

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/024/2021
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 5 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	18.05.2021
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	08.06.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bauleitplanung;
Standortbestimmung und Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen;
Antrag vom 17.04.2021 des Herrn Claus Eimer als Stadtratsmitglied der FDP**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

„Mit Schreiben vom 17.04.2021 reichte Stadtrat Claus Eimer einen Antrag bezüglich der Aktivierung von Gewerbeflächen ein. Begründet hat er den Antrag wie folgt:

Die Grundstücke im jüngsten Gewerbegebiet Schammach II sind alle vergeben, auch sonst kann die Stadt keine nennenswerten, verfügbaren Gewerbeflächen mehr anbieten oder vermitteln. Und für zukünftige Gewerbeflächen hat die Stadt im Moment kaum klare Perspektiven, obwohl das ISEK schon 2019 prognostiziert hat, dass sich für Grafing „ein potentieller Gewerbeflächenbedarf von 4,6 ha in den nächsten 15 Jahren „ergibt.

Hinzu kommt, dass wir aktuell eher stagnierenden Gewerbesteuererinnahmen entgegensehen, bei gleichzeitig weiter regem Wohnbau und dem daraus folgenden Bevölkerungswachstum. Dies erfordert nicht nur mehr Arbeitsplätze in Grafing, sondern auch gestärkte Stadtfinanzen, um den wachsenden Anforderungen an Infrastruktur und Stadtentwicklung gerecht zu werden.

Es wird also höchste Zeit neue Gewerbeflächen aktiv in Angriff zu nehmen, da die Vorlaufzeiten bis zur konkreten Bereitstellung oft viele Jahre in Anspruch nehmen können.

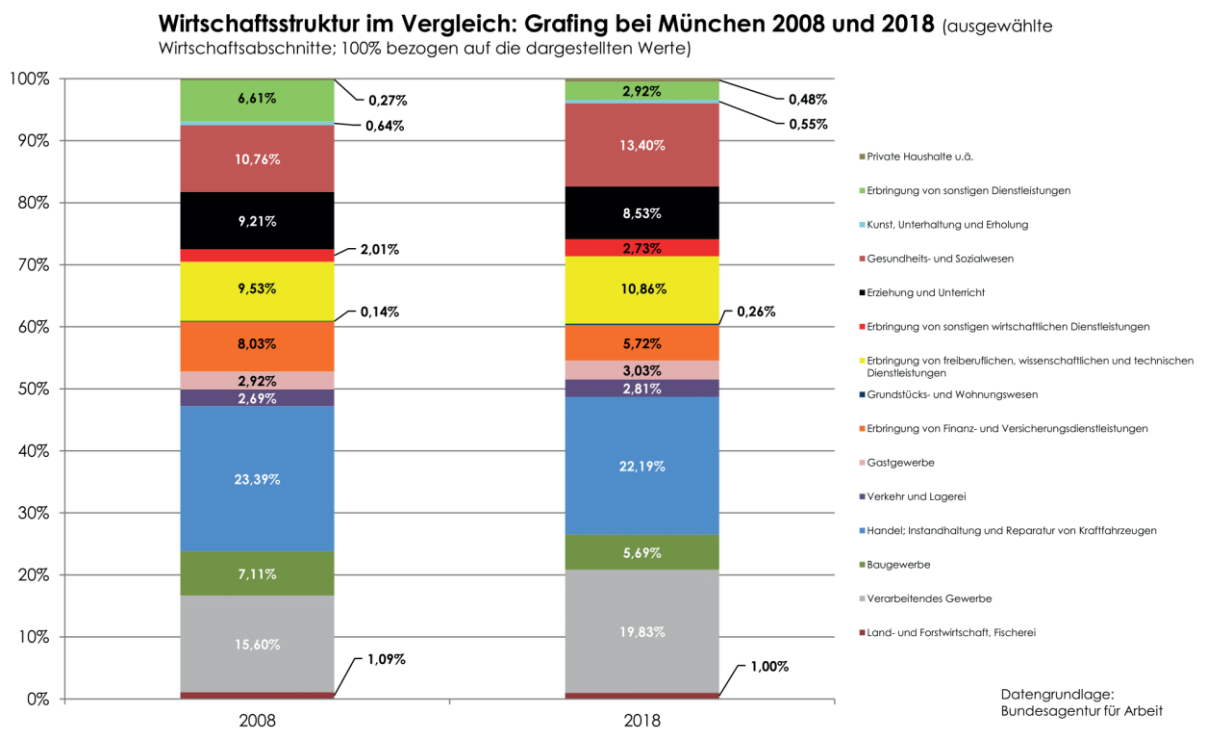
Ich beantrage daher, der Stadtrat möge beschließen, dass die Stadtverwaltung umgehend die Auswahl und Planungen für weitere, neue Gewerbeflächen aktiv startet. Auf der Basis der Vorauswahl des ISEK „sollen alle dort genannten potentiellen Gewerbeflächen („Potentialflächen“) jetzt zügig einer konkreten Untersuchung und Bewertung unterzogen werden, um als Ziel bis Ende 2021 im Stadtrat über neu zu entwickelnde Gewerbeflächen konkret abzustimmen, um damit die Weichen für die dann nötigen Flächennutzungs- und Bebauungspläne zu stellen.

Wie Stadtrat Eimer angesprochen hat, wurde das Thema im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Isek) ausführlich behandelt, wobei man im Rahmen dieser Ausarbeitung umfassend auf die Entwicklung in Grafing in diesem Bereich eingegangen ist.

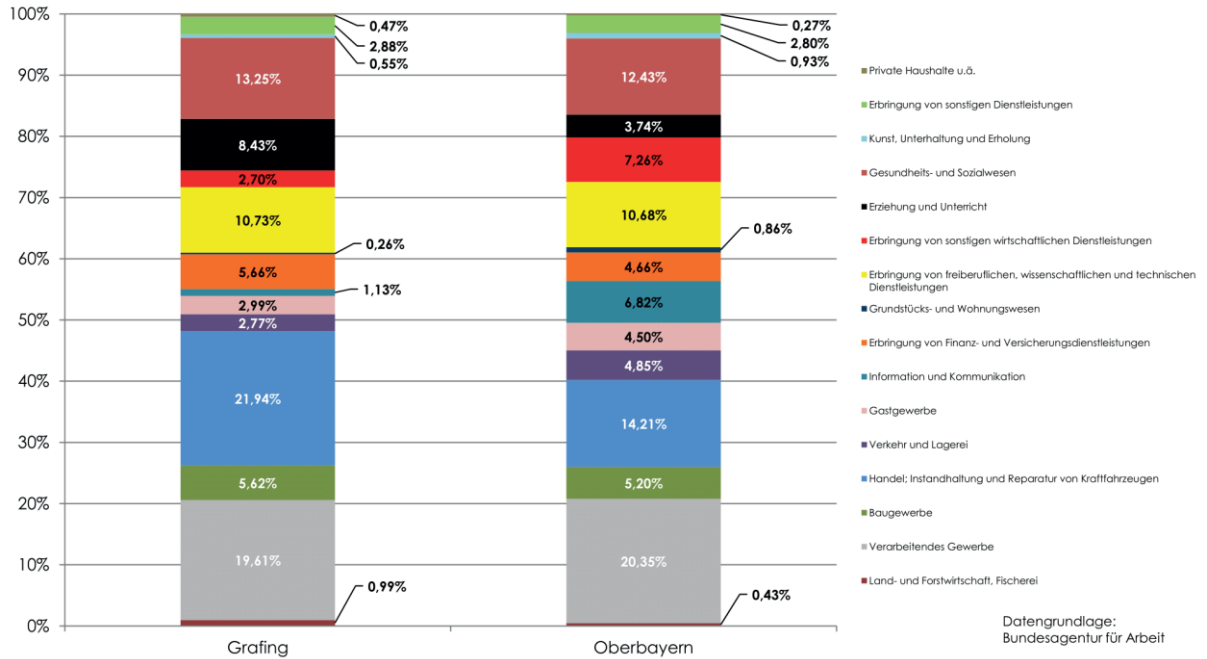
Grafing verfügt insgesamt über eine mittelständische Wirtschaftsstruktur. 2018 verfügte der Wirtschaftsstandort über 2.841 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 537 im verarbeitenden Gewerbe beschäftigt waren. Im Vergleich zu Nachbarkommunen fällt der Gesamtwachstumswert in den letzten Jahren etwas geringer aus und deutet eine Stagnation des Wachstums der Beschäftigtenzahlen an.

Die **Arbeitslosenquote** des zugehörigen Landkreises Ebersberg hat 2018 1,7% betragen (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2018), während in Grafing zum selben Stichtag 150 Personen als Arbeitslos gemeldet waren. Dies kann im allgemeinen Verständnis als Vollbeschäftigung gewertet werden. Auch in den Zeiten der Pandemie haben sich diese Zahlen nicht deutlich verändert.

Vergleicht man die Situation der Gemeinde mit der **Verteilung der Arbeitskräfte** im Regierungsbezirk Oberbayern, so fällt besonders der im Vergleich starke Bereich von Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen auf. Gleichzeitig sticht anteilmäßig ebenfalls die Sparte Erziehung und Unterricht hervor, die in der Relation zu Oberbayern im Vergleich in der Gemeinde relativ stärker ausgeprägt ist. Positiv zu bewerten ist der anteilmäßig hohe Anteil an Beschäftigten im Wirtschaftsabschnitt des verarbeitenden Gewerbes, der nur unmerklich höher im Regierungsbezirk Oberbayern ausfällt.

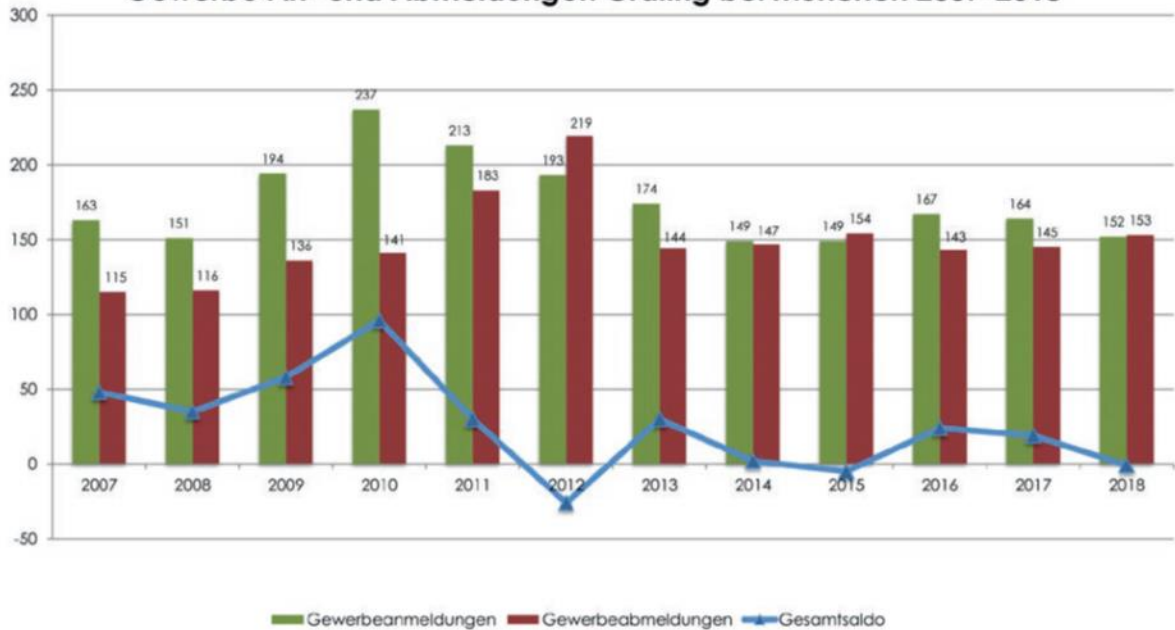


Wirtschaftsstruktur im Vergleich: Grafing bei München und der Regierungsbezirk Oberbayern 2018 (ausgewählte Wirtschaftsabschnitte; 100% bezogen auf die dargestellten Werte)



Auch die Anzeigen neuer bzw. die Abmeldung von Gewerbe ist ein Indikator für den wirtschaftlichen Zustand bzw. die Entwicklung einer Gemeinde. Das zeigt sich im Saldo der Gewerbeanzeigen (z.B. Gewerbeanmeldungen abzüglich der -abmeldungen, von 2017 bis 2018). Es zeigt sich, dass hinsichtlich der **Gewerbean-** bzw. **-abmeldungen** im Zeitraum von 2007 bis 2011 zwar positive Zuwächse zu verzeichnen waren, die Abmeldungen aber den Zuwachs nahezu nivellieren. Das Wachstum der Gewerbeanmeldungen ist seit 2012 stagnierend und pendelt teilweise in den negativen Bereich, was die Forderung einer offensiveren Ansiedlungspolitik auf entsprechend zur Verfügung gestellten Gewerbeflächen unterstreicht.

Gewerbe An- und Abmeldungen Grafing bei München 2007-2018



Im Rahmen einer durchgeführten Portfolioanalyse werden ebenfalls die bestehenden wirtschaftlichen Stärken des Standorts deutlich. Die Portfolioanalyse ist ein Instrument zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation der Stadt. Während die Grafiken zur Beschäftigungsentwicklung lediglich die Wachstumsraten einer Wirtschaftsabteilung darstellen, berücksichtigt die Portfolioanalyse weitere Kriterien in der Beurteilung der lokalen Ökonomie.

Das Prinzip basiert auf einer vergleichenden Gegenüberstellung der Gesamtmarktentwicklung und der Marktentwicklung des eigenen Unternehmensstandorts bzw. dessen Produkte. Der Vergleich erfolgt in einer Vier-Felder-Matrix, aus der sich ablesen lässt, welche Teilbereiche des Untersuchungsgegenstandes sich entsprechend bzw. entgegen dem Markttrend entwickeln. Übertragen auf die regionalökonomische Entwicklung lässt sich hiermit aufzeigen, welche Branchen sich wie entsprechend oder entgegen der gesamtwirtschaftlichen Situation entwickelt haben.

Die Untersuchung betrifft das branchenspezifische Wachstum in der Gemeinde in Relation zum Wachstum in Ebersberg, bezogen auf einen Sechs-Jahres-Zeitraum (2013 bis einschließlich 2018). Die Differenzierung erfolgt hierbei anhand der Wirtschaftszweige.

Aus der Untersuchung geht hervor, dass die Wirtschaftszweige **„Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“** und **„Verarbeitendes Gewerbe“**, nach dieser Klassifikation **große Wirtschaftszweige** in der Gemeinde sind.

Das **verarbeitende Gewerbe** wuchs mit 22,2% deutlich stärker als in Ebersberg mit lediglich 4,8% im Untersuchungszeitraum. Der hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen größte Wirtschaftszweig **„Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“** schrumpfte hingegen im Untersuchungszeitraum um –1,8% wohingegen in Ebersberg ein Wachstum von 8,1% zu verzeichnen war. Besonders hervorzuheben ist die Wachstumsdynamik des Wirtschaftszweigs **Information und Kommunikation**, welcher im Untersuchungszeitraum ein **Wachstum von 48,4%** aufweisen konnte. Im Untersuchungszeitraum wuchsen daneben vor allem die **Wirtschaftszweige „Grundstücks- und Wohnungswesen (28,6%)“**, **„Gesundheits- und Sozialwesen (22,6%)“** und die Beschäftigtenzahlen der **„privaten Haushalte (23,1%)“**.

Die **Bereitstellung von ausreichenden Flächen** für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben, bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Erschließung der wirtschaftlichen Potenziale der Gemeinde. Dabei steht die **Gewerbeflächenpolitik** vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen in der Regel nur sofort verfügbare Flächen in ihre Standortentscheidungen einbeziehen. Die Gewerbeflächenpolitik der Gemeinde muss daher mit ihrem Angebot in Vorleistung treten und vorausschauend agieren.

Die Gründe für den **Bedarf von Gewerbe- und Industrieflächen** auf Seiten der Unternehmen sind dabei unterschiedlich. Zu ihnen können gehören:

- Neugründungen von Unternehmen, die neue Flächen benötigen,
- Neuansiedlungen von auswärtigen Unternehmen,
- Expandierende Gewerbe- und Industriebetriebe stoßen an ihre Grenzen und benötigen Betriebserweiterungen vor Ort,
- Betriebe sind am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und in ihren innerbetrieblichen Abläufen behindert,
- Betriebsflächen können aufgrund einer Gemengelage planungsrechtlich nicht ausreichend abgesichert werden.

Bevor es aufgrund dieser Bedingungen zu vollständigen Betriebsverlagerungen oder Auslagerung von Betriebsteilen jenseits der kommunalen Grenzen kommt, muss sich die Gemeinde bemühen, entsprechende Gebiete als Reserveflächen vorzuhalten. Sie sollte dabei ihre Planungen zur **Bereitstellung von Flächen an eine in mindestens fünf oder mehr Jahren** zu erwartende Nachfrage ausrichten, denn der Zeitraum vom Planungsbeginn bis zur Veräußerung von Flächen kann durchaus dieses zeitliche Ausmaß erreichen.

Dabei wird es auf kommunaler Ebene jedoch immer schwieriger, Flächendispositionen für Betriebe zu schaffen. Dies hat mehrere Gründe:

- Die Kommunen haben in der Vergangenheit (z. B. aus haushalterischen Motiven) nur noch begrenzt eine langfristig orientierte Bodenvorratspolitik betrieben. Die Flächenvorräte sind inzwischen vielfach aufgebraucht.
- Zunehmende Umweltrestriktionen (Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, erforderliche Abstandsflächen etc.) grenzen die Spielräume immer weiter ein.
- Die Kommunikation zwischen Betrieben und Kommune lässt sehr häufig zu wünschen übrig. In vielen Fällen sind die Kommunen erst die letzten, die z. B. von Auslagerungen von Betriebsteilen erfahren.

Für eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung von Grafing bei München bzw. im Interesse der Stabilisierung der aktuellen Situation hat die Ausstattung mit Gewerbeflächen eine wichtige Bedeutung. Die bestehenden Gewerbegebiete sind dabei teilweise mit einigen Ausnahmen bereits intensiv genutzt. Wieviel Gewerbeflächen in Zukunft benötigt werden, kann dabei durch eine Modellrechnung bestimmt werden.

Die Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für Grafing bei München wird auf Grundlage des Gewerbeflächenprognosemodells GIFPO errechnet. Im Rahmen der Bedarfsanalyse von Gewerbeflächen in Grafing bedient sich das ISR der durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) erweiterten TBS-GIFPRO Analyse (Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose), das schon 1980 entwickelt und seitdem mehrfach verbessert wurde. Ziel des Modells ist es, regelmäßig auftretenden „Flächenüberschreitungen“ von Kommunen auf ein realistisches Maß zurückzuführen. Es prognostiziert die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Stadt/Kommune als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Dabei werden die spezifischen arbeitsplatzbezogenen Flächenbedarfe für verschiedene Betriebsgruppen bestimmt werden:

- Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe,
- Handel, Verkehr und Lagerei,
- Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien,
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen,
- Sonstige Dienstleistungen.

Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk. In dem fortentwickelten TBS-GIFPRO wird zur verstärkten Berücksichtigung der lokalen Situation für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert.

Gewerbeflächen, GIF-relevante Beschäftigte, Flächenkennziffer 2013-2017

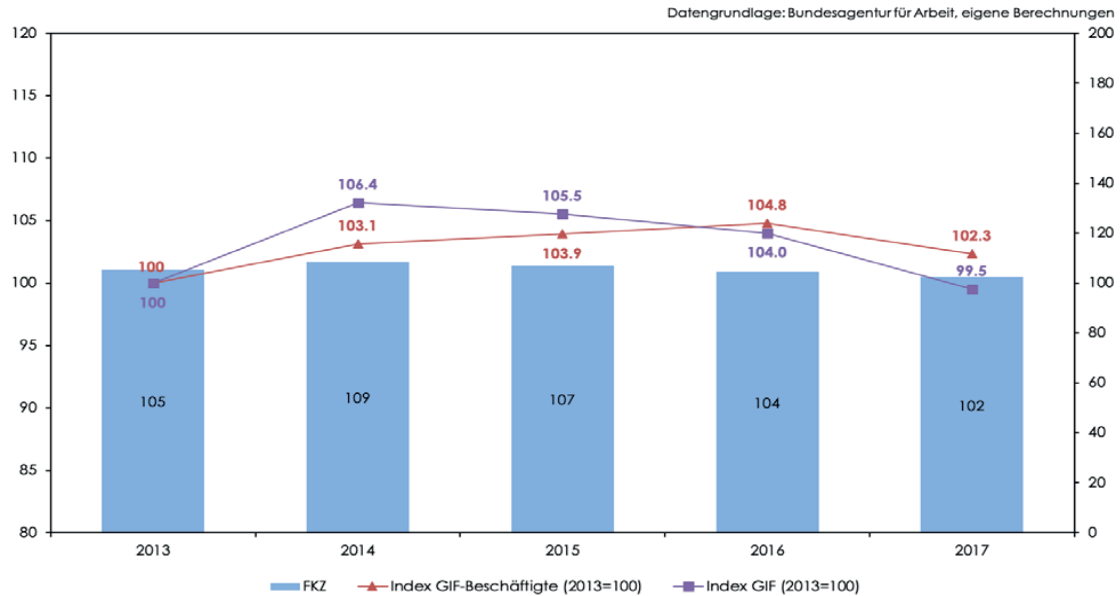


Abbildung zeigt die Entwicklung der Gewerbeflächen, der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Zeitraum von 2013–2017 und – darauf aufbauend – der Flächenkennziffer (FKZ) für Grafing; Fläche und Beschäftigte werden hierbei zwecks Vergleichbarkeit in Indexform dargestellt (2013 = 100).

Es ist zu erkennen, dass die relevanten Beschäftigten in diesem Zeitraum gewachsen sind, diesem Wachstum anfangs ein Ausbau der Gewerbeflächen gegenüberstand und 2017 wiederum eine Stagnation stattgefunden hat. Die Flächenkennziffer (FKZ) ist im Jahr 2017 mit 102 m² pro gewerbeflächenrelevantem Beschäftigten in der Gemeinde sehr gering; beispielsweise werden in konventionellen GIFPRO-Modellen häufig einheitliche Flächenkennziffern von 250–350 m² vorgestellt. Dieser im Untersuchungsgebiet recht niedrige Wert ist ein Hinweis auf eine tendenziell flächensparende Wirtschaftsstruktur.

Ausgehend von den oben angeführten Entwicklungen ergibt sich für Grafing in der TBS-GIFPRO-Modellanalyse ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 3,9 ha in den nächsten 15 Jahren. Berechnet man die hinzukommenden Erwerbstätigen des Gewerbegebiets Schammach II hinzu, ergibt sich ein potentieller Gewerbeflächenbedarf von **4,6 ha in den nächsten 15 Jahren**. In diesen Werten sind sowohl Verlagerungs- als auch Neuansiedlungsquoten einberechnet.

**TBS-GIFPRO-Modellrechnung der Stadt Grafing b.München
– prognostizierter gewerblicher Flächenbedarf (1. Szenario)**

Wirtschaftsbereich	SVP-Beschäftigte (2018)	Einrechnungsquote (%)	Gb-Beschäftigte (2018)
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	672	100%	672
Handel, Verkehr und Lagerei	666	80%	533
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	331	30%	99
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	226	20%	45
Sonstige Dienstleistungen	770	10%	77

Beschäftigungsfluktuation pro Jahr nach TBS-GIFPRO

Wirtschaftsbereich	Verlagerungsquote (%)	Neuan-siedlungs-quote (%)	rechn. Verlagerungen	rechn. Neuan-siedlungen	Gesamt (pro Jahr)
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	0,7%	0,15%	4,7	1,0	5,7
Handel, Verkehr und Lagerei	0,7%	0,15%	3,7	0,8	4,5
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	0,7%	0,77%	0,7	0,8	1,5
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,7%	0,77%	0,3	0,3	0,7
Sonstige Dienstleistungen	0,7%	0,77%	0,5	0,6	1,1

Abgeleiteter zukünftiger Gewerbeflächenbedarf in den nächsten 15 Jahren nach TBS-GIFPRO

Wirtschaftsbereich	Flächenkennziffer (m²)	Beschäftigungsentwicklung (pro Jahr)	Flächenbedarf (pro Jahr; ha)	Gewerbeflächenbedarf (15 Jahre; ha)
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	200	5,7	0,11	1,7
Handel, Verkehr und Lagerei	250	4,5	0,11	1,7
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	150	1,5	0,02	0,3
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	100	0,7	0,01	0,1
Sonstige Dienstleistungen	50	1,1	0,01	0,1
Summe		13,5	0,3	3,9

Insgesamt sind die Werte in ihrer Ausgangslage sehr gering, da die **Entwicklung in der Vergangenheit** bezüglich der Ausweisung von Gewerbeflächen und Ansiedlung von Unternehmen auch **sehr verhalten** war. Würde sich der Standort also in dem gleichen Stil wie in den letzten Jahren entwickeln, wären größere Flächen nicht notwendig. Aufgrund der vorteilhaften Lage in der direkten Umgebung von München bestehen jedoch **größere Potentiale**, weitere Unternehmen anzusiedeln, was im Sinne eines Ausbaus der Gewerbesteuererinnahmen und der Einrichtung weiterer Arbeitsplätze von großem Vorteil für die Stadt wäre. Es ist daher empfehlenswert, weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und eine entsprechende offensive Ansiedlungspolitik für Unternehmen zu betreiben.

Die Karte zeigt darüber hinaus Prüfflächen, die für eine weitere gewerbliche Flächennutzung zu überprüfen sind. Hierzu gehören Flächen östlich der S-Bahn-Linie, die sich nach Norden bis an die B 304 erstrecken könnten. Hier würden Flächen entstehen können. Weitere Prüfflächen für eine gewerbliche Nutzung liegen östlich und westlich der Staatsstraße 2080. Auch hier könnte eine gewerbliche Nutzung angedacht werden, die eine direkte und unkomplizierte Verkehrsanbindung aufweisen könnte. Zu überprüfen wäre hier auf jeden Fall, welche rechtliche Bindung und Relevanz das hier „ausgewiesene“ Hochwasserschutzgebiet hat.

Dadurch könnte in einer schrittweisen Entwicklung ein gut geplantes, modernes Gewerbegebiet entstehen, das sowohl modernen Ansprüchen von Forschung und Entwicklung als auch ökologischen Vorstellungen entsprechen kann.

Eine aktive Wirtschaftsförderung mit einem entsprechenden Gewerbeentwicklungskonzept könnte hier eine erfolgreiche Ansiedlungs- und Bleibeperspektive für Unternehmen schaffen. In Frage kämen hier insbesondere Unternehmen des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes und Dienstleistungsbetriebe beispielsweise der Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Forschungsinstitutionen zur künstlichen Intelligenz (KI).

In jedem Fall ist die Erschließung neuer Gewerbeflächen **eine wichtige Aufgabe der künftigen Gemeindeentwicklung**, da bei dauerhaft geringer Flächenverfügbarkeit die Gefahr besteht, alteingesessene Betriebe zu verlieren, wenn diesen perspektivisch keine geeigneten Erweiterungsflächen für eine mögliche Expansion angeboten werden können.

In der Abbildung sind mehrere **Prüfflächen** festgehalten, die im Projektverlauf als mögliche Flächen für zukünftige Gewerbeentwicklung diskutiert wurden. Die Gesamtfläche der Prüfflächen übersteigt zusammen mit der zur Hälfte angesetzten Fläche der vorgesehenen Mischgebiete deutlich den prognostizierten Bedarf an Gewerbeflächen. Die Eignung der Standortqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Flächen ist im Rahmen eines gesonderten Gewerbeflächenkonzepts im Detail zu untersuchen. Dabei sind insbesondere auch die Belange Hochwasserschutz, Naturschutz, Lärmschutz und Erfüllung des Anbindungsgebots zu untersuchen.

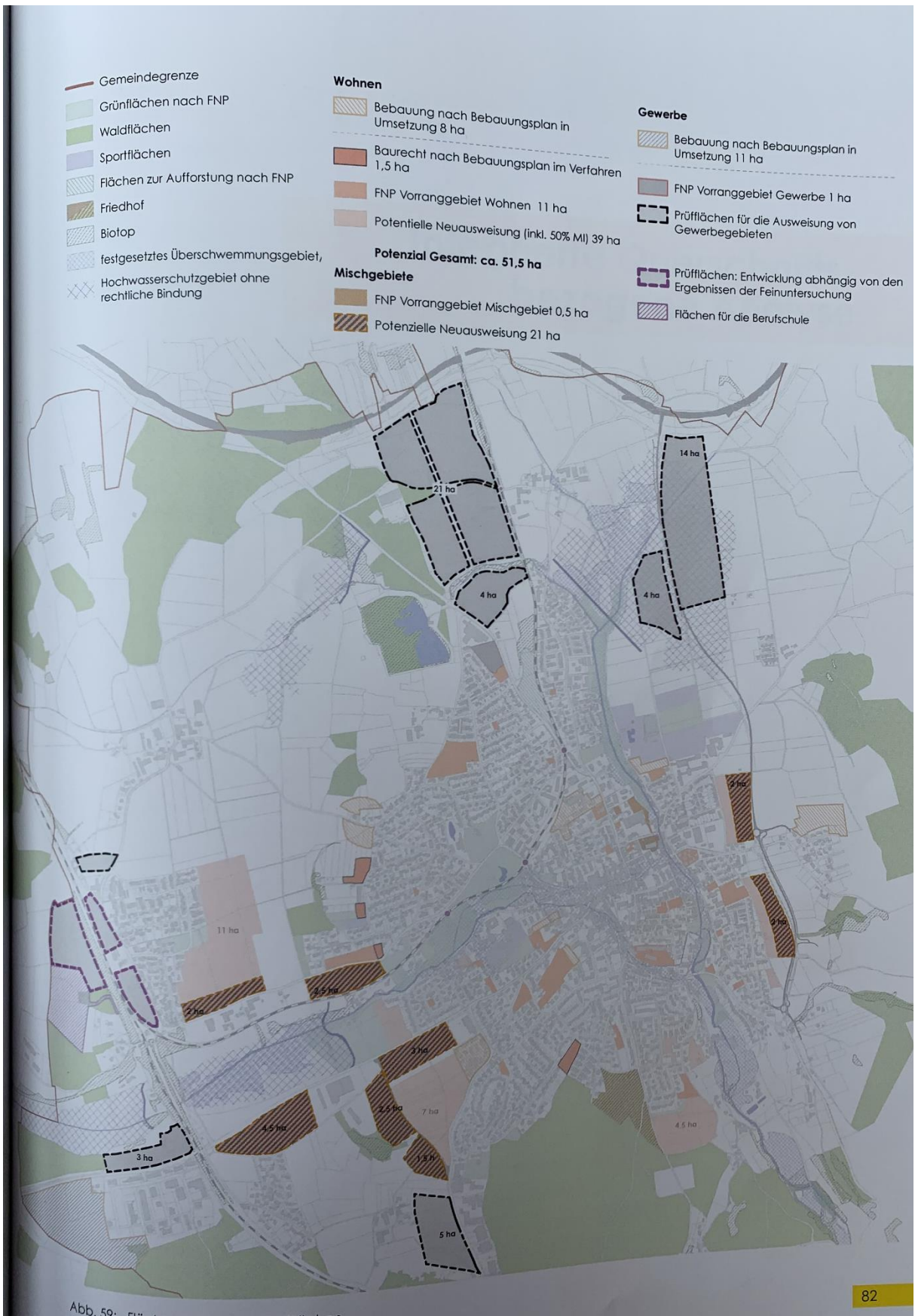


Abb. 59: Flächenpotenzial - Prüfflächen

Derzeit arbeitet die Stadt an der Verwertung der restlichen Flächen im Gewerbegebiet Schmmach II. Hier ist noch die eine oder andere Fläche verfügbar. Weitere potentielle Fläche werden gerade untersucht. So wurde ein Bebauungsplanverfahren für ein Grundstück westlich der Münchner Straße eingeleitet. Gespräche werden geführt mit Grundstückseigentümern in Haidling und auch für die bisher nur in der Diskussionsphase befindliche Ansiedlung einer Tankstelle nördlich der Münchener Straße könnte sich eine Gewerbeansiedlung anbahnen.

Insgesamt enthält das Isek Prüfflächen für Gewerbeansiedlungen von mehr als 50 ha. Dazu kommen noch Mischflächen auf denen auch in gewissen Umfang Gewerbeansiedlungen möglich sind. Nach der Bedarfserhebung des Isek liegt der Bedarf für Grafing in den nächsten 15 Jahren bei 4,6 ha. Wenn sich von den aufgelisteten Flächen auch nur $\frac{1}{4}$ verwirklichen lässt, wären diese mit 12,5 ha bei weitem mehr als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Aus diesem Grund scheint die Entwicklung in Grafing, auch wenn diese Entwicklung durch die umliegenden Landschaftsschutzgebiete im Süden und die landwirtschaftlichen Vorrangflächen im Norden und Westen laut LEP sehr eingeschränkt ist, insgesamt als gesichert.

Für die Stadt Grafing ist die Verwirklichung weiterer Gewerbeflächen essentiell, weil nur so die Infrastruktur und die wachsenden Aufgaben der Stadt in Zukunft finanzierbar ist. Deswegen muss es Ziel sein, weiter Gewerbeflächen für zukunftsfähiges und flächensparendes Gewerbe akquirieren.

Der Stadtrat hat beschlossen, Flächen für ein Gründerzentrum am Marktplatz anzumieten. Damit möchte man zusätzlich Gewerbeansiedlungen von Startups forcieren, wobei diese Startups möglichst kurze Zeit in den Räumen des Gründerzentrums bleiben sollen. Die nächste Aufgabe für die Stadt wird sein, für diese jungen Unternehmen Flächen für die weitere Entwicklung außerhalb des Gründerzentrums zur Verfügung zu stellen. Dafür sind weitere Gewerbeflächen unabdingbar, weil man sonst die Startups wieder aus Grafing vertreiben würde. Das wäre kontraproduktiv.

Beschlussvorschlag

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Der Antrag an sich hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Anlagen:

Antrag FDP Gewerbeflächen