

STADT TEUBLITZ

Standortanalyse zur Gewerbegebächen-entwicklung

(Fortschreibung der Standortanalyse aus dem Jahr 2014)

Stadtrat Teublitz Sondersitzung:

- 1. Abwägung zur Neuaufstellung des Landschaftsplans der Stadt Teublitz*

29. Januar 2025



Agenda

Grundlagen

Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

Gewerbeflächen nachfrage

Regionales Flächenangebot und Wettbewerbssituation

Gewerbeflächen in Teublitz

Topografie

Gewerbeflächen Nutzung in der Stadt Teublitz

Standortalter- nativesprüfung

Fortführung der Prüfung aus 2014

Flächenpotenziale in Mischgebieten

Prognose zum Gewerbeflächen- bedarf

Entwicklung der gewerblichen Nutzungen seit 2016

Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in Teublitz / Städtedreieck

Dokumentierte Gewerbeflächen nachfrage in Teublitz

Abschließende Bewertung

Bedarfsbewertung

Standortentwicklung

Grundlagen

Grundlagen

Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

- Städtedreieck als Teil des **dynamischen Wirtschaftsraumes Ostbayern** mit seinem Zentrum Regensburg
- Hohe **Verkehrsfrequenzen auf der A93** (beinahe wieder auf Vor-Corona-Niveau)
- Städtedreieck hat die Funktion eines gemeinsamen **Mittelzentrums**
- Teublitz mit **negativem Pendlersaldo** (Gründe: geringe Arbeitsplatzzentralität, Regensburg als starkes Zentrum, Binnenpendler im Städtedreieck)
- **Zukunftschancen liegen im Mittelfeld** aller Städte und Landkreise Deutschlands (ausgeglichene Chancen und Risiken)
- **Positive Entwicklung des BIP** im Landkreis seit 2000
- **Bevölkerungsprognose** im Landkreis und in den Städten des Städtedreiecks **positiv**. Speziell die Prognose für Teublitz hat sich seit 2015 verbessert.
- Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** seit 2013 in Teublitz **positiv** (am Wohnort +15%, am Arbeitsort + 24%)
- Im **Städtedreieck** sind sowohl die Zahl der **Beschäftigten (+16%)** als auch die Zahl der **Betriebe (+ 11%)** seit 2013 gestiegen.

Grundlagen

Gewerbeflächen nachfrage in der Region Regionales Flächenangebot und Wettbewerbssituation

Veränderungstatbestand in Gewerbegebieten mit mehr 5 ha	2014 in ha	2024 in ha
vollständiger Flächenabgang seit 2014 (GE-Gebiete vollständig genutzt)	125,4	
teilweise Flächenabgang seit 2014 (GE-Gebiete teilweise genutzt)	39,2	
Flächenzugang bis 2024		106,0
vollständiger Flächenverbleib aus 2014 bis heute (keine Nutzung seit 2014)	45,5	45,5
teilweise Flächenverbleib aus 2014 bis heute (teilweise nicht genutzt seit 2014)	13,0	13,0
Gesamt	223,1	164,5

Im Zeitraum von 2014 bis heute wurden 125,4 ha vollständig vermarktet, 39,2 ha nur teilweise.

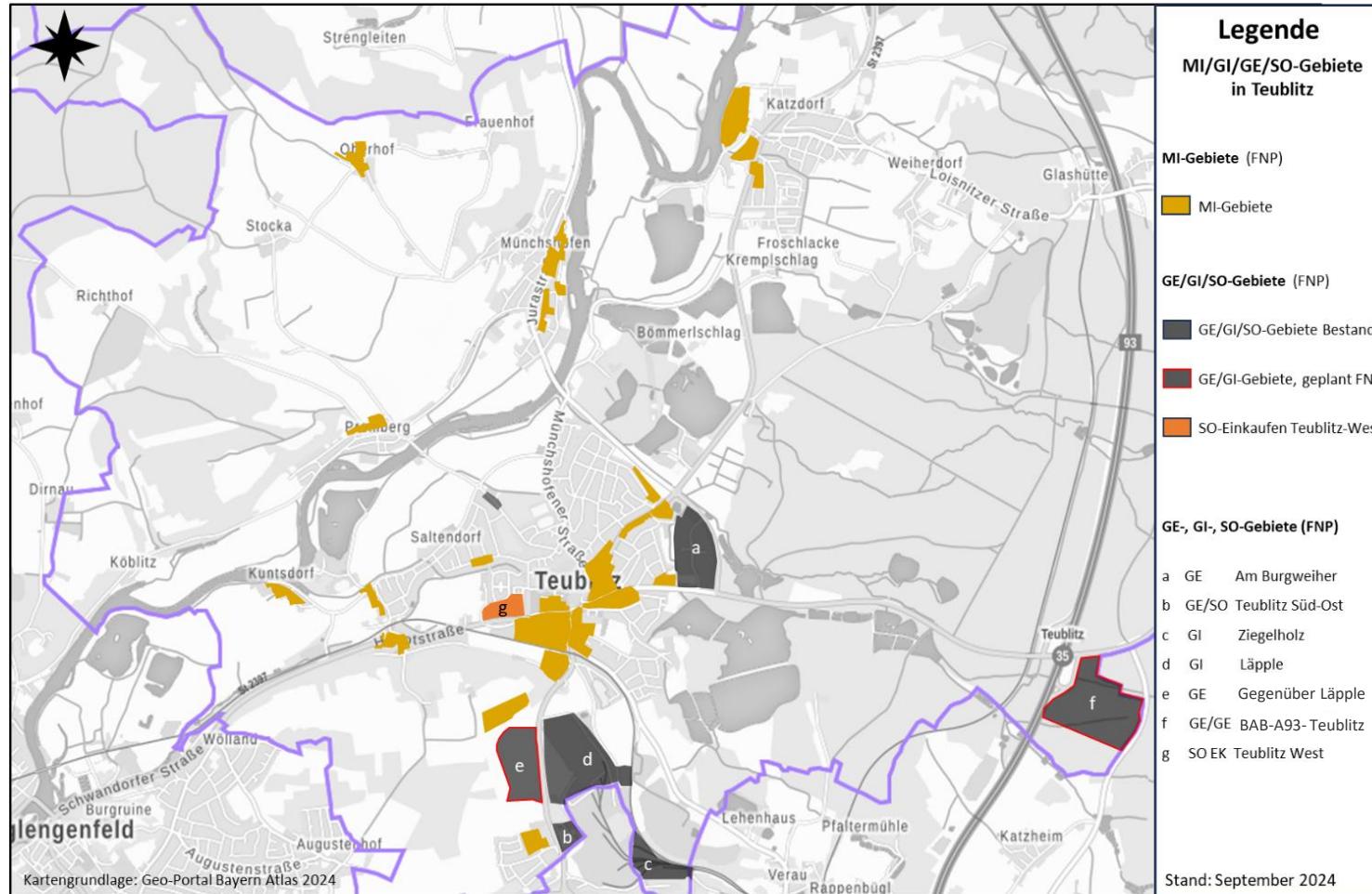
Von einem Gesamtangebot von damals 223,1 ha sind heute nur noch knapp 60 ha verfügbar.

Das aktuelle Angebot in der SISBY-Datenbank liegt bei 164,5 ha.

Gewerbeflächen in Teublitz

Gewerbeflächen in Teublitz

Gewerbeflächen in der Stadt Teublitz (FNP)



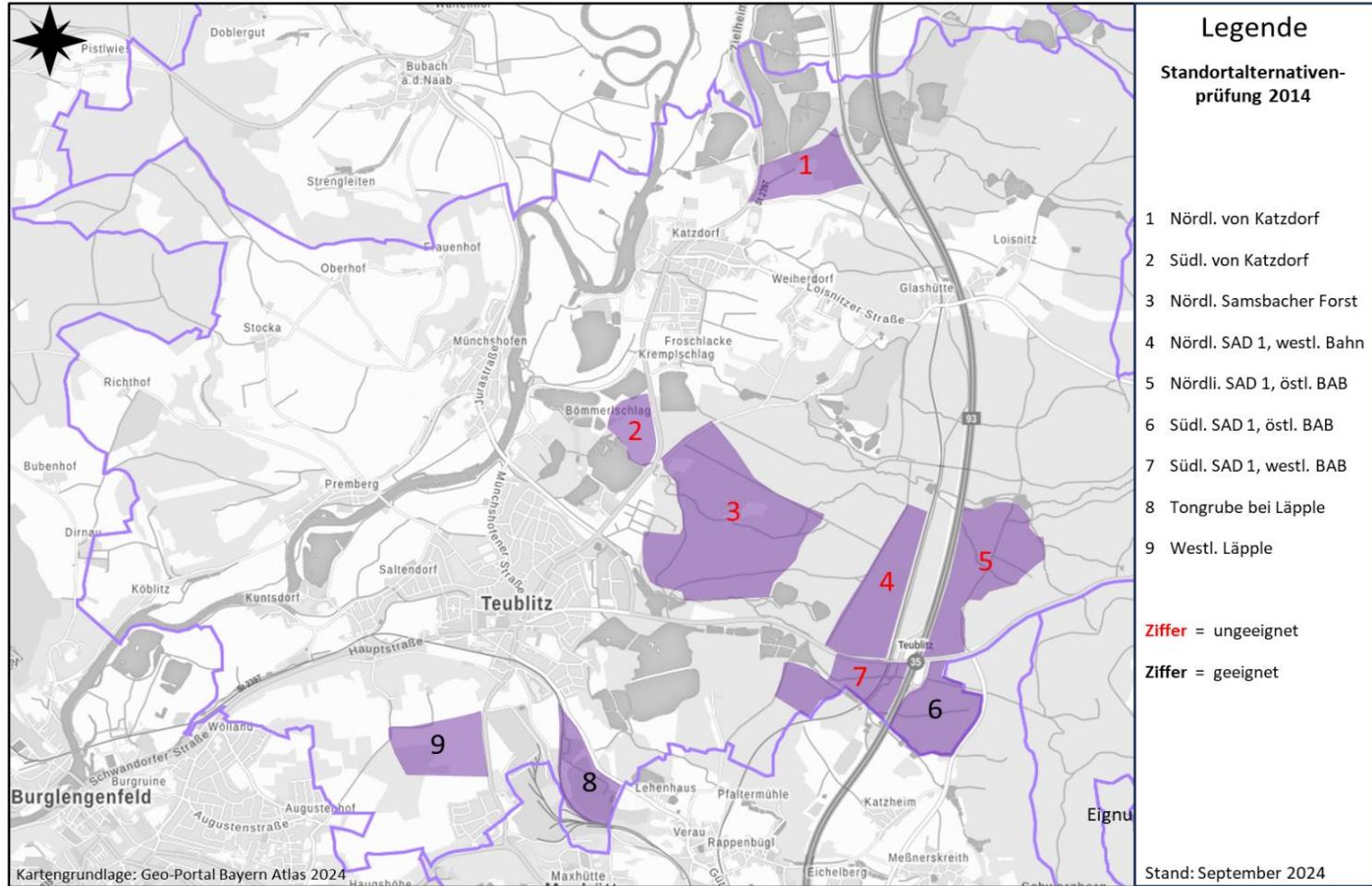
Gewerbebestand

- Das Industriegebiet Läpple
- Das Industriegebiet Ziegelholz
- Das Gewerbegebiet Am Burgweiher
- Das SO-Gebiet Einkaufen Teublitz West
- Das Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost

Standortalternativenprüfung

Standortalternativenprüfung

Fortführung der Prüfung aus 2014



1. Nördlich von Katzdorf

Ungeeignet: Freihalten von Landschaftsräumen und Ortseingängen, keine Anschlussmöglichkeit an bestehende Gewerbeblächen, die verkehrliche Abstufung der B15 zur Staatsstraße 2397 senkt die Qualität der Verkehrserschließung.

2. Südlich von Katzdorf

Ungeeignet: Freihalten von Landschaftsräumen und Ortseingängen, keine Anschlussmöglichkeit an bestehende Gewerbeblächen, die verkehrliche Abstufung der B15 zur Staatsstraße 2397 senkt die Qualität der Verkehrserschließung.

3. Nördlich Samsbacher Forst

Ungeeignet: Würde dem Grundsatz im LEP Bayern, große zusammenhängende Waldgebiet zu erhalten, widersprechen.

4. Nördlich SAD 1, westl. Bahn

Ungeeignet: Würde dem Grundsatz im LEP Bayern, große zusammenhängende Waldgebiet zu erhalten, widersprechen.

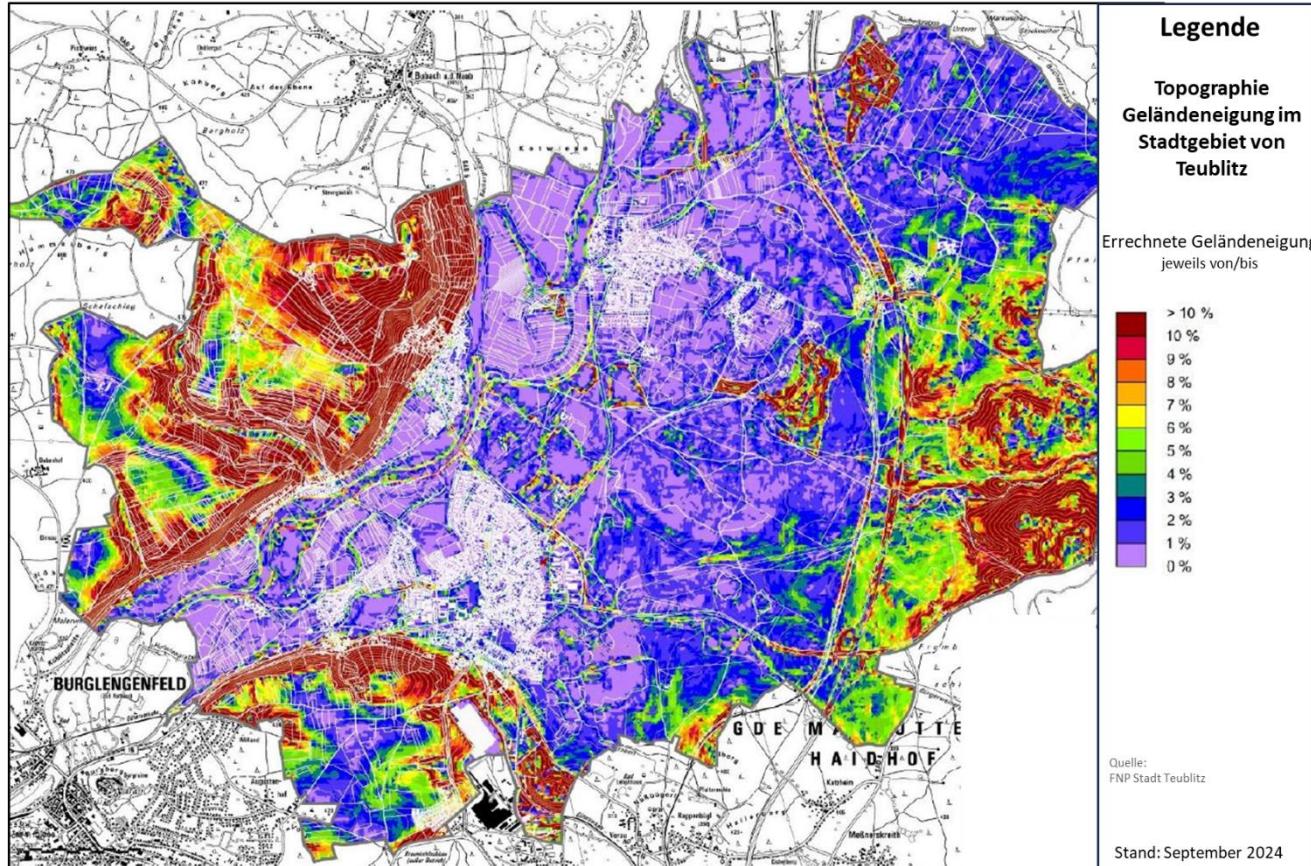
5. Nördlich SAD 1, östl. BAB

Ungeeignet: Würde dem Grundsatz im LEP Bayern, große zusammenhängende Waldgebiet zu erhalten, widersprechen.

7. Südlich SAD 1, westl. BAB

Ungeeignet: Das Waldstück ist zwar bereits von den großen zusammenhängenden Waldblächen nördlich der SAD 1 getrennt. Allerdings geriete eine Gewerbeentwicklung zu nah an die zu schützenden Weiher und die südöstlich angrenzenden kartierten Biotope.

Topografie

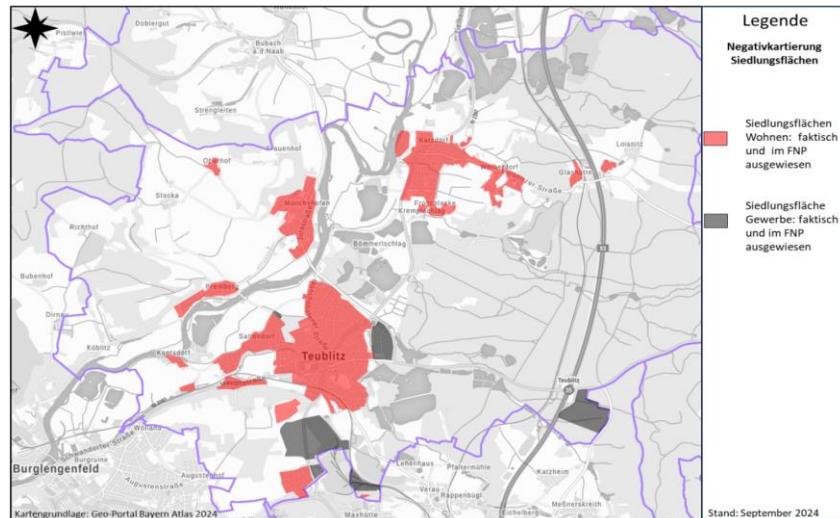
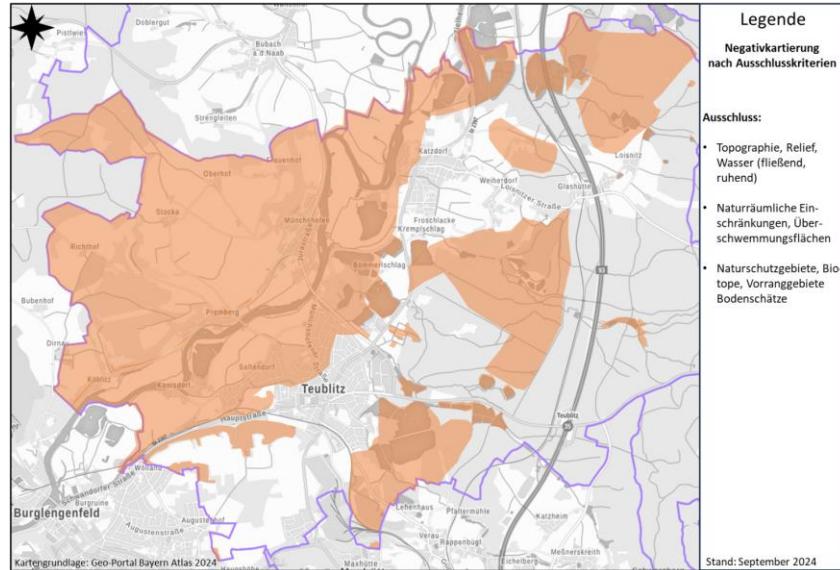


Einschränkende topographische Faktoren

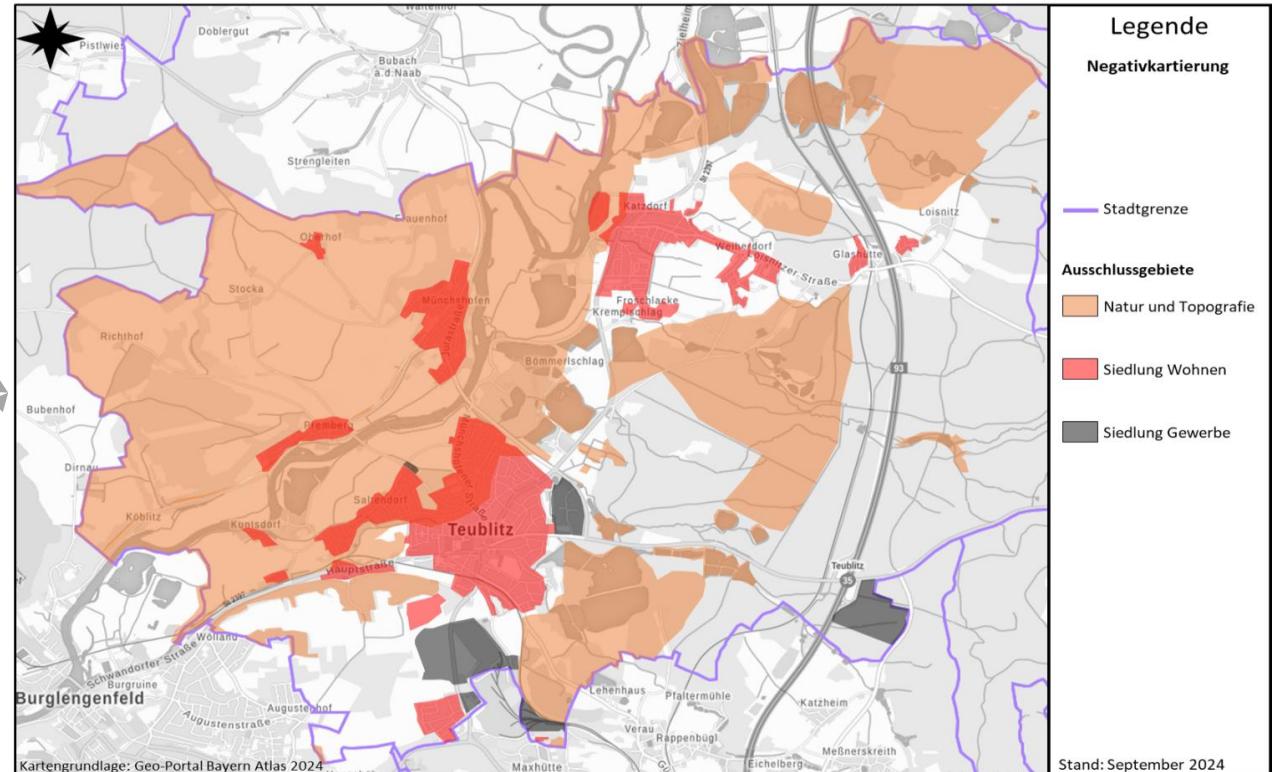
- Geländerelief
- Siedlungsgebiet
- Wasser- und Überschwemmungsflächen der Naab
- Weiherflächen
- Biotoptypen
- ausgedehnte Waldflächen

Standortalternativenprüfung

Standortalternativenprüfung aktuell

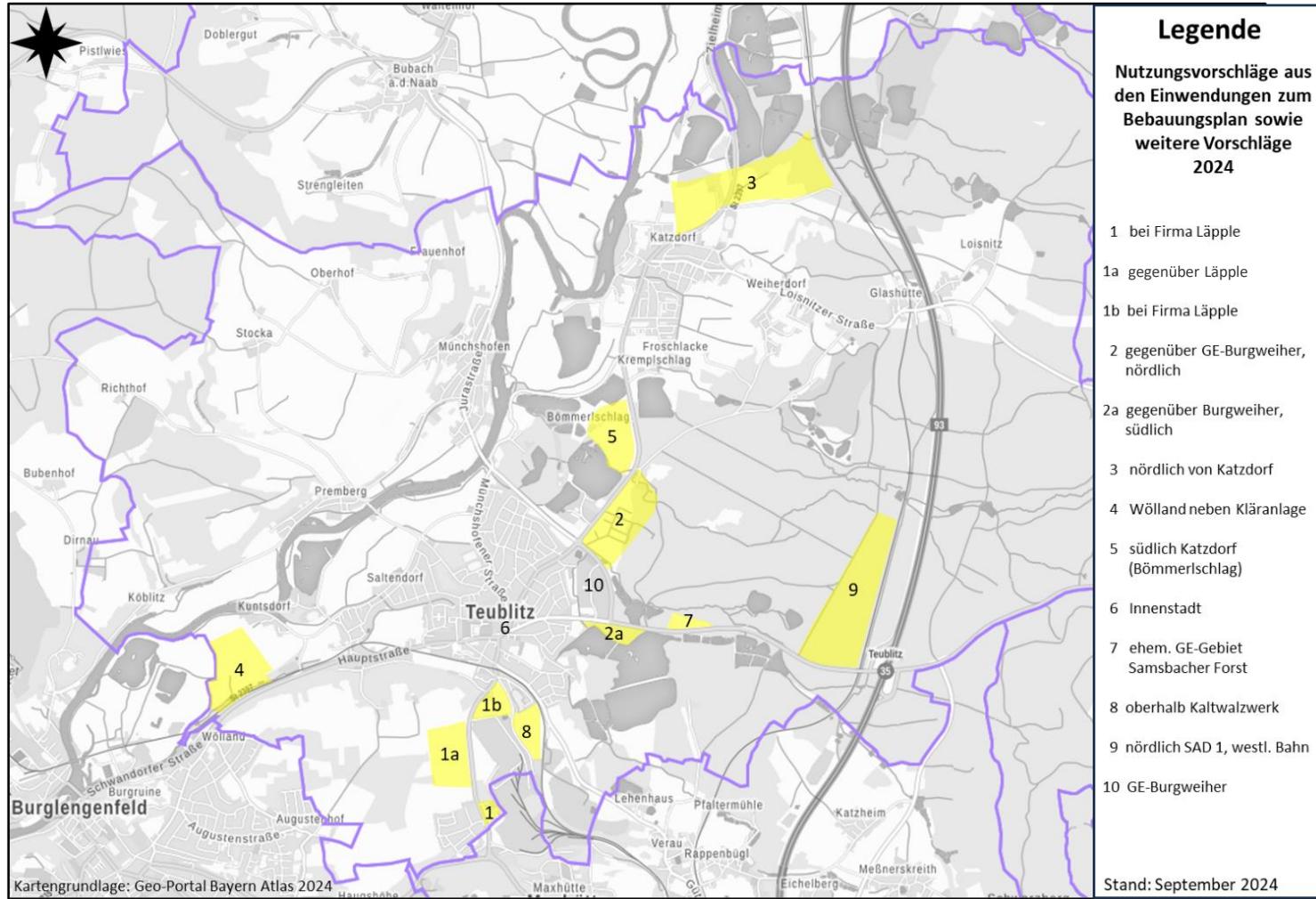


Ausschlussflächen für gewerbliche Nutzung in Teublitz



Standortalternativenprüfung

Standortalternativenprüfung aktuell



1 Teublitz Süd-Ost

1a „gegenüber Läpple“

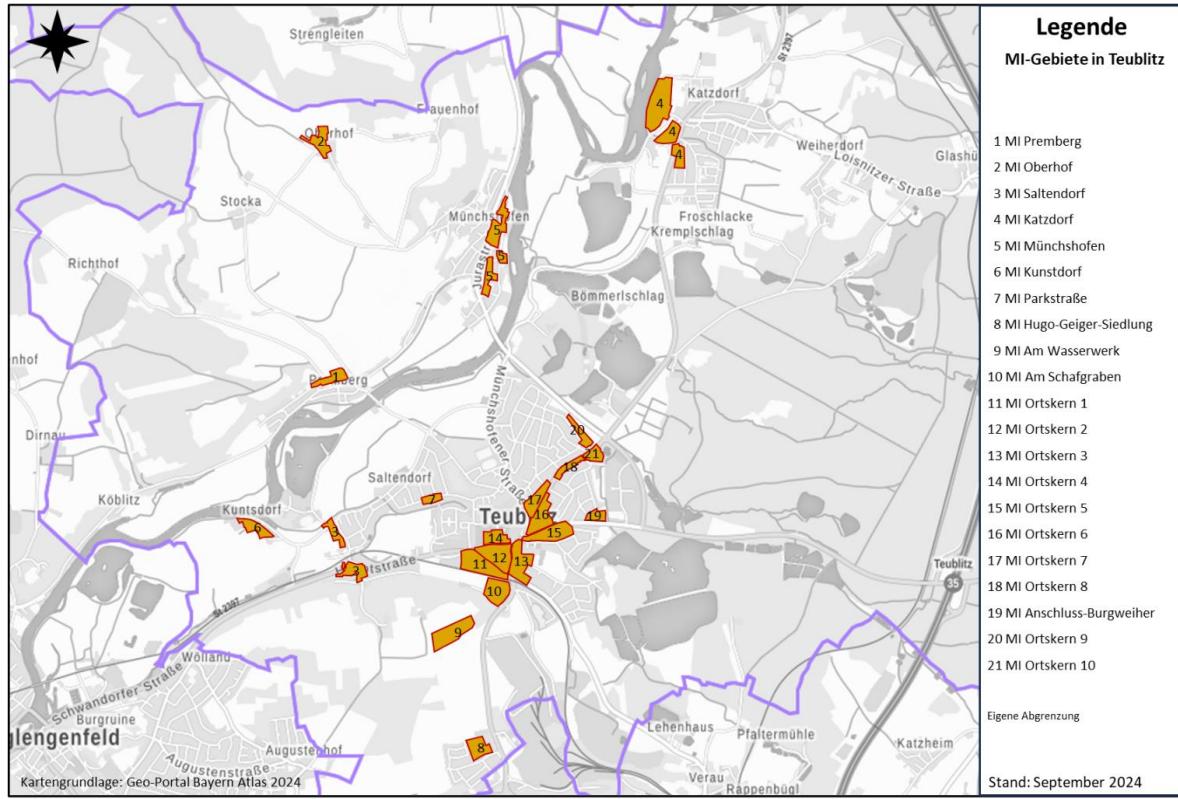
Geeignet: Die Fläche ist bereits im Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ aus 2022 ausgewiesen und befindet sich in der Realisierung. Ist im FNP 2020 enthalten.

Unklar: Trüge durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Läpple zur Bündelung von Gewerbe- und Industrieflächen bei. Ist durch SAD 5 gut erschlossen. Im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch den Verzicht auf die Umgehungsstraße ist eine ausreichende Verkehrserschließung nicht gewährleistet.

GE-Gebiet Teublitz-Süd unter Nr. 1 ist klein und bereits vollständig vermarktet

Dem GI-/GE-Gebiet „gegenüber Läpple“ unter Nr. 1a fehlt eine ausreichende Verkehrserschließung

Flächenpotenziale in Mischgebieten



Größe der freien Parzellen in MI-Gebieten
in qm

4.490	3.440	2.460	2.180
MI-Anschl.-Burgweiher, 4.490	MI-Ortskern 2, 3.440	MI Hugo-Geiger-Siedlung, 2.460	MI Parkstraße, 2.180
2.230	MI-Ortskern 9, 1.120	MI-Ortskern 10, 1.030	MI-Ortskern 1, 710
MI-Ortskern 6, 2.230	MI-Ortskern 1, 630	MI-Ortskern 9, 560	MI-Ortskern 1, 710
MI-Ortskern 1, 700	MI-Ortskern 1, 610	MI-Ortskern 9, 560	MI-Ortskern 1, 700
	MI-Ortskern 10, 630	MI-Ortskern 3, 430	MI-Ortskern 10, 630
MI-Ortskern 1, 700	MI-Ortskern 10, 500	MI-Ortskern 3, 430	MI-Ortskern 1, 700
	MI-Am Schafgraben, 620	MI-Am Schafgraben, 430	MI-Am Schafgraben, 620
MI-Ortskern 1, 700	MI-Ortskern 2, 410	MI-Ortskern 2, 410	MI-Ortskern 1, 700
	MI-Saltendorf, 970	MI-Saltendorf, 970	MI-Saltendorf, 970
MI-Kätzendorf, 1.530	MI-Hugo-Geiger-Siedlung, 1.490	MI-Kätzendorf, 1.530	MI-Kätzendorf, 1.230
MI-Münchshofen, 1.080	MI-Kätzendorf, 930	MI-Münchshofen, 900	MI-Münchshofen, 790
	MI-Saltendorf, 970	MI-Kätzendorf, 910	MI-Saltendorf, 630

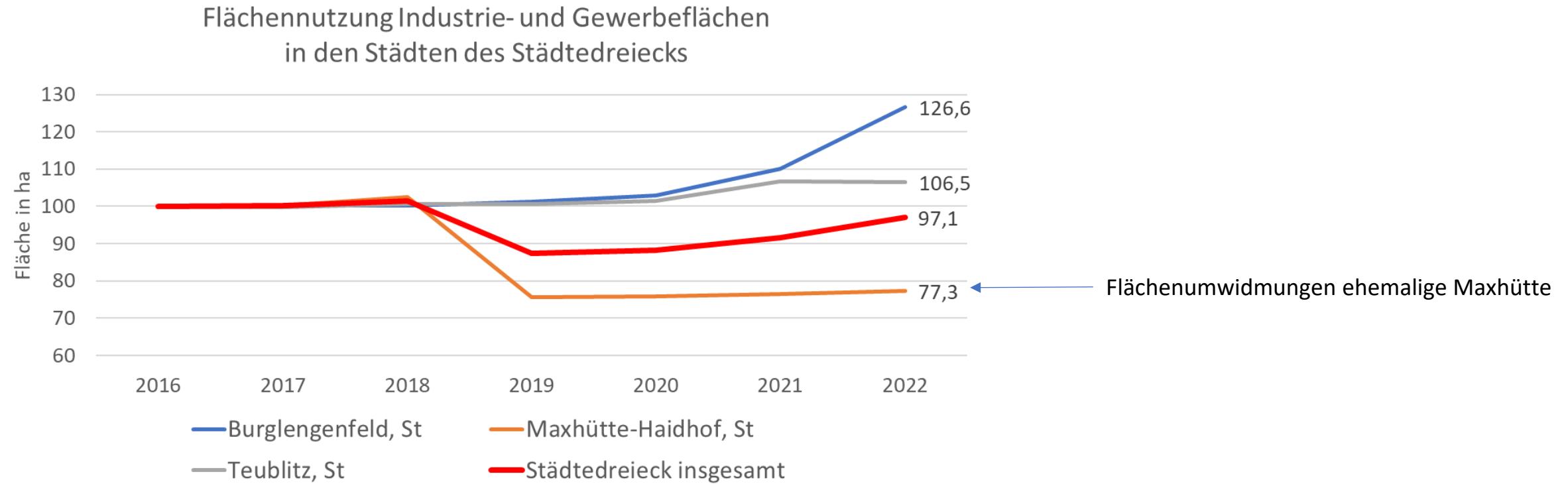
Die Nutzungsmöglichkeiten in Mischgebieten sind wegen der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnnutzung beschränkt.

Eine industrielle Nutzung, vergleichbar der GI-Ausweisung in Bebauungsplänen, ist in MI-Gebieten ausgeschlossen.

Prognose zum Flächenbedarf

Prognose zum Gewerbeflächenbedarf

Entwicklung der gewerblichen Nutzungen seit 2016



Prognose zum Gewerbebeflächenbedarf

Ermittlung des Gewerbebeflächenbedarfs in Teublitz

Bedarfsermittlung über sozialversicherungspflichtige Beschäftigte und deren Gewerbebeflächenbeanspruchung (GIFPRO-Modell)

Brutto-Gewerbebeflächenbedarf aus

- Trendfortschreibung (allgemeine Beschäftigtenentwicklung)
- Struktureffekt (Verlagerungsbedarf auf Basis endogener Strukturen)
- Standorteffekt (Neuansiedlungen aus endogenen Faktoren)
- Verlagerung (Verlagerungsbedarf abzüglich Wiedernutzungseffekte)

Wirtschaftsbereich	Wiederverwertungsquote	zusätzliche Gewerbebeflächen aus Verlagerungsbedarf in ha	Wiederverwertbare Fläche in ha	zusätzlicher Flächenbedarf netto in ha
Produzierendes Gewerbe	40%	2,6	1,0	5,0
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	60%	0,3	0,2	0,3
öffentliche und private Dienstleister	80%	0,0	0,0	0,2
Unternehmensdienstleister	80%	0,1	0,0	0,5
Insgesamt		2,9	1,2	6,0

Zuschlag aus Ansiedlungsstau:

2 ha

Endgültiger Flächenbedarf aus endogener Nachfrage:

8 ha

Prognose zum Gewerbebeflächenbedarf

Ermittlung des Gewerbebeflächenbedarfs in Städtedreieck

Burglengenfeld

Wirtschaftsbereich	Wiederverwertungs-quote	zusätzliche Gewerbebeflächen aus Verlagerungsbedarf in ha	Wiederverwertbare Fläche in ha	zusätzlicher Flächenbedarf netto in ha
Produzierendes Gewerbe	40%	1,3	0,4	2,7
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	60%	0,0	0,0	0,0
öffentliche und private Dienstleister	80%	0,0	0,1	0,4
Unternehmensdienstleister	80%	0,2	0,4	1,7
Insgesamt		1,5	0,9	4,8

Gewerbebeflächenbedarf bis 2036

Teublitz	8,0 ha ¹
Burglengenfeld	4,8 ha ²
Maxhütte-Haidfeld	6,5 ha ²

Städtedreieck insgesamt ca. 20 ha

Wirtschaftsbereich	Wiederverwertungs-quote	zusätzliche Gewerbebeflächen aus Verlagerungsbedarf in ha	Wiederverwertbare Fläche in ha	zusätzlicher Flächenbedarf netto in ha
Produzierendes Gewerbe	40%	1,4	0,4	3,0
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	60%	0,6	0,5	1,8
öffentliche und private Dienstleister	80%	0,1	0,3	1,2
Unternehmensdienstleister	80%	0,1	0,1	0,5
Insgesamt		2,2	1,3	6,5

¹ einschließlich Quote für Ansiedlungsstau

² ohne Quote für Ansiedlungsstau

Prognose zum Gewerbeflächenbedarf

Dokumentierte Gewerbeflächen nachfrage in Teublitz

Ansiedlungsanfragen bei der Stadt Teublitz aus dem Zeitraum von März 2021 bis Juni 2024 insgesamt 69 :

1. Allgemeine Qualität der Anfragen

• Allgemeine Informationsanfrage	28	41%
• grundsätzliche Interessenbekundung ohne konkrete Planung	21	30%
• konkretes Projekt zu Realisierung	20	29%
• Gesamt	69	100%

2. Herkunft der Interessenten

• Städtedreieck	22	32%
• Wirtschaftsraum Regensburg	12	17%
• national/international	35	51%
• Gesamt	69	100%

Die als ernsthaft einzuschätzende und dokumentierte
Gewerbeflächen nachfrage in Teublitz dürfte bei rund 23 ha liegen.

Abschließende Bewertung

Abschließende Bewertung

Bedarfsbewertung

Gewerbeflächenbestand in Teublitz:

Nach ALKIS	ca. 47 ha
in ausgewiesenen Gewerbegebieten:	ca. 36 ha

Gewerbeflächenangebot in Teublitz:

Vereinzelte Grundstücke in Gewerbegebieten, das neue, kleine GE-Gebiet Süd-Ost ist bereits vollständig vermarktet.

In Mischgebieten rund 6,5 ha, davon 2,8 ha als künftige Nutzung (FNP „Am Wasserwerk“).

In bestehenden MI-Gebieten:

- Alle „freien“ Grundstücke kleiner als 4.500 qm,
- Insgesamt 5 Grundstücke größer als 2.000 qm,
- Alle anderen kleiner als 2.000 qm, davon 15 Grundstücke als 1.000 qm

Für den ermittelten Gewerbeflächenbedarf der Stadt Teublitz von rund 8 ha stehen derzeit keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung.

Abschließende Bewertung

Bedarfsbewertung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Teublitz haben sich seit 2014 verbessert

- Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist kräftig gestiegen
- Die Bevölkerungsprognose bis 2039 hat sich ins Positive gedreht
- Es ist mit einem weiteren Wachstum der Beschäftigten von durchschnittlich 2,4 % jährlich zu rechnen

Eine Befragung der Stadtverwaltungen in Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof ergibt:

- sehr geringe Flächenreserven,
- die eigene Nachfrage kann derzeit nicht befriedigt werden,
- geplante Neuausweisungen in begrenzten Größenordnungen sind zu erwarten (FNP Maxhütte-Haidhof)

Abschließende Bewertung

Standortentwicklung

Standortpotenziale in Teublitz

- **Gewerbe-/Industrieangebot „gegenüber Läpple“** aus dem FNP ist ohne die gescheiterte Umgehungsstraße nicht sinnvoll.
- Nachnutzung der **Teublitzer Tongrube** bei Läpple ist eingeschränkt durch aufgegebene Umgehungsstraße und erst ab ca. 2040 verfügbar.
- Ausgewiesene **Gewerbefläche** in der Nähe des Eselsweiher im **Samsbacher Forst** wurde im neuen FNP aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht mehr aufgenommen.

Der Bedarf nach siedlungsnahen „einfachen Gewerbegebieten“ mit einer kleineren bis mittelgroßen Parzellierung kann derzeit und künftig in Teublitz nicht adäquat befriedigt werden.

Ausweichmöglichkeiten für den im Städtedreieck bestehenden Bedarf sind so gut wie nicht vorhanden.

Erschließung des **Gewerbe- /Industriegebietes „gegenüber Läpple“** ist dringend erforderlich (Voraussetzung dafür ist eine Lösung der verkehrlichen Erschließung mit einer Entlastung der Ortsdurchfahrten)

Erschließung des **Gewerbe- /Industriegebiet an der A93** ist unverzichtbar, die aktuelle und künftige Nachfrage nach höherwertigen und größeren Gewerbearealen erfüllen zu können.

Der Nachfragetyp von Unternehmen, die entweder auf den Autobahnanschluss oder die Wohngebietsferne angewiesen ist, gehört dorthin.

Derzeit ist eine Nutzung im GE-Gebiet A93 durch die siedlungsnahe Nachfrage ausnahmsweise sinnvoll.



Januar 2025

Dipl.-Ing. Norbert Lingen
Geschäftsführer

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

Tel. 09131 973 769 10
Fax 09131 973 760 70

Norbert.Lingen@marktundstandort.de

Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Recht, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.