgestimmtes,
- die Siedlungsentwicklung von Speyer berücksichtigendes und
- für die anstehenden Verfahren der Regional- und Bauleitplanung und die Mobilisierung der in Frage kommenden Potenzialflächen verwendbares

gesamtstädtisches Wirtschaftsflächenkonzept zu erarbeiten.

Das vorliegende Konzept wurde parallel zu dem regionalen Gewerbeflächenkonzept für die Metropolregion Rhein-Neckar von der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet. Ein kontinuierlicher Austausch zwischen beiden cima-Projektteams sowie die in beiden Projekten durchgeführten Arbeitstermine vor Ort dienten dem gegenseitigen Austausch und Abgleich der Projektergebnisse.

## 2 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Studie beruht auf einer intensiven Auseinandersetzung mit den wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Speyer, der regionalen Wettbewerbssituation, der zukünftigen Flächennachfrage sowie dem heutigen Flächenangebot. Die einzelnen Projektbausteine sind Abb. 1 zu entnehmen.

**Abb. 1: Aufbau des Wirtschaftsflächenkonzeptes Speyer**



Quelle: cima (2019)

Ergänzend zu der graphischen Darstellung des Projektablaufs sei auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die Analyse des vorhandenen Gewerbeflächenangebotes beruht auf folgenden Schritten:
  - Auswertung der Daten aus dem RAUM+Monitor: Der RAUM+Monitor ist ein Instrument des Landes Rheinland-Pfalz, welches die Siedlungsflächenpotenziale innerhalb des Landes systematisch erhebt und bewertet. Das Projekt startete im Jahr 2010 mit einer Ersterhebung und wird nun dezentral von der kommunalen Ebene gepflegt. Die Ergebnisse des RAUM+Monitors bildeten eine zentrale Datengrundlage für die vorliegende Untersuchung. Zugrunde gelegt wurde ein Datenstand vom März 2019.



- Zusätzlich wurden alle im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellten Bereiche mittels Begehungen vor Ort und Luftbildabgleich hinsichtlich weiterer vorhandenen Gewerbeflächenreserven untersucht. Auch die hierdurch ermittelten Flächen wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt überprüft.
- Beim Flächenangebot wird unterschieden zwischen Flächenreserven in privatem oder städtischem Eigentum sowie betrieblichen Reserveflächen.
- Im Rahmen der Ist-Analyse fand eine Begehung aller im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen in der Stadt Speyer durch das cima-Projektteam sowie eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Informationen zu den Eigentumsverhältnissen, der planungsrechtlichen Situation sowie sonstiger Restriktionen bzw. Planungen für die einzelnen Standorte statt.
- Expertengespräche mit Vertretern relevanter Institutionen (IHK Pfalz, Handwerkskammer der Pfalz) dienten der Aufnahme von Einschätzungen lokaler Marktkenner und der Gewinnung spezieller Informationen.
- Projektbegleitend wurden mehrere Arbeitssitzungen mit der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft Speyer mbH und dem Stadtplanungsamt der Stadt Speyer durchgeführt.

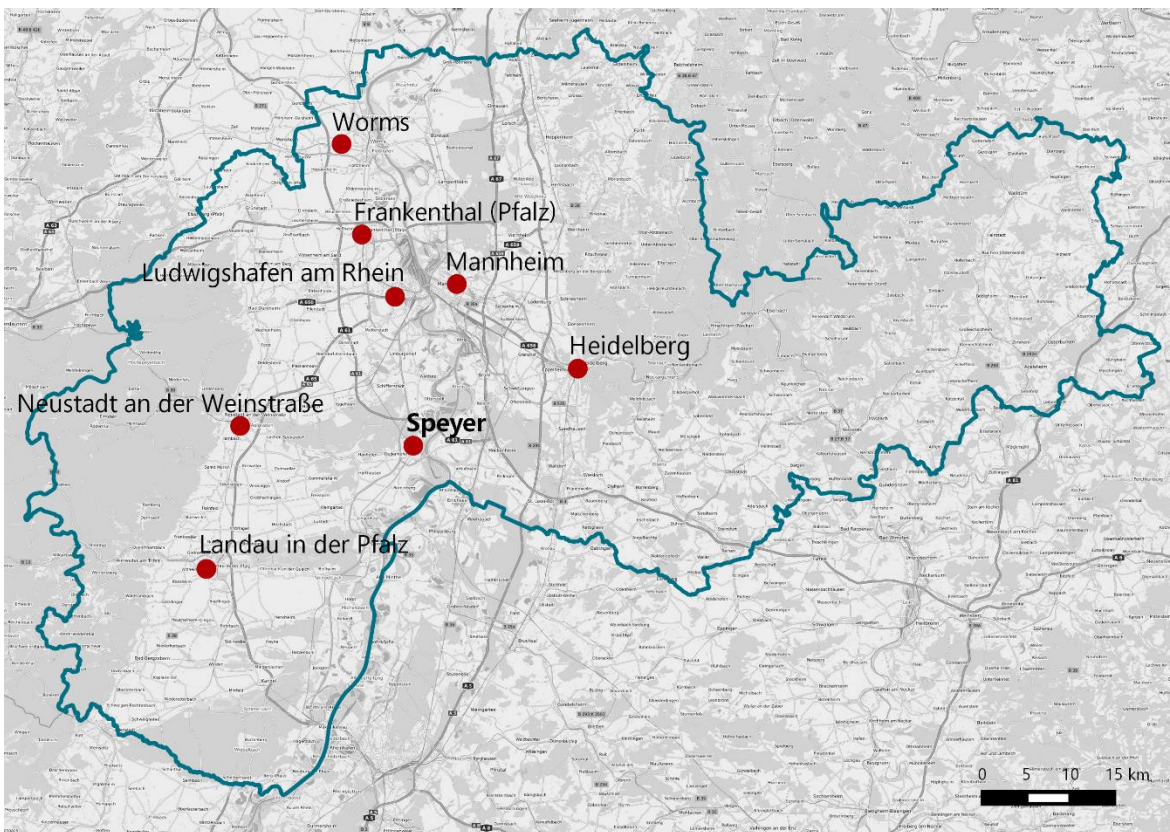
Die Studie wurde im Zeitraum Juli 2018 – Juni 2019 durchgeführt.

### 3 Wirtschaftsstandort Speyer: Struktur und Entwicklung

#### Speyer: Bestandteil der Metropolregion Rhein-Neckar

Die Stadt Speyer ist Bestandteil der im Jahr 2005 gegründeten Metropolregion Rhein-Neckar und somit einem der großen Wirtschaftsräume in Deutschland zugehörig. Die Metropolregion Rhein-Neckar besteht landesübergreifend aus acht kreisfreien Städten sowie sieben Landkreisen. Aus dem Land Rheinland-Pfalz gehören neben der Stadt Speyer auch die kreisfreien Städte Ludwigshafen am Rhein, Frankenthal (Pfalz), Landau in der Pfalz, Neustadt an der Weinstraße und Worms sowie die Landkreise Bad Dürkheim, Germersheim, Rhein-Pfalz-Kreis und Südliche Weinstraße der Metropolregion an. Hinzu kommen die kreisfreien Städte Heidelberg und Mannheim sowie der Neckar-Odenwald-Kreis und der Rhein-Neckar-Kreis aus Baden-Württemberg. Aus Hessen ergänzt der Landkreis Bergstraße die Metropolregion Rhein-Neckar.

Abb. 2: Lage der Stadt Speyer innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar

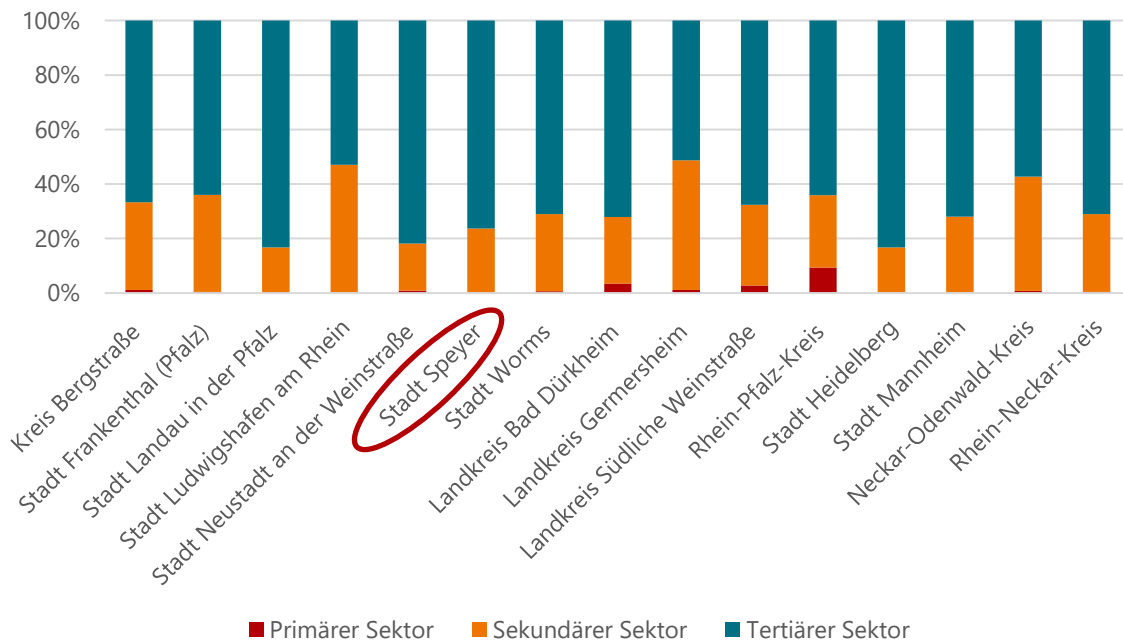


Quelle: cima (2019); Kartengrundlage: Openstreetmap (2019)

### Metropolregion Rhein-Neckar: ein wachsender Wirtschaftsraum

Die Wirtschaftsstruktur der Metropolregion ist vom Dienstleistungssektor geprägt; in allen Kreisen und kreisfreien Städten entfällt der größte Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf den tertiären Sektor. Dennoch lassen sich deutliche Unterschiede erkennen. Während die Stadt Ludwigshafen am Rhein ebenso wie der Landkreis Germersheim oder der Neckar-Odenwald-Kreis ein in etwa ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungsbereich aufweisen, dominiert in den kreisfreien Städten Heidelberg, Landau in der Pfalz und Neustadt an der Weinstraße mit Anteilen von über 80 % einseitig der Dienstleistungsbereich. Auch in der Stadt Speyer ist mit 76,3 % aller Beschäftigten im Jahr 2017 ein großer Anteil im Dienstleistungssektor beschäftigt, wohingegen nur 23,7 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Sektor arbeiten.

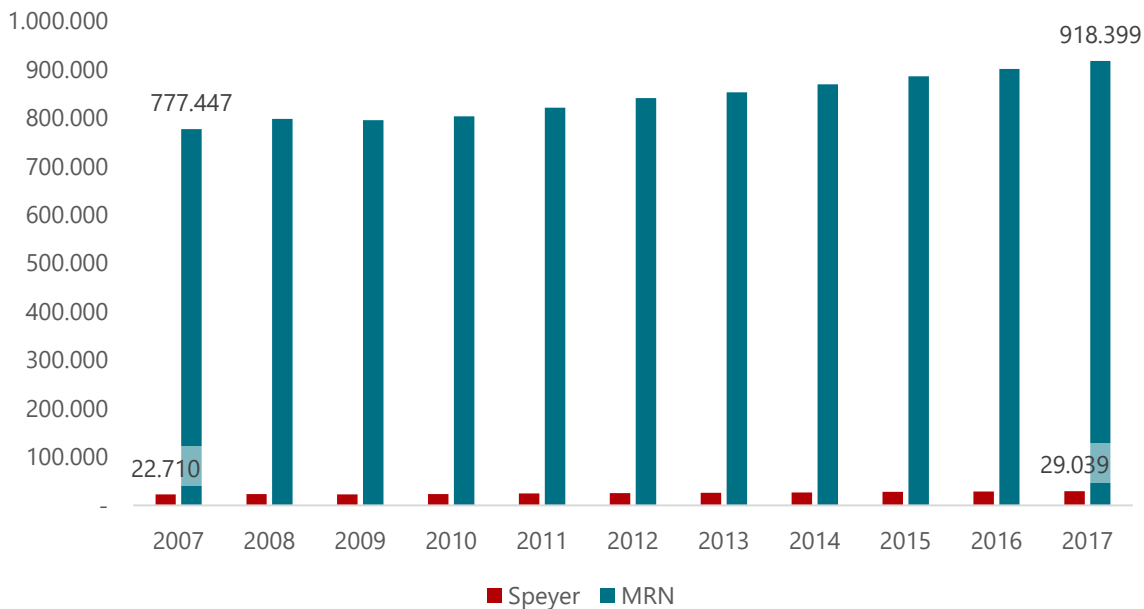
**Abb. 3: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren (31.12.2017)**



Quelle: cima (2019), nach: Bundesagentur für Arbeit (2018)

In dem Zeitraum von 2007 - 2017 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl in der Metropolregion Rhein-Neckar als auch in der Stadt Speyer positiv entwickelt. Abb. 4 zeigt, dass in der Metropolregion ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rd. 141.000 Personen, von 777.447 Beschäftigten im Jahr 2007 auf 918.399 Beschäftigte im Jahr 2017 zu verzeichnen ist. Dies bedeutet einen Anstieg um rd. 18,1 %. Die Entwicklung in der Stadt Speyer ist mit einem Anstieg um rd. 27,8 % von 22.710 auf 29.039 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte positiver ausgefallen.

**Abb. 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Metropolregion Rhein-Neckar und der Stadt Speyer 2007 – 2017 (in Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)**



Quelle: cima (2019), nach: Bundesagentur für Arbeit (2018)

### Dominierende Wirtschaftsbranchen in der Metropolregion Rhein-Neckar

Die in Abb. 5 anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dargestellte Wirtschaftsstruktur und wirtschaftliche Entwicklung zeigt, dass innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar der Dienstleistungsbereich dominiert, dem im Jahr 2017 68,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zugeordnet werden, gefolgt vom Produzierenden Gewerbe mit 30,5 %. Die Wirtschaftsstruktur lässt sich durch einen Blick auf die Wirtschaftszweige weiter aufschlüsseln. Dominierende Wirtschaftszweige sind demnach:

- Verarbeitendes Gewerbe (23,3 % der svp. Beschäftigten)
- Gesundheits- und Sozialwesen (14,4 % der svp. Beschäftigten)
- Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (13,4 % der svp. Beschäftigten)
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (7,1 % der svp. Beschäftigten)
- Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (6,3 % der svp. Beschäftigten)
- Baugewerbe (5,5 % der svp. Beschäftigten)

Die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in dem Zeitraum von 2008 bis 2017 gibt Hinweise auf wachsende bzw. schrumpfende Wirtschaftszweige in der Metropolregion Rhein-Neckar. Kennzeichnend für die Entwicklung der letzten zehn Jahre ist ein Anstieg der Beschäftigten in fast allen Wirtschaftszweigen.

**Abb. 5: Wirtschaftsstruktur und –entwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar nach sozialversicherungsspflichtig Beschäftigten**

WZ-Nr.	Wirtschaftszweig	SvB 2017	Anteil der SvB	Veränderung 2008 - 2017
<b>A</b>	<b>Land- und Forstwirtschaft; Fischerei</b>	<b>7.835</b>	<b>0,9 %</b>	<b>29,1 %</b>
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	695	0,1 %	- 5,8 %
C	Verarbeitendes Gewerbe	213.980	23,3 %	1,4 %
D / E	Ver- und Entsorgung*	14.931	1,6 %	8,4 %
F	Baugewerbe	50.216	5,5 %	21,0 %
<b>B - F</b>	<b>Produzierendes Gewerbe insgesamt</b>	<b>279.822</b>	<b>30,5 %</b>	
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	123.123	13,4 %	10,4 %
H	Verkehr und Lagerei	43.528	4,7 %	25,2 %
I	Gastgewerbe	27.862	3,0 %	37,6 %
J	Information und Kommunikation	40.252	4,4 %	15,4 %
K	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	22.447	2,4 %	-8,8 %
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	6.302	0,7 %	26,3 %
M	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	57.754	6,3 %	20,7 %
N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	65.322	7,1 %	40,2 %
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	41.696	4,5 %	10,5 %
P	Erziehung und Unterricht	38.464	4,2 %	38,3 %
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	132.519	14,4 %	28,3 %
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	7.515	0,8 %	40,5 %
S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	21.585	2,4 %	-0,9 %
T	Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt	1.488	0,2 %	43,5 %
U	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	885	0,1 %	-67,3 %
<b>G - U</b>	<b>Dienstleistungen insgesamt</b>	<b>630.742</b>	<b>68,7 %</b>	
	<b>Insgesamt</b>	<b>918.399</b>	<b>100,0 %</b>	<b>15,1 %</b>

Quelle: cima (2019) nach: Bundesagentur für Arbeit (2018)

Von den 17 Wirtschaftszweigen mit mindestens 5.000 Beschäftigten im Jahr 2017 haben sieben Wirtschaftszweige ein Wachstum von mehr als 25 % vorzuweisen.

Vor allem sind hierbei die Wirtschaftszweige

- Kunst, Unterhaltung und Erholung (+ 40,5 %),
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+ 40,2 %),
- Erziehung und Unterricht (+ 38,3 %) und
- Gastgewerbe (+ 37,6 %) und
- die Beschäftigten in den privaten Haushalten (+43,5 %)

zu nennen.

Gemessen an den absoluten Zahlen liegt der stärkste Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei den Wirtschaftszweigen

- Gesundheits- und Sozialwesen (+ rd. 29.200 svp. Beschäftigte)
- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+ rd. 18.700 Beschäftigte),
- Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (+ rd. 11.600 Beschäftigte) sowie
- Erziehung und Unterricht (+ rd. 10.700 svp. Beschäftigte).

Einige Wirtschaftszweige haben hingegen einen Rückgang der Beschäftigten zu verzeichnen, etwa die Wirtschaftszweige

- Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (- 8,8 %) sowie
- Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (- 0,9 %).

Innerhalb der Region sind diverse international bekannte und weltweit operierende Unternehmen ansässig, u. a. die Daimler AG, die ABB Ltd., die F. Hoffmann-La Roche AG und die Fuchs Petrolub SE in Mannheim, die BASF SE in Ludwigshafen, die Fa. SAP in Walldorf, die Heidelberger Druckmaschinen AG und die HeidelbergCement AG in Heidelberg oder der KSB-Konzern in Frankenthal.

### **Metropolregion Rhein-Neckar: Eine wirtschaftlich gesunde Arbeitsmarktregion**

Mit insgesamt rd. 918.400 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern bildet die Metropolregion einen zusammenhängenden Wirtschaftsraum, der auch arbeitsmarktpolitisch als Gesamttraum zu betrachten ist.

Legt man die die Arbeitslosenquote zugrunde, gehört die Region im bundesweiten Vergleich zu den wirtschaftlich gesunden Standorten: Im März 2019 lag die Arbeitslosenquote mit 4,5 % unter dem Deutschlandwert von 5,1 % und auf Landesniveau (4,4 %), gegenüber März 2018 (4,6 %) ist dies ein anhaltend niedriges Niveau.<sup>1</sup>

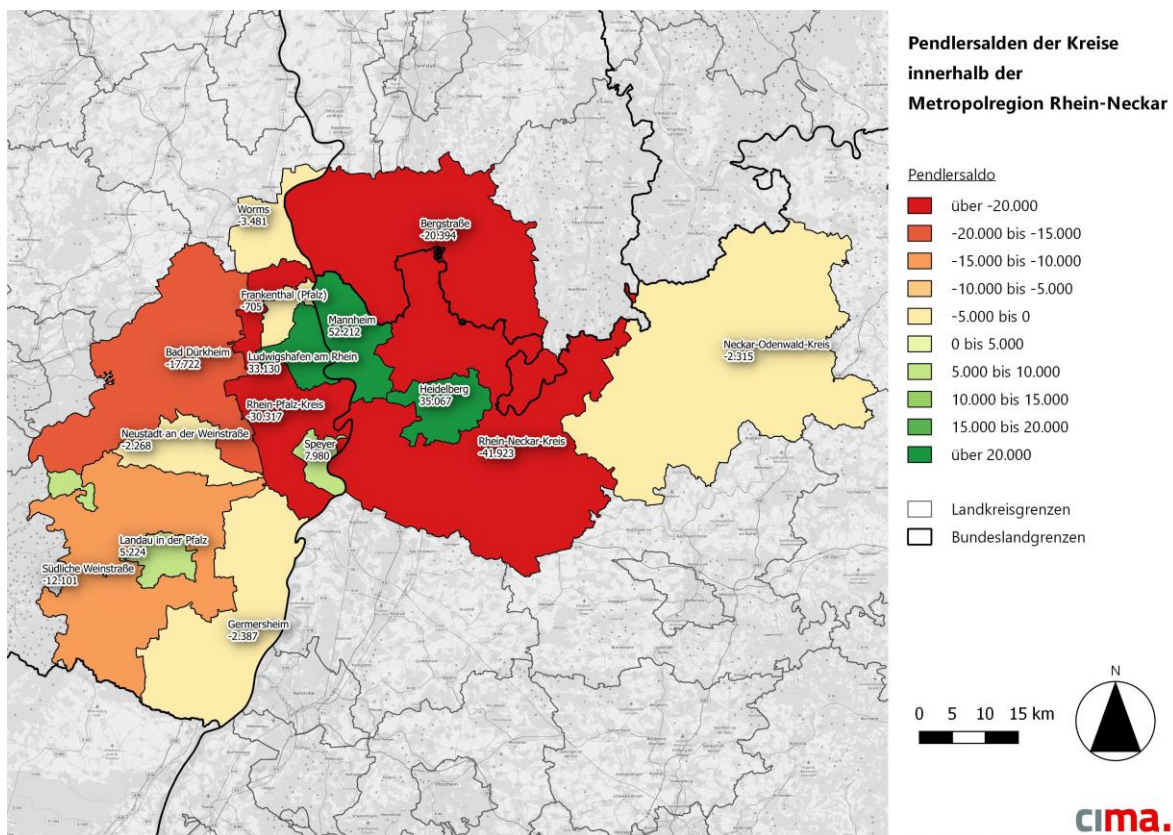
---

<sup>1</sup> Bundesagentur für Arbeit 2019



Innerhalb der Wirtschaftsregion gibt es starke Pendlerverflechtungen. Abb. 6 veranschaulicht die Pendlersalden der Kreise und kreisfreien Städte innerhalb der Region. Es zeigt sich, dass alle Landkreise ein negatives Pendlersaldo haben, wobei allen voran der Rhein-Neckar-Kreis (- 41.923 svp. Beschäftigte), der Rhein-Pfalz-Kreis (- 30.317 svp. Beschäftigte) und der Landkreis Bergstraße (- 20.394 svp. Beschäftigte) zu nennen sind. Erwartungsgemäß weisen hingegen die Großstädte Mannheim (+ 52.212 svp. Beschäftigte), Heidelberg (+ 35.067 svp. Beschäftigte) und Ludwigshafen am Rhein (+ 33.130 svp. Beschäftigte) hohe positive Pendlersalden auf. Auch in den kreisfreien Städten Speyer (+ 7.980 svp. Beschäftigte) und Landau (+ 5.224 svp. Beschäftigte) überwiegen Pendlerzuflüsse.

**Abb. 6: Pendlersalden der Kreise innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar**



Quelle: cima (2018), Kartengrundlage: Openstreetmap (2018), inhaltliche Grundlage: Bundesagentur für Arbeit (2018)

**Standortvorteil Forschungs-/ Bildungseinrichtungen und sonstige Infrastruktur**

22 Universitäten und Hochschulen sowie rd. 30 nationale und internationale Forschungseinrichtungen, darunter das Europäische Laboratorium für Molekularbiologie, vier Max-Planck-Institute, das Deutsche Krebsforschungszentrum und das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, stehen für die hohe Forschungs- und Hochschulichte der Region; hinzu kommt ein breit gefächertes Netz an Ausbildungs- und Weiterbildungseinrichtungen.

Auf kommunaler und regionaler Ebene finden sich die entsprechenden Beratungs- und Netzwerkangebote in Form kommunaler oder kreisweiter Wirtschaftsförderungseinrichtungen, der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, der Industrie- und Handelskammern, der Handwerkskammern etc.

Maßgeblich für die Zukunftsfähigkeit der Metropolregion Rhein-Neckar sind zudem diverse infrastrukturelle Standortvorteile. So verlaufen mit den Bundesautobahnen BAB 5 (Frankfurt - Basel), BAB 6 (Saarbrücken – Nürnberg), BAB 61 (Mönchengladbach – Ludwigshafen), BAB 65 (Ludwigshafen – Karlsruhe), 67 (Rüsselsheim – Viernheim), BAB 656 (Mannheim – Heidelberg) und BAB 659 (Wein-

heim – Viernheim) sowie verschiedenen Bundesstraßen eine Vielzahl an Bundesfernstraßen durch die Region. Zudem kann die Stadt Mannheim den zweitgrößten Eisenbahnknoten in Südwestdeutschland sowie Europas zweitgrößten Güterrangierbahnhof vorweisen. Auch zu Wasser verfügt die Region durch den Rhein, der meist befahrenen Wasserstraße Deutschlands, einen weiteren Standortvorteil.



## 4 Wirtschaftsstandort Speyer

### 4.1.1 Räumliche Lage und zentralörtliche Einstufung

Die kreisfreie Stadt Speyer mit ihren 50.931 Einwohnern (Ew.)<sup>2</sup> liegt im Südosten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Seit 1946 ist die Stadt kreisfrei und stellt mit einer Flächengröße von ca. 4.300 ha den kleinsten Verwaltungsbezirk des Landes dar.<sup>3</sup> Innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar bildet Speyer zusammen mit den Städten Mannheim, Ludwigshafen am Rhein, Heidelberg und weiteren Nachbarstädten den verdichteten Kernbereich der Metropolregion. Unmittelbar angrenzende Kommunen innerhalb Rheinland-Pfalz sind die verbandsfreien Gemeinden Böhl-Iggelheim (10.262 Ew.), Schifferstadt (20.073 Ew.) sowie die Verbandsgemeinden Römerberg-Dudenhofen (21.409 Ew.) und Rheinauen (24.050)<sup>4</sup>. Alle Kommunen sind dem Rhein-Pfalz-Kreis zuzuordnen. Östlich des Rheins und somit im Bundesland Baden-Württemberg, schließen zudem die Kommunen Altlußheim (6.017 Ew.) und Hockenheim (21.739 Ew.) des Rhein-Neckar-Kreises sowie die Kommune Oberhausen-Rheinhausen (9.573)<sup>5</sup> an. Oberhausen-Rheinhausen ist dem Landkreis Karlsruhe zuzuordnen und ist somit die einzige angrenzende Kommune, die nicht zur Metropolregion Rhein-Neckar zählt.

### Zentrenfunktion

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz wird Speyer als Mittelzentrum mit teils oberzentralen Einrichtungen eingestuft. Mit den Städten Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Heidelberg liegen drei Oberzentren nördlich bzw. nordöstlich von Speyer, die alleamt in rd. 30 Fahrminuten mit dem PKW zu erreichen sind. Im Süden liegt mit Karlsruhe ein weiteres Oberzentrum rd. 45 Fahrminuten mit dem PKW entfernt. Kaiserslautern ist in etwa einer Stunde Fahrtzeit das im Westen folgende Oberzentrum.

### Verkehrsinfrastrukturelle Anbindung

Die Anbindung an das Bundesfernstraßennetz erfolgt über die Bundesautobahn 61, die das Stadtgebiet im Norden quert sowie über die von Süden nach Norden verlaufende Bundesstraße 9 und die von West nach Ost verlaufende Bundesstraße 39. Eine direkte Anbindung an den Fernverkehr der Deutschen Bahn AG ist hingegen nicht gegeben. Speyer verfügt jedoch über einen Bahnhof, der durch verschiedene Verbindungen an das regionale Schienennetz angebunden ist. Mit dem Bahnhof Mannheim Hbf. ist ein Bahnhof mit Fernverkehrsanschluss in rd. 25 Minuten auf direktem Weg mit dem Schienenverkehr ab Speyer Hbf. zu erreichen. Durch den Flugplatz Speyer / Ludwigshafen verfügt die Stadt Speyer über einen eigenen Verkehrslandeplatz für den Geschäftsreiseverkehr der regionalen Unternehmen, an dem kleinere (Charter-) Maschinen und Helikopter landen können. Die Anbindung an das internationale Luftverkehrsnetz sichert der internationale Flughafen Frankfurt am Main (FRA), der rd. 100 km von Speyer entfernt liegt (Fahrtzeit rd. 60 Minuten).

---

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019), Stichtag 31.12.2017

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Kreisfreie Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz – Ein Vergleich in Zahlen. Bad Ems.

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019), Stichtag: 31.12.2017

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019), Stichtag: Ende des 4. Quartals 2017

Der Stadt Speyer kann mit Ausnahme des fehlenden Fernverkehrsanschlusses der Bahn, der durch die Direktverbindung nach Mannheim kompensiert wird, eine sehr gute wirtschaftsräumliche Lage bescheinigt werden, da die verkehrliche Anbindung nicht nur innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar, sondern auch darüber hinaus gegeben ist.

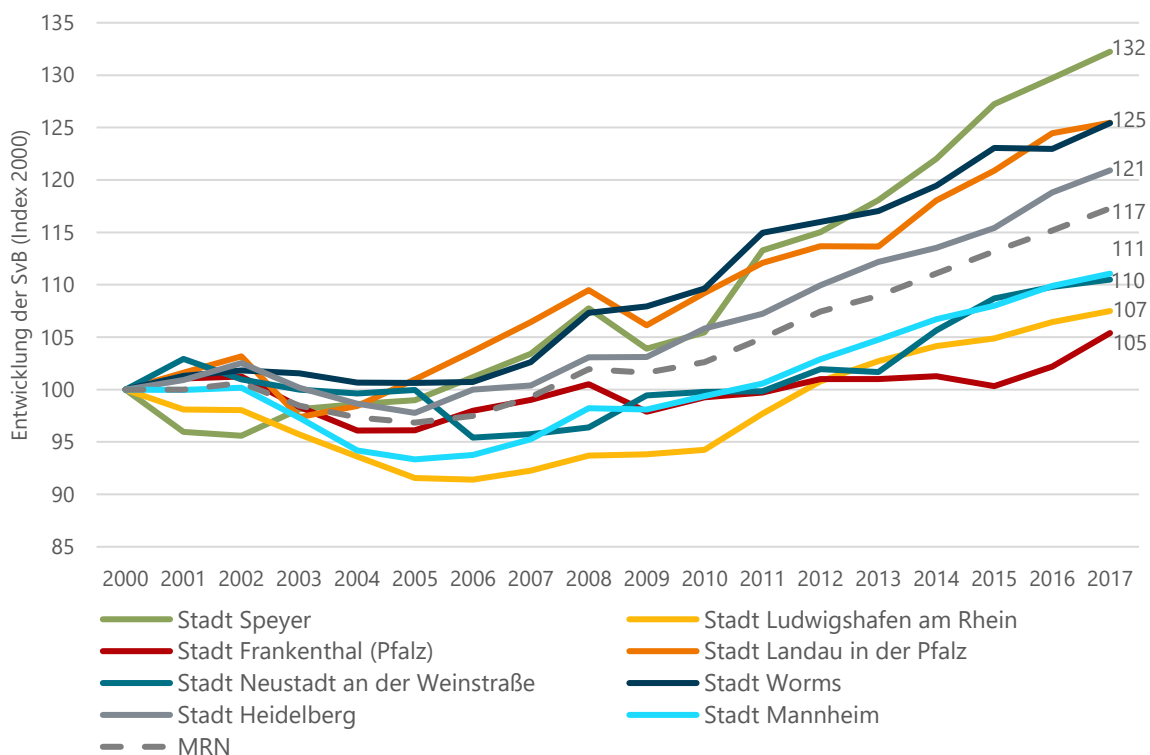
### 4.1.2 Wirtschaftsstruktur der Stadt Speyer

#### Beschäftigtenentwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der kreisfreien Stadt Speyer ist in den Jahren 2000 bis 2017 um rd. 32 % gestiegen. Bis zum Jahr 2005 lag die Zahl unterhalb des Wertes von 2000, ehe sie ab dem Jahr 2006 stets höher war. Vor allem seit dem Jahr 2009 ist ein deutlicher Anstieg der Beschäftigten zu verzeichnen.

Im Vergleich zu den Entwicklungen der anderen kreisfreien Städte der Metropolregion weist die Stadt Speyer den stärksten Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Mit den Städten Worms und Landau in der Pfalz weisen nur zwei weitere kreisfreie Städte einen Anstieg um mindestens 25 % auf (jeweils Index von rd. 125). Hinzu kommen die Landkreise südliche Weinstraße (Index von rd. 130), Germersheim und der Rhein-Pfalz-Kreis (jeweils Index von rd. 126). Für die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar liegt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in dem Zeitraum von 2000 bis 2017 bei einem Anstieg um rd. 17 %.

**Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Speyer im Städtevergleich (kreisfreie Städte der MRN) (2000 = 100)**

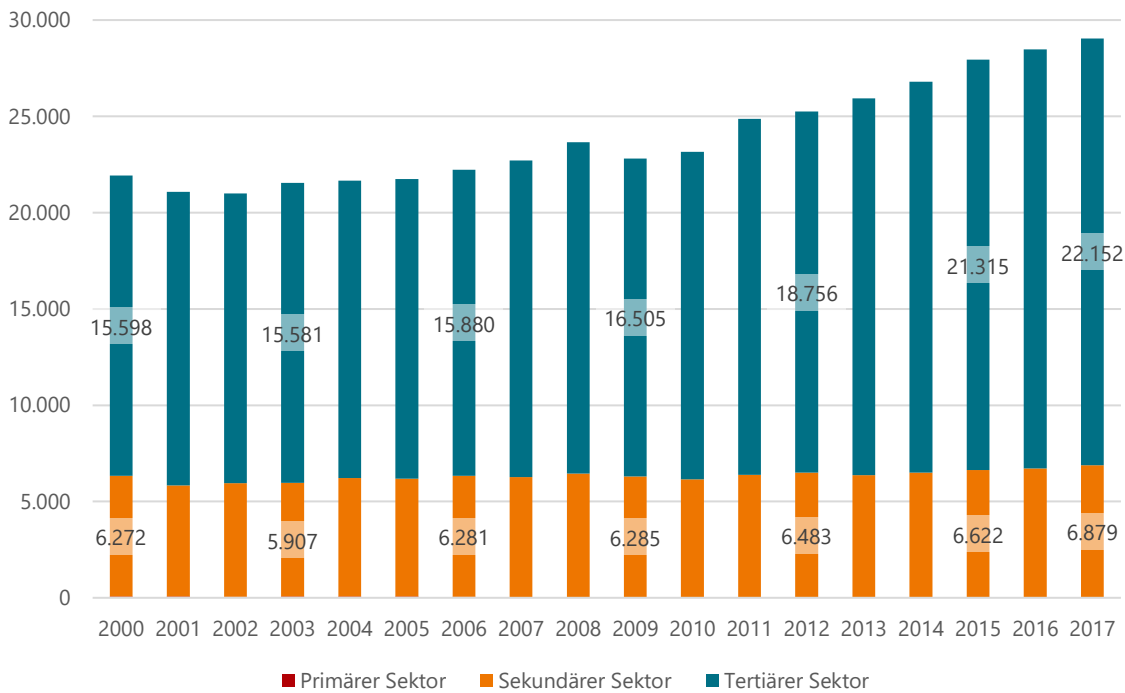


Quelle: cima (2019); nach: Bundesagentur für Arbeit (2018) (Stichtag: jeweils 30.06.)

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lässt sich weiter nach Wirtschaftssektoren differenzieren.

Mit einem Anstieg um rd. 42,0 % im Dienstleistungssektor von 15.598 Beschäftigten im Jahr 2000 auf 22.152 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2017 ist der Anstieg der Beschäftigten insgesamt vor allem auf den Dienstleistungsbereich zurückzuführen. Der sekundäre Sektor weist einen Zuwachs von rd. 600 Personen auf, was einem Anstieg um rd. 9,7 % entspricht. Im Gegensatz zu den vorgenannten Wirtschaftssektoren war der primäre Sektor gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bereits im Jahr 2000 für die Stadt Speyer wirtschaftlich von geringer Bedeutung. Der Rückgang von 66 auf 8 Beschäftigte im gesamten Sektor unterstreicht dies (vgl. Abb. 8).<sup>6</sup>

**Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Speyer 2000 - 2017 (in Anzahl der svp. Beschäftigten)**



Quelle: cima (2019); nach: Bundesagentur für Arbeit (2018) (Stichtag: jeweils der 30.06.)

Abb. 9 zeigt eine Detailübersicht der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen für die Stadt Speyer. Es wird deutlich, dass Speyer insgesamt eine vielfältige Wirtschaftsstruktur aufweist. Vor allem im Dienstleistungsbereich ist ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen vorhanden. Die Wirtschaftszweige mit den meisten Beschäftigten sind:

- Verarbeitendes Gewerbe (5.552 Beschäftigte (19,1% der Beschäftigten))
- Gesundheits- und Sozialwesen (4.196 Beschäftigte (14,4% der Beschäftigten))
- Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz (3.425 Beschäftigte (11,8% der Beschäftigten))

<sup>6</sup> Bundesagentur für Arbeit (2018)

- Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (3.310 Beschäftigte (11,4% der Beschäftigten)).

**Abb. 9: Wirtschaftsstruktur Stadt Speyer 2017**

WZ-Nr.	Wirtschaftszweig	svp. Be- schäf- tigte 2017	Anteil der SvB
<b>A</b>	<b>Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	<b>8</b>	<b>0,0%</b>
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	21	0,1%
C	Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	5.552	19,1%
D, E	Ver- und Entsorgung	309	1,1%
F	Baugewerbe	997	3,4%
<b>B-F</b>	<b>Produzierendes Gewerbe insgesamt</b>	<b>6.879</b>	<b>23,7%</b>
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	3.425	11,8%
H	Verkehr und Lagerei	1.574	5,4%
I	Gastgewerbe	950	3,3%
J	Information und Kommunikation	238	0,8%
K	Erbringung von Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	826	2,8%
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	178	0,6%
M	Erbringung von freiberufl., wissenschaftl. u. technischen Dienstleistungen	1.699	5,9%
N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	3.310	11,4%
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	2.223	7,7%
P	Erziehung und Unterricht	889	3,1%
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	4.196	14,4%
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	239	0,8%
S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	2.366	8,1%
T	Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt	39	0,1%
U	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	-	-
<b>G-U</b>	<b>Dienstleistungen insgesamt</b>	<b>22.152</b>	<b>76,3%</b>
	<b>Insgesamt</b>	<b>29.039</b>	<b>100,0%</b>

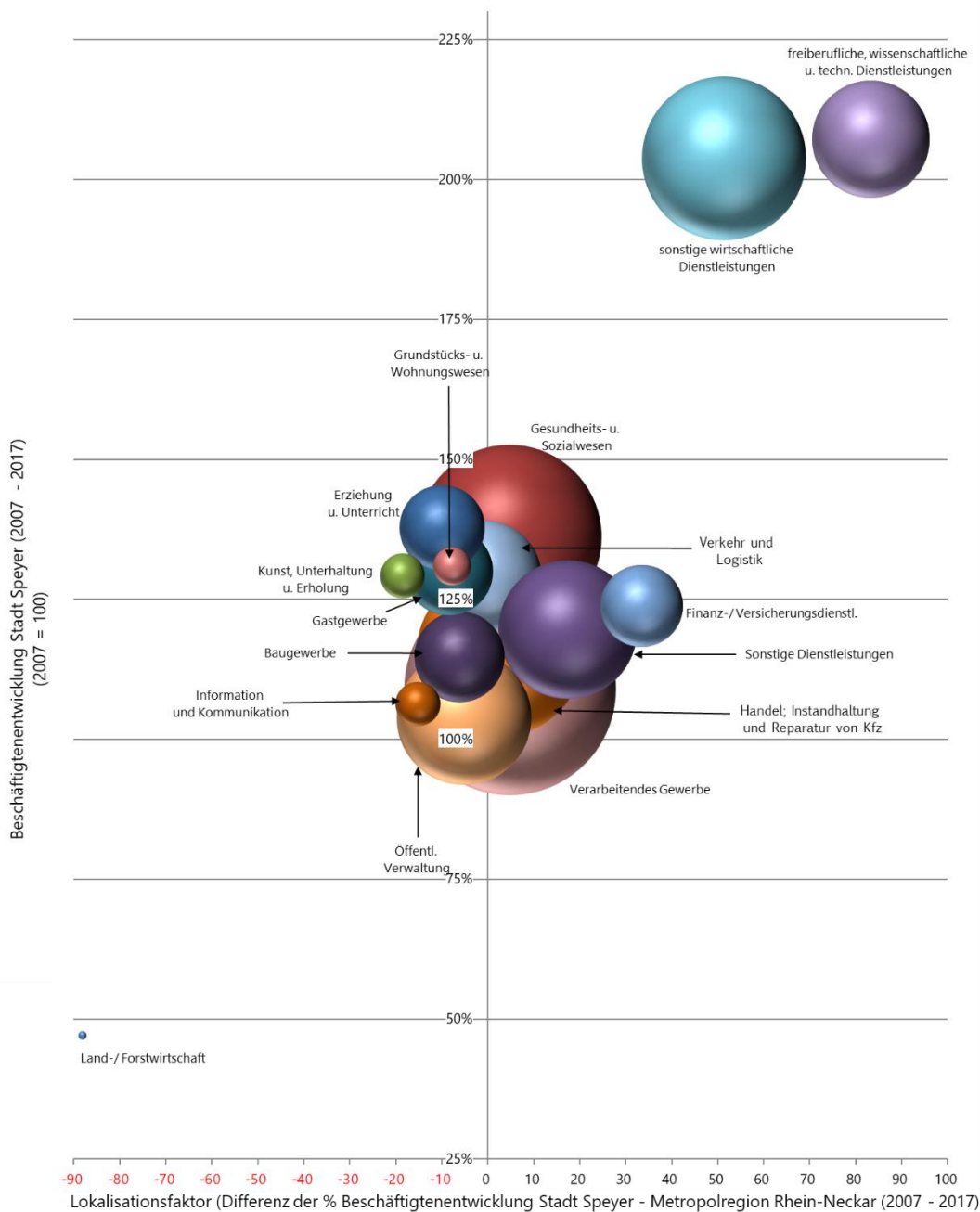
Quelle: cima (2019) nach: Bundesagentur für Arbeit (2018) (Stand 30.06.2017)

Die aufgezeigten Wirtschaftsstrukturen und Wirtschaftsstrukturentwicklungen der Stadt Speyer und der Metropolregion Rhein-Neckar lassen sich mit Hilfe der in Abb. 10 dargestellten Portfolioanalyse einordnen. Als Grundlage für die Analyse wurden die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus den Jahren 2007 – 2017 der Stadt Speyer sowie der Metropolregion gegenübergestellt. Aus Abb. 10 lassen sich die Entwicklungen der Beschäftigten des jeweiligen Wirtschaftszweiges in der Stadt Speyer sowie die Differenz der Beschäftigtenentwicklung innerhalb Speyers und der Metropolregion ablesen.

Bis auf den Wirtschaftszweig „Land- und Forstwirtschaft“, welcher auch im regionalen Vergleich eine deutliche Differenz aufweist, haben alle Wirtschaftszweige in der Stadt Speyer einen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in dem betrachteten Zeitraum zu verzeichnen. Gleichzeitig

macht die Analyse deutlich, dass die Gesamtentwicklung zum einem durch die überdurchschnittlich stark wachsenden Wirtschaftszweige „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“ (Beschäftigtenentwicklung: + 104 %; Lokalisationsfaktor: + 51,4) und „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen Dienstleistungen“ (Beschäftigtenentwicklung: + 107 %; Lokalisationsfaktor: + 83,2) gekennzeichnet ist; zum anderen ist aber auch festzuhalten, dass auch die anderen Wirtschaftszweige Beschäftigtenzuwächse zu verzeichnen haben, darunter stark wachsende Zweige wie die Bereiche Gesundheits- und Sozialwesen sowie Verkehr und Logistik.

**Abb. 10: Portfolioanalyse der Wirtschaftsentwicklung der Stadt Speyer im Vergleich zur Metropolregion Rhein-Neckar**



Quelle: cima (2019) Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit (2018)

### 4.1.3 Arbeitsmarkt

Charakteristisch für den Arbeitsmarkt der Stadt Speyer ist ein hoher Einpendler Anteil. Mit 20.181 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Speyer kamen zum Stichtag 30.06.2017 in etwa zwei Drittel aller Beschäftigten von außerhalb Speyers (rd. 69,5 %). Den Einpendlern standen zum selben Stichtag 10.350 Auspendler gegenüber, sodass die Stadt Speyer ein positives Pendler-saldo von rd. 9.800 Personen vorweisen kann. Der überwiegende Teil der Pendlerverflechtungen besteht zu Kreisen und kreisfreien Städten innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar (rd. 80,7 % der Einpendler und rd. 80,3 % der Auspendler).<sup>7</sup>

Während die Arbeitslosenquote in Speyer im Jahr 2009 noch bei 7,6 % lag, ist sie seitdem kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2017 betrug die Arbeitslosenquote 5,7 % und entsprach somit der Arbeitslosenquote auf Bundesebene (5,7 %) im Jahr 2017.<sup>8</sup> Auf Landesebene lag die Arbeitslosenquote bei rd. 4,8 %.<sup>9</sup>

### 4.1.4 Beschäftigtenprognose Speyer im Jahr 2035

#### 4.1.4.1 Methodische Hinweise

Die nachfolgende trendbasierte Beschäftigtenprognose dient als eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Flächenangebotes in der Stadt Speyer. Sie zeigt die zu erwartende Entwicklung der Nachfrageseite bis zum Jahr 2035 auf.

Der methodische Ansatz geht zurück auf ein ursprünglich vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, am Beispiel der Stadt Potsdam entwickeltes Gewerbeflächenbedarfsmodell, das in einem ersten Schritt eine trendbasierte Beschäftigtenprognose enthält.<sup>10</sup> Die cima hat im Jahr 2012 gemeinsam mit dem Planungsbüro Planquadrat Elfers Geskes Krämer, Darmstadt, diesen Ansatz für eine Gewerbeflächenuntersuchung der Stadt und der Region Karlsruhe aufgegriffen und weiterentwickelt.<sup>11</sup> Gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik wurde das Modell zudem 2012 im Rahmen einer Gewerbeflächenuntersuchung für die Stadt Heidelberg angewendet.<sup>12</sup> Es folgten weitere kommunale cima-Gewerbeflächenuntersuchungen (u. a. Göttingen).

---

<sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit (2018)

<sup>8</sup> Bundesagentur für Arbeit (2019)

<sup>9</sup> Bundesagentur für Arbeit (2019)

<sup>10</sup> Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010.

<sup>11</sup> CIMA Beratung + Management GmbH / Planquadrat Elfers Geskes Krämer (2012): Gewerbeflächenstudie für die Stadt Karlsruhe und Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2015. Köln.

<sup>12</sup> CIMA Beratung + Management GmbH / Deutsches Institut für Urbanistik (2012): Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg. Köln/ Berlin.

**Abb. 11: Verwendete Wirtschaftsgruppen der Beschäftigtenprognose**

Abschnitt	Bezeichnung
C	Verarbeitendes Gewerbe
D, E	Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
F	Baugewerbe
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
H	Verkehr und Lagerei
I	Gastgewerbe
J	Information und Kommunikation
K	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
M	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
P	Erziehung und Unterricht
Q	Gesundheits- und Sozialwesen
	übrige Wirtschaftszweige

Quelle: cima (2019)

Ausgangspunkt ist die Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svp.-Beschäftigte) am Arbeitsort Speyer zwischen den Jahren 2000 und 2017, in Einzelfällen konnte aufgrund der Datenlage und zwischenzeitlicher Umstellungen der Wirtschaftsgruppen nur auf den Zeitraum 2007 – 2017 zurückgegriffen werden. Es wird dabei auf der Basis der Systematik der Wirtschaftszweige 2008 zwischen 14 Wirtschaftsgruppen (Abschnitte) unterschieden. Aufgrund der mehrfachen Umstellung der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist eine noch stärkere Differenzierung der Beschäftigten nicht möglich. Durch eine individuelle Betrachtung der einzelnen Wirtschaftszweige konnten mögliche Prognosefehler in Form von „statistischen Ausreißern“ oder aufgrund zwischenzeitlicher Umstellungen in der Wirtschaftsstatistik ausgeklammert werden.

### Lineare bzw. exponentielle Trendprognose

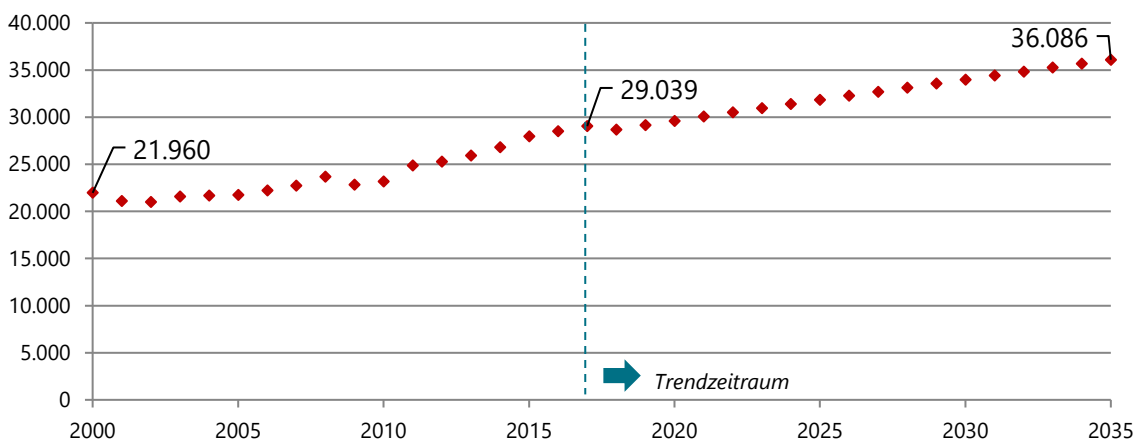
Der Beschäftigtenprognose liegen folgende Grundüberlegungen zugrunde: Bei einem sehr kontinuierlichen Beschäftigtenwachstum in der Vergangenheit wird, ebenso wie auch bei einem bisher sehr viel stärkeren (z. B. exponentiellen) Verlauf, von einem linearen Wachstum in der Zukunft ausgegangen (lineare Trendprognose). Hierdurch wird einer Überschätzung des Beschäftigtenwachstums, insbesondere in den Dienstleistungen, entgegengewirkt.

Bei Gruppen mit unregelmäßig steigenden bzw. sinkenden Beschäftigtenzahlen wird eine logarithmische Trendprognose verwendet. Es wird eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten erwartet; d. h., es wird davon ausgegangen, dass auch in rückläufigen Wirtschaftsgruppen immer eine bestimmte Anzahl von Beschäftigten vorhanden sein wird bzw. dass auch bei Wirtschaftsgruppen mit starken Wachstumsschwankungen die Beschäftigtenzahlen nicht auf unbestimmte Zeit weiter steigen werden.

#### 4.1.5 Trendbasierte Beschäftigtenprognose für die Stadt Speyer im Überblick

Die Trendfortschreibung der bisherigen Beschäftigtenentwicklung für die Stadt Speyer lässt eine positive Entwicklung der Gesamtbeschäftigten von rd. 29.039 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2017) auf rd. 36.086 Beschäftigte im Jahr 2035 erwarten. Dies entspricht einem Anstieg um rd. 24 % (7.047 Beschäftigte), bzw. einem Zuwachs von rd. 1,3 % (392 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) pro Jahr. Grundlage für die Prognose sind Einzelberechnungen für 16 Wirtschaftszweige (s. auch Abb. 12 und Abb. 13).

**Abb. 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Speyer 2035 (Trendprognose)**



Quelle: cima (2019)

Die Gesamtbilanz verdeckt Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftszweigen:

- Starker Anstieg der Beschäftigten um jeweils mehr als 1.000 Beschäftigte in den Wirtschaftsgruppen Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen u. technischen Dienstleistungen sowie Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen,
- deutliches Wachstum auch innerhalb der Wirtschaftsgruppe Handel, der Gruppe Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und im Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Anstieg um voraussichtlich jeweils mehr als 500 Beschäftigte,
- leichter Beschäftigtenzuwachs in den Wirtschaftsgruppen Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Erziehung und Unterricht, Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonstige Dienstleistungen,
- weitgehend konstante Beschäftigtenentwicklung u.a. in den Wirtschaftsgruppen Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung.

Ausgehend von der Beschäftigtenprognose ist davon auszugehen, dass für keine der genannten Wirtschaftsgruppen ein deutlicher Beschäftigtenrückgang zu erwarten ist (vgl. Abb. 13).



**Abb. 13: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Speyer 2000 - 2007 – 2017 – 2035 nach der trendbasierten Beschäftigtenprognose**

	2000	2007	2017	2035	2017 - 2035
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	31	30	21	22	1
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung etc.	199	259	309	331	22
Verarbeitendes Gewerbe	4.981	5.095	5.552	5.889	337
Baugewerbe	1.061	869	997	1.149	152
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	2.921	2.968	3.425	4.107	682
Verkehr und Lagerei	1.404	1.221	1.574	1.940	366
Gastgewerbe	612	731	950	1.212	262
Information und Kommunikation	*	224	238	224	-14
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	747	667	826	867	41
Grundstücks- und Wohnungswesen	*	136	178	219	41
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen u. technischen Dienstleistungen	*	820	1.699	3.151	1.432
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	*	1.624	3.310	5.365	2.055
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	2.215	2.141	2.223	2.151	-72
Erziehung und Unterricht	625	645	889	1.317	428
Gesundheits- und Sozialwesen	2753	3.082	4.196	5.170	974
Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonst. Dienstleistungen	2369	2.164	2.605	2.919	314
übrige Wirtschaftszweige	18	34	47	73	26
<b>svp. Beschäftigte insgesamt</b>	<b>21.960</b>	<b>22.710</b>	<b>29.039</b>	<b>36.086</b>	<b>7.047</b>

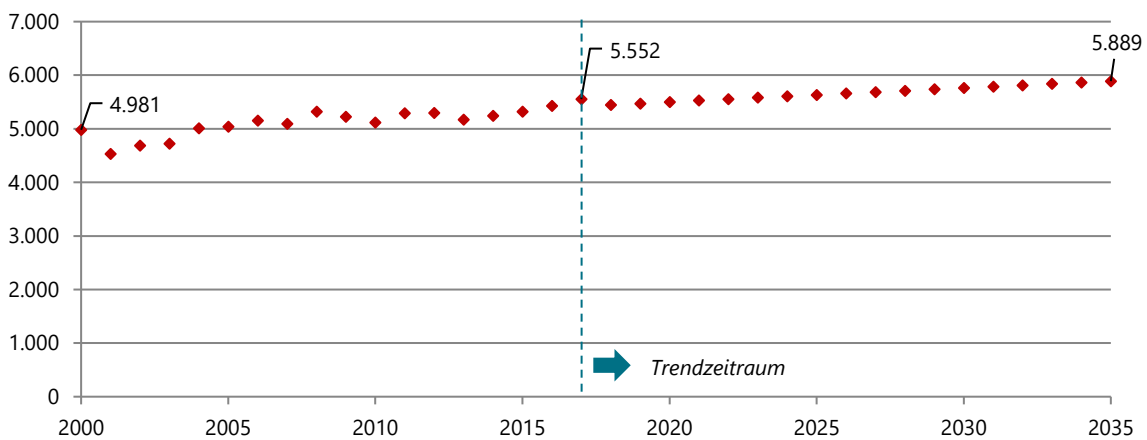
Quelle: cima (2019)

### 4.1.6 Trendbasierte Beschäftigtenprognose für ausgewählte Wirtschaftszweige

Die nachfolgende Abb. 14 zeigt exemplarisch die Beschäftigtenentwicklung in ausgewählten Wirtschaftszweigen im Detail auf.

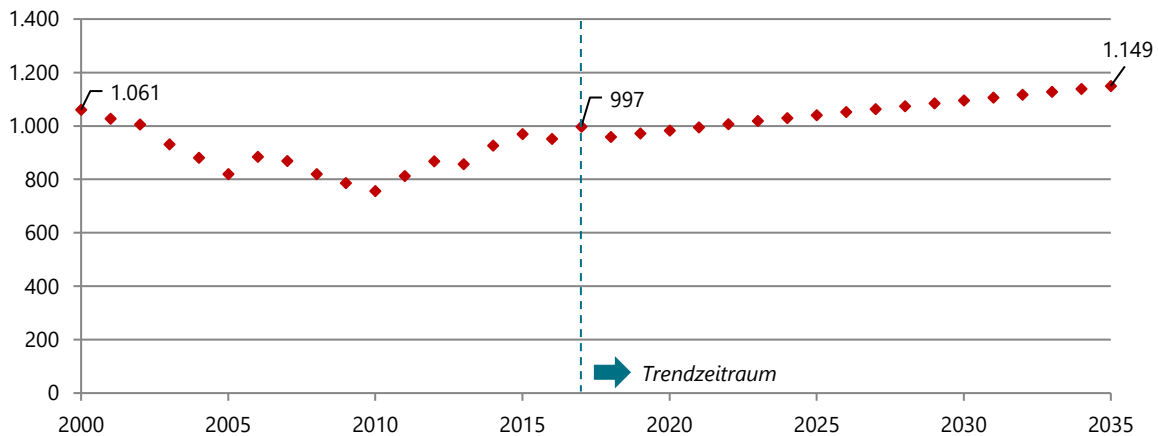
**Abb. 14: Trendbasierte Beschäftigtenprognose Stadt Speyer 2035 für ausgewählte Wirtschaftszweige (in Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)**

#### Verarbeitendes Gewerbe



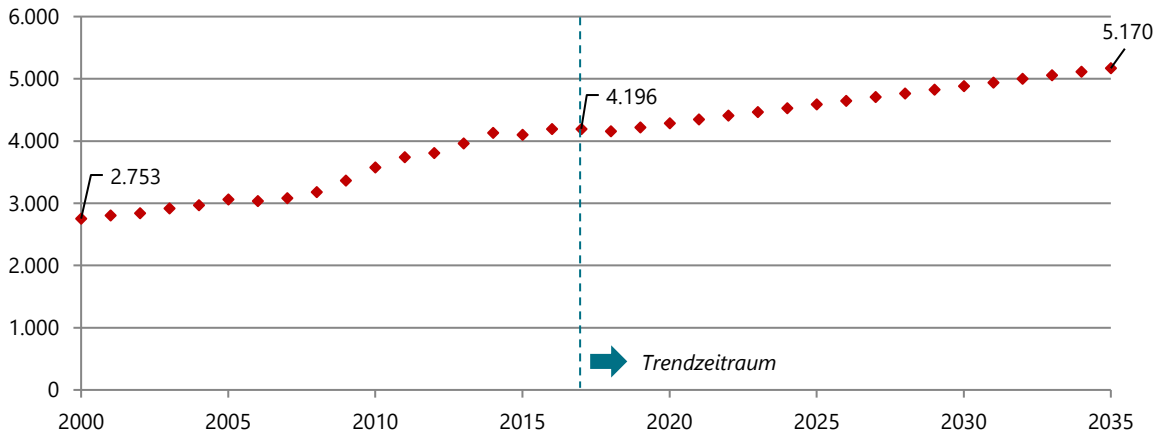
Jahr	svp. Beschäftigte
2007	5.095
2017	5.552
2035 (Prognose)	rd. 5.890

#### Baugewerbe



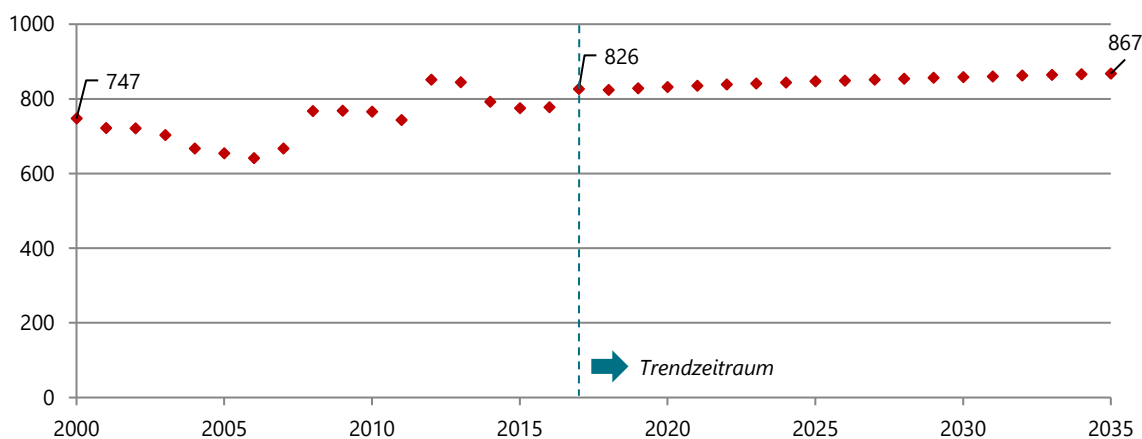
Jahr	svp. Beschäftigte
2007	869
2017	997
2035 (Prognose)	rd. 1.150

**Gesundheits- und Sozialwesen**



Jahr	svp. Beschäftigte
2007	3.082
2017	4.196
2035 (Prognose)	rd. 5.170

**Finanz- und Versicherungsdienstleistungen**



Jahr	svp. Beschäftigte
2007	667
2017	826
2035 (Prognose)	rd. 867

Quelle: cima (2019)

## 5 Analyse des Bestandes an Wirtschaftsflächen und der Reserven

### 5.1 Überblick

Unter dem Begriff Wirtschaftsflächen werden in der vorliegenden Untersuchung die gewerblichen Bauflächen gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Speyer zusammengefasst. Die insgesamt 433,4 ha umfassenden Flächen verteilen sich auf acht Standortbereiche (vgl. Abb. 15 und Abb. 16).

**Abb. 15: Lage der Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet**



Quelle: cima (2019); Kartengrundlage: Openstreetmap (2019); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019) dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet], inhaltliche Grundlagen: Metropolregion Rhein-Neckar (2018)  
Hinweis: zur Bezeichnung der einzelnen Gewerbestandorte s. Abb. 16.

**Abb. 16: Wirtschaftsflächen in der Stadt Speyer**

Lfd. Nr. (*)	Standort	Wirtschaftsflächen (in ha)
1	Gewerbegebiet West	87,4
2	Standortbereich Tullastraße Nord	4,2
3	Gewerbegebiet Austraße	56,9
4	Standortbereich Alte Rheinhäuser Straße	4,4
5	Gewerbegebiet Industriestraße	26,4
6	Standortbereich Am neuen Rheinhafen	34,4
7	Parkstadt am Rhein	165,6
8	Saint-Gobain Isover G+H / Standortbereich Stockholmer Straße Süd	54,2
<b>SUMME</b>		<b>433,4</b>

\*: Zur räumlichen Lage der einzelnen Standorte s. Abb. 15.

Quelle: cima (2019); Grundlage: s. Kap. 2

## 5.2 Aufnahme und Bewertung der vorhandenen Wirtschaftsflächen (Gewerbesteckbriefe)

Nachfolgend werden die vorhandenen Wirtschaftsstandorte in Form von Gewerbesteckbriefen in Hinblick auf ihre Standortqualitäten, ihres heutigen Unternehmensbesatzes und ihrer Flächenreserven in einer standardisierten Form dargestellt und bewertet.

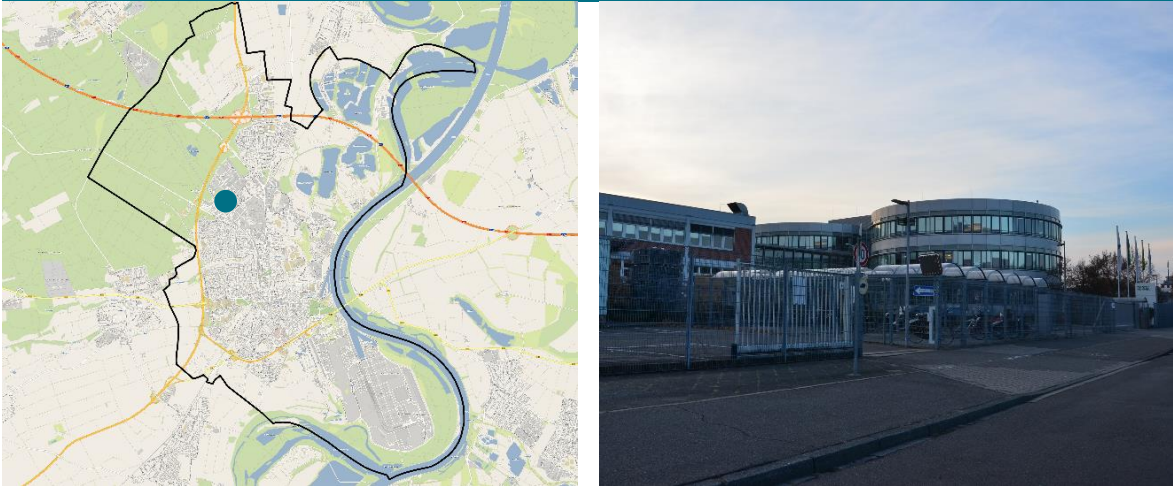
Die in den bestehenden Gebieten vorhandenen Flächenreserven („Innenentwicklungspotenzial“) werden für jeden einzelnen Standort identifiziert, räumlich dargestellt und hinsichtlich des Flächenumfangs bestimmt. Hierbei wurde in den Flächenbilanzen differenziert zwischen

- Reserven im städtischen Eigentum
- Reserven in privatem Eigentum (betriebliche Erweiterungsflächen und Flächen im Eigentum von anderen Privaten (z.B. Eigentum von landwirtschaftlichen Betrieben))

Aus Datenschutzgründen musste auf eine Differenzierung zwischen betrieblichen Erweiterungsflächen und Flächen im Eigentum von anderen Privaten verzichtet werden.

Eine Gesamtbilanz der vorhandenen Flächenreserven findet sich im Kap. 5.3.

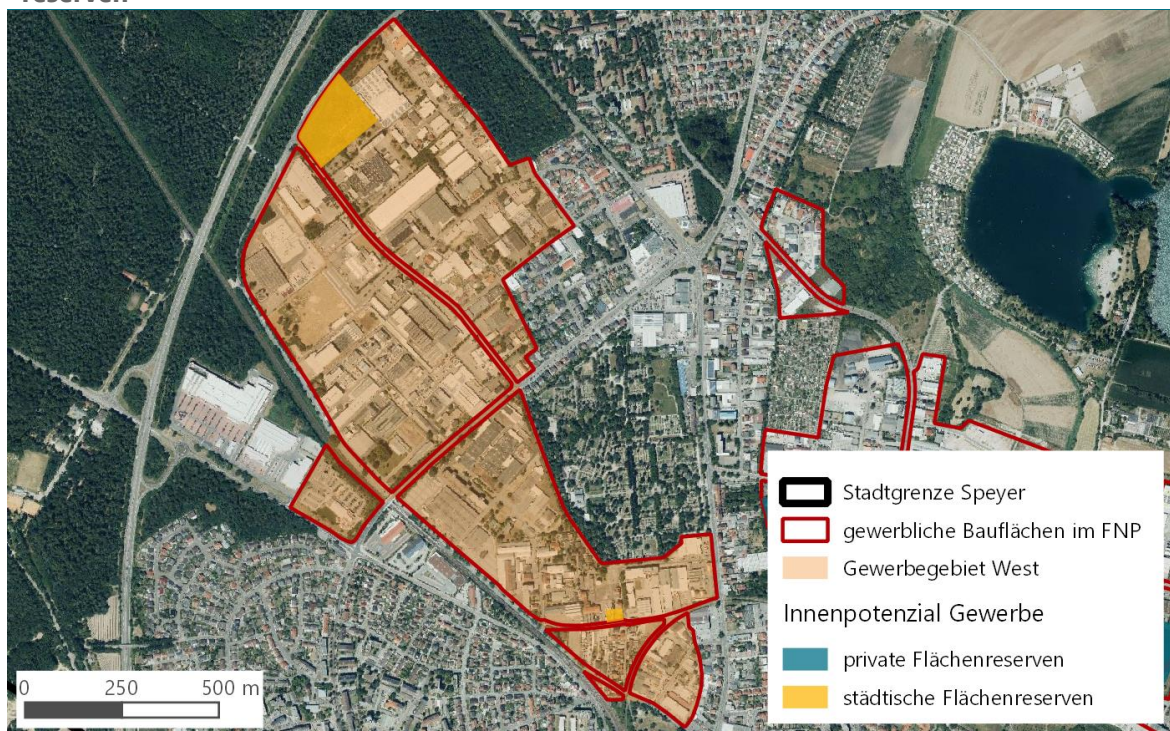
<b>Standort:</b> Gewerbegebiet West	<b>Gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>87,4 ha</b>
	davon: <b>genutzt</b>	<b>84,7 ha</b>
	<b>private Reserve</b>	<b>0,0 ha</b>
	<b>städtische Reserve</b>	<b>2,7 ha</b>



<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gewerbegebiet West liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Speyer.</li> <li>Das Gewerbegebiet lässt sich in die Teilbereiche nördlich und südlich der Landwehrstraße gliedern.</li> </ul>
<b>Standortcharakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit einer Größe von rd. 87,4 ha handelt sich um das zweitgrößte Gewerbegebiet in Speyer.</li> <li>Der Standort ist geprägt von verschiedenen groß dimensionierten Unternehmensansiedlungen. Abweichend davon finden sich entlang der Boschstraße durchgängig kleinteilig strukturierte Unternehmen.</li> <li>Südwestlich grenzen unmittelbar an das Gebiet zwei Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels an, in denen u. a. ein Bau- und Gartenmarkt (Bauhaus), ein Möbelfachmarkt (SB-Möbel Boss), zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl) und ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) ansässig sind.</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Handwerk, produzierendes Gewerbe, verarbeitendes Gewerbe</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. Bebauungsplan nördlich der Landwehrstraße und östlich der Siemensstraße Ausweisung als GI-Gebiet</li> <li>gem. Bebauungsplan nördlich der Landwehrstraße und westlich der Siemensstraße Ausweisung als GE-Gebiet</li> <li>gem. Bebauungsplan (sofern vorhanden) südlich der Landwehrstraße Ausweisung als GI-Gebiet ; Flächen im Süden sind nach § 34 BauGB zu beurteilen (GE und MI)</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als zentrale äußere Erschließungsstraßen dienen die Siemensstraße und die Landwehrstraße.</li> <li>Durch die räumliche Nähe zur B 9 und der BAB 61 (Anschlussstelle Speyer) weist das Gewerbegebiet eine sehr gute Anbindung an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz vor.</li> </ul>

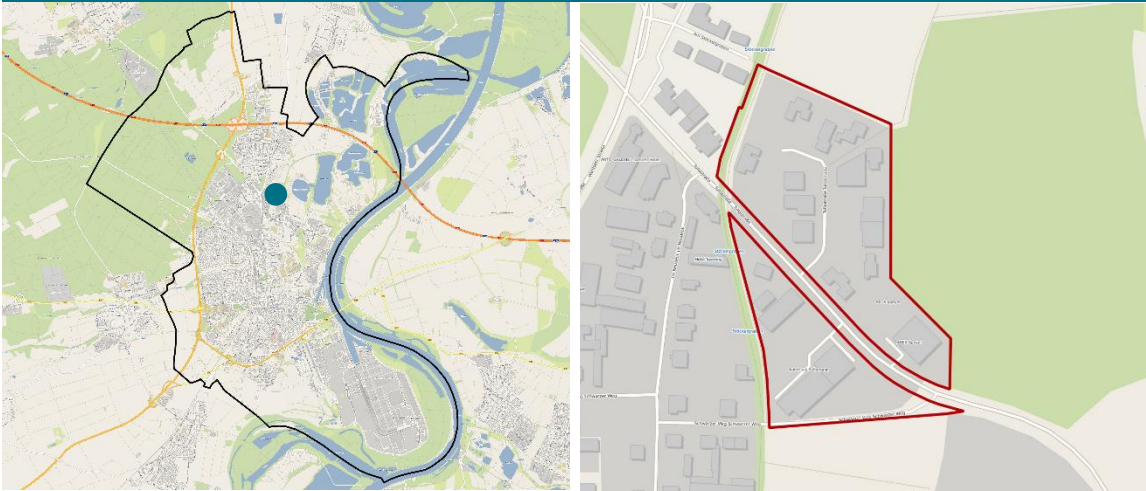


	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nördlich der Landwehrstraße gibt es eine Vielzahl an inneren Erschließungsstraßen.</li> <li>▪ Die großen Unternehmensareale verfügen zudem teils über umfangreiche, betriebseigene Erschließungswege.</li> <li>▪ Rund um das Gewerbegebiet West befinden sich verschiedene Bushaltestellen, zusätzlich grenzt im Westen des Gebietes der S-Bahn Haltepunkt Speyer Nord-West an.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Loeser, Maschinenbau (v. a. Schleifmaschinen)</li> <li>▪ Mann + Hummel, Filtertechnik</li> <li>▪ Sektkellerei Am Turm</li> <li>▪ TE connectivity, Elektrotechnik</li> <li>▪ Thor, Spezialchemikalien (u. a. Biozide, Flammschutzmittel)</li> <li>▪ Vetec Ventiltechnik</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nordöstlich: Waldflächen</li> <li>▪ nordwestlich: B 9, Waldflächen</li> <li>▪ östlich: Mischgebiet, Friedhof Speyer</li> <li>▪ südlich: Wohnbebauung</li> <li>▪ südwestlich: Einzelhandelsbetriebe entlang der Iggelheimer Straße</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gesamtes Gebiet nördlich der Landwehrstraße sowie tlw. südlich der Landwehrstraße: 110 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> <li>▪ im Süden / Südosten: 140 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> <li>▪ südlich der Siemensstraße: 210 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> </ul>
<b>Flächenreserven</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächenreserven vorhanden</li> </ul>



Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolr. Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

<b>Standort:</b> <b>Standortbereich Tullastraße Nord</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>4,2 ha</b>
	davon: <b>genutzt</b>	<b>4,2 ha</b>
	<b>private Reserve</b>	<b>0,0 ha</b>
	<b>städtische Reserve</b>	<b>0,0 ha</b>

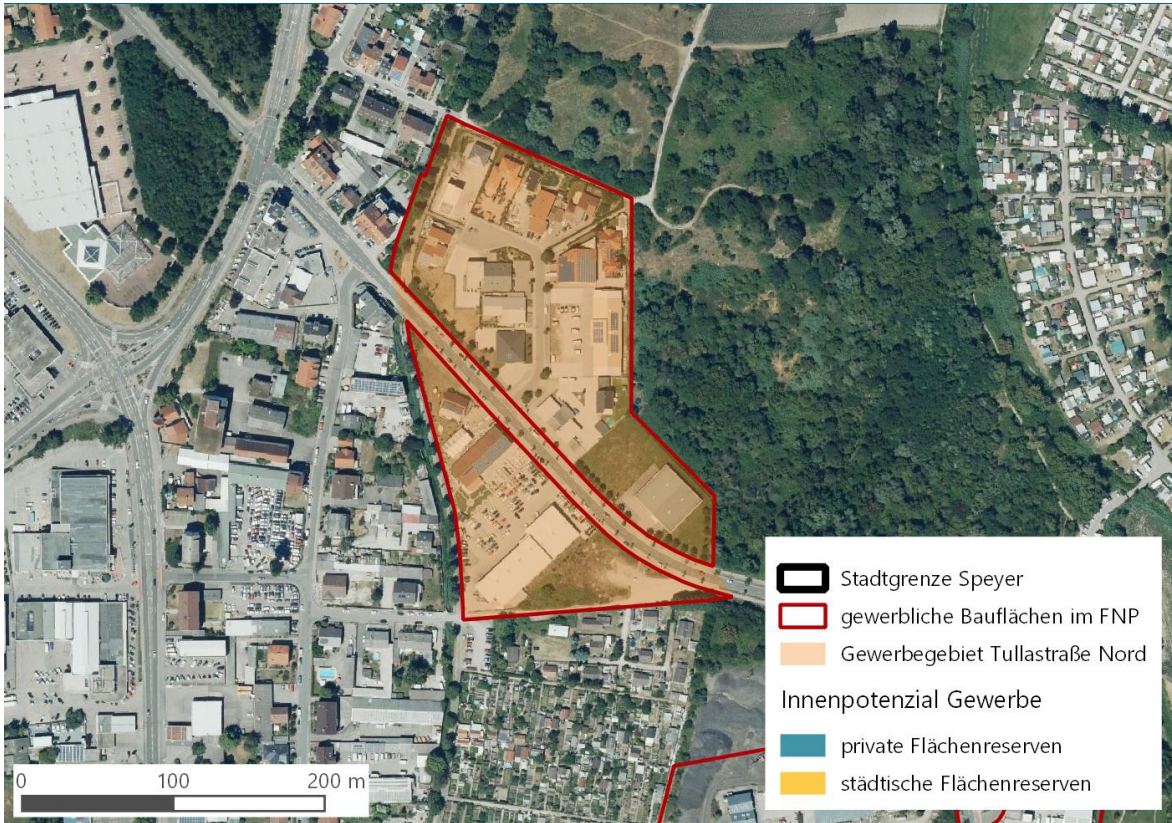


<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Standortbereich Tullastraße Nord liegt im nördlichen Teil der bebauten Stadtfläche Speyers, westlich angrenzend an die ehemaligen und aktiven Baggerseen Steinhäuserwühlsee und Wammsee.</li> </ul>
<b>Standortcharakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei dem Standort handelt es sich mit rd. 4,2 ha um den kleinsten separat ausgewiesenen Gewerbestandort in Speyer.</li> <li>Es handelt sich um einen kleinteilig strukturierten, vergleichsweise neuen Gewerbestandort.</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistungen, Einzelhandel, Handwerk</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. Bebauungsplan Ausweisung als GE</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gewerbegebiet ist über die Tullastraße ans örtliche Straßennetz angebunden.</li> <li>Zur inneren Erschließung dient eine Stichstraße.</li> <li>In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich sowohl an der Tullastraße als auch an der Waldseer Straße Bushaltestellen.</li> <li>Die Anschlussstelle Speyer der BAB 61 liegt rd. 2,5 km (Fahrtweg) entfernt und ist in rd. 4 Minuten zu erreichen.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autohaus Bellemann</li> <li>Fahrraddoktor</li> <li>Miele Center Fischer</li> <li>Tierärztliche Gemeinschaftspraxis</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nördlich: Freifläche/ Naturraum</li> <li>östlich: Freifläche/ Naturraum</li> <li>südlich: Kleingartenanlage</li> <li>westlich: gewerblich genutzte Flächen</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>200 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert; Standortbereich ist in der Bodenrichtwertkarte als MI-Gebiet dargestellt)</li> </ul>



**Flächen-  
reserven**

- keine Flächenreserven vorhanden



Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolregion Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

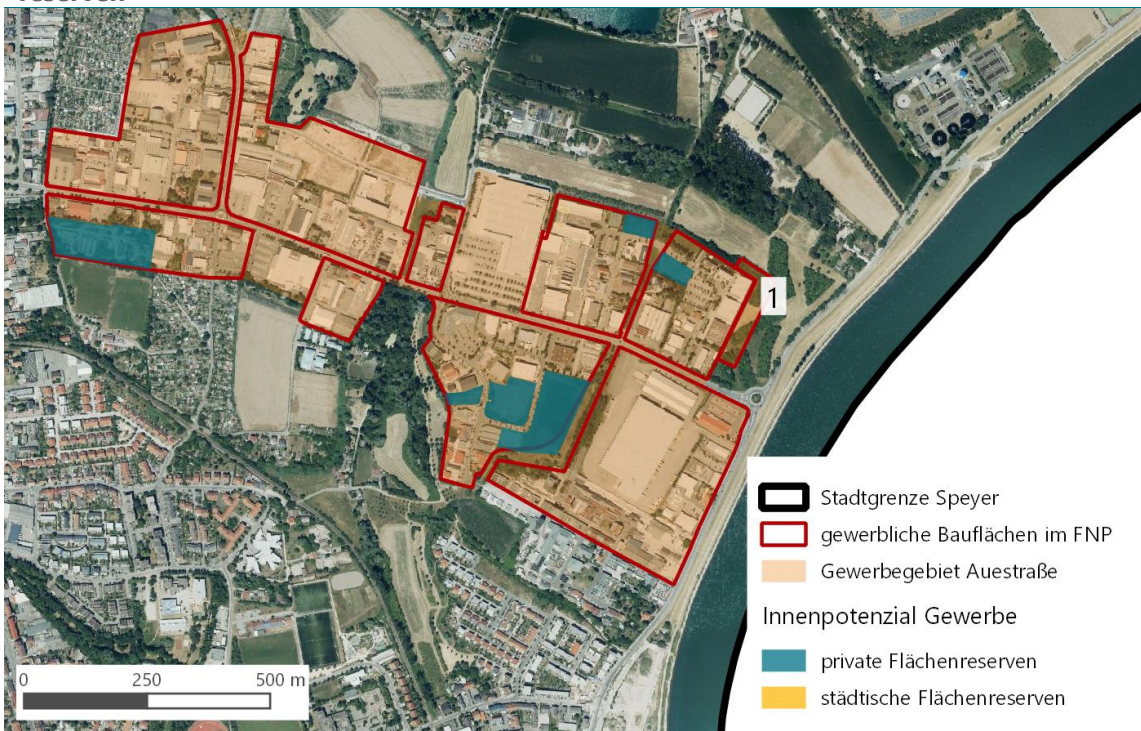
<b>Standort: Gewerbegebiet Austraße</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>56,9 ha</b>
	<b>davon: genutzt</b>	<b>52,2 ha</b>
	<b>private Reserve</b>	<b>4,7 ha</b>
	<b>städtische Reserve</b>	<b>0,0 ha</b>



<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gewerbegebiet Austraße bildet mit den nördlichen Siedlungsabschluss von Speyer; die Austraße übernimmt die zentrale Erschließungsstraße des Gebietes mit den nördlich und südlich angrenzenden Gewerbebereichen Schlangenhühl und Alte Speyerer Weide, bzw. dem aktuell in der Entwicklung befindlichen Bereich Nachtweide.</li> </ul>
<b>Standortcharakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gewerbegebiet ist vor allem durch eine große Anzahl an vorwiegend nicht Innenstadt relevanten Einzelhandelseinrichtungen geprägt; das vorhandene EDEKA E-Center stellt den größten Einzelbetrieb im Gebiet dar.</li> <li>Im Süden befindet sich das Gelände der ehemaligen Celluloidfabrik Speyer, das heute als Industriefhof von einer Vielzahl von kleineren Gewerbebetrieben genutzt wird. Auf dem Gelände sind einzelne Hallen nicht genutzt. Der Eigentümer plant die Weiterentwicklung zu einem vielfältig genutzten Gewerbe- und Wohnquartier.</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistungen, Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen, Handwerk, Logistik</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. Bebauungsplan Ausweisung als GE-Gebiet</li> <li>im äußersten Osten südlich der Austraße eine Fläche gem. Bebauungsplan mit Ausweisung als GI-Gebiet</li> <li>gem. Bebauungsplan sind drei Teilflächen innerhalb des Gewerbegebietes als Sondergebiet ausgewiesen; eine Teilfläche nördlich der Austraße (Edeka E-Center) und zwei Teilflächen südlich der Austraße (Standortbereich Kaufland; Bö Fashion)</li> <li>nördlicher Bereich des Industriefhofes ist nach §34 BauGB zu beurteilen (klassische GE – „Nischen-Nutzung“)</li> <li>für den Bereich Industriefhof plant die Stadt eine Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) (B-Plan 069 II Rheinufer-Nord Teil 2)</li> </ul>



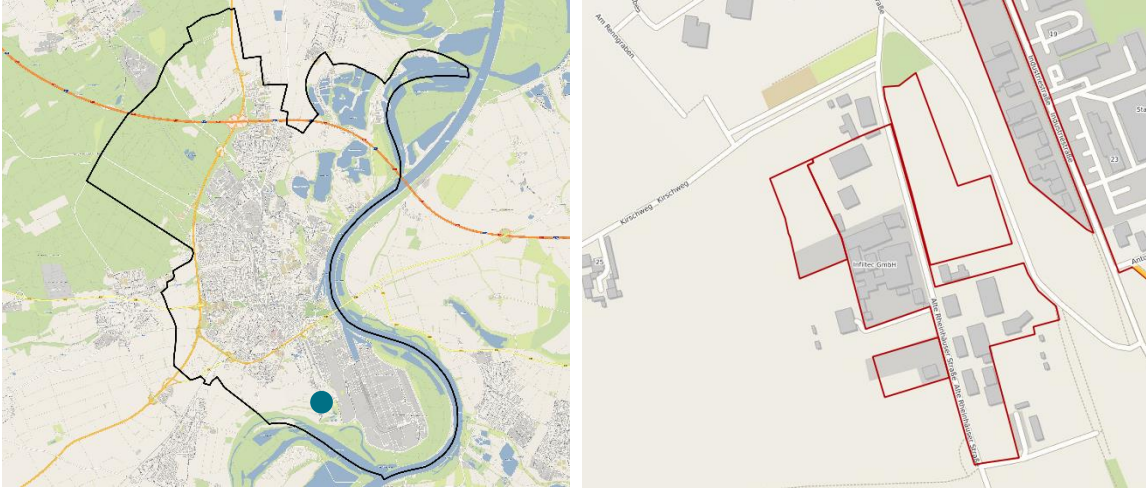
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes dient die Austraße, über Stichstraßen bzw. die Straße Nachtweide werden die rückwärtigen Gewerbegrundstücke erschlossen.</li> <li>Die BAB 61 ist in ca. 5 – 7 Minuten (ca. 3,5 - 5 km) mit dem PKW zu erreichen.</li> <li>Über die Haltestellen Austraße, Hasenpfühlerweide und Tullastraße ist das Gewerbegebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edeka E-Center</li> <li>Dehner Garten-Center</li> <li>Lidl Logistik</li> <li>Asphalt Mischwerke Rheinland-Pfalz</li> <li>PM International</li> <li>Holländer Bedachungszentrum</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nördlich: Frei-/ Naturraum, Baggerseen</li> <li>östlich: Rhein</li> <li>südlich: Kleingartenanlagen, Frei-/ Naturraum, Industriefhof</li> <li>westlich: Friedhof</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>140 - 160 €/m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> </ul>
<b>Flächenreserven</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenreserven vorhanden</li> </ul>



1: Geltungsbereich des B-Plans 013E Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung mit einer Erweiterungsfläche der Firma PM International. Das Planverfahren (einschließlich FNP-Änderung) war zum Zeitpunkt der Flächenaufnahme für das Wirtschaftsflächenkonzept noch nicht abgeschlossen, die 0,5 ha große gewerbliche Baufläche ist daher in den Flächenbilanzen nicht enthalten.

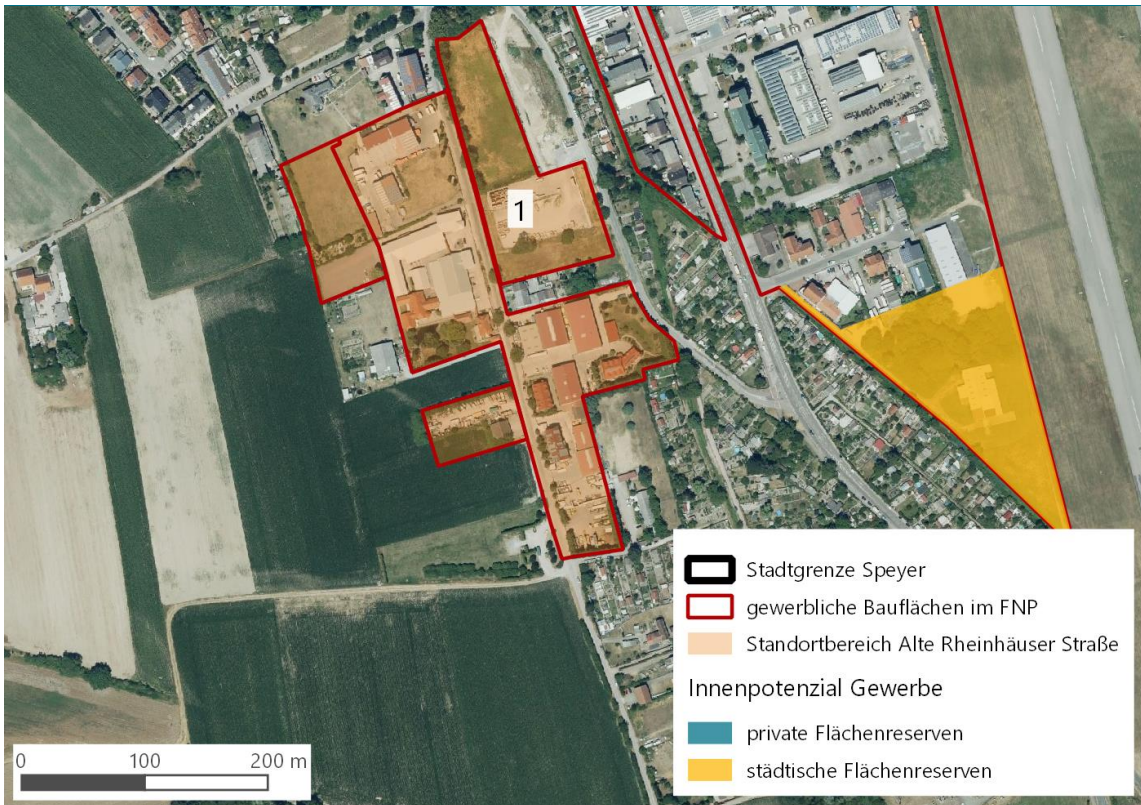
Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolregion Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

<b>Standort:</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>4,4 ha</b>
<b>Standortbereich</b>	<b>davon: genutzt</b>	<b>4,4 ha</b>
<b>Alte Rheinhäuser Straße</b>	<b>private Reserve</b>	<b>0,0 ha</b>
	<b>städtische Reserve</b>	<b>0,0 ha</b>



<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Standort Alte Rheinhäuser Straße liegt südwestlich des Gewerbegebietes Industriestraße.</li> </ul>
<b>Standortcharakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei dem Standortbereich Alte Rheinhäuser Straße handelt es sich um die Betriebsflächen von drei benachbarten Betrieben (Höhl Containerdienst GmbH, Infiltec GmbH, Yilmaz Fleischhandel GmbH).</li> <li>Als charakteristisches Merkmal des Standortes ist die durch Kleingärten, landwirtschaftliche Flächen und Ausgleichsflächen bestehende grüne Umgebung hervorzuheben.</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistung, produzierendes Gewerbe</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. Bebauungsplan Ausweisung als GE-Gebiet</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Über die Rheinhäuser Straße, die Straße Am Flugplatz und die Industriestraße ist die B 39 in rd. 1 – 1,5 km Fahrtweg zu erreichen.</li> <li>Für die Anbindung an das ÖPNV-Netz sorgen die Haltestellen Am Flugplatz sowie Stadtwerke, beide liegen in fußläufiger Entfernung.</li> <li>Die derzeit schnellste Route zu einer Anschlussstelle der BAB 61 (Anschlussstelle Speyer) beträgt rd. 8 - 9 Minuten und erfolgt über die B 39 und die B 9.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Höhl Containerdienst GmbH</li> <li>Yilmaz Fleischhandel GmbH (Großhandel)</li> <li>Infiltec GmbH (Entwicklung &amp; Herstellung v. Filtersysteme)</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nördlich: Mischgebiet, Bolzplatz und Kleingartenanlage</li> <li>östlich: Frei-/ Naturraum, Gewerbegebiet Industriestraße</li> <li>südlich/ südöstlich: Kleingartenanlage</li> <li>westlich: landwirtschaftliche Fläche</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>110 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> </ul>
<b>Flächenreserven</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Flächenreserven vorhanden</li> </ul>





1: Geltungsbereich des B-Plans 068 „Alte Rheinhäuser Straße“ mit Erweiterungsflächen der Firmen Infiltec und Höhl. Der Bebauungsplan sowie die Änderung des FNP sind rechtskräftig, die Flächen sind jedoch nicht in den benutzten Daten des Raum+ Monitors enthalten. Die 1,1 ha große gewerbliche Baufläche ist daher nicht in den Flächenbilanzen enthalten.  
 Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolregion Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

<b>Standort:</b> Gewerbegebiet Industriestraße	<b>Gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>26,4 ha</b>
	davon: genutzt	25,0 ha
	private Reserve	0,0 ha
	städtische Reserve	1,4 ha

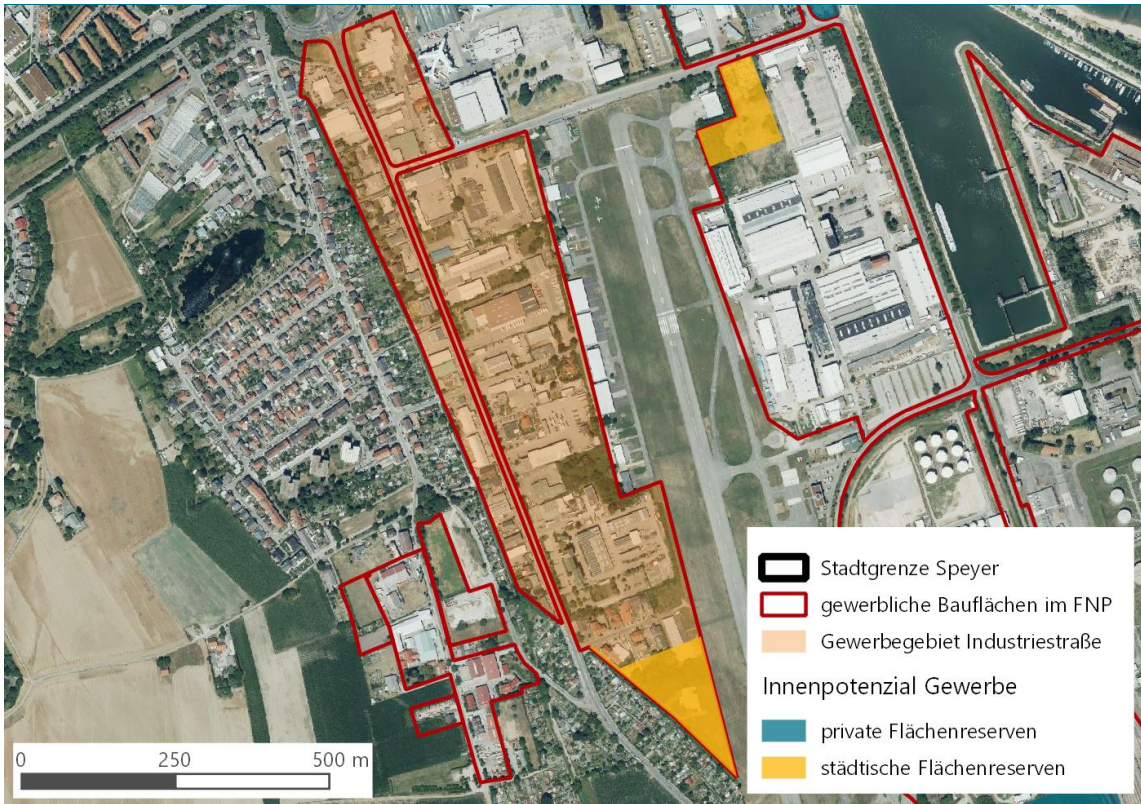


<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Industriestraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Flugplatz Speyer Ludwigshafen und verläuft parallel zur Start- / Landebahn.</li> </ul>
<b>Standortcharakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gewerbegebiet Industriestraße kann als Eingangsbereich für den gewerblich genutzten Südosten der Stadt Speyer bezeichnet werden.</li> <li>Die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes variieren; hervorzuheben sind eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen, u. a. die Feuerwehr, das THW, die Stadtwerke und die Verkehrsbetriebe der Stadt Speyer.</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistungen, Einzelhandel, Großhandel, Handwerk, öffentliche Einrichtungen, produzierendes Gewerbe</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. Bebauungsplan Ausweisung als GE-Gebiet</li> <li>Fläche westlich des Technik Museums: Ausweisung als MI-Gebiet</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da nahezu alle Betriebe westlich bzw. östlich von der Industriestraße liegen, gilt diese als Haupteerschließungsstraße.</li> <li>Zur äußeren Erschließung ist zudem die B 39 hervorzuheben, die im Norden an das Gewerbegebiet anschließt.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Feuerwehr Speyer</li> <li>Fouquet Elektrogroßhandel</li> <li>Stadtwerke Speyer</li> <li>Wässa &amp; Schuster (Groß- und Einzelhandelsfachmarkt für Farben, Bodenbeläge etc.)</li> <li>Tiropatrans Nutzfahrzeuge</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nördlich: B 39</li> <li>östlich: Verkehrslandeplatz Speyer</li> <li>südlich: Kleingartenanlage</li> <li>westlich: Wohnbebauung</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>140 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> </ul>



**Flächen-  
reserven**

- Flächenreserven vorhanden



Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolregion Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

<b>Standort:</b>	<b>gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>34,4 ha</b>
<b>Standortbereich</b>	<b>davon: genutzt</b>	<b>32,8 ha</b>
<b>Am neuen Rheinhafen</b>	<b>private Reserve</b>	<b>0,3 ha</b>
	<b>städtische Reserve</b>	<b>1,2 ha</b>

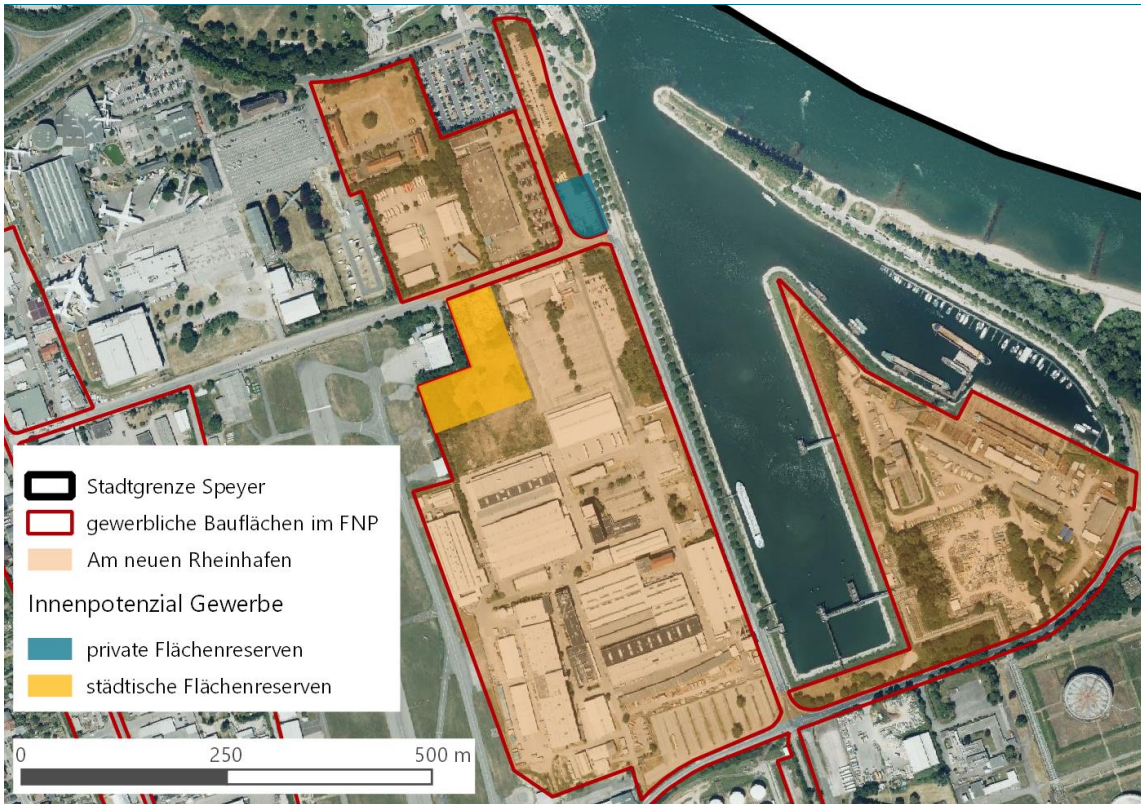


<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gewerbegebiet Am neuen Rheinufer liegt im Südosten des Stadtgebietes und umschließt den neuen Hafen Speyer.</li> </ul>
<b>Standortcharakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Standortbereich wird durch den neuen Hafen Speyer in zwei Teilbereiche geteilt.</li> <li>Es dominieren mit PFW Aerospace und der Schiffswerft Braun zwei flächenbeanspruchende Betriebe.</li> <li>Mit dem Musikkulturzentrum Halle 101 befindet sich eine Veranstaltungs- / Konzerthalle für bis zu 1.000 Personen in dem Gebiet.</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>produzierendes Gewerbe, Freizeiteinrichtung</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. Bebauungsplan Ausweisung als GI</li> <li>Fläche östlich des Technik Museums: Ausweisung als MI-Gebiet</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die innere Erschließung erfolgt über die namensgebende Straße Am neuen Rheinhafen.</li> <li>Für die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sind vor allem die Heinkel- sowie Industriestraße von Bedeutung, über die man vom Standort in rd. 2 - 3 Minuten zur B 39 gelangt (Entfernung rd. 1 - 2 km).</li> <li>An das ÖPNV-Netz ist der Standort durch die Buslinien 564 und 565 angebunden.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFW Aerospace (Zulieferer Flugzeugbau)</li> <li>Schiffswerft Braun</li> <li>Musikkulturzentrum Halle 101 (Veranstaltungs- / Konzerthalle)</li> <li>Bopp &amp; Reuther Messtechnik</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nordöstlich: Rhein</li> <li>südlich: Gewerbegebiet Parkstadt am Rhein</li> <li>westlich: Flugplatz Speyer Ludwigshafen</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>80 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> </ul>



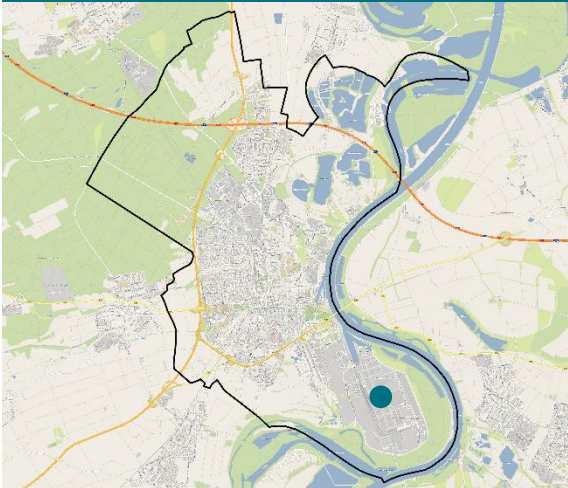
**Flächen-  
reserven**

- Reserven vorhanden



Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolregion Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

<b>Standort:</b> Parkstadt am Rhein	<b>Gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>165,6 ha</b>
	<b>davon: genutzt</b>	<b>156,9 ha</b>
	<b>private Reserve</b>	<b>8,7 ha</b>
	<b>städtische Reserve</b>	<b>0,0 ha</b>



**Lage**

- Das Gewerbegebiet Parkstadt am Rhein liegt im Südosten der Stadt Speyer und grenzt östlich an den Flughafen Speyer Ludwigshafen an. Nördlich und südlich des Standortes finden sich weitere gewerbliche Bereiche.

**Standortcharakterisierung**

- Bei der Parkstadt am Rhein handelt es sich um ein insgesamt 165 ha großes, ehemaliges Gelände der 1964 in Betrieb genommenen und 1984 stillgelegten Erdölraffinerie Speyer. Die Schließung erfolgte aufgrund der Langzeitfolgen der Ölkrise 1973 und war Teil einer größeren Anzahl von Raffinerieschließungen in Deutschland, die auch zur Aufgabe von Anlagen in Dinslaken, Speyer, Emden und Mannheim führten.
- Die Pleiad Real Estate Speyer GmbH, ein Zusammenschluss schwedischer Unternehmen, plante zunächst auf dem ehemaligen Raffineriegelände einen hochwertigen Gewerbepark mit einem hohen Anteil von Wasser- und Grünbereichen und rd. 430.000 m<sup>2</sup> Büroflächen. Das 1995 im Süden des Gesamtgebietes errichtete „Pleiad – Haus“ verdeutlicht den geplanten Konzeptansatz.
- Einer veränderten Marktnachfrage folgend wurde das Gebiet aber in der Vergangenheit erfolgreich zu einem großflächigen Logistikpark entwickelt. Stellvertretend für die abgeschlossene Vermarktung stehen die Ansiedlungen des DHL-Paketzentrum (1995, Erweiterung 2016), des Reifen Großhandels Pneuhage (2008, Erweiterung 2018), des Logistik-Lagers der Fa. Lidl (2014) und eines Logistikzentrums der Fa. Daimler Mercedes-Benz (2015).
- Weiterhin findet sich aber auch mit der Fa. Haltermann ein Chemieunternehmen am Standort (rd. 22 ha großes Betriebsgelände, rd. 100 Mitarbeiter).

**Nutzungen**

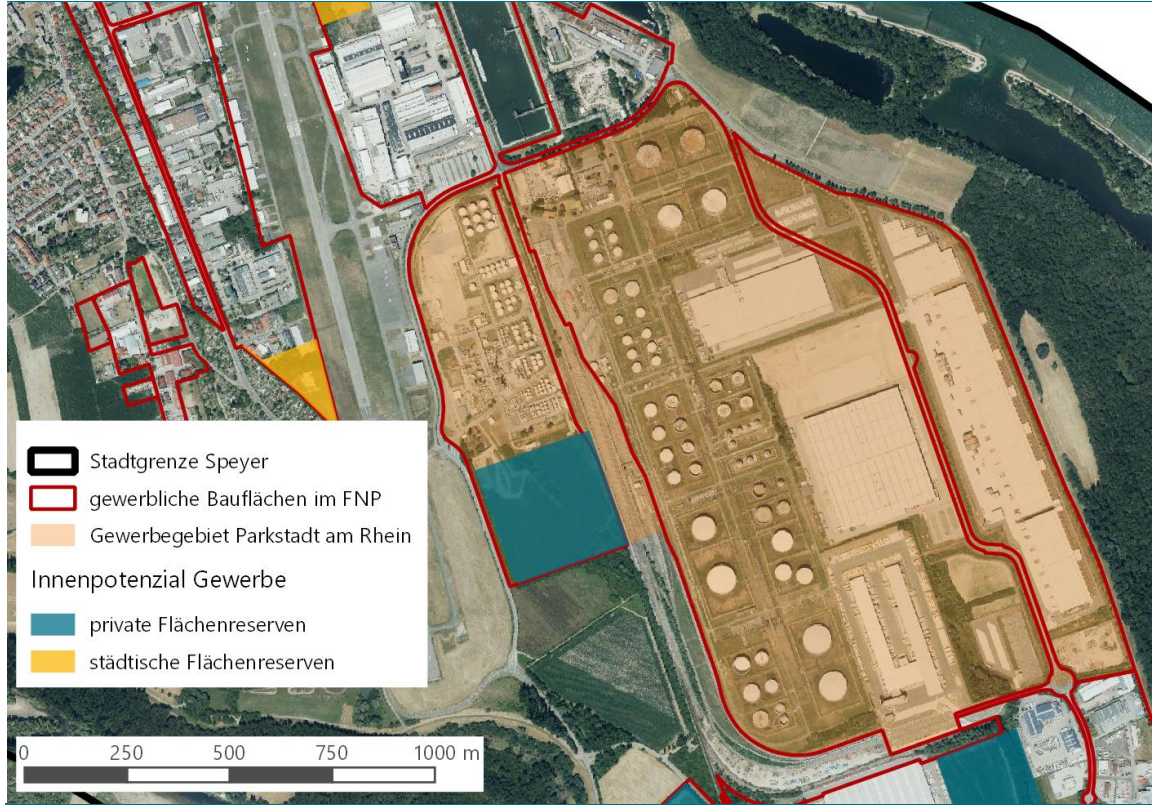
- Großhandel, Logistik, produzierendes Gewerbe

**Planungsrecht**

- gem. Bebauungsplan Ausweisung als GI-Gebiet

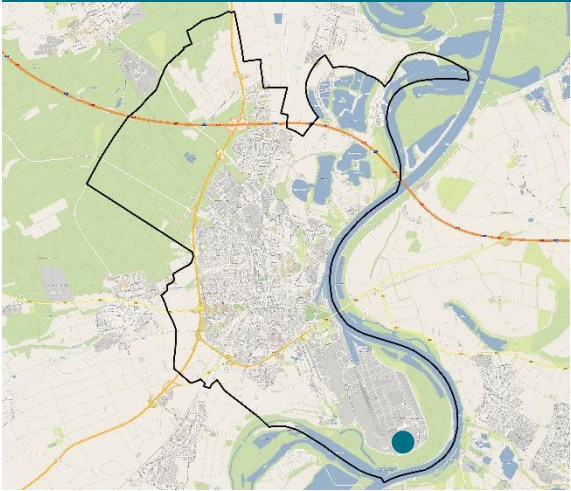


<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als wichtige Erschließungsstraßen sind die Straßen Am Neuen Rheinhafen, die Stockholmer Straße, die Göteborger Straße und die Industriestraße zu nennen.</li> <li>Die BAB 61 ist über die Anschlussstelle Speyer in 9 - 13 Minuten Fahrtzeit zu erreichen (8,5 - 12,5 km Entfernung).</li> <li>Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Haltestelle Halle 101 nördlich des Gewerbegebietes, deren fußläufige Erreichbarkeit von den angesiedelten Unternehmen bis zu 40 Minuten beträgt.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DHL</li> <li>Haltermann (Chemie)</li> <li>Interpneu (Großhandel für Reifen und Felgen)</li> <li>Lidl Logistik</li> <li>Daimler Mercedes-Benz</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>der Standort ist durch den Rhein, den Neuen Hafen Speyer und den Altusheimer Altrhein von Wasser umgeben</li> <li>im Osten trennt eine Waldfläche den Standort vom Gewässer</li> <li>südlich grenzt der Standort Saint-Gobain Isover G+H / Stockholmer Straße Süd an das Gewerbegebiet</li> <li>westlich liegt der Flugplatz Speyer Ludwigshafen</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>70 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> </ul>
<b>Flächenreserven</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>private Flächenreserven vorhanden</li> </ul>



Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolr. Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

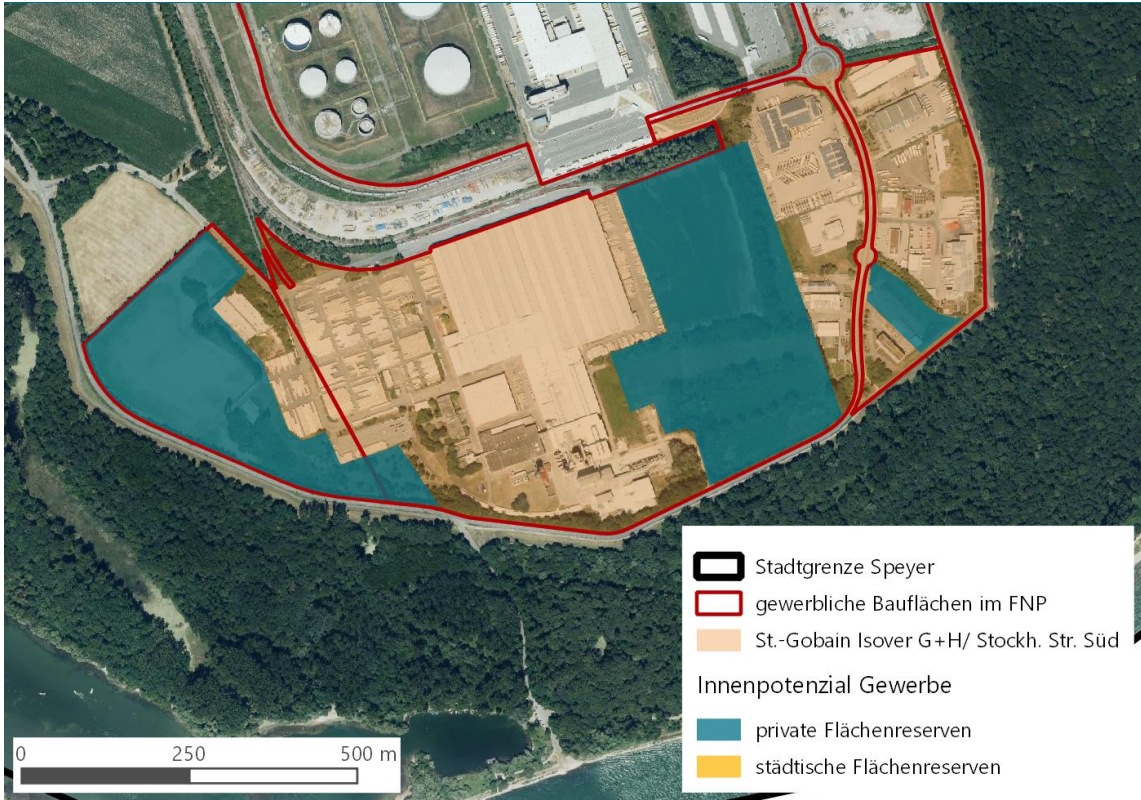
<b>Standort:</b> Saint-Gobain Isover G+H/ Standortbereich Stockholmer Straße Süd	<b>Gewerbliche Bauflächen lt. FNP</b>	<b>54,2 ha</b>
	davon: genutzt	35,6 ha
	private Reserve	18,6 ha
	städtische Reserve	0,0 ha



<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Südlich der Parkstadt am Rhein befindet sich das Firmengelände der Fa. Saint-Gobain Isover G+H sowie ein kleinerer gewerblicher Bereich an der Stockholmer Straße.</li> </ul>
<b>Standortcharakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßgeblich standortprägend ist der Sitz des Unternehmens Saint-Gobain Isover G+H.</li> <li>Der Standortbereich Stockholmer Straße Süd ist geprägt durch Unternehmen verschiedener Branchen, wobei eine Konzentration auf den Bereich Spedition / Logistik festzustellen ist.</li> <li>Mit dem sog. Pleiad-Gebäude befindet sich in dem Gebiet ein architektonisch anspruchsvolles Bürogebäude, das nach dem „Masterplan für die Parkstadt am Rhein“ Vorbild für die ursprünglich geplante Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsstandortes im Bereich der ehemaligen Raffinerie sein sollte.</li> </ul>
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dienstleistung, Handwerk, Logistik, produzierendes Gewerbe, produktionsnahe Dienstleister</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. Bebauungsplan Ausweisung als GI-Gebiet</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet ist durch die Industriestraße und die Stockholmer Straße gut an das innerstädtische und überregionale Straßennetz angebunden.</li> <li>Die Haltestelle Stadtwerke liegt von dem Betriebsgelände der Firma Saint-Gobain Isover G+H rd. 2 km entfernt (Fußweg rd. 25 Minuten), der Standortbereich Stockholmer Straße Süd ist von den Haltestellen Stadtwerke und Halle 101 in jeweils rd. 40 – 45 Minuten Fußweg zu erreichen.</li> <li>Die BAB 61 liegt in rd. 10,5 – 12 km Entfernung und ist in rd. 10 – 11 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.</li> </ul>
<b>Standortprägende Betriebe (Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gartner Tankspedition</li> <li>Saint-Gobain Isover G+H (Dämmstoffe)</li> <li>Vital-Fleisch</li> </ul>
<b>Umfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nördlich: Gewerbegebiet Parkstadt am Rhein</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>östlich, südlich und westlich umgeben von Waldfläche und anschließend vom Rhein</li> </ul>
<b>Preis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>70 € / m<sup>2</sup> (Angabe Bodenrichtwert)</li> </ul>
<b>Flächenreserven</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>private Flächenreserven vorhanden</li> </ul>



Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; inhaltliche Grundlagen: Metropolregion Rhein-Neckar (2019), Stadt Speyer (2019)

## 5.3 Gewerbeflächenbilanz Speyer

### 5.3.1 Umfang der vorhandenen Flächenpotenziale

Für die Wirtschaftsentwicklung und -förderung der Stadt Speyer ist das Angebot der eigentumsrechtlich verfügbaren, planungsrechtlich gesicherten und erschlossenen Gewerbegrundstücke von zentraler Bedeutung.

**Abb. 17: Wirtschaftsflächenbestand und -reserven Stadtgebiet Speyer (Stand: März 2019)**

Lfd. Nr. (*)	Standort	Wirtschaftsflächen (in ha)	davon genutzt (in ha)	städtische Reserven (in ha)	private Reserven (in ha)	Reserve gesamt (in ha)
1	Gewerbegebiet West	87,4	84,7	2,7	-	2,7
2	Standortbereich Tullastraße Nord	4,2	4,2	-	-	-
3	Gewerbegebiet Auestraße	56,9	52,2	-	4,7	4,7
4	Standortbereich Alte Rheimhäuser Straße	4,4	4,4	-	-	-
5	Gewerbegebiet Industriestraße	26,4	25,0	1,4	-	1,4
6	Standortbereich Am neuen Rheinhafen	34,4	32,8	1,2	0,3	1,5
7	Parkstadt am Rhein	165,6	156,9	-	8,7	8,7
8	Saint-Gobain Isover G+H / Standortbereich Stockholmer Straße Süd	54,2	35,6	-	18,6	18,6
<b>SUMME</b>		<b>433,4</b>	<b>395,8</b>	<b>5,3</b>	<b>32,3</b>	<b>37,6</b>

Quelle: cima (2019)

### Innenentwicklungspotenzial: Klar erkennbarer Engpass an freien und verfügbaren Gewerbegrundstücken

Zum Stichtag März 2019 umfasst das ungewichtete Innenentwicklungspotenzial für Gewerbeflächen in der Stadt Speyer 37,6 ha. Mit rd. 85,9 % stellen private Flächenreserven den überwiegenden Teil der Reserveflächen dar (rd. 32,3 ha). Die Flächenreserven in städtischem Besitz belaufen sich auf lediglich 5,3 ha. Somit beschränkt sich das sofort verfügbare Flächenangebot auf einzelne unbebaute Grundstücke innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete. Aufgrund der jeweiligen Lage, des Zuschnitts und der Größe kommen diese Grundstücke zudem nur für jeweils einen eingeschränkten Nutzerkreis in Frage. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale ist in hohem Maße von der Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer abhängig.

Im Rahmen der Regionalplanung werden für betriebliche und übrige private Reserveflächen ein üblicher Gewichtungsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt, da diese Flächen nur eingeschränkt verfügbar sind. Dies bedeutet, dass nur die Hälfte der ermittelten betrieblichen und übrigen privaten Reserveflächen in die Summe der Reserveflächen einfließt. Nach Anwendung des Gewichtungsfaktors beträgt

die **Summe der gewichteten Reserveflächen in den bestehenden Gewerbegebieten insgesamt rd. 21,4 ha** (Abb. 18).<sup>13</sup> Bezogen auf den Gesamtbestand von 433,4 ha bedeutet dies eine Anteil von rd. 4,9 %. In vergleichbaren Untersuchungen der cima in anderen Städten wurden vielfach Anteile von 5 – 10 % ermittelt.

**Abb. 18: Flächenbilanz Wirtschaftsflächenbestand Stadtgebiet Speyer (Innenpotenzialflächen)**

	Flächen	Gewichtung	Gewichtete Flächen
städtische Grundstücke	52.884 m <sup>2</sup>	100 %	52.884 m <sup>2</sup>
private Grundstücke (betriebliche Reserveflächen und private Freiflächen)	322.971 m <sup>2</sup>	50 %	161.485 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>375.855 m<sup>2</sup></b>		<b>214.369 m<sup>2</sup></b>

Quelle: cima (2019)

#### **Außenentwicklungspotenzial: keine Reserven vorhanden**

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Speyer befinden sich keine gewerblichen Bauflächen außerhalb der bestehenden Standortbereiche, die bisher nicht entwickelt wurden. Somit verfügt die Stadt über keine Außenentwicklungspotenziale für die Wirtschaftsflächenentwicklung, die zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs in Frage kommen.

#### **Gesamtbilanz der kurz-, mittel- und langfristigen Flächenreserven**

Zieht man eine Bilanz der vorhandenen und planerisch im Flächennutzungsplan dargestellten Wirtschaftsflächen, so lässt sich folgendes erkennen:

- In Speyer beschränken sich die Wirtschaftsflächenreserven ausschließlich auf das Innenentwicklungspotenzial, es ist kein Außenentwicklungspotenzial vorhanden.
- Die gewichtete Flächenreserve in der Stadt Speyer beträgt rd. 21,4 ha.
- Die Stadt verfügt derzeit nicht über ein neu erschlossenes Gewerbegebiet, in dem in Abhängigkeit vom konkreten Bedarf, Grundstücke unterschiedlicher Größe interessierten Unternehmen angeboten werden können.
- Der Vergleich mit der in Kap. 8.2.4 dargestellten cima-Trendprognose der Flächennachfrage bis zum Jahr 2035 (62,2 ha (netto)) zeigt, **dass die gewerbliche Flächennachfrage in Speyer auch bei einer vollständigen Mobilisierung aller Reserveflächen mittel- und langfristig allein durch diese Flächenpotenziale nicht gedeckt werden kann** (vgl. Abb. 19).

<sup>13</sup> 5,3 ha + (32,3 ha x 0,5) = 21,4 ha; der Faktor 0,5 ergibt sich aus der eingeschränkten Verfügbarkeit betrieblicher Reserveflächen und privater Reserveflächen.



**Abb. 19: Gegenüberstellung der Wirtschaftsflächenreserven und der cima-Flächenbedarfsprognose 2035**

	Flächen (netto) <sup>1</sup>	Flächen (brutto) <sup>1</sup>
<b>Innenentwicklungspotenzial</b>		
städtische Grundstücke	5,3 ha	6,6 ha
private Grundstücke (betriebliche Reserveflächen und private Freiflächen) (gewichtet)	16,1 ha	20,2 ha
<b>SUMME Wirtschaftsflächenreserven</b>	<b>21,4 ha</b>	<b>26,8 ha</b>
<b>Vergleich: cima-Trendprognose Flächenbedarf 2035 (s. Kap.8.2.4)</b>	<b>62,2 ha</b>	<b>77,7 ha</b>

1: Die Netto-Flächenangabe bezieht sich auf die tatsächlich nutzbare gewerbliche Baufläche; zur Darstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan wird aufgrund des Maßstabssprungs ein auch von der Regionalplanung vielfach akzeptierter Zuschlag von 25 % auf die Netto-Baulandfläche verwendet. Es wird damit auch berücksichtigt, dass die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen vielfach Erschließungs- und Grünflächen etc. einschließen.  
Quelle: cima (2019)

**Zusammengefasst unterstreichen die Detailanalyse der freien Grundstücke in den bestehenden Gewerbegebieten den Mangel an verfügbaren Wirtschaftsflächen für eine bedarfsgerechte Entwicklung in Speyer.**

### 5.3.2 Städtebauliches Erscheinungsbild und Funktionalität der bestehenden Gewerbegebiete

Die Aufnahme der bestehenden Gewerbegebiete in Speyer hat gezeigt, dass die vorhandenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet nahezu durchgängig als funktionstüchtige Standorte ohne gravierende städtebauliche Mängel eingestuft werden können. Wie auch in vielen anderen Städten dieser Größenordnung fehlen in Speyer größere profilbildende Gewerbestandorte wie z. B. Büro-, Gewerbe- bzw. Handwerkerparks. Auch fehlen „urbane Standorte“ sowie Standorte mit exponierten Ausstattungsmerkmalen bzw. Standortqualitäten im Stadtgebiet.

Die zumeist klassischen Gewerbegebiete zeichnen sich durch einen ausreichend gepflegten öffentlichen Raum aus. Ebenfalls sind in der Regel keine schwerwiegenden Defizite bei der verkehrlichen Erschließung sowie der Verfügbarkeit von Parkraum festzustellen. Fehlende Versorgungsmöglichkeiten innerhalb der Gewerbegebiete sowie verbesserungswürdige Wegweisungen trüben hier nur bedingt das Gesamterscheinungsbild der Standorte.

**Abb. 20: Funktionstüchtige Gewerbegebiete im Stadtgebiet Speyer (Gewerbegebiet Nachtweide (links) und Gewerbegebiet Industriestraße (rechts))**



Quelle: cima (2019)

Hinsichtlich der Gewerbearchitektur sind einzelne Objekte im Stadtgebiet als Positivbeispiele hervorzuheben (Abb. 21); mehrheitlich dominieren wie auch in vielen anderen deutschen Städten einfache Zweckbauten das Erscheinungsbild der Gewerbegebiete.

**Abb. 21: Positive Gewerbearchitektur in den Gewerbegebieten von Speyer**



Quelle: cima (2019)

Als Beispiele für gutachterlich befürwortete, kleinräumige Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Aufwertung der bestehenden Gebiete sind zu nennen (s. auch Abb. 22):

- Restrukturierung extensiv genutzter Gewerbegrundstücke
- einheitliche und übersichtliche Firmenwegweisung in den Gebieten
- Sicherstellung der Verträglichkeit von kleinräumig benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen
- attraktivere städtebauliche Gestaltung der inneren Hupterschließungsstraßen der Gewerbegebiete
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung

**Abb. 22: Gewerbegebiete im Stadtgebiet Speyer in Optimierungsbedarf**



extensiv genutztes Betriebsgelände  
Quelle: cima (2019)



weitgehend ungenutztes Betriebsgelände

Im nachfolgenden Kap. 5.3.2.1 und 5.3.2.2 wird auf zwei Standortbereiche vertiefend eingegangen, bei denen ein Nutzungskonflikt zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der starken Nachfrage nach Wohnraum in Speyer festzustellen ist (Standortbereich Im Sterngarten und Gewerbegebiet Im Neudeck).

### 5.3.2.1 Gewerbegebiet Im Sterngarten

Bei dem Standort Im Sterngarten handelt es sich um eine nahe dem Alten Hafen gelegenes historisch gewachsenes Gewerbegebiet mit einer Größe von 6,1 ha. Es ist überwiegend geprägt von einer Vielzahl von kleineren Handwerksbetrieben und offenen Lagern, insbesondere Autoreparaturwerkstätten und -recyclingbetriebe prägen die Nutzungsstruktur. Funktional weist das Gebiet neben mehreren nicht oder untergenutzten Grundstücken eine Erschließung der meisten Grundstücke auf, die über die Wohnstraße Am Heringsee erfolgt.

**Abb. 23: Struktur und Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Im Sterngarten und angrenzende Wohnbauentwicklung**





Quelle: cima (2019)

Planungsrechtlich handelt es sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 019 (Im Sterngarten) um ein GE-Gebiet. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Für die weitere Entwicklung des Standortes ist zu beachten, dass im Umfeld in den letzten Jahren aufgrund der attraktiven Lage am Rhein eine intensive Wohnbauentwicklung stattfand. Das angrenzende Gebiet Alte Ziegelei gehört mit rd. 320 Wohneinheiten zu den ambitionierten Neubauvorhaben in Speyer und setzt die bereits abgeschlossene Wohnbauentwicklung an der Westseite des Alten Hafens Speyers fort (s. Abb. 24).

Die Entwicklung dieses Wohngebietes erfolgt auf der Grundlage des im Jahr 2010 durchgeführten Realisierungswettbewerbs „Neuordnung Rheinufer - Alte Ziegelei Speyer“. Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung des Areals zu einem hochwertigen Wohnquartier unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Integration in die Gesamtstadt. Damit hat die Stadt Speyer auch die in ihrem Handlungsprogramm Wohnen enthaltenen Zielvorstellungen für das Gebiet umgesetzt.<sup>14</sup> Das Gebiet Alte Ziegelei gehört dabei zu den Entwicklungsflächen mit höchster Priorität, indem es als eines von zwei Flächen in das 5. Jahresprogramm I (2018 – 2022) in der Kategorie „Erschließung abschließen / Gebäude fertigstellen“ aufgenommen wurde.

Gleichzeitig wurde das Gebiet „Sterngarten“ für den „Zeitraum nach 2030“ als langfristige Wohnbauflächenreserve eingestuft.

---

<sup>14</sup> Stadt Speyer (2017): Bericht zum Flächenprogramm Wohnen. Speyer.



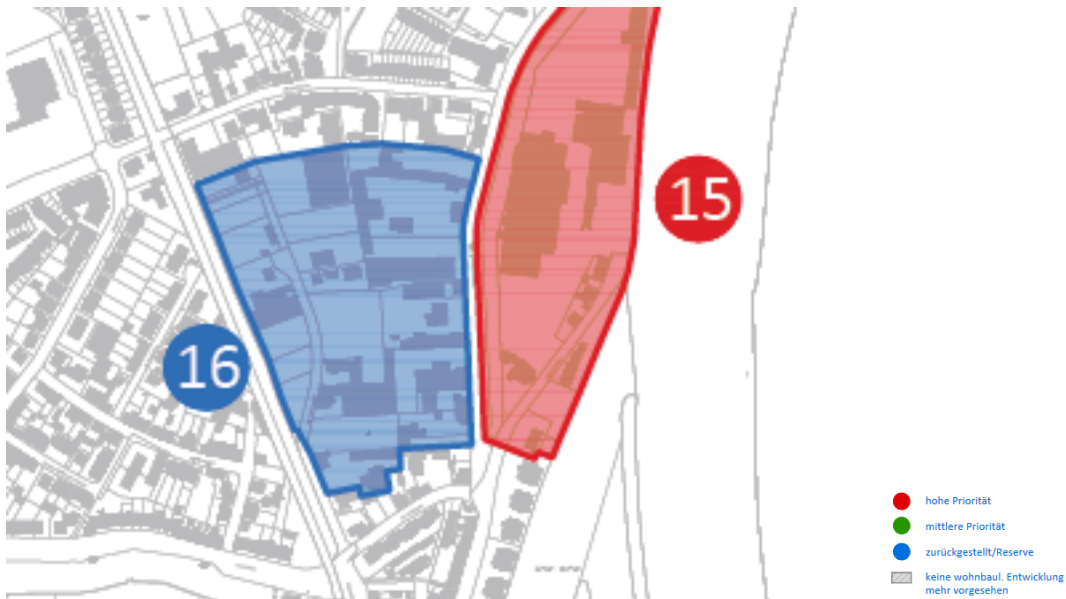
**Abb. 24: Luftbild Gewerbegebiet Im Sterngarten**

Quelle: cima (2019); Karten- bzw. Luftbildgrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

Damit ist an dieser Stelle eine Abwägung vorzunehmen zwischen einer möglichen Wohnbauflächenentwicklung und einer gewerblichen Nutzung im Bereich Sterngarten.

Berücksichtigt man die im Handlungsprogramm Wohnen dokumentierte Bedeutung des Gesamtbereichs für die Wohnraumvorsorge der Stadt Speyer und die bereits heute erkennbaren Funktionsschwächen des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung, so erscheint eine langfristige Ausrichtung des Gebietes als attraktiver Wohnstandort in Rheinnähe planerisch geboten. Der Bereich des Sterngartens ist dementsprechend als Reservefläche im Flächenprogramm Wohnen gekennzeichnet. Selbstverständlich genießen die ansässigen Betriebe Bestandsschutz; in Gesprächen mit den Unternehmen sind von der Stadt geeignete Alternativstandorte anzubieten und damit die langfristigen Voraussetzungen einer Neuordnung des Gebietes zu schaffen.

**Abb. 25: Einstufung der Flächen Sterngarten als langfristige Wohnbauflächenreserve**



Quelle: Stadt Speyer (2017): Bericht zum Flächenprogramm Wohnen. Speyer.

### 5.3.2.2 Gewerbegebiet Im Neudeck

Das Gewerbegebiet Im Neudeck bildet die westliche Fortsetzung des Gewerbebandes an der Austraße im nördlichen Stadtgebiet. Entlang der Straße Im Neudeck, die die Austraße mit der Tullastraße verbindet, befinden sich eine Vielzahl von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben; an verschiedenen Stellen werden die gewerblichen Nutzungen von Wohnobjekten unterbrochen.

**Abb. 26: Gewerbegebiet Im Neudeck mit überwiegend gewerblichen Kleinbetrieben und eingestreuten Wohnnutzungen**



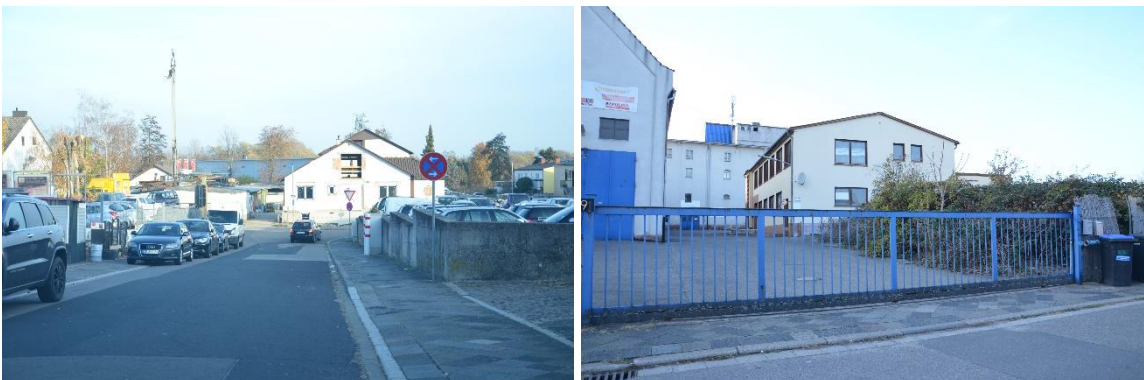




Quelle: cima (2019)

Das Erscheinungsbild des Gebietes wird an einigen Stellen durch größere PKW-Abstellplätze von Autohändlern bzw. einzelnen ungenutzten Betriebsarealen, aber auch durch ein unattraktives Straßensbild gemindert.

**Abb. 27: Funktionsschwächen des Gewerbegebietes Im Neudeck**



Unattraktiver öffentlicher Straßenraum, Dominanz von PKW-Abstellplätzen, nur in Teilen genutzte Betriebsflächen  
Quelle: cima (2019)

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um einen Gewerbebereich, der in seiner Funktionstüchtigkeit mittel- bis langfristig gefährdet ist, auch wenn es bislang nicht zu ausgeprägten „Trading-Down-Prozessen“ gekommen ist.

Für ein größeres ungenutztes Betriebsgelände an der Straße Im Neudeck gab es in der Vergangenheit Anfragen zu einer Umnutzung hin zu einer Wohnnutzung mit über 50 Wohneinheiten.<sup>15</sup> Der aktuelle Bebauungsplan lässt eine solche Nutzung nicht zu.

Bei dem Gebiet Im Neudeck handelt es sich planungsrechtlich nach dem Flächennutzungsplan um gemischte Bauflächen, es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 012 der Stadt Speyer mit einer GE-Ausweisung, Wohnnutzungen sind nur in den vorderen Teilen der jeweiligen Baugrundstücke zulässig.

<sup>15</sup> Die Rheinpfalz vom 09.03.2018: „Speyer: Wird Wohnen hinter Wartturm wahr?“



Die Stadt Speyer möchte die gewerbliche Nutzung in dem Gebiet schützen. So wurde das Gebiet Im Neudeck aus dem Flächenprogramm Wohnen als potenzielle Fläche für eine zukünftige Wohnnutzung herausgenommen. Die cima unterstützt die Entscheidung mit der ansonsten aus gutachterlicher Sicht zumindest mittelfristig zu erwartende Gefährdung der gewerblichen Nutzungen durch einen verstärkten Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe. Das Gebiet Im Neudeck entspricht hinsichtlich der räumlichen Lage im Stadtgebiet, dem Zuschnitt der Grundstücke und dem Unternehmensbesatz den häufigen Anforderungen von Handwerksbetrieben und produktionsnahen Unternehmen aus den Bereichen Service, Wartung, Reinigung etc.

Die Wohnnutzung sollte – sofern kein Bestandsschutz besteht – generell auf die nach § 8 BauNVO in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen beschränkt bleiben (Betriebswohnungen).

Die Umwidmung einzelner Bereiche des Gebietes in ein Mischgebiet bedarf einer sorgfältigen Abwägung der Anforderungen an eine Wohnnutzung im Umfeld von Gewerbebetrieben auf der einen und der erforderlichen gewerblichen Standortsicherung auf der anderen Seite.

Zur weiteren Sicherung der Funktion des Gebietes sind eine Gesprächsrunde bzw. Einzelgespräche mit den ansässigen Unternehmen und Grundstückseigentümern angeraten. Im Dialog von Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und lokalen Akteuren sind geeignete Maßnahmen zur Standortaufwertung zu prüfen.

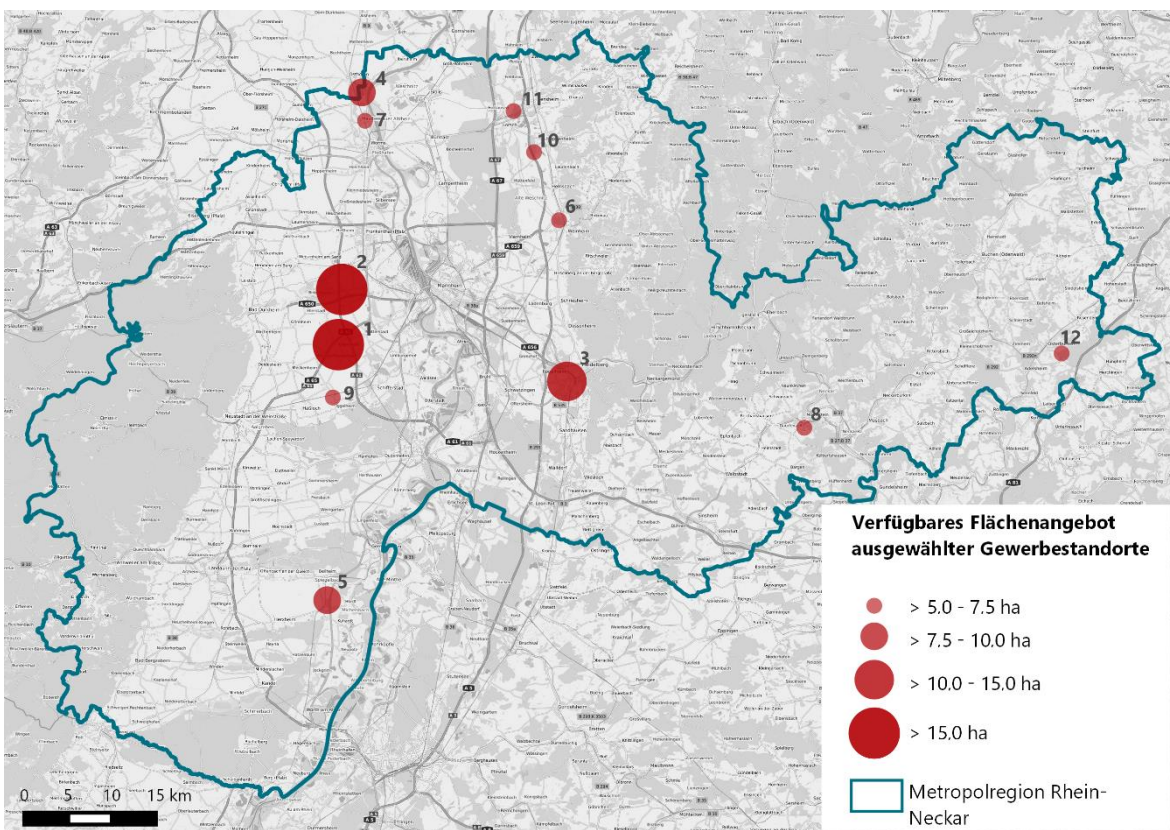
## 6 Exkurs: Regionales Gewerbeflächenangebot

In Ergänzung zu der Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen in der Stadt Speyer wird nachfolgend ein Überblick über das Flächenangebot und die -nachfrage in der Metropolregion Rhein-Neckar gegeben. Vorab ist zu erwähnen, dass derzeit von der cima eine regionale Gewerbeflächenstudie innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar durchgeführt wird. Zudem steht die Teilfortschreibung Gewerbe des Regionalplans Rhein-Neckar bevor.

### Verfügbares Angebot an Gewerbeflächen innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar

Die Metropolregion Rhein-Neckar verfügt über ein dichtes Angebot an Gewerbestandorten mit lokaler, regionaler oder überregionaler Strahlkraft. Aufbauend auf Daten der Metropolregion Rhein-Neckar sind elf Standorte im Verbandsgebiet mit einem Angebot von mindestens 50.000 m<sup>2</sup> frei verfügbarer Flächen zu identifizieren.

**Abb. 28: Räumliche Lage ausgewählter Gewerbestandorte in der Metropolregion Rhein-Neckar mit mindestens 50.000 m<sup>2</sup> frei verfügbaren Grundstücken**



Hinweis zur Nummerierung: Zur Bezeichnung der Gewerbestandorte siehe Abb. 29

Quelle: cima (2019) auf der Grundlage von Informationen der Metropolregion Rhein-Neckar (2019)

Die Übersichtskarte zur räumlichen Lage der ausgewählten Standorte mit Flächenpotenzialen verdeutlicht, dass kein Standort in unmittelbarer Nähe zur Stadt Speyer liegt. Mit den

Gewerbestandorten in Böhl-Iggelheim (Standort Nr. 9 in Abb. 28), Dannstadt-Schauernheim (Standort Nr. 1 in Abb. 28) und Frankenthal (Pfalz) (Nr. 2 in Abb. 28) befinden sich jedoch drei Standorte in einem Umkreis von rd. 15 – 30 Fahrminuten von Speyer. Kleinere Gewerbestandorte, die auf die lokale Nachfrage ausgerichtet sind, finden sich in den meisten Umlandkommunen.

**Abb. 29: Ausgewählte Gewerbestandorte in der Metropolregion Rhein-Neckar mit mindestens 50.000 m<sup>2</sup> frei verfügbare Grundstücke**

Nr.	Standort	Name der Gewerbestandorte	Verfügbare Fläche in ha
1	Dannstadt-Schauernheim	Gewerbegebiet Ost	25,0
2	Frankenthal (Pfalz)	Gewerbegebiet Am Römig	20,0
3	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (hip)	14,8
4	Worms-Rheindürkheim	Gewerbegebiet Worms - Nord II	10,0
5	Rülzheim	Gewerbegebiet Nord IV	8,0
6	Weinheim	Industriepark Weinheim	7,5
7	Worms	Gewerbegebiet N 101 (Worms-Nord I)	6,6
8	Zweckverband GENO	TECH-N-O	6,3
9	Böhl-Iggelheim	südlich der Bahnlinie und westlich der Iggelheimer Straße	6,0
10	Heppenheim	Gewerbegebiet Heppenheim Süd	5,8
11	Bensheim	Campus Stubenwald	5,0
12	Osterburken	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	5,0

Quelle: CIMA (2019) auf der Grundlage von Informationen der Metropolregion Rhein-Neckar (2019)

Zu den **überregional bedeutsamen Gewerbestandorte** (Größe mind. 35 - 40 ha) mit **größeren Flächenreserven** (> 40.000 m<sup>2</sup>) gehören die folgenden Standorte:

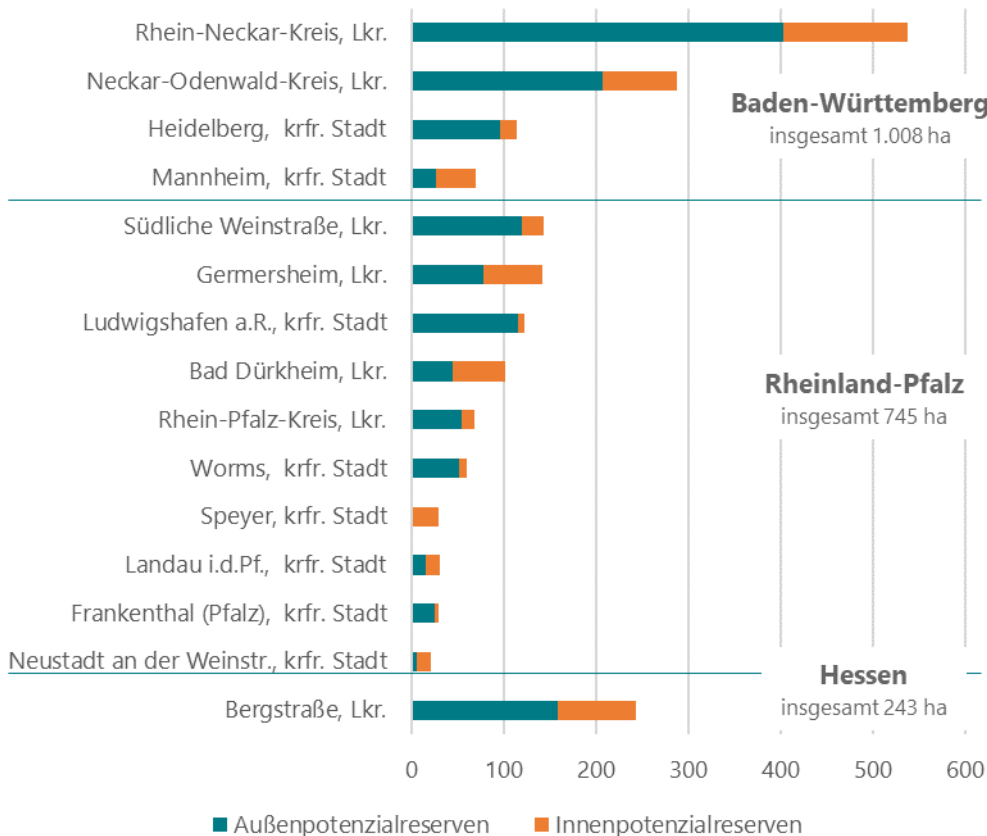
- Worms-Rheindürkheim: Standort Worms -Nord II
- Weinheim – Industriepark Weinheim
- Heppenheim – Gewerbegebiet Heppenheim-Süd
- Landau in der Pfalz – Gewerbepark „Am Messegelände“
- Frankenthal (Pfalz) – Gewerbegebiet Am Römig

**Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in der Gesamtbetrachtung der Metropolregion Rhein-Neckar zwar ein umfangreiches Flächenangebot für konkrete Ansiedlungen zur Verfügung steht; eine Reihe von Kommunen, darunter auch größere Städte wie Mannheim, Ludwigshafen oder Speyer, verfügen aber nur über ein begrenztes Angebot.** Die Stadt Heidelberg gehört zu den Städten, die sich durch das Freiwerden militärischer Flächen Handlungsmöglichkeiten geschaffen haben. Auf dem rd. 15 ha großen Gelände der ehemaligen Patton Barracks wird derzeit der Heidelberg Innovation Park entwickelt.

**Planerisch gesicherte Gewerbeflächenreserven innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar**

Über die kurz- oder zumindest mittelfristig verfügbaren Flächenreserven hinaus, wird die Wirtschaftsentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar maßgeblich bestimmt durch das Angebot an Reserveflächen, die im Flächennutzungsplan bzw. im Regionalplan dargestellt sind.

**Abb. 30: Gewerbeflächenreserven innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar (in ha Brutto-Bauland)**



Quelle: cima (2019); Datengrundlage: Speyer: cima (2019), alle übrigen Gebietseinheiten: RAUM+Monitor (03 / 2019)

Auf der Grundlage der RAUM+Monitor-Daten (Stand: 03 / 2019) hat die cima die in Abb. 30 enthaltene Übersicht zu den Reserveflächen in den Landkreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion Rhein-Neckar erstellt.<sup>16</sup>

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Mit dem Rhein-Neckar-Kreis (rd. 540 ha), dem Neckar-Odenwald-Kreis (rd. 290 ha) und dem Landkreis Bergstraße (rd. 240 ha) verfügen drei ländlich geprägte Teilräume über das mit Abstand umfangreichste Reserveflächenangebot in der Region.
- Fünf Landkreise und kreisfreie Städte weisen zwischen 100 und 150 ha Reserveflächen auf (u.a. Ludwigshafen am Rhein, Landkreis Germersheim).
- Das Reserveflächenangebot für Gewerbeflächen ist für den Rhein-Pfalz-Kreis, die Stadt Mannheim und die Stadt Worms mit 50 – 100 ha zu beziffern.

<sup>16</sup> Für Speyer wurden die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gewonnenen Daten verwendet (s. Kap. 5.3.1).

- Wie auch drei andere kreisfreie Städte, verfügt die Stadt Speyer über Reserveflächen im Umfang von weniger als 50 ha (weitere Städte sind u.a. Frankenthal (Pfalz) und Landau in der Pfalz).
- Während Städte wie Ludwigshafen am Rhein und Worms oder einige Landkreise fast ausschließlich auf Außenpotenzialreserven angewiesen sind, setzen sich die Reserven der Landkreise Germersheim oder Bad Dürkheim bzw. die Potenzialflächen der Stadt Mannheim sowohl aus einer relevanten Anzahl von Grundstücken in den bestehenden Gebieten als auch aus Außenpotenzialflächen zusammen. Speyer ist die einzige Stadt, die ausschließlich über Innenentwicklungspotenziale verfügt.

Die von der cima im Rahmen der Regionalstudie zur Gewerbeflächensituation in der Metropolregion Rhein-Neckar durchgeführte Auswertung verschiedener kommunaler Untersuchungen hat gezeigt, dass vielfach weniger als die Hälfte der erfassten Potenzialfläche für Ansiedlungen zur Verfügung stehen; als wesentliche Mobilisierungshemmnisse sind die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, die nicht vorhandene Erschließung und die noch nicht abgeschlossenen Planungsverfahren zu nennen.

### Gewerbeflächennachfrage in der Metropolregion Rhein-Neckar

Die für die Metropolregion Rhein-Neckar zu beobachtende wachsende Anzahl der Beschäftigten geht einher mit einer **stetigen Nachfrage nach freien Grundstücken in nahezu allen Mitgliedsgemeinden**.

Auf der Grundlage einer Auswertung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für die Jahre 2006 - 2017 kommt die cima in der Regionaluntersuchung für die Metropolregion Rhein-Neckar zu dem Ergebnis, dass in der Vergangenheit eine **Flächennachfrage von jährlich 82,21 ha** bestand.<sup>17</sup>

**Abb. 31: Kauffälle von gewerblichen Grundstücken in der Metropolregion Rhein-Neckar 2006 - 2017**

	Anzahl der Verkaufsfälle (absolut)	Grundstücksfläche gesamt (in ha)
Grundstücksverkäufe mit bis zu 10 ha	1.645	643,9
Grundstücksverkäufe mit mehr als 10 ha	10	202,7
<b>SUMME</b>	<b>1.655</b>	<b>846,6</b>

Quelle: cima (2019)

Zu den insgesamt 1.655 ausgewerteten Fälle mit einem Flächenumfang von insgesamt 846,6 ha gehören auch **zehn Fälle mit jeweils mehr als 10 ha Grundstücksgröße**. Hierunter fielen in der Vergangenheit die Ansiedlungen des Logistikzentrums von Amazon in Frankenthal, des Maschinenbauunternehmens Josef Vögele in Ludwigshafen oder des Logistikzentrums der Firma Daimler in Speyer. Aktuell erfolgende Großansiedlungen finden sich u. a. im Regionalen Industriepark Osterburken mit der Fa. Prema (Hersteller von Holzbausystemen; 50.000 m<sup>2</sup> Grundstück), in Walldorf mit den Firmen Promega Deutschland / Terso (Biotechnologie; 33.000 m<sup>2</sup> Grundstück), in Rülzheim mit der Firma Eizo

<sup>17</sup> Für einige Landkreise bzw. kreisfreie Städte lagen für die Jahre 2006 und 2007 keine Angaben vor; die tatsächliche Anzahl der Kauffälle dürfte daher bei über 1.700 Fällen liegen.

(Hersteller von Monitoren im Bereich der Medizintechnik; 32.000 m<sup>2</sup> Grundstück) oder in Bobenheim-Roxheim mit der Firma Nothegger (Logistikunternehmen; 30.000 m<sup>2</sup> Grundstück).

**Im überregionalen Vergleich gehören diese Großansiedlungen zu den besonderen Merkmalen der Metropolregion Rhein-Neckar.**

## 7 Trends in der Wirtschaftsflächenentwicklung

Nachfolgend werden einige der in den letzten Jahren zu beobachtenden zentralen Trends der Wirtschaftsflächenentwicklung dargestellt, die auch für das vorliegende Konzept von Bedeutung sind.

### **Fakt 01: Flächennachfrage entsteht überwiegend durch bereits in der Stadt oder der Region ansässige Betriebe.**

Das Hauptaugenmerk der öffentlichen Diskussion um den Bedarf für neue Gewerbeflächen liegt in fast allen Städten auf der Neuansiedlung von Unternehmen. Tatsächlich übertrifft aber in allen Städten die Flächennachfrage durch innerörtliche Verlagerungsfälle den Bedarf durch Neuansiedlungen von außerhalb deutlich.

Im Rahmen einer Grundlagenstudie bestätigte 2012 die RWTH Aachen die in der Praxis der Regionalplanung regelmäßig eingesetzten Quoten für Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen (sogenanntes „Vallée-Gutachten“).<sup>18</sup> Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die bisher genutzte Neuansiedlungsquote von 0,3 % der flächenbeanspruchenden Betriebe / Jahr und eine Verlagerungsquote von 0,7 % / Jahr weiterhin angesetzt werden können. Standortunabhängig wird damit davon ausgegangen, dass der Flächenbedarf durch Verlagerungen mehr als doppelt so hoch ist wie der entsprechende Bedarf durch Neuansiedlungen. Die Erfahrungen der cima aus einer Vielzahl von Gewerbeflächenuntersuchungen zeigen, dass in der Praxis das Verhältnis der Flächennachfrage durch Neuansiedlungen zur Nachfrage durch Verlagerungen noch deutlicher zu Gunsten der Verlagerungsfälle ausfällt. Ausnahmen stellen in der Regel nur solche Kommunen dar, die an exponierten Stellen größere Flächeneinheiten vermarkten können, die auch für die Warendistribution oder die Logistik in Frage kommen. In diesen Fällen erreichen die Neuansiedlungen von außerhalb regelmäßig höhere Anteile an den vermarkteten Flächen.

Für die Gewerbeflächenentwicklung in Speyer lassen sich aus diesen Beobachtungen folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Das Flächenangebot muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht der vorhandenen Wirtschaftsstruktur entsprechen.
- Vor dem Hintergrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen ist eine relevante Flächennachfrage bereits aus dem Bestand zu erwarten.
- Wie die regionalen Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt haben, ist die Metropolregion Rhein-Neckar und darunter auch der Standort Speyer auch für auswärtige Unternehmen, die größere Flächeneinheiten in verkehrsgünstiger Lage nachfragen, interessant. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit entsprechend großer Flächeneinheiten an geeigneten Standorten. Verwiesen sei auf die Ansiedlung des Maschinenbauunternehmens Joseph Vögele AG in Ludwigshafen (2010), des Daimler-Umschlagcenters in Speyer (2015) oder des Amazon-Logistiklagers in Frankenthal (2018).

---

<sup>18</sup> RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Aachen.



**Fakt 02: Vorhandene Standorte müssen als Unternehmensstandorte gesichert werden.**

Eine nachhaltige Gewerbeflächenpolitik darf sich nicht allein auf die Neuausweisung und die Erschließung neuer Gewerbegebiete beschränken. Notwendig ist auch eine gezielte Sicherung der vorhandenen Gebiete. Gerade in altindustrialisierten Städten und Regionen sind vermehrt „Trading Down-Prozesse“ in bestehenden Gebieten zu beobachten, die sukzessive zu wirtschaftlichen Bedeutungsverlusten ganzer Gewerbegebiete und zu städtebaulichen Missständen führen. Typische Merkmale dieser Entwicklungen sind:

- vermehrtes Brachfallen von Betriebsgrundstücken
- Zunahme von Zwischennutzungen bzw. Nutzungen ohne größere Wertschöpfungen (offene Lager, Schrottverwertungen etc.)
- Sanierungsstau bestehender Betriebsgebäude
- „Einsickern“ von Fehlnutzungen (u. a. Prostitution)
- ungepflegtes Erscheinungsbild auch der öffentlichen Flächen

In den meisten Fällen setzen diese Entwicklungen mit der Betriebsaufgabe einzelner Firmen ein, wenn nicht zumindest mittelfristig eine Neubelegung gelingt. Insbesondere bei größeren Flächen kommt es sehr rasch zu einem Imageverlust des gesamten Gebietes mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Chancen zur Ansiedlung neuer Unternehmen.

Bezogen auf die Stadt Speyer ist für die meisten Gewerbegebiete aktuell ein derartiger „Trading Down-Prozess“ nicht zu befürchten.

Im Sinne einer vorausschauenden Flächenpolitik sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die heute ansässigen Unternehmen am Standort gesichert werden. Neben den standortunabhängigen Maßnahmen der Bestandspflege durch die städtische Wirtschaftsförderung sind in diesem Zusammenhang zu beachten:

- Eine heranrückende Wohnbebauung gefährdet die Funktionstüchtigkeit von Standorten mit emitierenden Betrieben.
- Neue, kleinräumige Gemengelagen sind zu vermeiden.
- „Fremdnutzungen“ (Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen) sollten an Standorten, die dem Produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen, ausgeschlossen werden.

**Fakt 03: Interkommunale Gewerbegebiete schaffen neue Perspektiven für nachgefragte Standorttypen.**

In Zeiten zunehmender Flächenknappheit und -verfügbarkeit können Interkommunale Gewerbegebiete eine geeignete Lösung zur Sicherstellung eines mittel- und langfristig ausreichenden Flächenangebotes sein. Vorreiter Interkommunaler Gewerbegebiete in Deutschland ist das Land Nordrhein-Westfalen. Nach einer ILS-Studie befanden sich im Jahr 2011 unter den 110 untersuchten interkommunalen Gewerbegebieten 75 Standorte in Nordrhein-Westfalen. In Rheinland-Pfalz wurden neun Projekte aufgenommen.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (2011): Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland (ILS Forschung 1/11). Dortmund.

Innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar gehören u. a. der Regionale Industriepark Osterburken, der Verbands-Industriepark Walldürn, das Interkommunale Gewerbegebiet Odenwald bei Buchen (IGO) und das Interkommunale Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim zu den vorhandenen Interkommunalen Gewerbegebieten. Planungen bestehen u. a. zwischen den Städten Heidelberg und Leimen.

Während zu Beginn der 1990er Jahre fast ausschließlich topographisch oder siedlungsstrukturell bedingte Flächenengpässe Anlässe für eine Zusammenarbeit waren, führen aktuell auch struktur-, arbeitsmarkt- und haushaltspolitische Überlegungen zu derartigen Kooperationen. Aus der ILS-Studie lassen sich folgende Merkmale interkommunaler Gewerbegebiete ablesen:

- Das Spektrum reicht von relativ kleinen Standorten (unter 20 ha) bis zu großen Gebieten (über 400 ha). Im Mittel haben die Gebiete eine Größe von 96 ha.
- In über 60 % der Fälle kooperieren zwei Städte oder Gemeinden miteinander; bei ca. 20 % sind es drei und bei knapp 10 % vier Kommunen.
- Grund- und Mittelzentren beteiligen sich häufiger als Oberzentren an interkommunalen Gewerbegebieten.
- 60 % der Projekte werden auf bislang agrarwirtschaftlich genutzten Flächen realisiert; bei 13 % handelt es sich um - zuvor meist militärisch genutzte - Konversionsflächen.
- Etwa 35 % der interkommunalen Gewerbegebiete grenzen unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet. 65 % bilden einen neuen Siedlungsansatz.
- Mehr als die Hälfte der Standorte (60 %) liegt verkehrsgünstig unmittelbar oder nahe einer Autobahn.

Über das raumordnerische Gebot einer interkommunalen Kooperation hinaus bietet die Zusammenarbeit auch neue Chancen für die Wirtschaftsentwicklung der Kommunen: Standorte mit einer Größe von 20 – 30 ha und mehr, in der Nähe von Autobahnen und ohne Ortsdurchfahrten erreichbar sowie ohne größere Nutzungseinschränkungen durch benachbarte Wohnbebauungen lassen sich in vielen Kommunen meist nicht mehr realisieren. Die Kooperation mit den Nachbarkommunen eröffnet hier neue Perspektiven. Es kommt hinzu, dass auch die Landesförderung interkommunal abgestimmte Flächenentwicklungen häufig besonders unterstützt.

Schließlich bekennt sich der am 15.12.2014 in Kraft getretene Regionalplan für Metropolregion Rhein-Neckar<sup>20</sup> mit dem Grundsatz 1.5.1.3 zur interkommunalen Kooperation bei der Entwicklung von Gewerbestandorten:

*Grundsatz 1.5.1.3 „Interkommunale Kooperation“: Die interkommunale Zusammenarbeit bei der Ausweisung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen soll verstärkt angestrebt werden.“*

Im Grundsatz 1.6.2.3 wird die Bedeutung der interkommunalen Kooperation bei gewerblichen Nutzungen militärischen Konversionsvorhaben noch einmal besonders bekräftigt.

---

<sup>20</sup> Verband Region Rhein Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Mannheim.

#### Fakt 04: Die „Arbeitswelt 4.0“ stellt neue Anforderungen an gewerbliche Immobilien und Unternehmensstandorte.

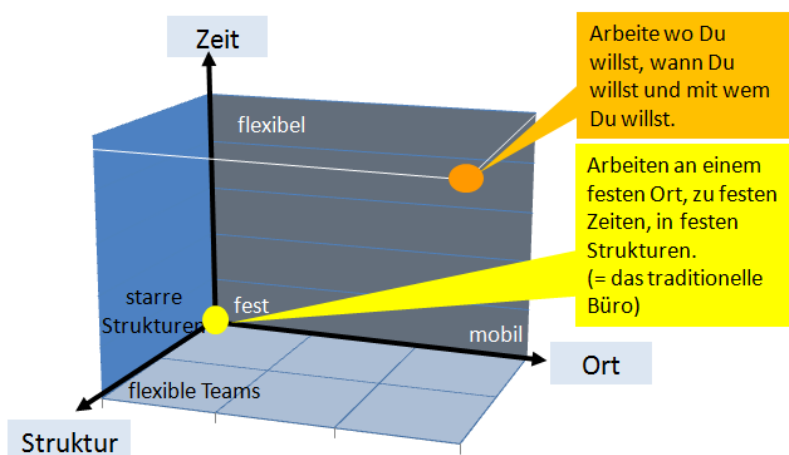
Unter dem Schlagwort „Arbeit 4.0“ lässt sich die aktuelle Diskussion um die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Rahmenbedingungen für das Arbeiten von Morgen zusammenfassen. Dieter Spath u. a. (2012) beschreibt die aktuell bereits in weiten Bereichen der Wirtschaft laufenden Veränderungen der Arbeitsprozesse wie folgt: „Die Integration von Arbeit und Freizeit wird sich weiter verbreiten, Personen und Geräte werden sich umfassend vernetzen, Büroarbeit wird sich individueller organisieren und gestalten lassen.“<sup>21</sup>

Bestimmende Faktoren der „Arbeitswelt 4.0“ sind nach Dieter Spath (2012):

- Arbeitszeit
- Arbeitsort
- Arbeitsumgebung
- Kultur, Führung und Zusammenarbeit
- Umgang mit Talenten
- technologische Innovationen
- Lebensstile
- Corporate Life

Die damit verbundenen Entwicklungen neuer Formen von Arbeiten lassen sich stark vereinfacht wie folgt zusammenfassen: Branchenübergreifend findet ein Wandel vom „Arbeiten an einem festen Ort, zu festen Zeiten, in festen Strukturen“ hin zum „Arbeite wo Du willst, wann Du willst und mit wem Du willst“ statt (Abb. 32).

**Abb. 32: Flexibilisierung der Arbeit**



Quelle: cima (2019); Darstellung nach: Kern, Peter (2014): „Zukunftsszenarien – Wie wir morgen arbeiten werden! Vortrag zum „Kongress für betrieblichen Arbeits- und Gesundheitsschutz“, Bremen, 25. September 2014.

<sup>21</sup> Quelle: Dieter Spath u. a. (2012): Arbeitswelten 4.0. Stuttgart.

Zwei der acht aufgeführten Faktoren betreffen auch die Frage des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs einer Kommune bzw. die Frage, wer zukünftig wo und unter welchen Rahmenbedingungen in Speyer arbeiten wird.

Deutlich zeigen sich die Veränderungen der Arbeitsprozesse bei der Entwicklung von Büroobjekten: In den 1970er Jahren etablierte sich das Großraumbüro teilweise als Alternative zum Standardbüro, das Platz für einen oder zwei Mitarbeiter bot; Anfang der 1990er Jahre war die Großraumlösung dann fast wieder vollständig zu Gunsten des Gruppenbüros verschwunden. Auch wenn die klassische Büroraumlösung weiterhin die Regel sein wird, werden zunehmend Konzepte nachgefragt, die auf Teilzeitbeschäftigungen, Bildung von temporären Projektgruppen etc. eingehen (Business-Club-Lösungen, Desk-Sharing, Revi-Büros (= reversible Büros, die mit geringem Aufwand an veränderte Situationen angepasst werden können)).

Die praktische Umsetzung dieser Entwicklungen zeigt sich beispielhaft bei dem Neubau des Telekommunikationsunternehmens Vodafone in Düsseldorf. Der Campus bietet Raum für 5.900 Mitarbeiter auf rd. 86.000 m<sup>2</sup>. Mit 19 Stockwerken und 75 Metern Höhe bildet die Deutschlandzentrale eines der neuen Wahrzeichen der Stadt. Der Campus steht nach Firmenangaben für Kommunikation, Kreativität und viele Freiräume für die Mitarbeiter. Statt Einzelbüros werden offene Bereiche geschaffen mit Arbeits- und Aufenthaltsbereichen, für Teamarbeit gibt es höhere Schreibtische, an den auch im Stehen gearbeitet werden kann, Innenhöfe sind als Arbeitsplatz nutzbar. Technische Innovationen wie eine virtuelle Telefonanlage, die Mobilfunk und Festnetz verbindet, eine komplexe Lichtsteuerung oder Schallisierungen, die auch das konzentrierte Arbeiten in Gruppenbüros ermöglichen, sind tragende Säulen des Gesamtkonzeptes. Die traditionelle Teeküche wird zum „Meeting-Point“ umgewandelt.

**Abb. 33: Experimentelle Form flexibler Raumlösungen (Existenzgründerzentrum Alter Schlachthof Karlsruhe)**



Quelle: Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (2011): Existenzgründerzentrum under construction. Karlsruhe.

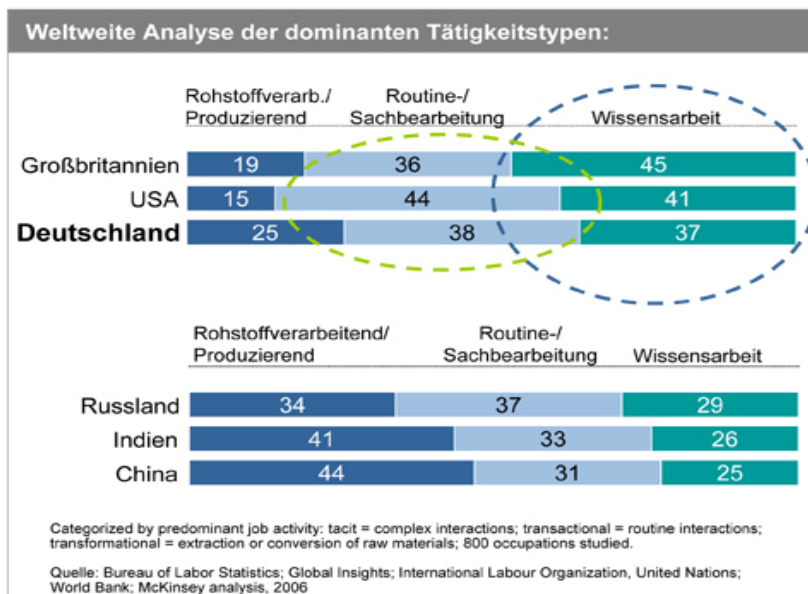
Weitergehende bzw. radikalere Lösungen für den Arbeitsplatz von morgen lassen sich in sogenannten Kreativquartieren finden, die aktuell in verschiedenen Städten entstehen und für Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft ein geeignetes Umfeld bieten sollen. Als Beispiel sei verwiesen auf das Projekt „Alter Schlachthof“ in Karlsruhe (s. auch Abb. 33). Die Pläne gehen zurück auf das Ziel, hochqualifizierte Absolventen kreativer und technologieorientierter Studiengänge der örtlichen Hochschulen auch über ihre Studienzeit hinaus an die Stadt zu binden. Als Ziel galt von Anfang an, flexibles, innovatives Arbeiten in einem auch architektonisch anspruchsvollen Umfeld zu ermöglichen,

das sich den Gegebenheiten und Anforderungen der kreativen Arbeitswelt anpasst. In einer ehemaligen Halle des Schlachthofs bilden hierzu z. B. 70 Seefrachtcontainer eine an die speziellen Vorstellungen und Erwartungen der Zielgruppe angepasste Arbeitswelt. Die Container bilden abgeschlossene Arbeitszellen und Büroeinheiten von unterschiedlicher Größe, die sowohl individuelles Arbeiten als auch das Arbeiten in Gruppen ermöglichen. Die Container werden unmöbliert übergeben; die Mieter haben die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihres Arbeitsbereiches. Unter dem Namen „Perfekt Futur“ bilden die Seefrachtcontainer als ein im Jahr 2013 eröffnetes Gründerzentrum ein Element des Kreativparks Alter Schlachthof Karlsruhe.

Die Entwicklung in Deutschland hin zur Wissensgesellschaft entspricht nach einer internationalen Studie der Situation in vergleichbaren Wirtschaftsnationen (Abb. 34). Es ist davon auszugehen, dass immerhin bereits ein Drittel der wirtschaftlichen Tätigkeiten „Wissensarbeit“ darstellt. In diesem Bereich werden nach Einschätzung der CIMA die veränderten Standortanforderungen als erstes flächen-deckend zu beobachten sein.

Als Fazit bleibt festzuhalten: Gewerbestandorte der Zukunft müssen den aufgezeigten Veränderungen der Arbeitswelt gerecht werden. Die klassische Unterscheidung zwischen Büro- und Produktionsstandorten wird in diesem Zusammenhang an Bedeutung verlieren. Die Flexibilität der Architektur wird zum Maßstab für den dauerhaften Erfolg von Objekten und Standorten.

**Abb. 34: Wandel der Arbeit in verschiedenen Ländern**



Quelle: [www.buero-forum.de](http://www.buero-forum.de)

Dieser Entwicklung steht nicht entgegen, dass gleichzeitig weiterhin auch klassische Industriebauten für Logistik und Distribution bzw. industrielle Produktion benötigt werden. Auch wenn eine stärkere räumliche Mischung von Arbeiten und Wohnen als eine klar erkennbare Tendenz festzustellen ist, wird es zukünftig dennoch Unternehmen geben, die aufgrund von Lärm- oder Geruchsemissionen oder den verkehrlichen Anforderungen ihre Betriebsstätte nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen platzieren können. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO müssen daher weiterhin zum festen Flächenangebot eines jeden Wirtschaftsstandortes gehören; die Notwendigkeit des Vorhaltens von Industriegebieten nach § 9 BauNVO sollte von der örtlichen Wirtschaftsstruktur und den jeweiligen Standortpotenzialen abhängig gemacht werden.



Zukunftsfähige Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sollten folgende Merkmale aufweisen:

- sehr gute innerörtliche Erreichbarkeit und Anbindung an das regionale / überregionale Straßennetz, ÖPNV-Anbindung für Mitarbeiter
- Breitband-Anschluss
- flexibel gestaltbare Grundstücksgößen und -zuschnitte
- Ausschluss von möglichen Konflikten durch konkurrierende Nutzungen im Umfeld
- identitätsbildende, attraktive städtebauliche Gestaltung zumindest der Eingangsbereiche in das Gebiet und der Haupteinfahrtsstraßen
- bei größeren Gebieten: Vorhalten eines Mindestangebots von Versorgungseinrichtungen für die Beschäftigten im Gebiet

Erfolgreiche Wirtschaftsstandorte zeichnen sich durch eine entsprechende große Vielfalt des Flächenangebotes aus. Für Metropolen und Verdichtungsräume kann dies auch in Form der Aufgabenteilung zwischen Zentrum und Umland durch interkommunale Kooperationen erfolgen.

**Fakt 05: Die Forderung nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erschwert die Neuausweisung von Gewerbegebieten.**

Das Bekenntnis zum Schutzgut Boden und damit die Forderung nach einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung findet sich auf Bundes-, Landes- und Regionalebene. Das bundesweite Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme von 130 auf 30 ha / Tag bedeutet bei einer Übertragung auf das Land Rheinland-Pfalz eine Reduzierung von 5,4 ha / Tag auf maximal 1,4 ha / Tag.<sup>22</sup> Im Regionalplan Rhein-Neckar findet sich im Grundsatz 2.2.2.1 die Forderung nach einer Reduzierung des Flächenverbrauchs („Alle Bodenfunktionen sollen langfristig gesichert werden. Dazu soll (...) der Bodenverbrauch entscheidend reduziert (...) werden.“).

Es ist davon auszugehen, dass der verantwortungsvolle Umgang mit der Ressource „Boden“ zukünftig einen noch höheren Stellenwert als bislang einnehmen wird. Die einfache Neuausweisung größerer Gewerbegebiete im heutigen Freiraum wird die Ausnahme sein. Es bedarf einer sorgfältigen Abwägung aller Belange. Dabei könnte der Flächentausch im Sinne des Verzichts auf bislang planerisch dargestellte Reserven zur Kompensation von Neuausweisungen als strategischer Ansatz der Flächenentwicklung ebenso eine größere Bedeutung wie die Konversion aufgegebenen Militärstandorte, Bahnflächen oder Gewerbeareale.

**Fakt 06: Die Entwicklung von gewerblichen Immobilien steht unter neuen Anforderungen („Flexibilität von Architektur als Antwort auf die Flexibilisierung der Arbeit“).**

Gewerbebauten des Produzierenden Gewerbes reduzierten sich in der Vergangenheit häufig auf einfache „Gebäudehüllen“, die schnell und kostengünstig zu errichten waren (vgl. Abb. 35).

Dieser monofunktionalen Architektur stehen jedoch abweichende Nachfolgekonzepte entgegen. Unter dem Stichwort „green building“ ist hier eine Trendwende zu erkennen, die dem Nutzungszyklus-Gedanken folgt. Bereits in der Planung eines Gebäudes wird die Frage einer geeigneten Nachfolgenutzung („Zweitverwertung“) gestellt und in die Konstruktion mit einbezogen.

---

<sup>22</sup> Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.; 2008, S. 208): Landesentwicklungsprogramm IV, Mainz.

**Abb. 35: Gewerbearchitektur als „Hülle der Produktion“**



Foto: cima (2012)

Hinzu kommt der Strukturwandel innerhalb des Produzierenden Gewerbes: Kleinunternehmen ersetzen Großbetriebe, die Fertigung von Kleinserien ersetzt die Massenfertigung, die Mikrosystemtechnik dringt in immer weitere Bereiche vor. Diese Entwicklungen führen dazu, dass die Produktion immer häufiger in Laboren und kleineren Werkhallen stattfindet und nicht mehr in großen Produktionshallen. In ihrem äußeren Erscheinungsbild nähern sich klassische Bürogebäude und Fertigungsstätten immer mehr an. Ausnahmen bilden spezielle Fertigungen mit besonderen Auflagen (z. B. Reinraumtechnik).

# 8 Wirtschaftsflächenbedarf der Stadt Speyer 2035

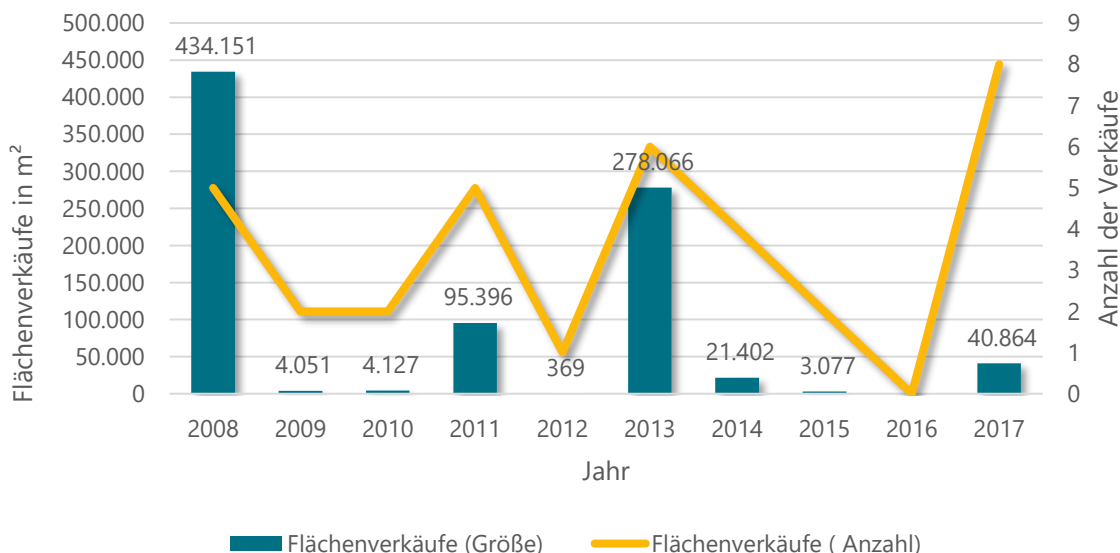
## 8.1 Flächennachfrage in der Vergangenheit

Zur Analyse der Gewerbeflächenverkäufe in der Stadt Speyer in der Vergangenheit wurde von der cima eine Sonderauswertung der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses vorgenommen (Abb. 36). Über den **Gesamtzeitraum 2007 – 2017** kam es insgesamt zu **35 Kauffällen mit einem Umfang von insgesamt 88,1 ha**. Dies entspricht einer **durchschnittlichen Jahresnachfrage von 8,8 ha / Jahr bzw. rd. 3,5 Kauffällen pro Jahr**.

Die angeführten Durchschnittswerte überdecken erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren (s. Abb. 36). Während in einigen Jahren keine oder nur ein geringer Umfang an Flächen veräußert wurden, stechen vor allem die Jahre 2008 und 2013 mit Flächenverkäufen in einer hohen Größenordnung hervor. Im Jahr 2008 fanden zwei größere Flächenverkäufe im GE-Gebiet Am neuen Rheinhafen, im Jahr 2013 eine größere Grundstücksveräußerung an der Stockholmer Straße statt. **Klammert man diese Ansiedlungen mit mehr als 10 ha als Sonderfälle aus, ergibt sich für den Zeitraum 2008 – 2017 eine durchschnittliche Flächennachfrage von 2,0 ha / Jahr bzw. von insgesamt 20,4 ha.**

In den durchgeführten Arbeitssitzungen wurde von Seiten der Wirtschaftsförderung darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Nachfrage deutlich höher ausfiel und in vielen Fällen interessierten Unternehmen keine geeigneten Flächen angeboten werden konnten.

**Abb. 36: Gewerbliche Flächennachfrage Speyer gemäß Kaufpreissammlung (2008 – 2017)**



Quelle: cima (2019); Auswertung Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

## 8.2 Modellrechnung zum zukünftigen Flächenbedarf

### 8.2.1 Einführung

Zur quantitativen Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Grundstücken für Neuansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von Unternehmen werden von Gutachtern und Regionalplanungsbehörden in der Praxis verschiedene Verfahren angewandt:

- **Vergangenheitsbasiertes Modell:** Hierbei handelt es sich um eine einfache Fortschreibung der bisherigen Nachfrage in Form von Grundstücksverkäufen. Im Zuge der vorliegenden Untersuchung wird dieses Verfahren nicht genutzt, u.a. weil Grundstücksverkäufe in der Vergangenheit mitunter durch ein nur begrenztes (nicht bedarfsgerechtes) Angebot geprägt gewesen sein können. Hat eine Kommune u. a. aufgrund eines geringen oder eines fehlenden Flächenangebotes wenige oder keine Verkäufe zu verzeichnen, würde ihr auch zukünftig nur ein geringes Flächenpotenzial zugestanden.
- **Nachfrageorientiertes Modell:** Beim GIFPRO-Modell (**G**ewerbe- und **I**ndustrieflächenbedarfs**P**rognose) handelt es sich um eine Ermittlung des Bedarfs nach verschiedenen Bedarfsanlässen (Neuansiedlungen etc.). Der Ansatz wurde ursprünglich 1985 an der Universität Dortmund (Fachbereich Raumplanung) zusammen mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW, Dortmund, entwickelt und von verschiedenen Einrichtungen und Behörden weiterentwickelt.<sup>23</sup> Für die hiesige Untersuchung wird das GIFPRO-Modell nicht in seiner ursprünglichen Version angewendet, da bei dem Modell u. a. die Dynamik der Beschäftigtenentwicklung in einzelnen Wirtschaftszweigen nicht berücksichtigt wird – für die Prognose wird eine statische Beschäftigtenzahl herangezogen.
- **Trendbasiertes Modell:** Hierunter fällt z. B. das vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, entwickelte Modell für die Landeshauptstadt Potsdam (2010).<sup>24</sup> Die Flächenbedarfsberechnung greift dabei auf Trendberechnungen zur Beschäftigtenentwicklung zurück, benutzt aber auch Elemente des GIFPRO-Modells.
- **cima-Trendmodell:** Die cima wendet ein auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell an, das auch den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, Bürostandorte etc.) differenziert ermittelt.

Das ursprünglich von der Universität Dortmund Anfang der 1980er Jahre entwickelte GIFPRO-Modell sollte den zuständigen Behörden als Hilfsmittel für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen und Gebietsentwicklungsplänen dienen. Das Modell beinhaltet in seiner ursprünglichen Version sowohl die Berechnung des angebots- als auch des nachfrageorientierten Flächenbedarfs. Der angebotsorientierte Ansatz geht davon aus, dass Flächen für die Beschäftigung aller Erwerbspersonen bereitgestellt werden müssen. Der nachfrageorientierte Ansatz hingegen bestimmt den Bedarf, der aufgrund der bisherigen Entwicklung durch Ansiedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen und Neugründungen zu erwarten ist.

---

<sup>23</sup> Bauer und Bonny (1987): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe. Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen Bd. 4.035. Dortmund.

<sup>24</sup> Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010

Der praktische Vorzug des GIFPRO-Modells in der Praxis liegt u. a. in der Möglichkeit, beim Fehlen bestimmter ortsspezifischer Daten – z. B. liegen nur in wenigen Städten ortsspezifischen Angaben zur Flächenkennziffer vor – diese durch Standardwerte zu ersetzen.

Das GIFPRO-Modell wurde mehrfach modifiziert und weiterentwickelt. Eine wesentliche Änderung stellt das ausschließlich auf den nachfrageorientierten Ansatz beruhende Modell des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (ILS) dar, da in der Fachdiskussion der angebotsorientierte Ansatz vielfach auf Kritik gestoßen war („die alleinige Bereitstellung von Flächen bewirkt nicht automatisch eine Nachfrage“).<sup>25</sup> **Auch für die vorliegende Untersuchung der Stadt Speyer wird ausschließlich der nachfrageorientierte Ansatz verwendet.**

Weitere Modifizierungen dieser beiden Grundmodelle betrafen u. a. die Verwendung von bestimmten Zuschlägen auf den ermittelten Flächenbedarf. Hierbei handelt es sich sowohl um Zuschläge für die zugewiesene Funktion der jeweiligen Stadt als Zentraler Ort bzw. als Arbeitsmarktschwerpunktort, als auch die Zubilligung von Planungszuschlägen, um die erforderliche Flexibilität der Planung zu erhalten.

Trotz aller Kritik an dem Modellansatz hat sich das GIFPRO-Modell in der Praxis bewährt und bildet vielfach die Grundlage für kommunale Gewerbeflächenkonzepte, Flächennutzungspläne und Regionalpläne.

Die vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam 2010 entwickelte trendbasierte Modellrechnung des Flächenbedarfs hat einen der zentralen Kritikpunkte an den früheren GIFPRO-Modellen aufgegriffen und berücksichtigt bei den Flächenbedarfsberechnungen auch die erwartete Beschäftigtenentwicklung in der jeweiligen Stadt auf der Basis einer Beschäftigtentrendprognose.<sup>26</sup> Ferner liefert das Difu-Modell auch nach verschiedenen Standorttypen differenzierte Flächenbedarfswerte.

Die cima hat diesen Ansatz aufgegriffen und bereits in früheren Projekten erprobt. Mit diesem Modellansatz wird das Ziel verfolgt, neben der **quantitativen** Bestimmung des zukünftigen Flächenbedarfs einer Kommune auch **qualitative** Aspekte in die Berechnungen einzubeziehen.

---

<sup>25</sup> Zur Darstellung der MURL-Version s. Bauer und Bonny (1987)

<sup>26</sup> Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Berlin. und Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Berlin.

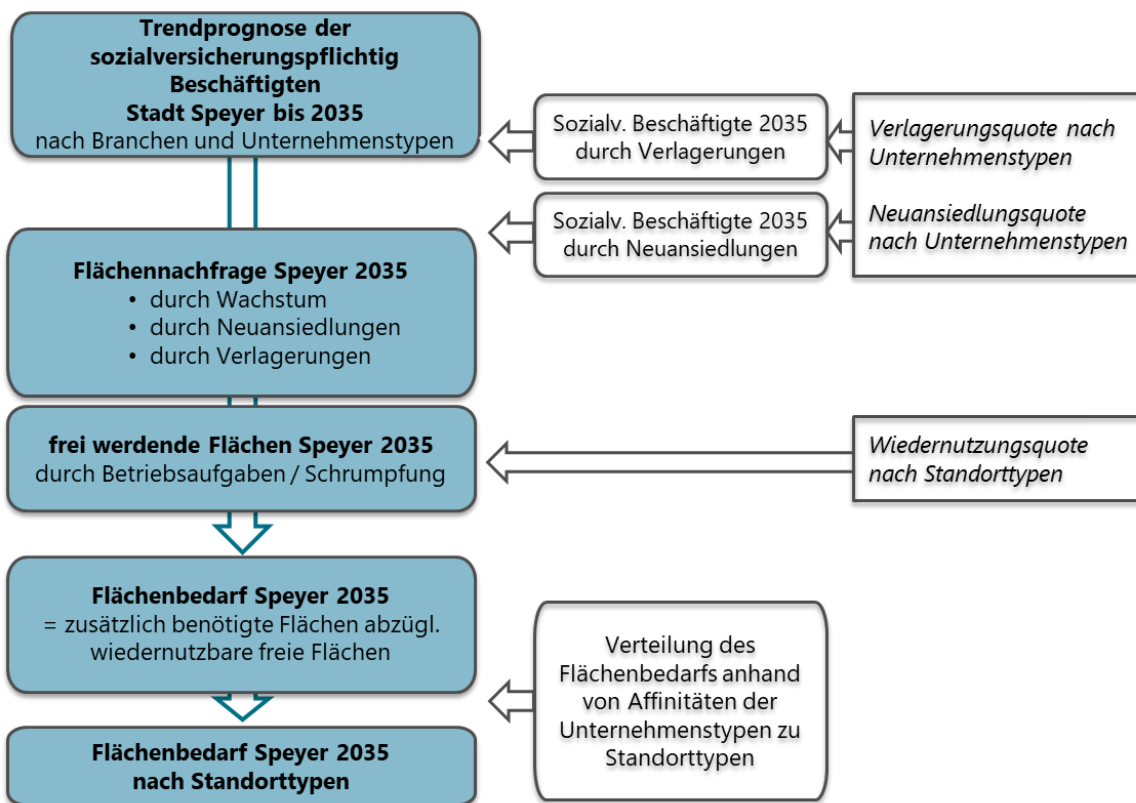


### 8.2.2 Grundlagen der Bedarfsberechnung

Das trendbasierte cima-Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose umfasst die in Abb. 37 enthaltenen Arbeitsschritte. Im Wesentlichen handelt es sich um

- eine **Bestimmung der gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten im Jahr 2035** auf der Grundlage der in Kap. 4.1.4 vorgestellten Beschäftigtenprognose und
- eine **Ermittlung des Flächenbedarfs bis zum Jahr 2035** für die ermittelten Beschäftigten im Jahr 2035 unter Berücksichtigung der Flächennachfrage durch Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen und der durch Betriebsaufgaben und Schrumpfungsprozesse zwischenzeitlich frei werdenden Flächen.

Abb. 37: cima-Trendmodell zur Bestimmung des Wirtschaftsflächenbedarfs Speyer 2035



Quelle: cima (2019)

### 8.2.3 Bestimmung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten im Jahr 2035

Die in Kap. 4.1.4 enthaltene Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Speyer für das Jahr 2035 ergab **36.086 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und damit gegenüber dem Jahr 2017 ein Wachstum von 7.047 Beschäftigten** (s. auch Abb. 13).

#### Zuordnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2035 zu acht Unternehmenstypen

Zur Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs, der aus diesem Beschäftigtenwachstums abzuleiten ist, werden in einem ersten Schritt die **17 Wirtschaftsgruppen zu acht Unternehmenstypen** mit jeweils vergleichbaren Standortanforderungen zusammengefasst. Die cima unterscheidet dabei zwischen

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.
- Baugewerbe
- Verkehr, Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Diese Zusammenfassung ist u. a. geboten, da es für die gezielte Entwicklung von Gewerbestandorten nicht von Bedeutung ist, welcher Wirtschaftsgruppe die Unternehmen angehören (z. B. Baugewerbe oder Verkehr und Logistik), sondern vielmehr, welche Standortanforderungen bestimmte Unternehmenstypen haben.

Die Zuordnung der Beschäftigtenzahlen zu den acht Unternehmenstypen ergibt das nachfolgend dargestellte Ergebnis (s. Abb. 38). Die Gewichtung und Zuordnung der Beschäftigtenanteile der Wirtschaftsgruppen basiert auf Ergebnissen verschiedener cima-Untersuchungen, anderen Analysen sowie Angaben aus der Literatur.<sup>27</sup> Beispielsweise wurden die Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes ebenso wie die Beschäftigten in den Bereichen Energie, Wasser / Abwasser etc. zu gleichen Teilen auf die Unternehmenstypen „Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.“ und „Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.“ verteilt. Dem „Emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe u.ä.“ wurden weiterhin die Beschäftigten im Großhandel sowie im Kfz-Handel zugewiesen. Den „Sonstigen Dienstleistungen“ wurden die Beschäftigten aus dem Gastgewerbe, ebenso wie der öffentlichen Verwaltung, den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen oder z. B. dem Gesundheitswesen zugeordnet.

---

<sup>27</sup> Siehe z.B. Difu-Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010

**Abb. 38: Ergebnisse der Trendprognose für die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Ebene der Unternehmenstypen in Speyer 2017 und 2035**

Unternehmenstyp	Beschäftigte 2017	Beschäftigte 2035	Zu- / Ab- nahme 2017 - 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	1.752	1.859	107
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	6.576	7.630	1.054
Baugewerbe	1.370	1.754	384
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	1.823	2.343	521
Forschung und Entwicklung	159	187	28
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	3.308	5.647	2.339
Sonstige Dienstleistungen	11.143	13.063	1.920
Einzelhandel	2.099	2.676	577
<b>Gewerbeflächenrelevante Unternehmenstypen insgesamt</b>	<b>28.230</b>	<b>35.160</b>	<b>6.930</b>
nicht berücksichtigt*	809	926	117
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>29.039</b>	<b>36.086</b>	<b>7.047</b>

\*: nicht gewerbeflächennachfragende Beschäftigte (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Private Haushalte etc., Exterritoriale, nicht zuzuordnende Beschäftigte)

Quelle: cima (2019)

### 8.2.4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs Speyer bis zum Jahr 2035

Die in Kap. 8.2.3 für das Jahr 2035 ermittelten 35.160 gewerbeflächenbeanspruchenden svp. Beschäftigten in Speyer bilden die Grundlage für die nachfolgende Ermittlung der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

Der Flächenbedarf ergibt sich aus den in Abb. 39 dargestellten Komponenten (Erweiterung bestehender Betriebe, Neuansiedlungen / Neugründungen, innerörtliche Verlagerungen und Flächenpotenzial aus Betriebsschließungen).

**Abb. 39: Rechenweg der Bedarfsermittlung**

absoluter Flächenbedarf 2035	=	Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe	+	Bedarf durch Neuansiedlungen/ Neugründungen	+	Bedarf durch innerörtliche Verglagerungen	-	Flächen- potenzial aus Schließungen
------------------------------------	---	-----------------------------------------------------	---	---------------------------------------------------	---	-------------------------------------------------	---	----------------------------------------------

Quelle: cima (2019)

Die cima folgt damit an dieser Stelle wesentlichen Punkten des GIFPRO-Ansatzes zur Bestimmung des Flächenbedarfs. Für die Berechnungen wird in Hinblick auf den Umfang der zu erwartenden Neuansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen auf in der Fachliteratur dokumentierte Standardwerte zurückgegriffen; die entsprechenden Kennwerte sind Abb. 40 und Abb. 41 zu entnehmen. Die Verwendung ortsspezifischer Kennziffern ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit entsprechender Primärdaten zu branchenspezifischen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten für Speyer bzw. Flächenkennziffern für die verschiedenen Unternehmenstypen in Speyer nicht möglich.

**Abb. 40: Für die Flächenbedarfsberechnung verwendete Flächenkennziffern**

Unternehmenstyp	Flächenkennziffer
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	200 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	200 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Baugewerbe	120 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Forschung und Entwicklung	80 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	80 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	75 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Einzelhandel	150 m <sup>2</sup> je Beschäftigten

Quelle: cima (2019), u.a. mit Bezug auf Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Berlin (=Difu-Impluse Bd. 4/ 2010)

**Abb. 41: Verwendete Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten sowie Wiedernutzungsquoten bei brachfallenden Flächen**

	<b>Neuansiedlungsquote</b> (in je 100 svp. Beschäftigte pro 100 Beschäftigte / Jahr)	<b>Verlagerungsquote</b> (in je 100 svp. Beschäftigte pro 100 Beschäftigte / Jahr)	<b>Wiedernutzungsquote bei brachfallenden Flächen</b> (in % der freiwerdenden Flächen)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	0,15	0,7	40 %
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	0,15	0,7	40 %
Baugewerbe	0,15	0,7	40 %
Logistik und Lagerhaltung	0,15	0,7	40 %
Forschung und Entwicklung	0,7	0,7	90 %
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,7	0,7	90 %
Sonstige Dienstleistungen	0,7	0,7	90 %
Einzelhandel	0,7	0,7	90 %

Quelle: cima (2019), u.a. mit Bezug auf Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Berlin (=Difu-Impluse Bd. 4/ 2010)

Hierbei ist zu beachten, dass die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2035 nicht nur gewerbliche Bauflächen, sondern auch innerstädtische Flächen und Flächen in Mischgebieten etc. beanspruchen werden.

In der Modellrechnung wird entsprechend der Bedarf für alle Flächentypen ermittelt (s. Abb. 42). Der Bedarf an innerstädtischen Flächen und Flächen in Mischgebieten wird aber im Rahmen des vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzeptes nicht weiter behandelt. Relevant für die Konzeptentwicklung sind die ermittelten 62,2 ha als zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2035. Diese setzen sich aus einer erwarteten Flächennachfrage durch das Wachstum der bestehenden Betriebe, Neuansiedlungen und innerörtlichen Verlagerungen (74,8 ha) abzüglich eines wiedernutzbaren Flächenpotenzials in Form von freiwerdenden Gewerbegrundstücken aufgrund von Betriebs-schließungen (12,7 ha) zusammen.

**Abb. 42: Ergebnisse der Modellrechnung zum Flächenbedarf Speyer 2035**

	<b>Flächennachfrage durch Wachstum, Neuansiedlungen und innerörtliche Verlagerungen</b> (A)	<b>Flächenpotenzial aus Schließungen</b> (B)	<b>Differenz (=Bedarf 2035)</b> (A-B)
Wirtschaftsflächen im Sinne des Wirtschaftsflächenkonzeptes	74,8 ha	12,7 ha	62,2 ha
übrige Flächen (MI, MK etc.)	54,8 ha	15,0 ha	39,8 ha
<b>SUMME</b>	<b>129,6 ha</b>	<b>27,7 ha</b>	<b>101,9 ha</b>



Quelle: cima (2019)

Das cima-Trendmodell zur Bestimmung des Wirtschaftsflächenbedarfs (s. Abb. 37) ergibt für das erwartete Beschäftigtenwachstum durch Neuansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen in Speyer ein Wirtschaftsflächenbedarf im Umfang von

**62,2 ha Netto-Baulandfläche bis zum Jahr 2035.**

Dies entspricht einer jährlichen Flächennachfrage von 3,5 ha Nettobauland. In diesem Wert enthalten ist eine gewerbliche Wiedernutzung von zwischenzeitlich frei werdenden Flächen im Umfang von 12,7 ha (Abb. 43).

Zum Vergleich: Für den Zeitraum 2008 – 2017 weist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses insgesamt 35 Kauffällen mit einem Umfang von insgesamt 88,1 ha aus; dies entspricht einer durchschnittlichen Jahresnachfrage von 8,8 ha / Jahr. Darin enthalten sind jedoch die bekannten größeren Unternehmensansiedlungen mit mehr als 10 ha (u.a. Mercedes-Benz Consolidation Center). Ohne diese Großansiedlungen betrug die Flächennachfrage in der Vergangenheit 2,0 ha / Jahr.

Berücksichtigt man den geringen Umfang der kurzfristig verfügbaren Flächen in der Vergangenheit, ist es aus gutachterlicher Sicht plausibel, dass die zukünftige Nachfrage über den Ankäufen in der Vergangenheit liegen wird. Wir verweisen u. a. auf den geringen Umfang der Erweiterungsflächen bestehender Betriebe hin. Bereits von den ansässigen Unternehmen ist in den nächsten Jahren eine signifikante Flächennachfrage zu erwarten.

**Abb. 43: Wirtschaftsflächenbedarf Speyer 2035 (in ha Nettobauland)**

Unternehmenstypen	Flächennachfrage durch Neuansiedlungen / Verlagerungen und Erweiterungen (in ha)	Wiedernutzbare Flächen nach Betriebsaufgaben / Schrumpfungen (in ha)	Differenz (= zusätzlicher Flächenbedarf 2035) (in ha)
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	6,6	1,8	4,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	35,8	6,3	29,5
Baugewerbe	5,7	0,7	5,0
Logistik und Lagerhaltung	15,9	2,0	14,0
Forschung und Entwicklung	0,3	0,1	0,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	8,8	1,2	7,6
Sonstige Dienstleistungen	1,2	0,5	0,8
Einzelhandel	0,5	0,1	0,4
<b>SUMME</b>	<b>74,8</b>	<b>12,7</b>	<b>62,2</b>

Quelle: cima (2019)

### 8.2.5 Qualitative Aspekte der Flächennachfrage bis zum Jahr 2035

Die cima-Flächenbedarfsberechnung erlaubt über die Bestimmung des Gesamtumfangs der zukünftigen Flächennachfrage bis zum Jahr 2035 auch Aussagen hinsichtlich der bevorzugt nachgefragten Standorttypen.

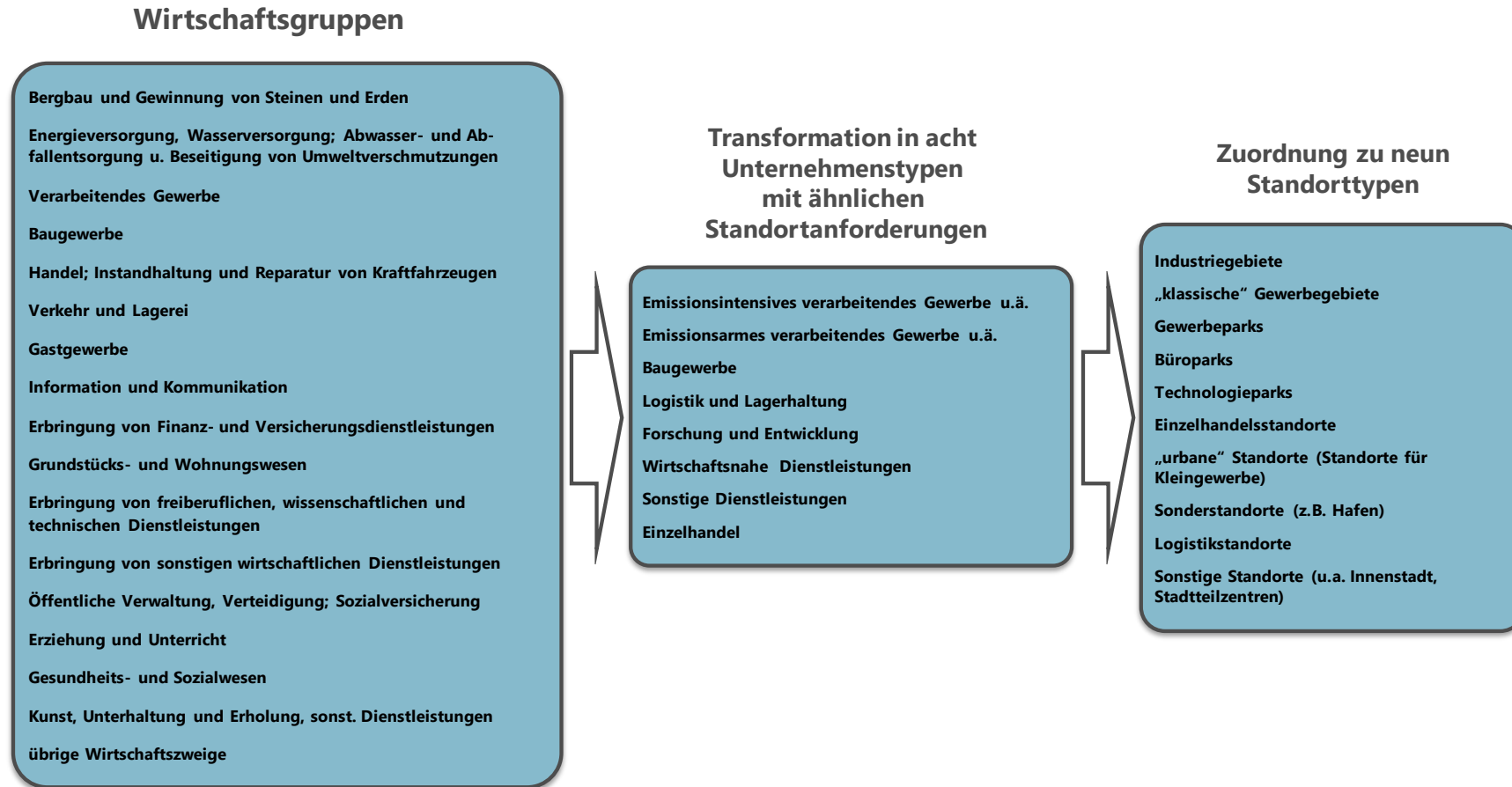
Die cima unterscheidet dabei zwischen **folgenden Standorttypen von Wirtschaftsflächen:**

- Standort für emissionsintensives Gewerbe (Industriegebiete)
- „klassische“ Gewerbegebiete
- Standorte für wissensintensives Gewerbe u. Dienstleistungen (Bürostandorte / Gewerbeparks / Technologieparks)
- „urbane“ Standorte (Standorte für Kleingewerbe)
- Logistikstandorte
- Sonderstandorte (z. B. Hafen)

Für die vorliegende Untersuchung der Wirtschaftsflächen von Speyer sind von den Standorten für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen vorwiegend der Typ Gewerbepark von Bedeutung. Die Typen Bürostandort und Technologiepark finden sich in ausgeprägter Form nur in den TOP 5-Bürostandorten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln) bzw. in größeren Hochschulstädten und werden nachfolgend nicht gesondert ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Flächennachfrage für diese Standorttypen erfolgt eine Sonderauswertung der vorgenommenen Beschäftigtenprognose, indem die nach Unternehmenstypen vorliegenden Beschäftigtenwerte für die Jahre 2017 und 2035 den angeführten Standorttypen zugeordnet werden (Abb. 44).

Abb. 44: Arbeitsschritte zur Ermittlung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Standorttypen



Quelle: cima (2019)

Bei der Zuordnung der Beschäftigten zu Standorttypen wird ergänzend durch die Beschäftigten an Einzelhandelsstandorten und an den Sonstigen Standorten (u. a. Innenstadt) herangezogen, um die Relevanz dieser Standorte für einen Teil der Beschäftigten zu verdeutlichen. Die Entwicklung dieser beiden Standorttypen ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzeptes.

Die Zuordnung der Beschäftigten zu unterschiedlichen Standorttypen ermöglicht es, über den Gesamtumfang der zukünftig nachgefragten Flächen hinaus auch **qualitative Aussagen über die Struktur und die Qualitäten der zukünftig nachgefragten Standorte** zu treffen.

Weiterhin bleibt natürlich die konkrete Standortwahl die individuelle Entscheidung jedes Unternehmens. So werden Betriebe stets aus persönlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen Standorte belegen, die nicht dem idealtypischen Profil der jeweiligen Branche entsprechen.

**Abb. 45: Wirtschaftsflächenbedarf Stadt Speyer bis zum Jahr 2035 nach Standorttypen (in ha Nettobaulandfläche)**

Unternehmenstyp	Standorte für emissionsintensives Gewerbe	klassische Gewerbegebiete	Gewerbeparks	Logistikstandorte	„urbane“ Standorte (Standorte für Kleingewerbe)	Sonderstandorte (z. B. Hafen)	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	3,1	1,2	0,0	0,2	0,0	0,2	4,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	3,1	20,2	1,6	1,6	1,6	1,6	29,5
Baugewerbe	0,3	1,8	0,0	0,0	2,9	0,0	5,0
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	0,8	3,3	0,0	8,2	0,8	0,8	14,0
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	1,9	5,7	0,0	0,0	0,0	7,6
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,5	0,3	0,0	0,0	0,0	0,8
Einzelhandel*	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,4
<b>Summe (in ha)</b>	<b>7,3</b>	<b>29,0</b>	<b>7,7</b>	<b>10,0</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>	<b>62,2</b>
<b>Summe (in %)</b>	<b>12 %</b>	<b>47 %</b>	<b>12 %</b>	<b>16 %</b>	<b>9 %</b>	<b>4 %</b>	

\*: Nachfrage ohne Nachfrage für Sonderstandorte

Quelle: cima (2019)

Die Zuordnung der acht Unternehmenstypen zu den sechs Standorttypen erfolgt anhand angenommener Standortaffinitäten von Unternehmen eines Unternehmenstyps. Dabei wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der Unternehmenstypen keine 1:1-Zuordnung zu den Standorttypen möglich ist, sondern eine Gewichtung auf unterschiedliche Standorttypen erforderlich ist. Die vorgenommene Gewichtung beruht auf Erfahrungen (verschiedene cima-Unternehmerbefragungen) und

Angaben aus vergleichbaren Studien. Im Ergebnis wird deutlich, dass sich die **zukünftige Flächennachfrage in Speyer**

- zu etwa der Hälfte auf Standorte in „klassischen Gewerbegebieten“,
  - zu jeweils rd. 12 - 16 % auf typische Logistikstandorte, Gewerbeparks und GI-Standorte
- beziehen werden (Abb. 45). In Abb. 45 nicht enthalten ist die Flächennachfrage nach Grundstücken in den Sondergebieten (Einzelhandel) und der Innenstadt bzw. den Stadtteilzentren.

### 8.3 Gesamtbilanz der vorhandenen Reserve und des zukünftigen Flächenbedarfs in Speyer

Aus der Gegenüberstellung der vorhandenen Reserven mit der erwarteten Flächennachfrage bis zum Jahr 2035 ergibt sich der Handlungsbedarf für eine aktive Entwicklung der Wirtschaftsflächen in Speyer.

Die Bestandsaufnahme der Wirtschaftsflächen (Kap. 5) hat deutlich gemacht, dass

- innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nur noch einzelne städtische Gewerbegrundstücke in einem Gesamtumfang von 52.884 m<sup>2</sup> (= 5,3 ha) zur Verfügung stehen und
- die im Privatbesitz befindlichen unbebauten Grundstücke innerhalb der Gewerbegebiete insgesamt einen Umfang von 322.971 m<sup>2</sup> (= 32,3 ha) haben.

**Abb. 46: Wirtschaftsflächen in der Stadt Speyer**

Standort	gesamt (in ha)	genutzt (in ha)	freie städtische Fläche (in ha)	freie private Fläche (in ha)	Summe Reserve (in ha)
Gewerbegebiet West	87,4	84,7	2,7	-	2,7
Standortbereich Tullastraße Nord	4,2	4,2	-	-	4,2
Gewerbegebiet Auestraße	56,9	52,2	-	4,7	4,7
Standortbereich Alte Rheinhäuser Straße	4,4	4,4	-	-	-
Gewerbegebiet Industriestraße	26,4	25,0	1,4	-	1,4
Standortbereich Am neuen Rheinhafen	34,4	32,8	1,2	0,3	1,6
Parkstadt am Rhein	165,6	156,9	-	8,7	8,7
Saint-Gobain Isover G+H / Standortbereich Stockholmer Straße Süd	54,2	35,6	-	18,6	18,6
<b>SUMME</b>	<b>433,4</b>	<b>395,9</b>	<b>5,3</b>	<b>32,3</b>	<b>37,6</b>

Quelle: cima (2019)



Zum Stichtag März 2019 umfasst das ungewichtete Innenentwicklungspotenzial der Wirtschaftsflächen in der Stadt Speyer rd. 37,6 ha. Mit 85,9 % stellen die privaten Flächenreserven den überwiegenden Teil der Reserveflächen dar (32,3 ha); hierunter fallen sowohl die betrieblichen Reserveflächen als auch Grundstücke privater Grundstückseigentümer. Die Flächenreserven in städtischem Besitz belaufen sich auf lediglich 5,3 ha. Somit beschränkt sich das sofort verfügbare Flächenangebot auf einzelne unbebaute Grundstücke innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete. Aufgrund der jeweiligen Lage, des Zuschnitts und der Größe kommen diese Grundstücke zudem nur für jeweils einen eingeschränkten Nutzerkreis in Frage. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale ist in hohem Maße von der Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer abhängig.

Legt man den im Rahmen der Regionalplanung üblichen Gewichtungsfaktor der betrieblichen Reserveflächen und der übrigen privaten Reserveflächen von 0,5 zugrunde, beträgt die Summe der gewichteten Reserveflächen in den bestehenden Gewerbegebieten insgesamt rd. 21,4 ha (Abb. 47).

**Abb. 47: Wirtschaftsflächenreserven Stadt Speyer 2019**

	Nettobau- land (in ha)	Bruttobau- land (in ha)
<b>Innenentwicklungspotenzial</b>		
städtische Grundstücke	5,3	6,6
private Grundstücke und betriebliche Reserveflächen (gewichtet mit Faktor 0,5)	16,1	20,2
<b>Summe Innenentwicklungspotenzial</b>	<b>21,4</b>	<b>26,8</b>
<b>Außenentwicklungspotenzial</b>		
<b>Summe Außenentwicklungspotenzial</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME gesamt</b>	<b>21,4</b>	<b>26,8</b>
<b>Zum Vergleich: Nachfrage bis 2035 (cima-Trendprognose)</b>		
	<b>62,2</b>	<b>77,7</b>

Quelle: cima (2019)

Für die Flächenbilanz auf **Ebene des Flächennutzungsplans** ergibt sich damit auf der Grundlage eines Zuschlages von 25 % **ein aktivierbares Flächenpotenzial von bis zu 26,8 ha (brutto)**.

**Planerisch gesicherte Reserveflächen** in Form von bislang nicht entwickelten Grundstücken **außerhalb der bestehenden Gebiete (Außenentwicklungspotenzial)** sind derzeit weder im **Flächennutzungsplan** noch im **Regionalplan** dargestellt.

Stellt man das vorhandene Flächenpotenzial von 21,4 ha (netto) bzw. 26,8 ha (brutto) dem ermittelten Bedarf von 62,2 ha (netto) bzw. 77,7 ha (brutto) gegenüber, **verbleibt auch unter der Annahme einer vollständigen Aktivierung aller planerisch dargestellter Reserven für den Planungszeitraum 2035 ein Flächendefizit von**

- 40,8 ha (netto) bzw.
- 51,0 ha (brutto).

## 9 Wirtschaftsflächenkonzept Speyer 2035

### 9.1 Strategische Ziele

Aus der Analyse der Wirtschaftsstruktur Speyers, der Bestandsaufnahme der bestehenden Gewerbestandorte und der aktuell noch vorhandenen Wirtschaftsflächenreserven lassen sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Trends der Gewerbeentwicklung folgende zentrale Schlussfolgerungen ziehen:

- **Qualität und Quantität des Flächenangebotes müssen gleichermaßen beachtet werden:** Die Position des Wirtschaftsstandortes Speyer kann nur mit einem quantitativ ausreichenden und den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Nachfrager entsprechendem Flächenangebot gehalten und ggfs. ausgebaut werden.
- **Flächenangebot muss der lokalen Wirtschaftsstruktur entsprechen:** Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Speyer wird zum einen bestimmt durch einen historisch gewachsenen Unternehmensbesatz an Unternehmen mittlerer Größe und Kleinbetriebe unterschiedlichster Branchen. Für Erweiterungen, Neugründungen und Neuansiedlungen derartiger Betriebe müssen entsprechende Flächenangebote vorgehalten werden. Die zügige Vermarktung des Gewerbegebietes Nachtweide belegt über die cima-Bedarfsanalyse hinaus die Nachfrage dieser Unternehmen.
- Das breite Spektrum der ansässigen Firmen erfordert es, **möglichst über Flächen an unterschiedlichen Standorten mit unterschiedlichen Qualitäten hinsichtlich Größe, Lage, Erreichbarkeit, planungsrechtlichen Bedingungen etc. zu verfügen.** Die Beschränkung der Flächenentwicklung auf einen einzelnen Standort im Stadtgebiet wird in der Regel dazu führen, dass bestimmte Zielgruppen nicht bedient werden können.

Gleichzeitig war die Flächennachfrage in der Vergangenheit mit geprägt durch die Grundstücksverkäufe in der Parkstadt am Rhein, in der sich größere Unternehmen aus dem Bereich Logistik und Distribution angesiedelt haben. Die Gesamtentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar zeigt, dass dies kein spezifisches Phänomen der Nachfrage in Speyer darstellt. Auch in mehreren Nachbarstädten fanden derartige Ansiedlungen statt; für die Zukunft ist weiterhin mit vergleichbaren Anfragen zu rechnen.

Mit der vollständigen Vermarktung der Parkstadt verfügt die Stadt Speyer über keine entsprechende Flächenangebote; auch das in dem nachfolgenden Kap. 9.2.3 vertiefend untersuchte Pionier Quartier Speyer kommt nach den derzeitigen Planungen für diese Unternehmen nicht in Betracht. Der Stadt Speyer ist daher anzuraten ggfs. durch eine interkommunale Kooperation entsprechende Flächen zu entwickeln bzw. gemeinsam mit den anderen Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar regionale Lösungen für diese Nachfrage zu finden.

- **Hoher Handlungsbedarf aufgrund des derzeit geringen Flächenangebotes:** Das aktuelle Flächenangebot ist in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht sowohl kurz- als auch mittel- und langfristig nicht ausreichend und gefährdet die mögliche Entwicklung ansässiger Unternehmen bzw. schließt Neuansiedlungen nahezu aus.
- **Die wandelnden Anforderungen an das Flächenangebot sind frühzeitig zu beachten:** Das Flächenangebot muss sich den laufenden Veränderungen von Betriebs- und Arbeitsabläufen anpassen (Stichwort „Arbeiten 4.0“) und auch Standorte umfassen, die diesen Anforderungen, insbesondere aus dem Bereich der Dienstleistungen, entsprechen.

Die nachfolgenden strategischen Zielformulierungen bauen auf diesen Ergebnissen der Ist-Analyse auf. Die Leitthemen für die Gewerbeentwicklung von Speyer sollten aus gutachterlicher Sicht lauten:

**Nicht Flächen, sondern Standorte entwickeln!“**

und

**„Eine aktive Flächenpolitik erfordert einen langfristig ausgerichteten Prozess der Flächenaktivierung!“**

- Die Gewerbeplanung unterscheidet im Kern zwischen neun verschiedenen Standorttypen mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen und unterschiedlichen Kernzielgruppen (s. auch Abb. 48 und Abb. 49). Die cima-Bedarfsprognose hat gezeigt, dass die zukünftige Flächennachfrage **zu etwa der Hälfte auf Standorte in „klassischen Gewerbegebieten“ und zu jeweils rd. 12 - 16 % auf typische Logistikstandorte, Gewerbeparks und GI-Standorte ausgerichtet sein wird** (s. Kap. 8.2.5).

Zu den Standorttypen sind folgende Aspekte zu beachten:

- **Büroparks:** Die Entwicklung von Büroparks - bzw. als Sonderform die sogenannten Technologieparks - findet in der Regel nur in ausgeprägten Oberzentren statt, in denen eine entsprechende umfangreiche Nutzernachfrage besteht bzw. durch Hochschulen oder Forschungseinrichtungen ein geeigneter Anknüpfungspunkt für eine entsprechende gewerbliche Entwicklung besteht. In allen anderen Städten findet eine Büroflächenentwicklung meist nur entlang der Hauptausfahrtsstraßen und zudem häufig nur in begrenztem Umfang statt.
- **Gewerbeparks:** Gewerbeparks entstanden in Deutschland regelhaft in den 1970er Jahren in ausgewählten Oberzentren (u. a. Düsseldorf) durch private Investoren, die auf die vermehrte Nachfrage nach gemischten Gewerbeeinheiten mit Büro-, Ausstellungs- und begrenzten Produktionsflächen reagierten. Merkmale dieser Gewerbeparks waren auch eine gegenüber den „klassischen“ Gewerbegebieten anspruchsvollere städtebauliche Gestaltung und eine Gesamtvermarktung des Standortes. Aktuell finden sich Gewerbeparks auch an verkehrsgünstigen Standorten in Mittelzentren; regelhaft sind sie in Oberzentren zu finden.
- **Einzelhandelsstandorte:** Durch eine konsequente Anwendung der planungsrechtlichen Instrumente gilt es auch in Zukunft, einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten gezielt gegen zu steuern. Zum Schutz der ausgewiesenen Zentren und der Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vollständig auszuschließen bzw. nur im Einzelfall zuzulassen. Eine restriktive Genehmigungspolitik ist aber auch in Hinblick auf die Sicherstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für das Produzierende Gewerbe, Handwerksbetriebe und produktionsnahe Dienstleister angeraten.
- **„Urbane“ Standorte:** Unter dem Begriff der „urbanen“ Standorte werden gewerbliche Flächenangebote zusammengefasst, die sich durch eine Mischung von Arbeiten mit ergänzenden Angeboten und eine höhere städtebauliche Qualität als klassische Gewerbegebiete auszeichnen. Vielfach werden diese Standorte auch durch Wohnnutzungen geprägt. Regelhaft handelt es sich um Standorte für produktionsnahe Dienstleister, produzierende Unternehmen mit Kleinproduktionen oder Handwerksbetriebe, häufig auch um Existenzgründer. Vielfach entstehen derartige Standorte sukzessive oder geplant auf aufgelassenen Industriearealen. Derzeit wird beispielsweise für den Industriebhof in Speyer über eine Nutzungstypisierung als Urbanes Gebiet nachgedacht.

Abb. 48: Standorttypen von Unternehmensstandorten



Quelle: cima (2019)

Abb. 49: Typisierung verschiedener Standorttypen von Gewerbestandorten

Standorttyp	typischer Unternehmensbesatz	besondere Eignung	Lage	städtebauliche Charakterisierung	Planungsrecht
<b>„klassische“ Gewerbegebiete</b>	je nach Standort unterschiedlicher Mix aus Produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistern und Einzelhandel	besondere Eignung auch für „wesentlich störende“ Betriebe, Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen bzw. hohem Flächenbedarf	meist Stadtrand, gute örtliche / überörtliche Verkehrsanbindung, bei GI-Gebieten: periphere Lage zu Wohngebieten	Vielfach historisch gewachsene Gebiete, meist ohne besondere städtebauliche Akzente	GE oder GI
<b>Gewerbeparks</b>	meist Dominanz von unternehmensnahen Dienstleistern und nicht störendem Produzierendem Gewerbe/Handwerk, aber auch Forschung und Entwicklung; z. T. auch Versorgungsangebote für das Gebiet (Gastronomie, Dienstleister)	besondere Eignung für Unternehmen, die verstärkten Wert auf „adressbildenden Standort“ legen sowie Unternehmen, die kleinteiligen Mix aus Büro-, Ausstellungs-, Produktions-, Lagerflächen benötigen	gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV)	Gesamtplanung in Form eines Städtebaulichen Rahmenplans o. ä. als Grundlage; häufig auch Gebiete für städtebauliche Wettbewerbe; i. d. R. höhere Anteil von öffentlichem Grün und Vorgaben für die Architektur der privaten Flächen	GE
<b>Bürostandorte</b>	größere Büronutzer oder kleinflächige Büroeinheiten dominierend, häufig Ergänzung durch Gastronomie, Hotel etc.	größere private und öffentliche Verwaltungen mit Repräsentationsbedarf	meist Stadtrandlage, häufig stark frequentierte Ausfallstraßen und Autobahnnähe	vielfach städtebaulich anspruchsvolles Grundkonzept, häufig höherer Grünflächenanteil	i. d. R. GE, aber auch MI bei innerstädtischen Lagen an Hauptverkehrsstraßen



Standorttyp	typischer Unternehmensbesatz	besondere Eignung	Lage	städtebauliche Charakterisierung	Planungsrecht
<b>Technologieparks</b>	häufig private / öffentliche F&E-Einrichtungen oder Hochschule als Entwicklungsmotor, forschungs- und wissensintensive Unternehmen	Unternehmen, die Führungsvorteile zu den angeführten Entwicklungsmotoren suchen; aber auch Firmen, die das Image des Standortes nachfragen	meist räumliche Nachbarschaft zu F&E-Einrichtungen oder Hochschulen	städtebaulich anspruchsvolles Grundkonzept, häufig höherer Grünflächenanteil; Büro- / Laborflächen dominieren	meist SO (Technologiepark), aber auch GE
<b>Standorte für emissionsintensives Gewerbe (Industriegebiete)</b>	meist emissionsintensive produzierende Unternehmen, aber auch sonstiges verarbeitendes Gewerbe mit höherer Lärm- und Luftbelastung; auch emissionsarme Betriebe können angesiedelt sein	besonders eignen sich Industriegebiete für Unternehmen, die die Anforderungen anderer Baugebiete aufgrund von hohen Emissionen nicht erfüllen	meist verkehrlich günstig am Rande des Siedlungsbereichs	sowohl historisch gewachsene Strukturen in Form von größeren zusammenhängenden Betriebsflächen als auch an neu entwickelten Standorten	GI
<b>Logistikstandorte</b>	Lager und Distribution von produzierenden Unternehmen, Handelsunternehmen oder Zustelldiensten; vor allem flächenintensive Unternehmen	für Unternehmen mit einem hohen Warenumschlag, großem Flächenbedarf und der Angewiesenheit auf verkehrsgünstig gelegene Standorte	meist unmittelbar an überregional bedeutender Verkehrsinfrastruktur (vor allem Straße, aber auch Schiene und Wasser)	großzügige verkehrliche Erschließung, große Flächenzuschnitte	GE oder GI

Standorttyp	typischer Unternehmensbesatz	besondere Eignung	Lage	städtebauliche Charakterisierung	Planungsrecht
<b>„urbane“ Standorte (Standorte für Kleingewerbe)</b>	Nutzungsmischung als standortprägendes Merkmal; Mix aus Dienstleistern, nicht störendem Handwerk, Wohnen, Gastronomie, nachgeordnet auch der Versorgung des Gebietes dienendem Handel	hohe Eignung für unternehmensnahe Dienstleister bzw. Existenzgründer und Kleinbetriebe	ausschließlich städtebaulich integrierte Standorte	vielfach neu strukturierte und sanierte Altstandorte	MU / MI / MK oder GEE
<b>Einzelhandelsstandorte</b>	großflächiger Einzelhandel dominierend	SB-Warenhäuser, Fachmärkte mit / ohne zentrenrelevante Sortimente	verkehrsgünstig gelegene Standorte, häufig in Stadtrandlage	meist keine besondere städtebauliche Gestaltung, häufig hohe Verkehrsbelastung	in der Regel Sondergebiet (Einzelhandel), aber auch GE
<b>Sonderstandorte (z.B. Hafen, GVZ)</b>	Funktion des Sonderstandortes bestimmt i. d. R. Unternehmensbesatz	Unternehmen, die spezifische Standortbedingungen benötigen (z. B. Spedition bei GVZ)	Lage häufig durch Verkehrsinfrastruktur bedingt	meist keine besondere städtebauliche Gestaltung, häufig hohe Verkehrsbelastung	GI / SO

Quelle: cima (2019)

## 9.2 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept

### 9.2.1 Rahmenbedingungen

#### 9.2.1.1 Kommunale Liegenschaftspolitik

Eine aktive Flächenentwicklung kann in der Regel nur erfolgreich sein, wenn Planung, Flächenerwerb, -entwicklung und -vermarktung eng miteinander verbunden und aufeinander abgestimmt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang eine aktive Liegenschaftspolitik als Instrument der Flächenentwicklung unbedingt zu empfehlen.

Bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete sollten mindestens 50 % der für Ansiedlungen infrage kommenden Flächen im Besitz der Kommune sein. Dies erfordert die Bereitstellung der entsprechenden Mittel im städtischen Haushalt. Alternativ kann die Verfügbarkeit auch durch entsprechende Optionsvereinbarungen mit privaten Grundstückseigentümern gesichert werden.

Bei exponierten Entwicklungsflächen innerhalb der Stadt ist neben dem Erwerb der Grundstücke im Einzelfall auch der Einsatz geeigneter planungsrechtlicher und sonstiger Instrumente zu prüfen (u. a. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen der Bodenordnung, Städtebauliche Verträge).

#### 9.2.1.2 Interkommunale Kooperation

Die gewerbliche Flächenentwicklung im Stadtgebiet Speyer stößt aufgrund der Siedlungsstruktur, der natur- und umweltschutzrechtlicher Vorgaben und der Standortanforderungen der Unternehmen an ihre Grenzen.

Die Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen gewinnt in diesem Zusammenhang zunehmend an Bedeutung. In der weitgehenden Form kann dies die gemeinsame Entwicklung eines Gewerbegebietes bedeuten, in die sich die kooperierenden Kommunen finanziell und organisatorisch einbringen.

Die Stadt Speyer ist bislang an keinem interkommunalen Gewerbegebiet beteiligt, erste Vereinbarungen zur interkommunalen Entwicklung einer ehemals militärisch genutzten Fläche an der Stadtgrenze zur benachbarten Ortsgemeinde Otterstadt wurden aber bereits getroffen. Vertiefend wird in Kap. 9.2.3 auf dieses Vorhaben eingegangen.

### 9.2.2 Sicherung und Förderung der vorhandenen Gewerbebestandorte

Nach den durchgeführten Ortsbegehungen zeichnen sich die vorhandenen Gewerbegebiete in der Stadt Speyer durchgehend durch eine gute Funktionstüchtigkeit aus; typische „Trading Down“-Phänomene, wie das Brachfallen größerer Flächeneinheiten oder städtebauliche Missstände, konnten für die meisten Gebiete nicht festgestellt werden.

Auf die Notwendigkeit einer Sicherung des Gewerbegebietes Im Neudeck wurde hingewiesen (Kap. 5.3.2.2).

### 9.2.3 Neuausweisung und Entwicklung von Potenzialflächen: Pionier Quartier Speyer

Die Untersuchung des Wirtschaftsflächenbestandes auf der FNP-Ebene hat ergeben, dass die Stadt Speyer über eine Wirtschaftsflächenreserve im Umfang von rd. 26,8 ha (brutto) verfügt (Abb. 47).

Die cima-Trendprognose hat bis zum Jahr 2035 einen Flächenbedarf von rd. 77,7 ha (brutto) ermittelt, sodass eine Differenz von rd. 51,0 ha (brutto) besteht. Dies bedeutet, dass bei derzeitigem Stand der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen auf FNP-Ebene auch bei einer Mobilisierung aller Reserveflächen eine bedarfsgerechte Wirtschaftsflächenentwicklung in der Stadt Speyer nicht möglich ist. Um die Flächennachfrage in Speyer mittel- und langfristig erfüllen zu können, bedarf es somit der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan.

**Mögliche Potenzialflächen zur Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen befinden sich im Umfeld der ehemaligen Kurpfalzkasernen in Speyer Nord** (s. Abb. 50). Nachfolgend werden die Planungen erläutert und aus gutachterlicher Sicht bewertet.

#### Räumliche Lage, planungsrechtliche Situation und Entwicklungsstand

Unter dem Arbeitstitel „**Pionier Quartier Speyer**“ bestehen für Teilflächen der ehemaligen Kurpfalzkasernen sowie dessen Umfeld konkrete interkommunale Planungen der Stadt Speyer, der Ortsgemeinde Otterstadt und der Verbandsgemeinde Rheinauen. Das Gelände liegt unmittelbar östlich der B 9 und nördlich der BAB 61. Grundlage für die Planungen ist der Masterplan Konversion aus dem Jahr 2015, von dem jedoch durch die zwischenzeitliche Umwidmung der Kurpfalzkasernen zu einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (EAE, ehem. AfA) im bisherigen Planungsverlauf abgewichen wurde. Während die Kasernen bis auf weiteres als EAE fungieren wird, sind im Osten des Geländes mit dem Sportplatz sowie dem ehemaligen Technischen Bereich der Kurpfalzkasernen gewisse Flächen vorhanden, die als Konversionsflächen von den Kommunen Speyer und Otterstadt durch einen Erstzugriff für die vorgesehene Entwicklung vom Bund erworben werden können.<sup>28</sup>

Das erstellte Struktur- sowie Planungskonzept zum Pionier Quartier Speyer sind der Abb. 50 zu entnehmen. Im Vordergrund der Planungen stehen die Schaffung von Wohnraum (allesamt auf Gemarkung der Stadt Speyer) sowie die Schaffung von **gewerblichen Bauflächen im Umfang von rd. 40 ha (brutto), wovon rd. 25 ha auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterstadt vorgesehen werden.**

Am 12.02.2019 fand eine gemeinsame Sitzung des Bau- und Planungsausschüsse der Stadt Speyer, der Ortsgemeinde Otterstadt und der Verbandsgemeinde Rheinauen statt, auf der die bestehenden Planungen vorgestellt wurden. Im Anschluss darauf wurden durch den Ortsgemeinderat Otterstadt am 27.03.2019 und durch den Stadtrat der Stadt Speyer am 16.04.2019 eine Absichtserklärung für eine interkommunale Zusammenarbeit beschlossen. Der Beschluss der Verbandsgemeinde Rheinauen wurde vertagt und steht noch aus.

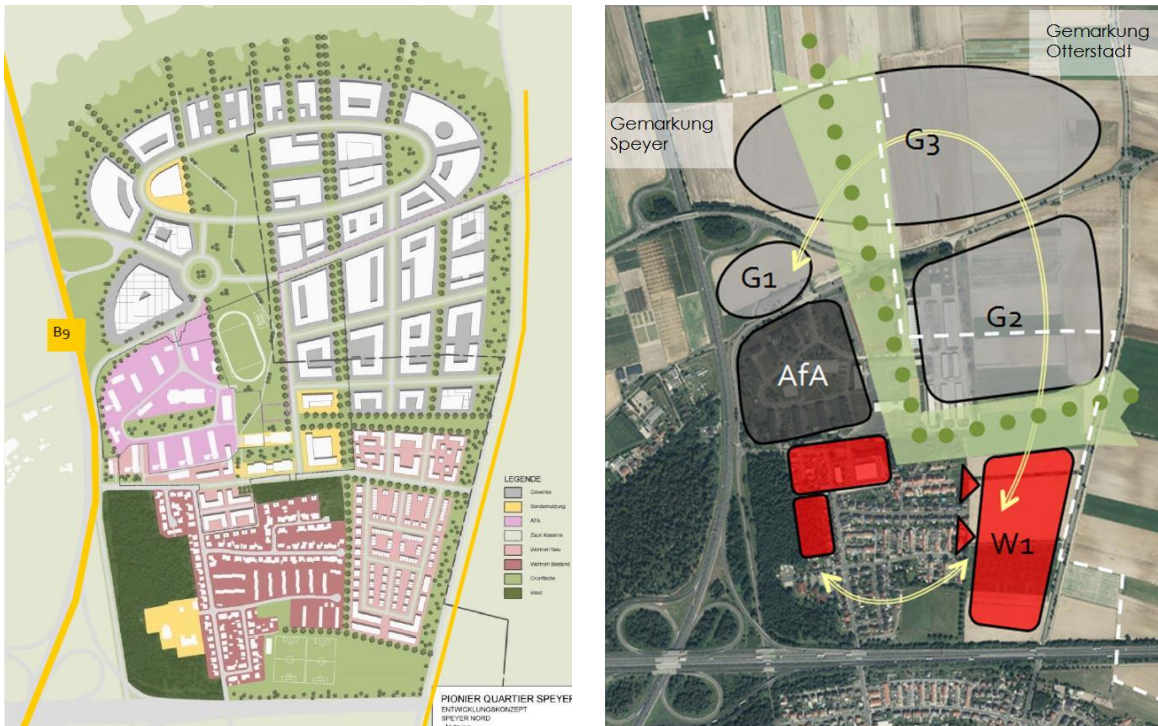
Bezogen auf die gewerbliche Entwicklung sehen die kooperierenden Kommunen die Schaffung eines gegliederten Gewerbebereichs vor, wobei klassisches Gewerbe, wissensorientiertes Gewerbe, Umwelttechnologien und Dienstleistungen hervorgehoben werden. Logistikunternehmen sollen ausgeschlossen werden. Zudem wird mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Entwicklung eine sukzessive

---

<sup>28</sup> Stadt Speyer: Vorlage der Stadt Speyer bei Sitzung des Stadtrats am 16.04.19

Entwicklung der Gewerbeflächen angestrebt. Als eine Option wird zudem die Entwicklung von Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen im Übergangsbereich zwischen Gewerbe (Norden) und Wohnen (Süden) genannt.<sup>29</sup>

**Abb. 50: Strukturkonzept und Planungskonzept Pionier Quartier Speyer**



Quelle: Stadt Speyer (2019)

Bei den vorgestellten Planungen handelt es sich um erste Überlegungen der Stadtentwicklung, entsprechend sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen noch zu schaffen.

### Eignung des Standortes für gewerbliche Nutzungen

Dem Standort der ehemaligen Kurpfalzkasernen sowie dessen Umfeld ist aus gutachterlicher Sicht eine hohe Eignung für eine gewerbliche Nutzung zu bescheinigen. Ausführungen hierzu sind dem Standortprofil in Abb. 51 zu entnehmen. Das vorliegende Struktur- und Planungskonzept weist insbesondere für Betriebe mittlerer Größe (ab 2.500 m<sup>2</sup> große Grundstücke) und Kleinbetriebe (bis 2.500 m<sup>2</sup>) gute Standortvoraussetzungen auf; das skizzierte städtebauliche Bild stellt nicht nur eine geeignete Trennung von Wohnen und Gewerbe dar; es bietet auch die Möglichkeit der strukturierten Entwicklung des Gewerbegebietes.

<sup>29</sup> Stadt Speyer: Vorlage der Stadt Speyer bei Sitzung des Stadtrats am 16.04.19



Abb. 51: Standortprofil Pionier Quartier Speyer

<b>Pionier Quartier Speyer</b>	
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfeld der ehemaligen Kurpfalzkasernen</li> <li>▪ Fläche befindet sich z.T. auf der Gemarkung Speyer Nord und z.T. auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterstadt</li> </ul>
<b>Größe (brutto)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bisherige Planungen streben die Ausweisung von rd. 40 ha für gewerbliche Nutzungen an</li> <li>▪ hiervon befinden sich rd. 15 ha auf dem Gebiet der Stadt Speyer, rd. 25 ha auf der Gemarkung Otterstadt</li> </ul>
<b>Charakterisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prägung der Fläche durch bisherige Nutzungen: ehemalige Kurpfalzkasernen (heute Unterbringung für Asylsuchende) und landwirtschaftliche Flächen</li> <li>▪ bestehende Planungen zum Pionier Quartier Speyer streben zusätzlich die Entwicklung von Wohnbauflächen an</li> </ul>
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einige der Flächen befinden sich in städtischem Eigentum bzw. verfügt die Stadt über ein Erstzugriffsrecht auf Flächen der ehemaligen Kurpfalzkasernen; der Bereich in dem eine Wohnnutzung angedacht ist, befindet sich überwiegend in privatem Besitz</li> <li>▪ auf der Gemarkung Otterstadt überwiegen private Flächeneigentümer, z.T. gibt es auch hier Erstzugriffsrecht</li> </ul>
<b>Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regionalplan: Entwicklungsfläche militärische Konversion und Vorranggebiet für Landwirtschaft</li> <li>▪ FNP Stadt Speyer: Sondergebiet Bund, Fläche für Landwirtschaft und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Öffentliche Parkfläche</li> <li>▪ ein Bebauungsplan ist für das Plangebiet nicht vorhanden</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Potenzialflächen liegen unmittelbar an der B 9 sowie der BAB 61 und sind somit optimal an regional und überregional bedeutende Verkehrswege angebunden</li> <li>▪ über die K23 erfolgt die Einbindung in das lokale Straßenverkehrsnetz</li> <li>▪ der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist bisher als nicht ausreichend zu bezeichnen (nächstgelegene Bushaltestelle: Birkenweg)</li> </ul>
<b>Restriktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung</li> </ul>
<b>FAZIT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungen wurden bereits begonnen; es besteht Einigung zur interkommunalen Siedlungsentwicklung</li> <li>▪ durch Konversion von Teilen der ehemaligen Kurpfalzkasernen, wird ein Beitrag zum Flächenrecycling und damit zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beigetragen, da weniger Fläche neu verbraucht werden muss</li> <li>▪ Standort ist verkehrlich sehr gut angebunden</li> <li>▪ Eigentumsverhältnisse sind teilweise günstig</li> </ul>

- Erweiterungsoptionen geben Möglichkeiten zu bedarfsgerechter Entwicklung
- vorliegende Planungskonzepte zeigen Perspektiven für die Entwicklung des Standortes auf
- insgesamt hohe Eignung als Gewerbebestandort

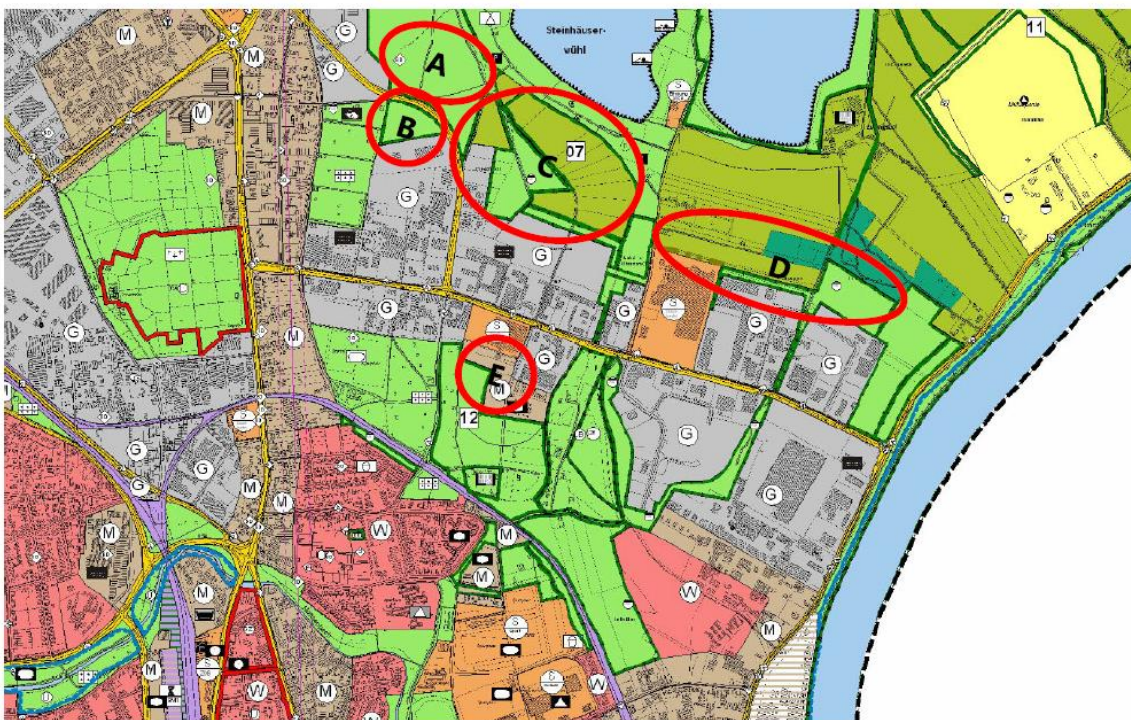
Quelle: cima (2019)

### Weitere Potenzialstandorte

Im Rahmen der Bestandsaufnahme fand über die Aufnahme und Bewertung der Planungen für das Pionier Quartier Speyer hinaus gemeinsam mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Speyer eine Überprüfung des gesamten Stadtgebietes in Hinblick auf mögliche weitere potenzielle Gewerbe-standorte statt.

Nach einer verwaltungsinternen Voruntersuchung, bei der die Siedlungsstruktur und die naturräumlichen Gegebenheiten betrachtet wurden, sowie aufgrund des planerischen Ziels einer bevorzugten Erweiterung bestehender Gebiete gegenüber der Entwicklung eines neuen gewerblichen Standortes, konzentrierte sich die Suche nach zusätzlich mobilisierbaren Flächen auf den Bereich nördlich bzw. südlich des bestehenden Gewerbegebietes Austraße, speziell auf die in Abb. 52 dargestellten Bereiche A – E .

**Abb. 52: Suchräume für gewerbliche Flächen nördlich und südlich des Gewerbegebietes Austraße**



Quelle: cima (2019); Kartengrundlage: Stadt Speyer (2008)

Als Ergebnis der Eignungsprüfung ist zu den einzelnen Standorten festzustellen:

- Die Fläche A scheidet aufgrund naturschutzfachlicher Restriktionen aus (Waldfläche, Landschaftsschutzgebiet, teilweise rechtskräftige Ausgleichsfläche).
- Die Fläche B scheidet aufgrund ihrer Funktion als rechtskräftige Ausgleichsfläche aus; sie ist zudem im Landschaftsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt.
- Die Fläche C scheidet aufgrund naturschutzfachlicher Restriktionen und der Nähe zum Erholungsgebiet Steinhäuser Wühl aus.
- Die Fläche D ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und zudem Ausgleichsfläche für gewerbliche Nutzungen an anderer Stelle.
- Die Fläche E ist geschützter Landschaftsbestandteil und innerstädtischer Raum mit hoher Funktionalität und Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen; sie sollte zudem für Sondernutzungen freigehalten werden.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass über den **Potenzialstandort Pionier Quartier Speyer hinaus keine Flächenpotenziale zur Deckung des zukünftigen Flächenbedarfs identifiziert werden konnten.**

# 10 Zusammenfassung

## Anlass und Projektziele

- Die Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes Speyer erfolgte vor dem Hintergrund eines bereits aktuell bestehenden Flächenengpasses für Neuansiedlungen und Verlagerungen im Stadtgebiet bei gleichzeitig anhaltender Flächennachfrage durch ansässige und auswärtige Unternehmen.
- Übergeordnetes Ziel des Konzeptes ist es, ein
  - auf die zu erwartende zukünftige **Nachfrage der Wirtschaft abgestimmtes,**
  - die **vorhandenen Flächenreserven im Bestand einbeziehendes,**
  - die **Siedlungsentwicklung von Speyer berücksichtigendes** und
  - für die **zukünftige praktische Arbeit von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung in Speyer verwendbares** und
  - für anstehende **Entscheidungen der politischen Gremien als Entscheidungsgrundlage dienendes gesamtstädtisches Wirtschaftsflächenkonzept**
 zu erarbeiten.

## Strategische Grundsätze

- Die zukünftige Flächenentwicklung in Speyer baut auf den folgenden zwei Kernaussagen auf:
  - **„Nicht Flächen, sondern Standorte entwickeln!“**

Zur Schaffung marktgerechter und dauerhaft nachgefragter Flächenangebote gilt es, Standorte zu entwickeln, die in ihrer räumlichen Lage, ihrer Infrastruktur, ihrer städtebaulichen Gestaltung und ihrer Belegung den Ansprüchen der unterschiedlichen Nachfragergruppen entsprechen.

Die vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet Speyer setzen dabei diesem Grundsatz enge Grenzen: In der Vergangenheit konnten mit der Parkstadt am Rhein auch große Flächeneinheiten für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden. Vergleichbare Grundstücke werden aufgrund der Siedlungsstruktur von Speyer zukünftig nicht bzw. nur in geringem Umfang angeboten werden können.
  - **Eine aktive Flächenpolitik erfordert einen langfristig ausgerichteten Prozess der Flächenaktivierung!**

Die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen stellen auch bei zügigen Planungs- und Genehmigungsverfahren immer einen mehrjährigen Prozess dar. Heute eingeleitete Verfahren sind die Voraussetzung, damit mittel- und langfristig die gewünschten Flächen für Unternehmen verfügbar sind. Stadtentwicklung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und die für den Grundstückserwerb zuständige Stelle sind Beteiligte einer aktiven Flächenpolitik.
- Dabei sind die folgenden **strategischen Grundsätze** zu beachten:
  - **Qualität und Quantität des Flächenangebotes müssen gleichermaßen beachtet werden:** Die Position des Wirtschaftsstandortes Speyer kann nur mit einem quantitativ ausreichenden

und den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Nachfrager entsprechenden Flächenangebot gehalten und ggfs. ausgebaut werden.

Mit dem Pionier Quartier Speyer bietet sich die Chance, einen städtebaulich ansprechend gestalteten Gewerbestandort im Stadtgebiet entsprechend einer zuvor festgelegten Zielgruppenauswahl zu entwickeln.

- **Flächenangebot muss der lokalen Wirtschaftsstruktur entsprechen:** Notwendig ist ein geeigneter Mix an Flächen, mit dem sowohl den Expansionswünschen der ansässigen Unternehmen als auch der Nachfrage auswärtiger Unternehmen entsprochen werden kann.
- **Hoher Handlungsbedarf aufgrund des derzeit geringen Flächenangebotes:** Das aktuelle Flächenangebot ist in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht sowohl kurz- als auch mittel- und langfristig nicht ausreichend und gefährdet die mögliche Entwicklung ansässiger Unternehmen bzw. schließt Neuansiedlungen nahezu aus.
- **Die wandelnden Anforderungen an das Flächenangebot sind frühzeitig zu beachten:** Das Flächenangebot muss sich den laufenden Veränderungen von Betriebs- und Arbeitsabläufen anpassen (Stichwort „Arbeiten 4.0“) und auch Standorte umfassen, die diesen Anforderungen, insbesondere aus dem Bereich der Dienstleistungen, entsprechen.

### Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsflächenkonzept Speyer

- Speyer ist Teil der **Metropolregion Rhein-Neckar**, einem der stark prosperierenden Wirtschaftsräume in Deutschland.
- Speyer verzeichnete in den letzten Jahren ein kontinuierliches **Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (2007: rd. 22.700 svp. Beschäftigte, 2017: rd. 29.000 svp. Beschäftigte); innerhalb der Städte der Metropolregion Rhein-Neckar verzeichnet Speyer seit dem Jahr 2000 den stärksten Beschäftigtenzuwachs.

Die Entwicklung der Parkstadt Süd mit den Ansiedlungen Daimler Benz, Interpneu Handelsgesellschaft, DHL Speyer und LIDL Logistik haben maßgeblich zu diesem Wachstum beigetragen.

- **Speyer ist als Mittelzentrum primär ein Dienstleistungsstandort, rund ein Viertel der Beschäftigten findet aber im Produzierenden Gewerbe seinen Arbeitsplatz.**

### Wirtschaftsflächenangebot im Stadtgebiet Speyer

- Auch unter Einbezug der freien privaten Flächen in den bestehenden Gebieten und der betrieblichen Reserveflächen beschränkt sich das **planungsrechtlich gesicherte Flächenangebot auf insgesamt 37,6 ha (= 8,7 % aller gewerblichen Flächen) in Form einzelner Grundstücke in den bestehenden Gewerbegebieten (Innenentwicklungspotenzial).**
- Der Handlungsbedarf wird zusätzlich verschärft durch die Tatsache, dass mit Ausnahme einzelner Grundstücke im Umfang von insgesamt 5,3 ha **keine städtischen Flächen** für Ansiedlungen zur Verfügung stehen.
- Damit besteht aktuell ein **Flächendefizit sowohl in Hinblick auf die Arbeit der städtischen Wirtschaftsförderung bei der Ansiedlung neuer Firmen als auch bei Erweiterungsplanungen ansässiger Betriebe.**



- Planungsrechtlich gesichert im Regionalplan und im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus keine weiteren Flächen (Außenflächenentwicklungspotenzial).
- Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Verfügbarkeit privater Flächen ergibt sich hieraus ein rechnerischer Gesamtbestand von **21,4 ha Gewerbeflächen (netto), die für zukünftige Ansiedlungen zur Verfügung stehen.**

### Zukünftige Flächennachfrage (Flächenbedarfsprognose 2035)

- Aufbauend auf einer trendbasierten Beschäftigtenprognose für das Jahr 2035 kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass **bis zum Jahr 2035 von einer Flächennachfrage im Umfang von 62,2 ha (netto)** auszugehen ist. Dies entspricht einer **jährlichen Nachfrage im Umfang von 3,5 ha (Netto-Bauland).**
- Hierbei wird eine verstärkte Nachfrage nach den **Standorttyp „klassisches“ Gewerbegebiet** erwartet (rd. 29 ha, netto); relevante Anteile der erwarteten Nachfrage entfallen zudem auf **typische Logistikstandorte, Gewerbeparks und GI-Standorte.**

### Abgleich von Angebot und Nachfrage – Eignung von Potenzialstandorten

- Aus der Gegenüberstellung des Angebotes an vorhandenen Reserveflächen (21,4 ha (netto), gewichtet) und der erwarteten Flächennachfrage (62,2 ha (netto)) ergibt sich Notwendigkeit, dass zur Deckung des kurz- bzw. langfristigen Bedarfs eine **Mobilisierung aller Flächenreserven in den bestehenden Gebieten erforderlich** ist.
- Unbedingt erforderlich ist zudem die **zügige Entwicklung des Pionier Quartiers Speyer** mit einem Flächenpotenzial von insgesamt rd. 40 ha auf dem Gebiet der Stadt Speyer und der Ortsgemeinde Otterstadt.
- Die vorliegenden **konzeptionellen Überlegungen für den ehemaligen Militärstandort werden inhaltlich bestätigt.** Die CIMA sieht hierin gute Voraussetzungen, einen städtebaulich attraktiven und von den Unternehmen nachgefragten Gewerbebestandort zu entwickeln.

### Grundsätzliche Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

1. Die Wirtschaftsindikatoren von Speyer zeigen eine **positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt in den letzten Jahren** auf. Die Prognosen der CIMA gehen von einem **weiteren Wachstum der Beschäftigten bis zum Jahr 2035** auf insgesamt rd. 36.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus (2017: rd. 29.000 svp. Beschäftigte). Daher wird **angestrebt den prognostizierten Flächendefizit von 51,0 ha** (vgl. Kap. 8.3) **zu decken.**
2. **Voraussetzung** für diese Entwicklung sind die **Verfügbarkeit geeigneter Flächen** für Neuan-siedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen bestehender Betriebe. Das aktuelle Flächenangebot ist hierfür als unzureichend einzustufen. **Es bedarf einer aktiven Entwicklung neuer Flächen.**
3. Bereits zur Sicherstellung eines Mindestangebotes für zukünftige Ansiedlungen und Erweiterungen bestehender Unternehmen ist die **Entwicklung des Pionier Quartiers Speyer** aktiv voranzutreiben.
4. Die Gegenüberstellung der mobilisierbaren Flächen im Stadtgebiet und des ermittelten Flächenbedarfs hat jedoch gezeigt, dass auch unter Einbeziehung der geplanten gewerblichen Flächen des Pionier Quartiers Speyer der **Flächenengpass in Speyer nicht gänzlich beseitigt werden**

**kann.** Insbesondere werden zukünftig nicht mehr die größeren Flächeneinheiten für Unternehmen aus den Bereichen Distribution und Logistik angeboten werden können, was sich mit den Zielen der Stadt Speyer deckt.

5. Die Stadt Speyer ist daher anzuraten ggfs. durch eine interkommunale Kooperation – über das Projekt Pionier Quartier Speyer hinaus - entsprechende Flächen zu entwickeln bzw. gemeinsam mit den anderen Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar regionale Lösungen für diese Nachfrage zu finden.
6. Ergänzend zur Entwicklung der vorgeschlagenen Entwicklung von zusätzlichen gewerblichen Flächen wird eine **kontinuierliche Sicherung der Funktionstüchtigkeit der bestehenden Gebiete** durch den Einsatz geeigneter Mittel der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung empfohlen.