

10 Zusammenfassung

Anlass und Projektziele

- Die Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes Speyer erfolgte vor dem Hintergrund eines bereits aktuell bestehenden Flächenengpasses für Neuansiedlungen und Verlagerungen im Stadtgebiet bei gleichzeitig anhaltender Flächennachfrage durch ansässige und auswärtige Unternehmen.
- Übergeordnetes Ziel des Konzeptes ist es, ein
 - auf die zu erwartende zukünftige **Nachfrage der Wirtschaft abgestimmtes,**
 - die **vorhandenen Flächenreserven im Bestand einbeziehendes,**
 - die **Siedlungsentwicklung von Speyer berücksichtigendes und**
 - für die **zukünftige praktische Arbeit von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung in Speyer verwendbares und**
 - für anstehende **Entscheidungen der politischen Gremien als Entscheidungsgrundlage dienendes gesamtstädtisches Wirtschaftsflächenkonzept**
 zu erarbeiten.

Strategische Grundsätze

- Die zukünftige Flächenentwicklung in Speyer baut auf den folgenden zwei Kernaussagen auf:
 - **„Nicht Flächen, sondern Standorte entwickeln!“**

Zur Schaffung marktgerechter und dauerhaft nachgefragter Flächenangebote gilt es, Standorte zu entwickeln, die in ihrer räumlichen Lage, ihrer Infrastruktur, ihrer städtebaulichen Gestaltung und ihrer Belegung den Ansprüchen der unterschiedlichen Nachfragergruppen entsprechen.

Die vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet Speyer setzen dabei diesem Grundsatz enge Grenzen: In der Vergangenheit konnten mit der Parkstadt am Rhein auch große Flächeneinheiten für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden. Vergleichbare Grundstücke werden aufgrund der Siedlungsstruktur von Speyer zukünftig nicht bzw. nur in geringem Umfang angeboten werden können.
 - **Eine aktive Flächenpolitik erfordert einen langfristig ausgerichteten Prozess der Flächenaktivierung!**

Die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen stellen auch bei zügigen Planungs- und Genehmigungsverfahren immer einen mehrjährigen Prozess dar. Heute eingeleitete Verfahren sind die Voraussetzung, damit mittel- und langfristig die gewünschten Flächen für Unternehmen verfügbar sind. Stadtentwicklung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und die für den Grundstückserwerb zuständige Stelle sind Beteiligte einer aktiven Flächenpolitik.
- Dabei sind die folgenden **strategischen Grundsätze** zu beachten:
 - **Qualität und Quantität des Flächenangebotes müssen gleichermaßen beachtet werden:** Die Position des Wirtschaftsstandortes Speyer kann nur mit einem quantitativ ausreichenden

und den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Nachfrager entsprechenden Flächenangebot gehalten und ggfs. ausgebaut werden.

Mit dem Pionier Quartier Speyer bietet sich die Chance, einen städtebaulich ansprechend gestalteten Gewerbestandort im Stadtgebiet entsprechend einer zuvor festgelegten Zielgruppenauswahl zu entwickeln.

- **Flächenangebot muss der lokalen Wirtschaftsstruktur entsprechen:** Notwendig ist ein geeigneter Mix an Flächen, mit dem sowohl den Expansionswünschen der ansässigen Unternehmen als auch der Nachfrage auswärtiger Unternehmen entsprochen werden kann.
- **Hoher Handlungsbedarf aufgrund des derzeit geringen Flächenangebotes:** Das aktuelle Flächenangebot ist in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht sowohl kurz- als auch mittel- und langfristig nicht ausreichend und gefährdet die mögliche Entwicklung ansässiger Unternehmen bzw. schließt Neuansiedlungen nahezu aus.
- **Die wandelnden Anforderungen an das Flächenangebot sind frühzeitig zu beachten:** Das Flächenangebot muss sich den laufenden Veränderungen von Betriebs- und Arbeitsabläufen anpassen (Stichwort „Arbeiten 4.0“) und auch Standorte umfassen, die diesen Anforderungen, insbesondere aus dem Bereich der Dienstleistungen, entsprechen.

Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsflächenkonzept Speyer

- Speyer ist Teil der **Metropolregion Rhein-Neckar**, einem der stark prosperierenden Wirtschaftsräume in Deutschland.
- Speyer verzeichnete in den letzten Jahren ein kontinuierliches **Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (2007: rd. 22.700 svp. Beschäftigte, 2017: rd. 29.000 svp. Beschäftigte); innerhalb der Städte der Metropolregion Rhein-Neckar verzeichnet Speyer seit dem Jahr 2000 den stärksten Beschäftigtenzuwachs.

Die Entwicklung der Parkstadt Süd mit den Ansiedlungen Daimler Benz, Interpneu Handelsgesellschaft, DHL Speyer und LIDL Logistik haben maßgeblich zu diesem Wachstum beigetragen.

- **Speyer ist als Mittelzentrum primär ein Dienstleistungsstandort, rund ein Viertel der Beschäftigten findet aber im Produzierenden Gewerbe seinen Arbeitsplatz.**

Wirtschaftsflächenangebot im Stadtgebiet Speyer

- Auch unter Einbezug der freien privaten Flächen in den bestehenden Gebieten und der betrieblichen Reserveflächen beschränkt sich das **planungsrechtlich gesicherte Flächenangebot auf insgesamt 37,6 ha (= 8,7 % aller gewerblichen Flächen) in Form einzelner Grundstücke in den bestehenden Gewerbegebieten (Innenentwicklungspotenzial).**
- Der Handlungsbedarf wird zusätzlich verschärft durch die Tatsache, dass mit Ausnahme einzelner Grundstücke im Umfang von insgesamt 5,3 ha **keine städtischen Flächen** für Ansiedlungen zur Verfügung stehen.
- Damit besteht aktuell ein **Flächendefizit sowohl in Hinblick auf die Arbeit der städtischen Wirtschaftsförderung bei der Ansiedlung neuer Firmen als auch bei Erweiterungsplanungen ansässiger Betriebe.**

- Planungsrechtlich gesichert im Regionalplan und im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus keine weiteren Flächen (Außenflächenentwicklungspotenzial).
- Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Verfügbarkeit privater Flächen ergibt sich hieraus ein rechnerischer Gesamtbestand von **21,4 ha Gewerbeflächen (netto), die für zukünftige Ansiedlungen zur Verfügung stehen.**

Zukünftige Flächennachfrage (Flächenbedarfsprognose 2035)

- Aufbauend auf einer trendbasierten Beschäftigtenprognose für das Jahr 2035 kommt die cima zu dem Ergebnis, dass **bis zum Jahr 2035 von einer Flächennachfrage im Umfang von 62,2 ha (netto)** auszugehen ist. Dies entspricht einer **jährlichen Nachfrage im Umfang von 3,5 ha (Netto-Bauland).**
- Hierbei wird eine verstärkte Nachfrage nach den **Standorttyp „klassisches“ Gewerbegebiet** erwartet (rd. 29 ha, netto); relevante Anteile der erwarteten Nachfrage entfallen zudem auf **typische Logistikstandorte, Gewerbeparks und GI-Standorte.**

Abgleich von Angebot und Nachfrage – Eignung von Potenzialstandorten

- Aus der Gegenüberstellung des Angebotes an vorhandenen Reserveflächen (21,4 ha (netto), gewichtet) und der erwarteten Flächennachfrage (62,2 ha (netto)) ergibt sich Notwendigkeit, dass zur Deckung des kurz- bzw. langfristigen Bedarfs eine **Mobilisierung aller Flächenreserven in den bestehenden Gebieten erforderlich** ist.
- Unbedingt erforderlich ist zudem die **zügige Entwicklung des Pionier Quartiers Speyer** mit einem Flächenpotenzial von insgesamt rd. 40 ha auf dem Gebiet der Stadt Speyer und der Ortsgemeinde Otterstadt.
- Die vorliegenden **konzeptionellen Überlegungen für den ehemaligen Militärstandort werden inhaltlich bestätigt.** Die cima sieht hierin gute Voraussetzungen, einen städtebaulich attraktiven und von den Unternehmen nachgefragten Gewerbebestandort zu entwickeln.

Grundsätzliche Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

1. Die Wirtschaftsindikatoren von Speyer zeigen eine **positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt in den letzten Jahren** auf. Die Prognosen der cima gehen von einem **weiteren Wachstum der Beschäftigten bis zum Jahr 2035** auf insgesamt rd. 36.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus (2017: rd. 29.000 svp. Beschäftigte). Daher wird **angestrebt den prognostizierten Flächendefizit von 51,0 ha** (vgl. Kap. 8.3) **zu decken.**
2. **Voraussetzung** für diese Entwicklung sind die **Verfügbarkeit geeigneter Flächen** für Neuansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen bestehender Betriebe. Das aktuelle Flächenangebot ist hierfür als unzureichend einzustufen. **Es bedarf einer aktiven Entwicklung neuer Flächen.**
3. Bereits zur Sicherstellung eines Mindestangebotes für zukünftige Ansiedlungen und Erweiterungen bestehender Unternehmen ist die **Entwicklung des Pionier Quartiers Speyer** aktiv voranzutreiben.
4. Die Gegenüberstellung der mobilisierbaren Flächen im Stadtgebiet und des ermittelten Flächenbedarfs hat jedoch gezeigt, dass auch unter Einbeziehung der geplanten gewerblichen Flächen des Pionier Quartiers Speyer der **Flächenengpass in Speyer nicht gänzlich beseitigt werden**

kann. Insbesondere werden zukünftig nicht mehr die größeren Flächeneinheiten für Unternehmen aus den Bereichen Distribution und Logistik angeboten werden können, was sich mit den Zielen der Stadt Speyer deckt.

5. Die Stadt Speyer ist daher anzuraten ggfs. durch eine interkommunale Kooperation – über das Projekt Pionier Quartier Speyer hinaus - entsprechende Flächen zu entwickeln bzw. gemeinsam mit den anderen Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar regionale Lösungen für diese Nachfrage zu finden.
6. Ergänzend zur Entwicklung der vorgeschlagenen Entwicklung von zusätzlichen gewerblichen Flächen wird eine **kontinuierliche Sicherung der Funktionstüchtigkeit der bestehenden Gebiete** durch den Einsatz geeigneter Mittel der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung empfohlen.