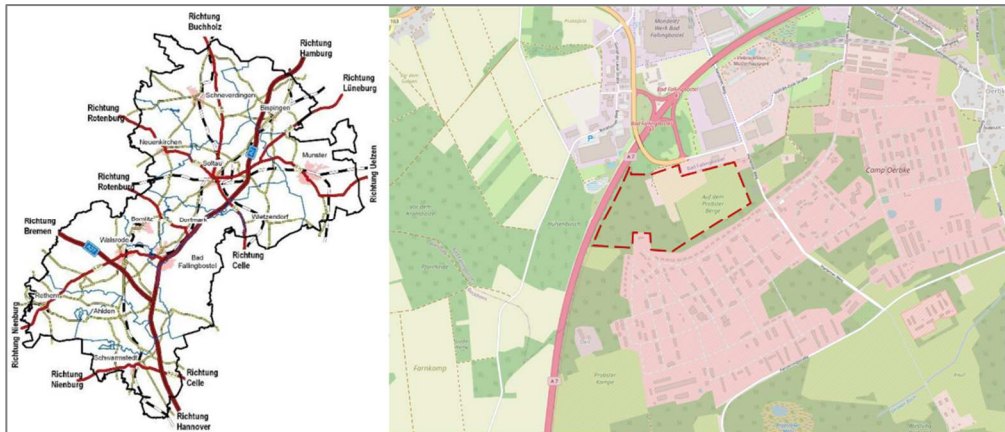


STADT BAD FALLINGBOSTEL

Gewerbeflächenentwicklungskonzept



Bilder: heidekreis.de (Verkehrsstruktur); OSM + Mitwirkende, eigene Bearbeitung (Bereich des Truppenübungsplatzes für mögliche Entwicklung von Industrieflächen)

Abschlussbericht

Lübeck, 28. Juni 2023

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Auftraggeber:

Stadt Bad Fallingbostel
Vogteistraße 1
29683 Bad Fallingbostel

Ansprechpartner

Herr Albersmeyer

Bearbeitung:

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Ansprechpartner

Uwe Mantik (Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum:

August 2022 bis Juni 2023

Inhalt

1 Ausgangslage und Zielsetzung	6
2 Grundlagenermittlung	7
2.1 Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Bevölkerungsentwicklung	8
2.3 Wertewandel und Individualisierung	11
2.4 Wirtschaftsstruktur	12
2.4.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	13
2.4.2 Branchenstruktur	16
3 Standortfaktoren und Standorttypen	20
3.1 Gewerbliche Standortwahl	20
3.2 Gewerbliche Standortkriterien	22
3.3 Gewerbliche Standorttypen	23
3.4 Schlussfolgerung	26
4 Methodik des Gewerbeflächenkonzeptes	27
5 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035/40	29
5.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose	29
5.1.1 Annahmen und Aussagekraft	29
5.1.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose	30
5.2 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	32
5.2.1 Annahmen und Aussagekraft	32
5.2.2 Auswertung der Kaufpreissammlung	33
5.3 Weitere Daten und Qualitative Faktoren	35
5.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035/40	36
6 Gewerbeflächenpotenziale	39
6.1 Methodik	39
6.2 Gewerbeflächenbestand Landkreis Heidekreis	39
6.3 Gewerbeflächenbestand Bad Fallingbostel	40
6.3.1 Übersicht der Bestandsgebiete	40
6.3.2 Baulandpotenziale	41
6.3.3 Entwicklungsflächen gemäß FNP	41
6.4 In der Diskussion befindliche Flächen	43
7 Bilanzierung	46
7.1 Landkreis Heidekreis	46
7.2 Stadt Bad Fallingbostel	46
8 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 im Bereich der A7 (Seevetal bis Buchholz)	47
8.1 Methodik	47
8.2 Ergebnis regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7	48

8.3	Gewerbeflächenpotenziale an der A7 und Gegenüberstellung mit den Bedarfen	48
9	Entwicklung einer Strategie für Bad Fallingbostel	49
9.1	Vorauswahl, Analyse und Ansiedlungskriterien neuer Gewerbestandorte	49
10	Fazit und Empfehlungen	54
11	Anhang.....	57
11.1	Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose	57
11.2	Kriterienkatalog inklusive Gewichtung (Beispiel)	59

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Gebietskörperschaften im Vergleich (2011- 2020).....	8
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 nach Altersklassen (2020 gegenüber 2011)	9
Abb. 3: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen 2008 bis 2020, Stadt Bad Fallingbostel	9
Abb. 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen Stadt Bad Fallingbostel (2017 bis 2020).....	10
Abb. 5: Bevölkerungsprognose ausgewählter Gebietskörperschaften (2020 = 100 %)	10
Abb. 6: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*	12
Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in ausgewählten Gebietskörperschaften (2011 – 2021)	13
Abb. 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in ausgewählten Gebietskörperschaften (2011 – 2021)	14
Abb. 9: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Bad Fallingbostel (Pendler über Gemeindegrenze; 2013 bis 2021).....	14
Abb. 10: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Heidekreis (Pendler über Kreisgrenzen; 2013 bis 2021)	15
Abb. 11: Arbeitslosenquote – Ausgewählte Gebietskörperschaften (Juli 2019 bis Juli 2022)	15
Abb. 12: Entwicklung des sekundären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009	16
Abb. 13: Entwicklung des tertiären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009.....	17
Abb. 14: Betriebe und Beschäftigte in der Stadt Bad Fallingbostel im Jahr 2021	17
Abb. 15: Vergleich der Branchenstruktur zwischen Bad Fallingbostel und dem Landkreis Heidekreis (nach Betrieben und SvB; 2021)	18
Abb. 16: Vergleich der Branchenstruktur zwischen Bad Fallingbostel und der Stadt Soltau (nach Betrieben und SvB; 2021).....	19
Abb. 17: Vergleich der Branchenstruktur zwischen Bad Fallingbostel und der Stadt Winsen (nach Betrieben und SvB; 2021).....	19
Abb. 18: Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose	27
Abb. 19: Aufbau des Trendmodells.....	29
Abb. 20: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ).....	30
Abb. 21: Beschäftigtenprognose für den Heidekreis (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort.....	31
Abb. 22: Flächenbedarf im Landkreis Heidekreis entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2022-2035)	32
Abb. 23: Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG)	34
Abb. 24: Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG)	34
Abb. 25: Flächenumsätze Stadt Bad Fallingbostel (2012-2021), gesamt (GAG).....	35
Abb.26: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen im Landkreis Heidekreis (Bedarf pro Jahr).....	37
Abb.27: Ermittlung des Bedarfs für Stadt Bad Fallingbostel über Anteil realisierter Verkäufe an Landkreis (Bedarf pro Jahr).....	38
Abb.28: Gewerbe- und Industriegebiete in Bad Fallingbostel (Kernstadt)	40
Abb.28: Gewerbe- und Industriegebiete in Bad Fallingbostel, Ortsteil Dorfmark	40
Abb.30: Darstellung der vorhandene Baulandpotenziale (B-Plan-Flächen)	41
Abb.31: Darstellung der Entwicklungsflächen gemäß FNP (ohne gültigen B-Plan)	42
Abb.32: Ehemaliger Truppenübungsplatz.....	43
Abb.33: Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn.....	44
Abb.34: Gewerbegebiet Weinberg.....	45
Abb.35: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen Heidekreis	46

Abb.36: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen Stadt Bad Fallingbostel.....	47
Abb.37: Regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7 (Angaben in Hektar, netto).....	48
Abb.38: Gewerbeflächenpotenziale im Bereich der A7 (Angaben in ha).....	48
Abb.39: Gegenüberstellung Gewerbeflächenbedarf und bestehendes Flächenangebot im Bereich der A7 (Angaben in ha).....	49
Abb.40: Kriterienraster zur Bewertung der potenziellen Ergänzungsflächen.....	51

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Grundzentrum Bad Fallingbostel mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ verfügt bereits über Gewerbe- und Industrieflächen in der Größenordnung von über 180 ha und beherbergt eine Reihe namhafter Unternehmen in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandorten. Einen Schwerpunkt aufgrund der hervorragenden Lage an der A7 mit den Anschlussstellen Bad Fallingbostel und Dorfmark bilden die Logistikbranche und Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Darüber hinaus sind Unternehmen aus dem Gesundheits- und Sozialwesen in Bad Fallingbostel signifikant vertreten.

Die letzte Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten erfolgte in den Jahren 1997 (Anschlußstelle Bad Fallingbostel) und 2018 (Anschlußstelle Dorfmark). Seitdem wurden keine weiteren Planverfahren eingeleitet. Auf Grund der guten Konjunktur und der Lagegunst sind in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Veräußerungen vorgenommen worden, so dass die Stadt aktuell lediglich auf rd. 2 ha unbebaute Gewerbeflächen (Baulandpotenziale) zurückgreifen kann, für die ebenfalls bereits Nachfrage besteht.

Bad Fallingbostel ist daher zwingend auf die Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen angewiesen, wenn die Absicht besteht, die weiteren Nachfragen zu befriedigen. Mit einem Areal des ehemaligen Truppenübungsplatzes Bergen (32,7 ha; im Besitz der Bundesrepublik Deutschland) wurde zwar eine Fläche in das Gemeindegebiet der Stadt entlassen; dort besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen. Im Rahmen dieser Untersuchung werden diese und andere Flächen dahingehend untersucht, welche Optionen zu ihrer Entwicklung bestehen und für welche Branchen und Betriebsarten Chancen gesehen werden.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept kann dem Landkreis Heidekreis dazu dienen, bei der Aufstellung des RROP eine Hilfestellung für die Formulierung der Grundsätze und Ziele hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung des Kreisgebietes zu geben, sowie aufzuzeigen, welche Rolle Bad Fallingbostel dabei einnehmen kann.

Als Arbeitsgrundlage wurden zunächst die im Landkreis sowie die an der A7 (im Bereich Seevetal bis Buchholz/Aller) bestehenden regionalen und überregionalen Bedarfe an Gewerbeflächen ermittelt. Anschließend erfolgte die Analyse, wie sich die Bedarfe des Landkreises in den vergangenen Jahren auf die Gemeinden verteilt haben und die Prognose, wie hoch die Nachfrage in der Stadt Bad Fallingbostel bis zum Jahr 2035/40 ausfällt.

Darauf aufbauend wurde untersucht, ob im Landkreis sowie im besagten Bereich an der A7 ausreichend geeignete Flächen bestehen bzw. diese geplant werden (können). Voraussetzung für ein aussagekräftiges Konzept waren dementsprechend Informationen der Wirtschaftsförderungen der Landkreise Lüneburg, Harburg und Heidekreis sowie dem Deltaland. Es wurde im Ergebnis eine Bilanzierung erarbeitet, bei der der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf den erfassten Gewerbeflächenpotenzialen gegenübergestellt wird.

Unabhängig von der Ermittlung der rein quantitativen Bedarfe nach neuen Gewerbeflächen besteht in Fallingbostel auch der Wunsch, bei zukünftigen Grundstücksvergaben qualitative Merkmale stärker als Kriterium für die Ansiedlung von Unternehmen heranzuziehen. Vor dem Hintergrund insgesamt knapper werdender Flächenreserven und gesellschaftlicher Widerstände bei der Neuinanspruchnahme von Flächen trägt die cima diesem Wunsch mit entsprechenden Hinweisen und dem Aufzeigen erprobter Modelle Rechnung. Mit der Anwendung solcher Kriterien würde in Fallingbostel die bisherige Praxis abgelöst, die sich ausschließlich daran orientierte, ob die Fläche in ausreichender Dimension und Erschließung im Stadtgebiet zur Verfügung steht.

2 Grundlagenermittlung

Der Gewerbeflächenbedarf wird wesentlich durch die Wirtschaftsstruktur, demografische Faktoren, sowie durch globale und nationale Entwicklungstrends der Realwirtschaft beeinflusst, die langfristig wirksam sind. Einige dieser oftmals als „Megatrend“¹ bezeichneten Einflussfaktoren können bisweilen dazu führen, dass sich die bisherigen Trendlinien auch wandeln und neue Schwerpunktsetzungen bei der Gewerbeflächenpolitik an Bedeutung erlangen.

Im Folgenden wird daher zunächst die Rolle von Bad Fallingbostel als Gewerbe- und Industriestandort untersucht. Anschließend erfolgt die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen, der Standortbedingungen sowie der Wirtschaftsstruktur des Heidekreises sowie zum Teil der Region Deltaland und der Stadt Bad Fallingbostel.

Dabei wird das „Deltaland“ über den gesamten Zeitraum aus den aktuell bestehenden Mitgliedern (Stadt Walsrode, Stadt Bad Fallingbostel, Samtgemeinde Ahlden, Samtgemeinde Rethem/Aller) zusammengesetzt und als „Mitglieder Deltaland 2022“ deklariert, um die Vergleichsdaten entsprechend nutzen zu können.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für den Gesamtzusammenhang des Gutachtens ist es bedeutsam, den Standort Bad Fallingbostel auf seine grundsätzliche Eignung zur Entwicklung regionaler und überregionaler Industrie- und Gewerbegebiete aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen.

Gemäß LROP (4.1.1 Ziffer 03) sollen zur Stärkung der logistischen Potenziale Niedersachsens Logistikregionen entwickelt und deren logistische Knoten gestärkt werden. Logistikregionen sind demnach u.a. Soltau-Fallingbostel (inzwischen Heidekreis). Im RROP (4.1.1 Ziffer 05) wurde festgehalten, dass die hohe Lagegunst des Landkreises Heidekreis an den überregional bedeutsamen Straßenverbindungen für die Sicherung und Weiterentwicklung als Logistikregion zu nutzen ist. Dafür sind auf Ebene der Bauleitplanung geeignete Flächen zu sichern.

Mit der günstigen räumlichen Lage der Bahnlinie sowie der direkten Anbindung an die A7 kann die Stadt Bad Fallingbostel hierfür auf die nahezu die besten Voraussetzungen im gesamten Landkreis zurückgreifen. Nach Hannover besteht eine direkte Bahnverbindung. Bremen und Hamburg können mit einem Umstieg erreicht werden. Die A7 erstreckt sich vertikal im östlichen Bereich durch das gesamte Gemeindegebiet. Mit der Autobahnanschlussstelle 47 „Bad Fallingbostel“ nahe dem Stadtgebiet sowie der ABAS 46 „Dorfmark“ in direkter Nähe zum gleichnamigen Ortsteil ist Bad Fallingbostel überregional hervorragend angebunden. Die Oberzentren Hamburg, Bremen als auch Hannover können deutlich unter einer Stunde Fahrtzeit erreicht werden. Des Weiteren findet sich in unmittelbarer Nähe das Autobahndreieck Walsrode, welches eine Anbindung an die A 27 bietet. Zudem befinden sich mit der B209 und B440 weitere Zubringer im Gemeindegebiet, die horizontal nördlich und südlich durch das Gemeindegebiet verlaufen.

Somit kann festgehalten werden, dass die Stadt Bad Fallingbostel aufgrund ihrer verkehrlichen Anbindung hervorragend als Wirtschaftsstandort geeignet ist.

Es darf schon jetzt darauf hingewiesen werden, dass alle Vorteile des Wirtschaftsstandortes, die sich aus der Lagegunst ergeben, den Standort nicht nur als logistischen Knoten als besonders geeignet erscheinen lassen. Vielmehr gelten die Lagegunst und Verkehrsanbindung auch für eine

1 Die zentralen Trends unserer Zeit lassen sich grundsätzlich folgenden Themenfeldern zuordnen: 1.) Ökonomischer und technischer Wandel, 2.) Demographischer Wandel, 3.) Wertewandel und Individualisierung, 4.) Globalisierung und Mobilität, 5.) Klimawandel und Nachhaltigkeit sowie 6.) Digitalisierung und Virtualisierung.

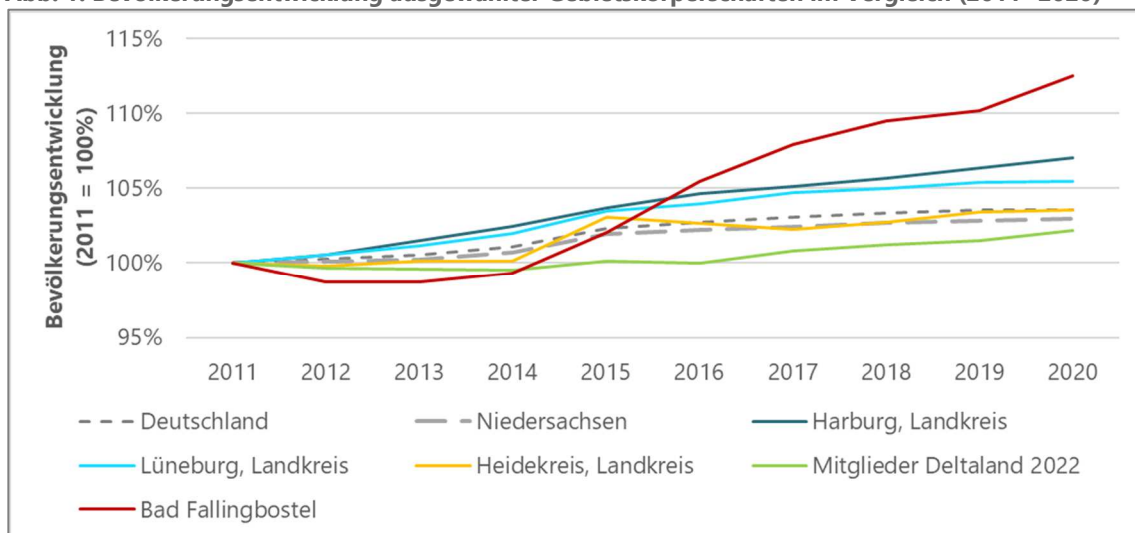
Reihe anderer leistungsfähiger Branchen aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes und verschiedener Dienstleistungsgewerbe als unverzichtbar. Insofern dürfte die Bereitstellung von überregional bedeutsamen Flächen zur Ansiedlung solcher Branchen zur Ergänzung des Spektrums in Bad Fallingbostel gut begründbar sein.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel mitsamt der sich deutlich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen gilt als einer der wesentlichen Treiber mittel- bis langfristiger Veränderungen am Arbeitsmarkt, ebenso wie bei den bisherigen sozialen Sicherungssystemen, der Wirtschaftsentwicklung oder auch der Siedlungsstruktur. Denn nicht nur quantitativ, sondern auch im Hinblick auf den damit einhergehenden Wertewandel in der Gesellschaft, ist mit langfristig wirksamen Veränderungen und auch Umbrüchen zu rechnen.

Innerhalb des Zeitraumes 2011 bis 2020 nahmen alle beobachteten Gebietskörperschaften einen positiven Verlauf ein.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Gebietskörperschaften im Vergleich (2011- 2020)

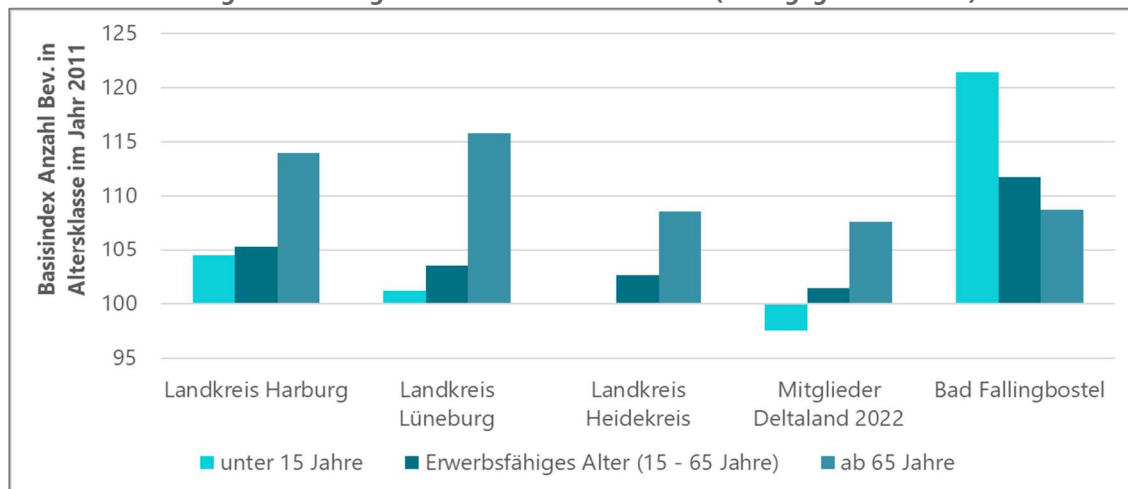


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die Stadt Bad Fallingbostel entwickelte sich dabei, mit einer Zunahme der Bevölkerung von fast 13 % (von rd. 10.800 auf rd. 12.200 Einwohner/ EW), überdurchschnittlich im Vergleich zum bundes- (+3,5 %) und niedersächsischen Schnitt (+3 %). Der starke Bevölkerungszuwachs kann durch den Abzug der britischen Streitkräfte ab 2015 erklärt werden. Diese wurden nicht als Einwohner geführt. In der Folge standen viele Wohnungen frei (eher geringer Standard), die durch zugewanderte neue Einwohner bezogen wurden (600-700 Personen). Aus sich heraus generiert Bad Fallingbostel eher kein Wachstum.

Der Heidekreis konnte einen Anstieg von rd. 3,5 % verzeichnen (von 136.100 auf 140.900 EW).

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 nach Altersklassen (2020 gegenüber 2011)



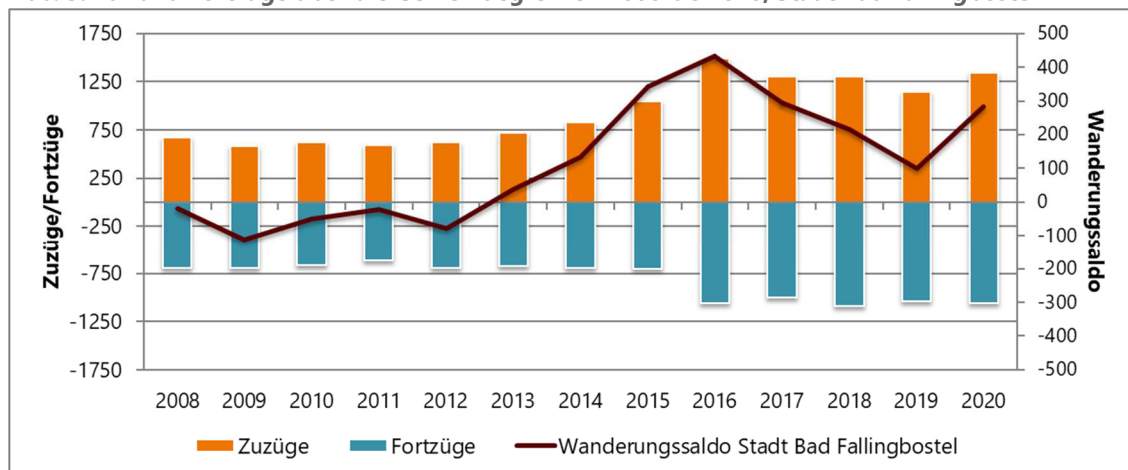
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Bei einer Differenzierung nach Altersgruppen wird deutlich, dass in der Stadt Bad Fallingbostel die Anzahl der Personen unter 15 Jahren seit 2011 mit über +20 % stark zugenommen hat. Auch die Anzahl der Personen im erwerbstätigen Alter (+12 %) sowie der ab 65-Jährigen (+9 %) hat einen deutlichen Anstieg erlebt. Insgesamt gesehen hat sich die Bevölkerung leicht verjüngt.

Im Heidekreis konnten mit Ausnahme der unter 15-Jährigen (+0 %) in jeder weiteren Altersgruppe Zuwächse realisiert werden. Am stärksten sind hier die ab 65-Jährigen mit +9 % betroffen. Um rd. +3 % stieg die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Abb. 3: Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen 2008 bis 2020, Stadt Bad Fallingbostel

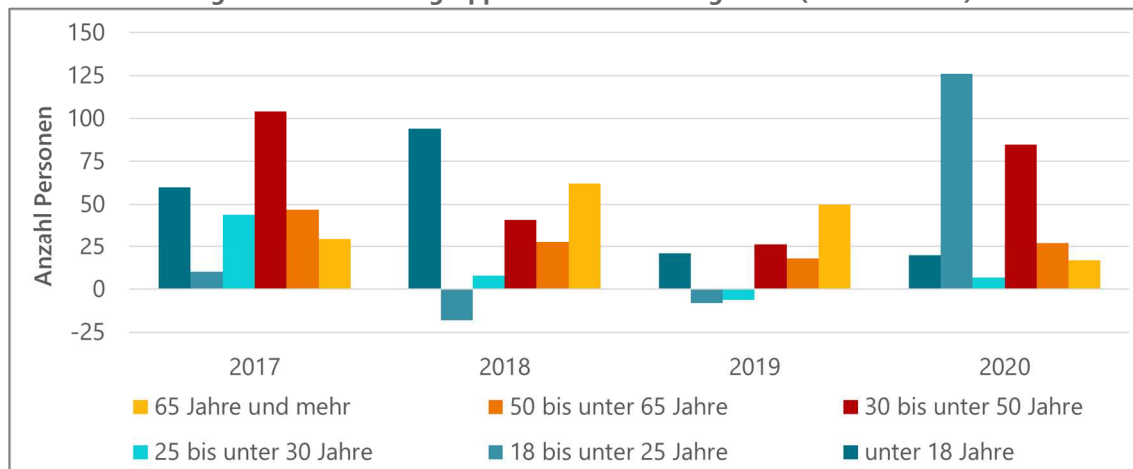


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Bad Fallingbostel wird zum Großteil über die Wanderungsbewegungen begründet. Wie bereits beschrieben zeigt die Stadt, durch den Abzug der britischen Streitkräfte (nicht als Einwohner geführt) und das Generieren neuer Einwohner durch Zuwanderung von 2015 bis 2018 stark positive Wanderungssalden zwischen +200 und +400 Personen auf. Die Summe aller Wanderungssalden zwischen 2011 und 2020 beträgt +1.740 Personen.

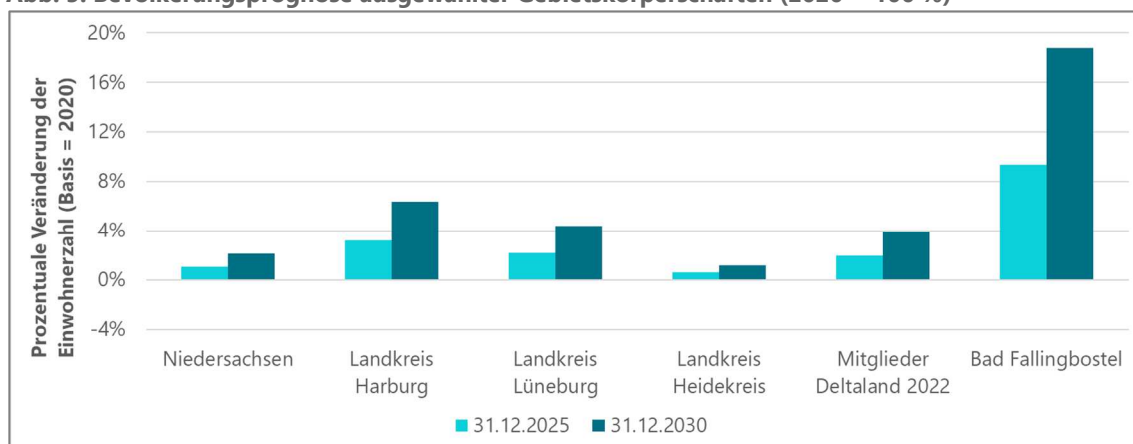
Abb. 4: Wanderungssaldo nach Altersgruppen Stadt Bad Fallingbostel (2017 bis 2020)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Bei einer vertiefenden Betrachtung der Wanderungssalden von Bad Fallingbostel wird deutlich, dass seit 2017 nahezu in allen Altersgruppen Zuwächse zu verzeichnen sind. Einzig die Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen (in 2018/19) und die 20 bis unter 30 Jahren (in 2019) nahmen im Beobachtungszeitraum leicht ab.

Abb. 5: Bevölkerungsprognose ausgewählter Gebietskörperschaften (2020 = 100 %)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die positive Bevölkerungsentwicklung sollte für die zukünftigen Planungen des Landkreises berücksichtigt werden. Denn auch für die nächsten Jahre wird mit einem steigenden Bevölkerungsvolumen zu rechnen sein, wie die Resultate der **kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 im Vergleich mit dem Jahr 2020** zeigen. Demnach erfährt die Bevölkerung im Heidekreis bis zum Jahr 2030 eine leichte Zunahme von rd. 1 %. Für die Stadt Bad Fallingbostel wird ein Wachstum von fast 20 % vorausgesagt. Möglicherweise ist in dieser positiven Bevölkerungsprognose der Effekt durch den Abzug der britischen Streitkräfte fortgeschrieben worden. Andererseits wird die Bevölkerung durch den Neubau des Heidekreis-Klinikums in Bad Fallingbostel mittelfristig eine Zunahme erfahren.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sowohl der Heidekreis als auch die Stadt Bad Fallingbostel in der nahen Vergangenheit deutliche Zuwächse bei der Bevölkerungszahl verzeichnen konnten. Prognosen sehen beim Landkreis nur einen geringen Zuwachs bis zum Jahr 2030

erwarten, wohingegen Bad Fallingbostel mit einem starken Anstieg rechnen müsste, was aufgrund des fortgeschriebenen Effektes im Zusammenhang mit dem Abzug der britischen Streitkräfte ggf. deutlich überschätzt sein dürfte. Der Neubau des Heidekreis-Klinikums wird sich hingegen positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

2.3 Wertewandel und Individualisierung

Mit der demografischen Entwicklung gehen auch soziale Veränderungen einher, die sich vorrangig indirekt auf die Wirtschaftsstruktur und Rauminanspruchnahme für wirtschaftliche Zwecke auswirken.

So lässt sich in den vergangenen Jahrzehnten beobachten, dass beispielsweise die Bindung des einzelnen Bewohners oder Mitarbeiters an die „eigene“ Stadt bzw. das Unternehmen tendenziell nachlässt (z. B. höhere Fluktuation der Beschäftigten). Die Ursachen sind nicht nur konjunkturell und betriebsintern zu suchen, sondern in wachsendem Maße auch durch verändertes Verhalten der Beschäftigten (z. B. Selbstverwirklichungsziele) zu begründen, so dass die Arbeitswelt der Wissensgesellschaft zu einem Mix aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgebern, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitansprüchen wird.

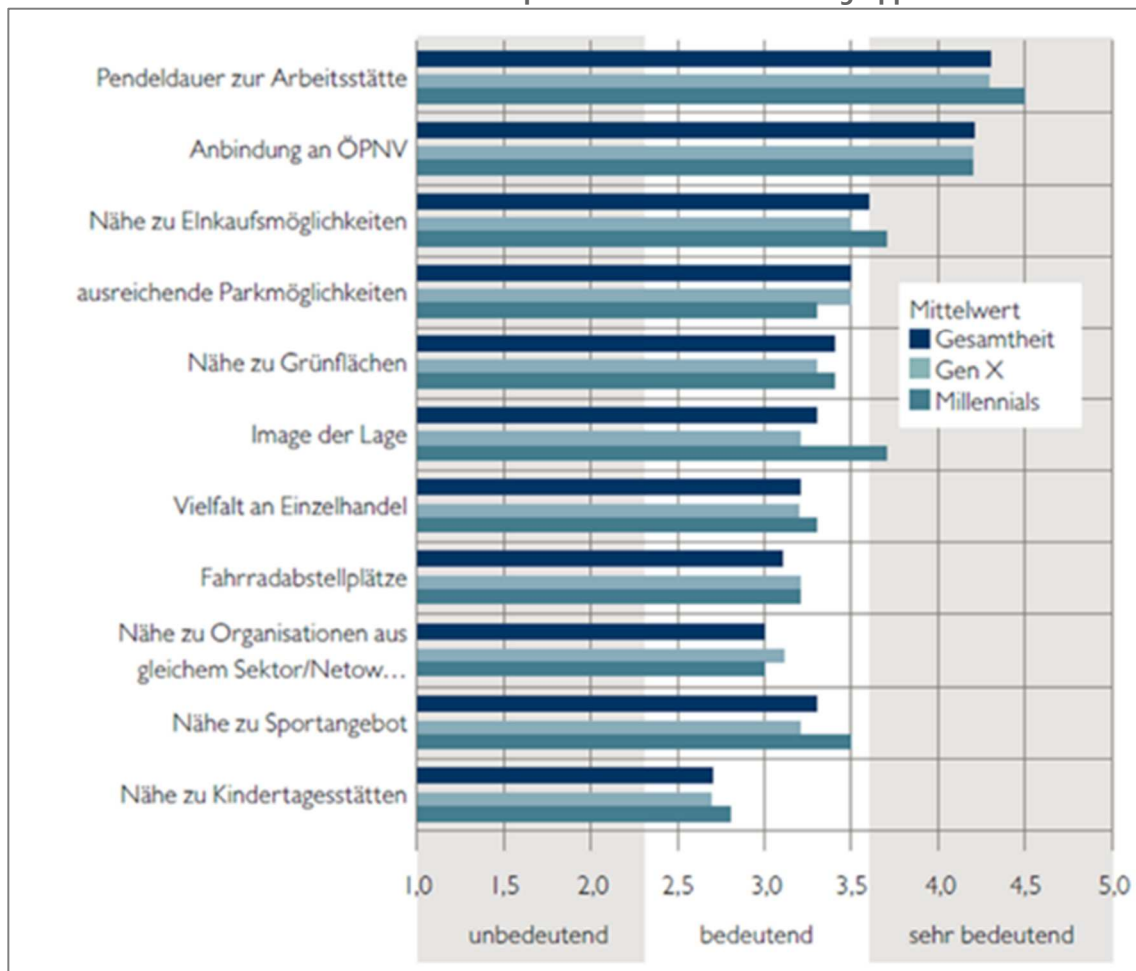
Damit verbunden sind auch zunehmende qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsorten, was wiederum Auswirkungen auf die Ansiedlungs- /Investitionsentscheidungen und die Personalpolitik der Unternehmen hat. Dieser Prozess geht mit der Tertiärisierung der Wirtschaft einher, die sich sowohl auf einen wachsenden Anteil des Dienstleistungssektors insgesamt als auch auf die Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten innerhalb der Produktion bezieht.

Die steigenden Anforderungen der Mitarbeiter, die im Zuge der Fachkräftesicherung weiter an Relevanz gewinnen, betreffen ebenso das unmittelbare, wie auch das mittelbare Umfeld des Arbeitsplatzes. Aktuelle Befragungen (vgl. Abb. 6) zeigen z. B., dass sich der Wunsch-Büroarbeitsplatz oftmals in einem anregenden, urbanen Umfeld befindet, welches die Anforderungen des Einzelnen zu befriedigen vermag.

Beispielsweise sollte die Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstätte möglichst gering und die Parkplatzsuche mit wenig Aufwand verbunden sein. Idealerweise liegt zugleich eine hervorragende ÖPNV-Anbindung vor, so dass gänzlich auf die Nutzung des (eigenen) Pkw verzichtet werden kann. Auch die Ansprüche an die Umfeld- und Straßenraumgestaltung wachsen, wobei sich Attraktivität und Image der Lage durch Faktoren wie die Nähe zu (öffentlichen) Grünflächen, ein reiches gastronomisches Angebot im direkten Umfeld sowie einen Städtebau auszeichnet, der den Repräsentationsbedürfnissen der Betriebe (z. B. hins. Architektur/ Stadtgestalt) gerecht wird.

Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende Prognosen schon vor mehr als 10 Jahren erstellt wurden (Auswirkungen von „Telearbeit“), sich allerdings nie in dem erwarteten Maße erfüllt haben. Aller Voraussicht nach wird es künftig zwar immer häufiger ein Nebeneinander verschiedener Arbeitsformen und auch -räume geben (z. B. auch durch vermehrte Nutzung von Cloud-Dienstleistungen befördert). Jedoch erfordert v.a. die arbeitsteilige Innovation auch ein besonderes Maß an Wissensteilung, also die Übertragung von kodifiziertem und implizitem Wissen. Der Transfer impliziten Wissens bedarf dabei wiederum des Face-to-Face-Kontaktes. Zu „wissen, was“ ist gegenüber einem „wissen, wie“ schwer fassbar. Dementsprechend ist auch im Informationszeitalter keine „Auflösung des Raumes“ anzunehmen.

Abb. 6: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*



Anmerkung: * Generation X (Gen X): Geburtsjahrgänge ab 1965 bis 1980; Millennials: Geburtsjahrgänge zwischen 1980 und 2000.

Quelle: Catella Research (2017): Der Arbeitsplatz der Zukunft. Ergebnisse einer Umfrage zum Zusammenhang zwischen Arbeiten und Büronutzung

Alle aktuellen Untersuchungen und Befragungen von Unternehmen in den „Pandemie- Jahren 2020/21“ zeigen, dass nicht die Erwartung besteht (sowohl bei den verantwortlichen Geschäftsleitungen als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern), dass die temporär zunehmende Inanspruchnahme von Homeoffice- Angeboten zu einem signifikant geringeren Flächenbedarf der Gewerbebetriebe führt.

Als weitere Effekte, die sich auf Flächeninanspruchnahmen auswirken, sind Trends des zurzeit noch weiter zunehmenden E-Commerce, sowie allgemein in der Gebrauchsgüterindustrie zu beachten. Als Folge der Individualisierung mit der Forderung nach immer größerer (Modell)Vielfalt wächst bspw. auch die benötigte Kapazität der Lagerhaltung erheblich.

2.4 Wirtschaftsstruktur

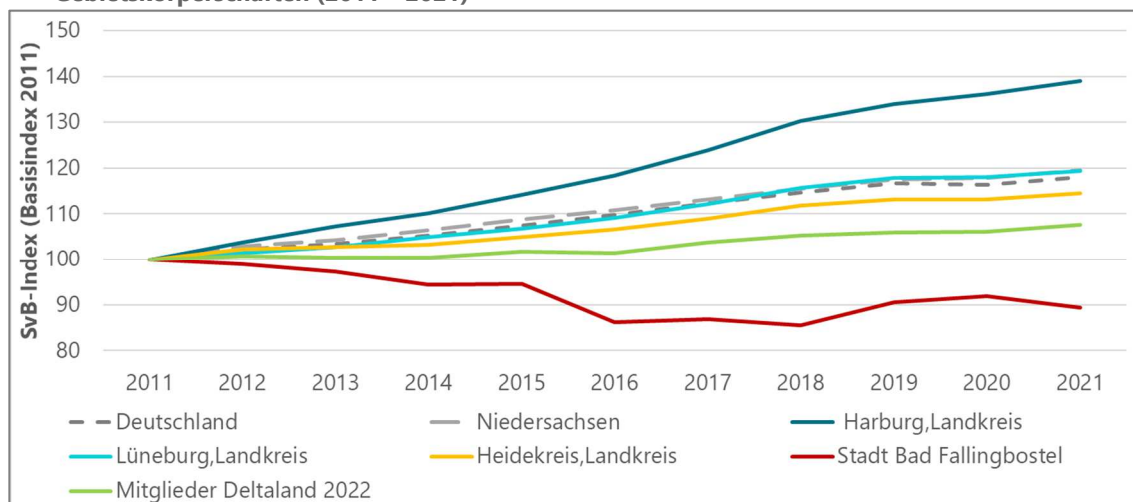
Die volkswirtschaftliche und soziale Entwicklung eines Standortes wird neben der demografischen Entwicklung (Kap. 2.1) maßgeblich von der Wirtschaftsstruktur bestimmt.

Nachfolgend werden die bisherige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vertieft sowie die Wirtschaftsstruktur und insbesondere die Branchenstruktur des Landkreises dargestellt.

2.4.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Bei einem Vergleich der Beschäftigtenentwicklung wird deutlich, dass seit dem Jahr 2011 eine Zunahme der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten² (SvB) am Arbeitsplatz** in allen Gebietskörperschaften, mit Ausnahme der Stadt Bad Fallingbostel stattfand (vgl. Abb. 7). Hier fand eine Abnahme um über 10% statt (Zum Vergleich: der Bundesdurchschnitt liegt bei etwas über +18%, Niedersachsen bei rd. +20%). Die Beschäftigtenverluste können u.a. nach Hinweisen aus der Verwaltung mit den Zeitarbeitsbeschäftigten zusammenhängen. Diese sind in nennenswertem Umfang in einigen Betrieben in Bad Fallingbostel vorhanden, aber nicht zwingend in Bad Fallingbostel als Arbeitsort gemeldet. Hier kann eine grundlegende Veränderung im Meldeverhalten der Unternehmen signifikante Auswirkungen haben, ohne dass vor Ort tatsächlich Arbeitsplätze verloren gegangen sind. Weitere Gründe finden sich nachweislich im Beschäftigtenschwund von Bestandsunternehmen (Mondelez, Grossounion, Fuchs) sowie der Abwanderung der Angestellten der britischen Streitkräfte.

Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz in ausgewählten Gebietskörperschaften (2011 – 2021)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Landkreis Harburg erzielte mit rd. 39 % den stärksten Zuwachs an Beschäftigten, gefolgt von den Landkreisen Lüneburg (rd. +19 %), und Heidekreis (rd. +15 %). Auffällig ist hierbei, dass fast alle Landkreise sowie der bundesdeutsche Durchschnitt und Niedersachsen im Jahr 2020 einen leichten Einbruch bei den SvB zeigen. Hauptgrund sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt. In der Stadt Bad Fallingbostel ist dieser Effekt allerdings nicht erkennbar.

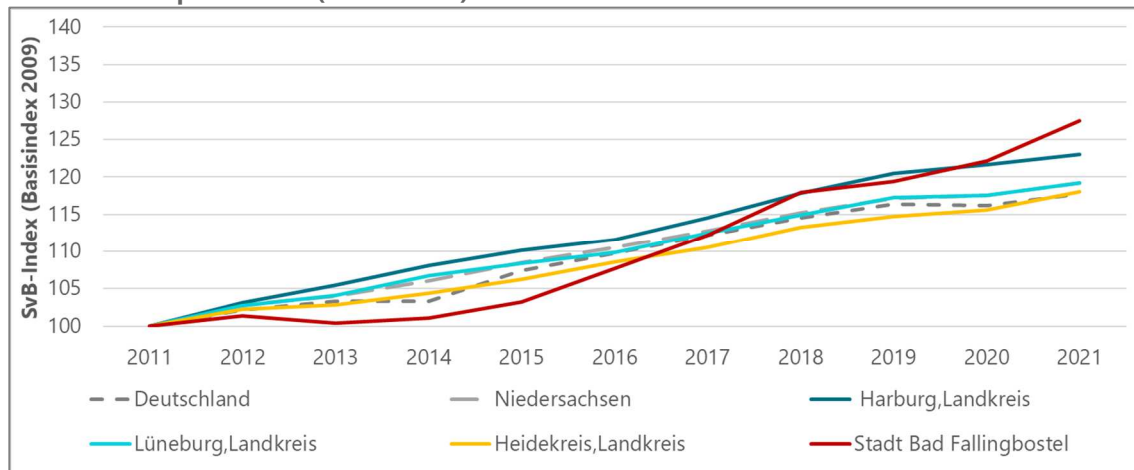
Für den Heidekreis und die Stadt Bad Fallingbostel bedeutet diese Entwicklung in absoluten Zahlen:

- Die Zahl der SvB im Landkreis stieg von rd. 42.400 im Jahr 2011 um über +6.000 bis zum Jahr 2021 auf 48.600.
- Die Abnahme der SvB in der Stadt Bad Fallingbostel verlief von rd. 4.830 im Jahr 2011 auf rd. 4.300, was rd. -500 SvB weniger entspricht.

² Nicht zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zählen Beamtinnen und Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige, Berufs- und Zeitsoldaten; desgleichen die ausschließlich geringfügig Beschäftigten. Erwerbstätige setzen sich aus den SvB und Nicht-SvB zusammen.

Bei den **SvB am Wohnort** weist Bad Fallingbostel seit 2011 hingegen hohe Zuwächse auf (rd. 27 %) und liegt damit deutlich über dem Bundes- und Landesdurchschnitt (+18 % bzw. +19 %).

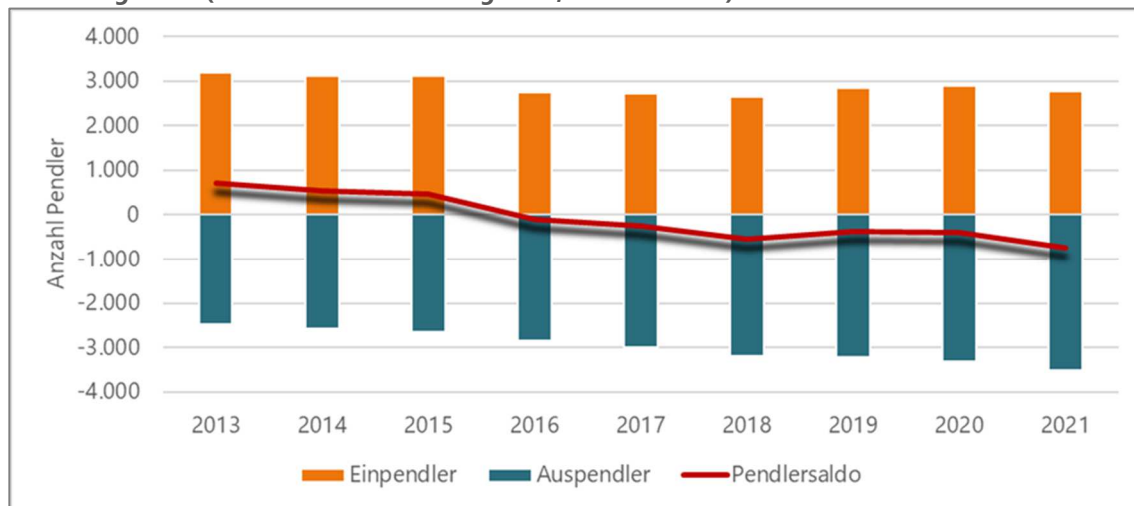
Abb. 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in ausgewählten Gebietskörperschaften (2011 – 2021)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die Abnahme der SvB am Arbeitsort in der Stadt Bad Fallingbostel korrespondiert mit der Entwicklung der Pendlerbewegungen. So fand seit 2013 eine Verschiebung der Pendlersalden von + 707 SvB bis hin zu -739 SvB (2021) statt.

Abb. 9: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Bad Fallingbostel (Pendler über Gemeindegrenze; 2013 bis 2021)



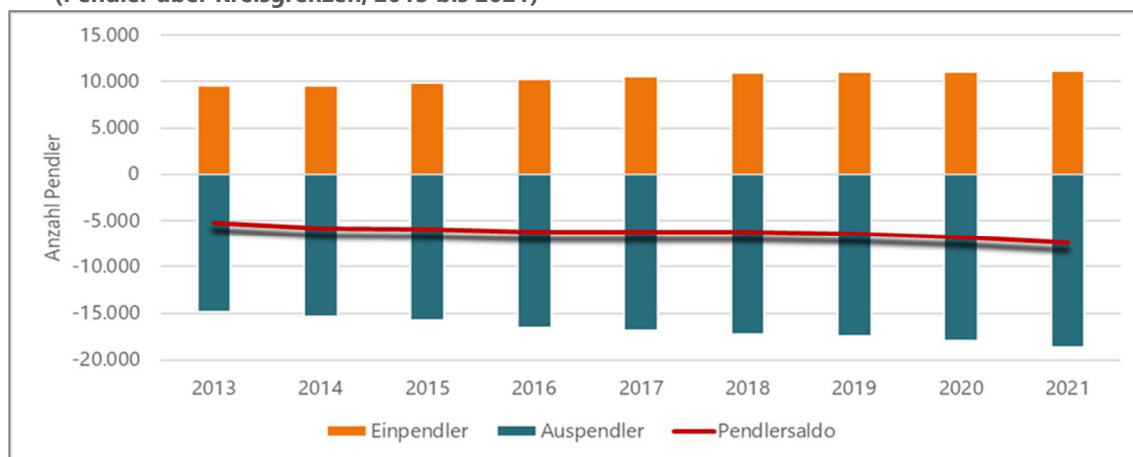
Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022
 Berechnungen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2022

Das bedeutet, dass mehr Menschen als früher in Fallingbostel zwar wohnen, aber zum Arbeitsort pendeln, als umgekehrt nach Fallingbostel einpendeln. Dieser Effekt liegt vor allem, wie auch für den gesamten Landkreis, in der Nähe zur Region Hannover und zur Metropole Hamburg begründet. Ein weiterer Grund kann im Rückgang von ziviler Beschäftigung im Zuge des Truppenabbaus

der britischen Streitkräfte gesehen werden. Demnach bestanden vor dem Abzug in Bad Fallingbostel 260 Zivilbeschäftigte der britischen Armee.³ Darüber hinaus erfolgte ein Beschäftigten-schwund von Bestandsunternehmen wie Mondelez, Grossunion und Fuchs.

Für den Heidekreis zeigt die Pendlerstatistik auf Basis der SvB einen durchgängig negativen Pendlersaldo von über -5.000 SvB auf (seit 2013). Die Zahl sowohl der Ein- als auch der Auspendler wächst. Gleichzeitig nimmt der Pendlersaldo immer weiter ins Negative ab. Im Jahr 2021 stehen rd. 11.200 Einpendler rd. 18.600 Auspendler gegenüber.

Abb. 10: Pendlerstatistik auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Heidekreis (Pendler über Kreisgrenzen; 2013 bis 2021)

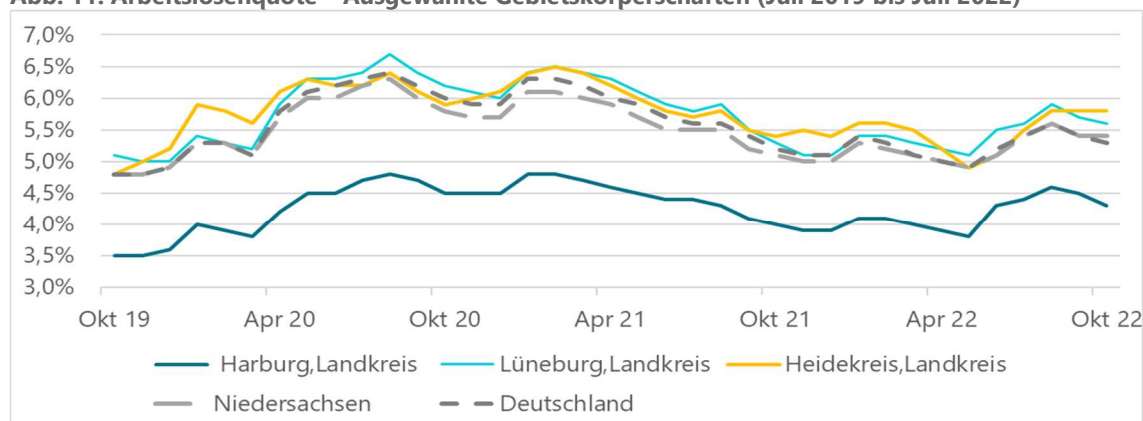


Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2022

Das insgesamt leichte Wachstum im Landkreis im Betrachtungszeitraum ging mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit einher. So konnten in den letzten Jahren neue Tiefwerte in Bezug auf die Arbeitslosenquoten erzielt werden, wenn auch zunächst in Folge der Corona-Krise und aktuell durch den russischen Angriffskrieg ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist (vgl. Abb. 11).

Abb. 11: Arbeitslosenquote – Ausgewählte Gebietskörperschaften (Juli 2019 bis Juli 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Zunächst sank die Quote bis zum Oktober 2019 im Landkreis auf 4,8 %, stieg jedoch in der Folge der Corona-Pandemie bis August 2020 wieder deutlich an (6,4 %). Seitdem sinkt die Quote wieder

³ Quelle: KonRek-Studie, Mai 2013

und war auf einem guten Weg das niedrige Niveau wieder zu erreichen. Seit Mai 2022 zeigen sich jedoch die wirtschaftlichen Effekte des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und anderer weltwirtschaftlicher Verwerfungen auch auf dem Arbeitsmarkt. Im Heidekreis stieg die Arbeitslosenquote von 4,9 % (Mai) auf 5,8 % (Oktober).

2.4.2 Branchenstruktur

Die beschriebenen Entwicklungen lassen sich auf Ebene der Wirtschaftssektoren und v.a. durch eine nähere Betrachtung der Wirtschaftszweige (Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen) weiter verdeutlichen.

Die für die Analyse notwendige Informationstiefe kann über die Auswertung der Wirtschaftszweige der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreicht werden. Beamte und Selbstständige sind für die Nachfrage nach Gewerbeflächen weitgehend irrelevant.

Im Heidekreis liegt der Anteil des sekundären Sektors an der Gesamtbeschäftigung im Jahr 2021 bei 23,9 % und ist im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt (rd. 28%) unterrepräsentiert. Während der gesamte Sektor zwischen 2009 und 2021 um 6,2 % (rd. +680 SvB) zunahm, verzeichnete das „Verarbeitende Gewerbe“ (Wirtschaftsabschnitt C) eine Abnahme von 5,8. %. Das „Baugewerbe“ und die „Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung“ weisen hingegen deutliche Zuwächse auf.

Abb. 12: Entwicklung des sekundären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009

Landkreis Heidekreis	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2009	SvB 2021	Veränderung	2021	
Hrst. von Nahrungs- u. Futtermitteln	10	1.821	2.137	17,4%	👉	4,4%
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	22	515	437	-15,1%	👎	0,9%
Herstellung von Metallzeugnissen	25	567	645	13,8%	👉	1,3%
Maschinenbau	28	333	690	107,2%	👆	1,4%
Verarbeitendes Gewerbe Rest	*	3.941	2.852	-27,6%	👎	5,9%
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	7.177	6.761	-5,8%	👎	13,9%
Bergbau, Ver- und Entsorgung	B/D/E	593	899	51,60%	👆	1,8%
Baugewerbe	F	3.175	3.966	24,91%	👆	8,2%
Produzierendes Gewerbe insgesamt	B-F	10.945	11.626	6,2%	👉	23,9%

* WZ = Klassifikation der Wirtschaftszweige (Buchstaben A bis U), die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Im tertiären Sektor haben sich, mit Ausnahme vom „Grundstücks- und Wohnungswesen“ (-37 %) alle zugehörigen Wirtschaftszweige zwischen den Vergleichsjahren positiv entwickelt (vgl. Abb. 13). Wie im Produzierenden Gewerbe konnte auch hier ein Zuwachs an Beschäftigten verzeichnet werden. Der Dienstleistungssektor wuchs im Zeitraum von 2009 bis 2021 um 22 % an, so dass in absoluten Zahlen ein deutliches Beschäftigtenwachstum von 29.474 auf 36.075 SvB stattfand.

Einen deutlichen Zuwachs erlebten vor allem die beschäftigungsstarken Bereiche „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+41,3%) sowie „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz“ (+40,8%).

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Landkreis Heidekreis über einen breiten Branchenmix mit einer nahezu vollständig positiven Entwicklung verfügt. Viele der gewerbeflächenrelevanten Bereiche sind dabei überdurchschnittlich repräsentiert. Einzig das verarbeitende Gewerbe sowie das „Grundstücks- und Wohnungswesen“ verzeichneten eine Abnahme der Beschäftigten.

Abb. 13: Entwicklung des tertiären Sektors im Landkreis Heidekreis seit 2009

Landkreis Heidekreis	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2009	SvB 2021	Veränderung	2021	
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	6.219	8.758	40,8%		18,0%
Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kfz.	45	1.068	1.160	8,6%		2,4%
Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	46	1.825	3.021	65,5%		6,2%
Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	47	3.326	4.577	37,6%		9,4%
Verkehr und Lagerei	H	2.437	3.141	28,9%		6,5%
Gastgewerbe	I	2.351	2.462	4,7%		5,1%
Information und Kommunikation	J	299	546	82,6%		1,1%
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	785	817	4,1%		1,7%
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	449	281	-37,4%		0,6%
Freiberufl., wissenschaftl. u. technische Dienstleistungen	M	1.095	1.198	9,4%		2,5%
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	2.159	2.471	14,5%		5,1%
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	520	674	29,6%		1,4%
Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	81	1.246	1.396	12,0%		2,9%
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	3.722	3.880	4,2%		8,0%
Erziehung und Unterricht	P	1.387	1.563	12,7%		3,2%
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	5.810	8.211	41,3%		16,9%
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	992	1.274	28,4%		2,6%
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	S	1.374	1.400	1,9%		2,9%
Private Haushalte	T	54 *	-	-	-	-
Dienstleistungen insgesamt	G-U	29.474	36.075	22,4%		74,2%

Anm.: Werte teilweise aufgrund der der Geheimhaltungspflicht nach § 16 BstatG nicht vorliegend

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

In der **Stadt Bad Fallingbostel** nimmt der sekundäre Sektor im Jahr 2021 mit 28,8 % einen deutlich höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung ein als der Heidekreis (23,9%). Im Beobachtungszeitraum seit 2009 hat das produzierende Gewerbe eine Annahme von 12,3 % erlebt.

Abb. 14: Betriebe und Beschäftigte in der Stadt Bad Fallingbostel im Jahr 2021

Stadt Bad Fallingbostel	WZ-Nr.	Betriebe 2021		SvB 2021	
		absolut	Anteil	absolut	Anteil
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	A	24	7,2%	47	1,1%
Bergbau	B	0	0,0%	0	0,0%
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	22	6,6%	907	21,1%
Ver- und Entsorgung	D/E	7	2,1%	33	0,8%
Baugewerbe	F	41	12,3%	299	7,0%
Produzierendes Gewerbe insgesamt	B-F	70	21,1%	1.239	28,8%
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	61	18,4%	509	11,9%
Verkehr und Lagerei	H	17	5,1%	310	7,2%
Gastgewerbe	I	31	9,3%	123	2,9%
Information und Kommunikation	J	2	0,6%	20	0,5%
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	11	3,3%	68	1,6%
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	6	1,8%	9	0,2%
Freiberufl., wissenschaftl. u. technische Dienstleistungen	M	19	5,7%	87	2,0%
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	18	5,4%	251	5,8%
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	7	2,1%	568	13,2%
Erziehung und Unterricht	P	8	2,4%	125	2,9%
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	35	10,5%	837	19,5%
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	3	0,9%	17	0,4%
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	S	15	4,5%	80	1,9%
Private Haushalte	T	5	1,5%	5	0,1%
Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	U	0	0,0%	0	0,0%
Dienstleistungen insgesamt	G-U	238	71,7%	3.009	70,1%
Insgesamt	A-U	332	100,0%	4.295	100,0%

Anm.: Werte teilweise aufgrund der der Geheimhaltungspflicht nach § 16 BstatG geschätzt (rote Schrift)

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

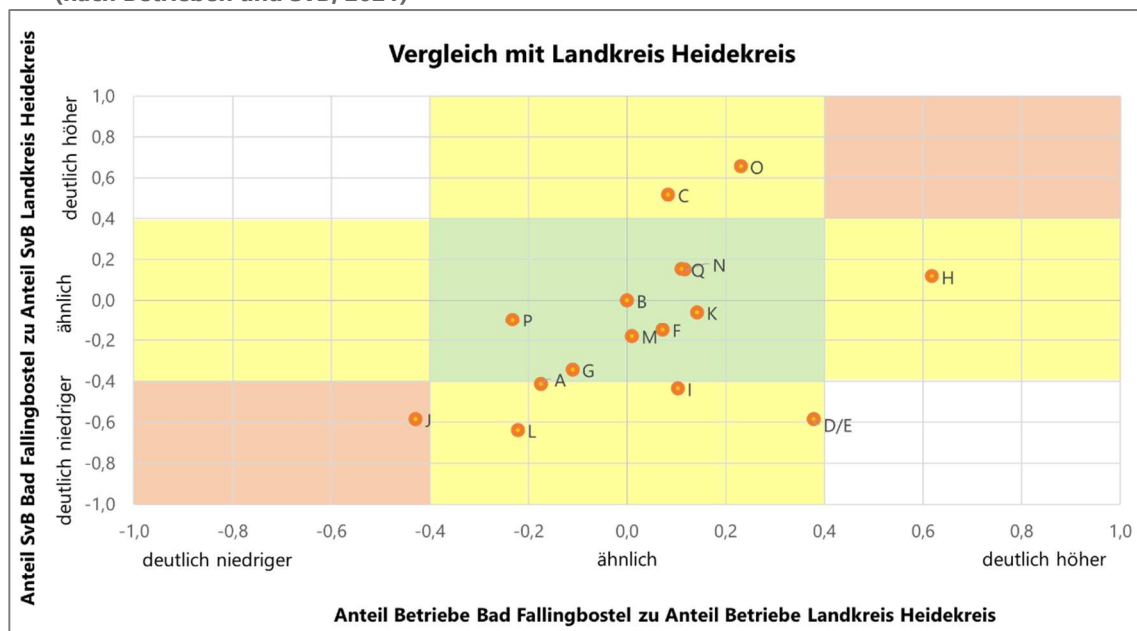
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Auch die Zahl der Beschäftigten im tertiären Sektor hat im Zeitraum von 2009 bis 2021 abgenommen (-11 %). Wie bereits beschrieben, können die Beschäftigungsverluste ggf. auch mit den Zeitarbeitsbeschäftigten zusammenhängen, die in nennenswertem Umfang vertreten sind.

Bei einer tiefergehenden Betrachtung der Betriebe und Beschäftigten nach Branchen in Bad Fallingbostel (vgl. Abb. 14) wird deutlich, dass das Verarbeitende Gewerbe, das Gesundheits- und Sozialwesen und „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ im Jahr 2021 am stärksten besetzt sind.

Im Folgenden soll aufgezeigt werden, ob in Bad Fallingbostel Branchen existieren, die anteilmäßig stärker vertreten sind als im Landkreis Heidekreis bzw. in Städten mit vergleichbarer Anbindung (Soltau, Winsen). Diese Stärken wären ggf. auszubauen. Umgekehrt gilt: wenn Branchen mit einem deutlich niedrigeren Anteil als bei den Vergleichsstandorten vorhanden sind, könnten diese als Anknüpfungspunkte künftiger Planungen und Ansiedlungen Berücksichtigung finden.

Abb. 15: Vergleich der Branchenstruktur zwischen Bad Fallingbostel und dem Landkreis Heidekreis (nach Betrieben und SvB; 2021)



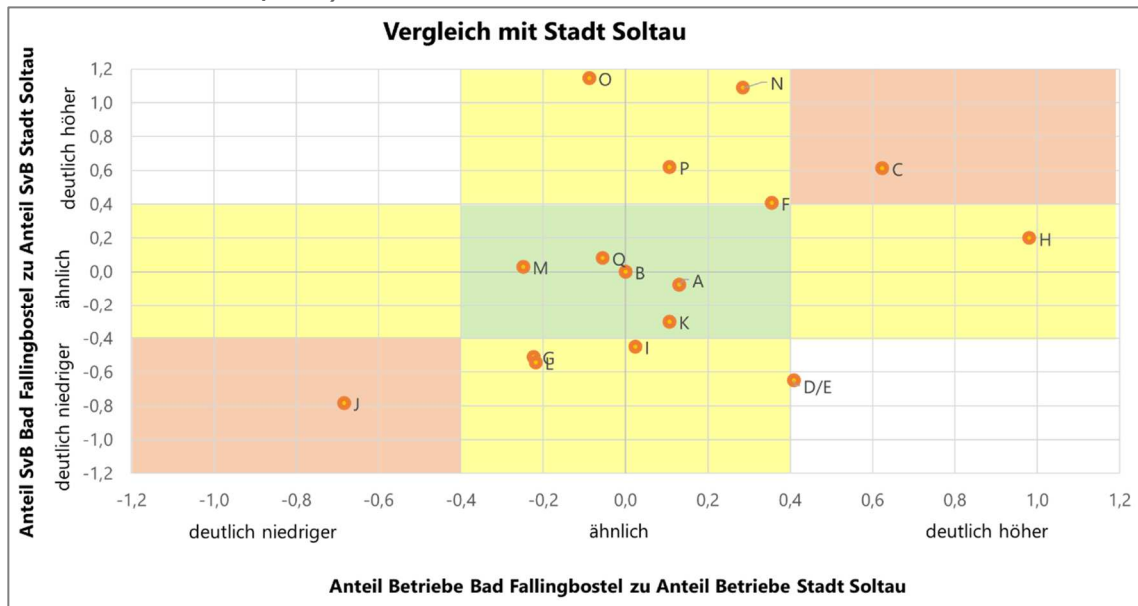
Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O/U=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung/Exterritoriale Organisationen und Körperschaften; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Vergleich mit dem Landkreis Heidekreis sowie den Städten Soltau und Winsen die Branchen Verkehr und Lagerei (H) sowie das Verarbeitende Gewerbe (C) als gewerbeflächenrelevante Branchen in Bad Fallingbostel verhältnismäßig stärker vertreten sind. In diesen Branchen befinden sich anteilmäßig besonders viele Beschäftigte und/oder Betriebe.

Abb. 16: Vergleich der Branchenstruktur zwischen Bad Fallingbostel und der Stadt Soltau (nach Betrieben und SvB; 2021)

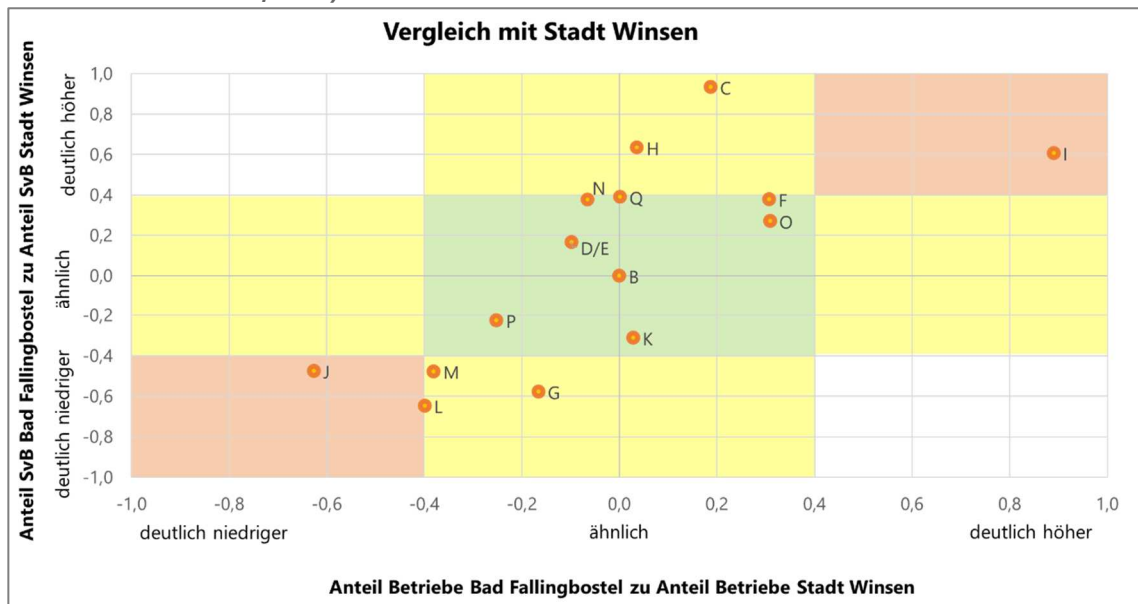


Legende: vgl. Abb. 15

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Abb. 17: Vergleich der Branchenstruktur zwischen Bad Fallingbostel und der Stadt Winsen (nach Betrieben und SvB; 2021)



Legende: vgl. Abb. 15

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

3 Standortfaktoren und Standorttypen

Untersuchungen zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren sind nach wie vor von großem praktischem Interesse. Grundsätzlich gilt, dass das Angebot an Gewerbestandorten die reale Nachfrage (deutschlandweit) übersteigt, was die Auswahlmöglichkeiten aus Unternehmenssicht vergrößert. Vor dem Hintergrund eines nach wie vor durch interkommunalen, regionalen und internationalen Wettbewerb geprägten Umfeldes bedeutet dies, dass insbesondere neu entwickelte Standorte den wachsenden und zunehmend ausdifferenzierten Standortansprüchen genügen müssen.

Eine möglichst genaue Beschreibung der Standortanforderungen wird somit erforderlich, wobei einerseits auf Beobachtungen in der Praxis und andererseits auch auf Auswertungen einschlägiger Literatur zurückgegriffen wird.

3.1 Gewerbliche Standortwahl

Die Ermittlung von Standortfaktoren konzentriert sich auf diejenigen Anlässe des Flächenbedarfs, die eine Standorterweiterung, Neuansiedlung/ Neuerrichtung oder Betriebsverlagerung zur Folge haben. Dies sind Wachstumsabsichten, Neugründungen oder bspw. auch Effekte komparativer Standortvorteile oder Standortnachteile.

Ausgangslage zur Einschätzung des Flächenbedarfs im Landkreis Heidekreis sowie der Stadt Bad Fallingbostel ist die Feststellung, dass jeglicher Produktionsprozess ein Grundstück bzw. entsprechende Büro-, Produktions-, Hallen-, Lager-, Labor- oder andere Flächen voraussetzt. Für bereits bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage der Produktion oder Leistungserbringung regelmäßig auch die Frage nach der Fertigungstiefe und damit zugleich die Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung und einer zusätzlichen Flächen- bzw. Grundstücksbeschaffung. Ebenfalls sind innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die einen Flächenbedarf teilweise ersetzen können. Bis zu einem gewissen Grad ist also stets eine Faktorsubstitution zwischen Kapital, Arbeit/ Wissen und Boden möglich (durch Mehreinsatz der jeweils anderen Faktoren). Letztlich wird der Flächenbedarf (Grund und Boden) jedoch nie durch den Mehreinsatz anderer Faktoren vollständig zu kompensieren sein und stellt somit irgendwann stets einen Engpassfaktor der betrieblichen Produktion oder Leistungserbringung dar.

Insgesamt stellt das **Wachstum eines Betriebs** (hins. der Ausbringungsmenge u./ o. zusätzlicher Beschäftigung) den Regelfall eines zusätzlichen Flächenbedarfs dar, wobei Auswertungen von Verkaufsstatistiken regelmäßig belegen, dass Wachstum zumeist am bestehenden Betriebsstandort erfolgt. Viele Unternehmen und Betriebe erwerben zu diesem Zweck auch frühzeitig entsprechende Erweiterungsflächen (Vorhalteflächen), was von den Wirtschaftsförderungen und Stadtplanungen i.d.R. auch durch eine entsprechende Angebotspolitik antizipiert wird.⁴ Erst dann, wenn eine Flächenknappheit offenkundig macht, dass eine Substitution der Betriebsfläche am Standort nicht mehr möglich oder unrentabel ist, wird der Flächenbedarf andernorts befriedigt. Wie später noch zu zeigen sein wird (vgl. Kap. 5.3; S. 35), ist dies in Bad Fallingbostel bereits der Fall.

Ein weiterer, oftmals unterschätzter Anlass der Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte und des unmittelbaren Umfeldes, weshalb man auch von Flächenbedarfen aus **komparativen Standortvorteilen und Standortnachteilen** spricht. Dies kann z.B. dann der Fall sein,

⁴ In der Flächenverkaufsstatistik wird diese Art der Bodennutzung allerdings nicht sichtbar, da die Grundstücke bereits lange Zeit vor ihrer realen Inanspruchnahme verkauft wurden.

wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete, oder auch Büro- und Lagerräume so im Stadtgebiet verteilen musste, dass sich die Bedingungen nun negativ auf die Produktionsfunktion auswirken. Der Veränderungs- und Anpassungsprozess, zum Beispiel aus technischen Gründen, findet erst dann ein Ende, wenn ein alternativer, günstigerer Standort gefunden wird und ein Umbau auf dem bestehenden Areal oder weitere Anmietungen unter diesen Umständen nicht mehr wirtschaftlich sind. Folglich wird ein Ersatz des Standortes erforderlich.

Ein weiterer Grund sind sich verschärfende Nutzungskonflikte am Standort. Beispielsweise können sich mit der Zeit auch Veränderungen der Kapazität der zu- und abführenden Infrastrukturen ergeben (z.B. Lieferverkehr) sowie hinsichtlich der zulässigen oder akzeptierten Emissionen, wie Lärm, Gerüche, oder Luftverunreinigungen. Ebenso kann die Stadtentwicklung selbst zu einer Veränderung der benötigten Standortfaktoren führen. Auch Produkt- und Prozessinnovationen können eine Gewerbeflächennachfrage begründen, und zwar dann, wenn notwendige Anpassungen nicht am Standort realisierbar sind (z.B. aufgrund einer planungsrechtlich festen Gebäudenutzhöhe, realisierter Rasterbreite und -länge innerhalb bestehender Immobilien). Oftmals geht die Inanspruchnahme neuer Betriebsstandorte zugleich damit einher, dass die frei fallenden Grundstücke vom eigentlichen Eigentümer für längere Zeit gehalten und nicht entsprechend wieder dem freien Markt zugeführt werden, was zum Begriff des „Flächenparadoxons“ führt.⁵

Sofern es sich um kleinere Betriebsareale handelt, stellt die Betriebsverlagerung eine oft gewählte Lösung dar. Generell sind kleine Unternehmen mobiler als große, wobei nicht zu vergessen ist, dass i.d.R. sowohl das angestammte Personal gehalten werden soll als auch die bestehenden Lieferbeziehungen einer Verlagerung über größere Distanzen meistens entgegenstehen. So bleibt ein bestehender Betrieb oftmals der Region „verbunden“.

Das Vorhandensein hinreichend vieler, qualifizierter Arbeitskräfte ist im Falle von **Existenzgründungen** weniger relevant, da diese Beziehungen im Zuge des Wachstums erst aufgebaut werden müssen und eine Standortentscheidung vielmehr aus der Optimierung des Absatzes heraus getroffen wird (im B2B-Bereich etwa der räumlichen Nähe zum Hauptabnehmer bzw. dem OEM, dem System-/Modullieferanten, dem Komponentenlieferanten etc.). Hingegen werden die Kosten der Elementarfaktoren⁶ grundsätzlich geringgehalten. Ebenso gründet sich die höhere Mobilität junger, kleiner Unternehmen daraus, dass Betriebsstandorte i.d.R. gemietet werden. So liegen zwischen der Gründung und der ersten Verlagerung oft auch nur wenige Jahre, in denen sich die Standortwahlprozesse professionalisieren.

Seltener relevant, aber ebenfalls mit einem möglicherweise zunehmenden Flächenbedarf verbunden, ist die **Betriebsschrumpfung**. Dies betrifft Fälle, in denen angestammte Standorte aufgegeben werden (müssen), um eine Kapazitätsanpassung zu realisieren und sich am Markt neu aufzustellen. Nicht selten sind auch langfristige Leerstände des alten Betriebsgrundstücks die Folge.

Zu beachten ist zudem, dass sich mit einem zunehmendem Dienstleistungsanteil an der Produktion (Tertiärisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes) – und v.a. auch bei Branchen wie dem Verkehrsgewerbe – die langfristige Bindung an einen Standort zugunsten einer zeitlich begrenzten Verpflichtung verschiebt. Bisweilen bleibt die Bindung an einen Standort sogar auf die Laufzeit eines Projektes beschränkt.

Somit wird es erforderlich, auch **Immobilienunternehmen** in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch sie nach bestimmten Kriterien Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Da davon aus-

⁵ Damit wird im Kern auch der Effekt beschrieben, dass sogar bei einem regional moderaten Wachstum oder gar Schrumpfungsprozessen stets zusätzliche Wirtschaftsfläche verbraucht wird (im Wesentlichen sind damit verschiedene eigentumsrechtliche Fragen verbunden).

⁶ Arbeitskosten, Betriebsmittel und Werkstoffe.

zugehen ist, dass diese Akteure über deutlich bessere Marktinformationen verfügen als die meisten (v.a. kleinen und mittleren) Betriebe, Suchkosten durch Skalenvorteile reduziert werden und zugleich andere Entscheidungsparameter der Grundstückswahl zugrunde liegen, haben diese Akteure die Qualität einer eigenen Zielgruppe auf dem Gewerbeflächenmarkt.

Im Ergebnis hat die Gewebeflächenentwicklung mit Akteuren zu tun, die über unterschiedlichste Marktinformationen verfügen und deren Standortwahlverhalten auf verschiedenste Weise motiviert ist. Wenngleich also im Ergebnis keine eindeutige Zuordnung von Branchen bzw. Unternehmen zu bestimmten Standorttypen möglich ist, und es stets Substitutionsprozesse zwischen Standorten geben wird, so begründet sich das Erfordernis einer hinreichend genauen Beschreibung von Standortfaktoren und der daran orientierten Entwicklung von **gewerblichen Standorttypen** aus folgenden Feststellungen:

- Aus einzelbetrieblicher Sicht liefert ein optimaler Standort den höchsten Beitrag zum erfolgreichen Produktionsprozess und somit der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.
- Aus kommunaler Sicht ist die Standortoptimierung aus Gründen der Wahrung der Standortattraktivität notwendig.
- Eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Stadtentwicklung sollte stets auch die Folgenutzung von Betriebsstandorten im Auge behalten, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren.

3.2 Gewerbliche Standortkriterien

Bezogen auf die verschiedenen Branchen lassen sich stark unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Standortfaktorenausstattung feststellen. Während gerade im Produzierenden Gewerbe nach wie vor eine ausreichende Flächengröße mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie die infrastrukturelle Anbindung eine zentrale Rolle spielen, sind für das Dienstleistungsgewerbe sowie das wissensintensive Gewerbe die Verfügbarkeit architektonisch ansprechender Immobilien mit einer guten ÖPNV-Anbindung sowie einem guten Nahversorgungsangebot von großer Bedeutung. Auch in Zukunft werden die bekannten harten und weichen Standortfaktoren bei der Planung von neuen Gewerbebeständen einen hohen Stellenwert einnehmen.

Zu den zentralen **harten Standortfaktoren** gehören:

- **Verkehrliche Anbindung.** Je nach Branche zählen hierzu ein nahegelegener Zugang zum überregionalen Fernstraßennetz (Autobahnen) oder sogar eine multimodale Verkehrsanbindung, die die Kombination verschiedener Verkehrsträger ermöglicht. Wichtigster Verkehrsträger wird auch künftig die Straße und dementsprechend ein leistungsfähiges Straßennetz bleiben.
- **Breitbandanschluss/ Glasfasernetz.** In Zeiten der Digitalisierung ist eine schnelle und sichere Internetverbindung als Grundvoraussetzung zu werten.
- **ÖPNV-Anbindung.** Für die Erreichbarkeit des Arbeitsstandortes stellt eine gute ÖPNV-Anbindung (Verkehrssystemqualität, Systemverfügbarkeit und Umsteigehäufigkeit) einen wichtigen Faktor dar. In Folge einer zunehmenden Überlastung des Straßennetzes gewinnt eine entsprechende Anbindung an Bedeutung.
- **Energieversorgung.** Für einige Branchen besitzt die Energieversorgung eine zentrale Bedeutung. Eine stabile und im Preis kalkulierbare Energieversorgung ist für entsprechende Unternehmen unerlässlich. In Zeiten des Klimawandels gewinnen dabei auch alternative Versorgungsquellen einen immer größeren Stellenwert. Mögliche Optionen sollten bei der Planung neuer Gewerbegebiete Berücksichtigung finden.

- **Grundstückszuschnitte.** Neben allen Ausstattungsmerkmalen und Rahmenbedingungen rund um die Fläche, spielt diese selbst bzw. ihr Zuschnitt eine zentrale Rolle. Die Grundstücke sollten nach Möglichkeit so angelegt werden, dass sie sich zunächst für unterschiedliche Interessenten eignen. Durch eine flexible Zusammenfassung mehrerer Grundstücke sollten darüber hinaus individuelle Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Größe geboten werden.

Wichtige **weiche Standortfaktoren** sind:

- **Kultur- und Freizeitangebot.** Insbesondere für jüngere Arbeitnehmer besitzen entsprechende Angebote ein großes Gewicht bei der Wahl ihres Arbeits- und Lebensstandorts. Dies bringt insbesondere für den ländlichen Raum erhebliche Herausforderungen mit sich. Durch gezielte Maßnahmen sollten auch hier die Angebote ausgeweitet werden, um die Attraktivität dieser Kommunen als Lebens- und Arbeitsstandort zu steigern.
- **Betreuungsangebote für Kinder und Angehörige.** Für Familien gewinnen sowohl Betreuungsangebote für Kinder als auch ältere Angehörige verstärkt an Bedeutung. Gerade in zahlreichen Städten und deren direktem Umland ist jedoch oftmals keine ausreichende Verfügbarkeit von Betreuungsplätzen gegeben.
- **Medizinische Versorgung.** Die gewünschte Verfügbarkeit beginnt hier bei der flächendeckenden hausärztlichen Versorgung und setzt sich fort mit der dem Vorhandensein der einschlägigen Fachärzte. Ein leistungsfähiges Klinikum in der Nähe kann als eigenständiger Faktor gewertet werden. Insofern stellt der beabsichtigte Neubau in Bad Fallingbostel eine Aufwertung des Standortes dar.
- **Nahversorgung.** Zunehmende Pendelzeiten und die häufigere Vollzeitbeschäftigung beider Lebenspartner haben die Bedeutung von einem nahegelegenen Nahversorgungsangebot auch über die Mittagspausen hinausgehend erhöht.
- **Zugang zu FuE (Forschung und Entwicklung) Einrichtungen.** Insbesondere für wissensintensive Wirtschaftszweige ist der Zugang zu FuE-Einrichtungen für eine gemeinsame Projektarbeit oder Produktentwicklung ein wichtiger Standortfaktor.
- **regionales Bildungsangebot.** Vor allem in den ländlichen Gebieten ist die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen und Schulen ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf die langfristige Mitarbeiterbindung.

Die einzelnen Standortfaktoren und deren Kombination unterscheiden sich in ihrer Bedeutung je nach Branche z.T. recht stark voneinander. Insbesondere bei der späteren Ermittlung und Analyse weiterer Flächenpotenziale werden diese Kriterien zum Teil zu Grunde gelegt.

3.3 Gewerbliche Standorttypen

Interpretiert man die unterschiedlichen Möglichkeiten, die sich aus der Zulässigkeit von Nutzungsarten, Betriebs- und Anlagenarten abzeichnen, zugleich als Standortfaktor, so wird deutlich, dass es verschiedene Betriebe geben wird, für die ein Standort geeignet sein kann. Dieser Standort kann zudem planungsrechtlich sowohl als Gewerbegebiet (GE), Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und z.T. auch Sondergebiet (SO) festgesetzt sein. Nachfolgende Typen liegen sowohl der Erfassung der Flächenpotenziale als auch der Prognose der Gewerbeflächenbedarfe zugrunde.

Emissionsintensives Gewerbe

Die Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle oder ggf. auch als GE-Fläche erforderlich.

Die Standorte weisen zumeist eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus (keine unmittelbar angrenzenden Siedlungen/ Wohngebiete oder Naturschutzgebiete). Darüber hinaus ist i.d.R. eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, hohe Geräuschemissionen sind zulässig und oft auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha.

Oftmals sind diese Standorte durch wenige flächenintensive Unternehmen (hoher Flächenbedarf) geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes,
- des Baugewerbes,
- der Logistikwirtschaft und Lagerei,
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten,
- Wertstoffhöfe mit Notschlachtanlagen und
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen.

Verkehrsintensives Gewerbe

Standorte für verkehrsintensives Gewerbe weisen einige Überschneidungen mit Standorten für emissionsintensives Gewerbe auf, dienen aber in erster Linie Unternehmen der Bereiche Verkehr/ Lagerei und Großhandel. Der zulässige Störgrad (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) liegt entsprechend hoch. Um entsprechende Betriebe aufnehmen zu können, ist eine Gebietsausweisung mindestens als GI oder Gle, SO mit entsprechender Zweckbestimmung (z.B. GVZ), seltener auch als GE-Fläche erforderlich.

Meistens besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha und zeichnen sich oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, direkte Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals aus, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten von Sonderstandorten

- „hafenaffines“ Gewerbe,
- Verarbeitende Gewerbe,
- Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- Ver- und Entsorgungsgewerbe.

Klassisches Gewerbegebiet

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Gebiete sind als GE oder bisweilen auch GEe-Flächen ausgewiesen. Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierter Lage. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden. Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutzgebieten, kann jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In Einzelfällen können diese Standorte jedoch auch deutlich größer ausfallen.

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Häufige Nutzungsarten in klassischen Gewerbegebieten sind u.a.

- Betriebe des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes,
- Kfz-Werkstätten,
- Großhandelsunternehmen,
- Verkehr- und Lagereibetriebe,
- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall),
- Freizeitbetriebe (Go-Kart-Hallen, Fitnessbetriebe etc.).

Standort für Kleingewerbe und Handwerk

Die Standorte für Kleingewerbe und Handwerk dienen vorwiegend der Unterbringung des vergleichsweise wenig emittierenden, flächenintensiven Gewerbes. In der Regel sind diese Standorte als GE, GEe oder MI-Flächen ausgewiesen. Oftmals in den Siedlungskörper integriert weisen diese in der Regel eine Größe kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen wird diese überschritten) auf.

Betriebe, die sich an solchen Standorten ansiedeln, haben selten mehr als 250 Beschäftigte und bedienen überwiegend die lokalen und regionalen Absatzmärkte. Darüber hinaus errichten sie nur vereinzelt eigene Gebäude. Vielmehr mieten sie deutlich häufiger Immobilien – auch für Lagerzwecke an. Folglich ist das Vorhandensein von Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Kleingewerbe und Handwerk. An diesen Standorten anzutreffende Betriebe sind meist

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe,
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendienleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

Wissensintensive Gewerbegebiete

Standorte für hochwertiges Gewerbe, v.a. wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen, dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen, wissensorientierten und wenig emissionsintensiven Betrieben. Ein hoher Büro-/Verwaltungsflächenanteil ist typisch. Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind diese Standorte häufig als GE, GEe oder MI-Gebiete, in seltenen Fällen auch als SO-Gebiete, ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in einer teilintegrierten oder integrierten Lage zum Siedlungskörper. Einige Standorte befinden sich auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanlagen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten stehen oftmals zur Vermietung oder Verpachtung zur Verfügung.

Häufige Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind Unternehmen und Betriebe aus den folgenden Bereichen:

- emissionsarmes (wissensorientiertes) Verarbeitendes Gewerbe,

- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung,
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

3.4 Schlussfolgerung

Die Standortwahl wird sowohl vom Wachstum oder der Schrumpfung eines Betriebs als auch der Suche komparativer Standortvorteile bestimmt. In diesem Zusammenhang gibt es bestimmte Standortausprägungen, die sich durch die Lage und Erreichbarkeit, die Flächengröße oder die Umgebungsnutzung ergeben und für einige Branchen besser geeignet erscheinen als für andere. Schließlich unterscheiden sich Gewerbe- und Industriegebiete teilweise erheblich voneinander.

Oftmals geht eine Standortausprägung auf einen bewusst gesteuerten Prozess zurück. In vielen Fällen kommt jedoch deutlich zum Tragen, dass die Bauleitplanung in erster Linie eine Angebotsplanung darstellt. Der Erfolg, einen Standort deutlich zu profilieren, hängt in erheblichem Maße von der Mitwirkung privater Akteure bzw. dem konkreten Interesse an einem Standort und der Verwertungsabsicht der Grundstücke ab.

In der Realität findet man folglich eine große Vielfalt unterschiedlicher gewerblicher Standorttypen vor, von denen einige das Ergebnis historischer Entwicklungen unter teilweise wenig restriktiven Vorgaben sind (oft sog. 34er Gebiete). In anderen Fällen konnten mit Durchhaltevermögen und gezielter planerischer – oder auch finanzieller – Einflussnahme profilierte Standorte entwickelt werden. Manche davon vermögen es, deutlich mehr Nachfrage auf sich zu ziehen als andere.

4 Methodik des Gewerbeflächenkonzeptes

In Anbetracht der beschriebenen Ausgangslage ist ein mehrstufiges Vorgehen zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs vorgesehen.

Die Methodik des Gewerbeflächenkonzeptes folgt dem in der nachstehenden Abbildung dargestellten Verlauf (vgl. Abb. 18).

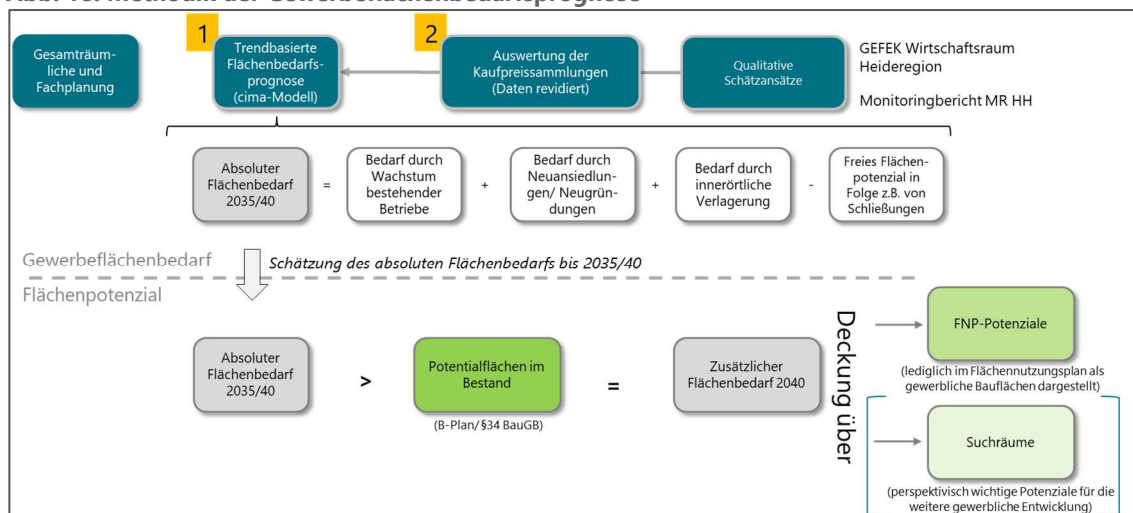
Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse soll den ggf. zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Zieljahr 2035/40 abschätzen. Hierzu wird einerseits ein Ansatz aus Fortschreibung der realisierten Ansiedlungsfälle in der Vergangenheit (im Zeitraum von 2012 bis 2021) sowie eines trendbasierten Prognosemodells (CIMA-Modell) mit branchenspezifischer Beschäftigtenprojektion herangezogen.

Zur Auswertung und Extrapolation der **bisher realisierten Flächenveräußerungen** im Landkreis sowie der Stadt Bad Fallingbostel wird auf die Kaufpreissammlung des für Grundstückswerte zuständigen Gutachterausschusses (GAG) zurückgegriffen.

Das **trendbasierte Bedarfsprognosemodell** kann auf den Landkreis angewandt werden. Für die Stadt Bad Fallingbostel ist die notwendige Datentiefe der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen nicht gegeben. Das Modell ermöglicht eine gewisse Entkopplung des Prognoseansatzes von den bisherigen realen Verkäufen am Gewerbeflächenmarkt und bietet somit prinzipiell den Vorteil, eventuelle Effekte von Flächenknappheiten oder aber extremen Überangeboten in der Vergangenheit auszublenden. Aus diesem Grund zieht die cima es vor, für Prognosen zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nicht allein die bisherigen Realentwicklungen heranzuziehen, die unter verschiedenen Annahmen in die Zukunft fortgeschrieben werden können, sondern angesichts der unvermeidlichen Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen auf verschiedene Modelle zurückzugreifen und deren Ergebnisse schließlich gegenüberzustellen.

Um die Prognose gegen extreme Ausreißer abzusichern, werden zusätzlich weitere Faktoren wie städtebauliche und verkehrsplanerische Entwicklungen/ Planungen sowie das Wissen und die Expertise vor Ort herangezogen. Die einzelnen Ergebnisse werden sodann untereinander abgeglichen, um plausible Einschätzungen des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035/40 vorzunehmen.

Abb. 18: Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Insbesondere ist es das Ziel, den Flächenbedarf weiter zu qualifizieren, indem neben dem absoluten Flächenbedarf eine Differenzierung anhand verschiedener **Standorttypen** (vgl. Kap. 3.3) vorgenommen wird, z. B.:

- Gebiete für verkehrsintensives Gewerbe
- Emissionsintensive Gewerbegebiete
- Standort für Handwerk und kleinere Gewerbebetriebe
- Standorte für wissensintensives Gewerbe
- Klassische Gewerbegebiete

Im Ergebnis der Bedarfsprognose wird der absolute Flächenbedarf bis zum Jahr 2035/40 bestimmt. Diesem Bedarf werden im darauffolgenden Abschnitt die **Gewerbeflächenpotenziale** über die Erfassung von **Innenentwicklungspotenzialen**, also **Potenzialflächen mit Planungsrecht (v.a. § 30 und 34 BauGB)** gegenübergestellt.

Darüber hinaus werden auch alle zur Entwicklung geeigneten **Gewerbliche Entwicklungsflächen** im FNP, für die bislang noch keine planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung besteht, berücksichtigt.

Nachdem die Potenzialflächen im Bestand ermittelt wurden, werden die prognostizierten Flächenbedarfe bis 2035/40 schließlich dem realistischen Flächenpotenzial (Innenentwicklung sowie Gewerbliche Entwicklungsflächen) gegenübergestellt. Es wird also eine **Bilanz** der Ausgangslage gezogen.

Vorrangiges Ziel des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Fallingbostel ist die Ermittlung sich abzeichnender Flächenengpässe innerhalb des Prognosezeitraums sowie darauf aufbauend die Entwicklung einer Strategie.

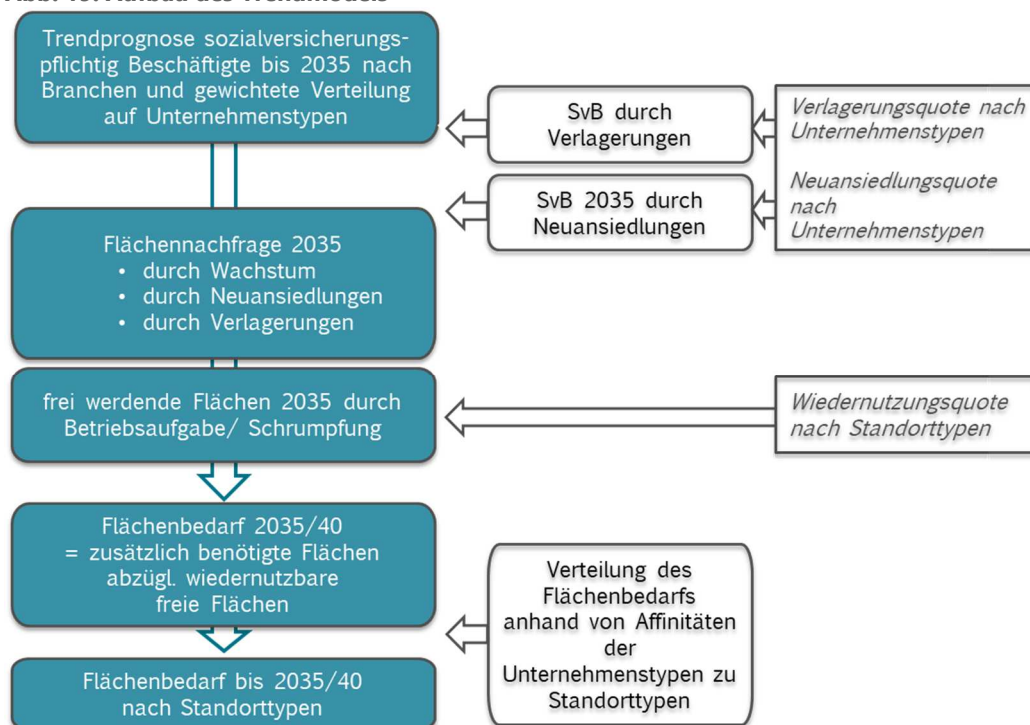
5 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035/40

5.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

5.1.1 Annahmen und Aussagekraft

Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sogenannten TBS-GIFPRO⁷, der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen.⁸ Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung, wird zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Abb. 19: Aufbau des Trendmodells



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Dabei wird eine Differenzierung der Beschäftigten nach WZ-Klassifizierung in 18 Branchengruppen vorgenommen, für die wiederum einzelne Beschäftigtenprognosen für das Zieljahr 2035 erstellt werden. Die Ergebnisse werden anschließend mehreren **Unternehmenstypen** zugeordnet, die sich durch überwiegend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen (Gewichtung). Die nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigtenzahlen werden schließlich unter Rückgriff auf

⁷ Vgl. dazu auch DIfU - Deutsches Institut für Urbanistik, 2010

⁸ Die Methodik des Modells wird nochmals im Anhang (Kap. 11.1) beschrieben.

Flächenkennziffern (FKZ), Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten auf Flächenbedarfe umgerechnet (Zieljahr 2035 und Hochrechnung auf 2040) und den relevanten **Standorttypen** zugeordnet.

Abb. 20: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ)

	Landkreis Heidekreis
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Baugewerbe	150 m ² je Beschäftigten
Verkehrsintensives Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	85 m ² je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	75 m ² je Beschäftigten

Anmerkung: Die Flächenkennziffern beziehen sich nicht nur auf die am Arbeitsplatz benötigte Fläche, sondern beinhalten anteilig auch Flächen u.a. für sanitäre Anlagen, Aufenthaltsräume, Umkleieräume. Die FKZ bezieht sich auf das Grundstück und damit auf die Nettofläche.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt; denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftszweigen nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb besonders zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an.⁹

Das trendbasierte Prognosemodell stellt eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und wird im Anschluss dem extrapolierten Wert der bisherigen Realverkäufe gegenübergestellt und zu einem Gesamtwert abgeleitet. Dass die trendbasierte Prognose aufgrund der Differenzierung der Flächennachfrage entsprechend den Wirtschaftszweigen auch Aussagen zu unterschiedlichen Standorttypen ermöglicht, stellt dabei einen wesentlichen Vorteil gegenüber der oftmals anonymisierten Kaufpreissammlung dar.

5.1.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Beschäftigtenprognose 2021 - 2035

Die in der Trendprognose ermittelte Beschäftigtenentwicklung beruht auf den realen Beschäftigtenzahlen des Zeitraumes 2008 bis 2021.

Dementsprechend ist der **Kriseneinfluss durch Corona** sowie der **letzten Wirtschaftskrise (Globale Finanzkrise)** in den Trendkurven impliziert. Krisen finden somit automatisch eine Berücksichtigung bei der Schätzung der Beschäftigtenzahlen. Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2008 bis 2021, wird für den **Landkreis Heidekreis** bis zum Zieljahr 2035 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Höhe von 7.056 SvB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) und damit von einem Anstieg

⁹ Das Modell unterstellt auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2035 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als 5 Jahren durchgeführt werden sollte.

von rd. 15% ausgegangen (vgl. Abb. 21). Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den sonstigen Dienstleistungen.

Abb. 21: Beschäftigtenprognose für den Heidekreis (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort

Beschäftigtenprognose Landkreis Heidekreis			
	Ausgangswert: Beschäftigte 2021	Prognose: Beschäftigte 2035	Zu-/Abnahme der SvB 2021 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.593	1.699	106
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	10.551	12.115	1.564
Baugewerbe	4.067	4.703	636
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	3.208	4.261	1.053
Forschung und Entwicklung	5	6	1
Wirtschaftsnahе Dienstleistungen	3.696	4.225	529
Sonstige Dienstleistungen	19.087	22.122	3.035
Einzelhandel	4.577	4.711	134
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	46.785	53.841	7.056
nicht berücksichtigt/ nicht relevant	1.823	1.936	
Gesamtbeschäftigte	48.608	55.777	

Anmerkung: Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2022 (Daten, Stand 2021);
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Beschäftigungszuwachs die Möglichkeiten darstellt, die sich aus der Branchenentwicklung ergeben. Zunehmend wird an den jeweiligen Standorten darüber zu diskutieren und zu entscheiden sein, wie die notwendige Anzahl der zusätzlichen Beschäftigten an dem Standort generiert, aktiviert oder in anderer Weise für den Standort gewonnen werden kann. Hier sind lokale, regionale und darüber hinausgehende Konzepte und Best Practise Konzepte in der Umsetzung, die von der Veränderung gesetzlicher Grundlagen auf bundesstaatlicher Ebene über Maßnahmen zur Erhöhung der Frauenerwerbsquote bis zu so genannten „Heimkehrer“- Modellen vor Ort reichen.

Flächenbedarf zwischen 2022 und 2035/40 auf Grundlage der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung

In einem nächsten Schritt wird der an die Beschäftigtenzahl- und -entwicklung gekoppelte Flächenbedarf ermittelt. Neben Annahmen zu Flächeneffekten aus Verlagerungen, Neuansiedlungen sowie auch Wiedernutzungen von Flächen, die auf den Markt gelangen, sind vor allem die gewählten Flächenkennziffern relevant, also die durchschnittlichen Nettoflächenbedarfe je Beschäftigten.

Über die Verteilung der geschätzten Beschäftigtenzahlen auf die 5 relevanten gewerblichen Standorttypen Emissionsintensives Gewerbe, Verkehrsintensives Gewerbe, Klassisches Gewerbegebiet, Handwerk und Kleingewerbe sowie Hochwertiges Gewerbegebiet werden weitere Annahmen zur jeweiligen Affinität (wie viel % der Beschäftigung entfällt auf Gewerbeflächen) getroffen, die im Anhang dargestellt sind. In Verbindung mit den weiteren Kennziffern (Flächenkennziffer, Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquote; vgl. Abb. in Kap. 11.1) kann daraus auf den Flächenbedarf bis 2035/40 geschlossen werden.

Im Ergebnis lässt die Trendprognose für den **Landkreis Heidekreis** im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Gewerbeflächenbedarf von rd. 102,0 ha (netto) erwarten, was einem **durchschnittlichen**

jährlichen Bedarf von 7,29 ha (netto) entspricht (vgl. Abb. 17). Bis zum Jahr 2040 würde sich dementsprechend ein Bedarf in Höhe von 138,5 ha (netto) ergeben.

Abb. 22: Flächenbedarf im Landkreis Heidekreis entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2022-2035)

Flächenbedarf Landkreis Heidekreis 2022 bis 2035 (netto)	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,5	0,2	1,2	0,0	0,0	5,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	8,2	2,7	35,5	2,7	2,7	51,9
Baugewerbe	0,7	0,0	4,6	7,2	0,0	12,5
Logistik und Lagerhaltung	3,1	15,5	9,3	1,6	0,0	29,5
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	0,5	0,0	1,4	1,9
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,7	0,0	0,5	1,2
Einzelhandel	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
SUMME in ha	15,4	18,5	51,9	11,6	4,7	102,0
Anteile insgesamt in %	15%	18%	51%	11%	5%	

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2022 (Daten Stand 2021)

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Bezogen auf die Klassifikation nach Standorttypen konzentriert sich die prognostizierte Nachfrage vorrangig auf klassische Gewerbegebiete (51 %). Mit einigem Abstand folgen die übrigen Standorttypen. Hierbei liegt der Bedarf für Logistikstandorte bei 18%, gefolgt vom emissionsintensiven Gewerbe mit 15% sowie den Standorten für Handwerk und Kleingewerbe mit 11%. Die Flächenbedarfe für wissensintensive Gewerbebestände entsprechen 5% der gesamten Gewerbeflächen-nachfrage.

5.2 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

5.2.1 Annahmen und Aussagekraft

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle bebauter und unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis sowie der Stadt Bad Fallingbostel sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuanspruchnahme betreffen.

Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird man gemeinhin von der Grundannahme ausgehen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war und der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass sich sein Bedarf in Form einer Nachfrage manifestieren konnte. Vielfach treffen diese Annahmen zu und man wird unter der Voraussetzung nicht wesentlicher Veränderungen relevanter Einflussgrößen davon ausgehen, auch künftig mit einer

ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit rechnen zu können. Würde man in einer Betrachtung erheblich davon abweichende Ergebnisse erwarten, müsste die Funktionsweise des Flächenmarktes grundsätzlich in Frage gestellt werden. Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich vor allem dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist, mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht und vor allem das Flächenangebot nicht so schnell anzupassen ist oder aus politischen Beweggründen nicht angepasst wird, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen.

Trotz der hohen Güte dieser Datengrundlage, muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein eventueller Flächenmangel in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch dann keine Flächen verkauft werden können, wenn ein Bedarf danach vorliegt. In der Tat zeigt sich spätestens seit etwa 2020, dass eine gewisse Anzahl von KMU Bad Fallingbostel mangels eigenem Flächenangebot v.a. in Richtung Walsrode-Honerdingen verlassen haben oder erwägen, dies zu tun. Insofern bestünde die Möglichkeit, bei einer Extrapolation der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in wirtschaftlichen Wachstumsjahren und angesichts allgemein steigender Baulandpreise, bei jedoch gleichzeitiger Niedrigzinsphase und/ oder an Orten mit temporärem Überangebot, immer auch eine Tendenz dahingehend bestehen, Flächen auf Vorrat zu erwerben (betriebsgebundene/ stille Reserveflächen). Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden. Schließlich werden v.a. bei Standortneuentwicklungen von den Endnutzern (seltener auch Projektentwicklern) frühzeitig auch entsprechende Erweiterungsflächen erworben, die mitunter viele Jahre unter- oder vollständig ungenutzt bleiben. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation) stets mitbedacht werden.

Bei der Kaufpreissammlung konzentriert man sich i.d.R. auf gewerbliche Grundstücke mit zukünftiger Nutzung für Produktion, Gewerbe (ohne Handel) und Industrie, ab einer Größe von 800 m², die den Eigentümer wechselten. Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die cima, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterliegen).

Darüber hinaus wurden alle relevanten Verkaufsfälle auf regionale/überregionale Bedeutung geprüft. Zu Grunde gelegte Kriterien waren unter anderem die Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle oder Bundesstraße, welche ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen sind sowie die Struktur des Gewerbegebietes.

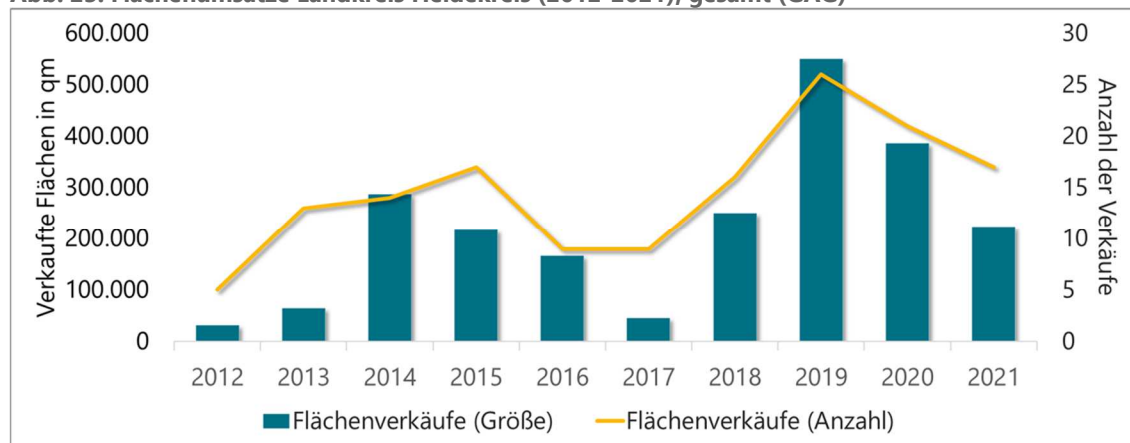
Die Wahl dieser Statistik wird insbesondere dadurch begründet, dass sowohl Flächenverkäufe aus kommunalem Eigentum als auch aus privatem Eigentum über Immobilienkaufverträge festgehalten werden. Allerdings kann infolge der eingeschränkten Aussagekraft der zukünftige Gewerbeflächenbedarf daher nicht allein anhand einer Extrapolation der bisherigen realen Nachfrage in die Zukunft (2035/40) ermittelt werden.

5.2.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

Im relevanten Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 wurden im **Heidekreis** gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (GAG) regional/überregional bedeutsame unbebaute Gewerbeflächen in der Größenordnung von insgesamt 222 ha (netto) veräußert. Dies entspricht ei-

nem **durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von 22,2 ha (netto)**. Ein sehr großer Anteil der Standorte auf die im Beobachtungszeitraum Flächenverkäufe zurückzuführen sind, weist eine hervorragende Lage (Autobahnanbindung oder Bundesstraße mit Nähe zur Autobahnanbindung ohne Ortsdurchfahrt) auf. Unter der Annahme, die Bedarfe der Vergangenheit ergeben sich auch in Zukunft, würde der **prognostizierte Bedarf zwischen 2022 bis 2035/40 bei rd. 311 bzw. 422 ha (netto)** liegen.

Abb. 23: Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG)

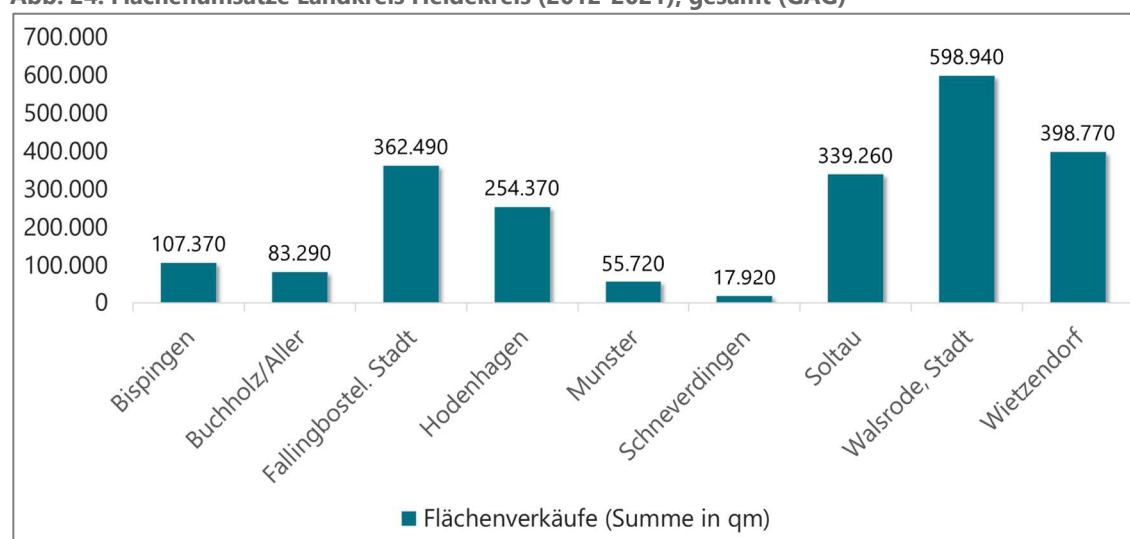


Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2022
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Verlauf zeigt dabei deutliche Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren, wobei das Jahr 2012 mit 3,1 ha (netto) den niedrigsten und das Jahr 2019 mit 55,0 ha (netto) den höchsten Wert einnimmt. Das vergangene Jahr 2021 weist mit rd. 22,3 ha (netto) einen unterdurchschnittlichen Umsatz auf.

Bei einer Betrachtung der Gewerbeflächenverkäufe bezogen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises wird deutlich, dass die höchsten Anteile auf die Stadt Walsrode (27,0 %), die Gemeinde Wietzendorf (18,0 %), sowie die Städte **Bad Fallingbostel (16,3 %)** und Soltau (15,3 %) entfallen.

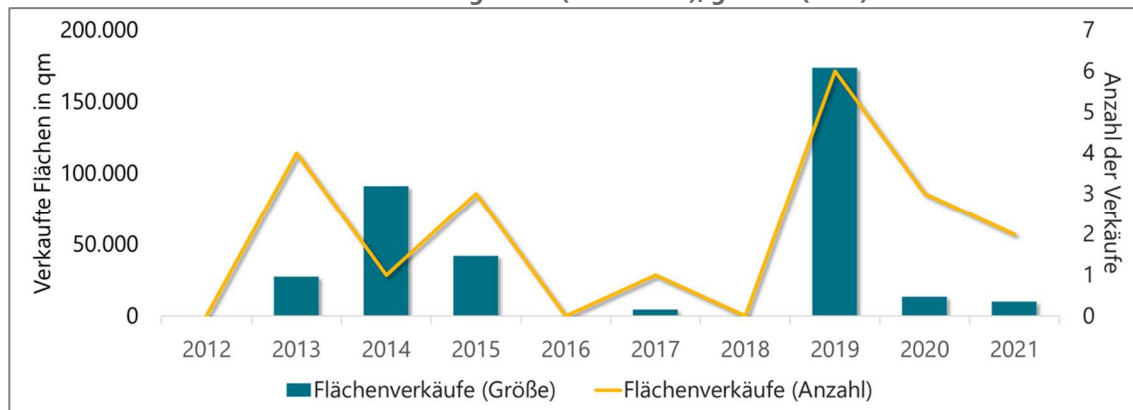
Abb. 24: Flächenumsätze Landkreis Heidekreis (2012-2021), gesamt (GAG)



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2022
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

In Summe wurden in der Stadt **Bad Fallingbostel zwischen 2012 und 2021 Gewerbeflächen in Höhe von rd. 36 ha netto** verkauft. Dies entspricht einem **jährlichen durchschnittlichen Bedarf** in Höhe von **rd. 3,6 ha netto**. Im Jahr 2019 wurden Flächen mit einem Ausmaß von rd. 17,4 ha netto veräußert. Zusammen mit dem Jahr 2014 sind dies die deutlich höchsten Verkäufe. Unter der Annahme, die Bedarfe der Vergangenheit ergeben sich auch in Zukunft, würde der prognostizierte Bedarf zwischen 2022 bis 2035/40 bei rd. 50,8 bzw. 68,9 ha netto liegen.

Abb. 25: Flächenumsätze Stadt Bad Fallingbostel (2012-2021), gesamt (GAG)



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2022
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Eine Differenzierung der Gewerbeflächenverkäufe nach den definierten Standorttypen ist, aufgrund von Datenschutz, über diese Statistik nicht möglich. Aussagen hierzu können jedoch der kommunalen Flächenstatistik sowie der Trendprognose entnommen werden.

5.3 Weitere Daten und Qualitative Faktoren

Monitoringbericht Metropolregion Hamburg

Im Landkreis Heidekreis wurden gemäß Monitoringbericht im Jahr 2019 rd. 50,0 ha und im Jahr 2020 rd. 28,8 ha an Gewerbeflächen umgesetzt. Somit wurden allein in diesen beiden Jahren **durchschnittlich rd. 40 ha Gewerbe- und Industrieflächen veräußert**. Die Trendprognose lässt für den Zeitraum 2022 bis 2035/40 durchschnittlich rd. 7,3 ha erwarten. Der Bedarf durch die Trendprognose sollte daher als Minimalwert angesehen werden.

Statistik der Wirtschaftsförderung Deltaland - Ansiedlungsanfragen

Die Zahl der (konkreten) Gesuche nimmt im Deltaland deutlich zu. Seit Anfang 2011 sind davon 74 % auch für den Standort Bad Fallingbostel relevant bzw. theoretisch relevant, wenn es das Flächenangebot gegeben hätte.

Gesuche seit 2019:

- 2019: 57 Gesuche, davon 33 mit Relevanz für Bad Fallingbostel, 7 innerhalb Deltaland realisiert, davon 3 innerhalb Bad Fallingbostel
- 2020: 63 Gesuche, davon 54 mit Relevanz für Bad Fallingbostel, 6 innerhalb Deltaland realisiert, davon 1 innerhalb Bad Fallingbostel
- 2021: 119 Gesuche, davon 100 mit Relevanz für Bad Fallingbostel, 4 innerhalb Deltaland realisiert, davon 1 innerhalb Bad Fallingbostel

- 2022: 71 Gesuche, davon 55 mit Relevanz für Bad Fallingbostel, 5 innerhalb Deltaland realisiert, davon keiner innerhalb Bad Fallingbostel

HomeOffice und Gewerbeflächenbedarf

Der im Zuge der Ausbreitung der Pandemie vielerorts zu beobachtende Anstieg des Anteils von Homeoffice-Tätigkeiten (teilweise auf dem Verordnungswege, teilweise betrieblich veranlasst) hat im Rahmen von Flächenbedarfsschätzungen und Gewerbeflächenkonzepten zu der Frage geführt, ob zukünftig überhaupt noch Flächen im bisherigen Umfang benötigt werden, oder ob Büroflächen künftig für andere Nutzungen frei werden.

Im Kontext dieses Gutachtens ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es im Kern um Flächenbedarfe in ausgewiesenen Gewerbegebieten (§§ 8,9 BauNVO) geht. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass klassische Bürolagen in Innenstädten, Kerngebieten u.ä., die ggf. anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, nicht betrachtet werden.

Dieser Umstand ist insofern von Bedeutung, als die in klassischen Gewerbegebieten in der Regel angesiedelten Büroarbeitsplätze häufig mit Produktionsprozessen und/oder Betriebsabläufen verbunden sind, die auch in Zeiten der Pandemie nur sehr begrenzt in Homeoffice-Lösungen verlagert werden konnten.

Eine Auswertung der bisher vorliegenden Studien und Einschätzungen ist für die Erstellung dieser Aktualisierung des Gutachtens dennoch vorgenommen worden, um die Bedarfsschätzung zu validieren und die Empfehlungen abzusichern.

Die übereinstimmenden Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Nach einer Befragung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) planen lediglich 6,4% der Unternehmen eine Reduzierung ihrer Büroflächen in geringem Umfang.
- b) Eine große Mehrheit der Beschäftigten wünscht sich nach den Erfahrungen des letzten Jahres (repräsentative Umfrage unter 1000 Beschäftigten Catella Research von Januar 2021) die Rückkehr zu Aufhalten im Büro. Mehr als 60% der Befragten lehnt eine dauerhafte Homeoffice-Lösung strikt ab. Dabei wird durchaus deutlich, dass 1-2 Homeoffice-Tage als Regelbetrieb beibehalten werden sollen.
- c) Projektentwickler und Vermieter gehen davon aus, dass sich die Nutzung und Aufteilung innerhalb der Büroflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen und interaktivem Arbeiten weiter verändern werden, ohne dass die Bürofläche sich im Umfang nennenswert verringert.

Für die Nachfrage nach Gewerbeflächen werden insofern keine Veränderungen hinsichtlich des künftigen Bedarfs und auch keine frei werdenden Flächen, welche dem Markt neu zugeführt werden könnten, erwartet.

5.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf bis 2035/40

Landkreis Heidekreis

Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für den Heidekreis basiert schließlich auf der Zusammenfassung der Ergebnisse des trendbasierten Bedarfsprognosemodells und der jährlichen Realnachfrage (Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses). Abbildung 26 zeigt auf, dass beide Prognoseergebnisse deutlich auseinander liegen. Die Trendprognose nimmt hierbei einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 7,3 ha ein. Die Kaufpreissammlung auf Basis der Verkäufe der vergangenen 10 Jahre liegt bei durchschnittlichen 22,2 ha.

Die Ergebnisse der qualitativen Faktoren (Auswirkungen HomeOffice, Monitoringbericht MRHH) zeigen auf, dass in den vergangenen Jahren ein sehr hoher Bedarf bestand und der Trend dafür spricht, dass dieser durchaus auch in Zukunft bestehen bleibt. Die Ansiedlungsanfragen der Region Deltaland belegen zudem die Unterschätzung des rechnerischen Bedarfs. In der Kaufpreissammlung sind diese Anfragen nicht enthalten, da die nachgefragten Flächen innerhalb Bad Fallingbostels nicht existieren. Aufgrund dieser Erkenntnisse wird deutlich, dass die ermittelten jährlichen Bedarfe als konservativ einzuordnen sind und die Trendprognose das absolute Minimum der Bedarfe bildet.

Abb.26: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen im Landkreis Heidekreis (Bedarf pro Jahr)

	1) Ø jährlicher Bedarf Trend	2) Ø jährl. reale Flächen- umsätze laut kommunaler Flächenverkaufsstatistik	1 und 2) Ø jährl. Bedarf
	netto	netto	netto
Landkreis Heidekreis	7,29 ha	22,18 ha	14,74 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Bei einer vorsichtigen Schätzung wird in der weiteren Analyse der Mittelwert der Ergebnisse der Trendprognose sowie der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse (14,74 ha; netto p.a.) herangezogen.

Für den Zeitraum 2022 bis 2035/40 ergeben sich demnach regionale/überregionale **Bedarfe von rd. 206,0 bzw. 280,0 ha (netto)** die in die Bilanz mit den vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen eingehen.

Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Denn die Standortattraktivität für den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten, wie vielfach belegt wurde. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maß und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten.

Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, das heißt als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe. In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der zur Darstellung im FNP dient, ergibt sich i.d.R. aus einem 30%-igen Aufschlag zum Nettowert.

Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reserverflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

Stadt Bad Fallingbostel

Rund 16,3 % der Flächenverkäufe der vergangenen 10 Jahre (Kaufpreissammlung) des Landkreises können der Stadt Bad Fallingbostel zugeschrieben werden.

Unter der Annahme, dass dieser Anteil auch zukünftig etwa in gleicher Höhe bestehen bleiben wird, ergeben sich bis 2035/40 demnach regionale/überregionale Bedarfe in Höhe von rd. 33,6 bzw. 45,7 ha (netto) die in die Bilanz mit den vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen eingehen.

Abb.27: Ermittlung des Bedarfs für Stadt Bad Fallingbostel über Anteil realisierter Verkäufe an Landkreis (Bedarf pro Jahr)

	Anteil Verkäufe an Landkreis (gemäß Kaufpreissammlung)	Bedarf Landkreis bis 2035/40	Bedarf Bad Fallingbostel bis 2035/40
		netto	netto
Stadt Bad Fallingbostel	16,3 %	206,0 ha / 280,0 ha	33,6 ha / 45,7 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Dass die prognostizierten Bedarfe zukünftig auch auf ein entsprechendes Angebot am Gewerbeflächenmarkt stoßen, hängt jedoch stark von der Aktivierung weiterer Flächenpotenziale ab. Nachfolgend (vgl. Kap. 6) wird der aktuelle Bestand an Potenzialflächen im Landkreis Heidekreis inkl. der Stadt Bad Fallingbostel ermittelt, der dem prognostizierten Flächenbedarf in der Bilanzierung (Kap. 7) gegenüberzustellen ist. Daraufhin sollen auch die Bedarfe der letzten 10 Jahre an der A7 im Bereich Seevetal bis Buchholz/Aller erfasst werden. Diese geben, neben den Bedarfen des Heidekreises, einen Anhaltspunkt über die Größe der zur Deckung notwendigen Potenzialflächen.

6 Gewerbeflächenpotenziale

6.1 Methodik

Zur Bestimmung eines **zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs** muss neben den Entwicklungen auf Nachfrageseite auch das Flächenangebot betrachtet werden. Ziel dieser Untersuchung ist es daher, das aktuelle, tatsächlich verfügbare sowie auch das perspektivisch zur Verfügung stehende Angebot an Gewerbeflächen zu erheben und entsprechend den zu erwartenden Flächenbedarfen zu bewerten.

Neben den planerisch gem. § 30 BauGB als GE und GI festgesetzten Gewerbestandorten (und ggf. Fällen nach § 34 BauGB), die gemeinhin als **Baulandpotenziale** zu betrachten sind, werden nachfolgend auch die lediglich im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen (**FNP-Potenziale**) ermittelt und bewertet. Hierüber werden die perspektivischen Potenziale erfasst.

Die Erfassung der Flächenpotenziale erfolgte online durch GEFIS II und komsis sowie den Auftraggeber und die Wirtschaftsförderungen der Landkreise. Bei nicht erschlossenen Flächen, i.d.R. Baulandpotenziale größer als 1,5 ha und Entwicklungsflächen gemäß FNP, wird für die Erschließung, Grünanlagen etc. ein Anteil in Höhe von 30% angenommen. Die tatsächlich verfügbare Nettofläche nimmt dementsprechend 70% der Bruttofläche ein.

Nach der Erfassung aller verfügbaren Bauland- sowie FNP-Potenzialen erfolgt die Gegenüberstellung mit dem prognostizierten absoluten Gewerbeflächenbedarf (vgl. Kap. 7).

Um einem sich nach der Bilanzierung abzeichnenden zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf zu begegnen, aber auch um grundsätzlich für die Zukunft gewappnet zu sein, soll das Kapitel 9 „**Suchräume**“ dazu dienen, die bereits in der Stadt Bad Fallingbostel diskutierten Flächen zu bewerten, welche noch keine Planungsgrundlage aufweisen und neu ausgewiesen werden müssten.

6.2 Gewerbeflächenbestand Landkreis Heidekreis

Aus dem Gewerbeflächenmonitoring der Metropolregion Hamburg wird deutlich, dass die Gewerbeflächenpotenziale im Heidekreis in den vergangenen Jahren stark abgenommen haben. Lag der Bestand im Jahr 2020 noch bei 134,1 ha, so konnte der Landkreis im Jahr 2021 auf lediglich 97 ha zurückgreifen.

Nach der Auswertung von GEFIS II inkl. dem Abgleich mit komsis liegen im Heidekreis aktuell regionale/ überregionale Gewerbeflächenpotenziale in Höhe von rd. 140,2 ha vor. Hierin sind jedoch auch sehr große Flächen enthalten. Bei Potenzialflächen größer 1,5 ha wurde ein Abzug von 30% für Erschließung etc. vorgenommen, da sich i.d.R. hier mehrere Unternehmen ansiedeln. Unter Berücksichtigung dieses Abzugs verbleiben im Ergebnis rd. 106,2 ha, netto.

Davon kann die Region Deltaland rd. 83,7 ha aufweisen. Nach Erschließungsabzug etc. verbleiben Nettopotenziale in Höhe von rd. 65,6 ha. Der Großteil entfällt dabei auf die Stadt Walsrode mit rd. 49,4 ha, netto.

6.3 Gewerbeflächenbestand Bad Fallingbostal

6.3.1 Übersicht der Bestandsgebiete

Die Stadt Bad Fallingbostal verfügt aktuell über folgende Industrie- und Gewerbegebiete:

Abb.28: Gewerbe- und Industriegebiete in Bad Fallingbostal (Kernstadt)



Karte: OSM + Mitwirkende, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Abb.29: Gewerbe- und Industriegebiete in Bad Fallingbostal, Ortsteil Dorfmark



Karte: OSM + Mitwirkende, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Die durch rote Kreuze gekennzeichneten Standorte sind mit Lärmkontingenten versehen. Die übrigen haben entsprechend keine bzw. allenfalls in Teilbereichen Lärmkontingente.

6.3.2 Baulandpotenziale


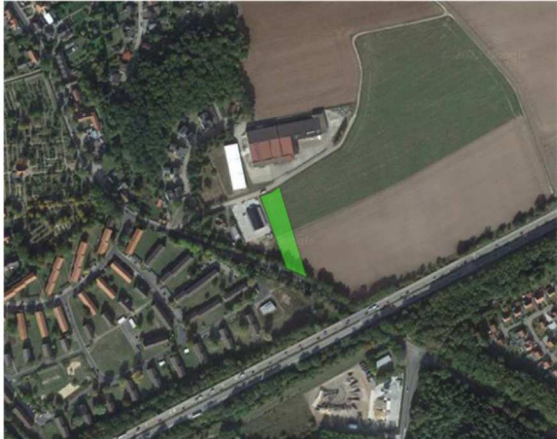
In Summe nehmen die vorhandenen Baulandpotenziale der Stadt Bad Fallingbostel eine Größenordnung von rd. 2,66 ha ein.

Eine in öffentlicher Hand befindliche Fläche mit einem Ausmaß von 2,26 ha erstreckt sich im Industriegebiet Einzinger Straße. Rd. 0,72 ha davon werden aktuell bereits genutzt. Unter Berücksichtigung des Erschließungsabzugs, Grünflächen etc. geht die 1,54 ha große Fläche mit einer tatsächlichen Verfügbarkeit von 1,1 ha, netto in die anschließende Bilanz

Ein weiteres Baulandpotenzial mit 0,4 ha liegt am Oerbker Berg. Hier gilt zu berücksichtigen, dass sich die Fläche in Privatbesitz befindet und eine Vermarktung als schwierig angesehen werden muss. Eine tatsächliche Verfügbarkeit ist ggf. nicht gegeben. Das Potenzial geht dennoch vollständig in die Bilanz ein.

Abb.30: Darstellung der vorhandene Baulandpotenziale (B-Plan-Flächen)

Industriegebiet Einzinger Straße		Oerbker Berg	
Adresse	Klaus-Seckel-Straße	Adresse	Oerbker Berg
Flächengröße	2,26 ha, brutto	Flächengröße	0,4 ha, netto
Eigentumsverhältnisse	öffentlich	Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	davon bereits 0,3 ha in Nutzung	Bemerkungen	Verkäufer ohne Verwertungsambitionen

Quellen: Mitteilungen des Auftraggebers (Stand September 2022)
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Von den 2,66 ha sind demnach rd. 1,5 ha netto tatsächlich verfügbar.

6.3.3 Entwicklungsflächen gemäß FNP

Bad Fallingbostel kann auf rd. 5,9 ha an Gewerbeflächen zurückgreifen die aktuell lediglich im FNP dargestellt sind.

Der Großteil mit 5,4 ha grenzt an das Gewerbegebiet „An der Autobahn“, direkt an die Louis-Pasteur-Straße. Unter der Annahme eines 30%-igen Abzugs für Erschließung, Grünanlagen etc. verbleiben rd. 3,8 ha, netto.

Des Weiteren befinden sich 0,5 ha, netto westlich an der „Westendorfer Straße“, Ecke „Am Krenpel“.

In Summe gehen demnach rd. 4,3 ha, netto Entwicklungsflächen gemäß FNP in die Bilanzierung.

Abb.31: Darstellung der Entwicklungsflächen gemäß FNP (ohne gültigen B-Plan)

An der Autobahn			
Adresse	Louis-Pasteur-Straße, B 209	Adresse	Westendorfer Straße
Flächengröße	5,4 ha, brutto	Flächengröße	0,5 ha, netto



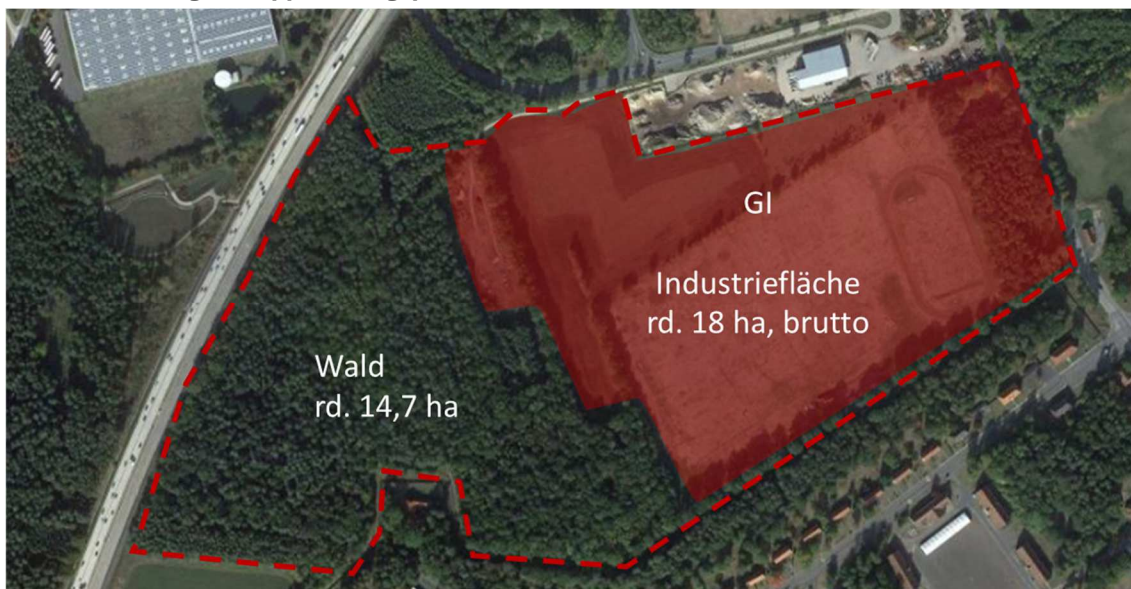
Quellen: Mitteilungen des Auftraggebers (Stand September 2022)
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

6.4 In der Diskussion befindliche Flächen

Ehemaliger Truppenübungsplatz

Auf der Basis eines Grundlagenvertrages zwischen dem BMVg, der BImA und der Stadt Bad Fallingbostel (Februar/März 2020) wurde nach Abschluss eines Gebietsänderungsvertrages zwischen der Stadt und dem Gemeindefreien Bezirk Osterheide eine Fläche von 32,7 ha aus dem Truppenübungsplatz entlassen. Das Areal wurde in das Gebiet der Stadt übernommen (2021). Die vertraglichen Vereinbarungen sehen die Festsetzung eines Industriegebietes zum Schutz des militärischen Übungsbetriebes vor. Die Waldfläche (14,7 ha) geht dabei aufgrund des großen naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfes nicht in die Planungsabsicht ein. Eine künftige Flächenausweisung ist aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Abb.32: Ehemaliger Truppenübungsplatz



Karte: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Grundsätzlich ist dieser Standort gewerblich nutzbar und direkt an der Anschlussstelle Bad Fallingbostel der A7 gelegen. Allerdings wird die Vermarktung als schwierig angesehen, da die Flächen ausschließlich im Wege der Erbpacht verwertet werden sollen. Ein Ankauf durch die Stadt kommt nach ausführlicher Diskussion nicht in Betracht. Unter dieser Voraussetzung könnte die Stadt anstreben, das Areal an ein bis zwei Großprojekte von Investoren und Projektentwicklern zu vermitteln, um großflächige Anfragen bedienen zu können. Damit könnten gleichzeitig auch Spielräume für kleine und mittlere Unternehmen an Standorten wie „An der Autobahn“ (vgl. folgender Abschnitt) geschaffen werden.

Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn

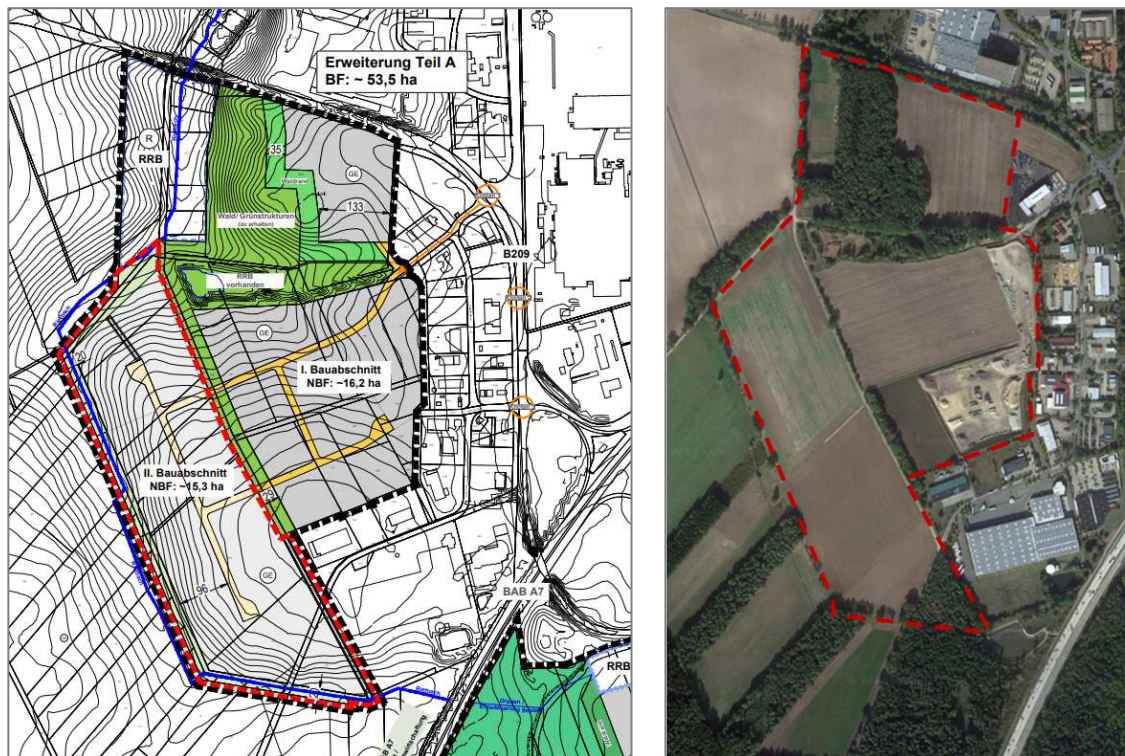
In direkter Nähe zum ehemaligen Truppenübungsplatz liegt die mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets An der Autobahn. Aktuell vorherrschende Branchen kommen aus der Logistik, dem „Kraftfahrzeughandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; Tankstellen“ sowie „Handelsvermittlung und Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)“. Die weitere Entwicklung ist aktuell in zwei Bauabschnitten geplant. Der 1. Bauabschnitt grenzt dabei direkt an das

bestehende Gewerbegebiet und weist rd. 16,2 ha Nettobaufläche auf. Der 2. Bauabschnitt liegt westlich an Abschnitt 1. Die Nettobaufläche beträgt hier rd. 15,3 ha.

Die Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen, hier ist vorrangig das geplante Heidekreis-Klinikum zu nennen, hat nach bisherigen Erkenntnissen einer Lärmuntersuchung für das Klinikum zur Folge, dass die Entwicklung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes fraglich ist. Die Bestimmung von Art und Umfang lärmemissionsmindernder Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan bedarf einer lärmtechnischen Betrachtung. Der Standort, wie auch der ehemalige Truppenübungsplatz, bietet eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, wodurch nur sehr wenig zusätzlicher innerörtlicher Verkehr erzeugt wird. Die Autobahnauffahrt 47 „Bad Fallingbostel“ der A 7 kann in wenigen Minuten ohne Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Hier besteht für Bad Fallingbostel die Chance ein qualitativvolles Gewerbegebiet jenseits logistischer Nutzungen zu entwickeln. Dabei kommen produzierende Unternehmen (GE) ebenso in Betracht wie produktions- und/oder unternehmensnahe Dienstleistungsbetriebe. Hier kann an vorhandene Stärken des Unternehmensbesatzes angeknüpft werden und das Spektrum der Stadt verbreitert werden. Grundstücksgrößen zwischen 3.000 und 8.000 m² wären durch ein entsprechendes Erschließungssystem abzusichern. In einem Bebauungsplan sollten Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke (GFZ/GRZ) so getroffen werden, dass sich eine hohe Ausnutzung/Effizienz ergibt. Hinsichtlich der Energieversorgung, der Mobilität (Parksituation, Radweganbindung, Ladeinfrastruktur etc.) und der zu bevorzugenden Bauweise (DGBN- Standards) sollten aktuelle Entwicklungen und Best Practise- Beispiele und/oder Modelle mit Partnern aus dem Bereich regionaler/lokaler Energieversorger und Mobilitätsanbieter aufgegriffen und der örtlichen Situation angepasst werden. Eine leistungsfähige Glasfasernetz- Anbindung muss vorausgesetzt werden.

Abb.33: Erweiterung Gewerbegebiet An der Autobahn



Karten: Niedersächsische Landgesellschaft mbH, 2021; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Gewerbegebiet Weinberg

Das Weinberg-Quartier diente mit ca. 450 Wohnungen ursprünglich zur Beherbergung von Soldaten und deren Familien.

Abb.34: Gewerbegebiet Weinberg



Karten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Da mit dem Abzug der britischen Streitkräfte aus diesem Gebiet, sowie aus dem Wiethop-Quartier, plötzlich ein Überangebot an Wohnungen vorlag, welches bei Fortbestand ggf. zu einem Ungleichgewicht des Wohnungsmarktes geführt hätte, wird seit 2015 die Umnutzung des Gebiets geplant. Ursprünglich sah das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept noch einen Totalabbruch aller Wohngebäude vor. Der Rahmenplan des Jahres 2018 empfahl den Erhalt von 10 % der Wohnungen. Für alle weiteren Wohnungen wurde eine Abbruchempfehlung ausgesprochen. Aufgrund der für Wohnnutzungen schlechteren Lagequalität vor allem durch die Lärmbelästigung sollte deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit möglichst wenig Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung entstehen. Südlich grenzt der Standort an die A 7, westlich und östlich sind bereits Unternehmen angesiedelt. Die Anbindung an die Autobahn (Anschlussstelle 47 „Bad Fallingbostel“) wird hier zur Erzeugung zusätzlichen innerörtlichen Verkehrs führen.

Da sich die Rahmenbedingungen u.a. durch neue lärmtechnische Erkenntnisse zur Zulässigkeit von Gewerbe und eine sich qualitativ etwas verbessernde Wohnraumnachfrage verändert haben, wurde der Rahmenplan erneut überarbeitet (2021/22). Im Ergebnis sollen nun weitere Wohngebäude entlang des Goetherings erhalten bleiben.

Für die verbleibenden Flächen mit gewerblicher Nutzung können Angebote für Handwerksbetriebe, Dienstleister und weitere nichtstörende Gewerbebetriebe vorgesehen werden. Hier wird zu einer kleinteiligen Parzellierung geraten und einer unaufwändigen Erschließung, die es ermöglicht, auch preissensible Nutzungen zu berücksichtigen.

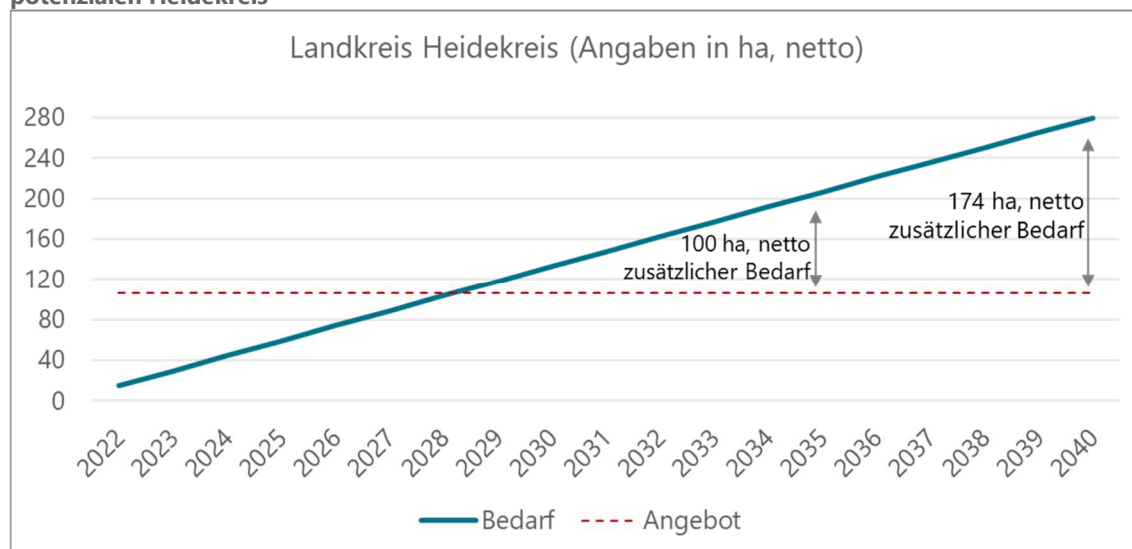
7 Bilanzierung

7.1 Landkreis Heidekreis

In der Gegenüberstellung des prognostizierten Flächenbedarfs bis 2035/40 mit den aktuellen Flächenpotenzialen im Bestand, lässt sich nachfolgende Gesamtbilanz erstellen.

Wie in Abbildung 35 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren Potenzialen, unter Berücksichtigung des Erschließungsabzuges von 30% für Flächen größer 1,5 ha, in Höhe von rd. 106 ha (netto) ein Flächenbedarf von rd. 206 ha (netto, bis 2035) bzw. 280 ha (netto, bis 2040) gegenüber. Der prognostizierte Bedarf kann bereits ab dem Jahr 2029 nicht bedient werden.

Abb.35: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen Heidekreis



Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Die Bilanz zeigt einen deutlichen Nachfrageüberhang auf. Bereits im Jahr 2035 liegt ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von 100 ha, netto vor. Um das weitere Wirtschaftswachstum im Heidekreis nicht zu gefährden ist die Ausweisung und Entwicklung bisher unbeplanter Flächen (aktuell ohne gewerblichen Planungsgrundlage, aber grundsätzlich für die gewerbliche Entwicklung geeignet) zwingend erforderlich.

Weitere Flächenausweisungen sollten bereits mittelfristig, also innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre, erfolgen und Bauland im erforderlichen Umfang erschlossen werden.

7.2 Stadt Bad Fallingbostel

Auch für die Stadt Bad Fallingbostel wird deutlich, dass die bestehenden Potenziale bei weitem nicht ausreichen, um die sich ergebende Nachfrage decken zu können.

Bis zum Jahr 2035/40 liegt der zusätzliche Bedarf bei rd. 27,8 bzw. rd. 39,9 ha, netto.

Abb.36: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2035/40) und vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen Stadt Bad Fallingbostel

	2022-2035	2022-2040
Stadt Bad Fallingbostel	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf in ha; netto	-33,6	-45,7
	Angebot	
Flächenangebot in ha; netto	+5,8	
	Bilanzierung	
zusätzlicher regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf; in ha; netto	-27,8	-39,9

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Um einen Beitrag zu einer positiven Entwicklung im Landkreis leisten zu können sollen in Kapitel 9 für Bad Fallingbostel Ansätze einer Strategie künftiger Gewerbeflächenentwicklung und Vermarktung entwickelt werden. Diese zeigt unter anderem auf, wie neue Flächen, aktuell ohne gewerblichen Planungshintergrund, anhand landesplanerischer und unternehmensrelevanter Kriterien, für die zukünftige Entwicklung als geeignet bewertet werden können.

8 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 im Bereich der A7 (Seevetal bis Buchholz)

Neben der Ermittlung der regionalen und überregionalen Gewerbeflächenbedarfe des Landkreises Heidekreis bis 2035/40 sollen darüber hinaus die Bedarfe der letzten 10 Jahre an der A7 im Bereich Seevetal bis Buchholz/Aller erfasst werden.

Diese Bedarfe geben, neben den Bedarfen des Heidekreises, einen Anhaltspunkt über die Größe der zur Deckung notwendigen Potenzialflächen.

8.1 Methodik

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung vom Landkreis Harburg sowie dem Heidekreis wurden zunächst, wie bereits in Kapitel 5.2, die relevanten Verkaufsfälle der Jahre 2012 bis 2021 herausgefiltert. Demnach muss das Grundstück unbebaut und gewerblich genutzt sein und einer Gemeinde angehören, die direkt (regionale/überregional) an der A7 zwischen Seevetal und Buchholz (Aller) bzw. in näherer Entfernung zur A7 ggf. auch mit Ortsdurchfahrt liegt. Bei der Fläche darf es sich darüber hinaus weder um offensichtliche Doppelverkäufe oder Verkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels handeln.

Eine Einteilung der regionalen/überregionalen Bedarfe an der A7 erfolgte lediglich über die Lage der Gemeinden an der A7 bzw. in näherer Umgebung. Dadurch sind eventuell einige Bedarfe innerhalb dieser Gemeinden weiter von der A7 entfernt und/oder nicht dem regionalen/überregionalen Bedarf zuzuordnen. Der tatsächliche regionale/überregionale Bedarf könnte daher leicht überschätzt sein.

8.2 Ergebnis regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7

Ein Großteil der Bedarfe zwischen 2012 und 2021 an der A7 entsteht durch Gemeinden, die eine direkte Bundesautobahnanschlussstelle aufweisen können (167 von 276 ha). Weitere 110 ha der Gewerbeflächenverkäufe weisen eine nähere Entfernung zur BAB-AS mit z.T. bestehender Ortsdurchfahrt auf.

Der Landkreis Harburg verzeichnet im Beobachtungszeitraum relevante Flächenumsätze in Höhe von 55,2 ha (netto). Ein deutlich höherer Umsatz mit rd. 222 ha (netto) ergibt sich im Heidekreis. Der prognostizierte Bedarf bis 2035/40 an der A7 zwischen Seevetal und Buchholz (Aller) liegt bei rd. 388 bzw. 526 ha; netto. Ob dieser zukünftig zu decken sein wird, behandelt Kapitel 8.3 „Gewerbeflächenpotenziale an der A7 und Gegenüberstellung mit den Bedarfen“.

Abb.37: Regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7 (Angaben in Hektar, netto)

Landkreis	relevante Verkaufsfälle mit direkter Nähe zur A7		relevante Verkaufsfälle mit näherer Entfernung zur BAB-AS mit z.T. bestehender Ortsdurchfahrt		alle relevanten Verkaufsfälle			
	2012-2021 in ha	Ø Bedarf pro Jahr, in ha	2012-2021 in ha	Ø Bedarf pro Jahr, in ha	2012-2021 in ha	Ø Bedarf pro Jahr, in ha	progn. Bedarf 2022 – 2035; in ha, netto	progn. Bedarf 2022 – 2040; in ha, netto
Harburg	38,2	3,82	16,9	1,69	55,2	5,52	77,2	104,8
Heidekreis	129,1	12,91	92,7	9,27	221,8	22,18	310,5	421,4
Insgesamt	167,3	16,73	109,6	10,96	277,0	27,70	387,7	526,2

Quelle: Kaufpreissammlung der GAG, 2022

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

8.3 Gewerbeflächenpotenziale an der A7 und Gegenüberstellung mit den Bedarfen

Im vorherigen Kapitel wurde aufgezeigt, dass an der A7 im Bereich zwischen Seevetal und Buchholz/Aller ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Inwieweit Potenziale für die Deckung der sich zukünftig ergebenden Nachfrage bestehen, soll im Folgenden analysiert werden.

Wie bereits für den Landkreis durchgeführt, erfolgte die Erfassung über GEFIS II und komsis. Hierfür wurden alle bestehenden Potenzialflächen mit Bezug zur A7 aufgenommen.

Abb.38: Gewerbeflächenpotenziale im Bereich der A7 (Angaben in ha)

Landkreis	Potenziale insgesamt in ha, netto	davon direkte Nähe zur A7 in ha, netto	davon mit näherer Entfernung zur BAB-AS mit z.T. bestehender Ortsdurchfahrt in ha, netto	relevante Potenziale an A7 insgesamt, in ha, netto
Harburg	9,4	1,0	1,0	2,0
Heidekreis	106,2	45,8	9,8	55,6
Insgesamt	115,5	46,8	10,8	57,6

Quelle: GEFIS II, komsis in Absprache mit den Wirtschaftsförderungen der Landkreise (Stand: Juli 2022)

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Demnach kommt der Landkreis Harburg auf insgesamt 9,4 ha¹⁰ netto, davon 1 ha netto (Egestorf) mit Nähe zur A7 sowie 1 ha, netto (Salzhausen) mit näherer Entfernung zur BAB-AS mit z.T. bestehender Ortsdurchfahrt. Der Landkreis Heidekreis mit insgesamt 106,2 ha¹⁰, netto, kann auf 45,8 ha¹⁰ netto direkt an der A7 sowie auf 9,8 ha¹⁰ netto, mit näherer Entfernung zur BAB-AS mit z.T. bestehender Ortsdurchfahrt, zurückgreifen. Insgesamt liegen im Bereich der A7 relevante Gewerbeflächenpotenziale in Höhe von rd. 57,6 ha¹⁰ netto vor.

Durch die Gegenüberstellung dieser Potenziale mit dem prognostizierten Bedarf bis 2035/40 in Höhe von rd. 388 bzw. 526 ha netto wird deutlich, dass ein **starker Nachfrageüberhang von rd. 330 bzw. 468 ha netto** besteht.

Auch unter der Annahme, dass der Anteil des regionalen/überregionalen Bedarfs an der A7 unterschätzt wurde (vgl. Kap. 8.1), der tatsächliche regionale/überregionale Bedarf somit höher liegen könnte, bleibt die Bilanz stark negativ.

Abb.39: Gegenüberstellung Gewerbeflächenbedarf und bestehendes Flächenangebot im Bereich der A7 (Angaben in ha)

	2022-2035	2022-2040
A7 (Seevetal bis Buchholz/Aller)	Nachfrage	
Regionaler/ überregionaler Gewerbeflächenbedarf in ha; netto	-388,0	-526,0
	Angebot	
Flächenangebot (regionale/ überregionale Gewerbeflächenpotenziale); in ha; netto	+57,6	
	Bilanzierung	
zusätzlicher regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf; in ha; netto	-330,4	-468,4

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Um zukünftig keinen Engpass in der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen zu erleben, wird wie bei dem Ergebnis der Bilanzierung im Heidekreis deutlich, dass zeitnah neue Gewerbeflächen geplant und entwickelt werden müssen.

9 Entwicklung einer Strategie für Bad Fallingbostel

9.1 Vorauswahl, Analyse und Ansiedlungskriterien neuer Gewerbestandorte

Wie in Kapitel 7 dargestellt, wird sich bis zum Jahr 2035/40 ein Engpass an unbebauten Gewerbeflächen sowohl im Landkreis Heidekreis als auch in der Stadt Bad Fallingbostel ergeben bzw. verschärfen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sollten möglichst zeitnah potenzielle Ergänzungsflächen, welche bisher über keine bauleitplanerische Grundlage verfügen, erfasst und im Hinblick auf die Neuaufstellung des FNP berücksichtigt werden.

¹⁰ Bei Potenzialflächen größer 1,5 ha (auch Flächen, die aktuell lediglich im FNP als Gewerbefläche dargestellt sind) wurde ein Abzug von 30% für Erschließung etc. vorgenommen

Allgemeine Vorauswahl

Für diese Ergänzungsflächen muss grundsätzlich sichergestellt sein, dass auf Ebene der Regionalplanung keine nicht der Abwägung zugänglichen Restriktionen vorliegen (regionalplanerische Zielkonflikte) oder gar Ausschlusskriterien vorliegen. Regionalplanerische Restriktionen können sich durch Ausweisung als Flächen des Natur- und Artenschutzes, des Grund- und Hochwasserschutzes, Grünzäsuren sowie geschützter Waldbereiche nach Landeswaldgesetz ergeben. Das gilt auch bei Flächen für technische Infrastrukturen wie Windenergieanlagen und genehmigte Rohstoffabbaugebiete.

Ein weiteres Kriterium ist der technische Aufwand bei schwer zugänglichen Räumen, um die Erschließungskosten einer neuen Standortentwicklung in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu halten.

Von herausgehobener Bedeutung ist für die regional und überregional bedeutsamen Standorte die Nähe zu einem überregionalen Verkehrszubringer/Verkehrsnetz. Positiv zu gewichten ist dabei, wenn nur sehr wenig zusätzlicher innerörtlicher Verkehr erzeugt wird.

Sind alle diese Voraussetzungen erfüllt, können die Flächen anhand von relevanten Kriterien aus betrieblicher Sicht weiter analysiert und ggf. gegenübergestellt werden.

Analyse

Eine regelmäßig in Gutachten von der cima verwendete Methode ist die Nutzwertanalyse. Abbildung 40 enthält einen Beispielkatalog zu bewertender Kriterien. Diese werden den Oberkriterien „Fläche“, „Lagegunst“, „Nutzungskonflikte“ und „sonstige Restriktionen“ zugeordnet.

Grundsätzlich sollte jede Fläche über eine für den jeweiligen Standorttypen ausreichende Größe mit passendem Zuschnitt und einer guten Erschließung verfügen.

Darüber hinaus wird beispielhaft ein Pool an Standortfaktoren, die aus betrieblicher Sicht einen Einfluss haben, zu Grunde gelegt. Neben der

- Anbindung des Standortes an die äußere verkehrliche Haupterschließung und
- Breitbandverfügbarkeit

spielt vor allem die Lagegunst eine Rolle:

- Entfernung zur Autobahn
- Ortsdurchfahrt vermeiden, um Autobahn AS zu erreichen
- Entfernung zur Bundesstraße
- Entfernung ÖPNV-Haltstelle (Bus)
- ÖPNV- Anschluss Schiene
- Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur
- Entfernung zu gastronomischen Einrichtungen
- Lage im Siedlungszusammenhang (bei neuen Gewerbestandorten)

Weiterhin wurden die Standorte auf mögliche Nutzungskonflikte untersucht:

- Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen
- Freileitungen

Diese grundlegenden Faktoren können für eine Vielzahl von Gewerbeflächen zu deren Bewertung herangezogen und im Einzelfall nach Erfordernis erweitert werden. Im Zuge der Auswahl geeigneter Flächen für eine Ausweisung im FNP können die vorgenannten Kriterien Anwendung finden. Im Anschluss daran sollte bei einer vertiefenden Betrachtung für die Preisfindung die Bewertung der jeweiligen freien Gewerbefläche nach Größe, Parzellierbarkeit und Standorttyp erfolgen.

Abb.40: Kriterienraster zur Bewertung der potenziellen Ergänzungsflächen

Ausprägung	negativ	neutral	positiv	Gewichtung
	Fläche			30%
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	>20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)	35%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzial-fläche ist > 5 ha	15%
Kapazität und Ausbau des äußeren Hauptschließungsstraße (Verkehrsfluss)	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar	20%
Breitbandanschluss (leitungsgelbunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben	10%
Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum	10%
Altlastenverdacht (bei unbekannt → nein)	ja		nein	10%
	Lagegunst			40%
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m	20%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m	20%
Entfernung ÖPNV Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m	10%
ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m	10%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m	5%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m	5%
Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet	10%
	Nutzungskonflikte			15%
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungs-raum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum	50%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine	20%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (> = 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden	30%
	Sonstige Restriktionen			15%
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden	25%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	hoch	gering	keine	25%
Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen	25%
Waldfächen (> 50%) und Knicklandschaft	betroffen		nicht betroffen	25%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Wie aus vorangegangenen Gutachten ersichtlich wird, hängt die Entscheidung eines Unternehmens für einen Standort nicht nur und in erster Linie vom Preis der Gewerbefläche ab. Vielmehr ist dieser nur einer von vielen harten und weichen Standortfaktoren. Die Gewichtung dieser Faktoren ist abhängig von der Branche des betreffenden Unternehmens und der Verfügbarkeit von Alternativangeboten im regionalen Umfeld.

Grundsätzlich zählen die Faktoren Flächenangebot (u.a. Größe, Zuschnitt, Preis, Versorgungssicherheit) sowie Lagegunst (u.a. Verkehrsanbindung, Infrastruktur), neben den Kosten (v.a. Lohnkosten-Niveau, örtliches Steuer- und Gebühren- Niveau), und zunehmend die Verfügbarkeit von Arbeitskräften für Unternehmen jeglicher Art zu den relevanten Faktoren.

Auch ein aktives wissenschaftliches Umfeld oder der Freizeitwert des Standortes können Einfluss auf die Ansiedlungsbestrebungen eines Unternehmens haben. Eine Unterscheidung der Standorte und Flächen kann vor allem durch die Flächencharakteristik und die Lagegunst geschaffen werden. Darüber hinaus werden sich die Standorttypen beim durchschnittlichen Kaufpreis von Gewerbeflächen unterscheiden. Es gilt also zunächst den jeweiligen Standorttypen für ein Gewerbegebiet festzulegen.

Je mehr relevante Standortkriterien eine Gewerbefläche für die Ansiedlung eines Unternehmens aufweisen, desto unwichtiger dürfte die Höhe des Preises der Gewerbefläche sein. Grundsätzlich könnte daher ein Kriterienkatalog zur Kategorisierung von Flächen dienen, um darüber Verkaufspreise differenzieren zu können.

Standortkriterien

Eine Vielzahl von Kommunen steht schon seit geraumer Zeit vor Flächenengpässen und ist bestrebt, die wenigen vorhandenen Flächenressourcen effizient zu nutzen. Sie sind dazu übergegangen, die Nutzungen innerhalb von Gewerbeflächen nicht allein dem freien Marktgeschehen zu überlassen und sichern sich regelmäßig einen hohen bis ausschließlichen Anteil an Flächen in öffentlichem Besitz.

Ein Erfolg versprechender Weg zur Sicherung bestimmter Qualitätsanforderungen und auch zunehmend von Aspekten der Nachhaltigkeit ist zunächst, mit geeigneten Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen bestimmte Nutzungen auszuschließen oder faktisch zu begrenzen. Für den Fall des Ausschlusses sind den Kommunen allerdings insoweit Grenzen gesetzt, weil sie

diese jeweils mit besonderen städtebaulichen Gründen planerisch zu begründen haben. Auf der anderen Seite beginnt der Steuerungsprozess schon mit dem gewählten Erschließungssystem, der daraus ableitbaren Parzellierung der Grundstücke und weiteren Festsetzungen im B-Plan zur baulichen Dichte und weiteren Kriterien.

Ein wichtiges weiteres Diskussionsthema ist das Verhältnis von Gewerbe- zu Verkehrsfläche und sonstiger Infrastruktur. Ebenso können Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit (Energieversorgung, Entwässerung, Versiegelung, Dachbegrünung etc.) konkret über Festsetzungen eines B-Plans und Satzungen für den Anschlusszwang an eine lokale Energieversorgung umgesetzt werden.

Darüber hinaus sind viele Kommunen insbesondere in Ballungsräumen dazu übergegangen, Unternehmensansiedlungen in Gewerbegebieten an messbare Kriterien zu binden, die das jeweilige Unternehmen für den Fall der Betriebsansiedlung vertraglich zu gewährleisten hat. Die häufigsten Kriterien sind dabei die Anzahl und Qualifikation von Beschäftigten, die Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze pro m² genutzter Fläche, die durchschnittlich zu erbringende bzw. erwartete Gewerbesteuerzahlung, die Verpflichtung zu nachhaltiger Produktion u.v.m. Zur Verdeutlichung der vor Ort gewünschten Qualitätsziele und zur Steuerung der Ansiedlungsfälle ist die Vorgehensweise zunächst ein probates Mittel, sofern grundsätzlich eine ausreichende Nachfrage nach Flächen vorhanden ist.

Problematisch sind regelmäßig die dabei zu vereinbarenden Vertragsstrafen bzw. die Durchsetzbarkeit vertraglich zugesicherter Ziele bei Verfehlung dieser. Als prägnantes Beispiel gilt regelmäßig die Nichterfüllung bestimmter Arbeitsplatzziele hinsichtlich des Umfangs und der Qualifikation der Beschäftigten. Was soll vereinbart werden, wenn diese Ziele nicht vollständig oder auch nur in geringem Umfang erreicht wurden? Eine Rückabwicklungsverpflichtung bzw. die Herausgabe des Grundstücks oder von Teilflächen dürfte regelmäßig als rechtlich unverhältnismäßig angesehen werden.

Ein weiteres Instrument, welches zunehmend in Kommunen eine Rolle spielt, ist der Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen in Gewerbegebieten. Damit sollen für den Fall von Verkäufen im Gebiet Spielräume für die Kommune geschaffen werden, um in Bestandsgebieten wieder Flächen verfügbar zu haben. Die wichtigste Voraussetzung in diesem Zusammenhang ist allerdings, dass für den konkreten Fall ausreichende Mittel verfügbar sind, um auch tatsächlich das Vorkaufsrecht ausüben zu können.

Ein anderes Bild ergibt sich bei der grundsätzlichen Vereinbarung von Bauverpflichtungen für Gewerbebetriebe auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer fest vereinbarten Frist. Hier können Kommunen bei Nichteinhaltung wirksame Heimfallrechte und Rückabwicklungen verlangen und durchsetzen. Auf diesem Wege kann unerwünschten Grundstücksspekulationen wirksam begegnet werden. In diesen Kontext fällt auch die zweckmäßigerweise grundsätzlich zu vereinbarenden Verzinsung bei Reservierungen von Erweiterungsgrundstücken für Unternehmen.

Dies stellt sich allerdings differenzierter dar, wenn die Kommune nicht als Verkäuferin der Gewerbegrundstücke fungiert. Dann können Qualitätsrichtlinien und weitere Ansiedlungskriterien nicht unmittelbar zwischen der Kommune und dem ansiedelnden Unternehmen vereinbart werden. Eine mögliche Lösung bestünde in einem Vertrag des Eigentümers und Projektentwicklers mit der betreffenden Gemeinde oder Stadt, in dem er sich dazu verpflichtet, bestimmte Kriterien und Ziele der Gemeinde in die Verträge mit den Erwerbern einzubeziehen.

Für eine mögliche Steuerung von Ansiedlungen im Sinne einer politisch und wirtschaftlich gewollten Schwerpunktsetzung bietet es sich darüber hinaus an, wenn möglich unterschiedliche Standorte mit unterschiedlichen Eigenschaften und Standortmerkmalen vorzuhalten. Auf diese Weise ist sowohl eine Preisdifferenzierung als auch eine nach Branchen „sortierende“ Ansiedlungsstrategie möglich. So können z.B. Handwerksbetriebe, die gerade auch für den Standort Bad Falling-

bostel eine hohe Bedeutung haben, nicht jede Preisentwicklung am Gewerbeflächenmarkt mitgehen. Um dennoch Angebote für dieses wichtige Unternehmenssegment vorhalten zu können, bedarf es einer kommunalen Strategie, um hier sachgerechte und für Handwerksbetriebe darstellbare Preisangebote unterbreiten zu können.

10 Fazit und Empfehlungen

Über die Analyse der Wirtschaftsstruktur konnte festgehalten werden, dass der Landkreis Heidekreis im Zeitraum 2011 bis 2021 ein **Wachstum der Beschäftigten** von rd. 15% verzeichnen konnte. Diese Entwicklung liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote hat durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskriegs einen leichten Anstieg erlebt, befindet sich aber weiterhin auf einem geringen Niveau. Auffallend ist, dass die Anteile der Beschäftigten im Dienstleistungssektor deutlich überrepräsentiert gegenüber dem Bundesdurchschnitt sind. Seit 2009 hat der Landkreis Heidekreis im tertiären Sektor (Wirtschaftsbereiche G bis U) ein Wachstum von 22,4 % erfahren, während der sekundäre Sektor um lediglich 6,2 % angestiegen ist. Bei einer tieferen Betrachtung der Branchen wurde deutlich, dass der Landkreis vor allem bei den beschäftigungsstarken Bereichen „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+41,3 %), „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ (40,8 %) sowie „Verkehr und Lagerei“ (+28,4 %) deutliche Zuwächse erfahren hat. Die Bereiche „Information und Kommunikation“ „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ sowie „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“, die alle dem wissensintensiven Gewerbe zugeordnet werden können sind alle unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, jedoch zum Teil stark gewachsen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Landkreis über eine fast vollständig positive Entwicklung verfügt. Begründet durch den technologischen Fortschritt und der damit einhergehenden Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft, wird eine weitergehende Verschiebung der Sektoren hin zum tertiären Sektor anzunehmen sein.

Dies spiegelt sich in den Flächenverkäufen der vergangenen Jahre wider. Über die Auswertung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse wurde ein hoher Umsatz an Gewerbeflächen aufgezeigt. Auch die Trendprognose, welche die Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035/40 schätzt, weist die Notwendigkeit zusätzlicher gewerblicher Flächen nach.

Der daraus abgeleitete absolute regionale/ überregionale Gewerbeflächenbedarf nimmt im Landkreis im Zeitraum 2022 bis 2035/40 einen Wert von rd. 206 bzw. 280 ha, netto, ein.

Auf der anderen Seite stehen als marktfähig eingeschätzte Potenziale (B-Plan sowie lediglich im FNP festgehaltene gewerbliche Entwicklungsflächen) in Höhe von rd. 106 ha, netto zur Verfügung. Bei diesen bestehenden Potenzialflächen wurden reduzierende Faktoren wie Vermarktungshemmnisse nicht berücksichtigt. Die Flächen sind somit vollumfänglich in die Bilanzierung mit dem zu erwartenden Bedarf eingegangen. Für die Vergleichbarkeit mit dem Nettobedarf wurde jedoch z.T. ein Erschließungsabzug von 30 % vorgenommen.

Aus der Bilanzierung resultiert ein bis zum Zieljahr 2035/40 zu erwartendes Flächendefizit von 100 bzw. 174 ha, netto.

Auch bei einer Prognose des Gewerbeflächenbedarfs an der A7 zwischen Seevetal und Buchholz (Aller) zeigt sich, dass die Nachfrage das bestehende Gewerbeflächenpotenzial deutlich übersteigen wird.

Die **Stadt Bad Fallingbostel** kann für den Landkreis Heidekreis mit aktuell lediglich 5,8 ha, netto an Gewerbeflächenpotenzialen keinen Beitrag zu einer ausgeglichenen Bilanz leisten. Allein hier ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von rd. 28 bzw. 40 ha, netto.

Angesichts der Dynamik der vergangenen Jahre wird eine mittel- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung (Aktivierung der Suchräume) als zwingend erforderlich angesehen. Dabei geht es neben Neuansiedlungen auch darum, den vorhandenen Betrieben am Standort ein Angebot machen zu können, um ihre zukünftige Entwicklung vor Ort abzusichern und aktiv zu begleiten. An diesem Grundsatz der ausreichenden Flächenbereitstellung ändert nach heutigem Wissenstand auch der aktuelle Trend zum Homeoffice in Folge der Corona-Pandemie nichts. Deutschlandweit konnte

nachgewiesen werden, dass bis zum Jahr 2022 keinerlei Einbruch in der Gewerbeflächennachfrage erfolgte. Im Gegenteil hat sich die Nachfrage an vielen Standorten eher disproportional zum Angebot verhalten; d.h. viele konkrete Anfragen konnten mangels eines vorhandenen Angebotes nicht bedient werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung, die sich sehr stark auch mit dem vorhandenen Unternehmens- und Branchenmix der Wirtschaft am Standort Bad Fallingbostel auseinandergesetzt hat, können somit einige zentrale Ergebnisse festgehalten werden:

1. Aktuell stehen nur noch sehr begrenzte Flächen für die Erweiterung, Neuansiedlung oder Gründung von Unternehmen in Bad Fallingbostel zur Verfügung. Gleichzeitig verzeichnet der Standort eine weiterhin sehr stabile Nachfrage, was dazu führt, dass zunehmend mit „Nein“ geantwortet werden muss, wenn Unternehmen Grundstücke am Standort Bad Fallingbostel suchen. Insoweit besteht hier ein Hemmnis für die weitere Entwicklung. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Nachfrage weiterhin gegeben ist und bisher nicht durch Effekte der Corona-Pandemie und aktuelle Kriseneinbrüche (Inflation, gerissene Lieferketten, Unsicherheit durch Kriegereignisse in der Ukraine etc.) eingebrochen ist.
2. Es wird empfohlen, am Standort Bad Fallingbostel für die zukünftige Entwicklung als Wirtschaftsstandort ein differenziertes Angebot an neuen und zusätzlichen gewerblichen Bauflächen vorzuhalten. Hier sollte darauf geachtet werden, dass für die in der Prognose ausgewiesenen Wachstumsbranchen Flächen entwickelt werden, die deren Ansprüchen entsprechen und damit die Wahrscheinlichkeit erfolgreicher Vermarktung erhöhen. Dafür stehen dem Standort Bad Fallingbostel nach den Ergebnissen dieses Gutachtens nur die Standorte „An der Autobahn“ und „Weinberg“ zur Verfügung. V.a. am Standort „An der Autobahn“ kann es gelingen, durch eine entsprechende Bauleitplanung die Voraussetzungen dafür zu schaffen, interessante Branchen aus dem Spektrum der nichtstörenden Produktion und von Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln, die das Spektrum am Standort festigen und ergänzen und somit auch einen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Heidekreises und der Region zu leisten. Das „Gebiet“ am Weinberg eignet sich demgegenüber v.a. für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, kleinere Dienstleister, die nicht zwingend eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz benötigen und keine größeren Verkehrsströme auslösen.
3. Hinsichtlich der Anwendung so genannter Ansiedlungskriterien bei der Vermarktung ggf. neuer Flächen empfiehlt die cima einen maßvollen und dem Standort Bad Fallingbostel zuträglichen Umfang des „Anforderungsprofils“ (vgl. Kap. 9). In jedem Fall ist aber zwingend erforderlich, dass die knappen Ressourcen zusätzlicher Gewerbeflächen ausschließlich für solche Unternehmen vorgehalten und vergeben werden, die auch eine Ausweitung von Gewerbeflächen nach BauGB benötigen. Fehlallokationen vor dem Hintergrund zu schnell platzierter Flächenansätze sind unbedingt zu vermeiden.
4. Um Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit bei der Entwicklung neuer Flächen gerecht zu werden, müssen im Rahmen der anstehenden Bauleitplanverfahren die Weichen gestellt werden. Das gilt für die Energieversorgung, die Entwässerung, den Grünanteil, die Geschossigkeit, die gewünschten Regelungen zur Mobilität inkl. der unmittelbaren Parkmöglichkeiten etc.

5. Für einen noch präziseren Blick auf die gewerbliche Entwicklung und die Antizipation möglicher Trends am Markt empfiehlt die cima ein regelmäßiges Monitoring der wichtigsten Rahmendaten im Zusammenhang mit verfügbaren Flächen, getätigten Flächenumsätzen und Informationen zu den Erwerbern im Sinne einer Branchenzuordnung. Dieses Monitoring sollte von der städtischen Wirtschaftsförderung federführend betreut und von den übrigen Sach- und Fachbereichen unterstützt werden. Eine jährliche Berichterstattung wird als zielführend angesehen.

11 Anhang

11.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Bei dem in Kap 5.1 verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage (vgl. Kap. 5.1), die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern ein umgekehrter Effekt dominiert (wenngleich die aktuelle Beschäftigtenzahl und -entwicklung niemals unabhängig vom Vorhandensein entsprechender, nachfragegerechter Standorte gesehen werden kann).

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2019 (der Stützzeitraum wird teilweise verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.¹¹ Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2019 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf 6 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden.

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v. a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei

¹¹ Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsporgnose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die cima den Ansatz, dass Einzelhandelsflächen, mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger, nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten).

Die 6 Unternehmensgruppen werden schließlich entsprechend ihrer Affinitäten, der in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen der Gemeinden, verteilt. Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der regionale Flächenbedarf hoch genug ist und der Standort dem Anspruchsniveau gerecht wird), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen v.a. einen Empfehlungscharakter.

In erster Linie ist der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant. Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i. e. S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte¹², Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

Verwendete Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
Verlagerungsquote	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Neuansiedlungsquote	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7
Wiedernutzungs- quote	40 %	40 %	40 %	40 %	90 %	90 %	90 %

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das Prognosemodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch aus dem freiwerdenden Flächen in Folge von Schrumpfungen. Neben den in Kap 5.1.1 dargestellten Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell oben dargestellte Quoten genutzt.

¹² Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

11.2 Kriterienkatalog inklusive Gewichtung (Beispiel)

Ausprägung	negativ	neutral	positiv	Gewichtung
	Fläche			
Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	> 20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)	30%
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzial - fläche ist > 5 ha	35%
Kapazität und Ausbau des äußeren Haupterschließungsstraße (Verkehrsfluss)	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar	15%
Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben	20%
Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum	10%
Altlastverdacht (bei unbekannt → nein)	ja		nein	10%
	Lagegunst			
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	< = 2.000m	40%
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein	20%
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	< = 250m	20%
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	< = 300m	10%
ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	< = 1.000m	10%
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	< = 1.000m	5%
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	< = 500m	5%
Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet	10%
	Nutzungskonflikte			
Abstand zu immisionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgelände, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungs-raum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum	15%
Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine	50%
Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (> = 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden	20%
	Sonstige Restriktionen			
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden	30%
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem)	hoch	gering	keine	15%
Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen	25%
Waldf Flächen (> 50%) und Knicklandschaft	betroffen		nicht betroffen	25%