



STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

MARKTPLATZ 5

91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

Anlage 02: Gewerbeflächen- Bedarfsermittlung

Erstellt: Höchststadt, den 29.04.2024



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Gewerbeflächenbedarfsermittlung	3
1.1	Methodik	3
1.2	Ermittlung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	5
1.3	Ermittlung der Beschäftigten aus Neuansiedlungen und internen Verlagerungen	6
1.4	Ermittlung der Beschäftigungsentwicklung gemäß Trendfortschreibung	7
1.4.1	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	7
1.4.2	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	8
1.4.3	Baugewerbe	8
1.4.4	Logistik, Lagerhaltung	9
1.4.5	Forschung, Entwicklung, Medien	9
1.4.6	Kfz-Handel, Einzelhandel	10
1.4.7	Wirtschaftsnahе Dienstleistungen	10
1.4.8	Sonstige Dienstleistungen	11
1.4.9	Zusammenfassung Trendfortschreibung	11
1.5	Ermittlung der gesamten flächennachfragenden Beschäftigten	12
1.6	Ermittlung der wiedernutzbaren Gewerbefläche	12
1.7	Ermittlung des Flächenbedarfs nach TBS-GIFPRO (Nettobaufläche)	13
1.8	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in der Stadt Höchststadt an der Aisch	14
1.9	Ermittlung des Flächenbedarfs für die Stadt Höchststadt	15
2	Erhebung, Darstellung und Wertung vorhandener Gewerbeflächenpotentiale	16
2.1	Methodik	16
2.1.1	Freiflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung	16
2.1.2	Freiflächen im Rahmen der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	18
2.1.3	Freiflächen im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile	21
2.1.4	Zusammenfassung Potentiale nach Ortsteilen	23
2.2	Schlussfolgerungen zu Gewerbeflächenpotentialen	24
3	Fazit	25

1 Gewerbeflächenbedarfsermittlung

„Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen soll vorrangig die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB begründet werden. Flächenneuausweisungen sind damit bedarfsgerecht zu bemessen. Für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne § 1 Abs. 5 BauGB sind ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen. Eine Neuausweisung von Flächen muss aber auf das erforderliche Maß auch im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB beschränkt werden. Damit kommt einer sachgerechten Ermittlung der Flächenbedarfe, basierend auf den Strukturdaten, den Prognosen und sonstigen begründeten Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze, den Vorgaben der Raumordnung und den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte eine zentrale Rolle zu“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungspläne, S. 109).

„Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potentiale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungspläne, S. 109).

Auf dieser Grundlage soll in den nachfolgenden Abschnitten der Bedarf an Gewerbeflächen für das Stadtgebiet der Stadt Höchststadt a. d. Aisch ermittelt werden, um daraus Rückschlüsse auf die Flächenausweisungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu ziehen.

1.1 Methodik

Nachfolgend wird eine modelltheoretische Bedarfsberechnung durchgeführt, bei der der zu erwartende Flächenbedarf für einen definierten Zeitraum auf der Basis der Beschäftigtenzahlen mittels bestimmter Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquoten berechnet wird. Hierbei handelt es sich um den Bedarf an Nettobauflächen. Für die planungsrechtliche Sicherung der Flächen im Flächennutzungsplan wird der Bedarf an Bruttobauland benötigt. Hierfür sind den Nettoflächen noch öffentliche Erschließungs- und ggf. Ausgleichsflächen hinzuzurechnen.

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenausweisungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird nach diesem Modell nicht eine prognostizierte oder angestrebte Entwicklung der Erwerbspersonenzahlen, sondern die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen berechnet.

Grundlage für die Berechnung stellen die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dar. Mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden die mobilen (d. h. flächennachfragenden Beschäftigten) ermittelt. Der zu erwartende Flächenbedarf wird mittels arbeitsplatzspezifischer Flächenkennziffern bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Da in bestimmten Branchen (z. B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z. B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk, wurde durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) eine Modifikation des ursprünglichen GIFPRO-Modells entwickelt. In diesem fortentwickeltem Modell TBS-GIFPRO wird zur verstärkten Berücksichtigung der lokalen Situation für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert. Hierbei können die spezifischen arbeitsplatzbezogenen Flächenbedarfe für acht Betriebsgruppen bestimmt werden:

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

Nachfolgend ist die Vorgehensweise der Modellberechnung kurz dargestellt.

1. Zunächst erfolgt eine Aufteilung der Beschäftigten in die acht Betriebsgruppen, für die mit gruppenspezifischen Quoten die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ermittelt werden:

emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	100 % der Beschäftigten
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	90 % der Beschäftigten
Baugewerbe	90 % der Beschäftigten
Logistik, Lagerhaltung	100 % der Beschäftigten
Forschung, Entwicklung, Medien	30 % der Beschäftigten
Kfz-Handel, Einzelhandel	30 % der Beschäftigten im Einzelhandel 70 % der Beschäftigten im Kfz-Gewerbe
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	20 % der Beschäftigten
sonstige Dienstleistungen	10 % der Beschäftigten

2. Die neuangesiedelten und verlagerten Arbeitsplätze werden mit differenzierten Quoten ermittelt. Entsprechend dem Modell des Difu wird für die Neuansiedlung eine Quote von 0,15 je 100 Beschäftigte für die gewerblichen Branchen und 0,77 je 100 Beschäftigte für die Dienstleistungsbranchen.
Für die Verlagerung wird eine einheitliche Quote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt.
3. Im nächsten Schritt wird die Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen bis 2037 hochgerechnet. Aus der Entwicklung der Vergangenheit wird eine jahresdurchschnittliche Veränderung ermittelt und auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet. Arbeitsplätze durch Neuansiedlung werden mit dieser Trendentwicklung zusammengefasst. Übertrifft die Beschäftigungsabnahme aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen, wird die Quote auf Null gesetzt.
4. Zusammen mit den zu verlagernden Arbeitsplätzen ergibt sich für jede Betriebsgruppe die Gesamtzahl der flächennachfragenden Arbeitsplätze.

5. Die Beschäftigtenzahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln. Hierfür sind nach Modell folgende Kennziffern vorgesehen:
- | | |
|--|------------------------------------|
| emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe | 200 m ² / Beschäftigten |
| emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe | 150 m ² / Beschäftigten |
| Baugewerbe | 75 m ² / Beschäftigten |
| Logistik, Lagerhaltung | 250 m ² / Beschäftigten |
| Forschung, Entwicklung, Medien | 150 m ² / Beschäftigten |
| Kfz-Handel, Einzelhandel | 250 m ² / Beschäftigten |
| wirtschaftsnahe Dienstleistungen | 100 m ² / Beschäftigten |
| sonstige Dienstleistungen | 50 m ² / Beschäftigten |
6. Im letzten Schritt der Modellberechnung werden die Bedarfswerte der einzelnen Gruppen addiert, um den Gesamtbedarf an Nettobaufläche für den Betrachtungszeitraum zu ermitteln.
7. Grundlage dieser Modellberechnung bilden die von der Bundesagentur für Arbeit erhobenen Daten der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Hieraus wird anschließend der Bedarf für die Stadt Höchstadt über den Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Bezug auf den Landkreis abgeleitet.

Grundlagen für die Ermittlung sind:

- Statistische Berichte „Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns – Teil I der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit“ (Bayerisches Landesamt für Statistik – LfStAD)
- Statistische Berichte „Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns – Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit“ (Bayerisches Landesamt für Statistik – LfStAD)
- „Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort - Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden (Jahreszahlen)“ (Bundesagentur für Arbeit)
- Arbeitsmarkt kommunal - Gemeindeverbände und Gemeinden (Jahreszahlen) (Bundesagentur für Arbeit)
- „Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO“ Bauer, M., Bonny, H. W., Dortmund 1986
- „Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen“, difu-Impulse 4/2010, Zwicker-Schwarm, D., Berlin 2010
- „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

1.2 Ermittlung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte

Für die Ermittlung wurden die Beschäftigten in den Bereichen Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Entsorgungswirtschaft zu gleichen Teilen auf die Unternehmenstypen „emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe“ und „emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe“ verteilt.

Dem „emissionsintensiven verarbeitenden Gewerbe“ wurden die Beschäftigten im Bereich der Metall- und Elektroindustrie sowie die Beschäftigten für die Herstellung von Vorleistungsgütern, insbesondere von chemischen Erzeugnissen und Kunststoffwaren (ohne Güter der Metall- und Elektroindustrie) zugeordnet.

Dem „emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe“ wurden die Beschäftigten im Bereich der Herstellung von überwiegend häuslich konsumierten Gütern (ohne Güter der Metall-, Elektro- und Chemieindustrie) zugeordnet.

Den sonstigen Dienstleistungen wurden die Beschäftigten aus dem Gastgewerbe, die der öffentlichen Verwaltung, die der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, die der Information und Kommunikation sowie die Beschäftigten im Gesundheitswesen, Heimen und Sozialwesen, Erziehung und Unterricht, die Beschäftigten der Land-, Forstwirtschaft und Fischerei und alle weiteren sonstigen Dienstleistungen zugeordnet.

Die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten beläuft sich im Landkreis zum Stichtag 30. Juni 2021 auf ca. 31.886 Beschäftigte.

	Gesamt- beschäftigtenzahl	Quote	gewerbeflächen- beanspruchende Beschäftigte (gerundet.)
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	15.721	100 %	15.721
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	7.971	90 %	7.174
Baugewerbe	2.156	90 %	1.940
Logistik, Lagerhaltung	2.382	100 %	2.382
Forschung, Entwicklung, Medien	4.010	30 %	1.203
Kfz-Handel, Einzelhandel	6.127	30 %	1.838
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1.213	20 %	243
sonstige Dienstleistungen	13.853	10 %	1.385
Summe (gerundet)			31.886

1.3 Ermittlung der Beschäftigten aus Neuansiedlungen und internen Verlagerungen

Im Gegensatz zum klassischen GIFPRO-Modell lassen sich die Beschäftigten aus Neuansiedlungen und internen Verlagerungen auf die Betriebsgruppen aufschlüsseln. Unter Verwendung der modellspezifischen Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsquoten ergibt sich eine Summe von 300 mobilen Beschäftigten pro Jahr, davon entfallen 77 Beschäftigte auf Verlagerung und ca. 223 auf Neuansiedlungen.

	Neuans. quote	Verlag. quote	mobile Beschäftigte pro Jahr		
			Neuans.	Verl.	Summe
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	0,7 %	0,15 %	110,0	23,6	133,6
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,7 %	0,15 %	50,2	10,8	61,0
Baugewerbe	0,7 %	0,15 %	13,6	2,9	16,5
Logistik, Lagerhaltung	0,7 %	0,15 %	16,7	3,6	20,2
Forschung, Entwicklung, Medien	0,7 %	0,77 %	8,4	9,3	17,7
Kfz-Handel, Einzelhandel	0,7 %	0,77 %	12,9	14,2	27,0
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,7 %	0,77 %	1,7	1,9	3,6
sonstige Dienstleistungen	0,7 %	0,77 %	9,7	10,7	20,4
Summe (gerundet)			223,2	76,8	300,0

1.4 Ermittlung der Beschäftigungsentwicklung gemäß Trendfortschreibung

In den folgenden Unterkapiteln wird die Beschäftigtenentwicklung in den hinsichtlich Beschäftigtenzahlen und Gewerbeflächenrelevanz wesentlichen Wirtschaftszweigen und -bereichen für den Landkreis dargestellt. Dabei wird bei den Dienstleistungen nach Wirtschaftsdienstleistungen und sonstigen Dienstleistungen differenziert.

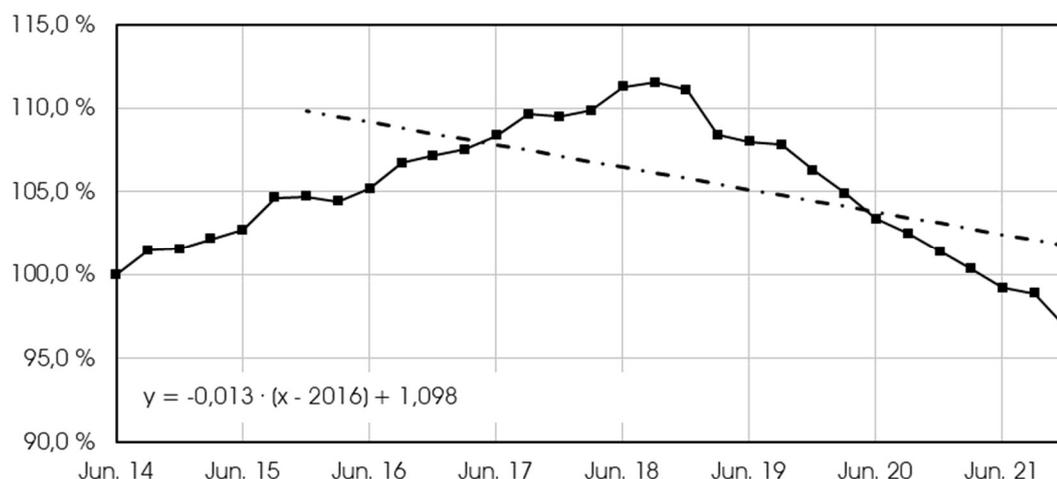
Für die Gesamtentwicklung wurde eine Analyse der Datenreihen für die Jahre 2014 bis 2021 vorgenommen. Für die Entwicklung bis zum Jahr 2037 wird eine lineare Extrapolation durchgeführt. Die Trendlinie wurde als Punkt-Strich-Linie in die Diagramme mit eingezeichnet. Die Formel wird ebenfalls dargestellt. Die Regressionsgerade wurde mittels Excel-Solver ermittelt. Als Lösungsmethode wurde „GRG-Nichtlinear“ zur Reduzierung der Fehlerquadrate gewählt.

1.4.1 Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe

Für das emissionsintensive verarbeitende Gewerbe steigt die Zahl der Beschäftigten bis zum Jahr 2018 linear an, danach fällt die Zahl der Beschäftigten stärker ab, als dass diese zunimmt. Aufgrund der vorhandenen Daten ist die Gesamtzunahme mittlerweile negativ.

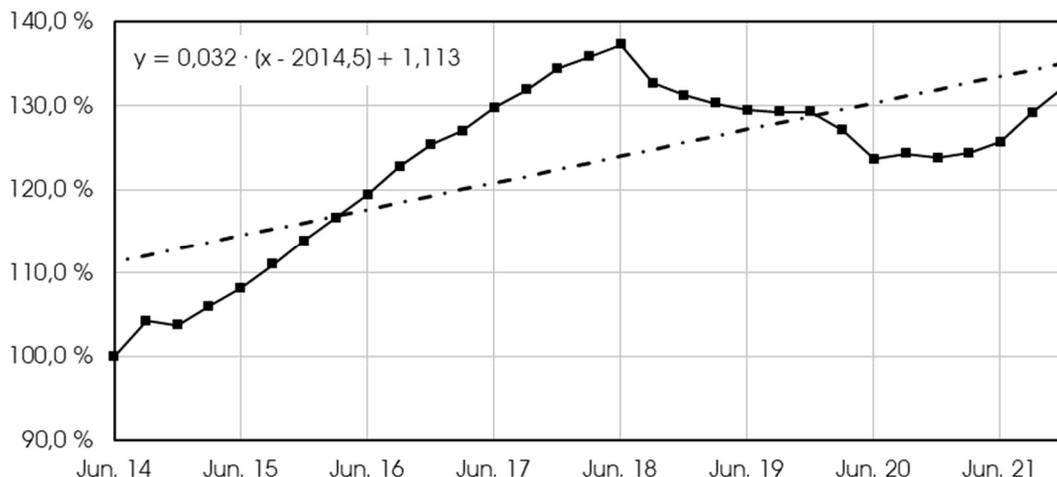
Die Regressionskurve wurde zunächst mit einem Polynom der 2. Ordnung berechnet. Für das Zieljahr würde aber eine negative Beschäftigtenzahl resultieren. Eine lineare Regressionsgerade über den gesamten Zeitraum, würde der Abnahme auch nicht gerecht werden. Eine Berücksichtigung nur der Jahre mit einem negativen Beschäftigtenzuwachs würde Effekte bei Stellenabbauenden Gewerben nicht berücksichtigen und würde daher auch eine schlechte Abschätzung darstellen.

Aus diesen Gründen wurde für die Trendfortschreibung eine lineare Regressionsgerade erstellt, für die ersten Jahre bewusst vernachlässigt wurden, um eine stärkere Wichtung der letzten Jahre zu erreichen. Im Vergleich zum Stichtag 30. Juni 2021 ergibt sich somit eine Abnahme von 2.030 Beschäftigten bis zum Jahr 2037.



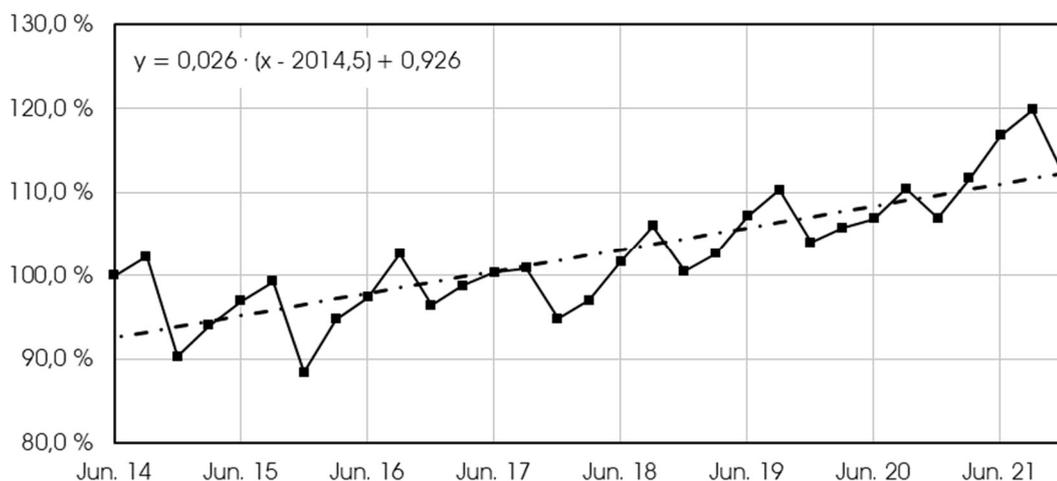
1.4.2 Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe

Für das emissionsarme verarbeitende Gewerbe ist eine deutlich positive Entwicklung bis Mitte des Jahres 2018 zu erkennen. Danach sinkt die Zahl der Beschäftigten. Ab Ende 2020 stieg die Zahl der Beschäftigten dann wieder an. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg im betrachteten Zeitraum um mehr als 30 %. Durch Extrapolation der Daten ergibt sich ein zusätzlicher Beschäftigungszuwachs von 3.654 Personen.



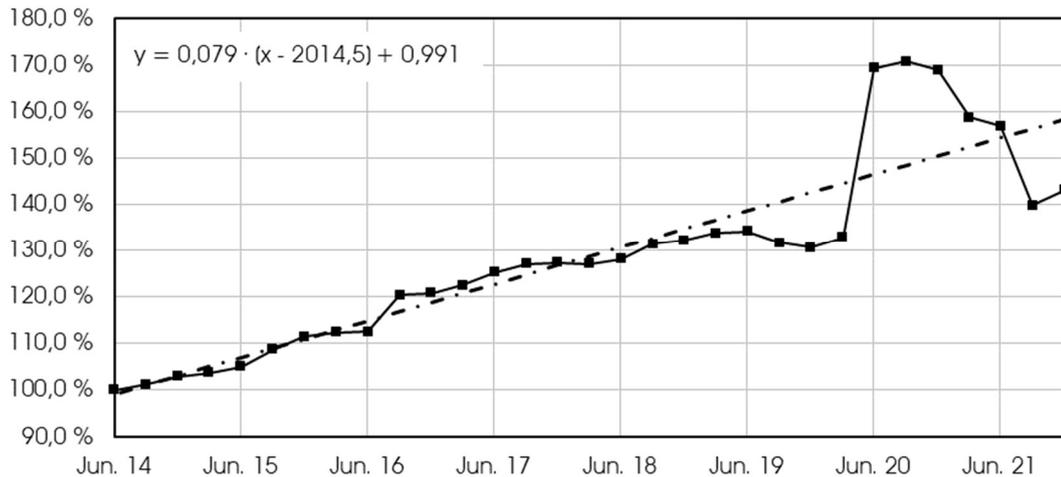
1.4.3 Baugewerbe

Im Baugewerbe zeigen sich die typischen jahreszeitlichen Schwankungen. Der negative Ausschlag ist immer im Dezember am höchsten. Der Gesamttrend ist deutlich positiv, wobei das Wachstum in den letzten Jahren sogar noch weiter ansteigend ist. Das Gesamtwachstum in den letzten sechs Jahren liegt bei ca. 11,9 %. Werden diese Zahlen extrapoliert, wächst das Baugewerbe im Landkreis um ca. 633 Personen.



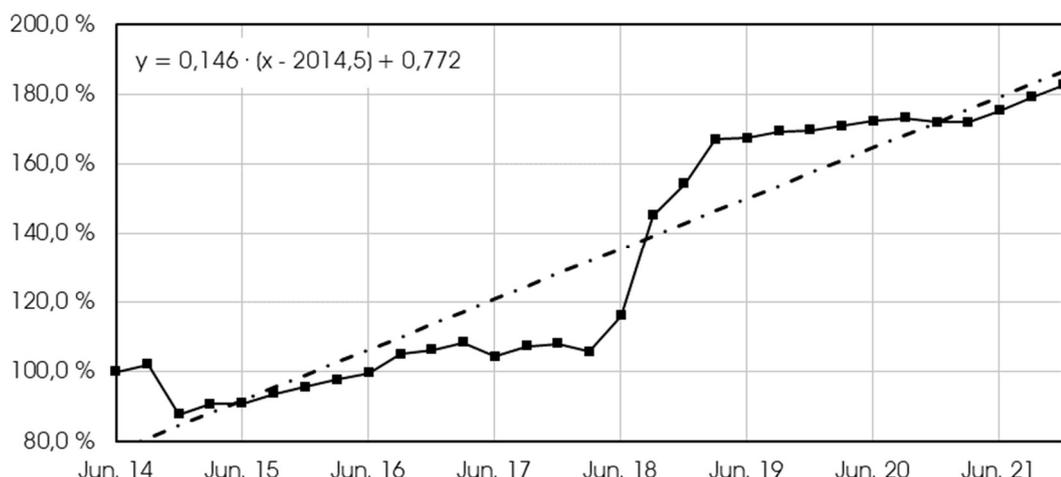
1.4.4 Logistik, Lagerhaltung

Ein sehr starkes Wachstum ist im Bereich Logistik und Lagerhaltung festzustellen. Das Wachstum ist in den letzten Jahren sehr linear gestiegen. Insgesamt ist die Beschäftigtenzahl in diesem Bereich und in diesem Zeitraum um mehr als 43 % gestiegen. Dies liegt vor allem an der günstigen Lage in Deutschland und an der guten Verkehrsanbindung über die Staats- und Bundesstraßen und die Autobahnen. Wird das Wachstum extrapoliert, ist bis zum Jahr 2037 mit einem weiteren Wachstum von ca. 1.823 Beschäftigten zu rechnen.



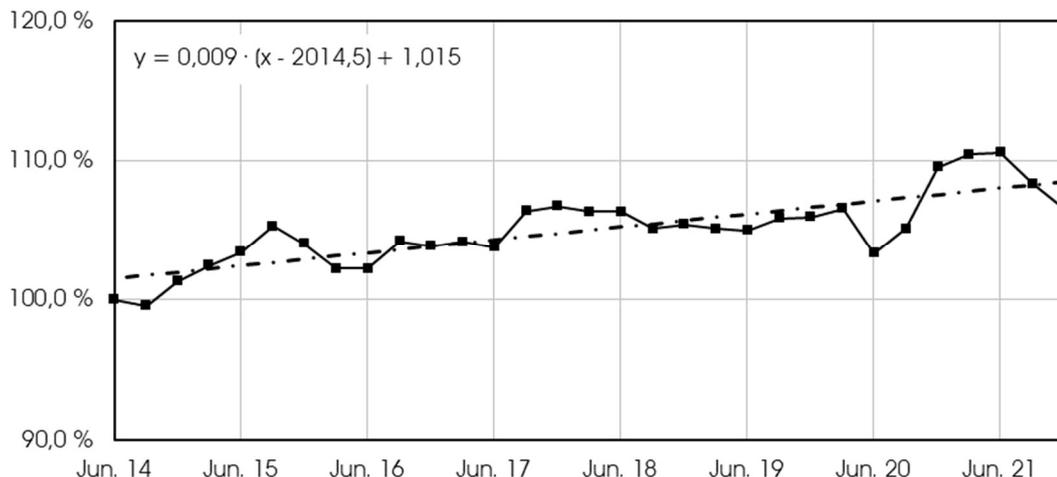
1.4.5 Forschung, Entwicklung, Medien

Im Landkreis zeigt sich ebenfalls ein positives Wachstum im Bereich der Forschung, Entwicklung und der Medien. Die Grafik zeigt ein deutlich geringes Grundwachstum, das vermutlich durch Einzelereignisse verstärkt wird. So kam es in den Jahren 2018 und 2019 zu einem deutlich stärkeren Wachstum. Der Landkreis liegt in direkter Nähe zur Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Zudem sind die weiteren Universitäten in Bamberg und Würzburg schnell durch die gute Verkehrsanbindung zu erreichen. Die Ansiedlung von Forschungsunternehmen in der Nähe, auch in den umliegenden Landkreisen, ist nicht verwunderlich. Die Gesamtbeschäftigtenzahl stieg im Betrachtungszeitraum um mehr als 75 % an. Für die Zukunft wird somit ein weiterer Zuwachs von 5.272 Beschäftigten prognostiziert.



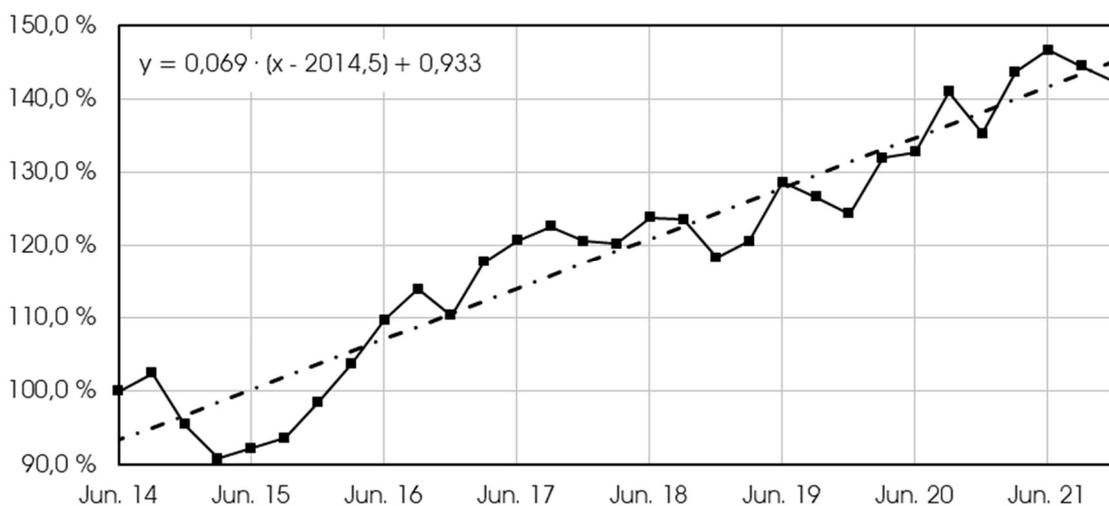
1.4.6 Kfz-Handel, Einzelhandel

Die Beschäftigten im Bereich des Kfz-Handels und des Einzelhandels sind stärkeren Schwankungen unterlegen, weisen aber eine positive Wachstumstendenz auf. Im Betrachtungszeitraum stieg die Gesamtzahl der Beschäftigten um über 6 % an. Eine Extrapolation auf den Zielhorizont 2037 ergibt ein Wachstum von 619 Beschäftigten.



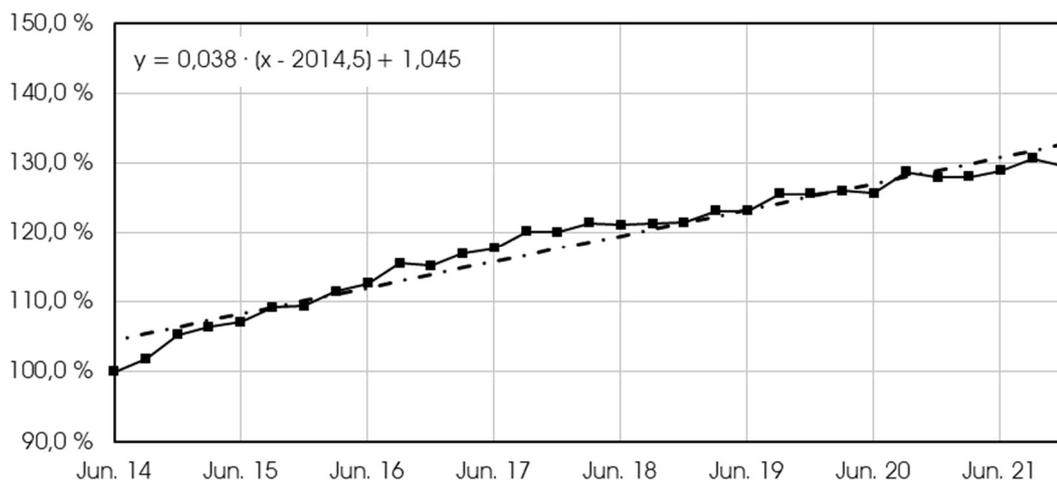
1.4.7 Wirtschaftsnahе Dienstleistungen

Die wirtschaftsnahen Dienstleistungen sind wieder einem stärkeren Wachstum unterworfen. Die Gesamtzahl der Beschäftigten in diesem Bereich steigt um mehr als 40 % an. Wird weiterhin von diesem Wachstum ausgegangen ergibt sich eine weitere Zunahme von 843 Beschäftigten.



1.4.8 Sonstige Dienstleistungen

Die sonstigen Dienstleistungen sind ein breit gefächertes Gebiet. Es enthält das Gastgewerbe, die Informations- und Kommunikationsbereiche, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen und die Öffentlichen Einrichtungen. Zudem sind in diesem Bereich die Beschäftigten des Gesundheits- und Sozialwesens enthalten. Der Bereich zeigt ein schönes kontinuierliches Wachstum. Wird weiterhin von diesem Wachstum ausgegangen, erhöht sich die Beschäftigtenzahl bis zum Zielhorizont 2037 um weitere 6.564 Personen.



1.4.9 Zusammenfassung Trendfortschreibung

Nach der obigen Analyse ist mit Ausnahme des „emissionsintensiven verarbeitendem Gewerbes“ in allen Bereichen ein positiver Trend zu verzeichnen. Die weiteren Beschäftigungszuwächse bis zum Jahr 2037 werden nachfolgend zusammengestellt. Über alle Wirtschaftsbereiche hinweg wird mit einem Zuwachs von 27.260 Beschäftigten gerechnet.

	Beschäftigtenentwicklung bis 2037	Quote	Flächennachfragen- de Beschäftigte
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-2.030	100 %	-2.030
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	3.654	90 %	3.289
Baugewerbe	633	90 %	570
Logistik, Lagerhaltung	1.823	100 %	1.823
Forschung, Entwicklung, Medien	5.272	30 %	1.582
Kfz-Handel, Einzelhandel	619	30 %	186
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	843	20 %	169
sonstige Dienstleistungen	6.564	10 %	656
Summe	16.792		6.244

1.5 Ermittlung der gesamten flächennachfragenden Beschäftigten

Die oben auf Basis von Strukturannahmen geschätzten Beschäftigungszahlen der Neuansiedlungen („Struktureffekt“) und die hier vorgenommenen standortspezifischen Trendschätzungen überlagern sich. Der „Standorteffekt“ wird gebildet, indem von den flächennachfragenden Beschäftigten aus der Trendfortschreibung die Neuansiedlungen abgezogen werden. Für die Berechnung der flächennachfragenden Beschäftigten insgesamt sind nur die positiven Zahlen relevant (negative Zahlen, d.h. Beschäftigungsrückgang werden nur bei der Abschätzung wieder verwertbarer Flächen berücksichtigt). Die Gesamtzahl der flächennachfragenden Beschäftigten ergibt sich aus Summierung des Struktureffektes, des Standorteffektes und der Verlagerungen. Die entsprechende Berechnung ergibt für das Zieljahr 2037 die nachfolgenden Ergebnisse. Die Werte wurden gerundet.

	Struktur- effekt	Standorteff- ekt	Verlager- ungen	Flächennachfragende Beschäftigte insgesamt
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1.651	0	354	2.005
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	753	2.536	161	3.450
Baugewerbe	204	366	44	614
Logistik, Lagerhaltung	250	1.573	54	1.877
Forschung, Entwicklung, Medien	126	1.456	139	1.721
Kfz-Handel, Einzelhandel	193	0	212	405
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	25	144	28	197
sonstige Dienstleistungen	145	511	160	816
Summe (gerundet)	3.347	6.585	1.152	11.084

1.6 Ermittlung der wiedernutzbaren Gewerbefläche

Es besteht nicht nur ein Bedarf an zusätzlichen Flächen aufgrund des Beschäftigungswachstums, sondern durch teilweise parallele Schrumpfungsprozesse oder Verlagerungen werden auch Flächen freigegeben. In welchem Umfang diese Flächen wieder genutzt werden, hängt davon ab, welche Nachnutzungshemmnisse (z.B. Altlasten, unpassende Gebäudestrukturen) bestehen und wie attraktiv die Flächen sind.

Ist die Trendfortschreibung negativ, so sind die Neuansiedlungen ebenfalls zu berücksichtigen, da diese „Arbeitsplatzgewinne“ bereits im Trend enthalten sind. Die tatsächlich zu erwartende Schrumpfung ist somit „stärker“, als die reine Trendentwicklung ausweist. Bei allen Wirtschaftsgruppen sind die Verlagerungen zu berücksichtigen.

In der Literatur sind unterschiedliche Wiedernutzungsquoten genannt, die von 10 Prozent bis 90 Prozent reichen. In der klassischen GIFPRO-Variante sind es 25 Prozent. (Annahme einer halbierten Flächenkennziffer sowie einer Wiederverwendungsquote von 25 %). Für diese Abschätzung wurden 25 Prozent angesetzt.

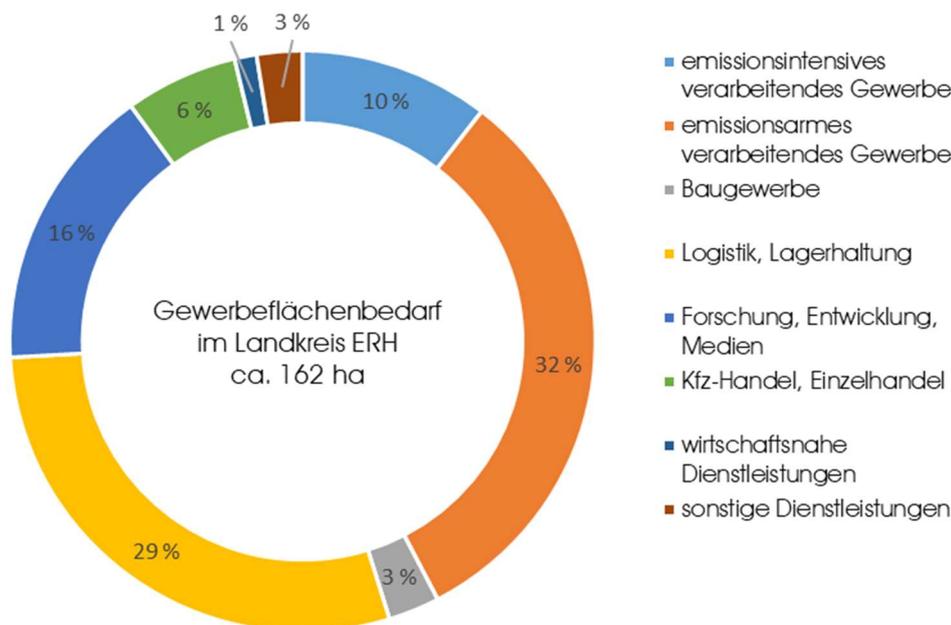
	nach Trend	Struktur- effekt	Verlager- ungen	Flächennachfragende Beschäftigte insgesamt
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	-2.616	-1.651	-354	-1.155
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0	0	-161	-40
Baugewerbe	0	0	-44	-11
Logistik, Lagerhaltung	0	0	-54	-14
Forschung, Entwicklung, Medien	0	0	-139	-35
Kfz-Handel, Einzelhandel	0	0	-212	-53
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0	0	-28	-7
sonstige Dienstleistungen	0	0	-160	-40
Summe (gerundet)	-2.616	-1.651	-1.152	-1.355

1.7 Ermittlung des Flächenbedarfs nach TBS-GIFPRO (Nettobaufläche)

Die Zahlen der resultierenden gewerbeflächennachfragenden Beschäftigten werden im nächsten Schritt mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf für die einzelnen Nachfragekategorien darzustellen. Die resultierenden nachfragenden Beschäftigten ergeben sich hierbei als Differenz aus der gesamten flächennachtragenden Beschäftigten und denen zur Berücksichtigung der wiedernutzbaren Gewerbefläche.

	resultierend nachfragende Beschäftigte	Flächen- kennziffer	Flächenbedarf	Anteil
emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	850	200	169.950	10 %
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	3.450	150	517.440	32 %
Baugewerbe	614	75	46.028	3 %
Logistik, Lagerhaltung	1.877	250	469.250	29 %
Forschung, Entwicklung, Medien	1.721	150	258.090	16 %
Kfz-Handel, Einzelhandel	405	250	101.250	6 %
wirtschaftsnahe Dienstleistungen	197	100	19.660	1 %
sonstige Dienstleistungen	816	50	40.820	3 %
Summe (gerundet)	9.929		1.622.488	100 %

In folgendem Kuchendiagramm ist der Gewerbeflächenbedarf für die unterschiedlichen Gruppen nochmals dargestellt. Den höchsten Flächenbedarf hat somit der Bereich des emissionsarmen verarbeitenden Gewerbes, gefolgt von Logistik, Lagerhaltung sowie Forschung, Entwicklung und Medien.

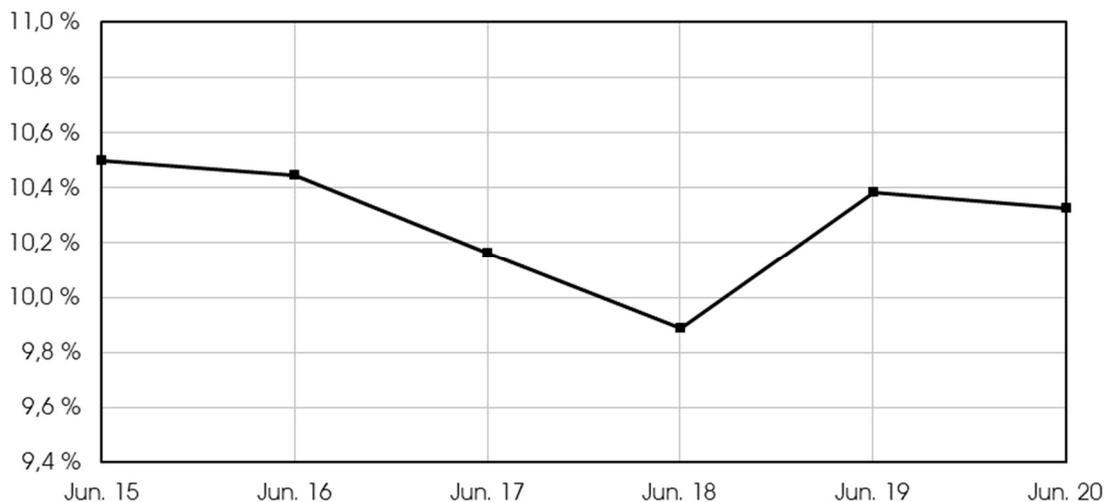


1.8 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in der Stadt Höchststadt an der Aisch

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsplatz ist in Höchststadt um mehr als 11,9 % in den 5 Jahren Betrachtungszeitraum gestiegen. Der Landkreis hat hierbei mit über 13,8 % ein noch größeres Wachstum. Der Anteil der Beschäftigten der Stadt Höchststadt in Bezug auf den Landkreis ist daher über die Jahre leicht gesunken.

	Stadt Höchststadt a. d. Aisch	Landkreis Erlangen-Höchststadt	Anteil
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsplatz Stand 30.06.2015	4.893	46.598	10,5 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsplatz Stand 30.06.2020	5.476	53.031	10,3 %
Absoluter Zuwachs	583	6.433	
Relativer Zuwachs	+ 11,9 %	+ 13,8 %	

Im folgenden Diagramm wird der Anteil der Beschäftigten der Stadt Höchststadt in Bezug auf die Arbeitnehmer des Landkreises dargestellt. In den letzten Jahren ist der Anteil insgesamt leicht rückläufig.



1.9 Ermittlung des Flächenbedarfs für die Stadt Höchststadt

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Höchststadt wird die Gesamtfläche entsprechend des Anteils der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten aufgeteilt. Der Anteil schwankt über die Jahre nur leicht. Für die Berechnung wird ein Anteil von 10,3 Prozent zu Grunde gelegt.

Der Gewerbeflächenbedarf nach Auswertung der statistischen Daten liegt somit bei ca. 16,7 ha. Hierbei handelt es sich um die Nettobaufläche.

Für die planungsrechtliche Sicherung der Flächen im Flächennutzungsplan wird der Bedarf an Bruttobauland benötigt. Hierfür sind den Nettoflächen noch öffentliche Erschließungs- und ggf. Ausgleichsflächen hinzuzurechnen. Für die Umrechnung wird ein Umrechnungsfaktor von 1,3 angesetzt.

2 Erhebung, Darstellung und Wertung vorhandener Gewerbeflächenpotentiale

2.1 Methodik

Zur Ermittlung von Gewerbeflächenpotentialen wurden die aktuelle Planung des Flächennutzungsplans (FNP) mit allen rechtswirksamen Änderungen sowie alle in Kraft getretenen Bebauungspläne für das Stadtgebiet überprüft. Dabei wurden alle Flächen mit einem Luftbild überlagert, und anschließend noch mit einer Katasterkarte für das Stadtgebiet verglichen, um noch unbebaute Flächen in den Baugebieten zu ermitteln. Nicht berücksichtigt wurden hierbei Flächen, für die bereits ein Bauantrag vorliegt. Die entsprechenden Flächen wurden durch die Stadt Höchststadt mitgeteilt.

In diese Bilanzierung wurden unbebaute Flächen in Industriegebieten zu 100 % aufgenommen. Demgegenüber flossen unbebaute Flächen in Mischgebieten und Dorfgebieten nur zu 50 % in die Berechnung ein, da in diesen Gebietstypen aufgrund einer gesetzlich geforderten, gleichwertigen Nutzungsmischung auch die Unterbringung von Wohnbauflächen gefordert ist.

Im Jahr 2023 wurde durch die Stadt Höchststadt eine Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Anhand dieser sind die Flächen entweder als mobilisierbar (Mobilisierungsgrad 100 %), oder nicht mobilisierbar (Mobilisierungsgrad 0 %) zugeordnet. Für Flächen, die sich außerhalb der Befragung als Freiflächen herausgestellt haben, wurde ein statistischer Ansatz (unter Berücksichtigung der positiven und negativen Rückmeldungen) gewählt. Grundstücke, bei denen keine Rückmeldung kamen, wurde ein verringerter Ansatz gewählt, da hier die Annahme getroffen wird, dass diese eine geringere Bereitschaft zum Verkaufen haben als die, die Rückmeldungen an die Stadt gegeben haben. Die in der Tabelle angegebenen Mobilisierungsraten sind einfachheitshalber gerundet. Grundstücke der Stadt Höchststadt sind grundsätzlich als mobilisierbar eingestuft.

Aus dieser Ermittlung ergibt sich das im Gemeindegebiet das für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung verfügbare Wohnbauflächenpotenzial. Dieses ist im Rahmen der Bedarfsermittlung dem Gewerbeflächenbedarf (Abschnitt 1) gegenüberzustellen.

Die ermittelten Potentiale sind in der Unterlage 4.6 – Themenkarte Freiflächenkataster dargestellt.

2.1.1 Freiflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Die Flächen (v. a. Teilflächen) wurden auf Basis der DFK im UTM-Koordinatensystem ermittelt. Hier können Abweichungen zu den amtlichen Texten auftreten. Auf Grund der Detailschärfe der Prognose, wird diese Art der Ermittlung als ausreichend angesehen.

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Boxbrunn; 230	M	981	50 %	3 %	15,24
Boxbrunn; 231	M	1.283	50 %	2 %	9,97
Boxbrunn; 423	M	1.109	50 %	2 %	8,62
Boxbrunn; 425	M	240	50 %	100 %	120,00
Zwischensumme Ailersbach					153,82
Zwischensumme Biengarten					-,--
- - -					
Zwischensumme Bösenbechhofen					-,--
- - -					
Zwischensumme Etzelskirchen					-,--
- - -					
Zwischensumme Förtschwind					-,--

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)

Zwischensumme Greiendorf					-,--

Zwischensumme Greuth					-,--

Zwischensumme Großneuses					-,--
Etzelskirchen; 1803	G	9.407	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 620/3	G	7.098	100 %	100 %	7.098,00
Höchstadt a.d.Aisch; 638	G	3.207	100 %	100 %	3.207,00
Höchstadt a.d.Aisch; 638/1	G	2.006	100 %	100 %	2.006,00
Höchstadt a.d.Aisch; 640/6	G	1.476	100 %	100 %	1.476,00
Höchstadt a.d.Aisch; 743	G	8.138	100 %	19 %	1.515,90
Höchstadt a.d.Aisch; 749	G	947	100 %	19 %	176,40
Höchstadt a.d.Aisch; 762	G	372	100 %	19 %	69,29
Höchstadt a.d.Aisch; 762/2	G	1.959	100 %	19 %	364,91
Höchstadt a.d.Aisch; 763	G	2.479	100 %	19 %	461,77
Höchstadt a.d.Aisch; 764	G	1.479	100 %	19 %	275,50
Höchstadt a.d.Aisch; 766/2	G	2.558	100 %	19 %	476,49
Höchstadt a.d.Aisch; 819	G	2.362	100 %	19 %	439,98
Höchstadt a.d.Aisch; 819/22	G	2.336	100 %	19 %	435,14
Höchstadt a.d.Aisch; 819/23	G	939	100 %	100 %	939,00
Höchstadt a.d.Aisch; 820/1	G	4.622	100 %	19 %	860,96
Höchstadt a.d.Aisch; 824/3	G	1.368	100 %	19 %	254,82
Höchstadt a.d.Aisch; 825/13	G	1.658	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 829/1	G	4.311	100 %	19 %	803,03
Höchstadt a.d.Aisch; 829/5	G	1.071	100 %	19 %	199,50
Höchstadt a.d.Aisch; 829/7	G	2.099	100 %	19 %	390,99
Höchstadt a.d.Aisch; 837	G	924	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 837/4	G	503	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 838	G	847	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 839	G	1.681	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 840	G	2.318	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 841	G	2.141	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 851/5	G	12.610	100 %	100 %	12.610,00
Höchstadt a.d.Aisch; 851/6	G	3.701	100 %	100 %	3.701,00
Zwischensumme Höchstadt a.d.Aisch – Nord					38.160,51
Höchstadt a.d.Aisch; 2579	G	1.541	100 %	19 %	287,05
Höchstadt a.d.Aisch; 2580	G	825	100 %	100 %	825,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2581	G	707	100 %	100 %	707,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2582	G	798	100 %	100 %	798,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2583	G	602	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2584	G	772	100 %	100 %	772,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2585	G	882	100 %	19 %	164,29
Höchstadt a.d.Aisch; 2586	G	929	100 %	19 %	173,05
Höchstadt a.d.Aisch; 2587	G	648	100 %	100 %	648,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2588	G	693	100 %	100 %	693,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2589/2	G	904	100 %	100 %	904,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2590/1	G	825	100 %	100 %	825,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2590/2	G	385	100 %	100 %	385,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2591/1	G	761	100 %	100 %	760,95
Höchstadt a.d.Aisch; 2591/2	G	448	100 %	100 %	447,79
Höchstadt a.d.Aisch; 2593/2	G	1.463	100 %	19 %	272,52

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt a.d.Aisch; 2615/1	G	6.162	100 %	19 %	1.147,82
Höchstadt a.d.Aisch; 2616	G	1.089	100 %	19 %	202,85
Höchstadt a.d.Aisch; 2624	G	517	100 %	100 %	517,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2659/9	M	891	50 %	2 %	6,92
Höchstadt a.d.Aisch; 2659/12	M	5.945	50 %	2 %	46,18
Höchstadt a.d.Aisch; 2659/13	M	1.024	50 %	2 %	7,95
Höchstadt a.d.Aisch; 2659/14	M	88	50 %	2 %	0,68
Höchstadt a.d.Aisch; 2662	G	5.089	100 %	19 %	947,95
Höchstadt a.d.Aisch; 2662/3	G	2.014	100 %	100 %	2.014,00
Zwischensumme Höchstadt a.d.Aisch - Süd					13.553,64
Zentbechhofen; 892	M	1.465	50 %	2 %	11,38
Zwischensumme Jungenhofen					11,38

Zwischensumme Kieferndorf					-,--

Zwischensumme Lappach					-,--

Zwischensumme Mechelwind					-,--

Zwischensumme Medbach					-,--
Nackendorf; 977/2	M	729	50 %	2 %	5,66
Nackendorf; 977/3	M	726	50 %	2 %	5,64
Nackendorf; 977/4	M	779	50 %	2 %	6,05
Nackendorf; 977/7	M	870	50 %	2 %	6,76
Zwischensumme Nackendorf					24,11

Zwischensumme Saltendorf					-,--

Zwischensumme Schwarzenbach					-,--

Zwischensumme Sterpersdorf					-,--

Zwischensumme Weidendorf					-,--

Zwischensumme Zentbechhofen					-,--
Potentiale im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung					51.903,47

2.1.2 Freiflächen im Rahmen der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung

Für folgende Flächen existiert noch nur eine vorbereitende Bauleitplanung (noch kein Bebauungsplan für das Gebiet vorhanden aber bereits im bestehendem Flächennutzungsplan behandelt):

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)

Zwischensumme Aillersbach					-,--
Biengarten; 6	M	1.913	50 %	2 %	14,86
Biengarten; 36/1	M	2.485	50 %	2 %	19,30
Biengarten; 179	M	1.255	50 %	0 %	0,00
Zwischensumme Biengarten					34,17
Etzelskirchen; 963	M	550	50 %	2 %	4,27
Etzelskirchen; 1003	M	1.903	50 %	0 %	0,00

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Zwischensumme Bösenbechhofen					4,27
Etzelskirchen; 2/6	M	481	50 %	2 %	3,74
Etzelskirchen; 7	M	1.045	50 %	2 %	8,12
Etzelskirchen; 61	M	1.088	50 %	2 %	8,45
Zwischensumme Etzelskirchen					20,31

Zwischensumme Förtschwind					-,--

Zwischensumme Greiendorf					-,--
Greuth; 19	M	1.860	50 %	100 %	930,00
Greuth; 20	M	1.010	50 %	100 %	505,00
Greuth; 35	M	891	50 %	2 %	6,92
Greuth; 36	M	448	50 %	2 %	3,48
Greuth; 37	M	642	50 %	2 %	4,99
Greuth; 47	M	1.197	50 %	0 %	0,00
Greuth; 67	M	2.952	50 %	2 %	22,93
Greuth; 73	M	3.590	50 %	0 %	0,00
Zwischensumme Greuth					1.473,32

Zwischensumme Großneuses					-,--
Höchstadt a.d.Aisch; 347	M	856	50 %	100 %	428,00
Höchstadt a.d.Aisch; 360	M	347	50 %	100 %	173,50
Höchstadt a.d.Aisch; 418	M	315	50 %	100 %	157,50
Höchstadt a.d.Aisch; 423	M	165	50 %	2 %	1,28
Höchstadt a.d.Aisch; 444/7	M	136	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 801	M	4.228	50 %	2 %	32,84
Höchstadt a.d.Aisch; 802	M	2.931	50 %	2 %	22,77
Höchstadt a.d.Aisch; 804	M	5.316	50 %	100 %	2.658,00
Höchstadt a.d.Aisch; 805	M	3.600	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 806	M	2.023	50 %	2 %	15,72
Höchstadt a.d.Aisch; 807	M	1.787	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 808	M	3.432	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 809	M	731	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 810	M	1.751	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 810/2	M	1.975	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 810/3	M	1.634	50 %	100 %	817,00
Höchstadt a.d.Aisch; 811	M	4.804	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 812	M	1.313	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 813	M	4.156	50 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 814	M	3.220	50 %	100 %	1.610,00
Höchstadt a.d.Aisch; 872	G	3.561	100 %	19 %	663,32
Höchstadt a.d.Aisch; 874	G	12.095	100 %	19 %	2.252,99
Höchstadt a.d.Aisch; 875	G	2.467	100 %	19 %	459,54
Höchstadt a.d.Aisch; 880	G	1.788	100 %	19 %	333,06
Höchstadt a.d.Aisch; 881	G	8.251	100 %	19 %	1.536,95
Höchstadt a.d.Aisch; 881/1	G	6.497	100 %	19 %	1.210,23
Höchstadt a.d.Aisch; 882	G	708	100 %	19 %	131,88
Höchstadt a.d.Aisch; 883	G	11.928	100 %	19 %	2.221,88
Höchstadt a.d.Aisch; 1146/1	M	912	50 %	2 %	7,08
Höchstadt a.d.Aisch; 1147	M	720	50 %	2 %	5,59
Höchstadt a.d.Aisch; 1223/2	M	1.647	50 %	100 %	823,50
Höchstadt a.d.Aisch; 1300/2	M	799	50 %	2 %	6,21

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Höchstadt a.d.Aisch; 1499	M	1.225	50 %	2 %	9,52
Höchstadt a.d.Aisch; 1547	M	1.052	50 %	2 %	8,17
Zwischensumme Höchstadt a.d.Aisch – Nord					15.586,54
Höchstadt a.d.Aisch; 2579	G	2.037	100 %	19 %	379,44
Höchstadt a.d.Aisch; 2580	G	1.086	100 %	100 %	1.086,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2581	G	1.061	100 %	100 %	1.061,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2582	G	1.085	100 %	100 %	1.085,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2583	G	921	100 %	0 %	0,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2584	G	1.007	100 %	100 %	1.007,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2585	G	665	100 %	19 %	123,87
Höchstadt a.d.Aisch; 2586	G	582	100 %	19 %	108,41
Höchstadt a.d.Aisch; 2587	G	267	100 %	100 %	267,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2588	G	247	100 %	100 %	247,00
Höchstadt a.d.Aisch; 2589	G	259	100 %	19 %	48,25
Höchstadt a.d.Aisch; 2648/8	M	199	50 %	3 %	3,09
Zwischensumme Höchstadt a.d.Aisch - Süd					5.416,06
Zentbechhofen; 873	M	1.509	50 %	2 %	11,72
Zwischensumme Jungenhofen					11,72
- - -					
Zwischensumme Kieferndorf					-,--
Schwarzenbach; 307	M	1.500	50 %	2 %	11,65
Zwischensumme Lappach					11,65
- - -					
Zwischensumme Mechelwind					-,--
- - -					
Zwischensumme Medbach					-,--
Schirnsdorf; 911	M	2.540	50 %	2 %	19,73
Schirnsdorf; 927/6	M	903	50 %	2 %	7,01
Schirnsdorf; 975	M	975	50 %	2 %	7,57
Schirnsdorf; 976	M	2.737	50 %	2 %	21,26
Schirnsdorf; 1234	M	1.390	50 %	2 %	10,80
Zwischensumme Nackendorf					66,38
Etzelskirchen; 941	M	817	50 %	2 %	6,35
Etzelskirchen; 945	M	896	50 %	2 %	6,96
Zwischensumme Saltendorf					13,31
Schwarzenbach; 6/1	M	1.000	50 %	0 %	0,00
Schwarzenbach; 37	M	592	50 %	2 %	4,60
Schwarzenbach; 160	M	231	50 %	2 %	1,79
Schwarzenbach; 161/1	M	843	50 %	2 %	6,55
Zwischensumme Schwarzenbach					12,94
Sterpersdorf; 39/1	M	574	50 %	2 %	4,46
Sterpersdorf; 44	M	885	50 %	2 %	6,88
Zwischensumme Sterpersdorf					11,33
- - -					
Zwischensumme Weidendorf					-,--

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Zentbechhofen; 38/2	M	683	50 %	100 %	341,50
Zentbechhofen; 42	M	364	50 %	2 %	2,83
Zentbechhofen; 45/6	M	1.094	50 %	2 %	8,50
Zentbechhofen; 353	M	1.679	50 %	2 %	13,04
Zentbechhofen; 358	MD	770	50 %	2 %	5,98
Zwischensumme Zentbechhofen					371,85
Potentiale im Rahmen der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung					23.033,85

2.1.3 Freiflächen im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile

§ 34 BauGB bildet den planungsrechtlichen Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben in im Zusammengang bebauten Ortsteilen. Soweit ein qualifizierter oder vorhabensbezogener Bebauungsplan existiert und dieser wirksam ist, ist für die Anwendung von § 34 BauGB kein Raum. Daneben gilt es den Innenbereich des § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB abzugrenzen. Die Abgrenzung erfolgt hier nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung.

Ob auf diesen Flächen tatsächlich eine Bebauung stattfinden kann, ist immer einzelfallabhängig. Die folgenden Flächen wurden mit aufgenommen, da hier eine hohe Wahrscheinlichkeit gesehen wird, dass es sich hier um Freiflächen im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt.

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)

Zwischensumme Aillersbach					-,--

Zwischensumme Biengarten					-,--
Etzelskirchen; 995	M	888	50 %	100 %	444,00
Zwischensumme Bösenbechhofen					444,00

Zwischensumme Etzelskirchen					-,--
Greuth; 489	M	3.142	50 %	2 %	24,41
Zwischensumme Förtschwind					24,41
Sterpersdorf; 145/2	M	886	50 %	100 %	443,00
Sterpersdorf; 181	M	1.194	50 %	2 %	9,28
Zwischensumme Greiendorf					452,28

Zwischensumme Greuth					-,--
Schwarzenbach; 517/0	M	1.596	50 %	2 %	12,40
Schwarzenbach; 518/0	M	1.276	50 %	2 %	9,91
Zwischensumme Großneuses					22,31
Höchstadt a.d.Aisch; 749	G	2.873	100 %	19 %	535,17
Zwischensumme Höchstadt a.d.Aisch – Nord					535,17
Sterpersdorf; 275	M	1.203	50 %	3 %	18,68
Zwischensumme Höchstadt a.d.Aisch - Süd					18,68
Zentbechhofen; 874	M	608	50 %	3 %	9,45
Zwischensumme Jungenhofen					9,45
Etzelskirchen; 141 5/4	M	1.359	50 %	2 %	10,56
Etzelskirchen; 1417	M	1.490	50 %	2 %	11,57
Etzelskirchen; 1423	M	2.275	50 %	100 %	1.137,50
Etzelskirchen; 1427	M	700	50 %	2 %	5,44
Etzelskirchen; 1427/1	M	812	50 %	2 %	6,31
Zwischensumme Kieferndorf					1.171,38

Gemarkung; Flurstück	Nutzungsart	Flächenanteil (in m²)	Anteil für Gewerbe	Mobilisierungsgrad	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
Schwarzenbach; 282/1	M	858	50 %	2 %	6,67
Schwarzenbach; 301	M	1567	50 %	2 %	12,17
Schwarzenbach; 302	M	2054	50 %	2 %	15,96
Zwischensumme Lappach					34,79
Boxbrunn; 468	M	1.789	50 %	0 %	0,00
Boxbrunn; 491	M	461	50 %	2 %	3,58
Boxbrunn; 537/1	M	995	50 %	2 %	7,43
Zwischensumme Mechelwind					11,31
Etzelskirchen; 1678	M	897	50 %	2 %	6,97
Zwischensumme Medbach					6,97
- - -					
Zwischensumme Nackendorf					-,--
- - -					
Zwischensumme Sattendorf					-,--
- - -					
Zwischensumme Schwarzenbach					-,--
- - -					
Zwischensumme Sterpersdorf					-,--
Sterpersdorf; 611	M	668	50 %	2 %	5,19
Sterpersdorf; 636/2	M	565	50 %	0 %	0,00
Zwischensumme Weidendorf					5,19
- - -					
Zwischensumme Zentbechhofen					-,--
Potentiale im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile					2.735,93

2.1.4 Zusammenfassung Potentiale nach Ortsteilen

In nachfolgender Tabelle sind die Potentiale für jeden Ortsteil separat zusammengefasst:

Potentiale nach Ortsteil im Rahmen...	Flächenpotential f. Gewerbe (in m ²)
der verbindlichen Bauleitplanung	153,82
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Ailersbach	153,82
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	34,17
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Biengarten	34,17
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	4,27
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	444,00
Zwischensumme Bösenbechhofen	448,27
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	20,31
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Etzelskirchen	20,31
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	24,41
Zwischensumme Förtschwind	24,41
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	452,28
Zwischensumme Greiendorf	452,28
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	1.473,32
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Greuth	1.473,32
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	22,31
Zwischensumme Großneuses	22,31
der verbindlichen Bauleitplanung	38.160,51
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	15.586,54
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	535,17
Zwischensumme Höchststadt a.d.Aisch - Nord	54.282,22
der verbindlichen Bauleitplanung	13.553,64
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	5.416,06
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	18,68
Zwischensumme Höchststadt a.d.Aisch - Süd	18.988,38
der verbindlichen Bauleitplanung	11,38
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	11,72
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	9,45
Zwischensumme Jungenhofen	32,55
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	1.171,38
Zwischensumme Kieferndorf	1.171,38

Potentiale nach Ortsteil im Rahmen...	Flächenpotential f. Gewerbe (in m²)
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	11,65
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	34,79
Zwischensumme Lappach	46,44
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	11,31
Zwischensumme Mechelwind	11,31
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	6,97
Zwischensumme Medbach	6,97
der verbindlichen Bauleitplanung	24,11
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	66,38
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Nackendorf	90,49
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	13,31
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Saltendorf	13,31
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	12,94
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Schwarzenbach	12,94
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	11,33
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Sterpersdorf	11,33
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	-,-
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	5,19
Zwischensumme Weidendorf	5,19
der verbindlichen Bauleitplanung	-,-
der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung	371,85
im Zusammenhang bebauter Ortsteile	-,-
Zwischensumme Zentbechhofen	371,85
Potentiale aller Ortsteile	77.667,27

2.2 Schlussfolgerungen zu Gewerbeflächenpotentialen

Die Freiflächenanalyse zeigt, dass im Stadtgebiet von Höchstadt an der Aisch noch einige Flächenpotentiale vorhanden sind. Diese sind aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur schwer mobilisierbar.

3 Fazit

Nach Würdigung der Aspekte

- der erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung von Region und Gemeinde,
- dem unterschiedlichen Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige,
- der überregionalen Gewerbestandortfunktion und
- den örtlichen Gegebenheiten

ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Gewerbeflächenpotentiale

In der Stadt Höchststadt sind Gewerbeflächenpotentiale vorhanden, die aber kurzfristig bis mittelfristig faktisch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur schwer der Innentwicklung zugeführt werden können. Das Potential wurde unterschieden in „Freiflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung“, „Freiflächen im Rahmen der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung“ und „Freiflächen im Rahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile“.

Gewerbeflächenbedarf

Demgegenüber steht ein Gewerbeflächenbedarf, der sich aus der Modellberechnung nach TBS-GIFPRO ergibt. Nach dieser Modellrechnung ergibt sich ein Nettoflächenbedarf von ca. 16,7 ha. Mit dem Faktor von 1,3 ist dieser noch in den Bruttoflächenbedarf zu überführen.

Gesamt-Gewerbeflächenbedarf

Die Berechnung ist nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Es resultiert ein Gewerbeflächenbedarf von 13,9 ha, den die Stadt Höchststadt a. d. Aisch ausweisen sollte.

1	Netto-Gewerbeflächenbedarf bis 2037	16,7 ha	
2	Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis 2037	21,7 ha	Zeile 1 multipliziert mit Faktor 1,3
3	Vorhandenes Gewerbeflächenpotential	7,8 ha	
4	Gesamt-Gewerbeflächenbedarf	13,9 ha	Zeile 3 subtrahiert von Zeile 2