

**Regionales Gewerbeflächenkonzept  
für den Landkreis Nürnberger Land**

Nürnberg, Dezember 2018



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER).



## **IMPRESSUM**

### **AUFTRAGGEBER**

Landkreis Nürnberger Land  
Waldluststraße 1  
91207 Lauf an der Pegnitz

### **KONZEPT UND BEARBEITUNG**

#### **TEAM 4**

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner  
Oedenberger Straße 65  
90491 Nürnberg  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de)

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

#### **PLANWERK**

Stadtentwicklung, Stadtmarketing, Verkehr  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)

Claus Sperr, Dipl.-Geogr. und Stadtplaner BayAK SRL  
Carmen Sommer, M.Sc. Geografie

### **KARTENGRUNDLAGE**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München

### **DATENGRUNDLAGE**

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Erhebungen

### **GRAPHIKEN UND BILDER**

TEAM4 & PLANWERK (sofern nicht anders angegeben)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel des Gewerbeflächenkonzepts für den Landkreis Nürnberger Land .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Relevante Entwicklungen im Landkreis Nürnberger Land .....</b>	<b>9</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	9
2.2	Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigten .....	11
2.3	Pendlerverflechtungen .....	14
2.4	Unternehmen nach Wirtschaftsbranchen im Landkreis Nürnberger Land .....	17
2.5	Wirtschaftszweige im Landkreis Nürnberger Land .....	18
<b>3</b>	<b>Gewerbeflächenbestand und -bedarf im Landkreis Nürnberger Land .....</b>	<b>21</b>
3.1	Unternehmensbefragung durch den Landkreis Nürnberger Land .....	21
3.1.1	Standorte der Betriebe .....	21
3.1.2	Flächenbedarf nach Flächenart .....	24
	Büroflächenbedarf .....	25
	Lagerflächenbedarf .....	27
	Produktionsflächenbedarf .....	29
	Verkaufsflächenbedarf .....	31
3.1.3	Flächenbedarf nach Größenkategorien .....	33
3.1.4	Überkapazitäten und Flächenbedarfe .....	34
3.1.5	Zusammenfassung der Erkenntnisse aus der Unternehmensbefragung .....	35
3.2	Auswertung flächenbezogener Daten des Statistischen Landesamts .....	42
3.3	Gewerbeflächenanfragen über das Online-Portal ImmoWelt .....	47
3.4	Gewerbeflächenanfragen an Städte und Gemeinden des Landkreises .....	48
3.5	Befragungen der Städte und Gemeinden zum Gewerbeflächenbestand und -reserven .....	50
<b>4</b>	<b>Gewerbeflächenbedarfsermittlung .....</b>	<b>54</b>
<b>5</b>	<b>Nachhaltige Entwicklung von Industrie- / Gewerbegebieten .....</b>	<b>64</b>
<b>6</b>	<b>Bewertung und Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>66</b>
6.1	Planungsvorgaben und Anforderungen an Gewerbeflächen .....	66
6.2	Bewertung der vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale .....	66
6.2.1	Bauflächenreserven in Bebauungsplänen und im Innenbereich .....	66
6.2.2	Bauflächenreserven in Flächennutzungsplänen .....	67
6.2.3	Künftige Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis .....	70
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung / Fazit .....</b>	<b>73</b>

## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stat. Landesamt).....	9
Abbildung 2:	Bevölkerungsprognose für den Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Statistisches Landesamt) .....	9
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung Städte und Gemeinden Landkreis Nürnberger Land (Datenquelle: Statistisches Landesamt Bayern) .....	10
Abbildung 4:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort .....	11
Abbildung 5:	Bevölkerungsprognose der 18-64-Jährigen bis 2028 (Datenquelle: Statistisches Landesamt Bayern) .....	12
Abbildung 6:	Arbeitsplätze pro Einwohner (Datenquelle: Statistisches Landesamt Bayern).....	13
Abbildung 7:	Auspendler aus dem Landkreis Nürnberger Land .....	14
Abbildung 8:	Einpendler in den Landkreis Nürnberger Land.....	14
Abbildung 9:	Pendlerverflechtungen Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Bundesagentur für Arbeit) .....	16
Abbildung 10:	Anzahl der Betriebe im Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Statistisches Landesamt 2018) .....	17
Abbildung 11:	Erwerbstätige im Lkr. Nürnberger Land nach Wirtschaftsbereichen.....	18
Abbildung 12:	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor im Lkr. Nürnberger Land.....	18
Abbildung 13:	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe im Lkr. Nürnberger Land.....	19
Abbildung 14:	Lage / Erreichbarkeit der Standorte der Betriebe (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LRA Nürnberger Land) .....	22
Abbildung 15:	Anzahl der an der Befragung teilgenommenen Betriebe nach Erreichbarkeit der Standorte (Quelle: Unternehmensbefragung LRA Nürnberger Land).....	23
Abbildung 16:	Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Büroflächen (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LRA Nürnberger Land) .....	25
Abbildung 17:	Bedarf an zusätzlichen Büroflächen nach Lage der Unternehmen (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LRA Nürnberger Land) .....	25
Abbildung 18:	Büroflächenbedarf in m <sup>2</sup> nach Zeitpunkt des Bedarfs .....	26
Abbildung 19:	Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen .....	27
Abbildung 20:	Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen in m <sup>2</sup> nach Lage der Unternehmen.....	27
Abbildung 21:	Lagerflächenbedarf in m <sup>2</sup> nach Zeitpunkt des Bedarfs .....	28
Abbildung 22:	Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Produktionsflächen .....	29
Abbildung 23:	Bedarf an zusätzlichen Produktionsflächen in m <sup>2</sup> nach Lage der Unternehmen..	29
Abbildung 24:	Produktionsflächenbedarf in m <sup>2</sup> nach Zeitpunkt des Bedarfs.....	30
Abbildung 25:	Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen.....	31
Abbildung 26:	Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> nach Lage der Unternehmen .....	31
Abbildung 27:	Verkaufsflächenbedarf in m <sup>2</sup> nach Zeitpunkt des Bedarfs.....	32
Abbildung 28:	Flächenbedarf nach Größenkategorien.....	33
Abbildung 29:	Angaben zu Überkapazitäten an Flächen/Immobilien .....	34
Abbildung 30:	Anteil der Betriebe mit zusätzlichem Flächenbedarf .....	35
Abbildung 31:	Flächenbedarf nach Wirtschaftsbereichen (Quelle: Unternehmensbefragung LKR. Nürnberger Land 2017) .....	35



Abbildung 32:	Flächenbedarf nach Erreichbarkeit der Unternehmen .....	36
Abbildung 33:	Flächenbedarf auf Städte- und Gemeindeebene (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LKR Nürnberger Land .....	37
Abbildung 34:	Flächenbedarf in m <sup>2</sup> nach Zeitpunkt des Bedarfs.....	38
Abbildung 35:	Flächenbedarf auf Städte- und Gemeindeebene nach Zeitpunkt des Bedarfs .....	39
Abbildung 36:	Übersicht über die Ergebnisse der Unternehmensbefragung des Landkreis Nürnberger Land 2017 .....	41
Abbildung 37:	Gewerbe-/Industrieflächen Entwicklung (Quelle: Statistisches Landesamt Bayern) 43	
Abbildung 38:	Gewerbeflächen pro Einwohner in m <sup>2</sup> .....	46
Abbildung 39:	Summe der Gewerbeflächenanfragen auf Gemeindeebene (Quelle: Befragung der Gemeinden durch TEAM4 und PLANWERK) .....	49
Abbildung 40:	Gewerbeflächenbestand nach Gemeinden .....	51
Abbildung 41:	Gewerbeflächenbestand im Landkreis Nürnberger Land .....	52
Abbildung 42:	Straßenanbindung Gewerbegebiete .....	52
Abbildung 43:	ÖPNV-Anbindung der Gewerbegebiete .....	53
Abbildung 44:	Bausteine der Bedarfsprognose .....	54
Abbildung 45:	Gewerbeflächenbedarf Lkr. Nürnberger Land, Basisszenario 1 .....	60
Abbildung 46:	Gewerbeflächenbedarf Lkr. Nürnberger Land, Szenario 2.....	61
Abbildung 47:	Gewerbeflächenbedarf Lkr. Nürnberger Land, Szenario 3.....	62
Abbildung 48:	Reserveflächen gemäß Flächennutzungsplan .....	69
Abbildung 49:	Standortpotenziale und Bewertung .....	72



## Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	Cluster im Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Bayerische IHK) .....	20
Tabelle 2:	Kriterien Abstufung Lagekategorien.....	21
Tabelle 3:	Flächenbedarfe der Unternehmen .....	24
Tabelle 4:	Durchschnittliche Größe der Bedarfsflächen nach Flächenart (Quelle: Unternehmensbefragung 2018, LRA Nürnberger Land) .....	33
Tabelle 5:	Überkapazitäten der Unternehmen .....	34
Tabelle 6:	Übersicht Flächenbedarf .....	35
Tabelle 7:	Entwicklung der Gewerbeflächen in ha im Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Stat. Landesamt Bayern).....	44
Tabelle 8:	Anfragen zu Gewerbeflächeninseraten der Gemeinden über ImmoWelt.....	47
Tabelle 9:	Übersicht über belegte und freie Gewerbeflächen in den Städten und Gemeinden des Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Erhebung TEAM4 und PLANWERK 2017/2018) .....	50

## 1 Anlass und Ziel des Gewerbeflächenkonzepts für den Landkreis Nürnberger Land

Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen für Betriebsverlagerungen und -ansiedlungen ist nach wie vor eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung und -politik sowie die Wettbewerbsfähigkeit einer Region.

Der Landkreis Nürnberger Land hat deshalb in enger Kooperation mit den Kommunen ein regionales Gewerbeflächenkonzept erarbeiten lassen. Aufgabe war es, in einer ersten Phase die Gegebenheiten zu analysieren und zu beschreiben sowie die künftigen Bedürfnisse der Unternehmen quantitativ und qualitativ zu untersuchen. Basierend auf diesen Grundlagen sollten Suchräume festgelegt und Potenzialflächen unter Einbeziehung einer möglichen interkommunalen Zusammenarbeit ermittelt und bewertet werden.

Bei einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung sollen aber nicht ausschließlich quantitative Aspekte im Vordergrund stehen. Gleichermäßen wichtig ist eine qualitative und standortbezogene Differenzierung des Flächenangebotes. Hierbei sind die Belange der unterschiedlichen Nutzergruppen ebenso zu berücksichtigen wie die Bedürfnisse der Arbeitskräfte, der Bevölkerung und insbesondere des Naturschutzes. So können Ausweisungen am falschen Ort oder über den Bedarf hinaus vermieden werden.

Sowohl Unternehmen als auch Arbeitskräfte sind in der Regel nicht an eine Standortgemeinde gebunden. Bei der Standortwahl finden verschiedene Aspekte Berücksichtigung. Diese Aspekte und Anforderungen kann nicht jede der landkreisangehörigen Kommunen vollumfänglich befriedigen. Um Ausweisungen, die an dem Bedarf vorbeigehen bzw. über dem Bedarf liegen zu vermeiden, ist eine interkommunale Abstimmung erforderlich und ein gemeinsames Handeln sinnvoll. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der Verteilung und der Knappheit der verfügbaren Flächen im Landkreis.

### **Die Ziele einer gemeinsamen Flächenpolitik im Landkreis Nürnberger Land sind:**

- Konkurrenz zwischen den Kommunen ausschalten / minimieren
- Zielgerichtete Ausweisung von Flächen für spezielle Anforderungen losgelöst von Gemeindegrenzen
- Bessere Rücksichtnahme auf mögliche Konfliktsituationen (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Ressourcenverbrauch, Verkehrsbelastung u.ä.)





- Einbeziehung von Kommunen, die selber keine Flächen ausweisen können
- Vermeidung von Ausweisungen, die am Bedarf vorbei gehen

Neben dem Angebot sollte auch die Nachfrage detailliert untersucht werden. Dies bezieht sich auf räumliche, zeitliche, quantitative und qualitative Anforderungen seitens der Unternehmen.

Der Abgleich von Angebot und Nachfrage lässt Lücken im Angebot oder ein Überangebot erkennen. Gleichzeitig können Flächen passgenauer vermittelt bzw. entwickelt werden.

## 2 Relevante Entwicklungen im Landkreis Nürnberger Land

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der 27 Städte, Märkte und Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land beträgt 168.893 Personen (Stand 31.12.2016). Die jeweiligen Einwohnerzahlen der Kommunen sind in Abbildung 3 aufgeführt.

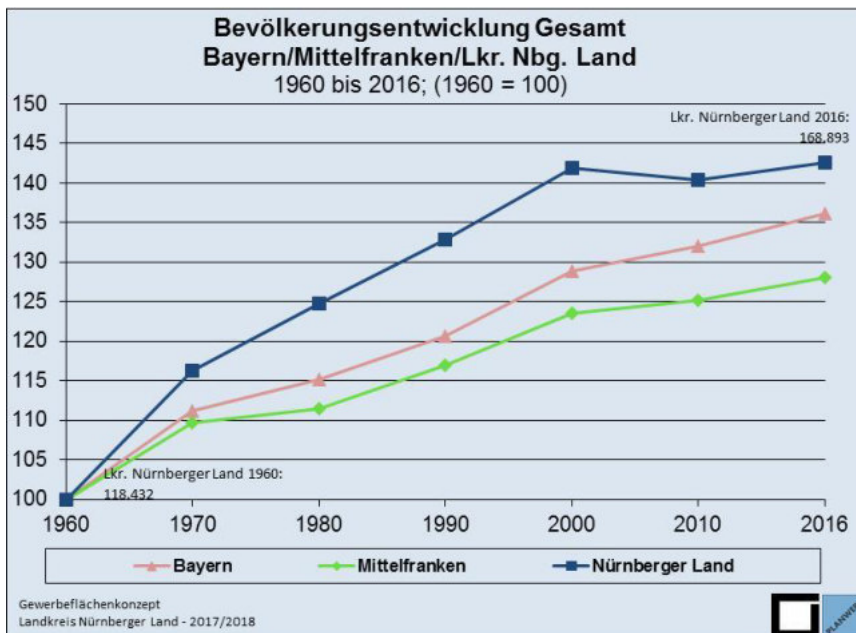


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stat. Landesamt)

Die Bevölkerung im Landkreis Nürnberger Land wuchs seit 1960 bis 2000 um gut 40%. Diese Entwicklung übertrifft die des Regierungsbezirks Mittelfranken und auch die Gesamtbayerns. Ab 2000 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis während insgesamt in Mittelfranken und Bayern weiter eine Zunahme verzeichnet werden konnte.

Die Bevölkerungszunahme war in den Städten und Gemeinden des südwestlichen Landkreises prozentual am höchsten.

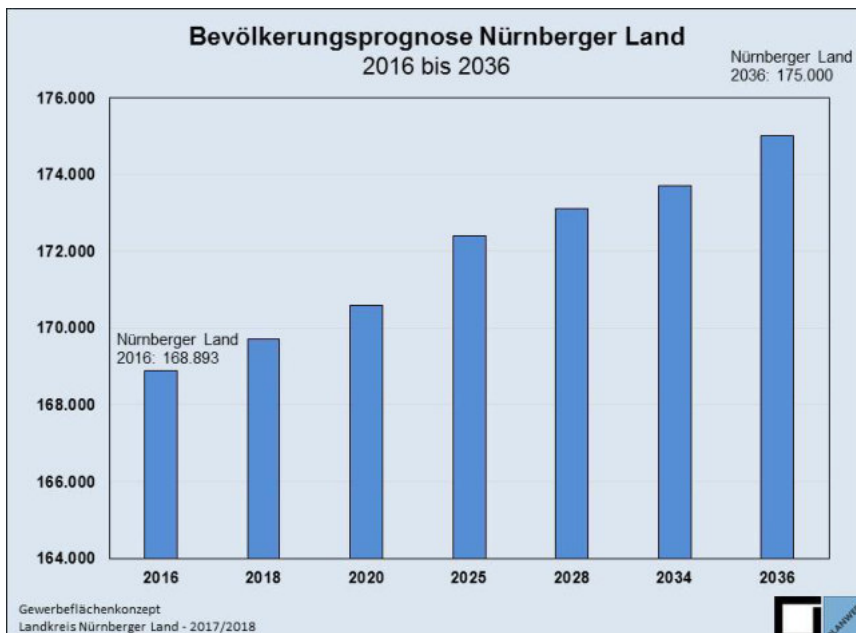


Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Statistisches Landesamt)

Basierend auf der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bayern (Demographie-Spiegel) wird die Einwohnerzahl ausgehend vom Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2016 im Landkreis Nürnberger Land bis 2036 weiter um rd. 3,6% ansteigen (2016: 168.893 Einwohner auf 2036: 175.000 Einwohner).



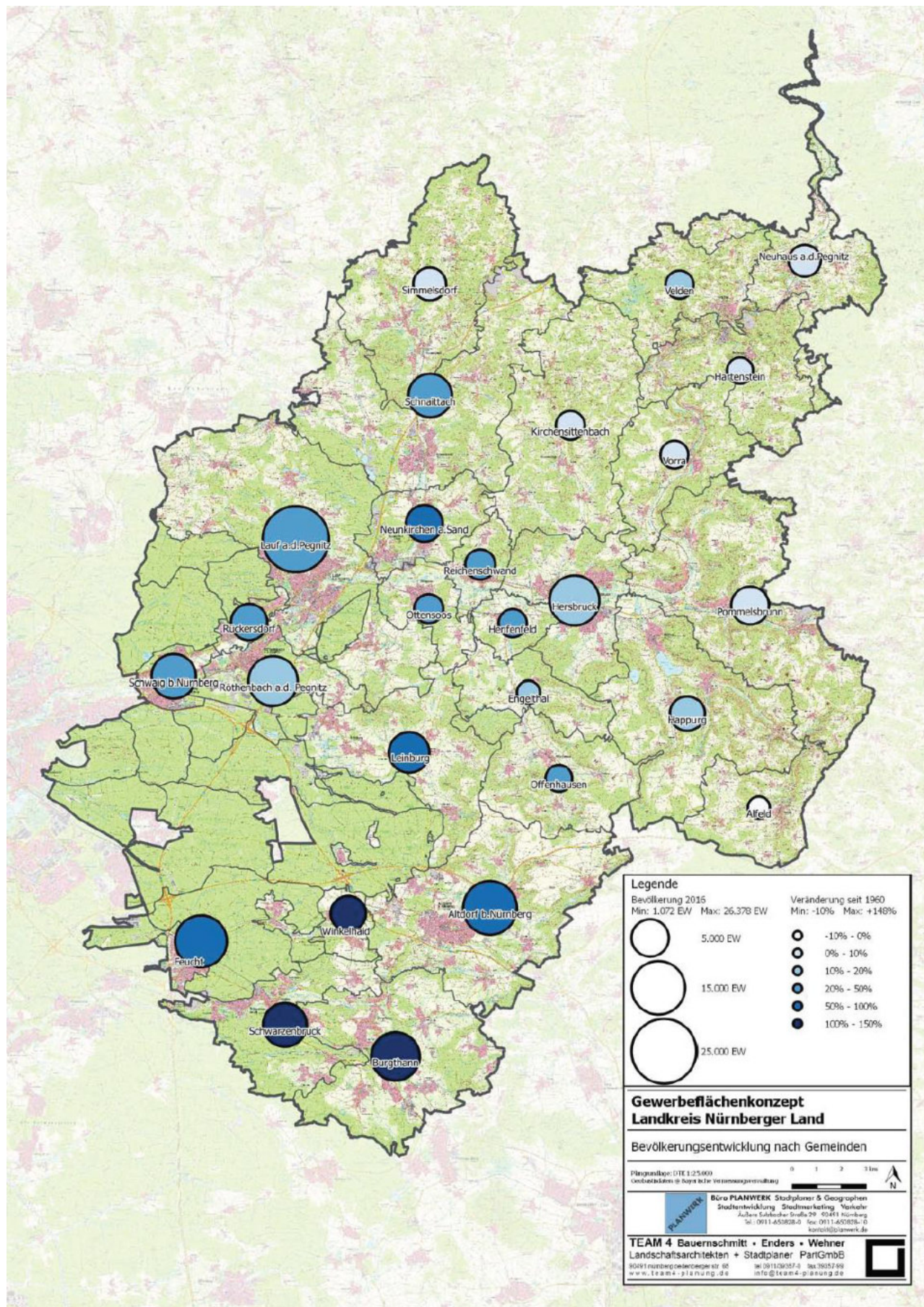
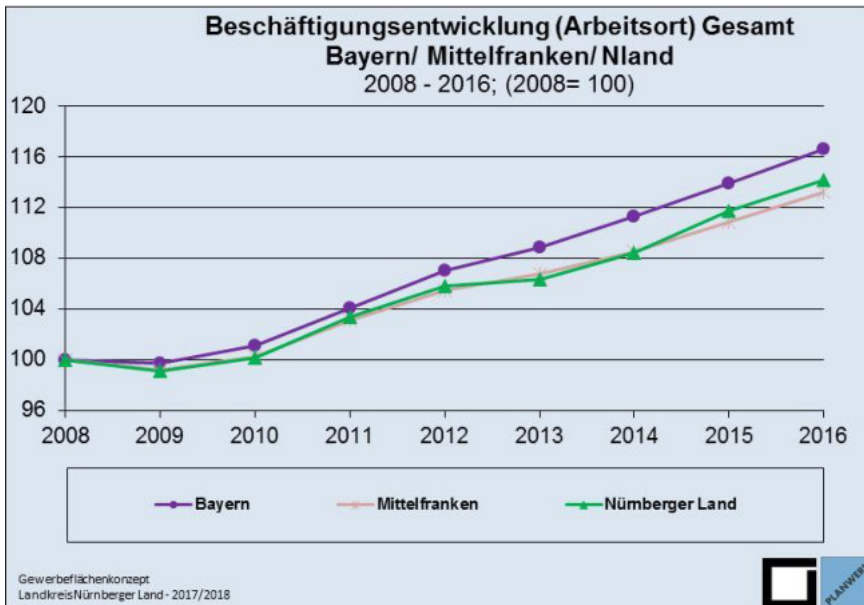


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Städte und Gemeinden Landkreis Nürnberger Land (Datenquelle: Statistisches Landesamt Bayern)



## 2.2 Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Insgesamt sind rd. 52.900 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort im Landkreis Nürnberger Land derzeit gemeldet (Stand: 30.06.2016).



Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2008 bis 2016 um 14 % gestiegen. Die Entwicklung läuft nahezu parallel zu der Mittelfrankens.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in gesamt Bayern ist seit 2008 um 17 %, und somit etwas dynamischer als im Landkreis Nürnberger Land, gestiegen.

Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

Abbildung 5 auf S. 12 stellt eine Prognose der 18 bis 64-Jährigen, also der Personen im erwerbsfähigen Alter dar. Insgesamt wird deutlich, dass in den meisten Städten und Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land diese Altersgruppe bis 2028 abnehmen wird. Während vor allem im Norden, Osten und Süden des Landkreises Rückgänge zwischen -5% und -20% prognostiziert werden, verläuft diese Entwicklung in den westlicheren Städten und Gemeinden die im Verdichtungsraum Nürnberg gelegen sind, abgeschwächer ab.

Um einen Eindruck über die Arbeitsplatzdichte im Nürnberger Land zu erhalten, wurde die Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort (dargestellt an Hand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort) den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (zw. 18 und 64 Jahren) in den Städten und Gemeinden gegenübergestellt (siehe Abbildung 6 auf S. 13). Lauf an der Pegnitz verzeichnet in diesem Zusammenhang mit 0,75 Arbeitsplätzen pro Einwohner im beschäftigungsfähigen Alter den höchsten Wert.



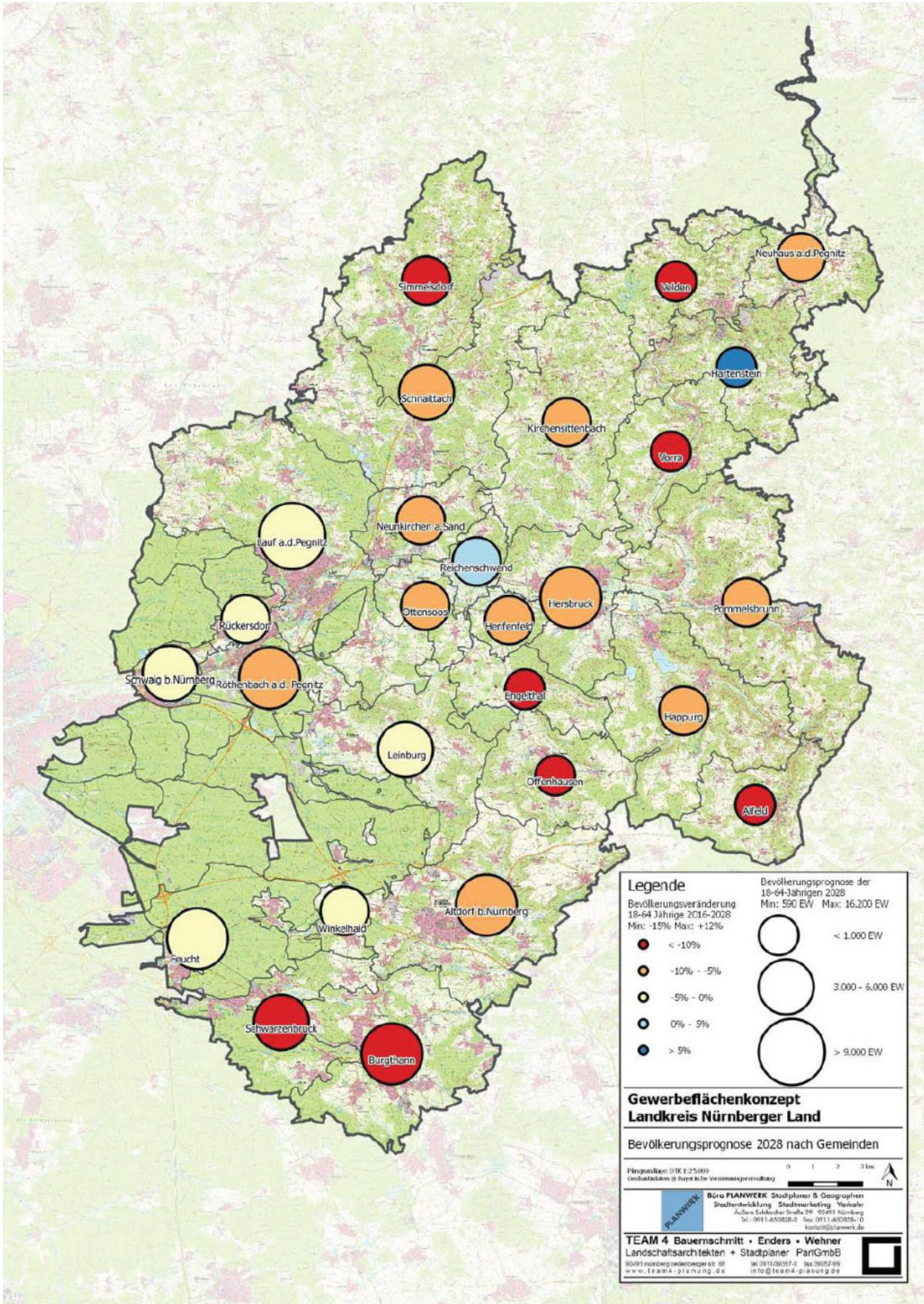


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose der 18-64-Jährigen bis 2028 (Datenquelle: Statistisches Landesamt Bayern)



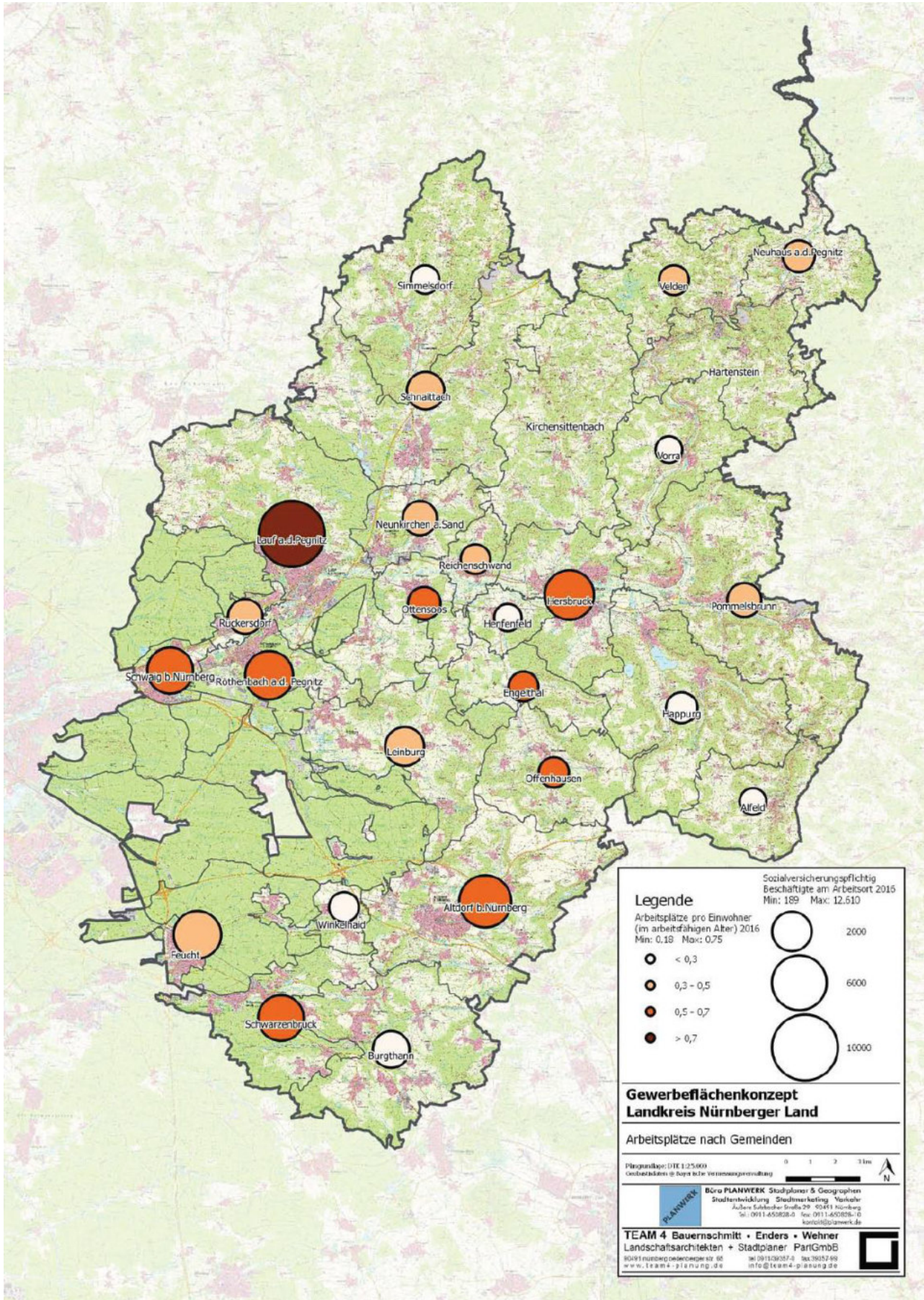


Abbildung 6: Arbeitsplätze pro Einwohner (Datenquelle: Statistisches Landesamt Bayern)



## 2.3 Pendlerverflechtungen

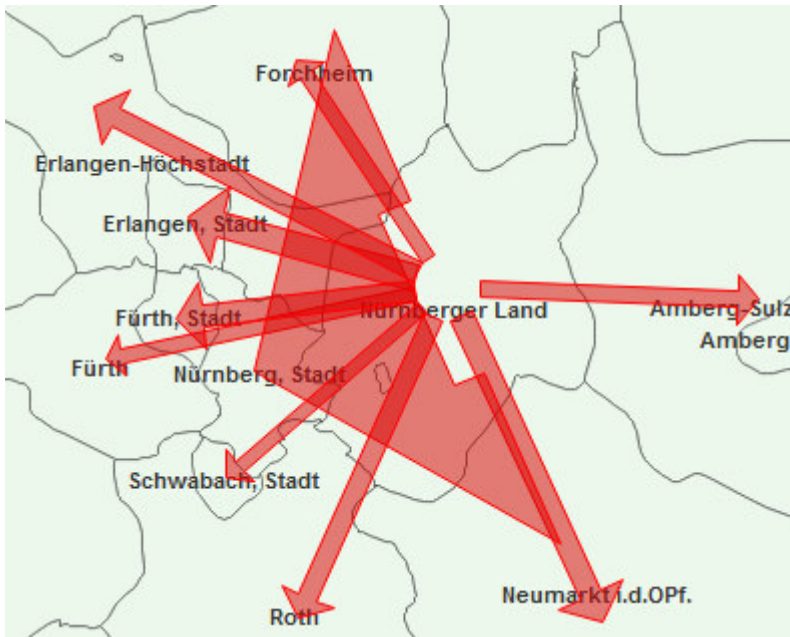


Abbildung 7: Auspendler aus dem Landkreis Nürnberger Land  
 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Daten Juni 2017)

Im Landkreis Nürnberger Land haben nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit rd. 69.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Wohnort (Stand Juni 2017<sup>1</sup>).

Von diesen pendeln über 50% (37.250 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in einen anderen Landkreis zu ihren Arbeitsplätzen aus.

Wiederum rd. zwei Drittel dieser Auspendler über die Landkreisgrenze pendelt in die Stadt Nürnberg.

Im Vergleich zu den Pendlerzahlen aus dem Jahr 2015 hat die Anzahl der Auspendler aus dem Landkreis Nürnberger Land um 5% (entspricht rund 2.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) zugenommen.

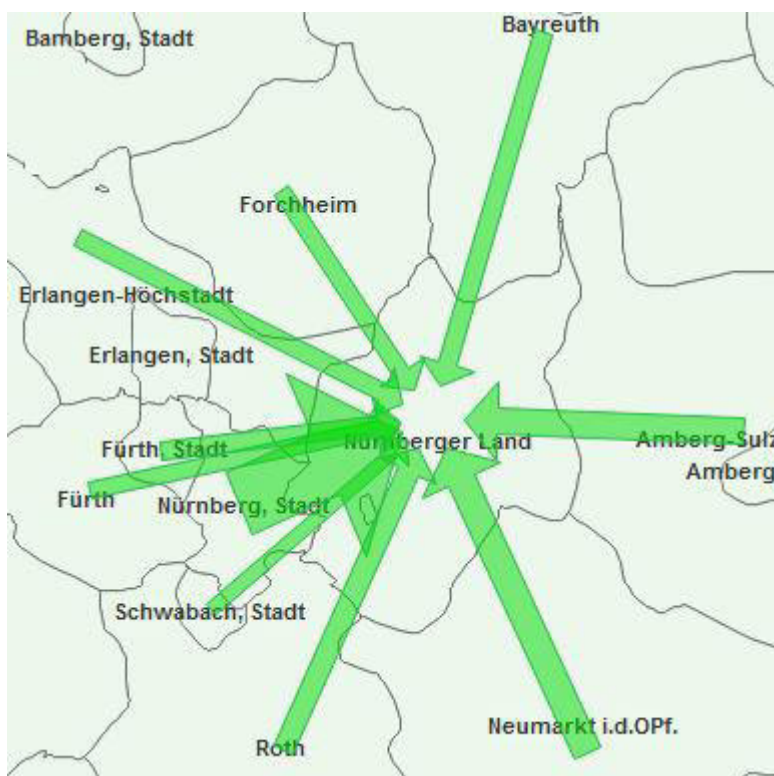


Abbildung 8: Einpendler in den Landkreis Nürnberger Land  
 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Daten Juni 2017)

Rund 21.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort außerhalb des Landkreises pendeln in die Städte und Gemeinden des Nürnberger Landes ein. Mit rund 7.200 Personen hat der stärkste Pendlerstrom seinen Ursprung in der Stadt Nürnberg.

Mit rund 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln im Jahr 2017 im Vergleich zu 2015 rund 6% mehr Personen in den Landkreis ein. Vor allem der Einpendleranteil aus der Stadt Nürnberg hat mit einer Zunahme von rund 7% seit 2015 überdurchschnittlich stark zugenommen.

Insgesamt beläuft sich das Pendlersaldo, also die Differenz zwischen Aus- und Einpendlern, auf rund -15.700. Es pendeln also mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus dem Landkreis aus als einpendeln.

Im Jahresvergleich zwischen 2015 und 2017 ist erkennbar, dass die Anzahl der Einpendler im Verhältnis zur Zunahme der Auspendler stärker gestiegen ist, der

<sup>1</sup> Auf Landkreisebene werden von der Bundesagentur für Arbeit bereits Daten aus dem Jahr 2017 verwendet. Als Einzeldaten (Gemeindeebene) werden vom Statistischen Landesamt als aktuellster Stand Daten von 2016 bereitgestellt. Aus diesem Grund bezieht sich die Analyse grundsätzlich auf 2016, außer bei der Darstellung der Pendlerverflechtungen auf Kreisebene.



Pendlersaldo sich also positiver entwickelt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Nürnberger Land beläuft sich im Jahr 2017 auf rund 54.000, wovon rund 40 % Einpendler sind.

Auf Gemeindeebene verzeichnet der Großteil der Städte und Gemeinden im Landkreis Nürnberger Land einen Auspendlerüberschuss. Nur nach Lauf, Schwaig und Schwarzenbruck pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ein als aus. In den Gemeinden Engelthal und Ottensoos ist der Saldo nahezu ausgeglichen.



**Datenschutz:** Wenn in einer Region weniger als 3 Betriebe ansässig sind oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über den Branchenführer darstellt (**Dominanzfall**), werden, aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung, die Daten der Beschäftigten am Arbeitsort anonymisiert d.h. nicht dargestellt.

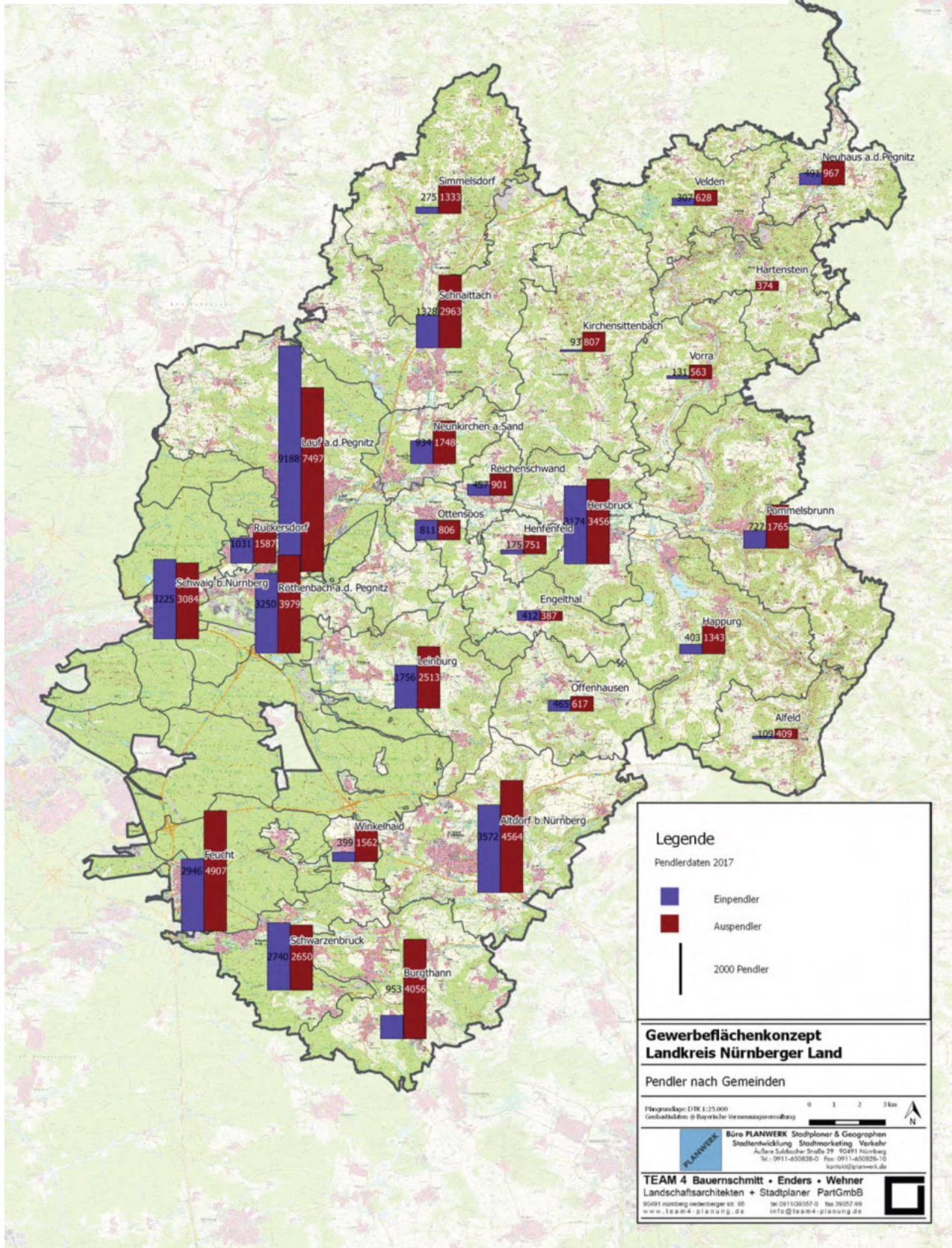


Abbildung 9: Pendlerverflechtungen Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

## 2.4 Unternehmen nach Wirtschaftsbranchen im Landkreis Nürnberger Land

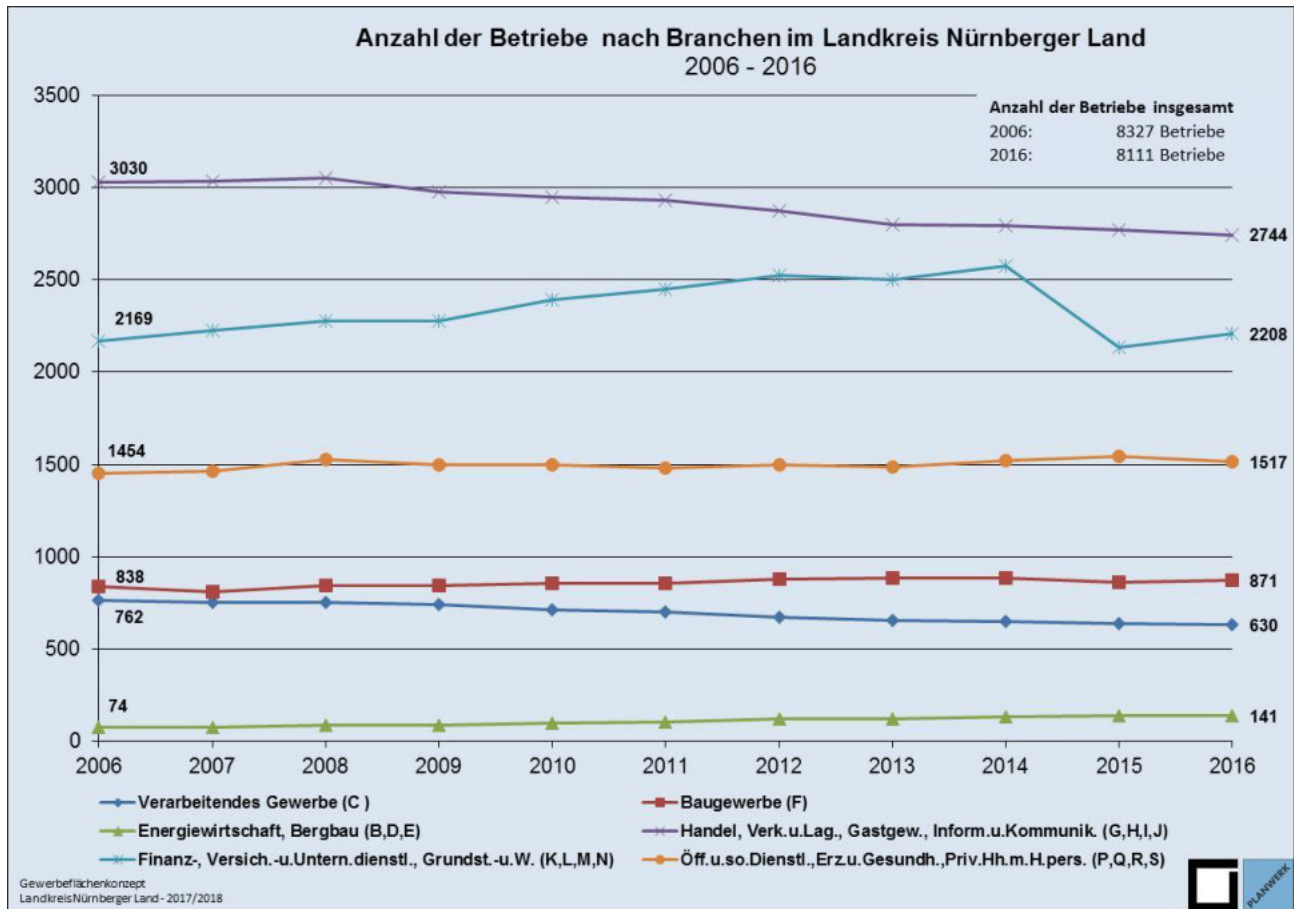


Abbildung 10: Anzahl der Betriebe im Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Statistisches Landesamt 2018)

Die Anzahl der Betriebe im Landkreis Nürnberger Land ist im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 insgesamt rückläufig. Im Bereich „Handel, Verkehr/ Lagerung / Information / Kommunikation“ nahm die Anzahl der Betriebe am stärksten ab. So gab es in dieser Branche 2016 rund 300 Betriebe weniger als noch 2006.

In den Wirtschaftsbereichen „Finanz-/ Versicherungs-/ Unternehmensdienstleistungen“, „öffentliche und sonstige Dienstleistungen / Erziehung/Gesundheit“ und „Baugewerbe“ ist die Anzahl der im Landkreis ansässigen Betriebe jeweils leicht gestiegen.

Den gesamt betrachteten abnehmenden Betriebszahlen steht ein Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber. Die Betriebe beschäftigten also im Durchschnitt mehr Mitarbeiter.

Deutlich wird an dieser Auswertung außerdem, dass vor allem der dem Dienstleistungsbereich untergeordnete Sektor „Handel, Verkehr/ Lagerung / Information / Kommunikation“, trotz Rückgang der Betriebszahlen nach wie vor durch die meisten Betriebe im Landkreis repräsentiert wird.



## 2.5 Wirtschaftszweige im Landkreis Nürnberger Land

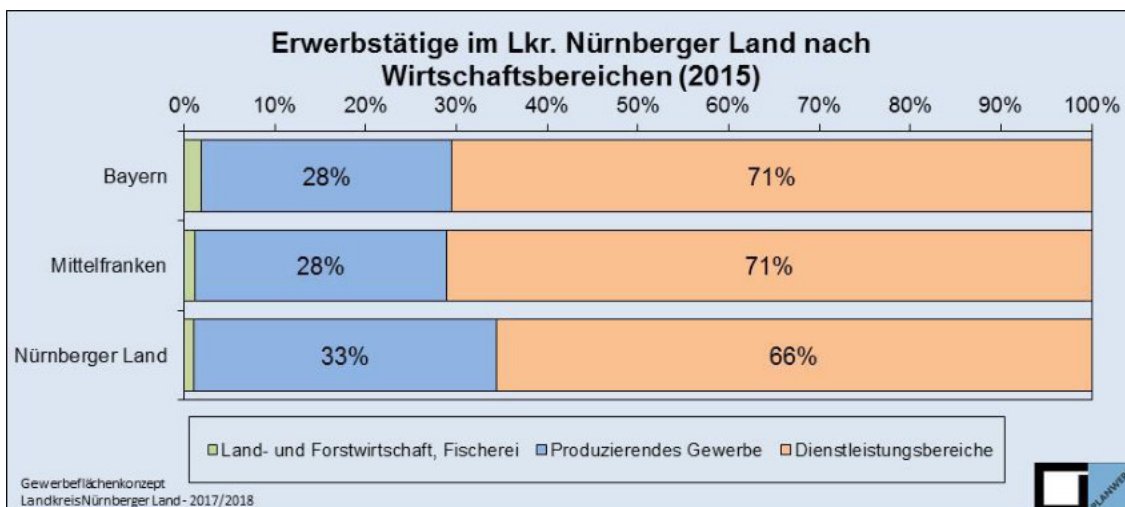


Abbildung 11: Erwerbstätige im Lkr. Nürnberger Land nach Wirtschaftsbereichen

Neben den Unternehmen ist auch der Großteil der Erwerbstätigen im Landkreis (66 %, entspricht 48.900 Personen) im Bereich Dienstleistung tätig. Dieser Anteil liegt leicht unter dem Bayerns und Mittelfrankens (jeweils 71%).

Seit 2000 hat die Anzahl der Erwerbstätigen in diesem Bereich um 20 % zugenommen. Vor allem der Sektor Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleistungen entwickelte sich im Landkreis Nürnberger Land besonders dynamisch (+36 %) (siehe Abbildung 12).

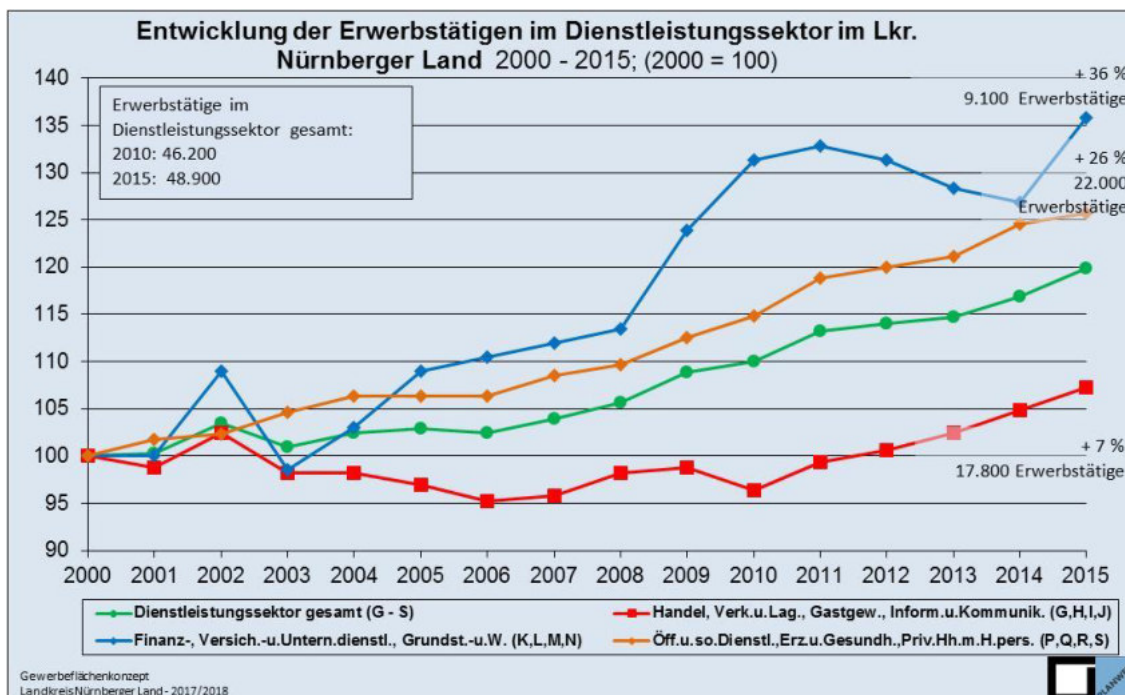


Abbildung 12: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor im Lkr. Nürnberger Land

Mit 33 % (entspricht 24.800 Personen) sind die zweitmeisten Beschäftigten im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe tätig. Dieser Anteil liegt leicht über dem Bayerns und Mittelfrankens (jeweils 28 %). Seit 2000 verzeichnete der Wirtschaftszweig starke Schwankungen, die auch bayernweit und in Mittelfranken zu spüren waren. Zwischen 2000 und 2004 gingen die Beschäftigtenzahlen im Nürnberger Land durchschnittlich um knapp 10 % zurück. Vor allem im Baugewerbe nahm die Beschäftigtenzahl in dieser Phase stark ab (-15 %). Seit 2004 nimmt die Anzahl der im Produzierenden Gewerbe Beschäftigten wieder zu und befindet sich 2015 auf einem Niveau, das sich leicht über dem Wert aus dem Jahr 2000 befindet. Die Beschäftigtenzahlen im Baugewerbe konnten bisher nicht die Werte von 2000 erreichen.

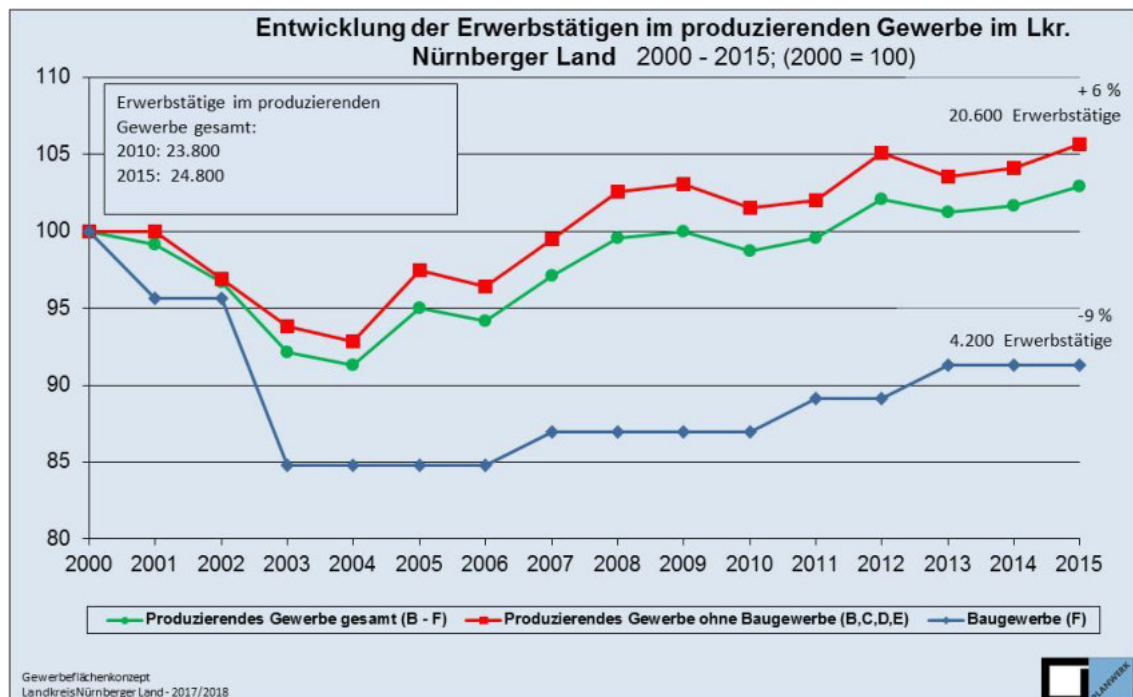


Abbildung 13: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe im Lkr. Nürnberger Land

Eine mit 1 % sehr untergeordnete Rolle spielt im Landkreis Nürnberger Land der Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei (entspricht rund 800 Personen). Seit 2000 hat die Beschäftigtenzahl in diesem Wirtschaftsbereich um rund 40 % abgenommen.

## Wirtschaftscluster

Die Bayerische Staatsregierung fördert im Rahmen der Clusterpolitik verschiedene Kompetenzfelder mit Schwerpunkten auf technologie- und industrieorientierten Innovationen. Bayernweit wurden auf Landkreisebene regionale Innovations- und Produktionssysteme (RIPS) verortet.

Im Landkreis Nürnberger Land sind in den drei Branchen „Elektrotechnik“, „Mechatronik“ und „Maschinen- und Anlagenbau“ ausgeprägte Cluster erkennbar. Das deutet in diesen Bereichen auf ein dichtes Branchennetz aus führenden Unternehmen, Zulieferern und Forschungseinrichtungen hin.

In der Branche „Elektrotechnik“ bzw. im Subcluster „Leistungselektronik“ sowie in der Branche „Maschinen- und Anlagenbau“ sind im Landkreis Nürnberger Land einige Leitunternehmen angesiedelt (gesamte Region Nürnberg: über 200 Unternehmen mit rund 12.500 Beschäftigten im Bereich Leistungselektronik). Eine Verdichtung von Forschungs-, Ausbildung, Produktions-, Service- und Vertriebs-einrichtungen vor Ort machen die Cluster aus.

Tabelle 1: Cluster im Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Bayerische IHK)

Clusterbezeichnung	ausgeprägtes Cluster	Clusteransätze vorhanden	Potential vorhanden
Elektrotechnik	X		
Mechatronik	X		
Maschinen- und Anlagenbau	X		
Informations- und Kommunikationstechnik		X	
Medizintechnik		X	
Automobilindustrie		X	
Chemie		X	
Logistik einschl. Verkehr		X	
Nanotechnologie		X	
Neue Werkstoffe		X	
Design		X	
Gesundheit/Wellness/Tourismus		X	
Luft- und Raumfahrt			X
Umwelttechnologie			X
Ernährung			X
Medien			X
Energietechnik			X
Glas/Keramik/Porzellan			X



### 3 Gewerbeflächenbestand und -bedarf im Landkreis Nürnberger Land

#### 3.1 Unternehmensbefragung durch den Landkreis Nürnberger Land

Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Nürnberger Land führt regelmäßig Befragungen bei den im Landkreis angesiedelten Unternehmen durch. Mittels Fragenbogen werden unter anderem Flächenbedarfe der Betriebe abgefragt.

Bei der Auswertung der Bedarfsflächen handelt es sich um die von den Unternehmen maximal angegebenen Flächen. Grund hierfür ist das Anliegen dieses Konzeptes, das darauf abzielt den maximalen Flächenbedarf der Unternehmen zu ermitteln. Sämtliche Flächenangaben beziehen sich auf Grundstücksflächen.

Leichte Abweichungen bei der Summierung von Flächenbedarfen in den folgenden Erläuterungen sind rundungsbedingt.

##### 3.1.1 Standorte der Betriebe

An der aktuellsten Befragung, die im Oktober/November 2017 stattfand, nahmen insgesamt 888 Unternehmen teil, was einem Rücklauf von rund 14 % entspricht<sup>2</sup>. 26 % dieser Betriebe gaben einen Bedarf an Flächen an (entspricht 228 Unternehmen). Die Herkunft dieser Betriebe ist Abbildung 15 auf Seite 23 zu entnehmen.

Um einen besseren Eindruck über die Lage beziehungsweise Anbindung der Unternehmensstandorte zu erhalten, wurden die Städte und Gemeinden je nach ihrer Entfernung zu Autobahn und Bundesstraße einer Kategorie zugeordnet. Die Zuordnung der Unternehmen zu einer der vier Lagekategorien bezieht sich jeweils auf die Ortsmitte der Gemeinde oder Stadt in der das Unternehmen angesiedelt ist und nicht auf den individuellen Unternehmensstandort.

Tabelle 2: Kriterien Abstufung Lagekategorien

max. 5 km von Autobahn entfernt	sehr gut
zw. 5-10 km zur Autobahn und z.T. gleichzeitig max. 2 km zur Bundesstraße	gut
min. 10 km zur Autobahn aber max. 2 km zur Bundesstraße	weniger gut
weiter als 10 km von Autobahn entfernt	eher schlecht

<sup>2</sup> Wenn im Folgenden die Ergebnisse aus der Befragung beschrieben werden, bezieht/beziehen sich die Anzahl/Anteile der Unternehmen nur auf diejenigen, die an der Befragung teilgenommen haben. Die Ergebnisse können nicht ohne weiteres auf die Gesamtheit aller Unternehmen im Landkreis Nürnberger Land übertragen werden.

Betrachtet man die Unternehmen die im Rahmen der Befragung Flächenbedarfe angegeben haben wird deutlich, dass knapp zwei Drittel (63% entspricht 156 Unternehmen) „sehr gut“ an die Verkehrsinfrastruktur angebunden sind.

Nur ein kleiner Anteil von 3% fällt in die Kategorie „eher schlechte Anbindung an das Straßennetz“ (siehe Abbildung 14 und auf Abbildung 15 auf S.23).

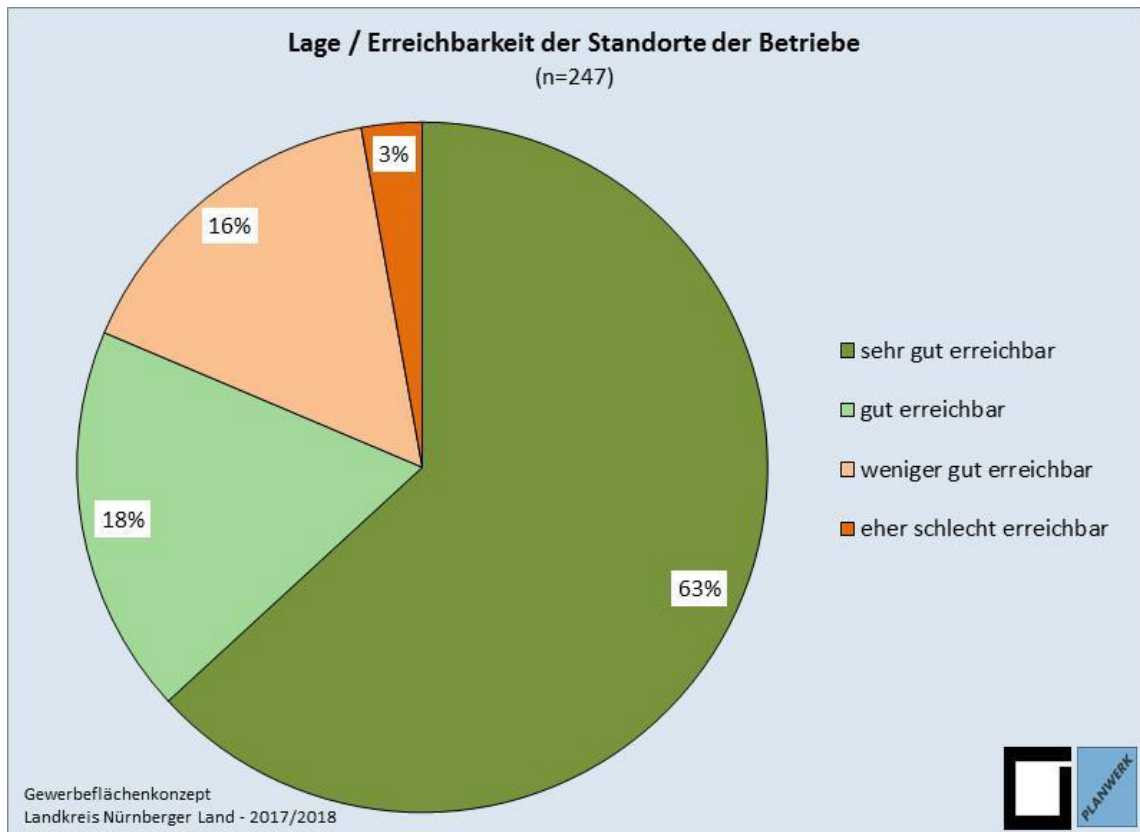


Abbildung 14: Lage / Erreichbarkeit der Standorte der Betriebe (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LRA Nürnberger Land)



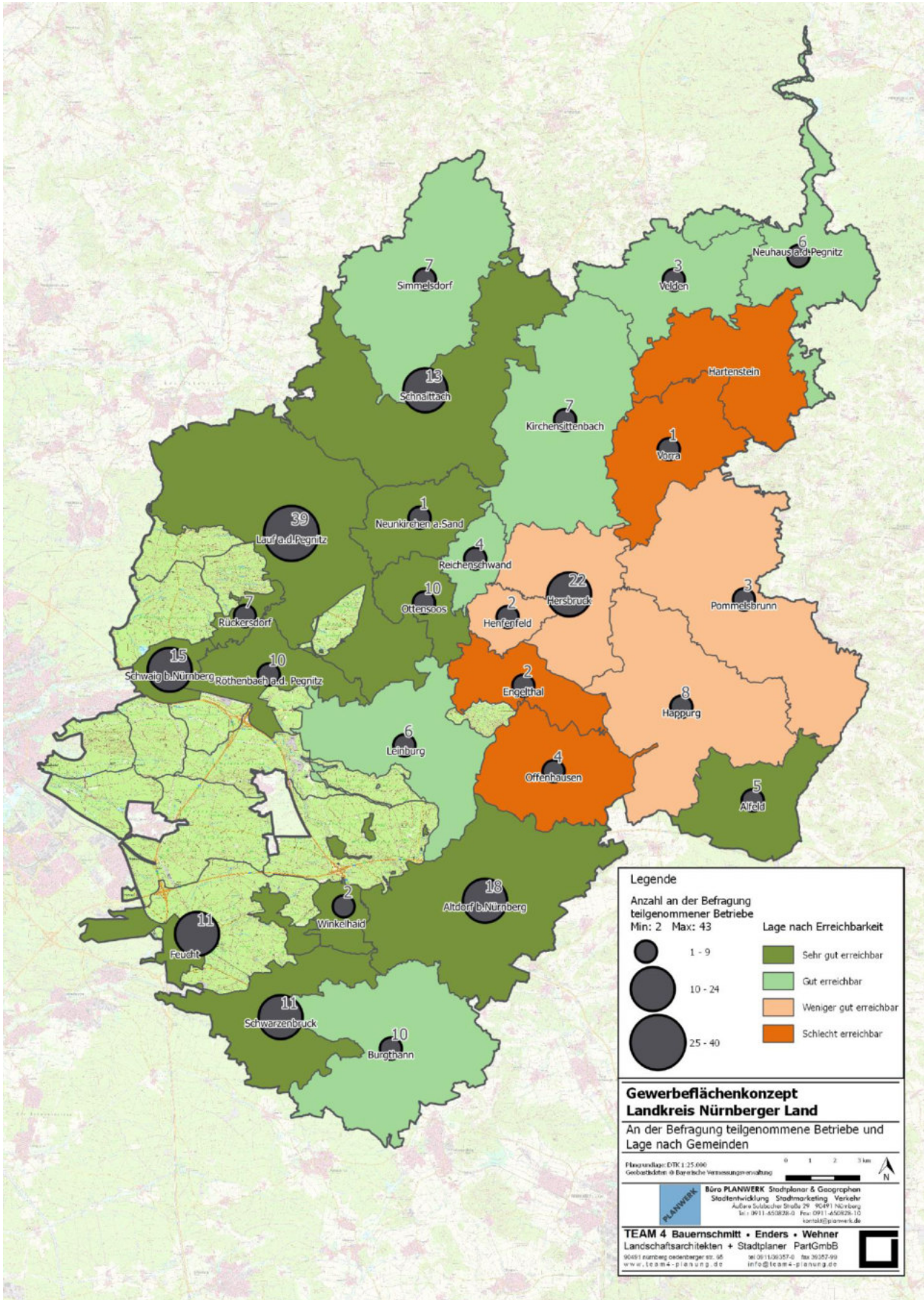


Abbildung 15: Anzahl der an der Befragung teilgenommenen Betriebe nach Erreichbarkeit der Standorte (Quelle: Unternehmensbefragung LRA Nürnberger Land)

### 3.1.2 Flächenbedarf nach Flächenart

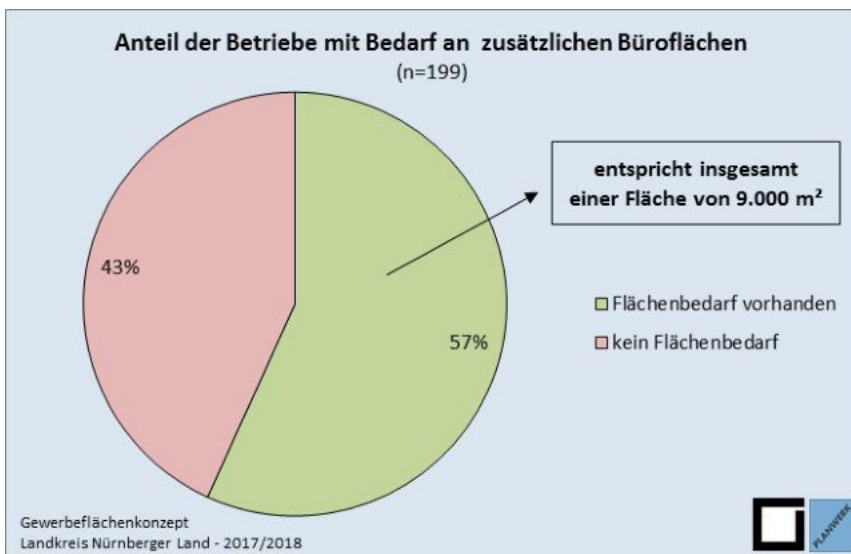
Die Unternehmen konnten im Rahmen der Unternehmensbefragung ihren Flächenbedarf vier unterschiedlichen Kategorien zuordnen: Büro-, Lager-, Produktions- und Verkaufsflächenbedarf. Tabelle 3 gibt einen Überblick darüber wie viele Unternehmen Bedarfe in den jeweiligen Kategorien besitzen.

Tabelle 3: Flächenbedarfe der Unternehmen

Art des Flächenbedarfs	Anzahl der Betriebe die Angaben zum Flächenbedarf gemacht haben	Anzahl der Betriebe mit Flächenbedarf
Büroflächen	199	113
Lagerflächen	201	142
Produktionsflächen	171	76
Verkaufsflächen	144	42

Im weiteren Verlauf wird genauer auf den flächenmäßigen Bedarf je Flächenart sowie der räumlichen und zeitlichen Fälligkeit eingegangen.

## Büroflächenbedarf



57% der Unternehmen (entspricht 113 Unternehmen) geben einen Bedarf an Büroflächen an.

Die Angaben der Unternehmen im Rahmen der Befragung beziehen sich in der Regel auf Gebäudedeckflächen. Um auf Grundlage dieser Angaben auf den Gewerbeflächenbedarf schließen zu können, müssen die Flächenangaben mit einem angepassten Faktor verrechnet werden.

Abbildung 16: Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Büroflächen (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LRA Nürnberger Land)

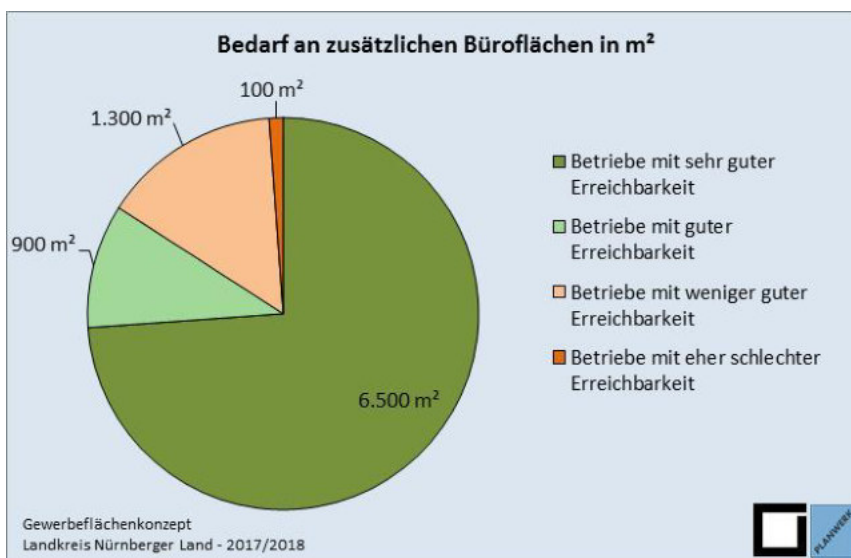
Im Bereich Büroflächenbedarf sind folgende Eigenschaften zu beachten:

- Bei Bürogebäuden in Gewerbegebieten ist eine Bauweise mit zwei bis drei Geschossen anzunehmen.
- Es werden Flächen für Parkplätze benötigt.
- Flächen für Umrandung von Bürogebäuden müssen berücksichtigt werden.

→ Die Angaben der Unternehmen zum Büroflächenbedarf werden mit einem Faktor von **0,75** verrechnet. Das entspricht einer Verringerung der von den Unternehmen angegebenen Fläche um 25% auf Grund der beschriebenen Gründe.

**Somit ergibt sich anhand der Unternehmensbefragung ein zusätzlicher Bedarf an Büroflächen von rund 0,9 ha.**

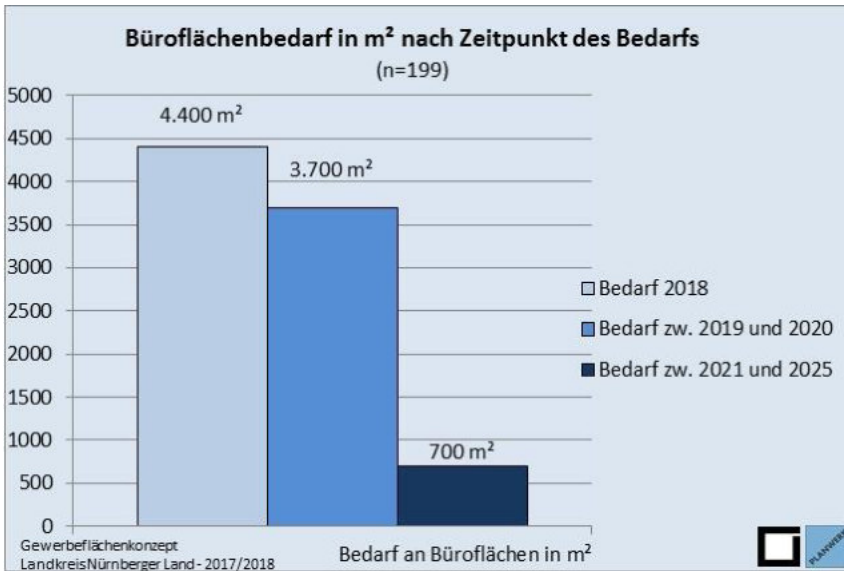
Das wichtigste Ausstattungsmerkmal in Bezug auf Büroflächenbedarf ist laut Angaben der Unternehmen schnelles Internet.



Mit 6.500 m<sup>2</sup> besteht der flächenmäßig größte Anteil an Büroflächenbedarf an verkehrstechnisch sehr gut erreichbaren Standorten entlang den Autobahnen. Die Betriebe aus Lauf und Schwaig geben im Gemeindevergleich den größten Bedarf an Büroflächen an (jeweils rund 1.500 m<sup>2</sup>). Ein Überblick über die Bedarfe auf Städte- und Gemeindeebene ist der Abbildung 35 auf S. 39 zu entnehmen. Betriebe die eher schlechter zu erreichen sind haben mit 100m<sup>2</sup> den mit Abstand geringsten Bedarf an zusätzlichen Büroflächen.

Abbildung 17: Bedarf an zusätzlichen Büroflächen nach Lage der Unternehmen (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LRA Nürnberger Land)





Gut die Hälfte des Büroflächenbedarfes möchten die Unternehmen idealerweise noch im Jahr 2018 decken. Längerfristiger Bedarf im Zeitraum zwischen 2021 und 2025 besteht mit 700 m² verhältnismäßig weniger.

Abbildung 18: Büroflächenbedarf in m² nach Zeitpunkt des Bedarfs

## Lagerflächenbedarf

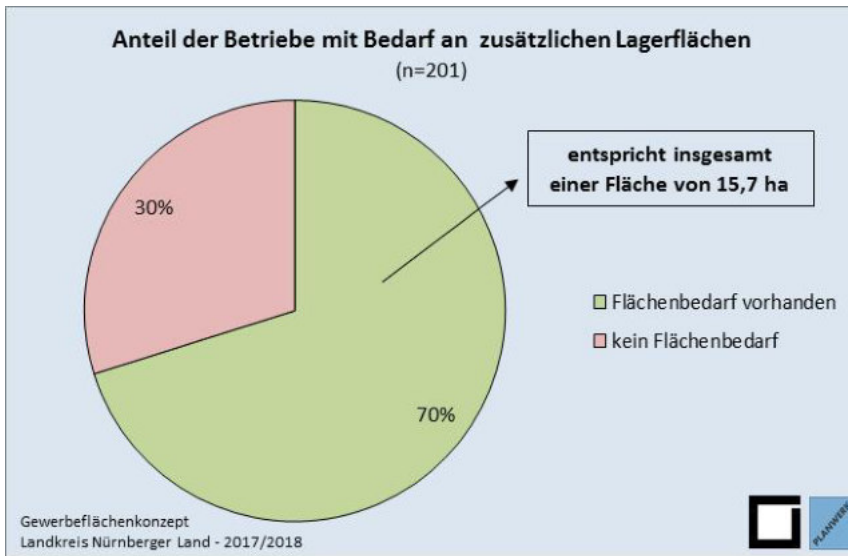


Abbildung 19: Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen

70% der Unternehmen geben einen Bedarf an Lagerflächen an.

Die Angaben der Unternehmen im Rahmen der Befragung beziehen sich in der Regel auf Gebäudeflächen. Um auf Grundlage dieser Angaben auf den Gewerbeflächenbedarf schließen zu können, müssen die Flächenangaben mit einem angepassten Faktor verrechnet werden.

Im Bereich Lagerflächenbedarf sind folgende Eigenschaften zu beachten:

- Es werden Flächen für Parkplätze benötigt.
  - Es werden Flächen für Anfahrts- und Beladebereiche benötigt.
  - Flächen für Umrandung von Lagerhallen müssen berücksichtigt werden.
- ➔ Die Angaben der Unternehmen zum Lagerflächenbedarf werden mit einem Faktor von 2 verrechnet. Das entspricht einer Verdopplung der von den Unternehmen angegebenen Flächen auf Grund der beschriebenen Gründe.

**Somit ergibt sich anhand der Unternehmensbefragung ein zusätzlicher Bedarf an Lagerflächen von rund 15,7 ha.**

Als wichtigste Ausstattungsmerkmale der Lagerbedarfsflächen geben die Unternehmen die Faktoren „gute Erreichbarkeit“ und „beheizbar“, „Stromanschluss vorhanden“ an.

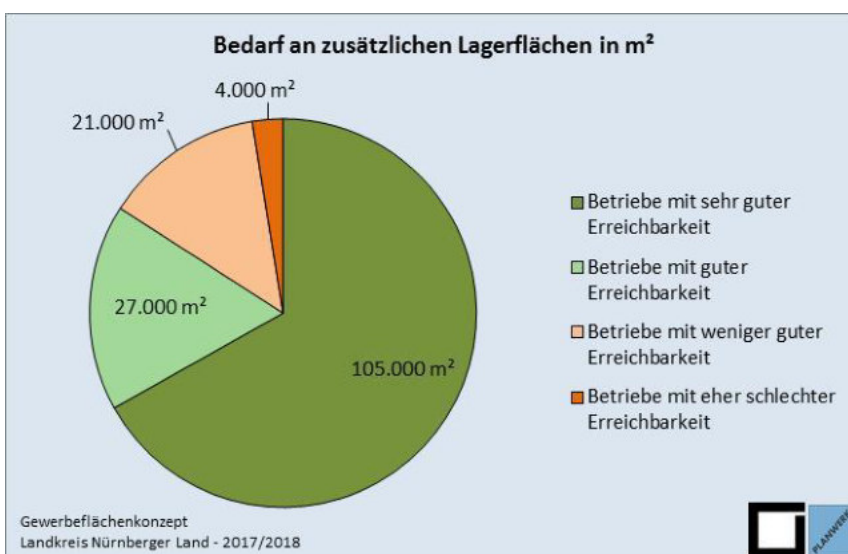
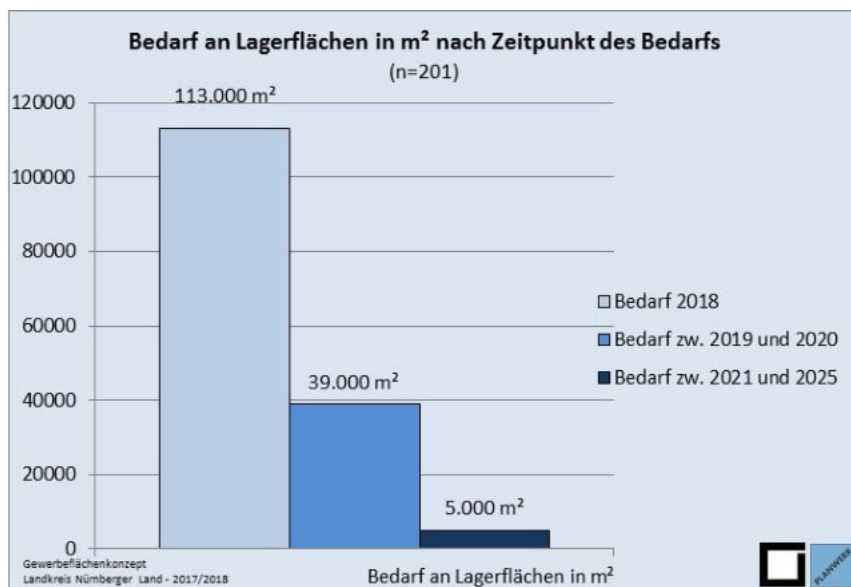


Abbildung 20: Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen in m² nach Lage der Unternehmen

Mit 10,5 ha besteht der flächenmäßig größte Anteil an Lagerflächenbedarf an verkehrstechnisch sehr gut erreichbaren Standorten entlang den Autobahnen. Die Betriebe aus Lauf (rund 3 ha), Altdorf (rund 2 ha) und Schwaig (rund 1,5 ha) geben im Gemeindevergleich den größten Bedarf an Lagerflächen an. Ein Überblick über die Bedarfe auf Städte- und Gemeindeebene ist der der Abbildung 35 auf S. 39 zu entnehmen.

Betriebe die eher schlechter zu erreichen sind haben mit 4.000m² den mit Abstand geringsten Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen.

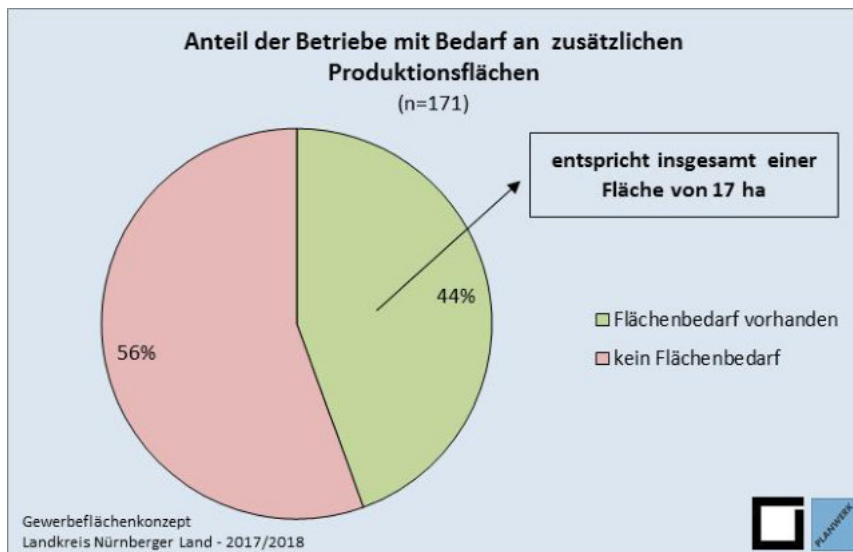


Den Großteil (rund 11,3 ha) des Lagerflächenbedarfes möchten die Unternehmen idealerweise noch im Jahr 2018 decken. Bedarfe im Zeitraum zwischen 2019 und 2025 besteht verhältnismäßig deutlich weniger.

Abbildung 21: Lagerflächenbedarf in m<sup>2</sup> nach Zeitpunkt des Bedarfs



## Produktionsflächenbedarf



44% der Unternehmen geben einen Bedarf an Produktionsflächen an.

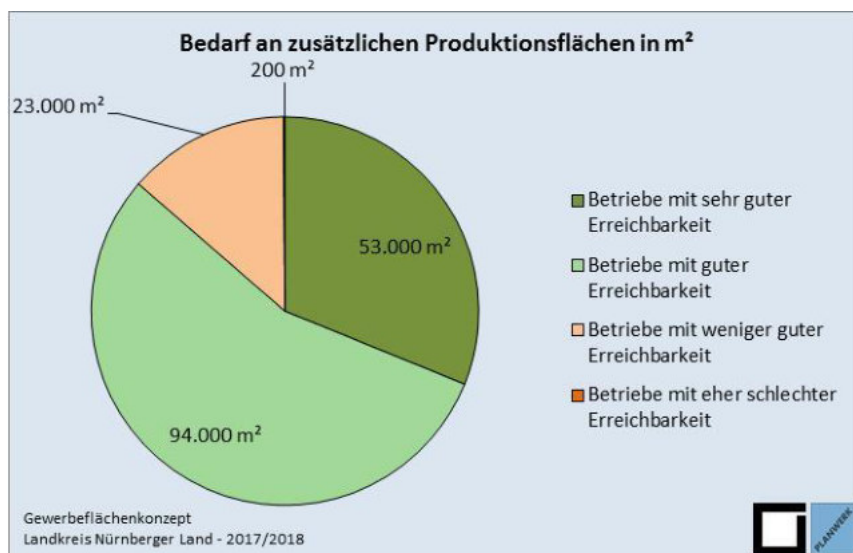
Die Angaben der Unternehmen im Rahmen der Befragung beziehen sich in der Regel auf Gebäudedeckflächen. Um auf Grundlage dieser Angaben auf den Gewerbeflächenbedarf schließen zu können, müssen die Flächenangaben mit einem angepassten Faktor verrechnet werden.

Im Bereich Produktionsflächenbedarf sind folgende Eigenschaften zu beachten:

Abbildung 22: Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Produktionsflächen

- Es werden Flächen für Parkplätze benötigt.
- Es werden Flächen für Anfahrts- und Beladebereiche benötigt.
- Flächen für Umrandung von Produktionsgebäuden müssen berücksichtigt werden.
- ➔ Die Angaben der Unternehmen zum Produktionsflächenbedarf werden mit einem Faktor von 2 verrechnet. Das entspricht einer Verdopplung der von den Unternehmen angegebenen Flächen auf Grund der beschriebenen Gründe.

**Somit ergibt sich anhand der Unternehmensbefragung ein zusätzlicher Bedarf an Produktionsflächen von rund 17 ha.**



Mit gut 9 ha besteht der flächenmäßig größte Anteil an Produktionsflächenbedarf an verkehrstechnisch gut erreichbaren Standorten die sich durch eine Entfernung zw. 5-10 km zur Autobahn und z.T. gleichzeitig max. 2 km zur Bundesstraße auszeichnen. Betriebe mit einer Lage in einer sehr gut erreichbaren Gemeinde geben gut 5 ha Bedarf an Produktionsflächen an.

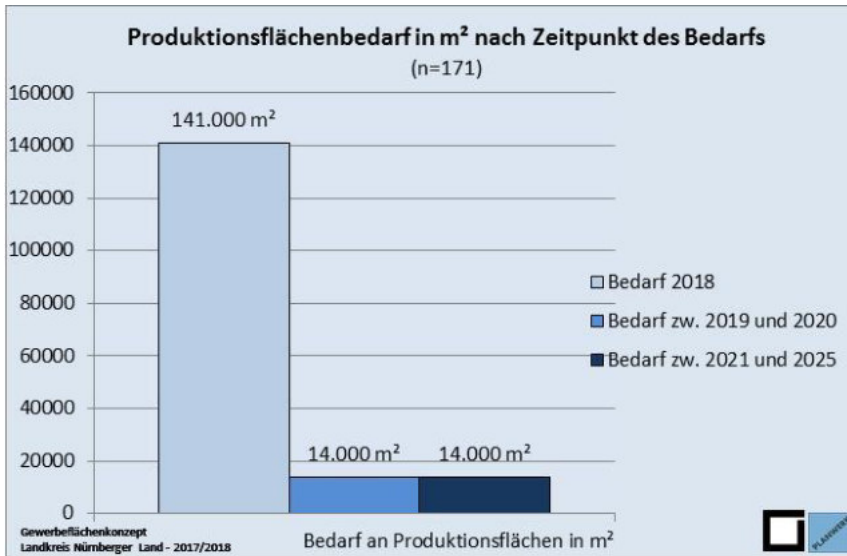
Die Betriebe aus Simmelsdorf (rund 4,5 ha) und Velden (rund 4 ha) geben im Gemeindevergleich den größten Bedarf an Produktionsflächen an.

Betriebe mit weniger guter Erreichbarkeit sowie die eher schlechter zu erreichenden Unternehmen haben mit zusammen

Abbildung 23: Bedarf an zusätzlichen Produktionsflächen in m² nach Lage der Unternehmen

gut 2 ha einen vergleichsweise geringen Bedarf an zusätzlichen Produktionsflächen.

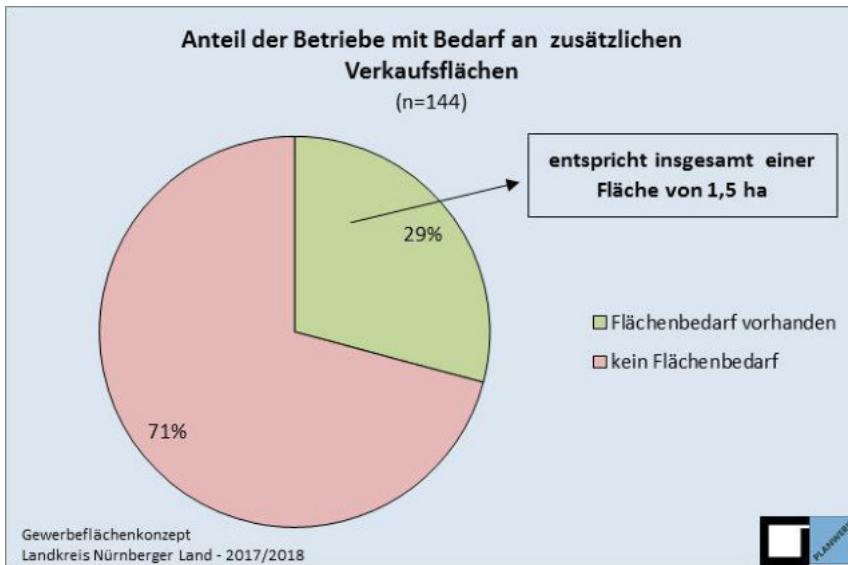
Ein Überblick über die Bedarfe an Produktionsflächen auf Städte- und Gemeindeebene ist der der Abbildung 35 auf S. 39 zu entnehmen.



Den Großteil (gut 14 ha) des Bedarfs an Produktionsflächen möchten die Unternehmen idealerweise bereits im Jahr 2018 decken.

Abbildung 24: Produktionsflächenbedarf in m² nach Zeitpunkt des Bedarfs

## Verkaufsflächenbedarf



28% der Unternehmen geben einen Bedarf an Verkaufsflächen an.

Die Angaben der Unternehmen im Rahmen der Befragung beziehen sich in der Regel auf Gebäudeflächen. Um auf Grundlage dieser Angaben auf den Gewerbeflächenbedarf schließen zu können, müssen die Flächenangaben mit einem angepassten Faktor verrechnet werden.

Im Bereich Verkaufsflächenbedarf sind folgende Eigenschaften zu beachten:

Abbildung 25: Anteil der Betriebe mit Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen

- Es werden Flächen für Parkplätze benötigt.
- Es werden zusätzlich Lager- und Personalräume benötigt.
- Verkaufsflächen in Gewerbegebieten sind in der Regel in Gewerbegebäude integriert.
- ➔ Die Angaben der Unternehmen zum Verkaufsflächenbedarf werden mit einem Faktor von **1,25** verrechnet. Das entspricht einer Erhöhung der von den Unternehmen angegebenen Flächen um 25% auf Grund der beschriebenen Gründe.

Somit ergibt sich anhand der Unternehmensbefragung ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen von rund 1,5 ha.



Mit rund 1,4 ha besteht der flächenmäßig größte Anteil an Verkaufsflächenbedarf an verkehrstechnisch sehr gut erreichbaren Standorten entlang den Autobahnen. Die Betriebe aus Röthenbach (gut 6.000 m²) und Lauf (gut 5.000 m²) geben im Gemeindevergleich den größten Bedarf an Verkaufsflächen an.

Betriebe mit guter und weniger guter Erreichbarkeit haben mit zusammen rund 700 m² einen vergleichsweise geringen Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen. In der Befragung gab kein Unternehmen mit eher schlechter Erreichbarkeit Bedarf an Verkaufsflächen an.

Ein Überblick über die Bedarfe an Verkaufsflächen auf Städte- und Gemeindeebene ist der Abbildung 35 auf S. 39 zu entnehmen.

Abbildung 26: Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen in m² nach Lage der Unternehmen





Den Großteil (gut 1 ha) des Verkaufsflächenbedarfes möchten die Unternehmen idealerweise bereits 2018 decken. Zwischen 2019 und 2025 besteht aktuell wenig absehbarer Flächenbedarf.

Abbildung 27: Verkaufsflächenbedarf in m² nach Zeitpunkt des Bedarfs

### 3.1.3 Flächenbedarf nach Größenkategorien

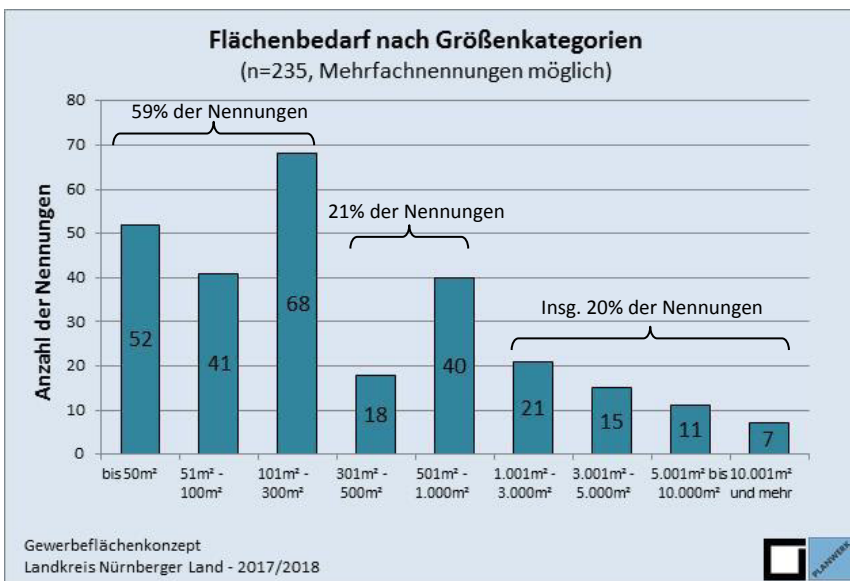


Abbildung 28 verdeutlicht, dass sich gut die Hälfte der Nennungen der Unternehmen auf Flächen mit einer Größe bis 300 m<sup>2</sup> beziehen. Für gut 20 % des Bedarfes werden Flächen zwischen 301m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> nachgefragt. Großflächiger Bedarf (ab 1.001m<sup>2</sup>) besteht verhältnismäßig weniger.

Abbildung 28: Flächenbedarf nach Größenkategorien

Betrachtet man die durchschnittlichen Flächenbedarfe wird deutlich, dass im Bereich Produktionsflächen, in dem insgesamt mit 17 ha der flächenmäßig größte Flächenbedarf besteht, im Mittel (arithmetisches Mittel) die größten zusammenhängenden Flächen als Bedarf angegeben werden (im Mittel 3.500 m<sup>2</sup> pro Nennung). Um Verzerrungen durch überdurchschnittlich niedrige beziehungsweise hohe Bedarfsflächenennungen auszugleichen, wurde neben dem arithmetischen Mittel außerdem der Median/Zentralwert berechnet, der von den genannten Bedarfsflächen den Mittleren abbildet. Dieser weicht beim Bedarf an Produktionsflächen mit 1.000 m<sup>2</sup> stark vom arithmetischen Mittel ab.

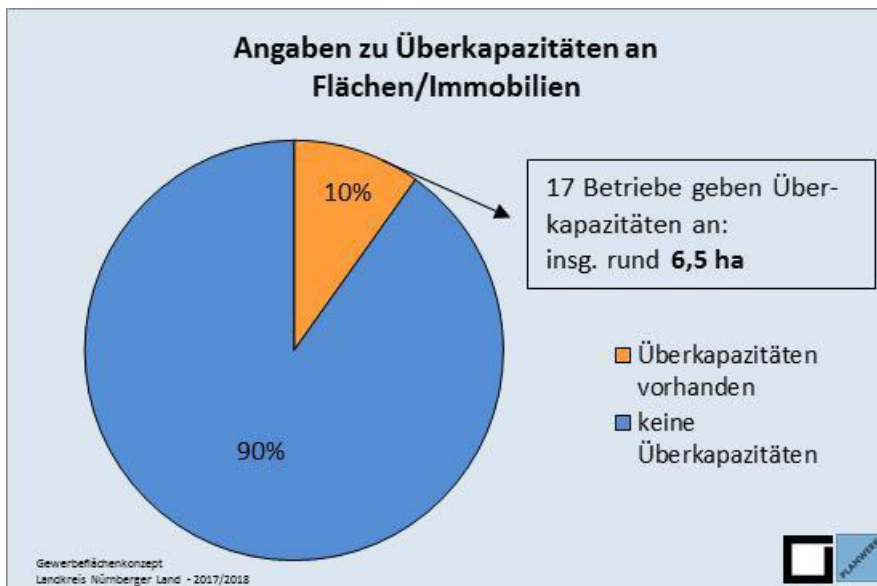
Mit durchschnittlich 1.500 m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel) beziehungsweise 600 m<sup>2</sup> (Median/Zentralwert) werden im Bereich Lagerflächen durchschnittlich die zweitgrößten Flächen benötigt.

Die durchschnittlichen Flächenbedarfe (arithmetisches Mittel) im Bereich Verkaufs- und Büroflächen liegen zwischen 540 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> (bzw. der Median zwischen 125 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>).

Tabelle 4: Durchschnittliche Größe der Bedarfsflächen nach Flächenart (Quelle: Unternehmensbefragung 2018, LRA Nürnberger Land)

Flächenart	Anzahl der Betriebe mit Flächenbedarf	Flächenbedarf in ha	Durchschnittl. Flächenbedarf in m <sup>2</sup> (arithmetisches Mittel)	Zentralwert in m <sup>2</sup> (Median)
Produktionsflächen	49	17 ha	3.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Lagerflächen	106	15,7 ha	1.500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächen	27	1,5 ha	540 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Büroflächen	86	0,9 ha	100 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

### 3.1.4 Überkapazitäten und Flächenbedarfe



Ein kleiner Teil des Flächenbedarfs könnte möglicherweise durch bestehende Flächenreserven einzelner Betriebe gedeckt werden. 10% der befragten Unternehmen (entspricht 17 Betrieben) geben an aktuell Flächenüberkapazitäten zu besitzen.

Alle 17 Betriebe quantifizieren die Überkapazitäten. Demnach stehen rund **6,5 ha** zum Verkauf / zur Vermietung zur Verfügung.

Abbildung 29: Angaben zu Überkapazitäten an Flächen/Immobilien

Tabelle 5: Überkapazitäten der Unternehmen

Flächenart	Anzahl der Nennungen	Überkapazitäten in m <sup>2</sup>
Büroflächen	6	10.800 m <sup>2</sup>
Lagerflächen	3	1.000 m <sup>2</sup>
Produktionsfläche	1	2.500 m <sup>2</sup>
Wohnhaus	1	560 m <sup>2</sup>
Freifläche	1	1.000 m <sup>2</sup>
Sonstiges	1	3.000 m <sup>2</sup>
k.A.	4	46.150 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>17</b>	<b>65.100 m<sup>2</sup></b>

Mit rund 4,6 ha kann der größte Anteil der Flächenüberkapazitäten auf Grund fehlender Angaben der Unternehmen keiner Flächenart zugeordnet werden.

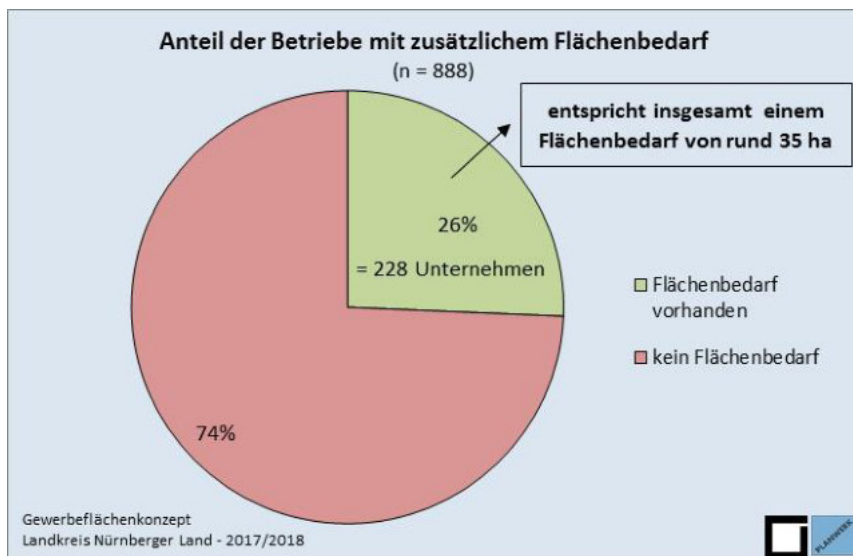
Den Überkapazitäten von gut 1 ha im Bereich Büroflächen steht ein Bedarf an Büroflächen von rund 0,9 ha gegenüber. Rein rechnerisch könnte somit der Bedarf durch die vorhandenen Überkapazitäten gedeckt werden. Ob diese Überkapazitäten den Ansprüchen die an die Bedarfsflächen gestellt werden (z.B. individuelle Flächengrößen/ -zuschnitte, Ausstattung, Lage...) entsprechen, kann auf Grund fehlender Informationen nicht gesagt werden. Eine Verrechnung der Überkapazitäten mit dem Flächenbedarf ist also nicht möglich.

Die Überkapazitäten betreffend die restlichen Flächenarten bewegen sich flächenmäßig zwischen 560 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> (s. Tabelle 5). Auf Grund des eher geringen Umfangs können diese nur geringfügig zur Deckung der Flächenbedarfe beitragen.

Außerdem ist auch hier nicht bekannt, ob die Ansprüche der Betriebe an zusätzlichen Gewerbeflächen mit den Eigenschaften der als Überkapazität genannten Flächen übereinstimmen.



### 3.1.5 Zusammenfassung der Erkenntnisse aus der Unternehmensbefragung



Insgesamt geben 26% bzw. 228 der Unternehmen die an der Befragung teilgenommen haben an, zusätzliche Flächen zu benötigen.

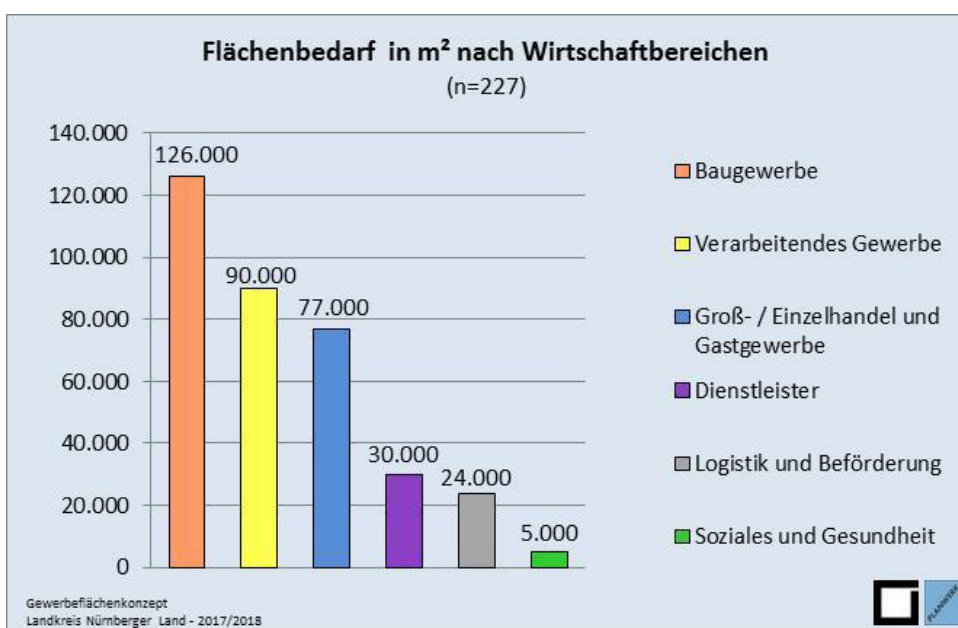
Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von insgesamt rund 35 ha.

Dieser Flächenbedarf teilt sich auf vier unterschiedliche Flächenkategorien auf. Der flächenmäßig größte Bedarf besteht bei den beteiligten Unternehmen im Bereich Produktionsflächen (siehe Tabelle 6).

Abbildung 30: Anteil der Betriebe mit zusätzlichem Flächenbedarf

Tabelle 6: Übersicht Flächenbedarf

Art des Flächenbedarfs	Anzahl der Betriebe mit Flächenbedarf	Anzahl der Betriebe mit quantifizierbarem Flächenbedarf	Flächenbedarf insg. in ha
Produktionsflächen	76	49	17 ha
Lagerflächen	142	106	15,7 ha
Verkaufsflächen	42	27	1,5 ha
Büroflächen	113	86	0,9 ha
			<b>35,1 ha</b>



Bei einer Auswertung des Flächenbedarfs nach Wirtschaftsbranchen zeigt sich, dass mit rund 13 ha (entspricht 33% des ermittelten Flächenbedarfs) die Unternehmen aus dem Baugewerbe den größten Flächenbedarf besitzen, gefolgt von den Wirtschaftssektoren Verarbeitendes Gewerbe (9 ha bzw. 26 % des Flächenbedarfs) und Groß-/Einzelhandel und Gastgewerbe (8 ha bzw. 22% des Flächenbedarfs).

Abbildung 31: Flächenbedarf nach Wirtschaftsbereichen (Quelle: Unternehmensbefragung LKR. Nürnberger Land 2017)

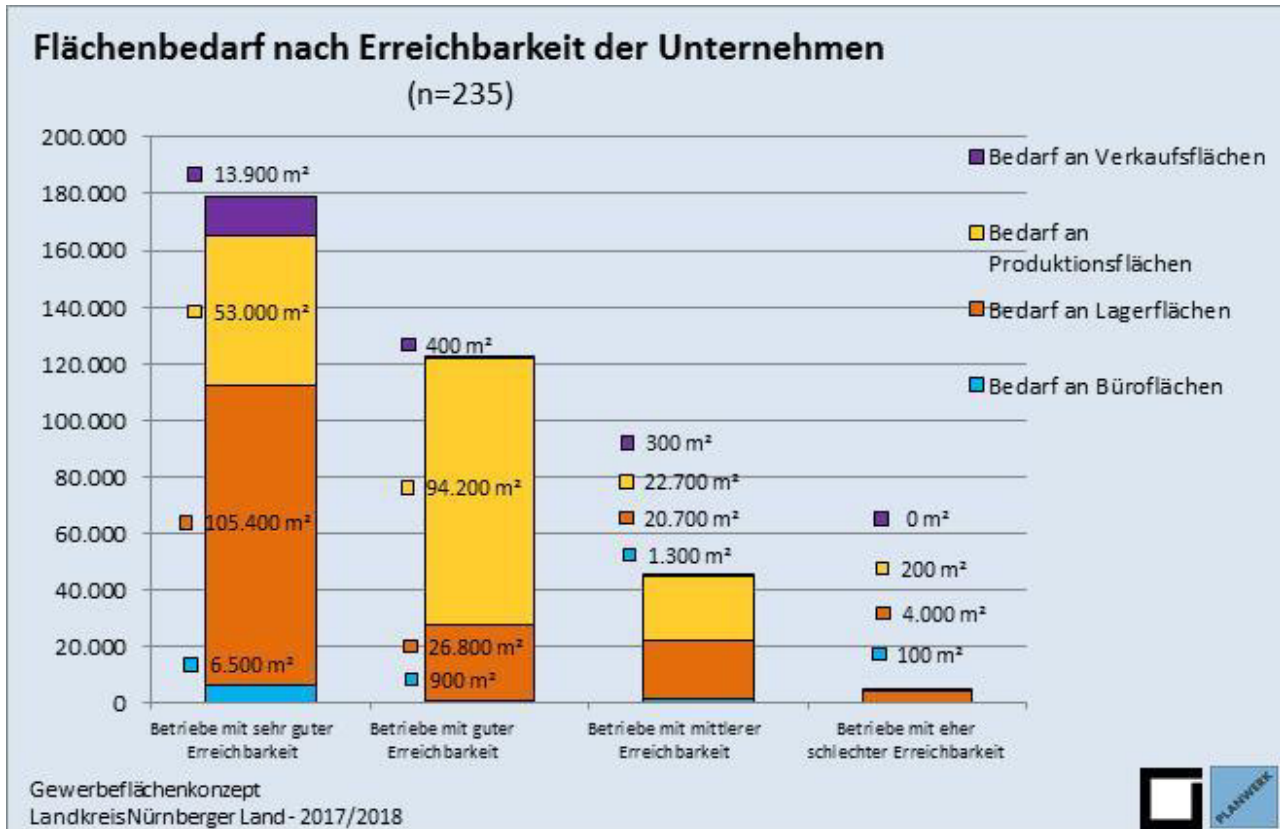


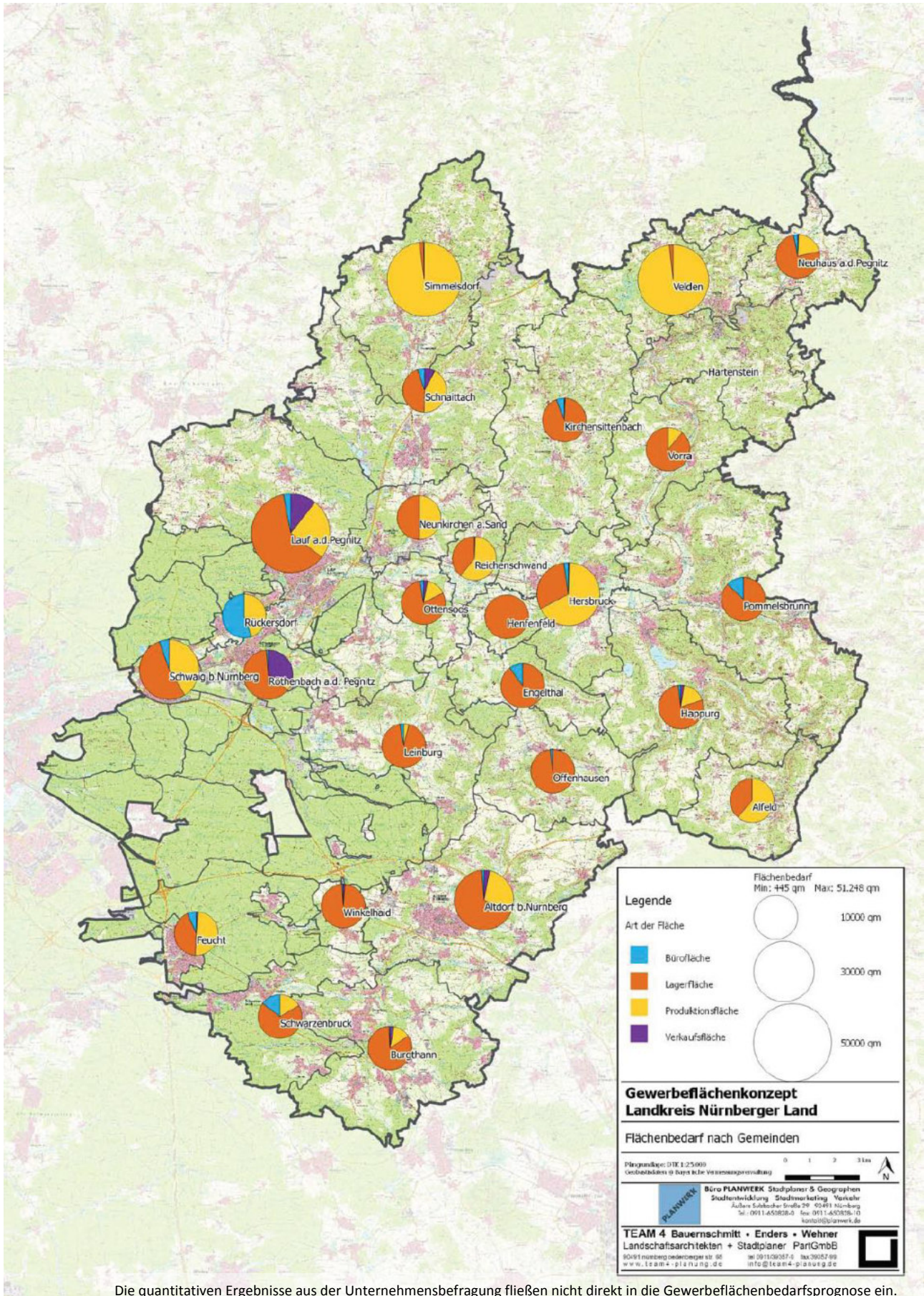
Abbildung 32: Flächenbedarf nach Erreichbarkeit der Unternehmen

Die Unternehmen mit sehr guter Erreichbarkeit haben den größten Flächenbedarf (rund 18 ha). Mit rund 12 ha besteht der zweitgrößte Bedarf an zusätzlichen Flächen bei Unternehmen mit guter Erreichbarkeit. Die Unternehmen mit mittlerer bzw. eher schlechter Erreichbarkeit haben laut der Auswertung mit knapp 4,5 ha und gut 4000 m² einen vergleichsweise geringeren Bedarf.

Bei der Interpretation dieser Ergebnisse muss allerdings darauf geachtet werden, dass der Großteil (81%) der an der Umfrage beteiligten Unternehmen an sehr gut bzw. gut erreichbaren Standorten angesiedelt ist. Der hohe Flächenbedarf dieser Unternehmen muss in dieser Relation gesehen werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Befragung die räumliche Verortung der Bedarfsflächen nicht direkt abgefragt. Es ist aber davon auszugehen, dass die meisten Unternehmen Flächenbedarf in erster Linie am bereits bestehenden Standort verwirklichen möchten. Aus diesem Grund werden die Flächenbedarfe in Abbildung 32 und Abbildung 33 als Indizien für die räumliche Verortung der Flächenbedarfe gesehen.

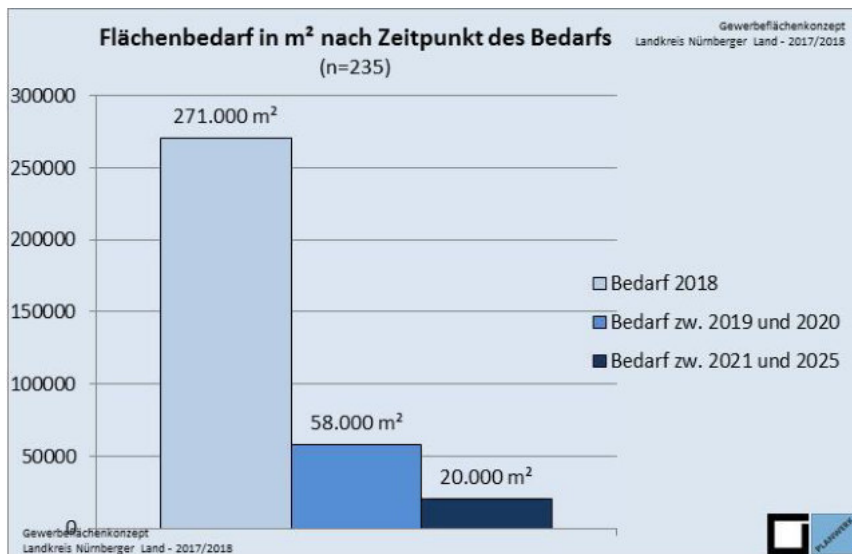




Die quantitativen Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung fließen nicht direkt in die Gewerbeflächenbedarfsprognose ein.

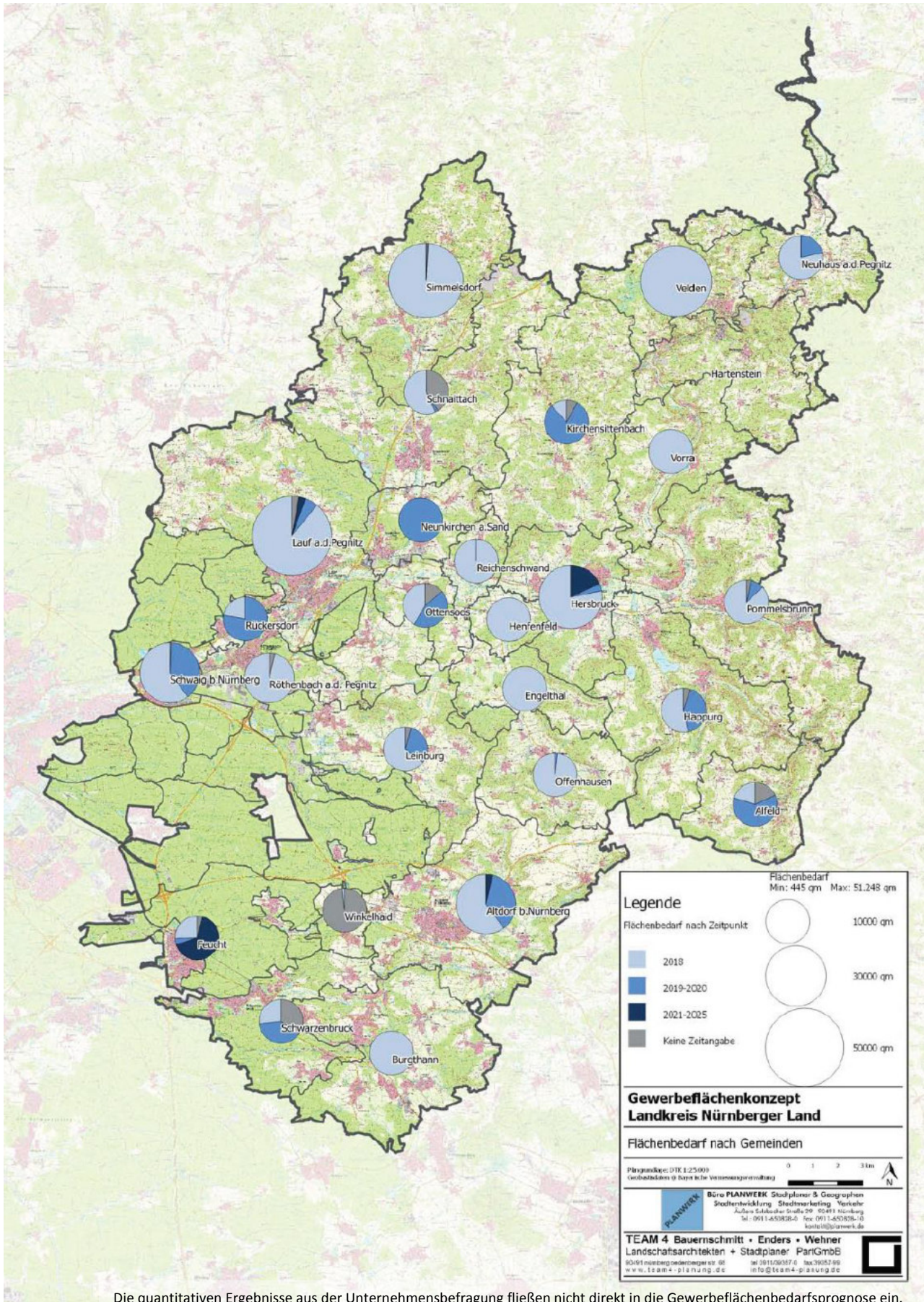
Abbildung 33: Flächenbedarf auf Städte- und Gemeindeebene (Quelle: Unternehmensbefragung 2017, LKR Nürnberger Land)





Insgesamt besteht der größte Bedarf mit einer Fläche von rund 27 ha bereits im Jahr 2018 und wird somit zum nächst möglichen Zeitpunkt benötigt.

Abbildung 34: Flächenbedarf in m² nach Zeitpunkt des Bedarfs



Die quantitativen Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung fließen nicht direkt in die Gewerbeflächenbedarfsprognose ein.

Abbildung 35: Flächenbedarf auf Städte- und Gemeindeebene nach Zeitpunkt des Bedarfs



Abschließend muss darauf hingewiesen werden, dass die beschriebenen Flächenbedarfe allein aus den Angaben der Unternehmen resultieren, die bereit waren an der schriftlichen/Online - Befragung des Landkreises Nürnberger Land teilzunehmen. Sie bilden somit nicht den landkreisweiten Bedarf aller Unternehmen ab. Eine Hochrechnung der Ergebnisse auf die Gesamtheit der Betriebe ist auf Grund zu starker statistischer Ungenauigkeiten nicht möglich.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass Unternehmen mit Flächenbedarf aus eigenem Interesse ein besonderes Anliegen an der Beantwortung des Fragebogens besitzen. Somit kann angenommen werden, dass der Flächenbedarf, der sich aus der Auswertung der Unternehmensbefragung ergibt, weitestgehend den landkreisweiten Bedarf abbildet.

Darüber hinaus ist außerdem damit zu rechnen, dass Unternehmen, Investoren oder Existenzgründer mit Sitz außerhalb des Landkreises Flächenbedarfe besitzen, die sie auf Flächen im Landkreis Nürnberger Land verwirklichen möchten. Solche Betriebe wurden bei der Landkreislebfrage nicht berücksichtigt.

Die Erkenntnisse aus der Unternehmensbefragung sind also nur ein erster Baustein einer differenzierten Gewerbeflächenbedarfsanalyse. Die quantitativen Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung fließen nicht direkt in die im Folgenden erläuterte Gewerbeflächenbedarfsprognose ein.





Gemeinden	antwortende Betriebe	Flächenbedarf insg. in m²	Bedarf Büroflächen in m²	Bedarf Lagerflächen in m²	Bedarf Produktionsflächen in m²	Bedarf Verkaufsflächen in m²	Zeitpunkt des Bedarfs 2018	Zeitpunkt des Bedarfs 2019-2020	Zeitpunkt des Bedarfs 2021-2025	Zeitpunkt des Bedarfs keine Zeittangabe
Alfeld	5	980	0	380	600	0	200	600	0	180
Altdorf b. Nürnberg, St	18	29.214	338	19.600	8.400	876	17.601	10.575	1.000	39
Burghann	10	7.835	56	6.560	1.000	219	7.835	0	0	0
Engelthal	2	445	45	400	0	0	445	0	0	0
Feucht, M	11	12.373	848	5.260	6.140	125	3.163	570	8.150	491
Happurg	8	6.525	119	5.106	1.140	160	3.495	2.705	0	326
Hartenstein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hentfenfeld	2	2.000	0	2.000	0	0	2.000	0	0	0
Hersbruck, St	22	32.955	780	10.020	22.030	125	25.715	1.240	6.000	0
Kirchensittenbach	7	5.005	300	4.680	0	25	605	4.000	0	400
Lauf a.d.Pegnitz, St	39	51.248	1.523	31.570	12.780	5.375	45.703	2.700	1.375	1.471
Leinburg	6	3.210	90	3.000	120	0	2.075	1.000	0	135
Neuhaus a.d.Pegnitz, M	6	9.611	308	7.240	2.000	63	7.548	2.063	0	1
Neunkirchen a. Sand	1	10.000	0	5.000	5.000	0	0	10.000	0	0
Offenhausen	4	2.038	38	2.000	0	0	2.000	38	0	1
Ottensooos	10	9.048	233	7.220	1.320	275	3.780	4.000	0	1.268
Pommelsbrunn	3	4.600	600	4.000	0	0	4.000	450	0	150
Reichenschwand	4	10.163	0	4.000	6.100	63	10.163	0	0	1
Röthe nbach a.d.Pegnitz, St	10	20.173	255	12.780	800	6.338	19.440	0	0	733
Rückersdorf	7	1.350	750	0	600	0	300	1.050	0	0
Schnaittach, M	13	11.268	593	5.000	4.800	875	6.418	225	0	4.626
Schwaig b. Nürnberg	15	29.186	1.586	15.600	12.000	0	17.600	11.386	0	200
Schwarzenbruck	11	3.629	529	2.500	600	0	969	1.400	0	1.260
Simmelsdorf	7	45.758	158	800	44.800	0	45.313	145	0	301
Velden, St.	3	40.900	0	700	40.200	0	40.900	0	0	0
Vorra	1	1.800	0	1.600	200	0	1.800	0	0	0
Winkelhaid	2	1.021	8	1.000	0	13	20	0	0	1.001
<b>Summe</b>	<b>227</b>	<b>352.335</b>	<b>9.157</b>	<b>158.016</b>	<b>170.630</b>	<b>14.532</b>	<b>269.088</b>	<b>54.147</b>	<b>16.525</b>	<b>12.584</b>

Abbildung 36: Übersicht über die Ergebnisse der Unternehmensbefragung des Landkreises Nürnberger Land 2017

### 3.2 Auswertung flächenbezogener Daten des Statistischen Landesamts

Das Statistische Landesamt Bayern führt eine Statistik zur tatsächlichen Flächennutzung in Bayern. Im Jahr 2014 wurde die Erhebungssystematik geändert, so dass die Vergleichbarkeit der Daten ab diesem Zeitpunkt mit den aus früheren Jahren erheblich eingeschränkt ist.<sup>3</sup> Dennoch lassen sich grobe Entwicklungstrends erkennen.

Der Landkreis verfügt zum letzten aktuellen Stand (Dezember 2016) über insgesamt rund 638 ha Fläche die für Industrie und Gewerbe-zwecke genutzt werden. Der Anteil dieser Fläche an der Gesamtfläche des Landkreises liegt bei knapp 0,8% und entspricht dem des Regierungsbezirks Mittelfrankens.

Die größten Anteile der landkreisweiten Gewerbeflächen befinden sich in Röthenbach a.d.Pegnitz, Lauf a.d.Pegnitz, Hersbruck und Altdorf b.Nürnberg (siehe Abbildung 37 und Tabelle 7<sup>4</sup>).

Im Rahmen dieses Konzepts wird für die Darstellung der aktuellen Flächennutzung für Gewerbe und Industrie der aktuellste Wert (2016) nach ALKIS-Erhebungssystematik verwendet. Für die Beschreibung der Entwicklung wird jedoch auf ältere Werte (bis einschl. 2013) nach ALB-Systematik und die revidierte Flächenerhebung nach ALKIS (zwischen 2011 und 2015) zurückgegriffen.

---

<sup>3</sup> Ab 2014 ersetzt das Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) das bisher als Datenbasis verwendete Automatisierte Liegenschaftsbuch (ALB). Im Rahmen der Umstellung wurde in Bayern der komplette Flächendatenbestand neu erfasst. Während sich die Flächennutzung im ALB an der überwiegenden Nutzungsart eines Flurstücks orientierte, basiert ALKIS auf digital ermittelten geometrischen Flächen, die überwiegend über Luftaufnahmen ermittelt werden. Neben dieser Umstellung der Datenerfassung hat sich teilweise auch die Kategorisierung der Flächennutzungsarten verändert. Aus diesen Gründen ist die Vergleichbarkeit zwischen ALB- und ALKIS-Daten erheblich eingeschränkt.

<sup>4</sup> Die Kommunen sind in Tabelle 7 und Folgenden nach deren Erreichbarkeit über das Straßennetz sortiert (*dunkelgrün: sehr gute Erreichbarkeit; hellgrün: gute Erreichbarkeit; orange: mittlere Erreichbarkeit; dunkelorange: eher schlechte Erreichbarkeit*).

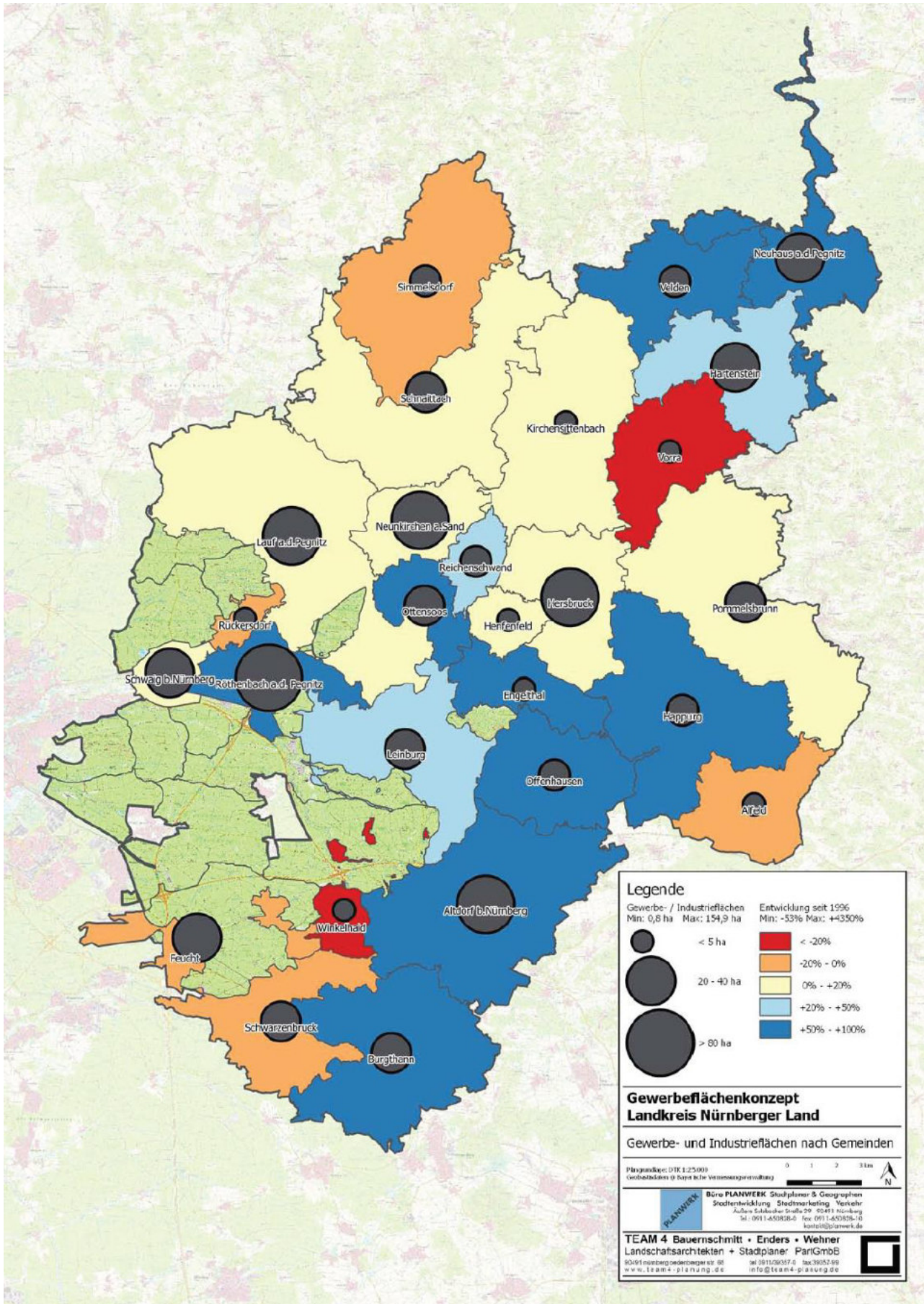
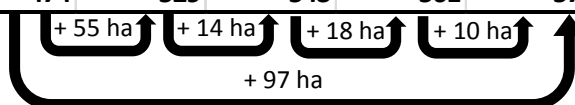


Abbildung 37: Gewerbe-/Industrieflächen Entwicklung (Quelle: Statistisches Landesamt Bayern)



Tabelle 7: Entwicklung der Gewerbeflächen in ha im Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Stat. Landesamt Bayern)

	1996	2000	2004	2008	2012	2016
Alfeld	4	3	3	4	3	3
Altdorf b.Nürnberg, St	28	35	37	44	46	48
Feucht, M	39	46	45	46	34	38
Lauf a.d.Pegnitz, St	67	63	66	66	70	71
Neunkirchen a.Sand	32	32	33	35	36	40
Ottensoos	6	7	7	8	7	12
Röthenbach a.d.Pegnitz, St	92	128	128	129	134	155
Rückersdorf	3	3	3	3	3	2
Schnaittach, M	12	13	14	14	15	15
Schwaig b.Nürnberg	25	28	25	26	28	31
Schwarzenbruck	19	18	17	16	15	17
Winkelhaid	2	2	3	3	3	1
Burgthann	10	11	11	11	12	20
Kirchensittenbach	2	3	3	3	3	3
Leinburg	10	12	12	13	15	13
Neuhaus a.d.Pegnitz, M	14	13	14	18	18	22
Reichenschwand	5	5	6	6	6	7
Simmelsdorf	7	6	6	6	7	6
Velden, St	2	3	7	7	8	9
Happurg	4	5	6	7	8	8
Henfenfeld	3	3	3	3	3	4
Hersbruck, St	42	42	42	44	43	49
Pommelsbrunn	16	15	15	14	15	16
Engelthal	0	-	-	-	1	4
Hartenstein	26	27	27	31	31	36
Offenhausen	4	4	5	5	7	8
Vorra	2	1	1	1	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>474</b>	<b>529</b>	<b>543</b>	<b>561</b>	<b>572</b>	<b>638</b>



Seit 1996 verzeichnen vor allem Gemeinden wie Velden (1996: 2 ha → 2012: 8 ha) und Happurg (1996: 4 ha → 2012: 8) die stärksten Gewerbe-/Industrieflächen Zuwächse. Die Wachstumsraten die über 100% liegen, sind mit den kleinen Ausgangsflächen im Jahr 1996 in diesen Gemeinden zu erklären. Bereits Ansiedlungen von wenigen ha verursachen deshalb einen prozentual sehr großen Anstieg. Dieses Phänomen erklärt warum weitere kleinere Gemeinden mit eher kleinen Gewerbegebieten ein verhältnismäßig großes rechnerisches Wachstum verzeichnen können (Veranschaulichung der Gewerbeflächenentwicklung auf Gemeindeebene siehe Tabelle 7).

Gemeinden die 1996 bereits über größere Gewerbe-/Industrieflächen verfügten wie beispielsweise Altdorf b.Nürnberg und Röthenbach a.d.Pegnitz nehmen bei ähnlichen Flächenneuansiedlung anteilig weniger zu (siehe Abbildung 37 auf S. 43).

Die verkehrstechnisch gut erreichbaren und gut angeschlossenen Städte und Gemeinden im Landkreis Nürnberger Land verfügen im Vergleich zu periphereren Lagen über deutlich größere Gewerbe-/Industrieflächen. Röthenbach a.d.Pegnitz und Altdorf b.Nürnberg weisen darunter die dynamischste Flächenentwicklung seit 1996 auf.

Laut der in Tabelle 7 dargestellten Daten gab es im Landkreis Nürnberger Land im Jahr 2012 nach ALB-Systematik rund 572 ha Flächen der Nutzungsart Gewerbe und Industrie. Im Jahr 2016 (Daten basieren auf ALKIS-Erhebungssystematik) sind es rund 638 ha. Es besteht eine Differenz von 66 ha.

Auf Grund der beschriebenen Umstellung der Datenerhebung kann ausgeschlossen werden, dass die im Landkreis für Gewerbe und Industrie genutzte Fläche tatsächlich um eine Größenordnung von 66 ha zugenommen hat. Durch die Umstellung der Erhebungssystematik fällt der statistische Flächenzuwachs wesentlich größer aus als in Realität. Auf Grund des komplexen Umstellungsprozesses ist es allerdings nicht möglich einen festen Prozentsatz abzuleiten, der eine komplette Vergleichbarkeit der Daten aus den beiden Erhebungssystematiken ermöglichen würde.

Zur Abschätzung der Flächenentwicklung im Bereich Gewerbe/Industrie müssen also die Zuwächse vor der ALB-ALKIS-Umstellung heran gezogen werden. Außerdem hat das Statistische Landesamt für den Zeitraum 2011 bis 2015 an das ALB-System angelehnte revidierte Flächenerhebungswerte nach ALKIS zur Verfügung gestellt die ebenfalls als Orientierung dienen.

Vor allem Im Zeitraum zwischen 1996 und 2000 nahmen die Gewerbe-/Industrieflächen im Landkreis mit 55 ha stark zu. Diese Entwicklung ist vor allem auf die wirtschaftlichen Dynamiken nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze zurück zu führen.

In den folgenden drei Zeitspannen bewegte sich die Flächenzunahme im Bereich Gewerbe und Industrie jeweils zwischen 10 und 18 ha (entspricht einem Flächenzuwachs von rund 3% alle vier Jahre). Insgesamt haben die Gewerbe-/Industrieflächen zwischen 1996 und 2012 um 97 ha zugenommen, was einem Gewerbe-/Industrieflächenwachstum seit 1996 von rund 20% entspricht.

## Gewerbeflächen pro Einwohner

Setzt man die jeweiligen Gewerbe- und Industrieflächen der Gemeinden und Städte des Landkreises Nürnberger Land mit der Bevölkerungszahl vor Ort in Relation ergibt sich die „Versorgungsquote“ der Kommunen mit Gewerbe- / Industrieflächen je Einwohner.

Die umfangreichsten Gewerbe- und Industrieflächen pro Einwohner sind in Hartenstein erkennbar. Auf die nur rund 1.460 Einwohner entfallen 3,5 ha Gewerbe- / Industriefläche, was den hohen „Versorgungsgrad“ von 243 m<sup>2</sup> pro Einwohner erklärt. Die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz weist die zweithöchste Versorgungsquote (129 m<sup>2</sup>/Einw.) auf, gefolgt von Neukirchen a.Sand (84 m<sup>2</sup>/Einw.) und Neuhaus a.d.Pegnitz (77 m<sup>2</sup>/Einw.) (siehe Abbildung 38 auf S. 46).



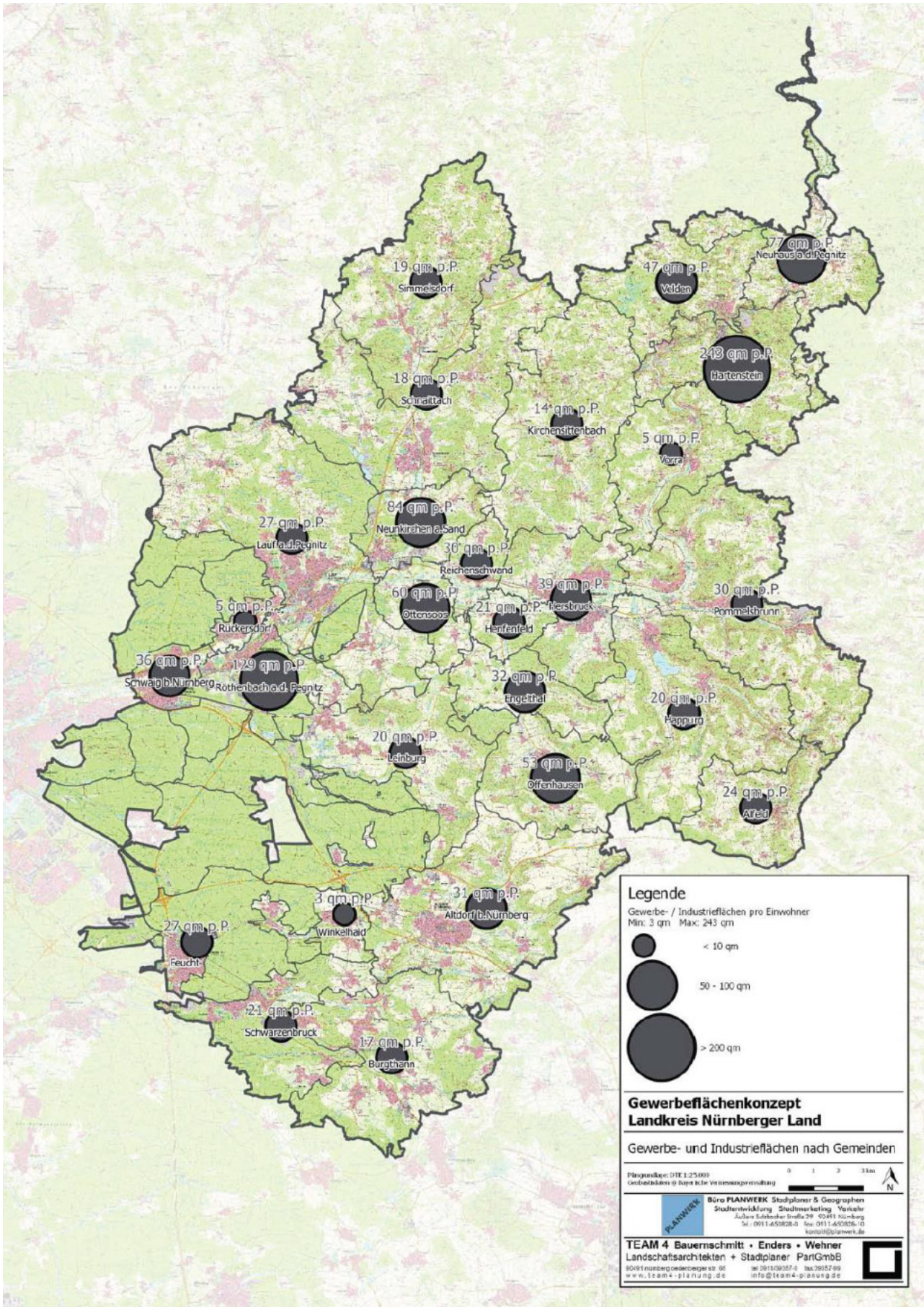


Abbildung 38: Gewerbeflächen pro Einwohner in m<sup>2</sup>



### 3.3 Gewerbeflächenanfragen über das Online-Portal ImmoWelt

13 Städte und Gemeinden im Landkreis Nürnberger Land (siehe Tabelle 8) nutzen das Internetportal ImmoWelt zur Vermittlung von Gewerbeflächen. Aus einer Sichtung der Anfragen aus dem Zeitraum August 2015 bis August 2017 die über das Portal an die Städten und Gemeinden gestellt wurden, lassen sich grobe Annahmen zur Nachfragesituation ableiten.

Die meisten Anfragen richteten sich an Röthenbach a.d.Pegnitz. Mit rund 7 ha, die die für Röthenbach insgesamt inserierten Angebote umfassen, besteht dort auch das größte Angebot. Gemeinden wie beispielsweise Winkelhaid und Alfeld weisen mit den für die jeweilige Gemeinde inserierten Flächen um 5 ha auch ein relativ großes Angebot auf, wurden aber mit 7 bzw. 5 Anfragen wesentlich seltener kontaktiert.

Wie bereits bei der Auswertung der Flächennutzungsdaten des Statistischen Landesamtes deutlich wurde, zeigt sich auch hier ein Trend zu Gunsten verkehrstechnisch gut angebundener Standorte wie Röthenbach und Altdorf.

Tabelle 8: Anfragen zu Gewerbeflächeninseraten der Gemeinden über ImmoWelt

	Anzahl der Anfragen	Fläche ges. (in m <sup>2</sup> ) der angefragten Gewerbeflächeninserate ImmoWelt
<b>Röthenbach a.d.Pegnitz</b>	72	70.305
<b>Altdorf b.Nürnberg</b>	34	52.387
<b>Hersbruck</b>	23	43.340
<b>Lauf a.d.Pegnitz</b>	15	7.263
<b>Offenhausen</b>	8	12.300
<b>Simmelsdorf</b>	7	7.806
<b>Winkelhaid</b>	7	54.428
<b>Alfeld</b>	5	49.000
<b>Feucht</b>	4	205
<b>Happburg</b>	4	4.589
<b>Neuhaus a.d.Pegnitz</b>	2	9.404
<b>Neunkirchen am Sand</b>	2	280
<b>Schnaittach</b>	2	1.096
<b>Weißbrunn</b>	2	5.107

### 3.4 Gewerbeflächenanfragen an Städte und Gemeinden des Landkreises

Unternehmen mit Flächenbedarf nutzen bei der Suche nach Gewerbegrundstücken neben Online-Portalen zum Teil auch den direkten Kontakt zu den Kommunen. Die meisten Städte und Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land dokumentieren die auf diese Weise an sie gestellten Anfragen.

Für die Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes wurde den Planern von einem Großteil der Kommunen die Dokumentation der Gewerbeflächenanfragen zur Verfügung gestellt. Da sich die Art der Dokumentation je Kommune unterscheidet (v.a. bzgl. des Erfassungszeitraums der Anfragen) wurden die Anfragen auf ein Jahr (2017) heruntergerechnet.

Für die Kommunen die keine Daten zur Gewerbeflächenanfrage zur Verfügung gestellt haben, wurden die Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung herangezogen.

Im Jahr 2017 wurden somit bei den Städten und Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land insgesamt rund 52 ha Gewerbe- und Industrieflächen angefragt. Die flächenmäßig größte Nachfrage besteht in Lauf (7,5 ha aus Unternehmensbefragung), Altdorf (6 ha), Schwaig (3,8 ha) und Feucht (3,8 ha) (siehe Abbildung 39 auf S. 49).

Wenn man davon ausgeht, dass einige Unternehmen mehrere Städte/Gemeinden gleichzeitig angefragt haben und darüber hinaus nicht bekannt ist, welcher Anteil der Anfragen auf einen konkreten Flächenbedarf zurückgeht bzw. welcher Anteil einen eher unverbindlichen Charakter besitzt, darf die Summe der Anfragen (52 ha) nicht mit dem tatsächlich vorhandenen Bedarf gleichgesetzt werden.

Die Prognose des Gewerbe-/Industrieflächenbedarfs stellt basierend auf den Gewerbeflächenanfragen im Landkreis Nürnberger Land drei unterschiedliche Szenarien auf:

- Basisszenario 1: Unter der Annahme, dass 10% der Anfragen auf verbindlichen Bedarf zurückgehen, bestand im Jahr 2017 ein Flächenbedarf von rund 6 ha. Bei einer sich in diesem Rahmen bewegendem Weiterentwicklung des Flächenbedarfs ergibt sich somit bis 2030 ein Gewerbe-/Industrieflächenbedarf von insgesamt **rund 77 ha**.
- Szenario 2: Annahme: 15% der Anfragen entspricht verbindlichem Bedarf → 8 ha Flächenbedarf pro Jahr → **102 ha** Gewerbe-/Industrieflächenbedarf bis 2030
- Szenario 3: Annahme: 20% der Anfragen entspricht verbindlichem Bedarf → 10 ha Flächenbedarf pro Jahr → **128 ha** Gewerbe-/Industrieflächenbedarf bis 2030

Neben den Verwaltungen der einzelnen Städte und Gemeinden richten sich die Anfragen von gewerbeflächensuchenden Unternehmen zum Teil auch an das Landratsamt. Vor allem Unternehmen die von außerhalb des Landkreises stammen nutzen diesen Weg. Eine Auswertung der gesammelten Anfragen ist nicht repräsentativ und ergibt wenig Aussagekräftiges. Es muss allerdings festgehalten werden, dass auf diesem Weg immer wieder vorwiegend Logistikunternehmen mit großem Flächenbedarf anfragen. Da es sich zunächst meist um unverbindliche Anfragen handelt ist es schwierig diese im Rahmen der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.



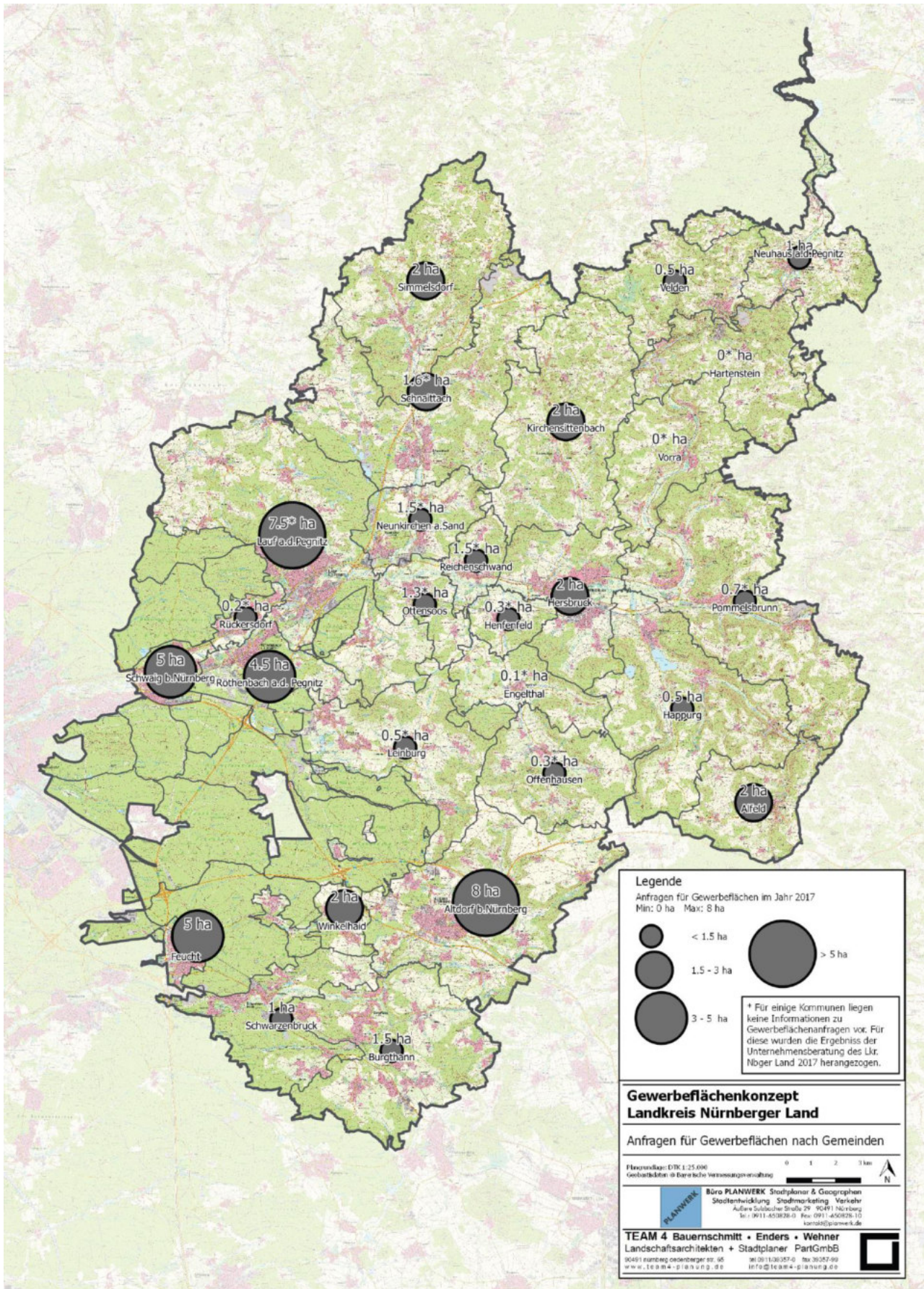


Abbildung 39: Summe der Gewerbeflächenanfragen auf Gemeindeebene (Quelle: Befragung der Gemeinden durch TEAM4 und PLANWERK)



### 3.5 Befragungen der Städte und Gemeinden zum Gewerbeflächenbestand und -reserven

Im Rahmen der Konzepterstellung fanden mit allen Städten und Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land einzeln Gesprächsrunden mit den Bürgermeistern und Bauamtsleitern statt, in denen Angaben zum Gewerbeflächenbestand sowie Flächenreserven gesammelt und besprochen wurden (siehe Tabelle 9).

Laut Auskunft der Städte und Gemeinden verfügt der Landkreis Nürnberger Land aktuell über insgesamt 818 ha Gewerbeflächen wovon rund 740 (90%) belegt sind. Weitere rd. 31 ha (4%) an Gewerbeflächen werden als betriebliche Reserve zurück gehalten. Im Landkreis gibt es nur knapp 1 ha (0,09%) gewerbliche Brachfläche. Im Rahmen der Bestandserhebung wurde eine freie Baufläche von 46,5 ha (6%) festgestellt.

Tabelle 9: Übersicht über belegte und freie Gewerbeflächen in den Städten und Gemeinden des Landkreis Nürnberger Land (Quelle: Erhebung TEAM4 und PLANWERK 2017/2018)

	Gewerbeflächen gesamt	belegte Gewerbeflächen	Betriebsreserven	Brache	freie Gewerbeflächen
Alfeld	4,6	4,6	0	0	0
Altdorf	97,7	90,2	0,9	0	6,6
Burgthann	31,1	27,5	0	0,2	3,4
Engelthal	4	3,5	0	0	0,5
Feucht	67,2	62,4	2,6	0	2,2
Happurg	5,5	4,8	0,7	0	0
Hartenstein	23	23	0	0	0
Henfenfeld	3,2	2,2	1	0	0
Hersbruck	45,2	36,8	5,2	0,5	2,7
Lauf	101,9	93,2	5,2	0	3,5
Leinburg	27,1	23,9	0	0	3,2
Neuhaus	28,3	27,5	0,8	0	0
Neunkirchen	57	55,3	1,7	0	0
Offenhausen	9,1	9,1	0	0	0
Ottensoos	11,6	11,6	0	0	0
Pommelsbrunn	15,9	14,9	0	0	1
Reichenschwand	1,6	1,6	0	0	0
Röthenbach	142,2	131,2	5	0	6
Rückersdorf	1,5	1,5	0	0	0
Schnaittach	33,4	27,9	1,4	0	4,1
Schwaig	37,7	33,8	3	0	0,9
Schwarzenbruck	30	27	0	0	3
Simmelsdorf	4	3,6	0,4	0	0
Velden	14,9	8,6	0	0	6,3
Vorra	2	1,5	0	0	0,5
Winkelhaid	18,4	13,2	2,6	0	2,6
<b>Gesamt</b>	<b>818,1</b>	<b>740,4</b>	<b>30,5</b>	<b>0,7</b>	<b>46,5</b>



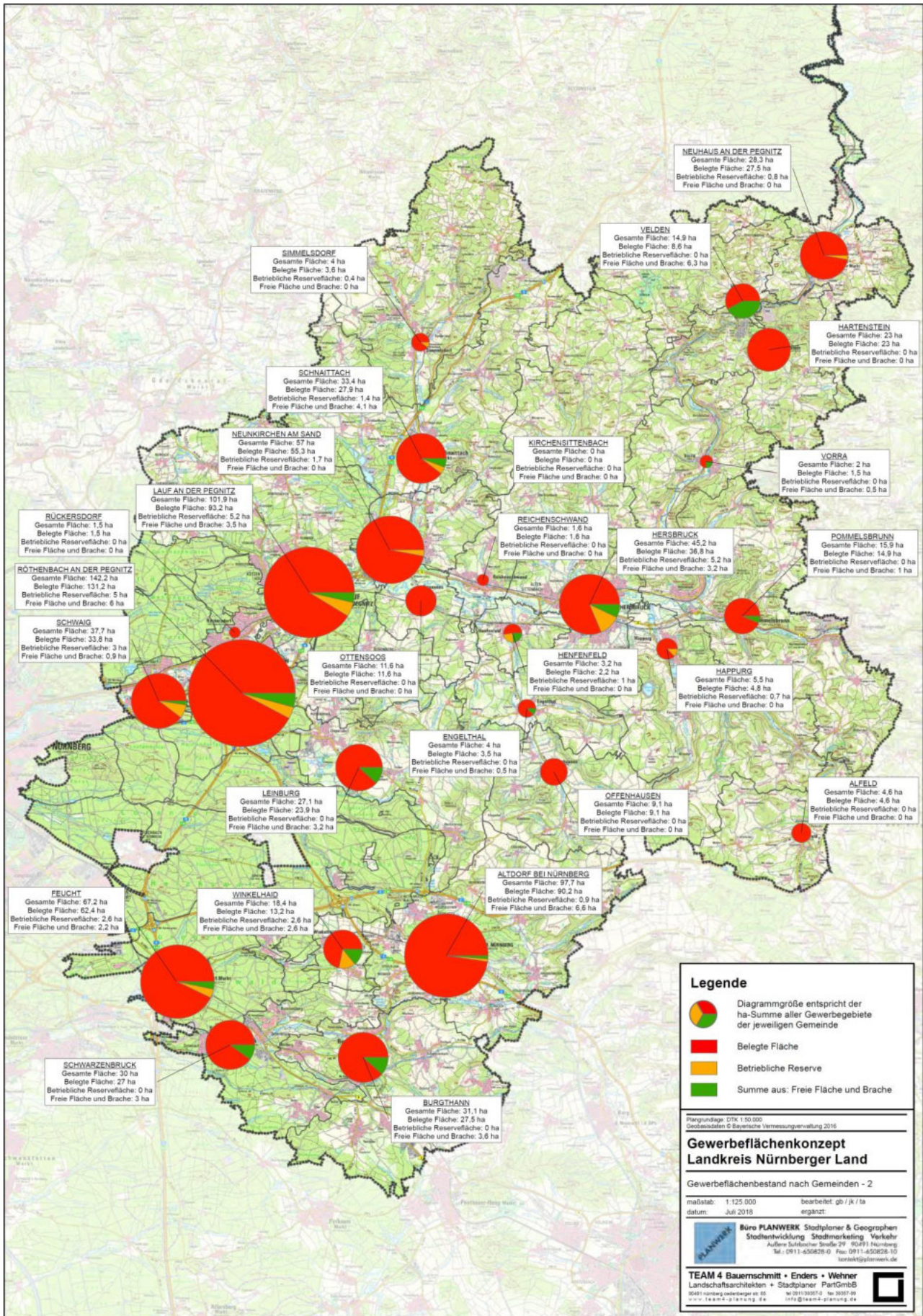


Abbildung 40: Gewerbeflächenbestand nach Gemeinden



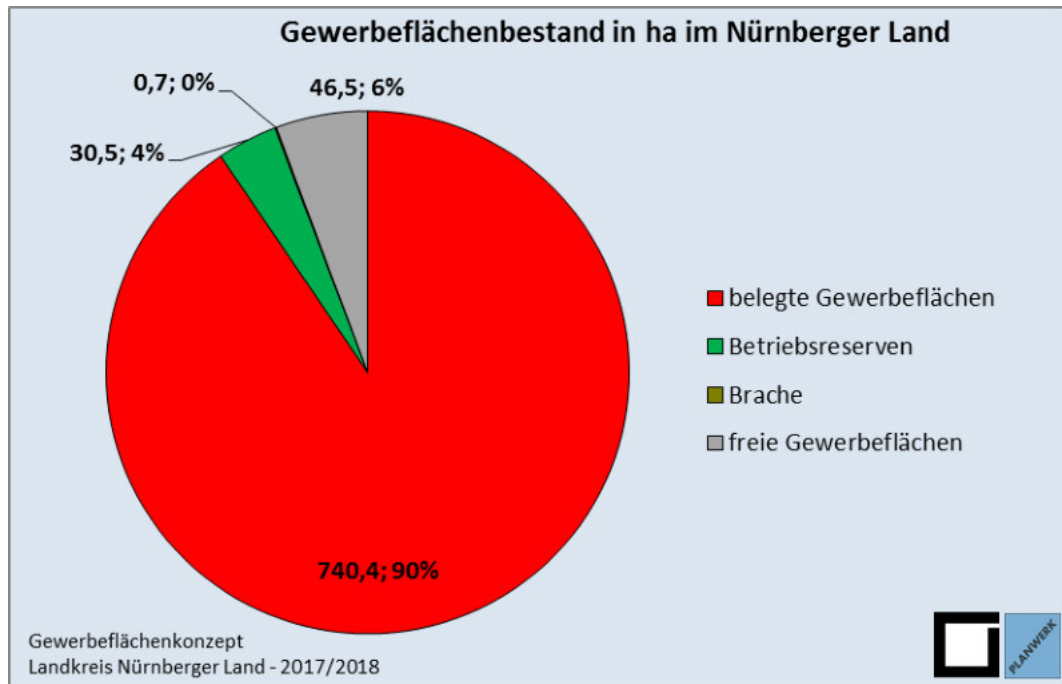


Abbildung 41: Gewerbeflächenbestand im Landkreis Nürnberger Land

Im Rahmen der Gespräche wurden außerdem die Straßen- sowie die ÖPNV-Anbindung der Gebiete abgefragt. Knapp 90% der Gewerbegebiete sind sehr gut bis gut an das Straßennetz angebinden. Allerdings benötigt man bei dem Großteil der Gewerbegebiete (56%) mehr als 10 Gehminuten zur nächsten Haltestelle.

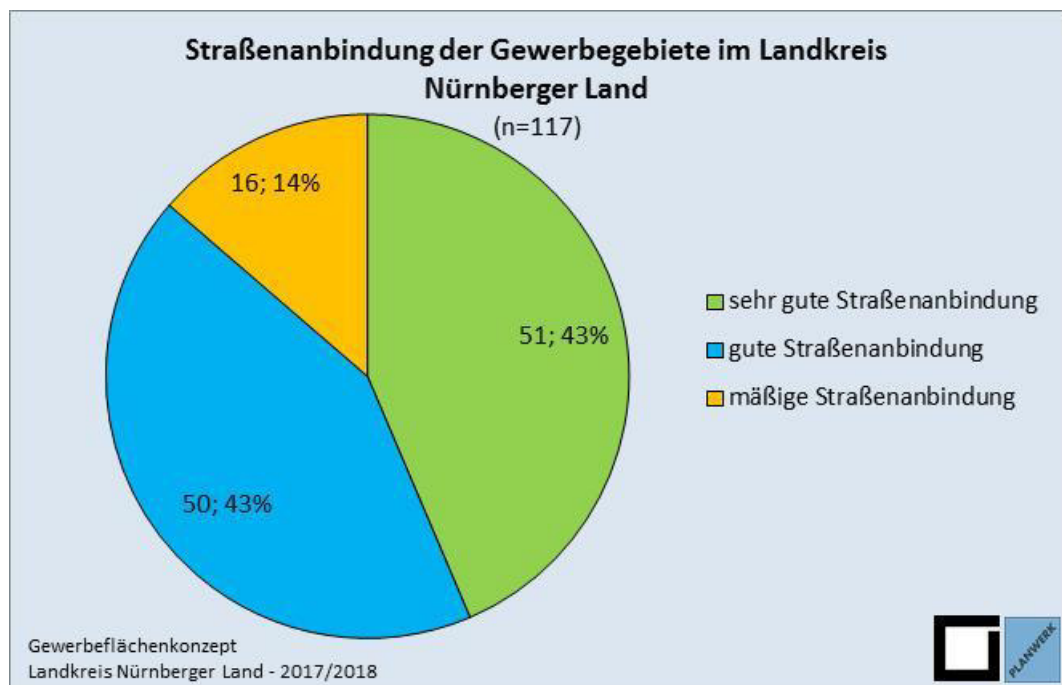


Abbildung 42: Straßenanbindung Gewerbegebiete



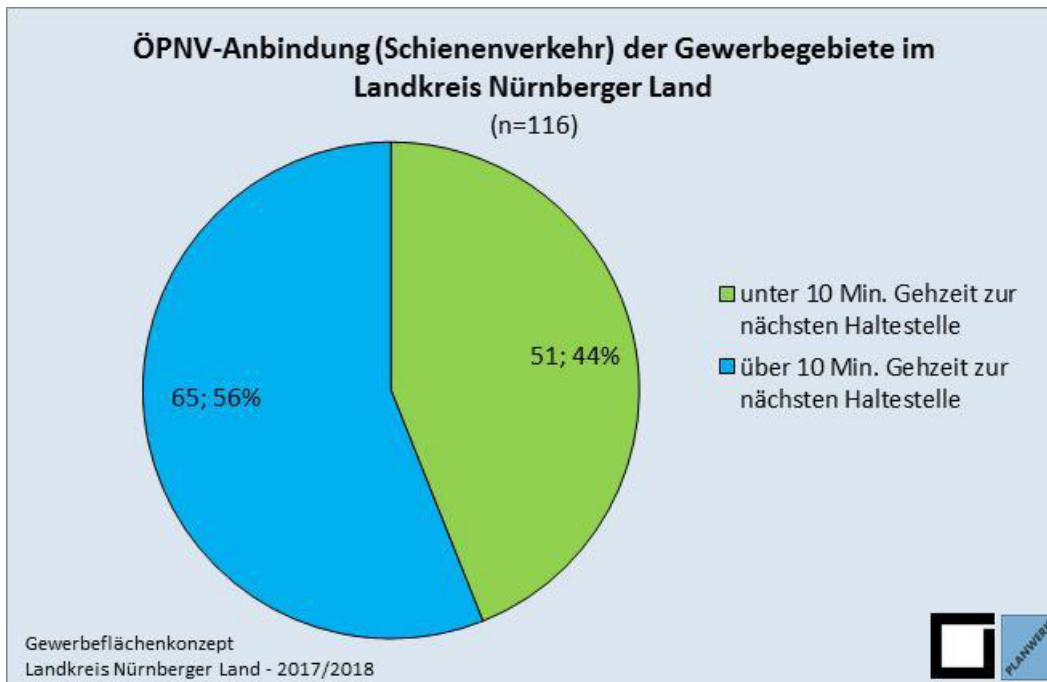


Abbildung 43: ÖPNV-Anbindung der Gewerbegebiete

## 4 Gewerbeflächenbedarfsermittlung

### Vorgehensweise

Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Nürnberger Land ergibt sich aus einer Kombination unterschiedlicher Indikatoren.

Zum einen basieren die für den Prognosezeitraum 2030 herangezogenen Berechnungsbausteine auf quantitativen Faktoren wie der Trendfortschreibung der Flächenentwicklung sowie aus konkreten Informationen über die Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen.

Zum anderen spielen Entwicklungstrends, wie beispielsweise die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie die Analyse der Pendlerverflechtungen eine zentrale Rolle.

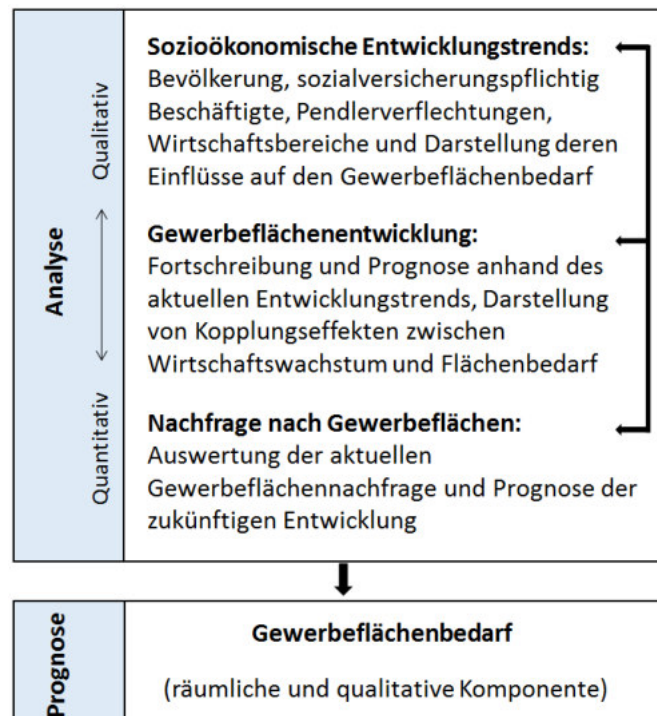


Abbildung 44: Bausteine der Bedarfsprognose

### Geographische Lage und sozioökonomische Entwicklung

Der Landkreis Nürnberger Land liegt im Verdichtungsraum der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen. Durch die Autobahnen A3, A6 und A9 sowie die Bundesstraßen B8 und B14 ist der Landkreis sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die beiden Faktoren Lage und Erreichbarkeit sind die beiden wichtigsten Standortfaktoren des Landkreises als Gewerbestandort.

Entsprechend des regionalen Trends befindet sich der Landkreis Nürnberger Land in einer Phase des Wachstums, was sich anhand verschiedener soziokultureller Entwicklungen erkennen lässt.

So nahm die Bevölkerung im Laufe der Jahre stetig zu. Bis 2036 ist ein weiteres Bevölkerungswachstum von rund 3,6% zu erwarten. Auch die Anzahl der im Landkreis sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv.

Dennoch sind auch im Landkreis Nürnberger Land die Auswirkungen des demographischen Wandels erkennbar. Sie zeigen sich beispielsweise in den Ergebnissen der prognostizierten Entwicklung der Altersklasse zwischen 18 und 64 Jahren, also der theoretisch erwerbsfähigen Bevölkerung. Diese wird in den kommenden Jahren bis 2028 in einem Großteil der Städte und Gemeinden des Landkreises abnehmen und sich nur an wenigen Standorten im Westen des Landkreises an der Grenze zu Nürnberg vorerst noch positiv entwickeln.

Die Betrachtung der Pendlerverflechtungen deutet darauf hin, dass die Attraktivität der Städte und Gemeinden des Landkreises für Beschäftigte gestiegen ist. Zwar verzeichnet der Landkreis insgesamt betrachtet ein negatives Pendlersaldo (mehr Aus- als Einpendler), jedoch hat die Anzahl der Einpendler seit 2015 stärker zugenommen als die der Auspendler.

Räumlich differenziert betrachtet entwickeln sich vor allem die Städte und Gemeinden im süd-westlichen Bereich des Landkreises und in guter verkehrlicher Erreichbarkeit besonders positiv, während die peripheren Lagen im Nord-Westen hinter diesem Trend zurück bleiben.



### Gewerbeflächenentwicklung

Knapp 0,8% der Fläche des Landkreises Nürnberger Land wird gewerblich genutzt. Damit liegt der Landkreis im Schnitt des Regierungsbezirks Mittelfranken.

In der Vergangenheit konnte ein stetiger Zuwachs im Bereich gewerbliche und industrielle Flächennutzung gemessen werden. Zwischen 2000<sup>5</sup> und 2015 betrug die jährliche Flächenzunahme im Durchschnitt +0,5% beziehungsweise rund 3 ha.

Wenn davon ausgegangen wird, dass der jährliche Flächenzuwachs im Bereich Gewerbe/Industrie in den vergangenen Jahren dem diesbezüglichen Bedarf entsprach, lässt sich aus der vergangenen Entwicklung eine Trendfortschreibung für den Zeitraum bis 2030 ableiten.

Der durchschnittliche jährliche Gewerbe-/Industrieflächenzuwachs von 0,5% beziehungsweise rund 3ha/a ergibt hochgerechnet auf den Prognosezeitraum bis 2030 einen Flächenzuwachs von insgesamt rund 43 ha.

Auf Grund der Lage des Landkreises im Verdichtungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen wird der Flächenbedarf im Nürnberger Land durch die Entwicklungen im Bereich Gewerbeflächen in diesen Städten beeinflusst.

Zunehmende Flächenengpässe in städtischen Bereichen führen dazu, dass vor allem Unternehmen aus dem Bereich Logistik keine passenden Flächen mehr in den Stadtgebieten finden. Auch Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe können bei Ansiedlungs- oder Erweiterungswunsch auf kaum verfügbare Flächen innerhalb der Stadtgrenzen zurückgreifen. Somit verlagert sich ein Teil des städtischen Flächenbedarfs zunehmend an umliegende Standorte an den Rändern des Verdichtungsraums.

Von dieser Entwicklung ist auch der Landkreis Nürnberger Land betroffen. Wenn sich dieser Trend wie beschrieben fortsetzt, ist davon auszugehen, dass für den Landkreis bis 2030 ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 11 ha entsteht.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen des zunehmenden Flächendrucks in den großen Städten des Verdichtungsraums besteht im Landkreis Nürnberger Land bis 2030 ein Gewerbe-/Industrieflächenbedarf von rund 54 ha.

---

<sup>5</sup> Die Flächenentwicklung im Bereich Gewerbe und Industrie wurde in den 1990er Jahren deutlich durch die Wiedervereinigung Deutschlands beeinflusst. Nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze entstanden vor allem in Westdeutschland zahlreiche Gewerbegebiete. Um zu vermeiden, dass dieser Entwicklungstrend, der zu Beginn der 2000er Jahre an Dynamik verloren hatte, zu einer Verzerrung der Prognose der Flächenentwicklung führt, wurden die Jahre ab 2000 als Referenzzeitraum gewählt.

Zum Vergleich: die durchschnittliche jährliche Gewerbe-/Industrieflächenzunahme zwischen 1996 und 2012 betrug rund 6 ha.

### Nachfrage nach Gewerbeflächen

Auf das Jahr 2017 heruntergebrochen wurden bei den Städten und Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land insgesamt rund 52 ha Gewerbe- und Industrieflächen angefragt.

Wenn man davon ausgeht, dass einige Unternehmen mehrere Städte/Gemeinden gleichzeitig angefragt haben und darüber hinaus nicht bekannt ist, welcher Anteil der Anfragen auf einen konkreten Flächenbedarf zurückgeht bzw. welcher Anteil einen eher unverbindlichen Charakter besitzt, darf die Summe der Anfragen (52 ha) nicht mit dem tatsächlich vorhandenen Bedarf gleichgesetzt werden.

Die Prognose des Gewerbe-/Industrieflächenbedarfs stellt basierend auf den Gewerbeflächenanfragen im Landkreis Nürnberger Land drei unterschiedliche Szenarien auf:

- Basisszenario 1: Unter der Annahme, dass 10% der Anfragen auf verbindlichen Bedarf zurückgehen, bestand im Jahr 2017 ein Flächenbedarf von rund 6 ha. Bei einer sich in diesem Rahmen bewegendem Weiterentwicklung des Flächenbedarfs ergibt sich somit bis 2030 ein Gewerbe-/Industrieflächenbedarf von insgesamt rund 77 ha (Basisszenario 1).
- Szenario 2: Annahme: 15% der Anfragen entspricht verbindlichem Bedarf → 8 ha Flächenbedarf pro Jahr → 102 ha Gewerbe-/Industrieflächenbedarf bis 2030
- Szenario 3: Annahme: 20% der Anfragen entspricht verbindlichem Bedarf → 10 ha Flächenbedarf pro Jahr → 128 ha Gewerbe-/Industrieflächenbedarf bis 2030

### Wirtschaftliche Dynamik im Landkreis als Indikator für den Flächenbedarf

Die wirtschaftliche Dynamik einer Region besitzt enge Kopplungseffekte zur Flächenentwicklung.

Vor dem Hintergrund der sich zuspitzenden Flächenknappheit entwickelte sich ein zunehmendes Bewusstsein für den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Flächensparziele wurden formuliert und deren Umsetzung forciert. Darüber hinaus trägt der technische und technologische Fortschritt dazu bei, dass mehr Effizienz auf weniger Fläche konzentriert werden kann.

Zu beobachten ist außerdem nach wie vor der Trend hin zu einer Zunahme der Beschäftigten aus dem Bereich Dienstleistung. Dienstleistungsunternehmen beanspruchen insgesamt weniger Flächen als Betriebe aus den Sparten Produktion oder Logistik. Deutlich wird das vor allem daran, dass die Zahl der Beschäftigten je Hektar Gewerbe-/Industriefläche stetig wächst.

Im Zeitraum zwischen 2000 und 2012 hat das BIP im Landkreis Nürnberger Land jährlich im Durchschnitt um +2,6% zugenommen. Gleichzeitig wuchsen pro Jahr die Gewerbe-/Industrieflächen durchschnittlich um 0,6%. Die beiden jährlichen Wachstumsraten stehen also in einem Verhältnis von rund 4 (Wirtschaftswachstum) : 1 (Flächenzunahme) zueinander.

Das Hamburgische WeltWirtschafts Institut prognostiziert die Entwicklung des BIPs bis zum Jahr 2030. Für den Landkreis Nürnberger Land nimmt das Institut in einem Basisszenario ein durchschnittliches

jährliches Wachstum des BIPs um 1,7% an. Das Positivszenario geht von einer jährlichen durchschnittlichen Zunahme um +2,3% aus. Die Studie weist außerdem darauf hin, dass in der Vergangenheit die Bruttowertschöpfung im Umland von kreisfreien Städten schneller gewachsen ist als in den Städten selbst. Dieser Trend ist auch im Landkreis Nürnberger Land erkennbar, dessen jährliche wirtschaftliche Wachstumsrate in der Zeitspanne zwischen 1996 und 2009 höher lag als in den benachbarten kreisfreien Städten Nürnberg und Fürth. Dieser Trend wird sich laut der Studie des Hamburgischen WeltWirtschafts Instituts in den bayerischen Regionen auch in Zukunft fortsetzen.<sup>6</sup>

Orientiert an diesen Prognosewerten und unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen Wirtschaftswachstum zu Flächenentwicklung im Landkreis Nürnberger Land in der Vergangenheit, lassen sich Rückschlüsse auf die zukünftige Flächenentwicklung ziehen.

Die vorliegende Gewerbeflächenbedarfsanalyse stellt drei Entwicklungsszenarien mit dem Prognosezeitraum 2030 auf. Daraus lässt sich im Basisszenario (durchschnittliches jährliches Wirtschaftswachstum bis 2030 von 1,7%) ein Bedarf an Industrie-/Gewerbeflächen von rund 36 ha ableiten. Im Szenario 2, das jährlich mit durchschnittlich 2,3% Wirtschaftswachstum auf einer stärkeren Wirtschaftsdynamik aufgebaut ist, ergibt sich ein Gewerbe-/Industrieflächenbedarf von rund 50 ha. Szenario 3 das unter den Rahmenbedingungen einer stärkeren Wirtschaftsdynamik errechnet wurde (bis 2020 durchschnittliches jährliches Wirtschaftswachstum um 3%; 2021 bis 2030 durchschnittliches jährliches Wirtschaftswachstum um 2,5%) geht von einem Gewerbe-/Industrieflächenbedarf von rund 57 ha.

Die wirtschaftliche Dynamik einer Region besitzt enge Kopplungseffekte zur Flächenentwicklung. Aus einem Vergleich der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten des BIPs mit der durchschnittlichen jährlichen Flächenzunahme im Landkreis Nürnberger Land lässt sich ein Verhältnis der beiden Entwicklungen von 4 : 1 ableiten. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung in den kommenden Jahren lässt sich ein Flächenbedarf an Gewerbe-/Industrieflächen ableiten. Dieser bewegt sich unter verschiedenen Annahmen zur Dynamik des zukünftigen Wirtschaftswachstums zwischen 36 ha und 57 ha.

---

<sup>6</sup> „Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Produktion derart in der Stadt zurückgeht wie sich die wirtschaftlichen Aktivitäten ins Umland verlagern. In den meisten kreisfreien Städten nimmt die Bruttowertschöpfung [...] weiter zu.“ (Hamburgisches WeltWirtschafts Institut (2013): Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland, S. 28-29)



## Zusammenfassung

Die Prognose des Gewerbe-/Industrieflächenbedarfs im Landkreis Nürnberger Land basiert auf den im vorherigen Kapitel erläuterten Bausteinen. Es wurden drei Entwicklungsszenarien entworfen, um unterschiedlichen zukünftigen Entwicklungstrends gerecht zu werden.

- Szenario 1 basiert auf einer zurückhaltenden Trendfortschreibung.
- Szenario 2 geht im Vergleich dazu von einer stärkeren Wirtschaftsdynamik aus.
- Szenario 3 prognostiziert den Gewerbe-/industrieflächenbedarf bei zukünftig sehr starker Wirtschaftsdynamik.

In allen drei Szenarien werden die einzelnen Bausteine miteinander verrechnet. Aus dem Mittelwert der Ergebnisse der einzelnen Bausteine lässt sich je Szenario ein Flächenbedarf ableiten. Die drei Bausteine fließen dabei mit unterschiedlich starker Gewichtung in den Gewerbe-/Industrieflächenbedarf ein.

- Baustein 1: Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung  
Die Bedarfsprognose anhand der Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung basiert auf Daten des Statistischen Landesamt Bayerns. Sie fließt mit einer Gewichtung von 44% in die Prognose des Gewerbe-/Industrieflächenbedarf ein.
- Baustein 2: Nachfrage nach Gewerbeflächen  
Die Bedarfsprognose anhand der aktuellen Nachfrage nach Gewerbe-/Industrieflächen basiert auf Daten der einzelnen Städte und Gemeinden des Landkreises. Da von Einzelne keine Angaben zur Gewerbeflächennachfrage vorliegen, wurde in diesen Fällen auf die Ergebnisse der Unternehmensbefragung des Landkreises aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen. Dieser Baustein fließt mit 22% in die Prognose des Gewerbe-/Industrieflächenbedarf ein.
- Baustein 3: Wirtschaftliche Dynamik im Landkreis als Indikator für den Flächenbedarf  
Die Bedarfsprognose anhand der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes sowie auf Prognosewerten des Hamburgischen WeltWirtschafts Instituts. Dieser Baustein fließt mit 33% in die Prognose des Gewerbe-/Industrieflächenbedarfs ein.

Abbildung 45, Abbildung 46 und Abbildung 47 auf S. 60 - 62 veranschaulichen die drei unterschiedlichen Szenarien:

**Laut der unterschiedlichen Szenarien liegt der Gewerbe-/Industrieflächenbedarf im Landkreis Nürnberger Land bis zum Jahr 2030 zwischen rund 50 bis 70 ha.**







### Gewerbeflächenbedarf Lkr. Nürnberger Land - Szenario 3 – sehr starke Wirtschaftsdynamik

Berechnungsgrundlage	Prognostizierte Entwicklung
<p>Im Jahr 2016 werden <b>0,8%</b> bzw. <b>638 ha</b> der Fläche des Landkreises Nürnberger Land für Industrie- und Gewerbe beansprucht.                      (Datenquelle: Statistisches Landesamt)</p>	<p>Im Jahr 2030 wird ein Anteil von <b>0,9%</b> bzw. <b>695 ha</b> der Fläche des Landkreises Nürnberger Land durch Gewerbe-/Industrieflächen beansprucht werden. Diese Werte ergeben sich aus der Trendfortschreibung der Flächenentwicklung unter Berücksichtigung der sich zunehmend aus den Städten der Region ins Umland verlagernden Flächennachfrage.</p>
<p>Gewerbe-/Industrieflächenzuwachs zwischen 2000 und 2015:                      ➤ Jährliche Gewerbe-/Industrieflächenzunahme von <b>+0,5%</b>                      ➤ Entspricht jährlich einer Flächenzunahme von rund <b>3 ha</b>                      ➤ Flächenknappheit in den Städten verursacht zusätzliche Flächennachfrage im umliegenden Verdichtungsraum. Nachfrage nach Gewerbe-/Industrieflächen verlagert sich zum Teil in den Landkreis Nürnberger Land: jährlich rund <b>0,9 ha</b></p>	<p>→ ~ 3 ha * 13 Jahre (Prognosezeitraum) = <b>43 ha</b> bis 2030                      → ~ 0,9 ha * 13 Jahre (Prognosezeitraum) = <b>11 ha</b> bis 2030                      + <b>54 ha</b> bis 2030</p>
<p>In den Städten und Gemeinden des Landkreises Nürnberger Land wurden, herunter gebrochen auf das Jahr 2017, <b>52 ha</b> Industrie-/Gewerbeflächen angefragt.                      ➤ Annahme: Rund <b>20% sind verbindlicher Bedarf</b>                      = knapp <b>10 ha/a.</b></p>	<p>→ ~ 10 ha * 13 Jahre (Prognosezeitraum) = <b>128 ha</b> bis 2030</p>
<p>Es bestehen enge Kopplungseffekte zwischen Wirtschaftswachstum (BIP) und Flächenentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wirtschaftswachstum im Lkr. LAU 2000-2012: (Statistisches Landesamt) jährliche Veränderung des BIPs um durchschnittlich <b>+2,6%</b></li> <li>➤ Gewerbe-/Industrieflächenzuwachs zwischen 2000 und 2012: pro Jahr durchschnittlich <b>+0,6%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wirtschaftswachstum bis 2030: (Hamburgisches WeltWirtschafts Institut) jährliche Veränderung des BIPs bis 2020 um <b>+3,0%</b>                      jährliche Veränderung des BIPs 2021-2030 um <b>+2,5%</b></li> <li>➤ Gewerbe-/Industrieflächenzuwachs bis 2030: pro Jahr bis 2020 durchschnittlich <b>+0,8%</b>; 2021-2030 <b>+0,6%</b>                      entspricht jährlich einem Flächenzuwachs zw. <b>4,1 ha – 4,9 ha</b></li> <li>↻ ~ 4,4 ha * 13 Jahre (Prognosezeitraum) = <b>57 ha</b></li> </ul>
<p>*Die einzelnen Bausteine fließen unterschiedlich stark gewichtet in die Ableitung des Flächenbedarfs ein (Flächenentwicklung 44%; Nachfrage nach Gewerbe-/Industrieflächen 22%; Gewerbeflächenentwicklung orientiert am Wirtschaftswachstum 33%)</p>	<p>↓ ↓ ↓</p> <p>Ableitung des Gewerbe-/Industrieflächenbedarfs bis 2030 aus den unterschiedlichen Bausteinen*:  <b>(54 ha * 44%) + (128 ha * 22%) + (57 ha * 33%) = 71 ha</b></p>

Abbildung 47: Gewerbeflächenbedarf Lkr. Nürnberger Land, Szenario 3

### Räumliche Komponente

Der westliche Landkreis sowie die Städte und Gemeinden entlang der großen Verkehrsachsen verzeichnen im landkreisweiten Vergleich die positivste wirtschaftliche Entwicklung. Gemäß der Annahme, dass die Gewerbeflächenentwicklung mit der regionalen wirtschaftlichen Dynamik zusammenhängt, besteht in diesen Bereich anteilig der größte Flächenbedarf.

Diese Annahme wird durch Erkenntnisse aus der Unternehmensbefragung im Landkreis bekräftigt. Den anteilig größten Bedarf an Gewerbeflächen geben Unternehmen an, die sich besonders durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und außerdem durch die Nähe zu Nürnberg auszeichnen.

Auch die Auswertungen von über das Online-Portal ImmoWelt gestellten Anfragen zu verfügbaren Gewerbeflächen machen deutlich, dass im westlichen Bereich des Landkreises an gut erreichbaren Standorten die größte Nachfrage besteht.

Dennoch besteht auch in weniger gut erreichbaren Gemeinden im nördlichen und östlichen Landkreis Flächenbedarf, wenn auch in einem geringeren Umfang.

## 5 Nachhaltige Entwicklung von Industrie- / Gewerbegebieten

Die Bedarfsanalyse macht deutlich, dass in den kommenden Jahren neue Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Nürnberger Land benötigt werden.

Innenentwicklung kann sowohl quantitativ als auch qualitativ kein Ersatz für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen sein. Dennoch sollte die gewerbliche Nachverdichtung mehr in den Fokus der kommunalen Akteure rücken, um bisher ungenutzte Flächen in bereits erschlossenen Gebieten bestmöglich zu nutzen.

Im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten sollten die vorhandenen Spielräume bestmöglich ausgenutzt werden. Konkret sollte beispielsweise darauf geachtet werden die Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO nicht detailliert pro Flurstück festzulegen. Um eine Nachverdichtung in der Fläche zu erreichen sollte die maximal zulässige GRZ für gesamte Gebiete festgelegt werden.

Darüber hinaus sollte, um anderorts Flächenneuausweisungen zu vermeiden, die Nutzung von Randflächen und Bestimmungen von Anbauverbotszonen in Betracht gezogen werden aber auch stets kritisch hinterfragt werden.

Außerdem kann die Erhöhung der zulässigen Werte für maximal zulässige Wandhöhen eine Nachverdichtung in die Höhe vorantreiben. Ein weiteres Ziel im sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche ist es ab einer gewissen Anzahl an Parkplätzen die Realisierung eines Parkdecks anzustreben.

Eine Herausforderung wird es sein, trotz einer möglichst hohen Dichte in den Gewerbegebieten eine attraktive Standortqualität zu gewährleisten. Durch angepasste Ausgleichsmaßnahmen (bspw. Fassaden-/Dachbegrünung, naturnahe Gestaltung von Firmenparkplätzen, bewusste Materialwahl bei Baumaßnahmen) kann neben einem Beitrag zum Mikroklima im Gebiet auch die Standortqualität aufgewertet werden.

Eine weitere Empfehlung ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten. Vor allem über Tankstellen-Standorte wird in diesem Zusammenhang immer wieder diskutiert. Vor dem Hintergrund der Knappheit an Gewerbeflächen sollten diese ausschließlich zur gewerblichen Nutzung, außer Einzelhandel, verwendet werden.

Für den Erfolg einer nachhaltigen Nachverdichtung in Gewerbegebieten sind außerdem der Aufbau und die Stärkung von Kooperationen und Netzwerken zwischen Unternehmen in den Gebieten untereinander und zu kommunalen Akteuren wichtig. Durch gezielte Ansprache und Kommunikation soll die Offenheit gegenüber Nachhaltigkeitsthemen verbessert werden. Für die konkrete Umsetzung wären beispielsweise Gewerbegebietskonferenzen denkbar.

Bei der zukünftigen Entwicklung von bestehenden Gewerbegebieten sollte auch berücksichtigt werden, dass das Thema „Nachhaltigkeit in Gewerbegebieten“ über Flächensparziele hinausgeht.

Der Fokus auf ökologischen Entwicklungsmaßstäben beinhaltet über den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden außerdem Ansätze zur Minimierung des Energieverbrauchs oder eines nachhaltigen Abfall- und Wasser-Managements.

Auch ökonomische Kriterien die beispielsweise auf die Schaffung von Synergien zwischen den Unternehmen abzielen gilt es im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen.

Nicht unterschätzt werden dürfen in diesem Zusammenhang außerdem soziale Gesichtspunkte. Gewerbe-/Industriegebiete sind das Arbeitsumfeld vieler Menschen und bedürfen deshalb einer gewissen





Standortqualität. Dazu können neben einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung, mit Grünelementen auch Bereiche mit Aufenthaltsqualität zählen.

## 6 Bewertung und Handlungsempfehlungen

### 6.1 Planungsvorgaben und Anforderungen an Gewerbeflächen

Aus der geographischen Struktur des Landkreises und den Standortanforderungen der Unternehmen ergeben sich im Wesentlichen folgende Anforderungen und zu berücksichtigende Belange bei der Ausweisung künftiger Gewerbeflächen:

- Ausweisung vor allem in der Nähe zu zentralen Orten
- gute Verkehrsanbindung, bei größeren Gebieten möglichst ohne Ortsdurchfahrten, ÖPNV-Anbindung wünschenswert
- möglichst geringe Konflikte mit Natur und Landschaft
- Vermeidung von Beanspruchung von Schutzgebieten
- zumindest teilweise Ausweisung von Standorten mit geringen Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Aus den genannten Anforderungen wird deutlich, dass vor allem der westliche Teil des Landkreises für größere Gewerbeansiedlungen geeignet ist. Hier finden sich die Siedlungsschwerpunkte und die überregionalen Verkehrsachsen. Andererseits wurden gerade in diesem Teil des Landkreises relativ wenige Vorschläge von Kommunen eingebracht. In diesem Teil des Landkreises sind bereits die meisten Gewerbeflächen vorhanden und freie Flächen sind häufig mit Restriktionen (Bannwald, Vogelschutzgebiet) belegt. Einzig im südlichen Teil des Landkreises gibt es noch größere nicht bewaldete und gut an die Verkehrsachsen angebundene Freiflächen.

Im östlichen und nördlichen Landkreis stehen die attraktive Kulturlandschaft und das häufig bewegte Relief größeren Ausweisungen entgegen. Auch im Mittelzentrum Hersbruck sind kaum mehr Gewerbeflächenausweisungen möglich. Deshalb sind hier vor allem kleinere Ergänzungen von Gewerbegebieten sinnvoll und auch notwendig, um auch im ländlichen Raum ein ausreichendes Angebot von Arbeitsmöglichkeiten vorzuhalten.

### 6.2 Bewertung der vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale

#### 6.2.1 Bauflächenreserven in Bebauungsplänen und im Innenbereich

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde eine freie Baufläche (ohne betriebliche Reserveflächen) von 46,50 ha festgestellt. Dabei wurde von den Gemeinden mehrfach darauf hingewiesen, dass diese Flächen häufig dem Grundstücksmarkt nicht zu Verfügung stehen (Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft). Daraufhin wurde in einer zweiten Abfrage bei den Gemeinden die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Dies konnte teils nur eingeschätzt werden, aber grob ließ sich feststellen, dass lediglich etwa für 50 % der genannten freien Flächen eine Abgabebereitschaft bzw. Verfügbarkeit vorhanden sein dürfte. Dies wären etwa 23 ha.

Dies deckt sich wiederum mit den im IHK-Standortportal genannten Flächen. Hier waren (Stand Anfang Dezember) 20,8 ha Gewerbeflächen genannt. Dies ist ein im Vergleich zu zahlreichen bayerischen Landkreisen relativ geringer Wert (Bsp. Lkr. Wunsiedel 150 ha, Lkr. Günzburg 280 ha oder selbst der deutlich kleinere Lkr Altötting 85 ha). Verschärft wird dies durch die Tatsache, dass andere Landkreise oder kreisfreie Städte in der Region ebenfalls fast keine Flächen im IHK-Standortpotential anbieten können (Bsp: Stadt Nürnberg 2,0 ha, Stadt Erlangen 2,3 ha oder Lkr. Fürth 0,5 ha).

Insgesamt ist das freie Flächenpotenzial mit einem Flächenumfang von ca. 5 % des Gewerbeflächenbestandes relativ gering. Ähnlich wie bei der Arbeitslosigkeit bei einem Arbeitslosenanteil von 3 % von Vollbeschäftigung gesprochen werden kann, kann auch im Landkreis Nürnberger Land von einer faktischen Vollbelegung der gewerblichen Bauflächen ausgegangen werden. Damit ansiedlungs- oder verlagerungswillige Unternehmen geeignete Standorte finden, müssen räumliche Ansprüche, Lage, Verkehrsanbindung, Anforderungen des Immissionsschutzes etc. passen, so dass ein größeres Portfolio an potenziellen Flächen erforderlich ist.

Zudem ergab eine genaue Betrachtung der Flächen aus dem IHK-Standortportal, dass im Dezember 2018 lediglich ca. 8 ha tatsächlich am Markt verfügbar sind. Dies deckt sich mit den Erfahrungen der Wirtschaftsförderung, die auf Anfragen von Unternehmen derzeit praktisch keine Flächen anbieten können, da häufig Anforderungen an Lage, Flächengröße- und -zuschnitt etc. nicht mit den Wünschen der suchenden Unternehmen übereinstimmen.

Der Mangel besteht also nicht nur an ausgewiesenen Flächen, sondern mehr noch an verfügbaren Flächen. Dies muss bei künftigen Überlegungen unbedingt beachtet werden (s.u.).

Aufgrund dieses sehr geringen Bestands an verfügbaren Gewerbeflächen und basierend auf den Erkenntnissen aus der Bedarfsprognose besteht aus fachlicher Sicht ein deutlicher Bedarf an Gewerbeflächen im Landkreis.

## 6.2.2 Bauflächenreserven in Flächennutzungsplänen

Die in der Bestandsanalyse ermittelten Reserven von ca. 93 ha in wirksamen Flächennutzungsplänen der Kommunen im Landkreis sind vor Ausweisung neuer Flächen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit und Verfügbarkeit zur Entwicklung neuer Gewerbestandorte zu prüfen.

Bei eingehender Betrachtung der hier vorhandenen Flächenreserven zeigt es sich jedoch, dass bei zahlreichen Flächen erhebliche Restriktionen oder andere Einschränkungen eine mögliche Entwicklung hemmen. Die Flächennutzungspläne der Kommunen sind meist deutlich älter als 15 bis 20 Jahre und deshalb teils überholt bzw. entsprechen nicht den heutigen rechtlichen und fachlichen Anforderungen. Einzelne Flächen liegen in faktischen Überschwemmungsgebieten, landschaftlich sensiblen Lagen oder wurden bereits durch Bürgerentscheide abgelehnt. Teils handelt es sich auch um Reserve- und Pufferflächen von Störfallbetrieben, die ausschließlich dem Schutz bzw. der Erweiterungsmöglichkeit dieser Betriebe dienen.

Grob geschätzt stehen bei mindestens der Hälfte der Flächen planerische Restriktionen oder andere Ungunstfaktoren entgegen, so dass von einer Entwicklung dieser Flächen abgesehen werden sollte.

Weiterhin gilt auch hier die Problematik der Eigentumsverhältnisse. Um sicherzustellen, dass die späteren Gewerbeflächen auch tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, wird empfohlen künftig Bauflächen nur noch auszuweisen, wenn die Kommunen vorher Eigentümer der betreffenden Grundstücke werden können. Dies ist vor Ausweisung neuer Flächen sicherzustellen. Allein schon aus diesem Grund werden viele Flächen nicht realisierbar sein.

Unabhängig von der Frage der Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer erscheinen nach grober Durchsicht etwa 30 ha aus dem Reservflächenbestand der Flächennutzungspläne entwickelbar. Auch hier ist aber davon auszugehen, dass nach der Teilabfrage bei den Grund-



stückseigentümern hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft mindestens die Hälfte dieser Flächen nicht realisiert werden kann.

In Summe dürften von den in den Flächennutzungsplänen der Kommunen dargestellten Flächenpotentialen etwa 10 ha bis 15 ha kurz- bis mittelfristig realisierbar sein.

Besonders vordringlich wäre die Realisierung von Flächenpotentialen aus den Flächennutzungsplänen in folgenden Kommunen: Hersbruck, Alfeld, Burgthann.

In diesen Kommunen konnten keine neuen Potentialflächen ermittelt werden (vgl. Kap. 6.2.3), so dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen wohl mittelfristig die einzigen Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbeflächen darstellen. In Hersbruck wird die Stärkung der Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt im östlichen Landkreis als vordringlich erachtet, in Alfeld zeichnet sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche durch sehr gute Verkehrsanbindung und geringe Emissionskonflikte aus. Auch diese Fläche kann den östlichen Landkreis und ländlichen Raum stärken. Auch in Burgthann ist im Flächennutzungsplan eine größere gut angebundene Gewerbefläche dargestellt, die aufgrund ihrer Größe einen wirksamen Beitrag zur Behebung des Gewerbeflächenmangels im Landkreis beisteuern könnte.

Die in der Stadt Lauf im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wäre grundsätzlich geeignet und als einziges Potential im attraktiven Mittelzentrum Lauf auch auf Grund der guten Verkehrsanbindung sehr wichtig. Allerdings ist diese Fläche politisch nicht erwünscht und soll aus dem Flächennutzungsplan genommen werden. Da im Stadtgebiet auch keine weiteren Flächen vorgeschlagen werden, wären ggf. Standorte in gemeindefreien Gebieten in Stadtnähe zu prüfen. In der Nähe der Stadt Lauf mit ihren zahlreichen produzierenden Unternehmen, der hervorragenden Infrastruktur und sehr guten Verkehrsanbindung wären neue gewerbliche Bauflächen, v.a. für hochwertiges und produzierendes Gewerbe grundsätzlich besonders wichtig.

Es wird weiterhin allen Kommunen grundsätzlich empfohlen, die Realisierbarkeit aller in Flächennutzungsplänen dargestellter Flächen kurzfristig zu prüfen und die Darstellungen in den Flächennutzungsplänen bei nächster Gelegenheit anzupassen. Es wird weiterhin empfohlen, nicht oder schwer realisierbare Gewerbeflächen aus den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes zurückzunehmen.



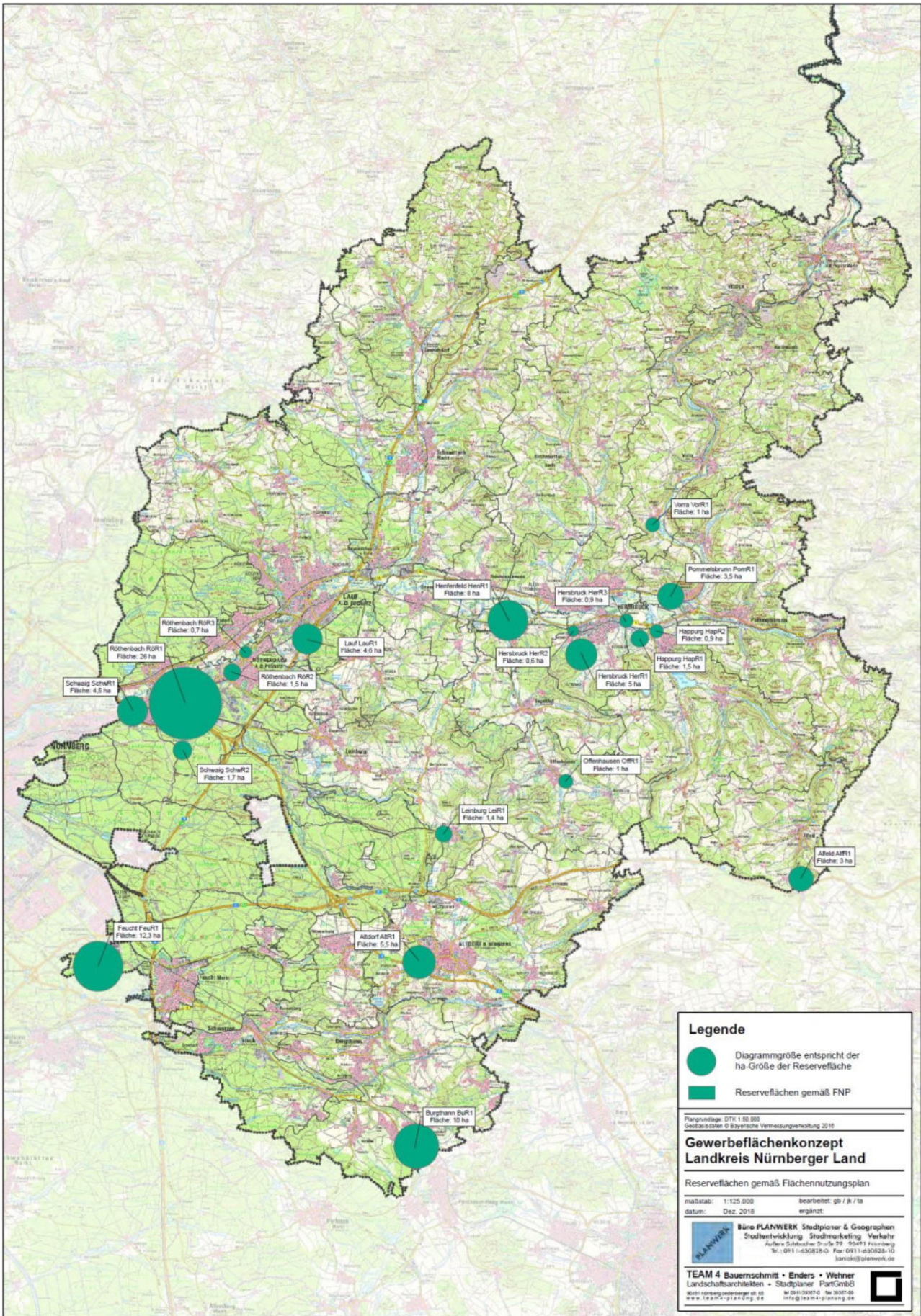


Abbildung 48: Reserveflächen gemäß Flächennutzungsplan



### 6.2.3 Künftige Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis

Zur Ermittlung künftiger Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis wurde zweistufig vorgegangen. Zunächst ist eine Abfrage der beteiligten Kommunen erfolgt, wo sie sich in ihrem Gemeindegebiet die Entwicklung neuer Gewerbeflächen vorstellen können. Hierbei wurden von den Kommunen insgesamt 23 Standortvorschläge unterbreitet. Dabei war festzustellen, dass vor allem Kommunen im östlichen und nördlichen Landkreis Vorschläge für neue Gewerbeflächen mitgeteilt haben. Diese Teilräume sind jedoch aus planerischer Sicht nicht die Schwerpunkte der künftigen Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis. Deshalb wurden in einem weiteren Schritt weitere potenzielle Standorte durch die Planer erarbeitet und zwar insbesondere im westlichen Teil des Landkreises. Hier wurden zunächst alle Räume ermittelt, die von bestehenden Autobahnen oder Bundesstraßen aus ohne Ortsdurchfahrt erreichbar sind. Weiterhin wurden vor allem Flächen in der Nähe der zentralen Orte geprüft. Neue Vorschläge im östlichen und nördlichen Teil des Landkreises wurden nur in Ausnahmefällen, bei sehr guter Verkehrsanbindung, unterbreitet.

Insgesamt konnten so 45 Standorte untersucht und bewertet werden, der Flächenumfang der geprüften Standorte liegt bei etwas über 300 ha.

Alle geprüften Standorte wurden nach einem einheitlichen Bewertungskatalog bewertet, um besser geeignete und weniger geeignete Standorte zu identifizieren:

Hierfür wurden zunächst die Themenfelder „Lage, Nutzungsverträglichkeit“, „Erschließung, Verkehr“, „Schutzgebiete, Restriktionen“, „Natur, Landschaft, Flächeneigenschaften“ und „Immissionsschutz“ für jede Potentialfläche individuell (mit Noten zwischen 1 und 4) bewertet. Das arithmetische Mittel der Bewertungen dieser fünf Kriterien ergibt eine Durchschnittsnote, die als ein wichtiger Bestandteil in die Endbewertung einfließt.

Einige Gewerbegebiete weisen zusätzlich weitere Eigenschaften/Besonderheiten auf, die entscheidenden Einfluss auf deren Eignung als Potentialfläche haben. Diese Eigenschaften fließen in die Kategorie „Sonstiges“ ein. Je nachdem, wie stark sich deren Einfluss auf die Eignung der Flächen auswirkt, wird die Kategorie „Sonstiges“ mit unterschiedlich starker Gewichtung in die Errechnung der Endnote einbezogen.

Um besonders gewichtige Einzelaspekte entsprechend berücksichtigen zu können, fließt in die Endbewertung außerdem zu jeweils 15% die Bewertung der Planer ein.

Aus den drei beschriebenen Komponenten ergibt sich eine Endnote, die die Eignung der jeweiligen Potentialfläche zur gewerblichen Entwicklung widerspiegelt. Folgender Tabelle sind die Notenbereiche und die entsprechenden Eignungskategorien zu entnehmen.

gut geeignet:	Note 1 (1 - 1,4)
bedingt geeignet:	Note 2 (1,5 - 2,4)
weniger geeignet:	Note 3 (2,5 - 3,4)
kaum geeignet:	Note 4 (3,5 - 4)

In die Betrachtungen wurden auch gemeindefreie Gebiete einbezogen. Diese Gebiete liegen überwiegend in direkter Nachbarschaft zu den landkreisquerenden Autobahnen und Autobahnkreuzen, haben



also eine potenziell sehr gute Verkehrsanbindung. Teil der Aufgabenstellung war es, zu prüfen, ob innerhalb dieser Bereiche verkehrlich gut angebundene größere Flächen für ein interkommunales Gewerbegebiet gefunden werden können. Diese Frage muss verneint werden.

Aus fachlicher Sicht sind im Landkreis und den angrenzenden gemeindefreien Gebieten keine Flächen vorhanden, die für ein größeres, interkommunales Gewerbegebiet (> 10 bis 20 ha) geeignet wären. Praktisch alle gemeindefreien Gebiete sind bewaldet und als Bannwald bzw. Vogelschutzgebiet geschützt. Obwohl diese Restriktionen bei der Standortsuche in der fachlichen Bewertung zunächst keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien waren, wären die mit einem großen Gewerbegebiet in den Bannwald bzw. das Vogelschutzgebiet verbundenen Eingriffe derart gewichtig, dass die Eingriffsfolgen kaum zu bewältigen wären. Vertretbar sind derartige Eingriffe nur, wenn es sich um relativ kleine, von Verkehrs- oder Bauflächen umgebene und deshalb isolierte und stark vorbelastete Teilflächen handelt. Dies ist im Untersuchungsgebiet nur bei relativ kleinen Flächen der Fall, größere Gewerbeflächenausweisungen würden in großflächig zusammenhängende und relativ unberührte und störungsarme Waldflächen eingreifen und damit die Substanz und den Schutzzweck der genannten Gebiete voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Aus den genannten Gründen wird die Ausweisung eines großen interkommunalen Gewerbeparks in den an den Landkreis angrenzenden gemeindefreien Gebieten nicht empfohlen.

Von den analysierten Potenzialflächen sind lediglich 7 Teilflächen als gut geeignet bewertet. Dies verdeutlicht die schwierige topographische und naturschutzfachliche Situation im Landkreis. Die gut geeigneten Flächen haben einen Gesamtumfang von 84 ha. Sie liegen überwiegend im südlichen Teil des Landkreises rund um Altdorf und Winkelhaid.

Bedingt geeignet sind 25 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 183 ha. Diese Flächen sind zwar grundsätzlich geeignet, weisen jedoch in der Regel Restriktionen aus städtebaulicher oder landschaftlicher Sicht auf. Städtebauliche Restriktionen sind beispielsweise fehlende Siedlungsanbindung oder Einschränkungen des Immissionsschutzes. Flächen mit fehlender Siedlungsanbindung wurden nur dann als bedingt geeignet eingeschätzt, wenn die standortbezogenen Ausnahmeveraussetzungen des Landesentwicklungsprogramms mit hoher Wahrscheinlichkeit zutreffen und/oder es sich um ansonsten gut geeignete Standorte für produzierende Betriebe handelt. In der Regel wurden Flächen mit fehlender Siedlungsanbindung als weniger geeignet eingestuft.

Die häufigsten landschaftlichen Restriktionen sind Landschaftsschutzgebiete, Bannwald oder auch Vogelschutzgebiete. Auch hier wurden die betreffenden Flächen ungünstig eingestuft, nur Standorte die aufgrund bestehender Verkehrs- oder Bauflächen erheblich vorbelastet und isoliert sind, wurden als bedingt geeignet eingestuft. Vor allem dann, wenn sie eine sehr gute Verkehrsanbindung haben oder in der Nähe von Siedlungsschwerpunkten liegen.

Insgesamt 13 Teilflächen mit etwa 55 ha wurden als weniger bzw. kaum geeignet eingestuft. Hier überwiegen eindeutig einschränkende Kriterien. Eine Entwicklung dieser Standorte wird nicht empfohlen und sollte wenn überhaupt nur in besonders begründeten Ausnahmefällen erfolgen.



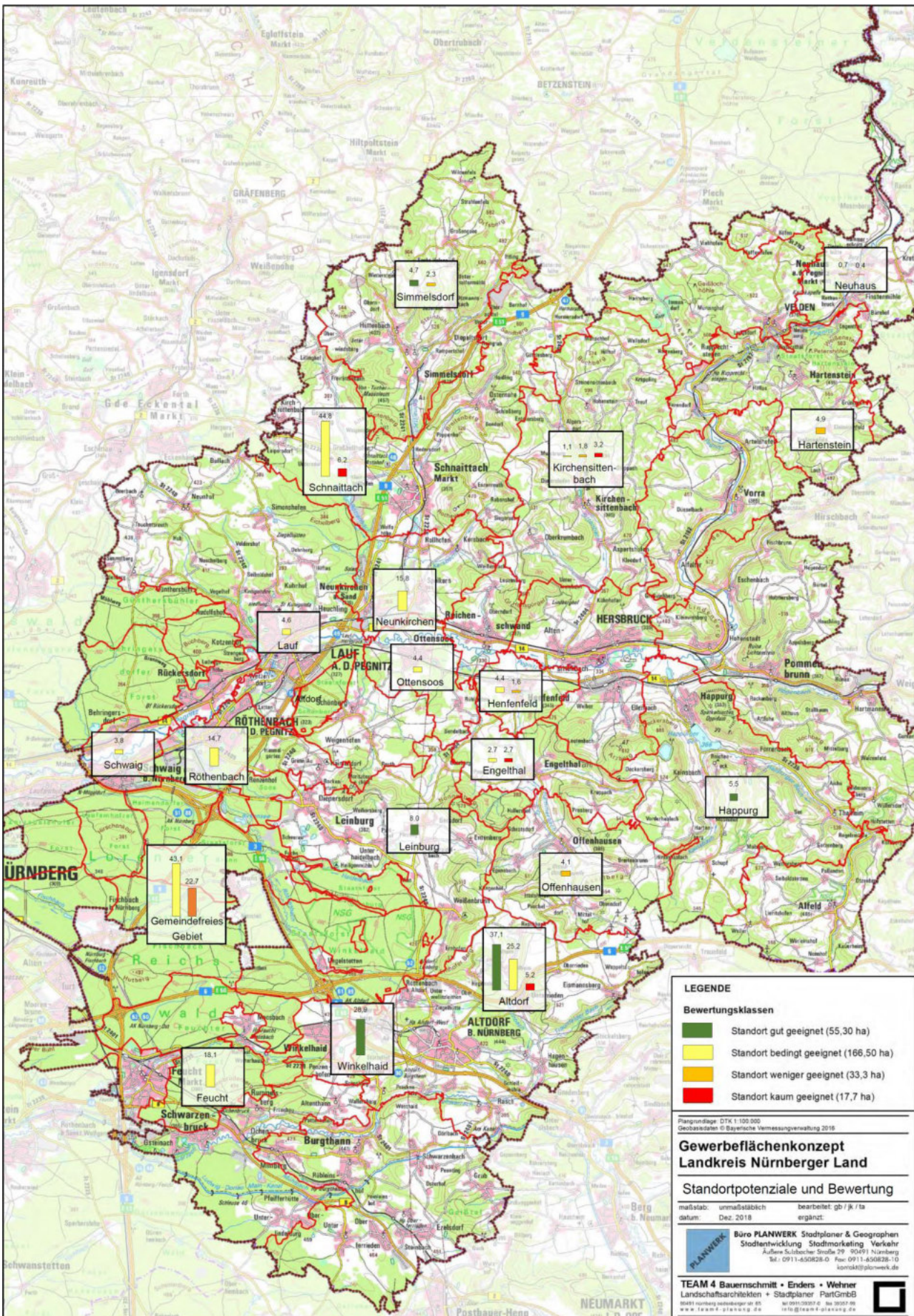


Abbildung 49: Standortpotenziale und Bewertung



## 7 Zusammenfassung / Fazit

Im vorliegenden Gewerbeflächenkonzept wurde ein Bedarf von etwa 50 ha bis 70 ha an gewerblichen Bauflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre ermittelt. Dies ist der Bedarf, der sich aufgrund der bisherigen Entwicklung im Landkreis ergibt, ohne Sonderfälle wie beispielsweise unvorhersehbaren Bedarf ansässiger größerer Betriebe, Ansiedlungswünsche größerer produzierender Unternehmen oder einem Ausbau der Logistikbranche.

Dem Bedarf stehen zwar theoretisch fast 40 ha mit Baurecht gegenüber. Davon ist jedoch nur ein Bruchteil tatsächlich am Markt verfügbar bzw. kurzfristig zu entwickeln. Es ist etwa von 8 ha verfügbarer Baufläche auszugehen. Die Gewerbeflächen im Landkreis Nürnberger Land sind praktisch belegt.

Die in den Flächennutzungsplänen der Kommunen dargestellten, noch nicht mit Baurecht versehenen Gewerbeflächen sind zunächst auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Es wird empfohlen, zunächst die spätere Verfügbarkeit, d.h. die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer zu prüfen. Neue Bauflächen sollten nur ausgewiesen werden, wenn die Kommune vorher Eigentümer der betreffenden Grundstücke werden kann. Damit wird sichergestellt, dass die künftigen Bauflächen auch tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Zudem sind aus fachlicher Sicht zahlreiche in den Flächennutzungsplänen dargestellte potentielle Gewerbeflächen aufgrund landschaftlicher und städtebaulicher Restriktionen schwierig zu entwickeln. Es wird empfohlen, diese Flächen bei künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen aus der Planung zu nehmen und sie wieder als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald darzustellen. Auch damit kann dem Ziel des Flächensparens entsprochen werden.

Summiert man den verfügbaren Bestand und die potenziell kurz- bis mittelfristig aus den Flächennutzungsplänen zu entwickelnden Teilflächen ergeben sich etwa 20 ha bis 30 ha gewerbliche Bauflächen. Diese sind nicht ausreichend, um den mittelfristig zu erwartenden Bedarf zu befriedigen. Es ist von einem mittelfristigen Bedarf von weiteren etwa 30-40 ha Gewerbeflächen auszugehen. Dies entspricht dem Flächenumfang, der aus fachlicher Sicht aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zurückgenommen werden sollte. Somit wäre der zusätzliche Bedarf planerisch nur durch Umplanung ohne neue Flächenbeanspruchung zu decken.

Im vorliegenden Gewerbeflächenkonzept werden deshalb weitere Potenzialflächen ermittelt, die zum einen von den Kommunen, zum anderen von den Planern vorgeschlagen wurden. Diese umfassen über 300 ha. Damit wird deutlich, dass maximal etwa 10 % dieser Flächen auch tatsächlich erforderlich sind. Die ermittelten Potenzialflächen weisen unterschiedliche Eignungen auf, lediglich etwa 80 ha





sind tatsächlich gut geeignet. Aus diesen sollte vorrangig der ermittelte Gewerbeflächenbedarf gedeckt werden.

Da aber nach Rücksprache mit den betreffenden Kommunen auch hier bereits absehbar ist, dass größere Teilflächen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht entwickelt werden können, wird es erforderlich sein auch bedingt geeignete Gewerbeflächenpotenziale hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeit zu prüfen. Insbesondere, wenn nachgewiesen werden kann, dass die gut geeigneten Teilflächen nicht verfügbar sind. Auch die geographische Verteilung, die vor allem im nördlichen und östlichen Landkreis keine gut geeigneten Flächen aufweist, zeigt, dass auch bedingt geeignete Flächen entwickelt werden müssen. Zwar soll der Schwerpunkt der künftigen Ausweisungen in den zentralen und verkehrsgünstig gelegenen westlichen Teilflächen des Landkreises liegen, dennoch müssen auch im östlichen und nördlichen Landkreis kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, um im ländlichen Teilraum ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen vorzuhalten.

Nürnberg, im Dezember 2018