

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg



Endbericht

Lübeck, 13. August 2018

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Strukturanalyse	9
3	Trends der Standortanforderungen	22
4	Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs	33
5	Innenentwicklungspotenziale	63
6	Flächenbilanz der Innenentwicklung	70
7	Potenzialflächen und Suchräume	74
8	Potenzialflächen	77
9	Suchräume	93
10	Fazit und Handlungsempfehlungen	108

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Niedersachsens und ist Teil der seit 2005 bestehenden Metropolregion Bremen/Oldenburg. Neben den Städten Hannover und Braunschweig ist Oldenburg die drittgrößte Stadt des Landes und erfüllt die Funktion eines Oberzentrums. Im nördlichen Weser-Ems-Raum ist Oldenburg das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Oldenburger Landes.

Aufgrund der sehr guten Ausstattung mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsfunktionen, Bildungs- und Forschungsinfrastruktur, zentralen Einrichtungen der öffentlicher Verwaltung¹ sowie der Hoch- und Breitenkultur², geht der Einzugsbereich des Oberzentrums weit über das Oldenburger Land hinaus und reicht bis zur Nordseeküste sowie bis zur niederländischen Grenze. Auch als Wohnstandort ist die Stadt sehr beliebt.

Die hohe und in den letzten Jahren weiterhin stark gewachsene Funktion Oldenburgs als Arbeitsstandort lässt sich an einer Beschäftigtendichte von rd. 480 SvB je 1.000 Einwohner (Nds. = 354) und einem Beschäftigungswachstum zwischen 2008 und 2016 um 16 Prozent ablesen.³

1 Allein in der Oldenburger Stadtverwaltung arbeiten über 2.500 Mitarbeiter (Quelle: <http://www.oldenburg.de/de/startseite/wirtschaft/arbeitgebermarke.html>, Zugriff am 16.01.2018).

2 Vgl. dazu auch Micheel, M.: Einrichtungen der Hochkultur in den Gemeinden, in: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland – Arbeit und Lebensstandard, 2005

3 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2017; eigene Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH

Eine besondere Funktion kommt der Stadt Oldenburg auch als Schwerpunkt der medizinischen Versorgung der gesamten Nordwest-Region zu, die eine enge Beziehung zum Bildungs- und Forschungssektor aufweist. Die universitäre und außeruniversitäre Forschung stellt traditionell einen besonderen Schwerpunkt der Stadt dar. Zu den neueren „Leuchtturmprojekten“ zählen z.B. die Ansiedlung des Helmholtz-Instituts für funktionelle Marine Biodiversität und das binationale Kooperationsprojekt European Medical School.

Oldenburg ist sehr gut an das Bundesautobahnnetz angeschlossen. Im Stadtgebiet befinden sich zwölf Anschlussstellen. Hinsichtlich der überregionalen Verkehrsströme liegt Oldenburg allerdings weniger günstig. So befindet sich der nächste Anschluss zur BAB 1 (Rhein-Ruhr-Raum - Osnabrück - Bremen - Hamburg) in rd. 40 km Entfernung. Die Erreichbarkeit über den Schienenfernverkehr, ebenso wie die Ausstattung des ÖPNV ist sehr gut.

Aufgrund der günstigen infrastrukturellen Ausstattung und der dynamischen Wirtschaftsentwicklung Oldenburgs, ist auch der Flächenbedarf der Unternehmen und Betriebe kontinuierlich hoch. Dabei wurden in den vergangenen Jahren jedoch nicht in dem erforderlichen Maße neue Flächen entwickelt,

sodass die hohe Nachfrage schon in kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont nicht mehr zu decken sein wird¹, was die weitere positive Wirtschaftsentwicklung der Stadt stark bremsen kann. Schließlich stellt das Betriebsgrundstück einen Elementarfaktor im betrieblichen Produktionsprozess dar.

Insbesondere wird diese Flächennachfrage durch einen sehr hohen Anteil an (wissensintensiven) Dienstleistungsunternehmen geprägt², wohingegen das Verarbeitende Gewerbe traditionell gering vertreten ist. So arbeiten rd. 12 Prozent aller in Oldenburg Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe, wohingegen fast 88 Prozent auf den Dienstleistungssektor einschließlich Handwerk entfallen.³

Diese Struktur hat auch Auswirkungen auf die Form der nachgefragten Gewerbestandorte. Typische Industriestandorte, deren städtebauliche Gestalt sich vorrangig am Zweck der internen Betriebsabläufe orientiert, werden immer weniger nachgefragt.

1 Von den im Jahr 2003 im GEFEK dargestellten Projekten (vgl. NIW 2003) wurden neben den bereits laufenden Planungsvorhaben (Gerhard-Stalling-Straße: Erweiterung des Gewerbegebietes „Tweelbäke“; Krugweg: Erweiterung des Gewerbegebietes „Patentbusch“) kaum weitere Gewerbeprojekte umgesetzt (eine Ausnahme bildet das SO-Gebiet „Entsorgungszentrum“).

2 Die Beschäftigtenstatistik bezieht sich jeweils auf den Stand vom 30.06.2016

3 Hierzu gehören v.a. die unternehmensorientierten Dienstleistungen, das Finanz- und Versicherungsgewerbe, Erziehung und Unterricht, insbesondere aber das überaus starke Gesundheits- und Sozialwesen (zur Beschreibung der Wirtschaftsabteilungen und -gruppen, siehe die Erläuterungen zur Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) im Anhang. Die WZ 2008 umfasst damit auch Beschäftigte in zulassungspflichtigen sowie zulassungsfreien Handwerksunternehmen (Gewerbebranche: Bauhauptgewerbe; Ausbaugewerbe; Handwerke für den gewerblichen Bedarf; Kraftfahrzeuggewerbe; Lebensmittelgewerbe; Gesundheitsgewerbe; Handwerke für den privaten Bedarf), die in dieser Untersuchung jedoch nicht gesondert ausgewiesen werden.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2017; eigene Auswertung der CIMA Beratung + Management GmbH

Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass aufgrund vielfältiger Flächennutzungskonkurrenzen jedoch die Aktivierung und Ausweisung der umso mehr nachgefragten hochwertigen Gewerbeflächen in zentrennaher Lage, mit hohem Büroflächenanteil und besonderen Aufenthaltsqualitäten im Umfeld zunehmend schwerer fällt.

Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt Oldenburg weiter zu sichern und auszubauen ist es notwendig, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu erarbeiten, auf dessen Grundlage die Verfügbarkeit geeigneter Flächen eingeschätzt und eine längerfristige Flächenvorsorge getroffen werden kann. Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan 1996, zuletzt 2014 neu bekanntgemacht, sind mittlerweile in weiten Teilen ausgeschöpft bzw. nicht oder nicht mehr verfügbar. Es besteht nun ein dringendes Erfordernis zur Neubewertung der Flächensituation.

1 Bislang wurden, die Stadt Oldenburg betreffend, zwei Gewerbeflächenentwicklungskonzepte in den Jahren 2003 und 2004 erstellt (vgl. NIW (2003): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg; NIW (2004): Gewerbeflächenentwicklungskonzepte im Wirtschaftsraum Oldenburg. Zusammenfassende Bewertung der regionalen Flächenpotenziale sowie Konsequenzen für die künftige Gewerbeflächenpolitik in den Städten Oldenburg und Delmenhorst sowie den Landkreisen Ammerland, Oldenburg und Wesermarsch)

Ziel der Konzeption ist es daher, den Gewerbeflächenmarkt einer Neubewertung zu unterziehen, indem

- die bestehenden (und perspektivischen) Gewerbeflächen erhoben, klassifiziert und neu bewertet,
- dem eingeschätzten Gewerbeflächenbedarf in der Stadt bis zum Jahr 2030 gegenübergestellt und
- Handlungsempfehlungen zur Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand sowie zur Neuausweisung und -entwicklung abgeleitet werden.

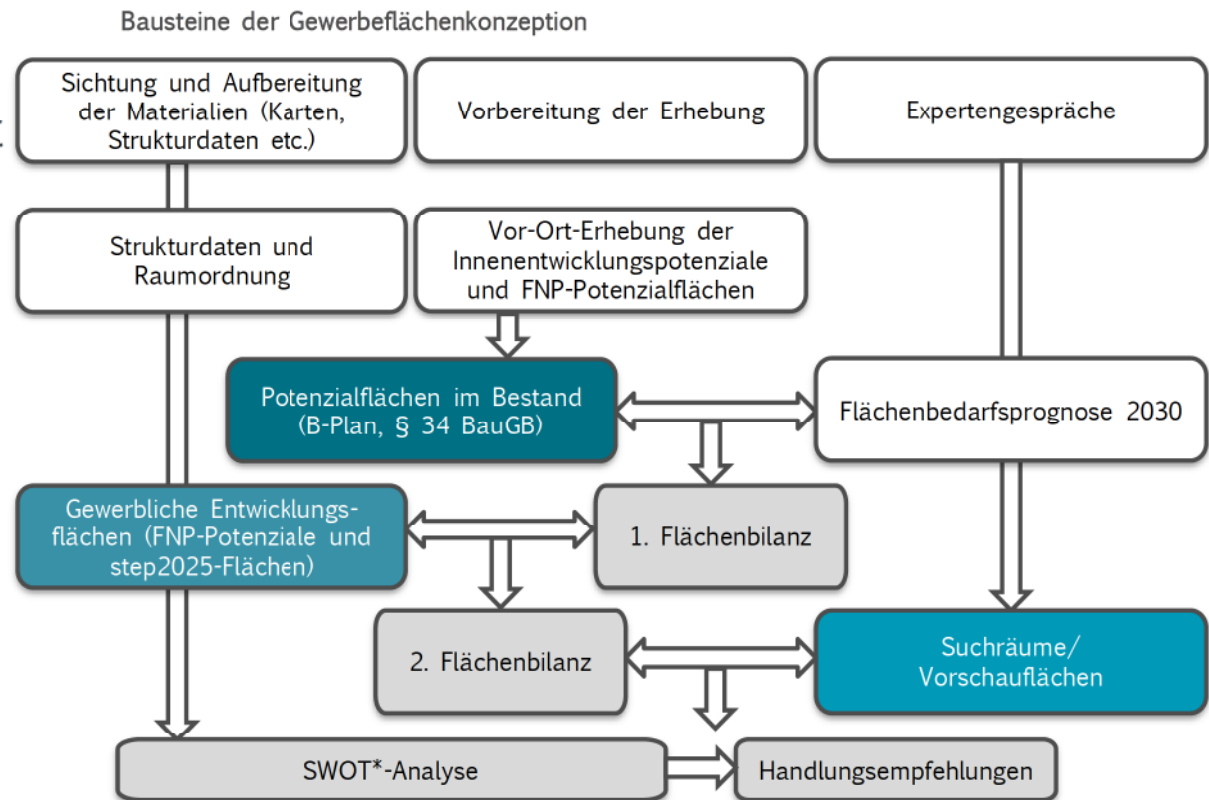
1 Einleitung

Bausteine der Untersuchung

Insbesondere gilt es dabei auch, eine Abstimmung mit der gesamträumlichen Planung sicherzustellen, die im Flächennutzungsplan der Stadt (FNP) dargestellt und darüber hinaus auch im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms (step 2025) erarbeitet wurde.

Im Hinblick auf die Formulierung von Handlungsempfehlungen steht die

Erfassung und Bewertung von Potenzialflächen im Bestand im Vordergrund, die in Gegenüberstellung mit dem zu erwartenden Flächenbedarf der Betriebe den Neuentwicklungsbedarf gewerblichen Baulands aufzeigen.¹

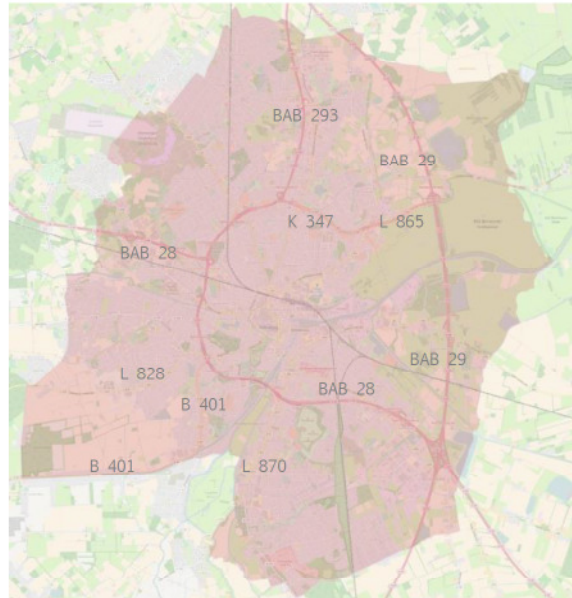


* Die SWOT-Analyse dient der Bewertung von gewerblichen Entwicklungsflächen und Vorschauflächen. SWOT steht für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren). Die SWOT-Analyse ist ein zentrales Instrument der Strategischen Planung von Organisationen.

¹ Zur Methodik der Flächenbestandserhebung und -bewertung, siehe Kap. 4.1
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

2 Strukturanalyse

2.1 Räumliche Einordnung



Infrastruktur (Auswahl)

Straße

- Autobahnen: BAB 28, BAB 29, BAB 293
- Bundes-/ Landesstraßen: B 401, L 828, L 865

Alleine im Stadtgebiet befinden sich zwölf Autobahn-Anschlussstellen. Die Anbindung an die nächste auch überregional bedeutende Verkehrsachse, die BAB 1 (Rhein-Ruhr-Raum - Osnabrück - Bremen - Hamburg) liegt in ca. 40km Entfernung.

Schiene

- Mit dem ICE/IC/RE ist der Bremer Hbf innerhalb von ca. 30 min Fahrtzeit zu erreichen,
- mittels NordWestBahn (NWB) in weniger als 40 min.

Flughafen

- Vom Flughafen Bremen bestehen Flugverbindungen zu verschiedenen europäischen Destinationen (Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt, München, Stuttgart)



Quellen: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017, geofabrik.de; wikipedia.org/wiki/Oldenburg_(Oldenburg)_Hauptbahnhof; Ausschnitt und Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

2 Strukturanalyse

2.2 Bevölkerungsentwicklung



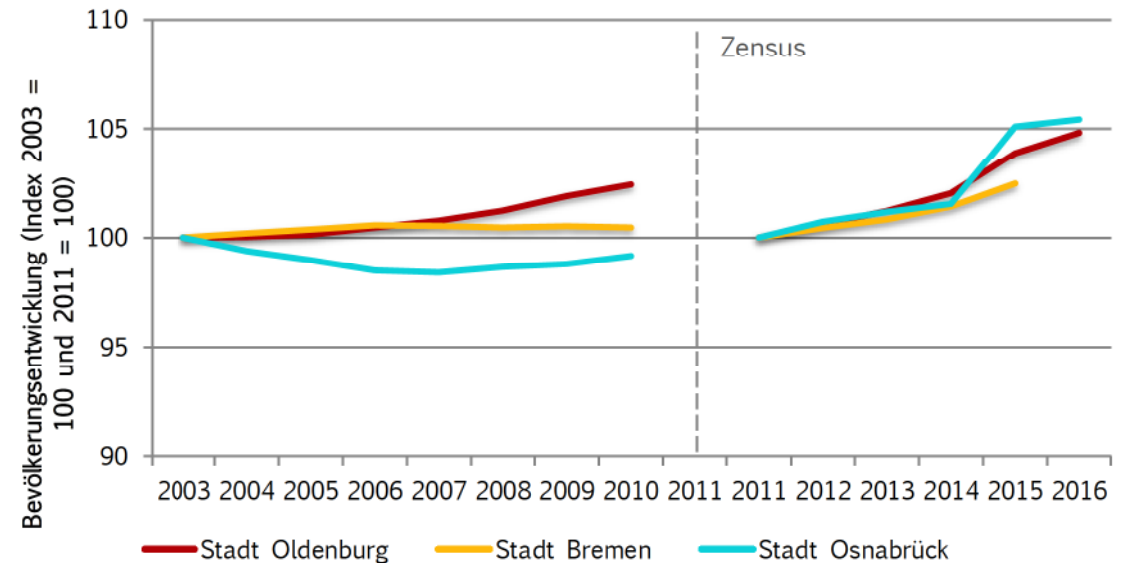
Bevölkerungszahl Stadt Oldenburg¹

- 2003: 158.340 Einwohner
- 2016: 165.311 Einwohner
- 2017: 168.078 Einwohner*

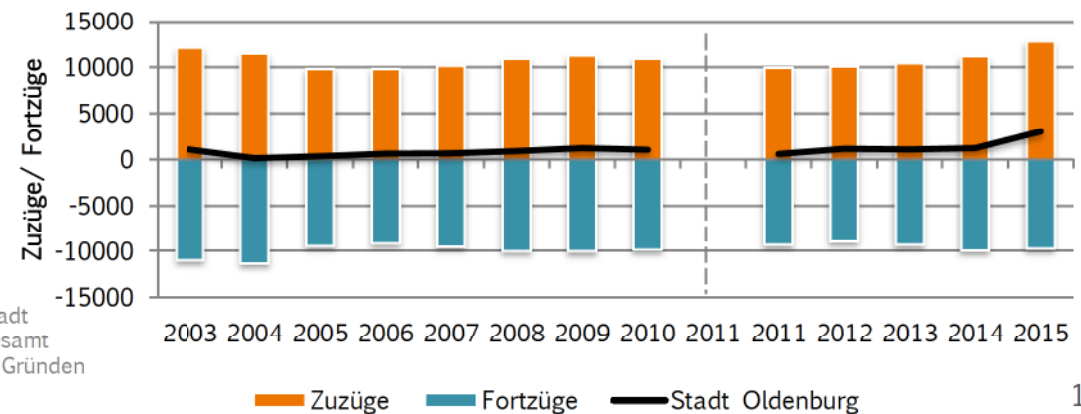
Entwicklung

- Im gesamten Betrachtungszeitraum (auch nach Zensus-Schnitt) weist die Stadt Oldenburg eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme auf
- Die Wachstumsdynamik liegt damit auch oberhalb der Stadt Bremen
- Der Wanderungssaldo der Stadt ist deutlich positiv, bei zuletzt starker Zuwanderung

Entwicklung der Einwohnerzahl Oldenburgs im regionalen Vergleich (2003- 2015)



Wanderungsbewegungen Stadt Oldenburg (2003- 2015)



¹ Außer im Jahr 2016 (30.09.2016), beziehen sich die Daten auf den 31.12.; *: Für das Jahr 2017 basieren die Zahlen auf Angaben der Stadt
 Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2017; Statistisches Landesamt Bremen (Amtliche Bevölkerungszahlen weichen aus erhebungstechnischen Gründen von denen der jeweiligen Melderegister der Städte ab)
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

2 Strukturanalyse

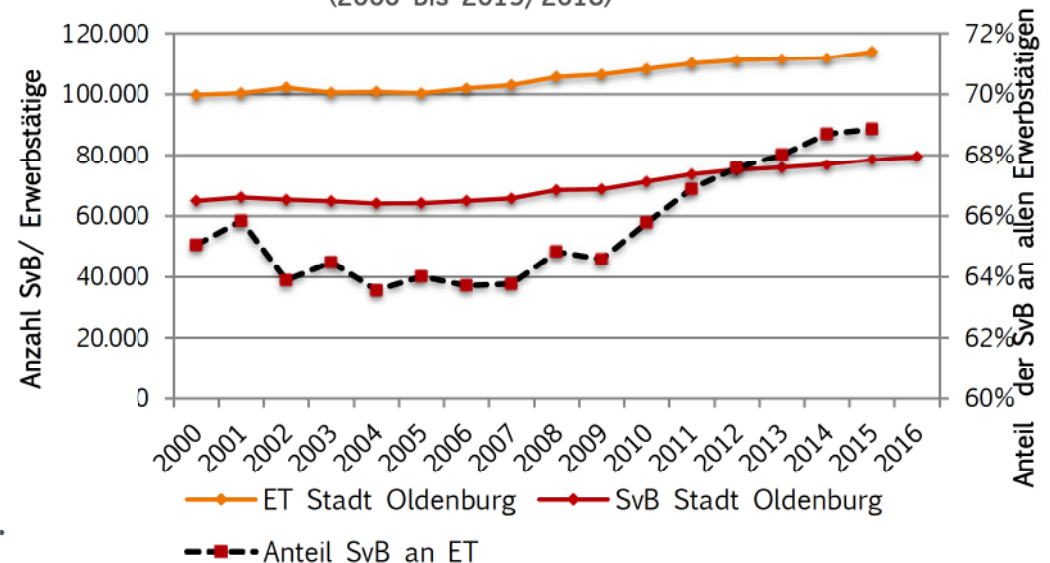
2.3 Arbeitsmarkt

Erwerbstätigkeit und Beschäftigung

Das wirtschaftliche Wachstum der Stadt Oldenburg lässt sich eindrucksvoll anhand der Entwicklung der Erwerbstätigen- und der Beschäftigtenzahlen belegen. So nahm die Erwerbstätigkeit (ET)¹ zwischen 2000 und 2015 von rd. 99.700 auf ca. 114.000 Personen zu, die Beschäftigung (SvB) stieg von rd. 65.000 auf etwa 78.500 Personen (bis 2015) bzw. fast 79.600 bis Ende 2016.

Die Wirtschaft der Stadt Oldenburg ist in hohem Maße durch die Verwaltungsfunktion (mit hohem Beamtenanteil) und einen allgemein starken Dienstleistungssektor geprägt. So schlugen sich auch die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen des Platzens der sog. „Dotcom-Blase“ im Jahr 2000 sowie insbesondere der Wirtschafts- und Finanzkrise zwischen 2008 und 2010 in Oldenburg nicht annähernd so stark nieder, wie es in anderen Großstädten der Fall war. Ein leichter Einbruch der Erwerbstätigenzahl und der Beschäftigung ist lediglich nach 2002 (bis 2005) erkennbar. Nach 2009 steigt die Relation von SvB und Erwerbstätigen deutlich auf rd. 69%.

Entwicklung der Beschäftigten und der Erwerbstätigen (2000 bis 2015/2016)



¹ Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). In Oldenburg entfällt dabei ein hoher Anteil auf Beamte und auch Selbstständige.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

2 Strukturanalyse

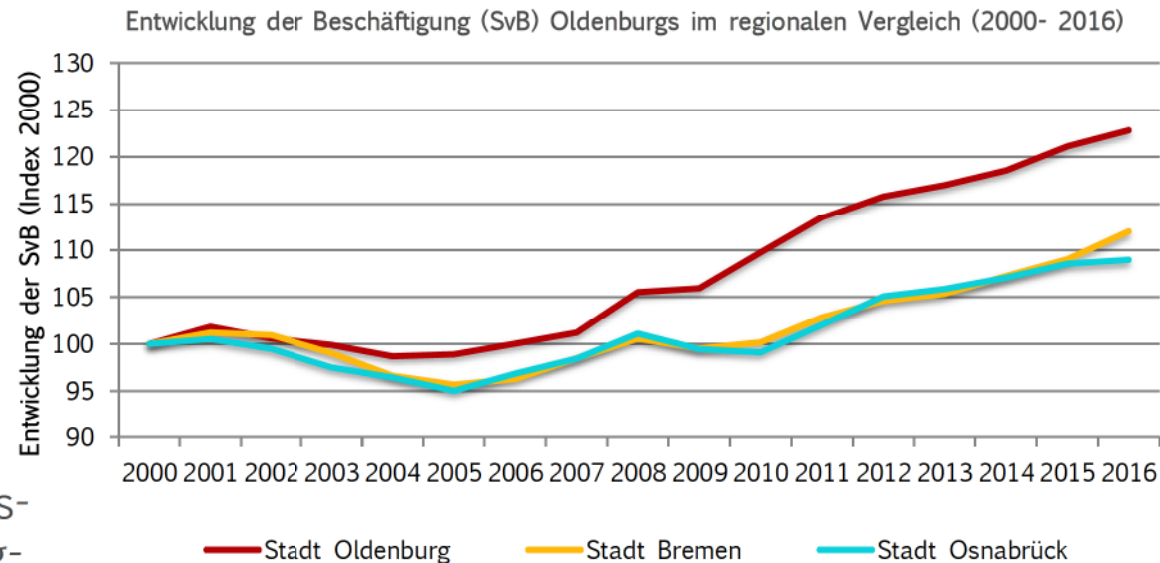
2.3 Arbeitsmarkt

SvB der Stadt Oldenburg (SvB am Arbeitsort)

- 2000: 64.834 SvB
- 2008: 68.408 SvB
- 2013: 75.832 SvB
- 2016: 79.595 SvB

Entwicklung im Vergleich

- Im langjährigen Betrachtungszeitraum liegt die Beschäftigtenentwicklung der Stadt Oldenburg über dem Landesdurchschnitt Niedersachsens und verläuft im direkten Vergleich mit der Stadt Bremen und der Stadt Osnabrück deutlich positiv (beide Vergleichsstädte liegen in ihrer Dynamik hinter derjenigen Oldenburgs zurück).
- Von besonderem Interesse ist der bereits erwähnte, nur sehr schwache Einbruch nach 2002,¹ der sich wahrscheinlich durch den nur geringen Anteil exportorientierter Betriebe im Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbes erklären lässt (dies bedingt eine nur geringe Konjunkturabhängigkeit der Wirtschaft).

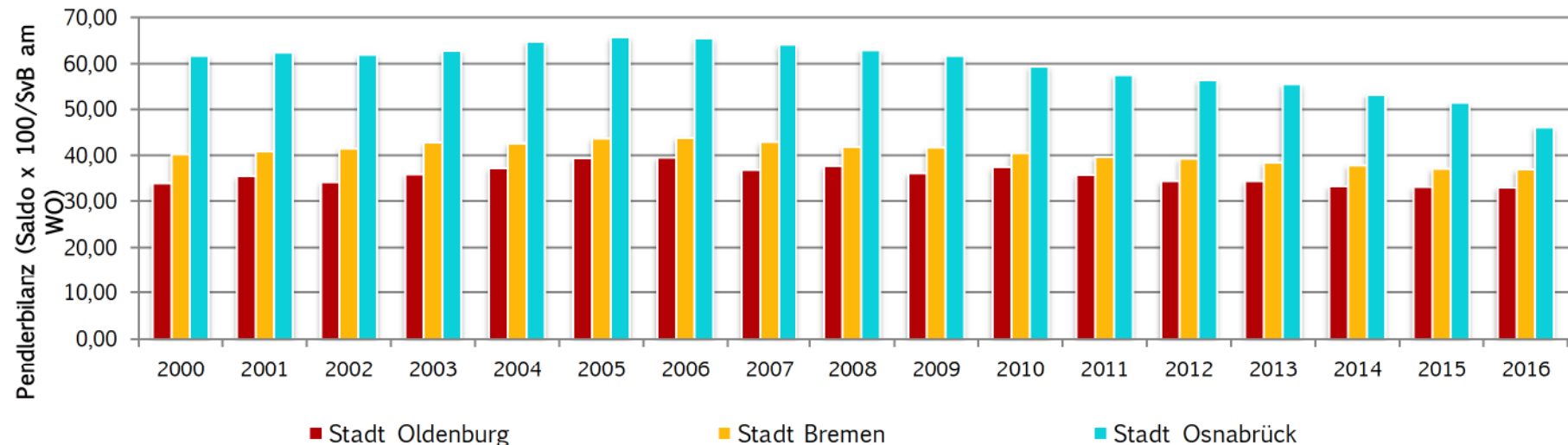


¹ Angefangen mit dem Platzen der Spekulationsblase, die insbesondere die sogenannten Dotcom-Unternehmen der New Economy betraf, wurde schließlich vor allem die deutsche Wirtschaft durch Schwächen im Export in Mitleidenschaft gezogen, die wiederum bedingt waren durch schwächelnde Auslandsmärkte und einen gestiegenen Wechselkurs des EURO (u.a. auch eine Folge der Terroranschläge vom 11. September 2001 mit folgender Ölpreisexplosion sowie einer Vertrauenskrise).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2017; Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

2 Strukturanalyse

2.3 Arbeitsmarkt

Pendlerbilanz Oldenburg im Vergleich



Die Pendlerbilanz ist ein Indikator für die Relevanz eines Standortes als Arbeitsort für das Umland und bezieht das Pendlersaldo auf die am Wohnort (WO) Beschäftigten. Die Auswertung belegt für Oldenburg die hohe Bedeutung der Einpendler gegenüber denjenigen Beschäftigten, die zugleich in Oldenburg arbeiten und wohnen.

Während die Pendlerbilanz bis 2006 deutlich zunahm, ist seit 2007 (mit einer kurzen Stagnation im Jahr 2010) jedoch aufgrund merklich steigender Auspendlerzahlen (bei aber weiter zunehmender Einpendlerzahl) ein erkennbares Erstarren anderer Arbeitsstandorte erkennbar. Die negative Entwicklung in Osnabrück fällt dabei deutlich stärker als bei den Vergleichsstädten aus.

2 Strukturanalyse

2.4 Wirtschaftsstruktur

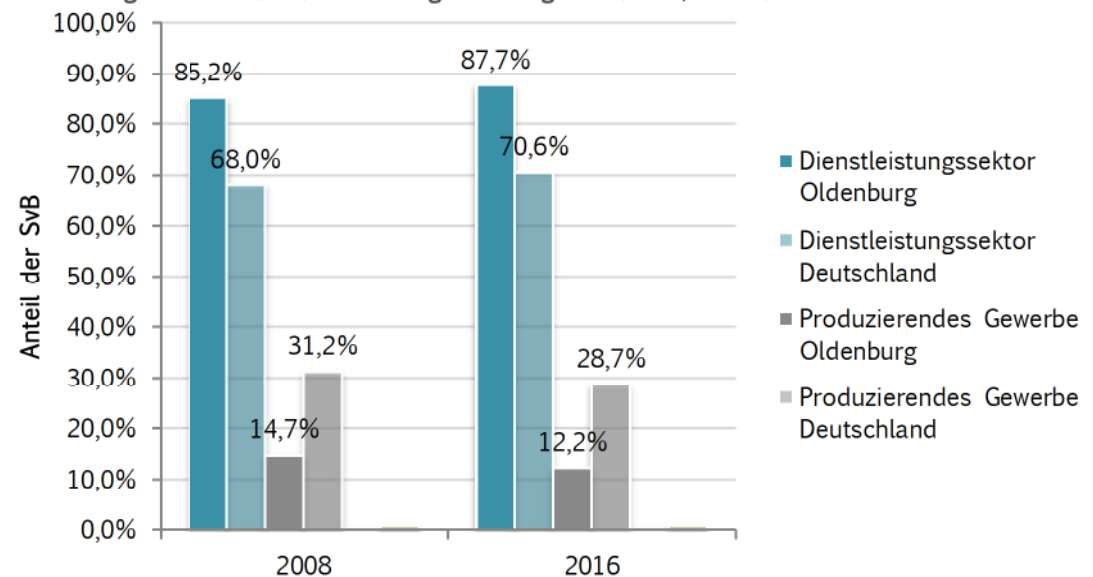
Sektorale Branchenstruktur in Oldenburg (Beschäftigtenzahl)

Hinsichtlich der Branchenstruktur¹ zeigt sich im Betrachtungszeitraum 2008/ 2016 für Oldenburg ein stark vom Bundesdurchschnitt abweichendes Bild.

So liegt der Beschäftigtenanteil des Dienstleistungssektors im Jahr 2016 bei fast 88 Prozent (im Bundesvergleich ca. 71%), wohingegen das Produzierende Gewerbe mit nur 12 Prozent deutlich unterrepräsentiert ist. Unter anderem wird dabei auch eine starke Abnahme des Sekundären Sektors zwischen den beiden Vergleichsjahren deutlich.

Die für Oldenburg ebenfalls relevanten Handwerksbetriebe werden statistisch dem Dienstleistungssektor zugeordnet.

Beschäftigtenanteile (SvB) Oldenburgs im Vergleich (2008/ 2016)



¹ Zur Branchenstruktur siehe die Darstellungen zur Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) im Anhang; weitere Hinweise, welche Wirtschaftsgruppen- und Abteilungen von den Sektoren umfasst sind, können den nachstehenden Abbildungen zum Produzierenden Gewerbe (2. Sektor) und Dienstleistungssektor (3. Sektor) entnommen werden.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2017
Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

2 Strukturanalyse

2.4 Wirtschaftsstruktur



Wirtschaftsstruktur im Produzierenden Gewerbe (Stadt Oldenburg)

	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2008	SvB 2016	Veränderung	2016	
Hrst. von Nahrungs- u. Futtermitteln	10	1.088	877	-19,4%	1,1%	●
Getränkeherstellung	11	*	*	*	*	
Hrst. von Textilien	13	*	*	*	*	
Hrst. von Bekleidung	14	*	*	*	*	
Hrst. v. von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)	16	*	*	*	*	
Hrst. von Papier, Pappe und Waren daraus	17	*	*	*	*	
Hrst. v. von Druckerzeugn.; Vervielf. v. Ton-, Bild- u. Datenträgern	18	1.056	605	-42,7%	0,8%	●
Hrst. von chemischen Erzeugnissen	20	602	552	-8,3%	0,7%	●
Hrst. von Gummi- und Kunststoffwaren	22	*	*	*	*	
Hrst. v. Glaswaren, Keramik, Verarb. von Steinen und Erden	23	57	103	80,7%	0,1%	●
Metallerzeugung und -bearbeitung	24					
Hrst. von Metallerzeugnissen	25	231	320	38,5%	0,4%	●
Hrst. v. Datenverarbeitungsgeräten, elektron. u. optischen Erzeugn.	26	389	189	-51,4%	0,2%	●
Hrst. von elektrischen Ausrüstungen	27	422	94	-77,7%	0,1%	●
Maschinenbau	28	244	459	88,1%	0,6%	●
Hrst. von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	29	*	*	*	*	
Sonstiger Fahrzeugbau	30	*	*	*	*	
Herstellung v. Möbeln	31	*	*	*	*	
Hrst. von sonstigen Waren	32	375	327	-12,8%	0,4%	●
Reparatur und Installation v. Maschinen	33	90	92	2,2%	0,1%	●
Übriges Verarb. Gewerbe (incl. nicht ausgewiesener Werte)	-	1.115	924	-17,1%	1,2%	●
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	5.669	4.542	-19,9%	5,7%	●
Ver- und Entsorgung	D/E	1.507	2.152	42,8%	2,7%	●
Baugewerbe	F	2.864	3.025	5,6%	3,8%	●
Produzierendes Gewerbe insgesamt	B-F*	10.043	9.719	-3,2%	12,2%	●

* Werte für Steine und Erden (WZ-Nr. B) sind geschätzt

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2017; Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Produzierendes Gewerbe (Stadt Oldenburg)

- Im Verarbeitenden Gewerbe lässt sich zwischen 2008 und 2016 (Vergleichsjahre) ein deutlicher Beschäftigtenrückgang erkennen, von dem das Produzierende Gewerbe insgesamt betroffen wird. So sank die Beschäftigtenzahl in diesem Zeitraum um immerhin fast 20 Prozent (vgl. Tabelle S.16)
- Dabei verzeichneten das Baugewerbe sowie der Ver- und Entsorgungssektor, die ebenfalls dem Produzierenden Gewerbe zugeordnet werden, durchaus nennenswerte Gewinne, wodurch der erhebliche Rückgang der Industrie gebremst werden konnte
- Mehrere Branchen sind aufgrund der Anonymisierungserfordernisse der amtlichen Beschäftigtenstatistik nicht aufzuschlüsseln, jedoch lassen sich im Verarbeitenden Gewerbe einzelne Schwerpunkte erkennen:
 - Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
 - Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung v. Ton-, Bild- u. Datenträgern
 - Herstellung von chemischen Erzeugnissen
 - Maschinenbau
 - Herstellung von Metallerzeugnissen
- Insbesondere die starken, erstgenannten, Branchen verloren in den letzten Jahren allerdings an Beschäftigten (u.a. auch Folgen einer starken Konzentration)

2 Strukturanalyse

2.4 Wirtschaftsstruktur



Wirtschaftsstruktur im Dienstleistungssektor (Stadt Oldenburg)

	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB		
	WZ-Nr.	SvB 2008	SvB 2016	Veränderung	2016		
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	12.188	12.992	6,6%	+	16,3%	●
Kfz-Handel u. Reparatur	45	1.766	1.956	10,8%	+	2,5%	●
Großhandel und Handelsvermittlung (ohne Kfz)	46	3.509	3.375	-3,8%	-	4,2%	●
Einzelhandel (ohne Kfz)	47	6.913	7.661	10,8%	+	9,6%	●
Verkehr und Lagerei	H	2.241	2.489	11,1%	+	3,1%	●
Gastgewerbe	I	1.409	2.184	55,0%	+	2,7%	●
Information und Kommunikation	J	3.226	3.894	20,7%	+	4,9%	●
Verlagswesen	58	239	489	104,6%	+	0,6%	●
Film, Fernsehen; Rundfunk; Telekomm.; Informationsdienstleist.	59-61;63	1.384	1.390	0,4%	+	1,7%	●
Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	62	1.603	2.015	25,7%	+	2,5%	●
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	4.442	3.997	-10,0%	-	5,0%	●
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	394	547	38,8%	+	0,7%	●
Freiberufl., wissenschaftl. U. technische Dienstleistungen	M	5.044	7.331	45,3%	+	9,2%	●
Rechts- und Steuerberatung; Wirtschaftsprüfung	69	1.614	1.750	8,4%	+	2,2%	●
Verwaltung u. Führung von Unternehmen; Unternehmensberatung	70	479	1.482	209,4%	+	1,9%	●
Architektur- und Ingenieurwesen	71	1.361	2.061	51,4%	+	2,6%	●
Forschung und Entwicklung	72	279	467	67,4%	+	0,6%	●
Werbung; sonstige freiberufl., wissenschaftl.; Veterinärwesen	73-75	1.311	1.571	19,8%	+	2,0%	●
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	5.650	6.556	16,0%	+	8,2%	●
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	3.662	3.862	5,5%	+	4,9%	●
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	5.301	5.871	10,8%	+	7,4%	●
Erziehung und Unterricht	P	3.849	4.519	17,4%	+	5,7%	●
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	10.769	14.224	32,1%	+	17,9%	●
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	911	1.205	32,3%	+	1,5%	●
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	S	2.765	3.870	40,0%	+	4,9%	●
Dienstleistungen insgesamt	G-U	58.262	69.817	16,6%	+	87,7%	●

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2017; eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

2 Strukturanalyse

2.4 Wirtschaftsstruktur

Dienstleistungssektor (Stadt Oldenburg)

- Im Unterschied zum Verarbeitenden Gewerbe konnten die Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen im Dienstleistungssektor¹ im Betrachtungszeitraum überwiegend Beschäftigtengewinne verzeichnen.
- Diese waren hoch genug, um die Verluste des Verarbeitenden Gewerbes nicht nur zu kompensieren, sondern trugen zu der bereits beschriebenen stark positiven Gesamtbeschäftigten-Entwicklung der letzten Jahre bei.
- Besonders starke Gewinne, bei zugleich hohem Ausgangsniveau, verzeichneten die sog. Unternehmensnahen Dienstleistungen, allen voran
 - die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technische Dienstleistungen,
 - die Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen einschließlich Handwerk sowie
 - die Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
- Auf Ebene der Wirtschaftsabschnitte bleibt das Gesundheits- und Sozialwesen die stärkste und dynamischste Branche der Stadt
- Weiterhin konnten der Einzelhandel und das Gastgewerbe deutliche Beschäftigtengewinne verzeichnen (die Folgen des Mindestlohngesetzes sind dabei nur gering)

2 Strukturanalyse

2.4 Wirtschaftsstruktur



Die Branchenkonzentration der Stadt Oldenburg lässt sich durch einen Vergleich mit dem bundesdeutschen Durchschnitt verdeutlichen. Hierzu bietet sich die Branchenportfolio-Analyse¹ an, wodurch zugleich die Lokalisationsquotienten² einzelner Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen³ dargestellt sowie auch die Beschäftigtenzahl und -entwicklung visualisiert werden (jeweils bezogen auf die Beschäftigung).

Dabei werden wiederum die relativen Branchenstärken in erster Linie im Gesundheits- und Sozialwesen sowie bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen erkennbar. Letztere werden v.a. getragen durch die freiberuflichen, wissenschaftlichen u. technischen Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, Information und Kommunikation.

Auch der Einzelhandel, der Kfz-Handel, Öffentliche Dienstleistungen sowie Erziehung und Unterricht sind relativ stark vertreten und zeichnen sich zugleich durch ein deutliches Wachstum aus.

Das Verarbeitende Gewerbe hingegen ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt äußerst schwach vertreten, ebenso wie das – ansonsten wachsende – Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei (Kernbereich der Logistik). Der Großhandel liegt im Durchschnitt.

Im Ver- und Entsorgungssektor wiederum liegt ein ausgeprägter Schwerpunkt vor.

1 Im vorliegenden Fall wird ein Bezug der Stadt Oldenburg zum bundesweiten Durchschnitt hergestellt.

2 Der Lokalisationsquotient (LQ) stellt den relativen Beschäftigtenanteil einer Branche in einer kleinen Region (Oldenburg) mit dem relativen Anteil derselben Branchen im Gesamttraum (Deutschland) in Relation.

3 Wirtschaftsabschnitt: Buchstabenebene in der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ); 20 Wirtschaftsabteilung: 2-steller-Ebene in der WZ)

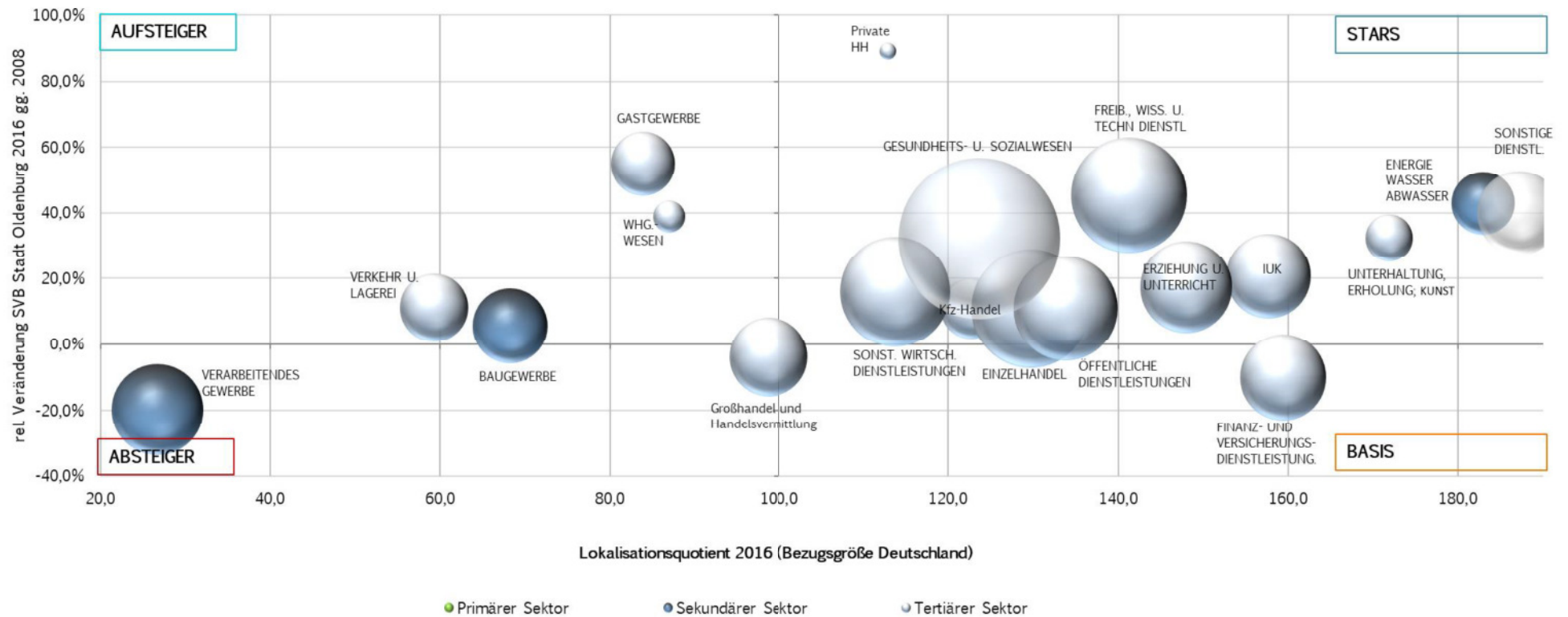
2 Strukturanalyse

2.4 Wirtschaftsstruktur



Branchenkonzentrationen

Branchenportfolio-Analyse über alle Wirtschaftsgruppen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2017; Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

3 Trends der Standortanforderungen

3.1 Fundamentale globale und langfristige Herausforderungen

Der Gewerbeflächenbedarf wird wesentlich durch die bisherige Wirtschaftsstruktur und -entwicklung beeinflusst, woraus sich auch wichtige Annahmen zur zukünftigen Nachfrage ableiten lassen.

Zugleich müssen allerdings auch die denkbaren Auswirkungen fundamentaler globaler und langfristiger Entwicklungen (sog. „Megatrends“) berücksichtigt werden, woraus sich einige der bisherigen Trends wandeln können und neue Schwerpunktsetzungen wichtig erscheinen lassen.

Diese Megatrends lassen sich grundsätzlich folgenden Themenfeldern zuordnen:¹

- Ökonomischer und technischer Wandel
- Demographischer Wandel
- Wertewandel und Individualisierung
- Globalisierung und Mobilität
- Klimawandel und Nachhaltigkeit
- Digitalisierung und Virtualisierung

1 Vgl.: Kreibich/ IZT- Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (2011): Zukunftsforschung für die Orientierung in Gesellschaft, Wirtschaft, Wissenschaft, Bildung. Werkstattbericht Nr. 116; Deutsche Hypo Markt-Analyse (2016): Global Markets Real Estate. Megatrends und ihre Bedeutung für die Entwicklung von Immobilienmärkten; Grömling/ Haß (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie (IW Analysen, Nr. 47); Horx (2007): Die Macht der Megatrends. Wie Globalisierung, Individualisierung und Alterung unsere Welt verändern werden (Referat)

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Megatrends und ihre räumlichen Implikationen



Ökonomischer und technischer Wandel

- Industrielle (Massen-)Fertigung verliert an Bedeutung, wobei große, integrierte Betriebsstandorte seltener werden.
- Gewerbestandorte sind zunehmend geprägt von einem Nutzungsmix aus Produktion, Logistik, unternehmensnahen Dienstleistungen und Handel.
- Entstehung von Lieferantenparks („Supplier Parks“) in räumlicher Nähe zu Großbetrieben, Just-In-Time, kundenindividuelle Massenproduktion, steigende Automatisierung

Demographischer Wandel

- Demografischer Wandel sowie veränderte Alters- und Haushaltsstrukturen lassen Nachfragestrukturen verändern und neue Märkte entstehen.
- Unabhängig von konkreten Entwicklungen sind überall Anpassungsprozesse bei der sozialen und technischen Infrastruktur notwendig.
- Sicherung des Fachkräftebedarfs ist von hoher Relevanz, zumal in Folge des technologischen Fortschritts und der Arbeitsteilung die Anforderungen an die Mitarbeiter weiter steigen.

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Megatrends und ihre räumlichen Implikationen



Wertewandel und Individualisierung

- Die Bindung an die „eigene“ Stadt und das Unternehmen lassen nach (mehr Fluktuation), was nicht nur konjunkturell und betriebsintern, sondern in wachsendem Maße auch durch verändertes Verhalten der Beschäftigten (Selbstverwirklichung) zu begründen ist.
- Die Arbeitswelt der Wissensgesellschaft wird zu einem Sammelsurium aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgebern, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitanprüchen.

Globalisierung und Mobilität

- Mit internationaler Präsenz von Anbietern, Nachfragern und Konkurrenten erhöhen sich einerseits die Marktchancen, andererseits aber auch die Marktrisiken für Unternehmen.
- Zunehmende Mobilität mit Erhöhung der Personen- und Güterströme begünstigen auch betriebliche Standortverlagerungen ins Ausland.
- Der Standortwettbewerb um Unternehmen und qualifizierte Arbeitskräfte wird einerseits internationaler. Andererseits bilden sich auf kleinräumiger Ebene Cluster, Netzwerke und lokale Produktionskomplexe heraus („Glokalisierung“).

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Megatrends und ihre räumlichen Implikationen



Klimawandel und Nachhaltigkeit

- Reaktionen auf den Klimawandel bestehen in erster Linie in der reduzierten Emission von Treibhausgasen sowie Anpassungsmaßnahmen, um den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu begegnen.
- Unternehmen sehen sich mit gestiegenen Ansprüchen an ihre Produkte (z.B. Materialeinsatz) und Produktionsprozesse (nachhaltige Produktion) konfrontiert.
- Auch die Umweltwirtschaft (v.a. Dienstleistungen) wird eine zunehmend wichtige Wirtschaftsgröße und am Flächenmarkt sowohl als Nachfrager als auch als Dienstleister (bspw. bei Flächensanierung und -konversion) präsenter sein.

Digitalisierung und Virtualisierung

- Folgen sind die weiter zunehmende Auslagerung von Arbeiten, eine gestiegene Arbeitsteilung interaktiver Communities, Crowdsourcing bzw. Open Innovation etc.
- Digitalisierung ermöglicht die Produktion variantenreicher Teilerien und die Umsetzung intelligenter Fabriken (Smart Factories), die sich durch Wandlungsfähigkeit, effizienten Ressourceneinsatz, Ergonomie etc. auszeichnen („Industrie 4.0“)

3 Trends der Standortanforderungen

3.3 Zuordnung von Wirtschaftsbereichen (Beispiele)

Ökonomischer und techn. Wandel

- Mischgenutzte Standorte (Produktion, Logistik, unternehmensnahe Dienstleistungen und Handel) und bauliche Verdichtung
- Räumliche Nähe u.a. bei Automobilindustrie, chemischer Industrie, Elektroindustrie
- Neue Produktionsstätten hoch-innovativer Produkte; Forschungseinrichtungen
- Branchennetzwerke und gemeinsame Institutionen

Wertewandel und Individualisierung

- Dienstleistungs- und Informationsökonomie
- Angebote zur Befriedigung sozialer, kultureller, psychischer und expressiver (auch symbolischer) Bedürfnisse (z.B. im Gesundheits-, Sozial- und Bildungswesen)
- Freizeit und Tourismus
- Attraktive, umweltorientierte Lebens- und Arbeitsräume
- Angebote für Existenzgründungen

Globalisierung und Mobilität

- V.a. Investitionsgüterhersteller und Zulieferer
- z.B. Maschinen- und Anlagenbau, Umwelt- und Energietechnik, elektrotechn. Industrie, tlw. Bauwirtschaft, Chem. Indust., Dienstleistungen
- Lieferbeziehungen und Beteiligung an Produktionsprozessen in den importierenden Ländern von Vorteil
- Erreichbarkeit durch Verkehrsknotenpunkte, Flughafenstandorte, Messeplätze

Demografischer Wandel

- Anbieter von Waren und produktnahen Dienstleistungen für die Bereiche Gesundheit, Unterhaltung und Freizeit, also
 - Pharmaindustrie, Biotechnologie, Medizintechnik, industrielle Ausstatter von Gesundheitsdiensten.
- Branchen, die international handelbare Waren und Dienstleistungen anbieten
- Lokales Bauhandwerk

Klimawandel u. Ressourcenverknappung

- „Green Economy“ (Produkte, Dienstleistungen und Verfahrensweisen, welche Umwelt und Wirtschaft positiv miteinander verbinden)
- Anlagenbau (z.B. für Rotorblätter von Windkraftanlagen)
- Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei Gewerbegebietsentwicklung

Digitalisierung und Virtualisierung

- Produktion sowie Dienstleistungen rund um die Informationsvermittlung
- Automation/ Datenverarbeitungsgeräte/ Industrielle Bildverarbeitung
- Bewegtbild und 3D-Visualisierung, virtuelle Realität, Online-Werbung
- Standorte und Räume für das kreative Milieu
- ...

3 Trends der Standortanforderungen

3.4 Allgemeine Empfehlungen zur Gewerbeflächenentwicklung



Anforderungen an die passgenaue Körnigkeit von Gewerbestandorten nehmen zu

Insbesondere in den Oberzentren gewinnen „Moderne Mischgebiete“ und zukünftig auch „Urbane Gebiete“ in der Stadtentwicklung an Bedeutung. Kurze Wege, Nutzungsmischung und ein hoher Gestaltungsanspruch treffen den Nerv der Zeit. Städte wie Oldenburg haben hierbei den Vorteil, eine Breite an komplementärer Infrastruktur und weichen Standortfaktoren zu bieten, die das Umland nicht vorhalten kann.

Zeitgleich werden aber auch „entmischte“ Gewerbestandorte mit einer hohen verkehrlichen Lagegunst und ohne Nutzungseinschränkungen, bspw. aufgrund von Lärmkontingenten gg. der angrenzenden Wohnbebauung, zu einem immer knapper werdenden Teilmarkt. Hiervon sind in Städten wie Oldenburg längst nicht nur Betriebe nach Seveso-Richtlinie betroffen, sondern bspw. auch klassische Gewerbebetriebe mit einem erhöhten Beschäftigtenverkehr zu Stoßzeiten.

Ein Denken in Teilmärkten und stetige Beobachtung von Angebots- und Nachfrageentwicklungen (Gewerbeflächenmonitoring) ist für die künftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt unumgänglich, um sich dem globalisierten Wettbewerb zu stellen.

3 Trends der Standortanforderungen

3.4 Allgemeine Empfehlungen zur Gewerbeflächenentwicklung



Der Clusterbegriff sollte praxisnah für die Entwicklung genutzt werden

Die Profilierung von Standorten, etwa anhand von Wirtschaftszweigen, besonderen Lagequalitäten, Flächenangeboten oder auch Markenbildungsprozessen ist von hoher Aktualität. Die Praxis zeigt allerdings, dass z.B. die Anwendung von zu eng gewählten Clustern in der Ansiedlungspolitik kontraproduktiv und teuer für die wirtschaftliche Entwicklung sein kann. Meistens sind es sehr exponierte Infrastrukturen wie Häfen, Kombi-Terminals, Messeareale und Forschungsstandorte, die ein Labeling auf Standortebene ermöglichen. Auch Verwaltungsschwerpunkte können sich hierfür anbieten. Für klassische Gewerbe- und Industrieflächen trifft dies meistens aber nicht zu.

Dennoch sind Ansiedlungsstrategien für sämtliche Standorte erforderlich. Sie definieren sich aber weniger über Branchen als über Standorttypen, die mit klaren Steuerungsregeln hinterlegt werden sollten. Beispiele hierfür sind eine angemessen hohe Beschäftigendichte und die Vermeidung eines Übermaßes an mischgebietstauglichen Nutzungen in knappen, echten GE-Lagen.

Neben den Leitbranchen, die für das Marketing der Gesamtstadt genutzt werden, wird empfohlen Ansiedlungsstrategien für die knapper werdenden GE-Standorte im Stadtgebiet zu definieren.

3 Trends der Standortanforderungen

3.4 Allgemeine Empfehlungen zur Gewerbeflächenentwicklung



Leistungsfähige Internetanschlüsse sind Grundvoraussetzung für jegliche künftige Entwicklung

Ob Digitalisierung, Smart City-Technologien, Industrie 4.0 oder Telearbeit – ohne leistungsfähige Internetanbindungen kann heute kein Gewerbestandort mehr erfolgreich am Markt platziert werden. Zunehmend werden Gewerbestandorte mit Leitungen bis zu symmetrischen 1 Gbit/s im Down- und Upstream angeboten, ebenso wie auch mit asymmetrischen Geschäftskundenanschlüssen mit 100 Mbit/s im Download.¹ Dabei sind zugleich hohe Anforderungen an die Stabilität der Anbindungen zu stellen.

Digitalisierung und Robotik werden die Arbeitswelten verändern. Es werden Arbeitsplätze wegfallen und an anderer Stelle neue entstehen. Entscheidend ist, diesen Wandel aktiv mit zu gestalten und hierfür auch die entsprechenden Infrastrukturen zu schaffen.

Sowohl im Bestand als auch bei der Neuerschließung von Gewerbestandorten ist ein besonderes Augenmerk auf zeitgemäße Anschlüsse (Glasfasererschließung) zu richten.

¹ Hohe Down- und Upload-Raten sind bei großen Datenmengen und z.B. der zunehmenden Nutzung von Cloud-Diensten erforderlich (z.B. auch Online-Wartungsarbeiten eines Maschinenbauers bei dessen Kunden). Zum Verständnis: Die Dauer zum Download oder Verschicken einer (Film-)DVD mit ca. 5 GB beträgt bei 30 Mbit/s insgesamt 22:13 min., bei 100 Mbit/s noch 6:40 min., bei 500 Mbit/s schließlich 1:20 min und bei 1.000 Mbit/s lediglich noch 0:40 min.

3 Trends der Standortanforderungen

3.4 Allgemeine Empfehlungen zur Gewerbeflächenentwicklung



Mit der Individualisierung wandelt sich auch ein Teil der Arbeitswelt

Homeoffice, Telearbeit oder Co-Working-Spaces sind nur einige der aktuellen Entwicklungen, die einen Wandel der Arbeitswelt deutlich machen und sich nicht immer in der klassischen Gewerbeflächennachfrage abbilden lassen.¹

Bislang handelt es sich noch um Teilmärkte, die den Großteil der Gewerbeflächennachfrage auch am Standort Oldenburg nicht ersetzen können. Allerdings sollten auch Gewerbestandorte den Ansprüchen an den Arbeitsplatz der Zukunft genügen, indem Orte des sozialen Zusammenseins geschaffen werden, der Interaktion. Denn Arbeit dient insbesondere den Millennials bzw. der Generation Y (Geburtsjahre 1980-2000) als Element, das Erfüllung spendet und Leistung entlohnt.

Mit Projekten wie dem Technologiepark Oldenburg, dem Medi Tech Oldenburg, dem IT-Quartier Alte Fleiwa, dem Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsquartier an der Karlstraße sowie dem Quartier Alter Stadthafen hat Oldenburg zahlreiche Projekte, um Märkte abseits der klassischen Nachfrage zu bedienen. Diese sollten konsequent genutzt werden, jedoch nicht die klassische Gewerbeflächenentwicklung ersetzen.

¹ Vgl. auch Catella Research (2017): Der Arbeitsplatz der Zukunft. Ergebnisse einer Umfrage zum Zusammenhang zwischen Arbeiten und Büronutzung

3 Trends der Standortanforderungen

3.4 Allgemeine Empfehlungen zur Gewerbeflächenentwicklung



Qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Gewerbestandorten gewinnen weiter an Bedeutung

Die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung von Gewerbestandorten nehmen allgemein zu. Dies lässt sich insgesamt auf die Tertiärisierung der Wirtschaft zurückführen (wachsender Anteil von Dienstleistungstätigkeiten, auch innerhalb der Produktion), auf gestiegene Anforderungen (z.B. der Generation-Y) im Zuge der Fachkräftesicherung (Umfeld- und Straßenraumgestaltung, Ordnung, gastronomische Angebote etc.) und Repräsentationsbedürfnisse der Betriebe (Architektur).

Auch unter dem Ziel des Werterhalts bislang gewerblich genutzter Immobilien (Grundrentengefälle bei Nutzungswandel) sollte die Qualitätssicherung des Gesamtstandortes besondere Bedeutung haben, etwa um die schleichende Überformung durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen zu bremsen. Auch das Entstehen erster ExWoSt-Projekte¹ hierzu zeigt, dass v.a. die Bestandssicherung stark an Bedeutung gewinnt. Die erforderlichen Instrumentarien sind allerdings auszubauen und der personelle Aufwand kommt oft dem eines Quartiersmanagements gleich.

In der Neuausweisung und im Bestand sollte weiterhin auf eine wertige Gestaltung geachtet werden, die den jeweiligen Branchen gerecht wird.

¹ Im ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ (z.B. Projekt „Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/ Seckbach“, Frankfurt a. M.) werden ebenso Projekte zur zukunftsfähigen Strukturanpassung in (Klein)Gewerbegebieten, wie auch zur integrierten Weiterentwicklung von Gewerbemischgebieten, oder zum Strukturwandel in Gewerbe-/ Industriegebieten gefördert. Der vielschichtige Begriff der „Gestaltung“ nimmt dabei oftmals einen besonderen Stellenwert ein.

3 Trends der Standortanforderungen

3.5 Qualitative Standorttypisierung

Untersuchungsrelevante Standorttypen

- Abgeleitet aus den Analysen und Trend-Beschreibungen des Gewerbeflächenmarktes einerseits sowie der Einschätzung der aktuellen Gewerbeflächenstruktur am Standort Oldenburg andererseits (siehe dazu auch Kap. 5), lassen sich folgende vier Standorttypen als relevant für das vorliegende Gewerbeflächenkonzept benennen:



- Zwischen diesen Typen bestehen einige Unterschiede, aber auch zahlreiche Überschneidungen hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale, Lagequalitäten, Erschließungssysteme, Branchenstruktur etc., die im Anhang eingehend beschrieben werden.
- Die Standorttypisierung bildet einerseits das Raster zur qualitativen Differenzierung der Flächenpotenziale, andererseits wird auch der Gewerbeflächenbedarf bis 2030 (s. Kap. 4) anhand dieser Typisierung ermittelt, um schließlich eine Flächenbilanz und konkrete Handlungsempfehlungen ableiten zu können.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.1 Methodik der Flächenbedarfsermittlung

In den Kapiteln 2 und 3 wurde zunächst auf die Lagequalitäten der Stadt Oldenburg, zentrale wirtschaftliche Kennziffern und auf die daraus abzuleitenden spezifischen Standortanforderungen der Unternehmen und Betriebe eingegangen.

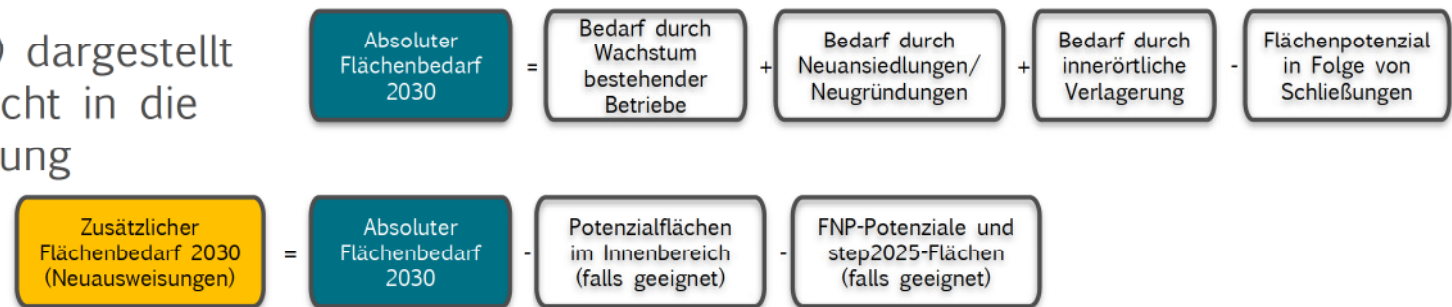
Um das bis zum Jahr 2030 zu erwartende Handlungserfordernis zur Aktivierung von Flächenpotenzialen und eventuellen Flächenneuentwicklungen ableiten zu können, muss zunächst der Flächenbedarf der Unternehmen und Betriebe bis zum Zieljahr eingeschätzt werden. Diesem Bedarf werden dann die im nachfolgenden Kapitel (Kap. 5) dargestellten **Innenentwicklungspotenziale** (Grundstücke in Bestandsgebieten) gegenübergestellt. Der **absolute Flächenbedarf**, abzüglich der Potenzialflächen im Innenbereich, ergibt somit die Erste Flächenbilanz („Flächenbilanz der Innenentwicklung“, Kap 6).

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.1 Methodik der Flächenbedarfsermittlung

Der Nachweis eines zu erwartenden Defizites begründet die Inanspruchnahme von weiteren Flächen, die bereits im FNP als Gewerbliche Baufläche oder im step2025 (FNP-Potenziale und step2025-Flächen¹) dargestellt sind, oder noch nicht in die vorbereitende Planung einfließen (Suchräume).



Die Eignung sowohl der Potenzialflächen im Innenbereich, als auch der weiteren Flächenkategorien basiert auf der Einschätzung des Gutachters. In diese Einschätzung fließen zahlreiche Kriterien (vgl. Übersicht S. 65/76) ein. Darüber hinaus verfügt die cima durch mehr als 20-jährige Erfahrungen im Zusammenhang mit Gewerbeflächenentwicklungen über einschlägige Expertise und Ergebnisse von Monitoring- Prozessen, um die Eignung entsprechender Flächen einschätzen zu können.

¹ Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept werden die im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Oldenburg (step2025) dargestellten Gewerblichen Bauflächen gleichrangig neben den im FNP dargestellten Gewerblichen Bauflächen behandelt.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.1 Methodik der Flächenbedarfsermittlung

Ermittlung des absoluten Flächenbedarfs

- Zur Einschätzung des **absoluten Flächenbedarfs** werden verschiedene Herangehensweisen gewählt, die jeweils auch auf unterschiedliche Informationen zurückgreifen:
 - Betrachtung der bisherigen, also realen Flächennachfrage in der Vergangenheit und
 - einer trendbasierten Prognose (cima-Modell in Zusammenarbeit mit dem Difu¹)

Die bisherige Flächennachfrage lässt sich in erster Linie aus den Flächenverkäufen ermitteln, wozu auf die städtische Verkaufsstatistik zurückgegriffen wird. Diese bietet ein sehr genaues Bild der real nachgefragten Flächenqualitäten und nachfragenden Branchen (wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass v.a. private Flächenverkäufe unzureichend berücksichtigt werden). Die Extrapolation der bisherigen Nachfrage bis 2030 stellt einen ersten Schätzansatz dar (Kap. 4.3).

Die trendbasierte Flächenbedarfsprognose wiederum basiert auf der Annahme einer Kopplung von Beschäftigtenentwicklung und Flächenbedarf der Betriebe, wozu differenzierte Beschäftigtenprognosen und Kennziffern genutzt werden (Kap. 4.4).

- Die Ergebnisse werden um qualitative Einschätzungen ergänzt, welche aus Unternehmerbefragungen und Expertengesprächen gewonnen werden (Kap. 4.2) .

¹ Difu: Deutsches Institut für Urbanistik

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Unternehmensbefragung (2017)

- Die 2017 von der GEFAK durchgeführte Unternehmensbefragung wurde postalisch und online durchgeführt: 1.478 zugestellten Anschreiben, 269 Rückläufe = Rücklaufquote von 19 Prozent.

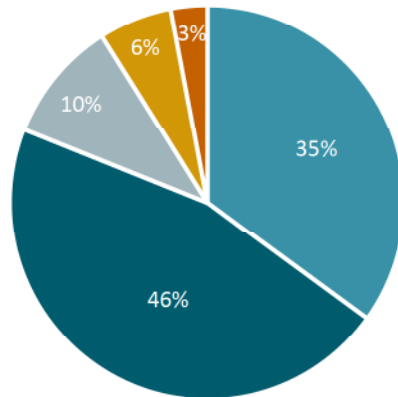
Betriebsgröße	Rücklauf	
	Unternehmen	Anteil
1 - 4 Beschäftigte	47	17,47 %
5 - 9 Beschäftigte	56	20,82 %
10 – 19 Beschäftigte	52	19,33 %
20 – 49 Beschäftigte	43	15,99 %
50 – 99 Beschäftigte	22	8,18 %
100 und mehr Beschäftigte	30	11,15 %
Ohne Angabe	19	7,06 %
Summe	269	100,00 %

- 38% der Rückläufe stammen von Kleinbetrieben (<10 Beschäftigte)
- Betriebe mit min. 100 Beschäftigten haben einen Anteil am Rücklauf von 11%

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

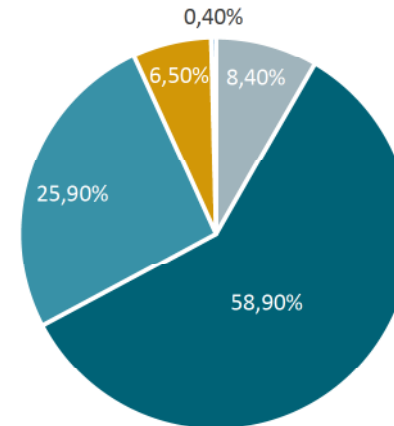
Zufriedenheit mit dem konkreten Betriebsstandort



■ sehr zufrieden ■ zufrieden ■ eher zufrieden ■ eher unzufrieden ■ unzufrieden

- Die Umfrage zeigt, dass ein Großteil der Unternehmen (94) ihren Betriebsstandort als sehr zufriedenstellend bewerten
- 46 % (122 Unternehmen) sind zufrieden mit diesem
- Lediglich 9 % (23 Unternehmen) der teilnehmenden Unternehmen gaben an, mit ihrem Standort eher unzufrieden bzw. unzufrieden zu sein.

Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Oldenburg



■ hat sich sehr positiv entwickelt ■ hat sich positiv entwickelt
■ ist gleich geblieben ■ hat sich eher verschlechtert
■ hat sich verschlechtert

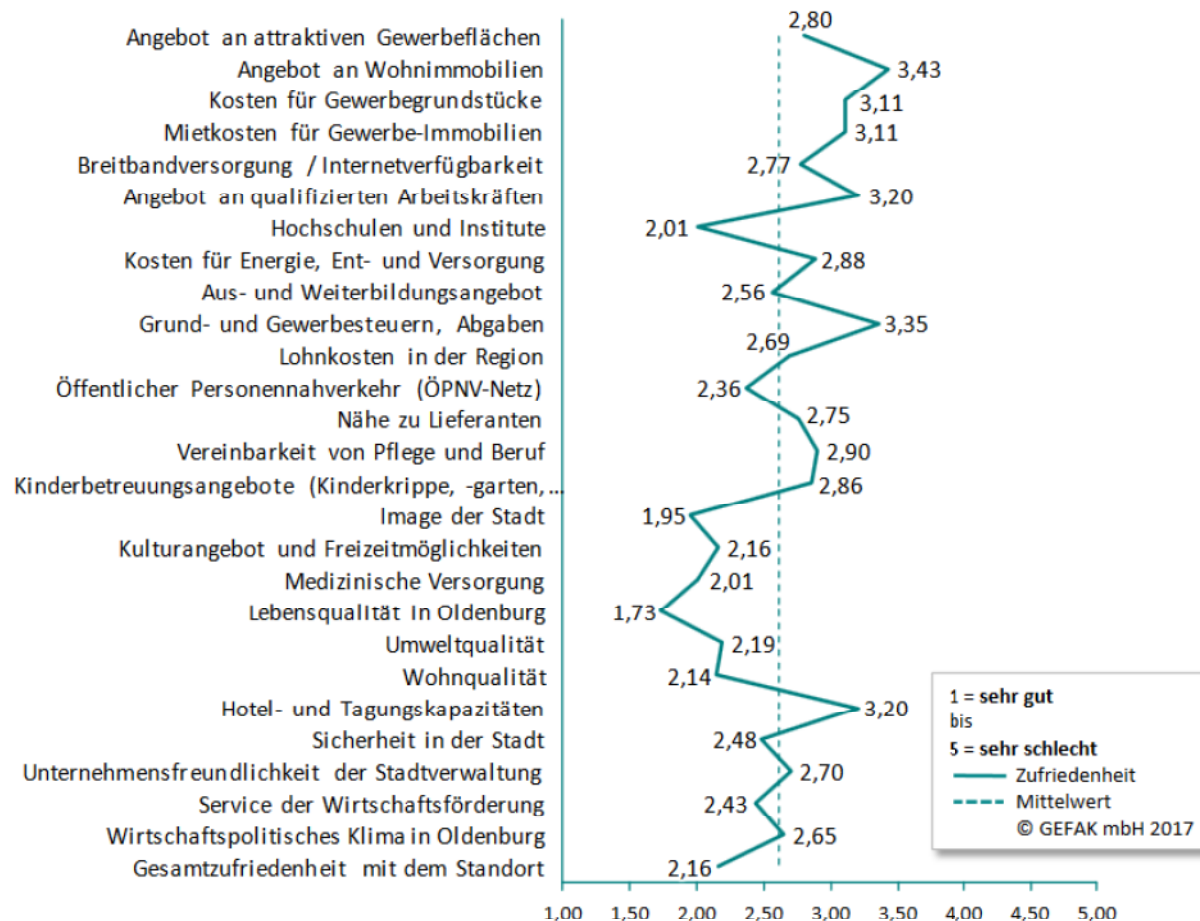
- Mehr als zwei Drittel der teilgenommenen Unternehmen sehen eine sehr positive (22 Betriebe) oder positive (155 Betriebe) Entwicklung des Wirtschaftsstandortes
- Die Stadt Oldenburg weist demnach gute Standortvoraussetzungen auf

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Zufriedenheit mit den Standortbedingungen



Quelle: Unternehmensbefragung Stadt Oldenburg 2017 (210 <=n <= 260)

- Die nebenstehende Abbildung beschreibt die Einschätzung der Befragten zu 27 vorgegebenen Standortfaktoren
- Die Gesamtzufriedenheit mit dem Standort wird mit 2,16 bewertet und lässt sich somit als gut bezeichnen
- Besonders positiv wird die Lebensqualität in Oldenburg bewertet (1,73), das Image der Stadt (1,95) sowie die Medizinische Versorgung und das Hochschulangebot (jeweils 2,01)
- Mit 3,43 und 3,35 wird das Angebot an Wohnimmobilien und die Grund- und Gewerbesteuer am unteren Ende der Skala bewertet

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Wichtigkeit der Standortfaktoren

- Befragt nach der Wichtigkeit bestimmter Standortfaktoren, werden von den teilnehmenden Betrieben folgende Faktoren als besonders wichtig bezeichnet:
 - die Breitbandversorgung/ Internetverfügbarkeit,
 - das Angebot an qualifizierten Arbeitskräften,
 - die Lohnkosten in der Region,
 - die Lebensqualität in Oldenburg sowie
 - die Unternehmensfreundlichkeit der Stadtverwaltung.

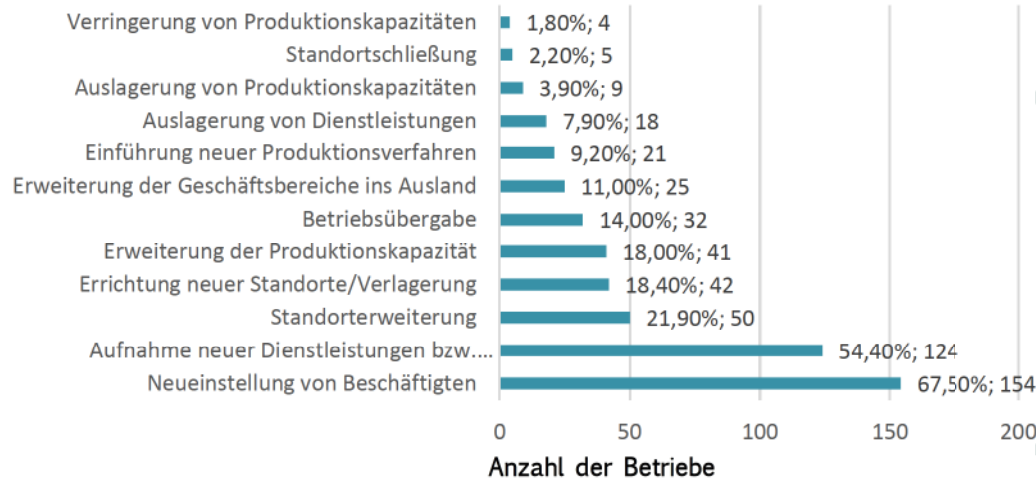
- Deutlich wird, dass eine angemessene Breitbandversorgung am Standort für einen Großteil der Befragten enorm wichtig ist und auch für Neuansiedlungen immer mehr als ein maßgebliches Kriterium gesehen wird.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Unternehmensplanung bis 2022



Quelle: GEFAK, Unternehmensbefragung Stadt Oldenburg 2017; n = 228; Mehrfachnennungen, prozentuale Angaben beziehen sich auf die Teilmenge von n, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

- Mehr expansive Entwicklungsplanungen als Schrumpfungsmaßnahmen
- Zwei Drittel der antwortenden Betriebe beabsichtigen die Neueinstellung von Beschäftigten, 50 Betriebe denken über Standorterweiterung nach und 42 ziehen in Betracht einen neuen Standort zu errichten

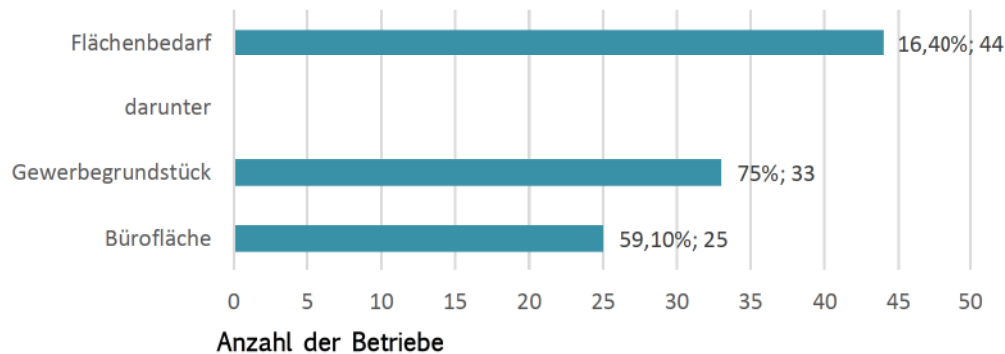
- 16,4 % haben Flächenbedarf an neuen Betriebsstätten in den kommenden Jahren

- 33 dieser Betriebe benötigen ein Gewerbegrundstück und 26 haben einen Büroflächenbedarf (15 benötigen beides)

- 25 der 33 Betriebe haben ihren Bedarf an Gewerbegrundstücke quantifiziert → insgesamt ca. 10 ha

- 18 der 26 Betriebe haben ihren Bedarf an Bürofläche quantifiziert → ca. 13.100 qm

Unternehmen mit Gewerbeflächenbedarf an neuen Betriebsstätten



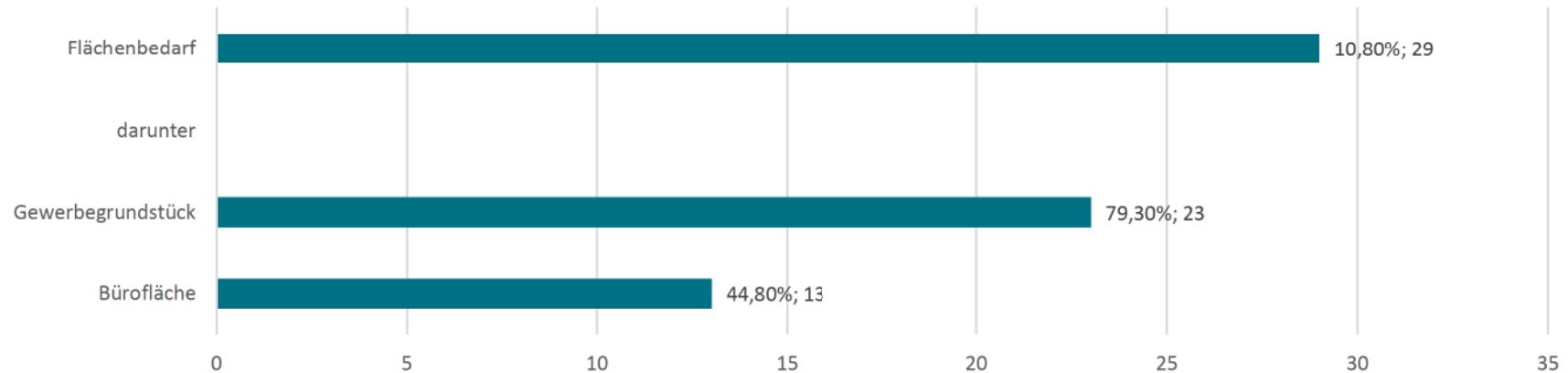
Quelle: GEFAK, Unternehmensbefragung Stadt Oldenburg 2017; n = 269; Mehrfachnennungen, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Zusätzlicher Flächenbedarf an neuer Betriebsstätte



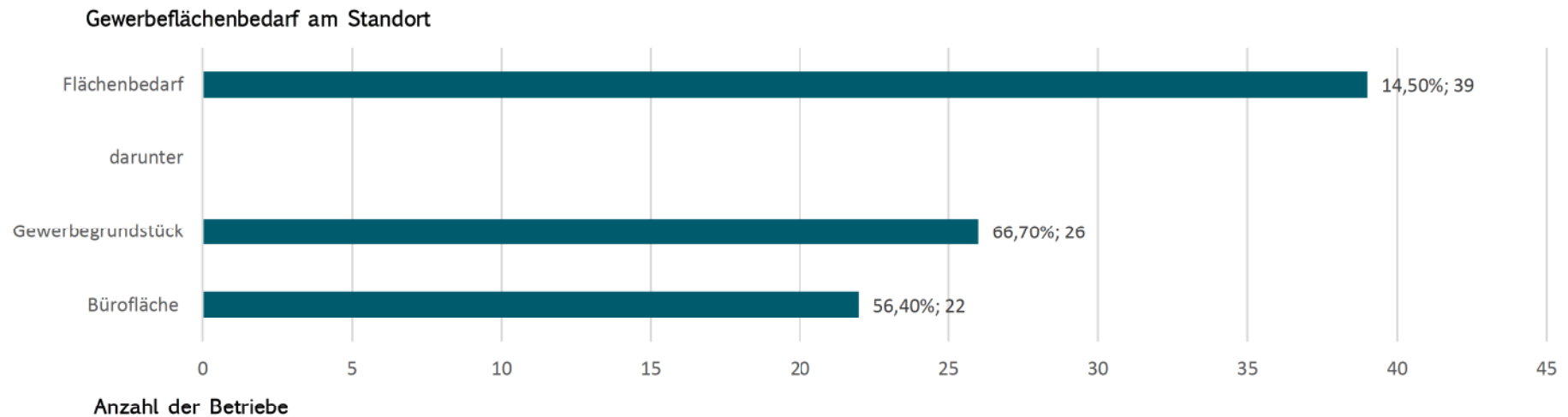
Anzahl der Betriebe

Art des Flächenbedarfs	Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf		
	Betriebe mit Bedarf	Betriebe mit quantifiziertem Bedarf	Insgesamt Umfang in qm
Gewerbegrundstücke	23	11	55.300
Bürofläche	13	6	4.185

- Deutlich, dass die befragten Betriebe zusätzlich Fläche (ergänzend zu der bereits vorhandenen, in ihrem Besitz befindlichen Flächen) für gewerbliche Ansiedlungen benötigen.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche



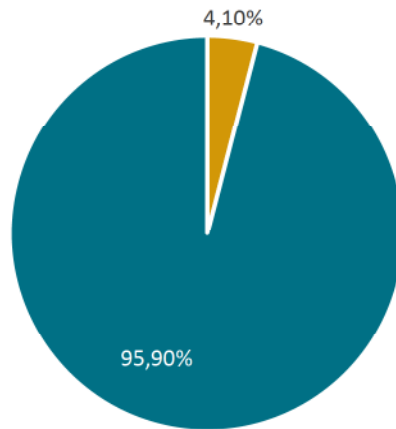
Art des Flächenbedarfs	Zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf		
	Betriebe mit Bedarf	Betriebe mit quantifiziertem Bedarf	Insgesamt Umfang in qm
Gewerbegrundstücke	26	18	64.800
Bürofläche	22	13	32.980

- Ersichtlich, dass neben dem Bedarf an zusätzlicher Fläche für Betriebsstätten an ergänzenden Standorten, auch Flächen am bestehenden Standort erforderlich sind (39 Betriebe).

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Betriebe mit Flächenüberkapazität



■ ja ■ nein

Quelle: GEFAK, Unternehmensbefragung Stadt Oldenburg 2017;
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

- Ziel: nachhaltiges und ressourcenschonendes Flächenmanagement
- Von den teilgenommenen Betrieben verfügen derzeit nur 10 über ungenutzte Flächen
- Perspektivisch ist es notwendig, Gespräche über eine mögliche Veräußerung mit den Eigentümern zu führen

Es lässt sich festhalten, dass anhand der aktuellen Umfrageergebnisse aus dem Jahr 2017 deutlich wird, dass die Stadt Oldenburg durchaus **günstige Standortvoraussetzungen** und **gute Entwicklungschancen** für die ansässigen Unternehmen bietet. Aktuelle Themenfelder, wie beispielsweise **Digitalisierung**, sollten bei der zukunftsfähigen Entwicklung von Gewerbestandorten jedoch nicht vernachlässigt werden.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Expertengespräche

- Ergänzend wurden im Rahmen der vorliegenden Gewerbeflächenuntersuchung insgesamt 5 Expertengespräche durchgeführt. Teilnehmer waren:
 - Agentur für Arbeit: Dr. Müller (Vorsitzender) und Herrn Bernd, Bereichsleiter der Agentur für Arbeit
 - IHK Oldenburg: Herr Seifert (Geschäftsführer Recht und Steuern), Herr Thalmann (Beiratsmitglied)
 - Handwerkskammer: Herr Frerichs (Rechtsberater) und Herr Hagedorn (Betriebsberater Existenzgründungen)
 - Klinikum Oldenburg: Herr Dr. Tenzer (Geschäftsführer)
 - Gutachterausschuss Oldenburg: Herr Mannhaupt (Geschäftsführer)

- Einzelne Ergebnisse sollen nachfolgend lediglich in Form von häufigen Aussagen dargestellt werden. Überwiegend decken sich die – zumeist qualitativen – Informationen mit den Ergebnissen, die in dieser Studie gewonnen wurden.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Gewährleistung von Breitbandausbau und Internetversorgung wichtig für Gewerbeansiedlung

Drohender Arbeitsplatzverlust durch Digitalisierung

Oldenburg ist ein starker Dienstleistungsstandort!

Umweltbewusste Verkehrs- und Logistikabläufe fördern

Zukunftsfähige Verkehrsinfrastruktur, ausreichendes Parkraumangebot und alternative Verkehrswegegestaltung ist anzustreben

Zunehmende Umschlagslogistik am Jade-Weser-Port

Grundstückspreise und Mieten bezahlbar machen (auch kleinflächiges Gewerbeangebot von 1000m² bis 2000m²)

Hochwertige Logistik-Dienstleistungen in der Stadt sinnvoll?

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.2 Unternehmerbefragung und Expertengespräche

Stärkung der
Wirtschaftsnähe der
Verwaltung wichtig!

Entwicklungschancen
des ehemaligen
Fliegerhorst = Smart
City Lab

„Das Credo für
Oldenburg sollte sein:
Wenig Fläche – viel
Innovation“

Gründerzentren
als
zukunftssträchtige
Wirtschaftsstruktur
schaffen

„Oldenburg muss bestrebt
sein, Flächen für
hochwertiges Gewerbe
anzubieten, sonst gewinnt
man nicht gegen das
Angebot im Umland!“

Existieren genügend
Gewerbeflächen für
Lager, Logistik und
Verkehr?

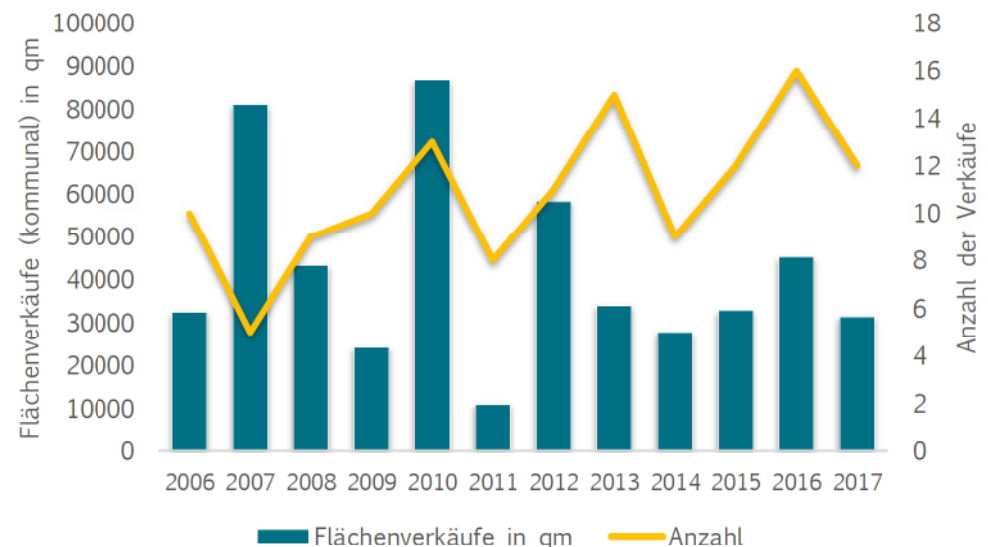
4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.3 Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit

Der Extrapolationsansatz kann auf die kommunale Flächenverkaufsstatisik über den Zeitraum von 2006 bis 2017 zurückgreifen, umfasst also zwölf Jahre und ist dadurch sehr aussagekräftig. Innerhalb dieser Zeit wurden insgesamt 751.328 qm veräußert. Im Hinblick auf die Prognose wurden hieraus diejenigen Veräußerungen heraus gefiltert, die sich auf Gewerbeflächen gemäß der hiesigen Systematik (Standorttypen) beziehen. Da insbesondere Flächen für den großflächigen Einzelhandel (z.B. IKEA-Möbelhaus)¹ sowie die Flächennachfrage des Rehabilitationszentrums nicht unmittelbar relevant sind, verbleibt ein Wert über 508.683 qm bzw. im Durchschnitt 42.390 qm pro Jahr. Insgesamt können 130 Verkaufsfälle als relevant betrachtet werden.

Gewerbeflächenverkäufe der Stadt Oldenburg (2006- 2017)



In den Jahren 2007, 2010 und 2012 kam es aufgrund einzelner großflächiger Verkäufe (z.B. Osthafen/Holler Landstr.) zu Abweichungen.²

1 Wenngleich sich v.a. Standorte des großflächigen Einzelhandels in vielen Fällen am Rande oder inmitten von ansonsten eindeutig gewerblich strukturierten Standorten befinden, so muss eine Betrachtung solcher Sondergebiete (i.d.R. Ausweisung als SO) unabhängig von einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept erfolgen. Selbiges gilt für Bau- und Heimwerkerfachmärkte, welche eine eindeutige Ausrichtung auf den Endverbraucher haben. Flächen für den Annexhandel (z.B. online-Handel mit starker Versandtätigkeit) zählen zu den denkbaren Ausnahmen.

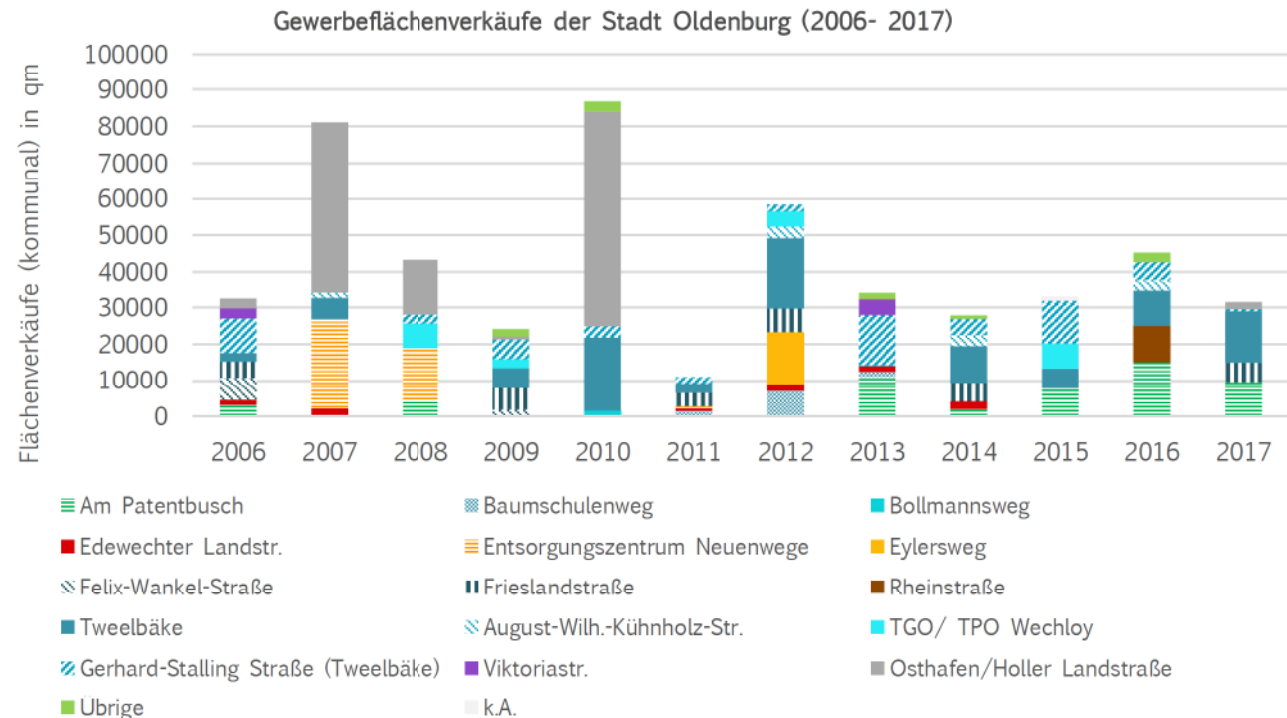
2 Hierzu zählen z.B. Schenker, der Abfallwirtschaftsbetrieb, FAMO, DHL Delivery und CASAMODA
Quelle: Flächenverkaufsstatisik der Stadt Oldenburg, 2017
Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.3 Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit

Die mittlere nachgefragte Flächengröße beläuft sich dabei auf ca. 3.913 qm je Verkaufsfall, der Median liegt bei 2.404 qm. Mit diesen Werten zeigt die Stadt Oldenburg ein typisches Bild, wie es auch in zahlreichen anderen Städten/ Regionen zu erkennen ist.



Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass aufgrund fehlender Datengrundlage keine durchgängige Differenzierung zwischen Neuansiedlungs- und Erweiterungsfällen vorgenommen werden kann (Erweiterungen beziehen sich in den meisten Fällen tendenziell auf deutlich kleinere Flächen, sodass ein Mittelwert verzerrt werden kann).

1 Vergleichende Werte liegen der cima aus Untersuchungen im Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Mannheim, Heidelberg, Ahrensburg, Erding, Region Itzehoe, Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, NORDGATE-Region u.v.a. vor.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



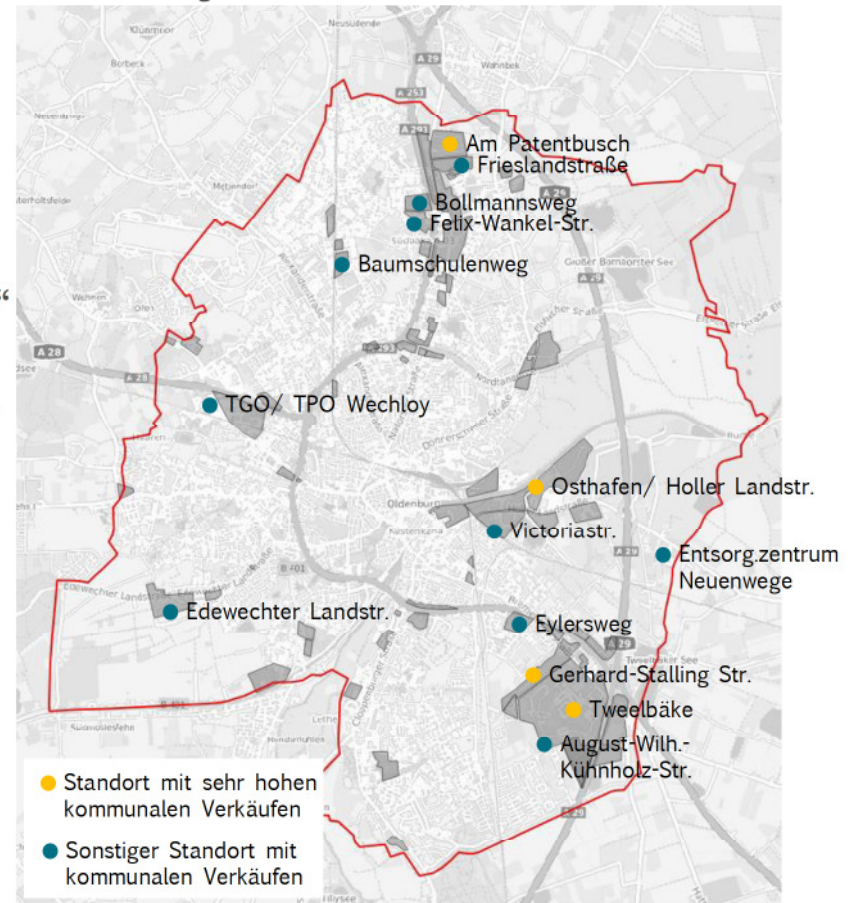
4.3 Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit

Des Weiteren ist unbedingt nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei dieser Statistik ausschließlich um kommunale Flächenverkäufe handelt, private Veräußerungen also nicht mit betrachtet werden.

Gerade private Veräußerungen beziehen sich jedoch auf die Standorttypen „Büro/ Verwaltung“ und „Wissenschaft/ Forschung“. Entsprechende Flächen werden i.d.R. durch Investor- und Trade-Developer¹ entwickelt, nur selten durch Eigenutzer.

Die räumliche Zuordnung der Flächenveräußerungen zeigt eine Konzentration auf die Lagen Osthafen/ Holler Landstraße, Gerhard-Stalling Str. und August-Wilh.-Kühnholz-Str. sowie Am Patentbusch. Die räumliche Verortung kann nebenstehender Karte entnommen werden.

Räumliche Verortung der kommunalen Gewerbeflächenverkäufe der Stadt Oldenburg (2006- 2017)



Anmerkung: Die Standorte Tweelbäke, Gerhard-Stalling-Str. und August-Wilhelm-Kühnholz-Str. bilden zusammen einen Standort, der sich jedoch intern deutlich nach Lagequalitäten unterscheiden lässt.
Quelle: Flächenverkaufsstatistik der Stadt Oldenburg, 2017;
Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

1 Trade Developer: Konzeption bis Vermarktung auf eigene Rechnung; Verkauf kurz nach Fertigstellung in der Regel auch Bauträger (oft in eigenen Abteilungen innerhalb der Immobilienunternehmen); Regelfall der Projektentwicklung; Investor Developer: Übernimmt Objekt nach Realisierung in den eigenen Bestand

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



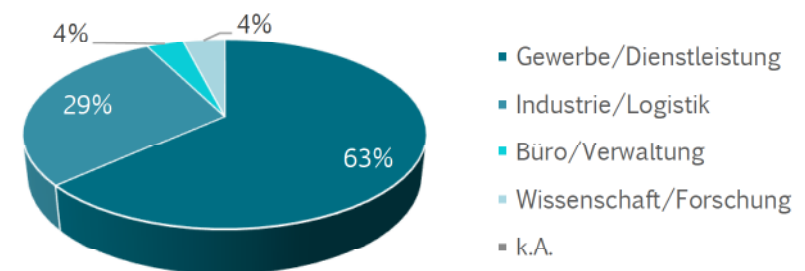
4.3 Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit

Weitergehende Aussagen zur nachgefragten Standortqualität, lassen sich durch eine Typisierung der Gewerbestandorte treffen.

Hierzu wird die in Kap. 3 näher dargestellte Standortkategorisierung zugrunde gelegt und nebenstehende Klassifizierung der Gewerbestandorte vorgenommen.

Gewerbestandort	Standorttyp (Haupttyp)	Standorttyp (untergeordnet)	Flächenanteile (in qm)
Am Patentbusch	Gewerbe/Dienstleistung		10,36%
Baumschulenweg	Gewerbe/Dienstleistung		1,96%
Bollmannsweg	Gewerbe/Dienstleistung		0,32%
Edewechter Landstraße (Stadtwesten)/ Eversten	Büro/Verwaltung	Gewerbe/Dienstleistung	1,95%
Entsorgungszentrum Neuenwege	Gewerbe/Dienstleistung		7,88%
Eylersweg	Industrie/Logistik	Gewerbe/Dienstleistung	2,85%
Felix-Wankel-Straße	Büro/Verwaltung	Gewerbe/Dienstleistung	1,58%
Frieslandstraße	Gewerbe/Dienstleistung		6,11%
Gerhard-Stalling Straße (Tweelbäke)	Gewerbe/Dienstleistung	Büro/Verwaltung	11,59%
Osthafen/ Holler Landstraße	Industrie/Logistik		24,87%
Rheinstraße	Gewerbe/Dienstleistung	Büro/Verwaltung	1,96%
TGO/ TPO Wechloy	Wissenschaft/Forschung		3,99%
Tweelbäke	Gewerbe/Dienstleistung	Industrie/Logistik	18,87%
August-Wilhelm-Kühnholz-Str. (Tweelbäke)	Gewerbe/Dienstleistung	Büro/Verwaltung	2,13%
Viktoriastr.	Industrie/Logistik		1,39%
Übrige	Gewerbe/Dienstleistung		2,00%
k.A.			0,20%
GESAMT			100%

In den letzten zwölf Jahren wurden von der Stadt Oldenburg vorrangig Gewerbegrundstücke in Standorten veräußert, die sich in erster Linie (nicht ausschließlich) den Typen Gewerbe/Dienstleistung (63%) und Industrie/Logistik (29%)¹ zuordnen lassen.



¹ Darunter fallen v.a. die einzelnen Großansiedlungen (Veräußerungen) durch Schenker Logistik, FAMO und auch CASAMODA
Quelle: Flächenverkaufsstatistik der Stadt Oldenburg, 2017; Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



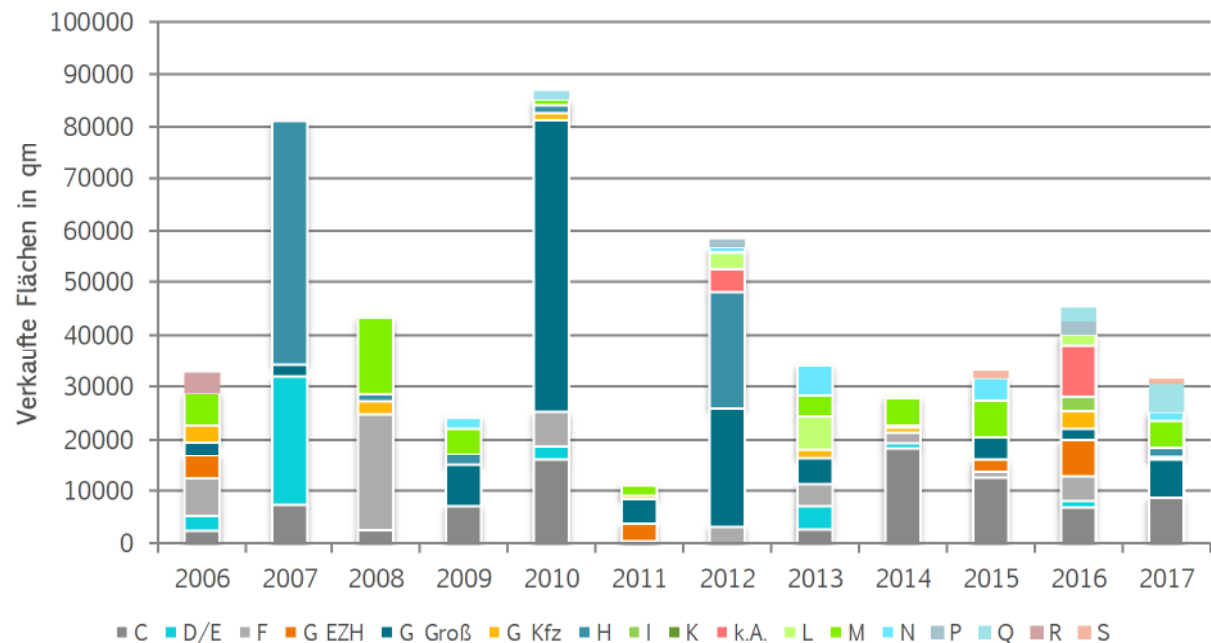
4.3 Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit

Werden die nachfragenden Unternehmen und Betriebe weiterhin anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) strukturiert, so zeigt sich folgende Nachfragerstruktur (dominanteste Flächennachfrager):

- Großhandel (G Groß)
- Verarbeitendes Gewerbe (C)
- Verkehr/ Lagerei (H)
- Baugewerbe (F)
- Erbringung v. freiberufl., wissenschaftlichen und u. techn. Dienstleistungen (M)

Es wird deutlich, dass ein direkter Rückschluss von Wirtschaftsstruktur auf den Flächenbedarf nur teilweise gelingt, sodass weitere Schätzansätze notwendig werden.

Gewerbeflächenveräußerungen nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (2006- 2017)



Erläuterungen (zur WZ-Klassifizierung): C: Verarbeitendes Gewerbe; D/E: Ver- und Entsorgungsgewerbe; F: Baugewerbe; G Groß: Großhandel; G EZH: Einzelhandel; G Kfz: Kfz-Handel (inkl. Kfz-Werkstätten); H: Verkehr u. Logistik; I: Gastgewerbe; J: Information und Kommunikation; M: Erbringung von freiberufl., wissenschaftl. u. techn. Dienstleistungen; N: Erbringung von sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen; P: Erziehung und Unterricht; Q: Gesundheits- und Sozialwesen; R: Unterhaltung/ Erholung; S: Sonstige Dienstleistungen
 Quelle: Flächenverkaufstatistik der Stadt Oldenburg, 2017;
 Eigene Recherchen und Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.3 Gewerbeflächenverkäufe in der Vergangenheit

4.3.1 Extrapolation der bisherigen realen Flächennachfrage

- Anhand der kommunalen Flächenveräußerungen lässt sich eine Extrapolation bis zum Prognose-Zieljahr 2030 vornehmen (14 Jahre), um einen ersten Anhaltswert zur Einschätzung des absoluten Flächenbedarfs zu erhalten.
- Als Grundlage wird der jährliche Flächendurchschnitt über rd. 4,24 ha (42.390 qm pro Jahr) angesetzt, was in der Extrapolation ein Bedarfswert über 59,35 ha ergibt.

Extrapolation der Flächenveräußerungen (ab 2016)	Industrie/ Logistik	Gewerbe/ Dienstleistung	Büro/ Verwaltung	Wissenschaft/ Forschung	k.A.	SUMME
Anteile der kommun. Veräußerungen	29%	63%	4%	4%	~	100%
Flächenbedarf in ha, extrapoliert (netto)	17,27	37,61	2,09	2,37		59,35

- Entsprechend der dargestellten Standorttypisierung, würde sich hieraus ein Bedarf insbesondere nach Standorten für Gewerbe/ Dienstleistung sowie Industrie/ Logistik ergeben. Letzteres wäre dabei v.a. bedingt durch die großen Einzelverkäufe. Die anderen beiden Kategorien wären – aufgrund der überwiegenden Tendenz dortiger Betriebe zum mehrgeschossigen Bauen, der Präferenzierung sonstiger Standorte (z.B. SO u. MK) sowie der Tatsache, dass insbesondere die Privatverkäufe in dieser Statistik nicht enthalten sind¹ – weniger flächenrelevant.

¹ Das Ausblenden des privaten Flächenmarktes führt tendenziell zu einer Unterschätzung des Gewerbeflächenbedarfs
 Quelle: Flächenverkaufsstatisik der Stadt Oldenburg, 2017;
 Eigene Berechnungen und Standorttypisierung CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose



Da sich der Gewerbeflächenmarkt allein auf Grundlage der kommunalen Verkaufsstatistik nur ansatzweise beschreiben lässt (v.a. bedingt durch das Fehlen des privaten Flächenmarktes), ist die Extrapolation der realen Flächennachfrage in die Zukunft, trotz hoher Detailgenauigkeit der vorhandenen Daten, nur bedingt aussagekräftig.

Aus diesem Grund sollten zur Einschätzung der zukünftigen Wirtschaftsflächenbedarfe weitere Methoden gewählt werden, wozu sich v.a. das trendbasierte Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose (cima-Modell in Zusammenarbeit mit Difu) anbietet.

Anders als bei der reinen Fortschreibung der bisherigen Nachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit (dies trifft im Falle der Stadt Oldenburg sicherlich zu), wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, stellt das Modell eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und anlassbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung)¹ mit einfließen.

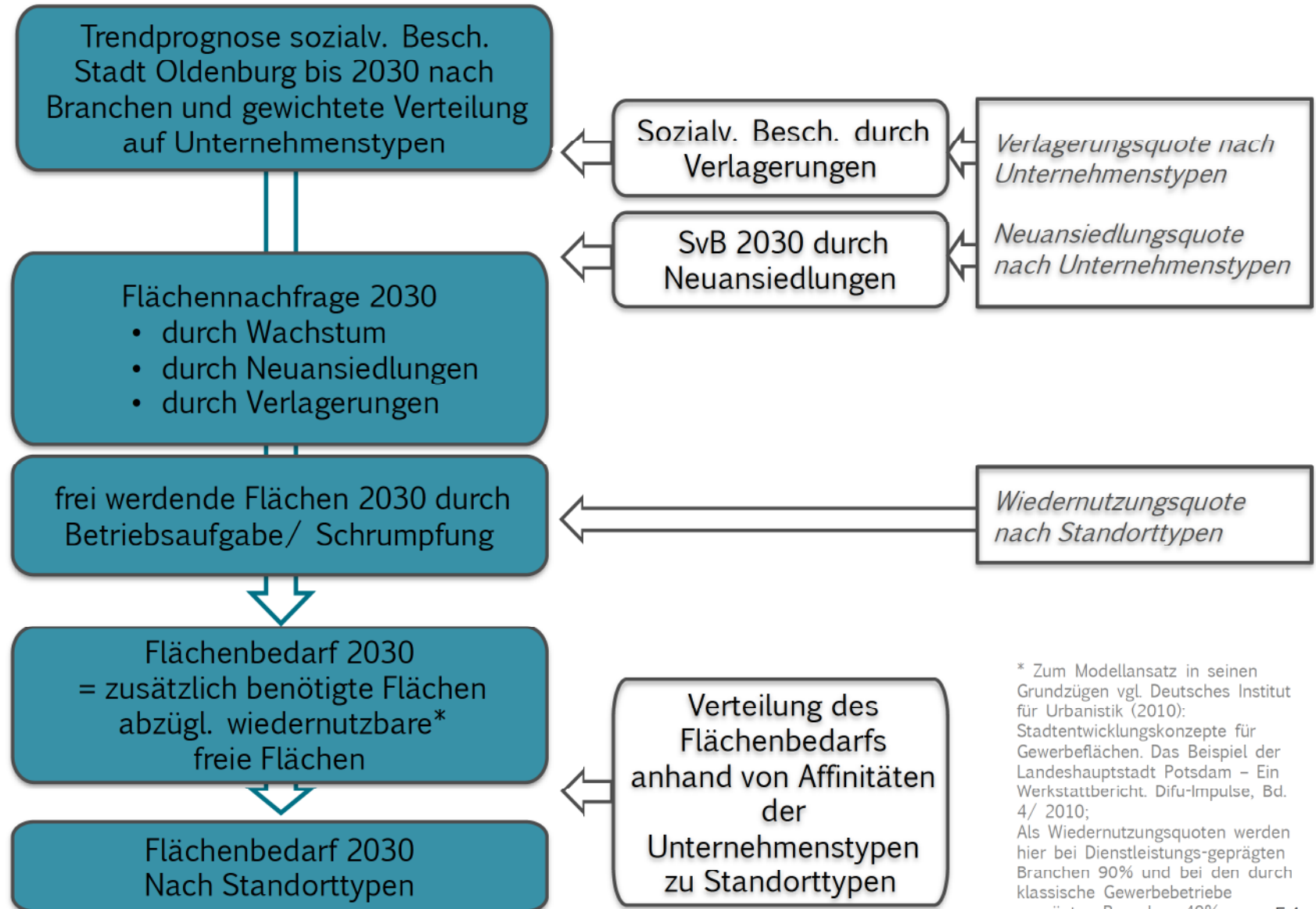
Dabei ist stets zu bedenken, dass es die Betriebe und Unternehmen sind, welche Gewerbeflächen nachfragen und nicht die Beschäftigten an sich. Die Beschäftigtenzahl ist also gewissermaßen eine „Hilfsgröße“, die jedoch in den meisten Wirtschaftsabschnitten hoch mit der realen Flächennachfrage korreliert (höher noch als bspw. die Bruttowertschöpfung).²

¹ Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ergibt sich also nicht allein durch Multiplikation der Beschäftigtenzahl mit einer Flächenkennziffer (zur Methodik s. nachstehende Abb.)

² Ein Versuch, Flächenbedarfe durch konkrete von Flächenanforderungen der Betrieben ermitteln zu wollen, würde an der fehlenden Kenntnis des Produktionsprogramms jedes einzelnen Betriebs scheitern.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose



* Zum Modellansatz in seinen Grundzügen vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010; Als Wiedernutzungsquoten werden hier bei Dienstleistungs-geprägten Branchen 90% und bei den durch klassische Gewerbebetriebe geprägten Branchen 40% angenommen.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose

Das Modell unterstellt also auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch.

Aus diesem Grund stellt das trendbasierte Prognosemodell eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Oldenburg dar. Zugleich ermöglicht das Modell, unter Kenntnis der realen Standortnachfrage (vgl. vorherige Kapitel) sowie der standortpolitischen Entwicklungsabsichten, eine nach Standorttypen differenzierte Prognose des Flächenbedarfs durchzuführen.

Hierzu wird eine Differenzierung der Beschäftigten(prognosen) in 18 Branchen vorgenommen, die anschließend 7 Unternehmenstypen zugeordnet werden (Gewichtung). Auf die Beschäftigtenzahl werden verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten) angerechnet, um daraus auf den zukünftigen Flächenbedarf der Stadt zu schließen.¹ Die auf diesem Wege nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigtenzahlen bzw. die sich daraus ergebenden Flächenbedarfe werden sodann wiederum den 4 relevanten Standorttypen (vgl. Kap. 3.5) zugeordnet. Der quantitative Bedarf wird somit qualifiziert.

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschafts-

¹ Hieraus ergibt sich, dass auch ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2030 läge, keine Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglicht. Denn allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln würde bereits eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose



zweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2016, wählt also einen sehr langen Zeitraum.

Um einerseits die Prognoserisiken möglichst weit einzugrenzen und andererseits auch die Möglichkeit (gänzlich) anderer Tendenzen in Betracht zu ziehen, soll nachfolgend zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs eine gemeinsame Betrachtung von extrapolierte realer Flächennachfrage (kommunale Verkäufe) und trendbasierter Flächenbedarfseinschätzung vorgenommen werden.

Das Gesamtergebnis, das sich aus dem gemittelten Wert beider Schätzansätze ergibt, wird im anschließenden Unterkapitel dargestellt und bewertet (s. Kap. 4.5).

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung, vor allem in einer langfristigen Betrachtung bis 2030, wie sie zum Zwecke einer Flächennutzungsplanung geboten erscheint, bleibt in jedem Fall mit einigen Unwägbarkeiten verbunden. Denn zu viele relevante Faktoren sind nicht oder nicht eindeutig vorhersehbar. Beispielsweise seien die Folgen von Unternehmensentscheidungen angesichts zunehmend globaler ökonomischer und wirtschaftlicher Verflechtungen, Wirtschafts-/ Finanzkrisen, Auswirkungen von Krisenregionen, demografische Veränderungen etc. genannt. Die Vergangenheit bestätigt stets aufs Neue, dass Prognosen regelmäßig der Überprüfung anhand der Realität unterzogen werden sollten. Ein fünfjähriger Turnus, idealerweise in Form eines Gewerbeflächenmonitorings, bietet sich an.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

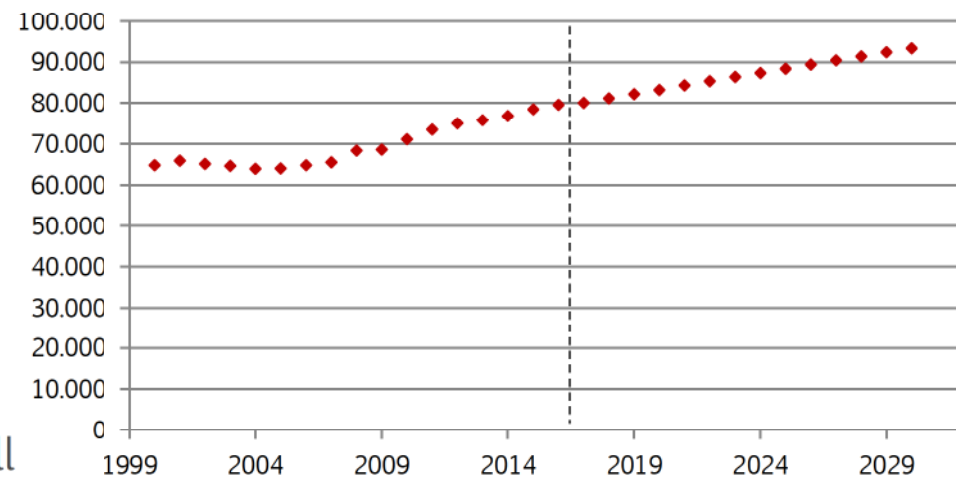


4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose

Trendprognose der Beschäftigten

- Die Trendprognose der Beschäftigten wird aus der Datenreihe 2000 bis 2016 gebildet. Hierzu wird, wie dargestellt, eine Unterteilung nach 18 Gruppen vorgenommen und für jede dieser Gruppen eine eigene Trendfortschreibung vorgenommen.
- Dabei wird angenommen, dass sich die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung bis zum Zieljahr 2030 tendenziell so verhält, wie in der Vergangenheit. Über- und Unterschätzungen werden durch die Verwendung eines Mixes aus linearer und logarithmischer Trendfunktion sowie der Ausblendung von Ausreißern weitgehend vermieden.
- Im Gesamtergebnis (Summe der 18 Einzel-Prognosen) zeigt sich dabei, dass bis zum Zieljahr von einem weiteren Wachstum Gewerbeflächen-relevanter Beschäftigter in der Größenordnung von über 13.300 Personen insgesamt auszugehen ist, welche in die GIFPRO-Berechnungen (teilweise) einfließen.

Reale Gesamtbeschäftigtenentwicklung (bis 2016) und Prognose SvB gesamt (bis 2030)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2017
Eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose



Zwecks Ausdifferenzierung des Flächenbedarfs, wird eine Zuordnung der Beschäftigten(Entwicklung) zu 8 Unternehmenstypen vorgenommen (zur Zuordnung s. Anhang)

Hiernach wird v.a. in der Gruppe der Wirtschaftsnahen Dienstleistungen, bei den Sonstigen Dienstleistungen sowie beim Einzelhandel¹ mit einer weiterhin positiven Beschäftigtenentwicklung zu rechnen sein. Da sich aus dem Entwicklungstrend der vergangenen Jahre (Langzeitvergleich) ableiten lässt, dass sich der feststellbare Abwärtstrend im verarbeitenden Gewerbe nicht in diesem Maße fortsetzen wird, muss auch mit einer geringfügigen Zunahme v.a. bei den emissionsarmen Industrien ausgegangen werden. Selbiges trifft auf den Sektor Verkehr/ Logistik zu.

Zuordnung der Beschäftigtenprognose zu Unternehmenstypen

Unternehmenstypen	Beschäftigte 2016	Beschäftigte 2030	Zu-/Abnahme der SvB 2016 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	2.535	2.427	-109
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	11.227	12.124	897
Baugewerbe	3.604	3.760	156
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	2.875	3.108	233
Forschung und Entwicklung	467	562	95
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	14.474	18.091	3.618
Sonstige Dienstleistungen	35.220	42.669	7.449
Einzelhandel	7.661	8.640	979
Beschäftigte Insgesamt (Gewerbeflächenrelevant)	78.064	91.382	13.318
nicht berücksichtigt	1.531		
Gesamtbeschäftigte	79.595		

¹ Auch die Beschäftigung im Einzelhandel verlief im Betrachtungszeitraum zwischen 2000 (rd. 6.800 SvB) und 2016 (rd. 7.700 SvB) sehr positiv. Dies ist u.a. auf einen hohen und zunehmenden Anteil der Teilzeitbeschäftigung zurückzuführen, dabei wird von weiteren Zunahmen (stationärer EZH und Onlinehandel) ausgegangen. In der hiesigen Berechnung spielt der Einzelhandel allerdings eine nur untergeordnete Rolle, sodass hier keine weitere Qualifizierung der Beschäftigtenstatistik erforderlich wird.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose



Getroffene Annahmen zu Flächenkennziffern

- Zur Ermittlung von Wirkungen der Beschäftigten(entwicklung) auf den Flächenbedarf, werden folgende Flächenkennziffern (qm Grundfläche je Besch.) angesetzt.
- Angesichts der fehlenden Möglichkeit, durch Echtzahlen der bisherigen Verkäufe eine Flächenkennziffer zu errechnen, wird mit nebenstehenden Flächenkennziffern gearbeitet, die sich durch einen Vergleich mit real ermittelten Werten jedoch bestätigen lassen.
- Die verwendeten Flächenkennziffern orientieren sich insofern an den typischen Werten für einen stark verdichteten Standort, als anzunehmen ist, dass eine intensive Flächennutzung (tendenziell hohe Beschäftigtenzahl je Grundfläche) in Oldenburg realisiert werden muss (dies ergibt sich allein aus den die Bodenrenten bestimmenden Prinzipien des Bodenmarktes).

Verwendete Flächenkennziffern (FKZ)	
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200 qm
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	200 qm
Baugewerbe	150 qm
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250 qm
Forschung und Entwicklung	75 qm
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	80 qm
Sonstige Dienstleistungen	75 qm
Einzelhandel*	150 qm

* Der Einzelhandelsbedarf (EZH) spielt in den Berechnungen nur eine sehr untergeordnete Rolle, indem lediglich geringe Anteile der ermittelten Gesamtbeschäftigung als Gewerbeflächennachfrager angenommen werden. Der größte Anteil der Beschäftigten im EZH bezieht sich auf Innenstadtlagen, Handelsbetriebe in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels, der hier ausdrücklich nicht betrachtet wird, und Streulagen (z.B. Stadtteilzentren. Dies entspricht auch den Ergebnissen regelmäßiger Realerhebungen in verschiedenen Gewerbegebieten deutschlandweit. In einer FKZ spiegelt sich stets auch der für Parkplätze und private Zuwegungen (gesamtes Betriebsgrundstück) notwendige Flächenbedarf wider.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose



Ergebnis der trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose ist ein zusätzlicher Flächenbedarf von rd. 68,6 ha (netto) bis zum Jahr 2030. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 4,9 ha (netto).

Ebenso wie auch in der Extrapolation der kommunalen Flächenverkäufe,

bezieht sich der hauptsächliche Flächenbedarf auf die Standorttypen „Gewerbe/Dienstleistung“ und „Industrie/Logistik“. Allerdings ist der zu erwartende Bedarf an Flächen des Standorttyps „Büro/ Verwaltung“ deutlich höher als im vorherigen Ergebnis.

Der vergleichsweise geringe Wert hins. der Standorte für „Wissenschaft/ Forschung“ lässt sich einerseits durch den geringen Anteil statistisch nachweisbarer FuE-Beschäftigter (im Jahr 2016 weniger als 500 SvB) erklären. So werden in der amtlichen Beschäftigtenstatistik die Betriebs-Beschäftigten nach dem Hauptbranchen-Prinzip verteilt. Beschäftigte in Forschungsbereichen, die in einen Betrieb des Verarbeitenden Gewerbes

Trendprognose des Gewerbeflächenbedarfs Stadt Oldenburg (2016- 2030)

Unternehmenstyp \ Standorttyp	Industrie/Logistik	Gewerbe/Dienstleistung	Büro/Verwaltung	Wissenschaft/Forschung	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,7	1,1	0,0	0,0	2,8
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	6,2	21,8	1,6	0,0	29,6
Baugewerbe	0,8	4,1	0,0	0,0	5,0
Logistik und Lagerhaltung	6,0	3,0	0,0	0,0	9,1
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,6	0,7
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1,5	4,5	7,5	1,5	15,0
Sonstige Dienstleistungen	1,8	1,8	2,3	0,0	5,8
Einzelhandel	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6
SUMME in ha	18,0	37,0	11,5	2,1	68,6
Anteile insgesamt in %	26%	54%	17%	3%	

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.4 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose



integriert sind,¹ werden also der Branchengruppe „Verarbeitendes Gewerbe“ zugeordnet und nicht als Beschäftigte des Sektors FuE geführt. Auch in der Realität spiegelt sich dieses Bild an der Flächennutzung wider: Große verarbeitende Betriebe mit hohem FuE-Anteil besetzen in der Regel keine typischen Forschungsstandorte, sondern sind nicht selten sogar in faktischen Industriegebieten zu finden.²

Andererseits muss berücksichtigt werden, dass Flächenbedarfe für Universitätserweiterungen i.e.S. (also klassische Erweiterungsvorhaben der Hochschulen) gesondert eingeschätzt werden müssten. Beschäftigte von Hochschulen werden in der amtlichen Statistik weit überwiegend dem Bereich „Bildungswesen“³ zugeordnet, d.h. sie entfallen in der Prognose auf die Unternehmensgruppe „Sonstige Dienstleistungen“ und nicht etwa auf den Wirtschaftszweig „Forschung und Entwicklung“. Im Rahmen der trendbasierten Prognose wird – auch in Anbetracht der kaum berechenbaren Flächenbedarfe der Hochschulen – nur ein geringer Anteil der Beschäftigten als faktisch gewerbeflächen-beanspruchend bewertet.⁴

Die Ergebnisse zum Flächenbedarf nach Gewerbestandorten für „Wissenschaft/Forschung“ bezieht sich demnach ausschließlich auf Unternehmen und Institute, wozu bspw. Firmen wie OFFIS, Energy & Meteo, das DLR-Institut für Vernetzte Energiesysteme u.a. zählen.

1 Relevant ist jeweils der Standort der Arbeitsstätte.

2 Z.B. wissens- und forschungsintensive Tätigkeiten des Automobilzulieferers SMP, oder am Betriebsstandort von CEWE.

3 Gemeint ist hier die WZ-Nr. 85.42: Tertiärer Unterricht

4 Folglich müsste, um auch die Flächenbedarfe aus aktuell bekannten Hochschul-Erweiterungsplänen zu berücksichtigen (ebenso wie im Falle des Einzelhandels) eine gesonderte Flächenbedarfsermittlung durchgeführt werden.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs



4.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Zusammenfassende Betrachtung der Prognoseergebnisse

- In der Gesamtbetrachtung ergibt sich eine Abweichung der beiden Prognoseergebnisse um mehr als 9 ha (netto), die sich in der trendbasierten Prognose besonders stark auf den Bedarf an Flächen des Typs „Büro/ Verwaltung“ und „Industrie/Logistik“ auswirken.
- Um v.a. der hohen Bedeutung von Büro-bezogenen Betrieben zu entsprechen, werden dabei jedoch die Verteilungsquoten genutzt, die sich im Rahmen der trendbasierten Bedarfsprognose ergeben.
- Im Gesamtergebnis resultiert damit ein Gewerbeflächenbedarf in der Größenordnung von rd. 64 ha bis 2030 (durchschnittlich rd. 4,6 ha p.a.), der sich wie folgt auf die vier Standorttypen verteilt:

Zusammenfassung der Einzelergebnisse	Industrie/ Logistik	Gewerbe/ Dienstleistung	Büro/ Verwaltung	Wissenschaft/ Forschung	SUMME
1. Flächenbedarf in ha, extrapoliert (netto)	23,11	31,77	2,09	2,37	59,35
2. Trendbasierte Flächenbedarfsprognose (netto)	18,00	36,99	11,45	2,14	68,58
Verteilung der Anteile (orientiert an 2.)	26%	54%	17%	3%	100%
Gesamtergebnis (orientiert an 2.)	16,8	34,5	10,7	1,9	64,0

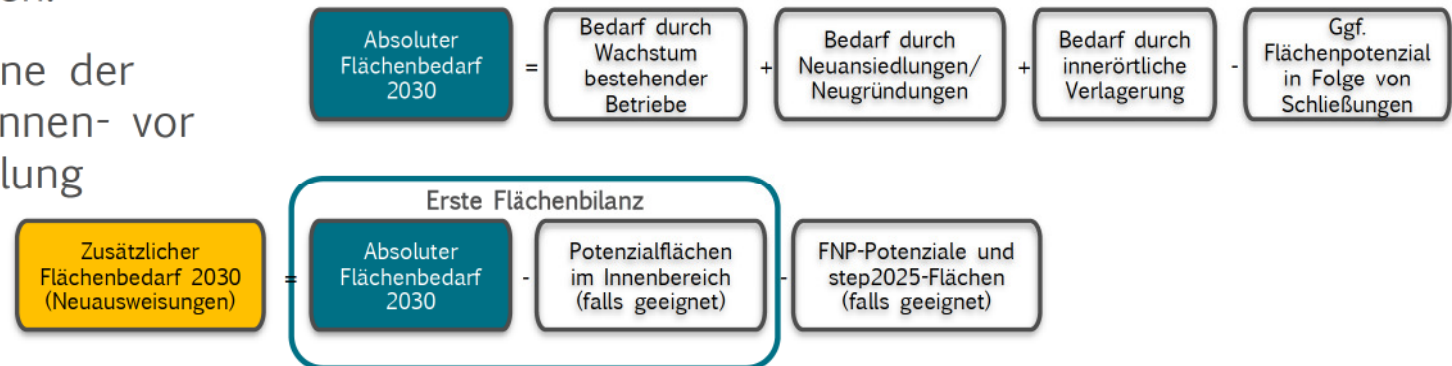
Quelle: Flächenverkaufsstatistik der Stadt Oldenburg, 2017;
Eigene Berechnungen und Standorttypisierung CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

5 Innenentwicklungspotenziale

5.1 Methodische Herangehensweise

- Nachdem im vorangegangenen Kapitel der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf bis 2030 eingeschätzt wurde, gilt es nun, diesem absoluten Flächenbedarf das bereits verfügbare Flächenangebot gegenüberzustellen, um eine erste Flächenbilanz (s. Kap. 6) erstellen zu können.

- Hierbei ist im Sinne der Forderung einer Innen- vor der Außenentwicklung in erster Linie das Potenzial relevant, das sich im Innen-



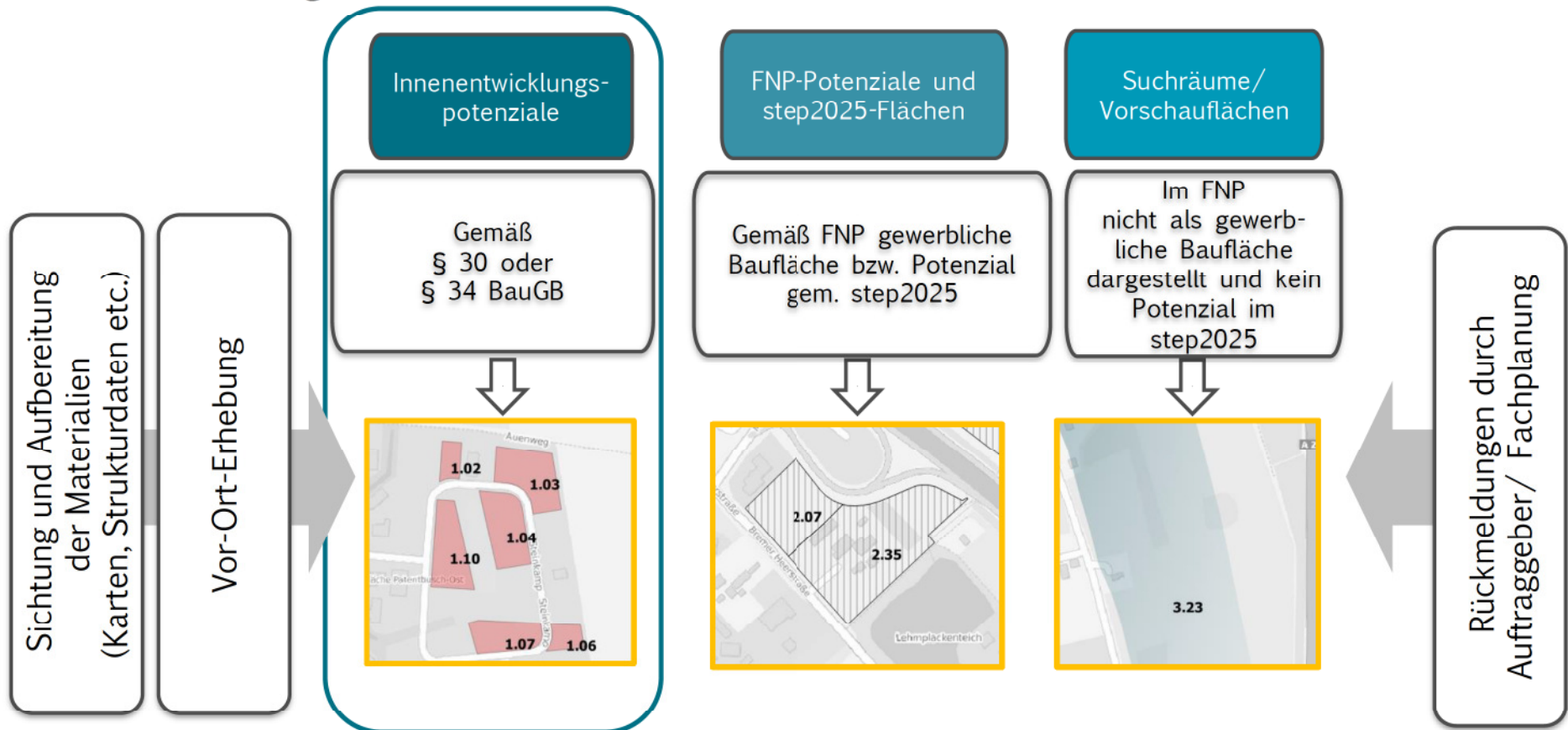
bereich bestehender Gewerbestandorte befindet, also entweder durch die Bestimmungen zu § 30 BauGB (B-Plan) oder zu § 34 BauGB (Zusammenhang bebauter Gebiete) abgedeckt ist.

- Die Flächen im Innenbereich sind dabei jedoch sehr heterogen, weshalb eine differenzierte Erfassung und Bewertung durch eine Vor-Ort-Erhebung, Auswertung des Gewerbeflächenkatasters und Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgte.

5 Innenentwicklungspotenziale

5.1 Methodische Herangehensweise

- Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung wurden die Innenentwicklungspotenziale, aber auch die FNP-Potenziale sowie die Vorschauflächen verortet, um diese abmessen und anhand weitergehender Merkmale und Kriterien bewerten zu können.



5 Innenentwicklungspotenziale

5.1 Methodische Herangehensweise



- Die Bewertung der Innenentwicklungspotenziale erfolgt anhand einer qualitativen Einschätzung der Verfügbarkeit und Eignung aus betrieblicher bzw. Branchen-Sicht (v.a. eigentumsrechtliche Situation, Baurecht, Lageparameter, Verwertungsabsicht des Eigentümers, Zuschnitt, bekannten Restriktionen). Diese Kriterien fließen als Quote (%) in die Einschätzung des „Marktpotenzials“ jeder Fläche ein, ergeben also das als realistisch verfügbare Flächenpotenzial.
- Eine Fläche, die sich bspw. im privaten Eigentum befindet und als Erweiterungsfläche vorgehalten wird, wird i.d.R. zu maximal 10% angesetzt. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Fläche bis zum Zieljahr 2030 genutzt wird, entspricht also dem statistischen Erwartungswert von 10% (10% der erfassten Flächengröße).

	Innenentwicklungspotenziale		
Darstellung im FNP als G	X	X	X
Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB	X	X	X
Erschließung gesichert	X	X	X
Verkaufsabsicht**/ (od. Verpachtung)	X	X	-
unbebaut/bebaut	u/	/b	u/b
Eigene Nutzung vorgesehen	-	-	X
öffentlich	100%	60%-100%	*
privat	60%-80%	10%-60%	≤ 10%
Einschätzung d. Marktgängigkeit	individuell innerhalb der Spannweite	individuell innerhalb der Spannweite	individuell innerhalb der Spannweite
Marktgängiges Potenzial	Nettofläche x Marktgängigk.	Nettofläche x Marktgängigk.	Nettofläche x Marktgängigk.

* Der Fall, dass eine eigene Nutzung durch die Kommune vorgesehen ist, ist im Zusammenhang mit einer Ermittlung des Flächenangebots i.d.R. nicht relevant

** Bzw. Entwicklungsabsicht

5 Innenentwicklungspotenziale

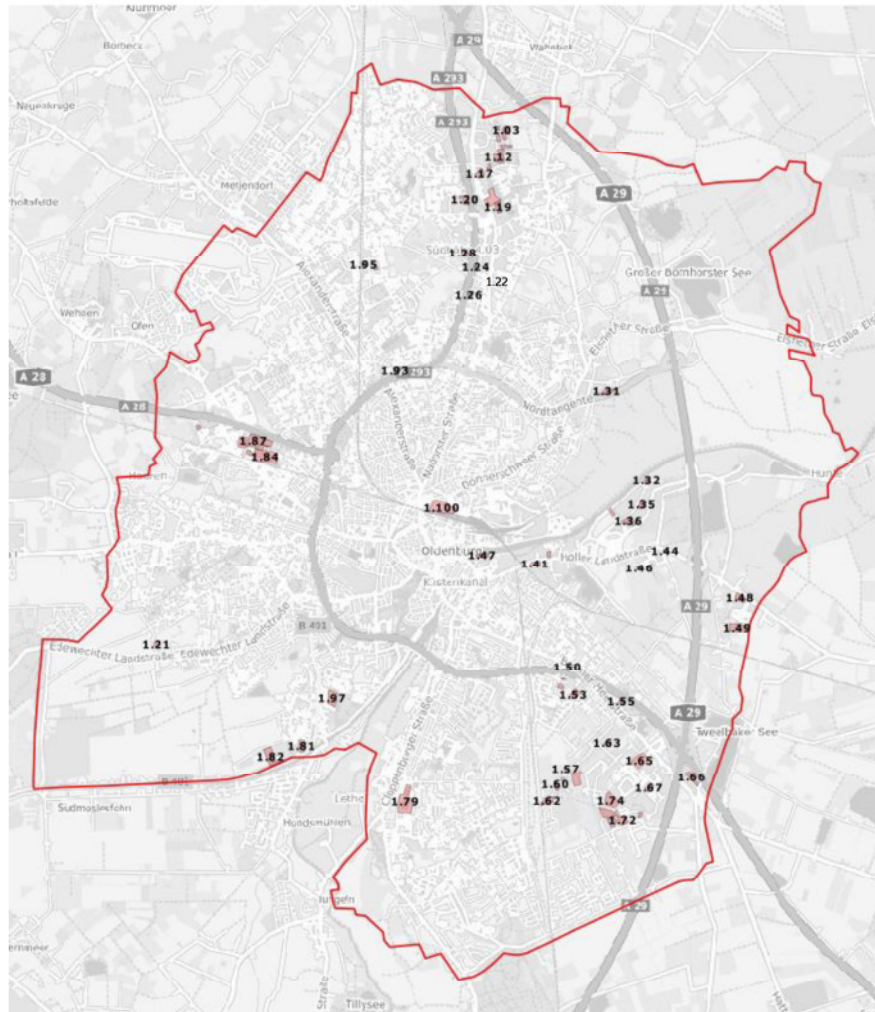
5.2 Erhebungskulisse Innenentwicklungspotenziale



- Die Erhebungskulisse der Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet Oldenburgs umfasst **100 Einzelflächen** (i.d.R. einzelne Grundstücke), die einerseits dem Gewerbeflächenkataster der Stadt Oldenburg entstammen sowie andererseits im Zuge der ergänzenden Vor-Ort-Erhebung durch die cima um weitere potenzielle Freiflächen erweitert wurden.
- Zu jeder dieser Flächen wurden von der Stadt Oldenburg die eigentumsrechtliche Situation, eine Einschätzung der Verwertungsabsichten und spezifische Nutzungsrestriktionen mitgeteilt. Zusätzlich wurde vom Gutachter eine Bewertung der Eignung aus betrieblicher bzw. Branchen-Sicht durchgeführt, um Erwartungswerte (in %) der realistisch bis 2030 verfügbaren Flächenpotenziale abzuleiten – das sog. marktgängige Flächenpotenzial (ausgewiesen in Quadratmeter).
- Als Ergebnis des Prozesses der Kartierung/ Erhebung, Klassifizierung, gutachterlicher Bewertung, Rückmeldung des Auftraggebers und erneuter Anpassung, verbleiben von den ursprünglich 100 vermuteten Freiflächen lediglich noch **68 Einzelflächen**, die grundsätzlich als verfügbar betrachtet werden können.
- Dabei sind auch diese Flächen wiederum mit unterschiedlichen Erwartungswerten (Marktgängigkeiten) belegt, sodass das als realistisch einzuschätzende Flächenpotenzial bisweilen deutlich vom Bruttowert (Flächenumgriff) abweicht.

5 Innenentwicklungspotenziale

5.2 Erhebungskulisse Innenentwicklungspotenziale



Nr.	Name	Nr.	Name
1.02	Am Patentbusch	1.52	Eylersweg
1.03	Am Patentbusch	1.53	Eylersweg
1.04	Am Patentbusch	1.55	Gerhard-Stalling Straße
1.06	Am Patentbusch	1.57	Gerhard-Stalling Straße
1.07	Am Patentbusch	1.58	Tweelbäke
1.08	Am Patentbusch	1.59	Gerhard-Stalling Straße
1.10	Am Patentbusch	1.60	Gerhard-Stalling Straße
1.12	Am Patentbusch	1.61	Gerhard-Stalling Straße
1.13	Am Patentbusch	1.62	Gerhard-Stalling Straße
1.14	Frieslandstraße	1.63	Gerhard-Stalling Straße
1.17	Wilhelmshavener Heerstraße	1.65	Rohdenweg
1.18	Wilhelmshavener Heerstraße	1.66	Tweelbäke
1.19	Wilhelmshavener Heerstraße	1.67	Tweelbäke
1.20	Bollmannsweg	1.71	Tweelbäke
1.21	Edewechter Landstraße (Stadtwesten)/ Eversten	1.72	Tweelbäke
1.22	Gebkenweg	1.73	Tweelbäke
1.24	Stubbenweg	1.74	Tweelbäke
1.26	Heinrich-Renzen-Str.	1.75	Tweelbäke
1.28	Mellumstraße	1.77	Tweelbäker Tredde
1.29	Mellumstraße	1.79	Alter Postweg
1.31	August-Hanken-Straße	1.81	Schlagbaumweg
1.32	Osthafen/ Holler Landstraße	1.82	Nordmoslesfehner Str.
1.35	Osthafen/ Holler Landstraße	1.84	Technologiepark Wechloy
1.36	Osthafen/ Holler Landstraße	1.85	Technologiepark Wechloy
1.37	Osthafen/ Holler Landstraße	1.86	Technologiepark Wechloy
1.41	Osthafen/ Holler Landstraße	1.87	Technologiepark Wechloy
1.42	Osthafen/ Holler Landstraße	1.88	Technologiepark Wechloy
1.44	Osthafen/ Holler Landstraße	1.89	Technologiepark Wechloy
1.46	Osthafen/ Holler Landstraße	1.93	Hackenweg
1.47	Rheinstraße	1.94	Baumschulenweg
1.48	Entsorgungszentrum Neuenwege	1.95	Baumschulenweg
1.49	Entsorgungszentrum Neuenwege	1.97	Hundsmühler Str.
1.50	Eylersweg	1.99	Eylersweg
1.51	Eylersweg	1.100	ZOB

5 Innenentwicklungspotenziale

5.2 Erhebungskulisse Innenentwicklungspotenziale

- Die erfassten Flächen im Innenbereich, denen ein grundsätzliches Potenzial¹ zugesprochen werden kann (< 0% bis 100% Marktgängigkeit), konzentrieren sich v.a. im Umfeld der BAB 28/29 im südlichen Stadtgebiet und im Umfeld der BAB 293 im nördlichen Stadtgebiet.
- Weitere Potenziale liegen entlang der Edewechter Landstraße im Südwesten der Stadt sowie südlich der in westlicher Richtung (Westerstede; Leer) verlaufenden BAB 28.
- Im Vergleich mit der kommunalen Statistik der bisherigen Flächenveräußerungen zeigt sich dabei, dass grundsätzlich rd. 51 Prozent dieser erfassten Flächen¹ an Standorten liegen, die auch in der Vergangenheit mehr oder weniger stark nachgefragt wurden.
- Grundsätzlich umfasst das Potenzial der 68 Flächen insgesamt 84 ha Bruttofläche. Bewertet man diese Flächen entsprechend der Marktgängigkeits-Kriterien (Eigentum, Verwertungsabsicht, Baurecht, Lage, Zuschnitt etc.), so verbleibt ein als realistisch eingeschätztes Flächenpotenzial über ca. 31,2 ha Nettofläche. Die Differenz dieser Werte lässt sich in erster Linie auf einen sehr hohen Anteil privater Flächen zurückfolgen, die auf nicht absehbare Zeit dem freien Flächenmarkt nur eingeschränkt zur Verfügung stehen dürften, also nicht mit einer Wahrscheinlichkeit von 100% verfügbar sein werden.

¹ Hierbei handelt es sich ausdrücklich um die grundsätzlich freien Flächen. Diese umfassen eine Größe von 83,99 ha. Dieser Flächenumfang entspricht nicht dem realistisch verfügbaren Potenzial (marktgängiges Flächenpotenzial), da es sich um Brutto-Flächen handelt, die bis zu diesem Schritt noch nicht hinsichtlich Ihrer Marktgängigkeit bewertet wurden.

5 Innenentwicklungspotenziale



5.3 Einschätzung der marktgängigen Potenziale

- Die als realistisch erachteten Flächenpotenziale im Innenbereich ergeben sich vorwiegend aus den aktuellen Standortqualitäten, werden aber auch im Hinblick auf die angestrebte Entwicklungsabsicht bewertet. Dies begründet das relativ hohe Potenzial des Standorttyps „Wissenschaft/ Forschung“, das ist auf die Lagen Technologiepark Wechloy sowie den Alten Postweg (ACC-Gelände) konzentriert ist.

Innenentwicklungspotenziale	Industrie/ Logistik	Gewerbe/ Dienstleistung	Büro/ Verwaltung	Wissenschaft/ Forschung	SUMME
Flächenpotenziale, brutto (unbewertet)	27,9	26,6	9,4	20,2	84,0
Flächenpotenziale, netto (bewertet)	10,8	9,3	3,9	7,2	31,2

Rundungsfehler sind möglich.

- Sollte die derzeit geplante Flächenentwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraums¹ nicht eintreffen, so müssten demnach weitere Abschlüsse bei der Marktgängigkeit vorgenommen werden (Schließlich sind dies hochspezialisierte Entwicklungsvorhaben).
- Im nachfolgenden Kapitel wird das realistisch verfügbare Flächenpotenzial über rd. 31,2 ha (netto) dem in Kap. 4 eingeschätzten Flächenbedarf gegenübergestellt, um eine erste Flächenbilanz der Innenentwicklung zu bilden. Diese stellt die Ausgangslage weiterer Handlungsempfehlungen zur Flächenentwicklung dar.

¹ Dem ist anzumerken, dass sich der kurzfristige Bedarf durch Bezug des Gesamtwertes auf ein einzelnes Jahr annähernd quantifizieren ließe.

6 Flächenbilanz der Innenentwicklung



6.1 Zusammenführung von Flächenbedarf und -angebot

In der Gegenüberstellung der realistischen Flächenpotenziale der Innenentwicklung mit dem Flächenbedarf bis zum Zieljahr 2030, ergibt sich eine **negative Bilanz in Höhe von rd. -32,8 ha Nettobauland**.

Dieses zu erwartende Defizit bezieht sich in erster Linie auf den Standorttyp „Gewerbe/Dienstleistung“, weil gerade dort ein sehr hoher Flächenbedarf auf ein vergleichsweise geringes aktuell verfügbares und geeignetes Flächenpotenzial trifft.

Anzumerken ist dabei, dass sich in der Vergangenheit und auch in Zukunft ein sehr hoher Dienstleistungsanteil in diesen Standorten wiederfinden wird. Diese Standorte sollten ausgesprochen hochwertig entwickelt werden, wobei v.a. auch eine verstärkte Zusammenarbeit mit Bauträgern und Projektentwicklern sinnvoll wird, über die zugleich entsprechende Mietobjekte realisiert werden können.

	Industrie/ Logistik	Gewerbe/ Dienstleistung	Büro/ Verwaltung	Wissenschaft/ Forschung	SUMME
Gewerbeflächenpotenzial					
Flächenpotenziale, ha, netto (bewertet)	10,8	9,3	3,9	7,2	31,2
Gewerbeflächenbedarf					
Gewerbeflächenbedarf, ha (netto)	16,8	34,5	10,7	1,9	64,0
Erste Flächenbilanz (Zwischenergebnis)					
Erste Flächenbilanz bis 2030, ha (netto)	- 6,0	- 25,2	- 6,8	5,2	- 32,8

Rundungsfehler sind möglich.

6 Flächenbilanz der Innenentwicklung

6.2 Weitere Schritte



Stadträumliche, freiraumplanerische und architektonische Qualitäten sind von allgemein wachsender Bedeutung. Einerseits legen Gewerbebetriebe von sich aus zunehmend Wert auf die Qualität der Gebäude (Visitenkarte); andererseits werden weiterhin differenzierte Anforderungen an die Bauleitplanung gestellt, um eine zeitgemäße Gestaltung von Gewerbegebieten sicherzustellen.¹

Ein weiterhin hoher Bedarf bezieht sich auf den Typus „Büro/Verwaltung“, worunter in Oldenburg v.a. solche Gewerbegebiete zu verstehen sind, die ausschließlich als Verwaltungsstandorte nachgefragt werden und ausgeprägte weiche Standortqualitäten aufweisen müssen (vgl. Kap. 3). Diese Standortqualitäten sind bspw. im Bereich der Entwicklungsflächen an der Karlstraße (ZOB; Fläche Nr. 1.100) vorzufinden.

Der Logistiksektor (inkl. Großhandel) wird weiterhin geeignete Standorte für verkehrsintensive Prozesse nachfragen. Neben den im Anhang näher dargestellten Immobilienformen, ist dabei auch an die logistischen Herausforderungen des Onlinehandels (zusätzlich zu B2B- mehr B2C-Belieferungen), zu denken. Die Anforderungen an die Abwicklung der „letzten Meile“² wachsen. Damit einher gehen auch Fragen der räumlichen Organisation der optimalen Standortverteilung (z.B. Mikro-Depots in Lagerräumen am Stadtrand oder Container zur Zwischenlagerung).

¹ Zu beachten sind dabei insbesondere verschiedene Produktionsprozesse (Das Thema „Immission“ bspw. ist auf beiden Seiten relevant. Ein Neuwagen-Autohändler bspw. wird Fahrzeuge im Freien nur an Flächen mit geringen Staub- und Schmutzemissionen präsentieren), unterschiedliche Betriebsgrößen und auch Nutzungszyklen.

² Beispielsweise verfügt jeder Paketdienst über sein eigenes Liefernetz, wodurch zahlreiche Redundanzen in den Lieferverkehren entstehen. In Folge resultieren mehr Tourenzahlen, suboptimale Kapazitätsauslastungen und eine steigende Belastung der Verkehrsinfrastruktur. Für den Nahverkehr und die „letzte Meile“ wird in Zukunft mit dem verstärkten Einsatz von ressourceneffizienteren Transportmittel zu rechnen sein. „Dies können Transporter mit alternativen Antriebsformen, Lieferroboter oder Drohnen sein. Für die Belieferung der Städte verschiebt sich darüber hinaus der Transport in die Nacht.“ (Fraunhofer IIS (2017): Transportlogistik 4.0, S. 49)

6 Flächenbilanz der Innenentwicklung

6.2 Weitere Schritte



Des Weiteren wird ein geringer Bedarf auch im stark emittierenden Gewerbe gesehen. Dies betrifft v.a. die Möglichkeit von Expansionen bestehender Betriebe (Standortsicherung), wenngleich auch an Neuansiedlungen zu denken sein wird. Eine weitere Ausdifferenzierung des Standorttyps „Industrie/ Logistik“ im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und Projektentwicklung ist demnach anzuraten.

Der Flächenbedarf nach Gewerbestandorten, die explizit für Wissenschaft und Forschung vorgehalten werden sollten, ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass durch mindestens zwei bedeutende aktuelle Projektvorhaben ein relativ großes Flächenangebot entwickelt wird.¹ Konkrete Flächenbedarfe von Seiten des Hochschulbetriebs i.e.S. können in dieser Gewerbeflächenkonzeption hingegen nicht erfasst werden und sollten gesondert bewertet werden (v.a. abhängig von der Entwicklung der Studierendenzahlen²)

Das Defizit von **-32,8 ha** (netto) muss zeitnah über die Entwicklung geeigneter FNP-Potenziale bzw. step2025-Flächen sowie die Ausweisung und Entwicklung weiterer Suchräume/ Vorschauflächen gedeckt werden. Hier besteht ein erheblicher Handlungsbedarf um der sich abzeichnenden Flächenknappheit zu entgegnen.

¹ Dies betrifft den Technologiepark Wechloy sowie eine Lage am Alten Postweg (ACC-Gelände)

² Der Flächenbedarf des Hochschulbetriebs (Hochschulliegenschaften) kann nicht Gegenstand eines Gewerbeflächenkonzeptes sein, zumal es sich hierbei um hochgradig spezialisierte Immobilienformen (Spezialimmobilien) handelt, deren flächenhafte Expansion nicht von wirtschaftlichen Kennziffern abhängig zu machen ist, sondern von der Zahl und Entwicklung der Studierenden, fachlicher Orientierung (v.a. Technisierungsgrad) etc..

6 Flächenbilanz der Innenentwicklung

6.2 Weitere Schritte



Die Entwicklung geeigneter Gewerbeflächen sollte vor dem Hintergrund langjähriger Erfahrungen immer als dynamischer Prozess angelegt sein. Eine gewisse Bevorratung verschiedener Gewerbeflächen- Typen bietet sich insbesondere an, weil die praktische Erfahrung zeigt, dass bestimmte zunächst aussichtsreiche Flächen aus dem Innenentwicklungspotenzial und/oder den FNP- Potenzialflächen inkl. step2025 sich als nicht entwickelbar oder verfügbar herausstellen, während demgegenüber andere Flächen in den Fokus rücken, die bisher noch keine planerische Berücksichtigung gefunden haben.

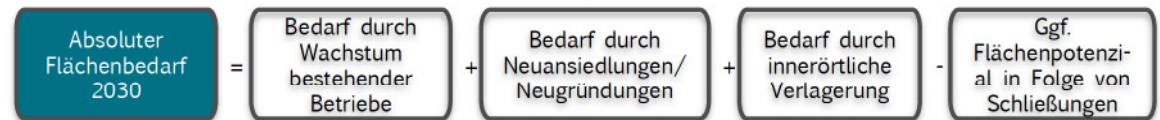
Soweit Betriebe vorhandene Gewerbeflächen nicht mehr nutzen, sollten diese Flächen in jedem Fall weiter für gewerbliche Zwecke verwendet werden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Flächenpotenziale dieser beiden Kategorien erfasst, hinsichtlich ihrer Eignung bewertet und entsprechend der relevanten Standorttypen klassifiziert.

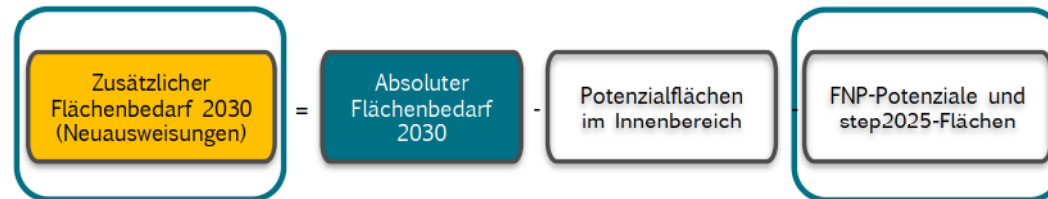
7 Potenzialflächen und Suchräume

7.1 Methodische Herangehensweise

- Die erste Flächenbilanz der Innenentwicklung (vgl. Kap. 5 und 6) lässt bis zum Prognosejahr 2030 ein Flächendefizit in Höhe von rd. -32,8 ha (netto) erwarten, das nur über die Aktivierung zusätzlicher Flächen (v.a. im Außenbereich) zu decken ist.
- Allein aus ökonomischen Betrachtungen sollte hierzu in erster Linie eine Bewertung der im aktuellen FNP bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellten Potenziale im Vordergrund g stehen.



- Anders als die Bewertung der Innenentwicklungspotenziale, muss sich die

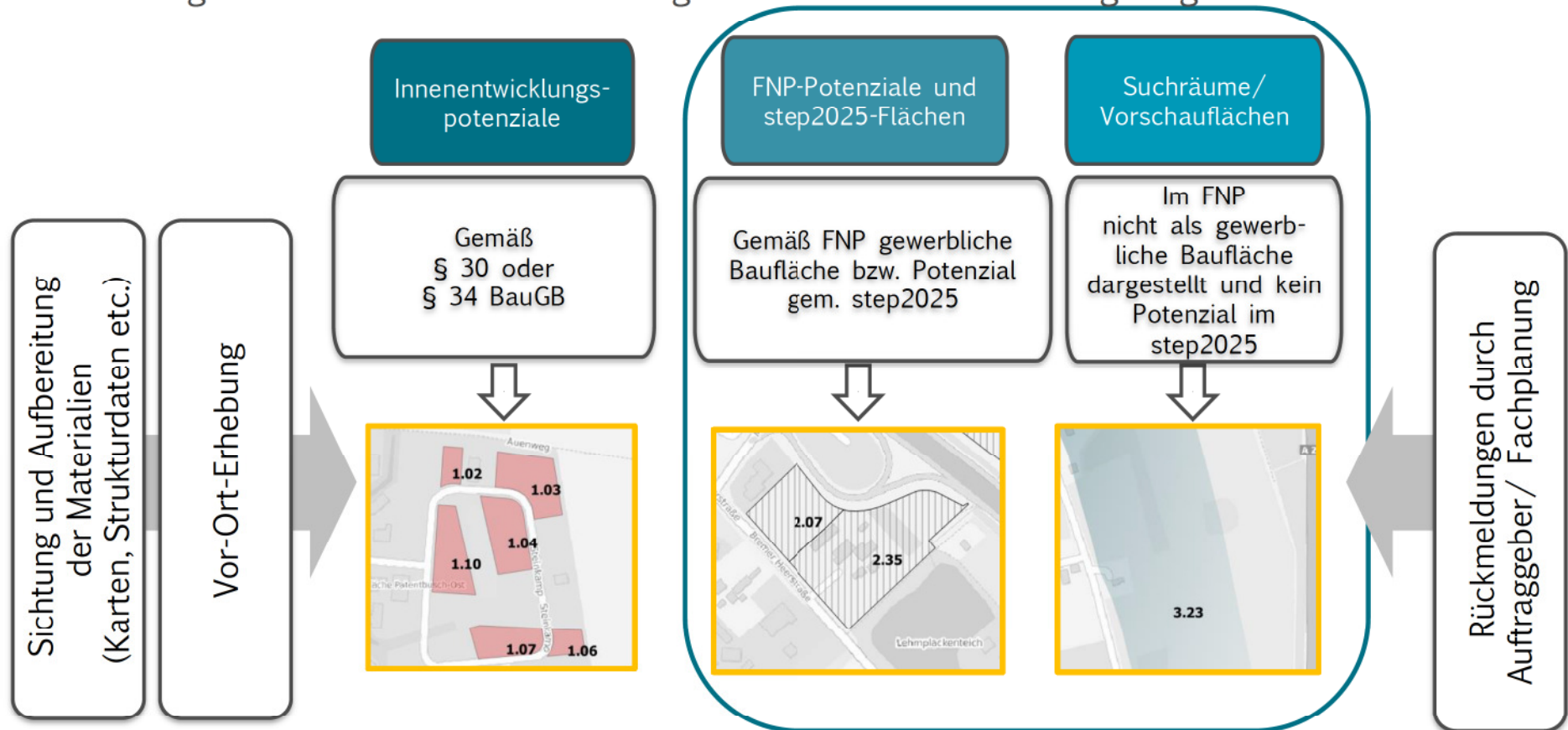


qualitative Einschätzung der FNP-Potenziale und step2025-Flächen, ebenso wie der Suchräume, allerdings an anderen Kriterien orientieren. Schließlich existiert i.d.R. noch kein städtebauliches Konzept, aus dem sich einzelne Teillagen, Parzellierungen, Lagebeziehungen, Erschließungssysteme (innere Erschließung) etc. ableiten ließen. Ebenso befinden sich diese Flächen in aller Regel in privatem Eigentum oder sind längerfristig gebunden (z.B. über Pachtverträge). Eine Bewertung dieser Flächen kann sich demnach nur auf die denkbaren oder bereits bekannten Entwicklungsabsichten beziehen.

7 Potenzialflächen und Suchräume

7.1 Methodische Herangehensweise

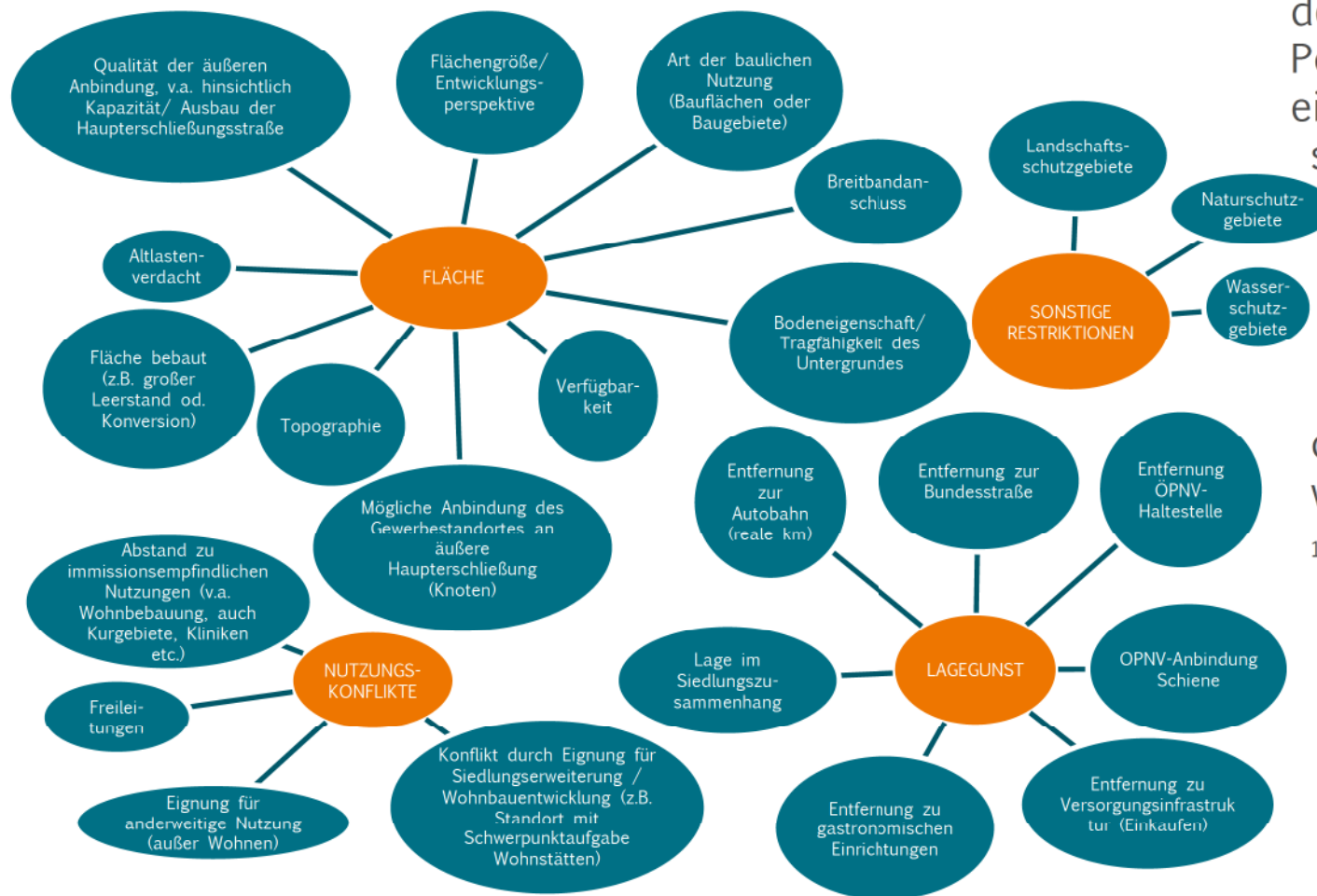
- Zur Bewertung der Potenzialflächen und Suchräume wird eine Kombination aus Nutzwertanalyse (NWA) und qualitativer Einschätzung gewählt, wozu die in der nachfolgenden Merkmals-Wolke dargestellten Kriterien herangezogen werden.



7 Potenzialflächen und Suchräume

7.1 Methodische Herangehensweise

- In die Bewertung der FNP-Potenziale und step2025-Flächen sowie der Suchräume fließen die nachfolgend dargestellten Kriterien ein. Daneben beruht die Einschätzung der Eignung einzelner Potenzialflächen auf einem intensiven Abstimmungsprozess mit dem Auftraggeber, wodurch zugleich auch die konkreten Entwicklungsziele entsprechend berücksichtigt werden konnten.¹



¹ Die Nutzwertanalyse (NWA bzw. Punktwertverfahren) ist eine Methodik, die die Entscheidungsfindung bei komplexen Problemen rational unterstützen soll. Hierüber wird eine direkte Vergleichbarkeit einzelner Alternativen ermöglicht. Allerdings muss dabei auch berücksichtigt werden, dass z.B. mehrere Entscheidungsträger unterschiedliche Präferenzen haben können, sodass die Entscheidung für oder gegen einen Standort nicht allein von diesen objektivierte Ergebnissen abhängig gemacht werden kann und sollte.

8 Potenzialflächen



8.1 Erhebungskulisse FNP-Potenziale und step2025-Flächen

- Das geschätzte Flächendefizit in der Größenordnung von -32,8 ha (netto) gilt es, durch die Inanspruchnahme geeigneter Potenzialflächen (FNP-Potenziale und Flächen die im step2025 dargestellt sind) zu decken, um bis zum Ende des Prognosezeitraums handlungsfähig zu bleiben.
- Die Erfassung eben solcher Flächen erfolgt analog zu den Innenentwicklungspotenzialen, jedoch wird zur Bewertung der Vorschauflächen, anders als bei den FNP-Potenzialen, auf eine Nutzwertanalyse i.e.S. verzichtet, da die qualitative Betrachtung hierbei im Vordergrund stehen sollte.
- Diese orientiert sich zwar an selbigen Merkmalen (vgl. voranstehende Abb.), ergänzt diese Einschätzung jedoch v.a. um städtebauliche Parameter, die kaum oder nur schwer quantifizierbar gemacht werden können.¹
- Die Merkmale **Nutzungskonflikte** und **sonstige Restriktionen** sind für jede Fläche einzeln bewertet worden. Dabei werden u.a. Belange des Naturschutzes, Lärmemissionen (Nähe zur Wohnbebauung), Verlauf von Hochspannungsleitungen u.v.m. berücksichtigt.

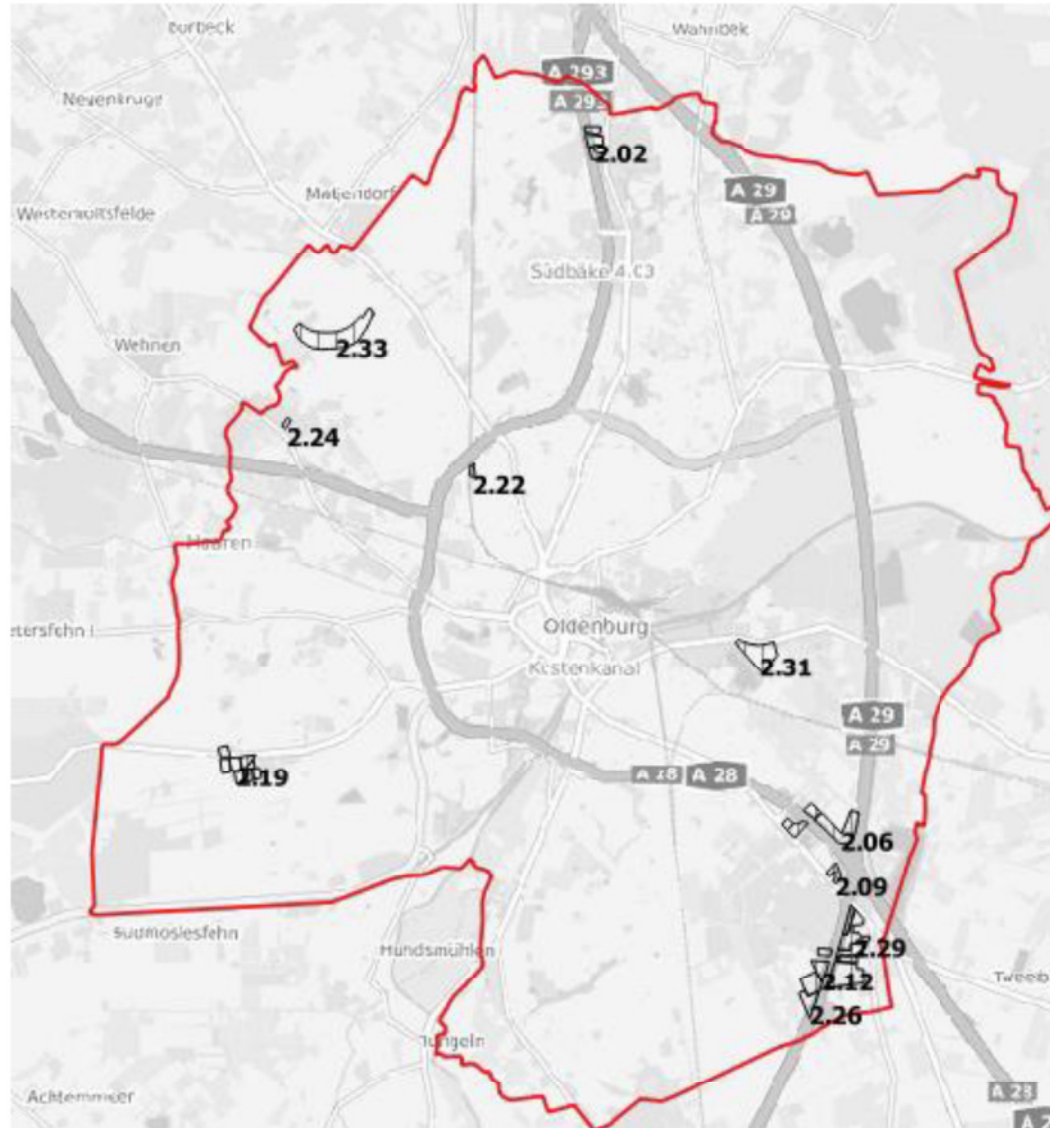
¹ Die Nutzwertanalyse (NWA bzw. Punktwertverfahren) ist eine Methodik, die die Entscheidungsfindung bei komplexen Problemen rational unterstützen soll. Hierüber wird eine direkte Vergleichbarkeit einzelner Alternativen ermöglicht. Allerdings muss dabei auch berücksichtigt werden, dass z.B. mehrere Entscheidungsträger unterschiedliche Präferenzen haben können, sodass die Entscheidung für oder gegen einen Standort nicht allein von diesen objektivierten Ergebnissen abhängig gemacht werden kann und sollte.

8 Potenzialflächen

8.1 Erhebungskulisse FNP-Potenziale und step2025-Flächen



Flächenübersicht



Nr.	Name
2.01	Krugweg
2.02	Krugweg
2.03	Krugweg
2.06	Sandweg
2.07	Bremer Heerstraße
2.09	Bremer Heerstraße
2.10	Tweelbäke/ Borchersweg
2.11	Südl. am Schulgraben
2.12	Südl. Tweelbäker Tredde
2.14	Edewechter Landstraße
2.15	Edewechter Landstraße
2.16	Edewechter Landstraße
2.17	Edewechter Landstraße
2.18	Edewechter Landstraße
2.19	Edewechter Landstraße
2.20	Edewechter Landstraße
2.21	Edewechter Landstraße
2.22	Nedderend
2.24	Ammerländer Heerstraße Nord
2.25	südl. Tweelbäker Tredde
2.26	südl. Tweelbäker Tredde
2.27	Tweelbäke/ Borchersweg
2.28	Tweelbäke/ Borchersweg
2.29	Tweelbäke/ Borchersweg
2.30	Tweelbäke/ Borchersweg
2.31	Osthafen/Holler Landstraße
2.32	Sandweg
2.33	Fliegerhorst
2.35	Bremer Heerstraße

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.01/2.02/2.03)



Krugweg	
Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
4,9 ha (2,1 ha)	27 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch	Sehr hoch	mittel	mittel

Standortempfehlung

- Industrie/Logistik (nur 2.01)
- Gewerbe/Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Kurz- bis Mittelfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Nutzungskonflikte durch Nähe zu immissionsempfindlichen Nutzungen (Wohnen)
- Restriktionen durch schützenswerten Baumbestand
- Nähe zur AS Kreuz Oldenburg Nord
- Flächen teilw. in Privatbesitz

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.06/2.32)

Sandweg

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
16,0 ha (2,3 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
sehr hoch	hoch	hoch	sehr hoch

Standortempfehlung

- Industrie / Logistik
- Gewerbe/ Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
langfristig	C (Speicher, falls keine Alternative)

Kurzbewertung

- Nähe zur AS Kreuz Oldenburg Ost
- Starke Restriktionen durch schützenswerten Baumbestand
- Verfügbarkeit unklar, da zu 100 % in Privatbesitz, teilw. Bebaut
- Erschwerte äußere Erschließung

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.07/2.09/2.35)



Bremer Heerstraße

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
5,9 ha (2,7 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch bis hoch	Sehr hoch	Gering bis mittel	gering

Standortempfehlung

Gewerbe
/Dienst-
leistung

Handlungsempfehlungen

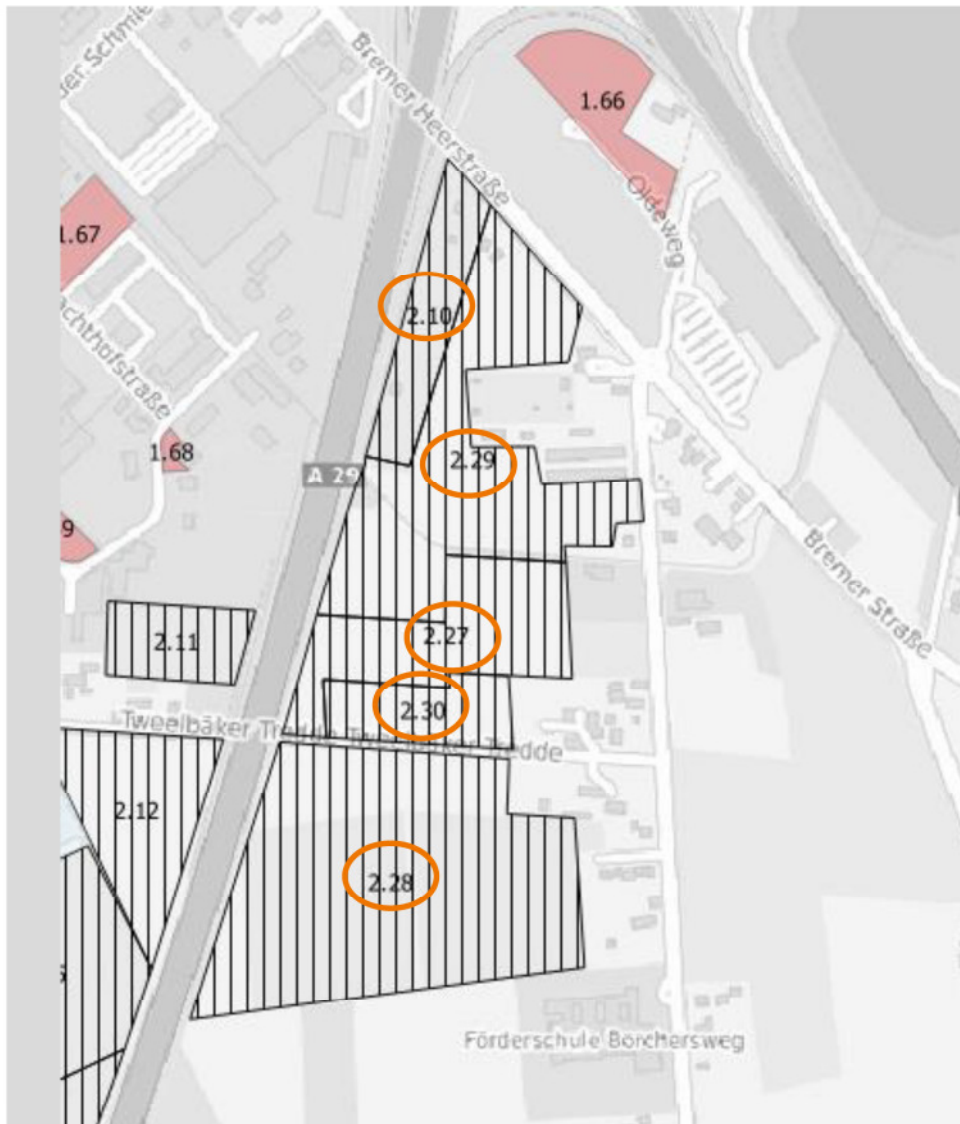
Aktivierung	Priorität
Kurz- bis Mittelfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Es besteht aktuell eine Vermarktungsabsicht für die Flächen 2.07 und 2.35
- Verfügbarkeit für 2.09 unklar, da zu 100% im Privatbesitz
- Unmittelbare Nähe zur AS Kreuz Oldenburg Ost
- Anschluss an vorhandenem Standort möglich

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.10/2.27/2.28/2.29/2.30)



Tweelbäke/ Borchersweg

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
20,1 ha (2,1 ha)	35 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch bis hoch	Sehr hoch (2.10) bis mittel	mittel bis hoch	mittel

Standortempfehlung



Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Mittelfristig	A (Höchste) bis B (Mittlere)

Kurzbewertung

- Nähe zur AS Kreuz Oldenburg Ost
- Teilw. Ankauf privater Flächen zur Erschließung notwendig
- Teilw. Nutzungskonflikte durch die Nähe zu immissionsempfindlichen Nutzungen (Wohnen)

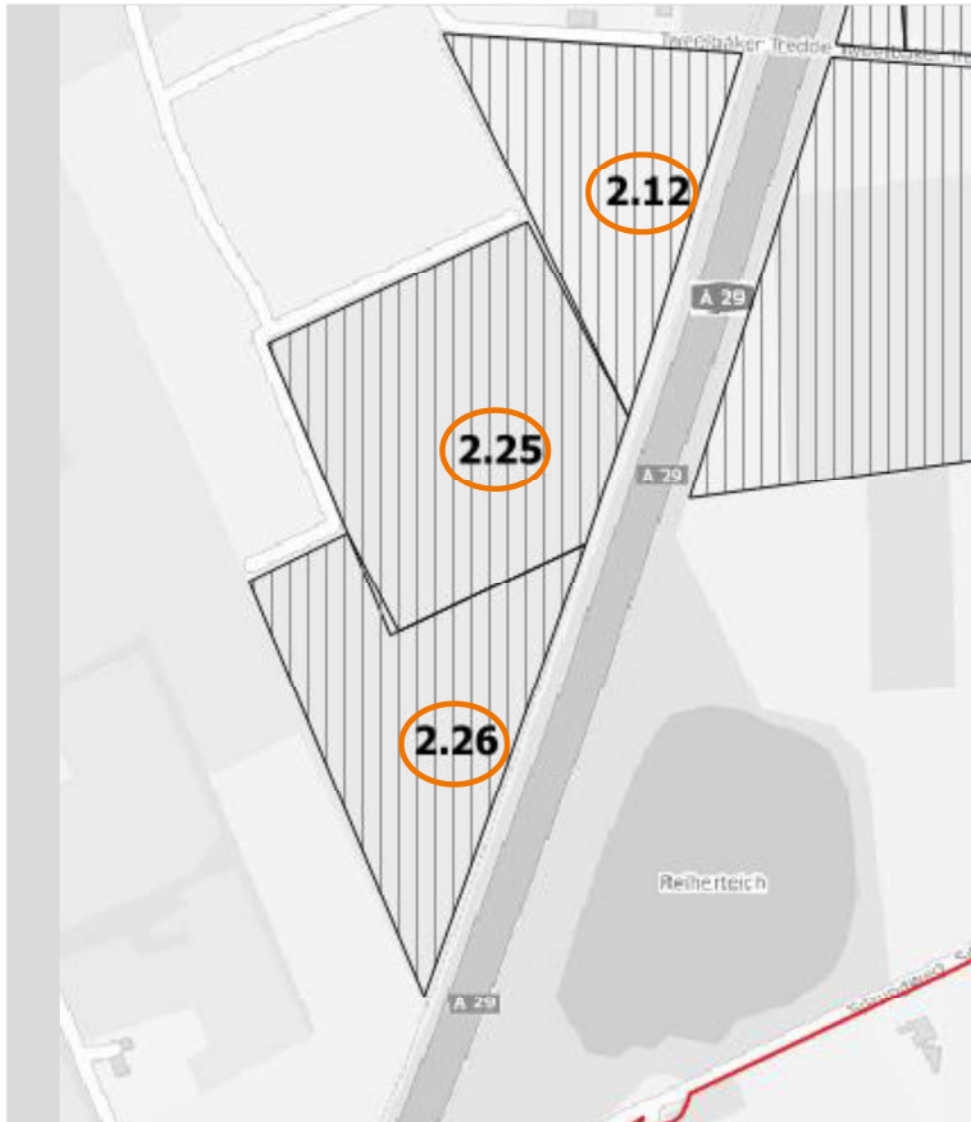
8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.11)

Südl. am Schulgraben			
Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat		
1,1 ha (1,1 ha)	100 %		
Aggregierte Bewertung			
Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
hoch	hoch	mittel	gering
Standortempfehlung			
Gewerbe / Dienstleistung			
Handlungsempfehlungen			
Aktivierung	Priorität		
Mittelfristig	C (Speicher, falls keine Alternative)		
Kurzbewertung			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an vorhandenem Standort möglich ▪ Erschließung nicht gesichert ▪ Nutzungskonflikte durch Nähe zu immissionsempfindlichen Nutzungen (Wohnen) 			

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.12/2.25/2.26)



Südl. Tweelbäker Tredde

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
9,5 ha (2,1 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
hoch	hoch	Mittel (2.12) bis Hoch	gering

Standortempfehlung

Gewerbe /Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Langfristig	B (Mittlere)

Kurzbewertung

- Erschließung bis auf Weiteres nicht möglich
- Teilw. Verschattungsgefahr für die angrenzende Photovoltaik-Freilandanlage
- Teilw. Nutzungskonflikte durch Nähe zu Wohnbebauung
- Ungewisse Verfügbarkeit, da zu 100% im Privatbesitz

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.14 – 2.21)



Edewechter Landstraße			
Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat		
17,0 ha (2,9 ha)	40 %		
Aggregierte Bewertung			
Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch bis mittel	Hoch bis mittel	Gering bis mittel	gering
Standortempfehlung			
Gewerbe /Dienstleistung			
Handlungsempfehlungen			
Aktivierung	Priorität		
kurzfristig	A (Höchste)		
Kurzbewertung			
<ul style="list-style-type: none"> Konfliktsituation mit dem angrenzenden Landschaftsschutz (2.16 + 2.20) Anschluss an vorhandenem Standort möglich 			

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.22)

Nedderend

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
0,6 ha (0,6 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
hoch	hoch	hoch	gering

Standortempfehlung

Büro/
Verwaltung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Kurz- bis Mittelfristig	B (Mittlere)

Kurzbewertung

- Nutzungskonflikte durch Nähe zu Wohnbebauung
- Durch Lage an Bahngleisen Funktion als Lärmschutz für umliegende Wohnbebauung
- Ungewisse Verfügbarkeit, da zu 100% im Privatbesitz

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.24)

Ammerländer Heerstraße Nord

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
0,7 ha (0,7 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
hoch	hoch	gering	gering

Standortempfehlung

Gewerbe
/Dienst-
leistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Kurz- bis Mittelfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Anschluss an vorhandenen Standort möglich
- Störende Betriebe möglich
- Ungewisse Verfügbarkeit, da zu 100% im Privatbesitz

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale und step2025-Flächen (2.31)

Osthafen/Holler Landstraße

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
8,4 ha (8,4 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
hoch	hoch	mittel	mittel

Standortempfehlung

Gewerbe
/Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Kurz- bis Mittelfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Nähe zur AS Oldenburg Nord
- Lage am Drielaker See/ Hemmelsbäcker Kanal (Naherholung)
- Arrondierung des vorhandenen Gewerbebestandes
- Ungewisse Verfügbarkeit, da zu 100% im Privatbesitz

8 Potenzialflächen

8.2 FNP-Potenziale (2.33) und step2025-Flächen

Fliegerhorst

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
20 ha (15 ha)	0 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
sehr hoch	sehr hoch	gering	gering

Standortempfehlung

- Gewerbe / Dienstleistung
- Büro / Verwaltung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Mittelfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Direkte Anbindung zur Entlastungsstraße
- Für die angestrebte Nutzung muss die vorhandene Bausubstanz (Hallenkomplexe) ggf. rückgebaut werden.

8 Potenzialflächen

8.3 Flächenbilanz der FNP-Potenziale und step2025-Flächen



Zweite Flächenbilanz

Im Ergebnis der Ersten Flächenbilanz (vgl. Kap. 6) ist mit einem verbleibenden Flächen-defizit in Höhe von rd. **- 32,8 ha (netto)** zu rechnen.

Stellt man diesem Defizit die zur Entwicklung empfohlenen FNP-Potenziale und step2025 Flächen gegenüber, so lässt sich das Defizit rechnerisch vollständig decken. Ein zusätzliches Flächenangebot von insgesamt **43,8 ha (netto)** würde dann noch zur Verfügung stehen.

Nr.	Nach Nutzwertanalyse zu empfehlen (Priorität A-B)
2.01	Krugweg
2.02	Krugweg
2.03	Krugweg
2.07	Bremer Heerstraße
2.09	Bremer Heerstraße
2.10	Tweelbäke/ Borchersweg
2.12	Südl.Tweelbäker Tredde
2.14	Edewechter Landstraße
2.15	Edewechter Landstraße
2.16	Edewechter Landstraße
2.17	Edewechter Landstraße
2.18	Edewechter Landstraße
2.19	Edewechter Landstraße
2.20	Edewechter Landstraße
2.21	Edewechter Landstraße
2.22	Nedderend
2.24	Ammerländer Heerstraße Nord
2.25	Südl. Tweelbäker Tredde
2.26	Südl. Tweelbäker Tredde
2.27	Tweelbäke/ Borchersweg
2.28	Tweelbäke/ Borchersweg
2.29	Tweelbäke/ Borchersweg
2.30	Tweelbäke/ Borchersweg
2.31	Osthafen/Holler Landstraße
2.33	Fliegerhorst
2.35	Bremer Heerstraße

	Industrie/ Logistik	Gewerbe/ Dienstleistung	Büro/ Verwaltung	Wissenschaft/ Forschung	SUMME
Erste Flächenbilanz					
Erste Flächenbilanz bis 2030, ha (netto)	- 6,0	- 25,2	- 6,8	5,2	- 32,8
Flächenpotenzial FNP					
Flächenpotenzial FNP + step2025-Flächen gem. Nutzwert, ha (netto)	39,4	36,6	0,6	0,0	76,6
Zweite Flächenbilanz					
Zweite Flächenbilanz bis 2030, ha (netto)	33,4	11,4	- 6,2	5,2	43,8

8 Potenzialflächen

8.3 Flächenbilanz der FNP-Potenziale und step2025-Flächen

- Das geschätzte Flächendefizit nach der 1. Flächenbilanz (Innenentwicklungs-Potenziale), ist mit einer Größenordnung von -32,8 ha (netto) angesetzt, das zunächst durch die Inanspruchnahme geeigneter Potenzialflächen (FNP- Potenziale und Flächen die im step2025 ausgewiesen sind) zu decken ist, um bis zum Ende des Prognosezeitraums handlungsfähig zu bleiben.
- Nach der Berücksichtigung der Innenentwicklungs- Potenziale und der FNP-Potenziale sowie der step2025 Flächen ergibt sich zunächst eine positive Flächenbilanz von **43,8 ha (netto)**. Somit lässt sich das Flächendefizit von -32,8 ha (netto) mit diesen Flächen rechnerisch decken und alle Bemühungen sollten dahingehend auch erfolgen. **Es muss aber ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Verfügbarkeit der empfohlenen privaten FNP-Potenziale und step2025-Flächen (in Summe 40,2 ha) regelmäßig und die Verfügbarkeit der städtischen Flächen in einer Reihe von Fällen nicht gegeben sein wird.** Naturschutzrechtliche Belange, Vorranggebiete für den Abbau von Rohstoffen, Lärmemissionen, Altlasten oder andere Vorstellungen des Eigentümers sind nur einige Beispiele für Restriktionen, welche häufig die tatsächliche Nutzung als Gewerbefläche in Frage stellen. Die Flächen sind dazu von der Cima im Einzelnen betrachtet und bewertet worden.

8 Potenzialflächen

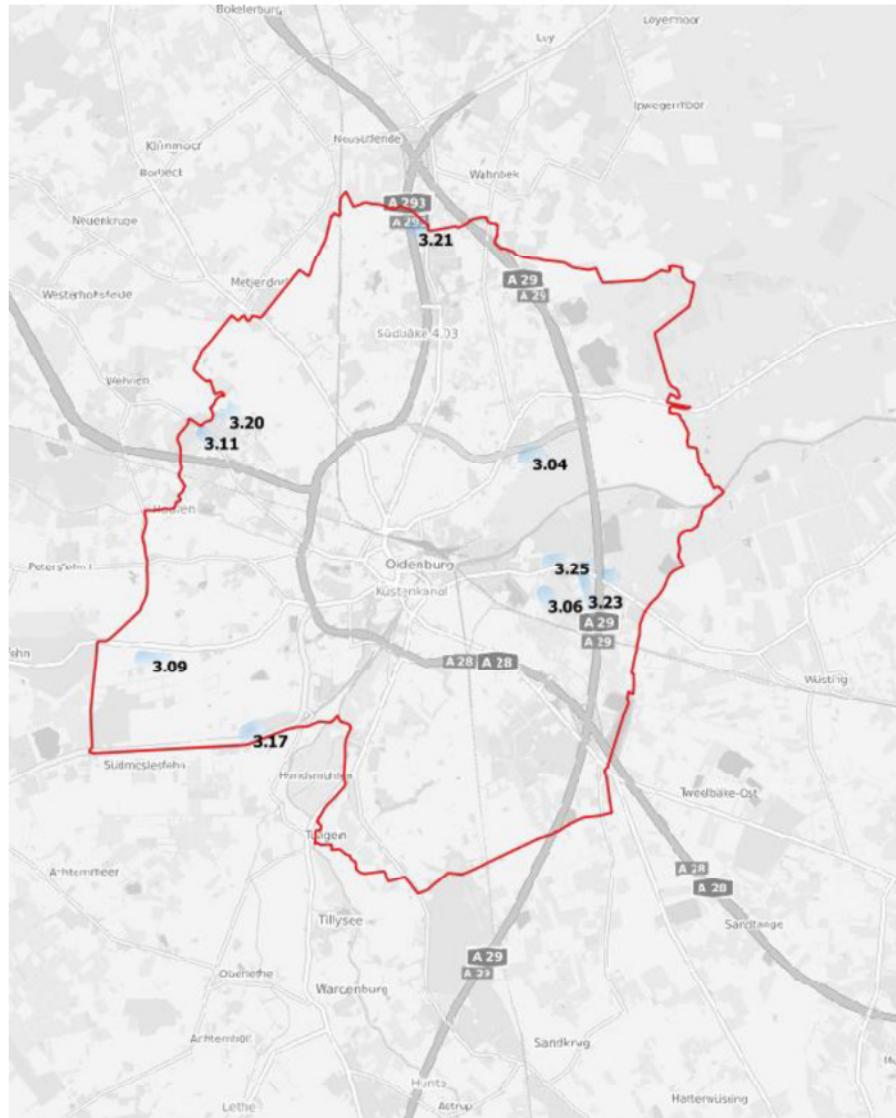


8.3 Flächenbilanz der FNP-Potenziale und step2025-Flächen

- Besondere Bedeutung kommt in dieser Flächenkategorie daher dem Fliegerhorst zu, der mit einer Fläche von 20 ha (in öffentlichem Besitz) mit Nachdruck realisiert werden sollte. Insgesamt kommt es darauf an, flexibel auf sich ergebende Chancen reagieren zu können und weitere Flächenpotenziale zu entwickeln. Zur Deckung des Bedarfs ist es dringend geboten, auch die vorhandenen Suchräume zeitnah zu betrachten.
- Darüber hinaus ist zu bedenken, dass jegliche Prognose des Flächenbedarfs mit unüberwindbaren Unsicherheiten und Rahmenbedingungen (große Einzelansiedlung, globale Krisensituationen usw.) verbunden ist.

9 Suchräume

9.1 Erhebungskulisse Suchräume



Nr.	Name
3.06	Holler Landstraße
3.22	Holler Landstraße
3.23	Holler Landstraße
3.24	Holler Landstraße
3.25	Holler Landstraße
3.09	Südl. Edewechter Landstr.
3.11	Ammerländer Heerstraße (West I)
3.12	Ammerländer Heerstraße (West II)
3.17	Schlagbaumweg
3.20	Wechloy/Brokhausen
3.21	Nördl. Krugweg
3.04	Waterender Weg

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchraum (3.06)



Holler Landstraße

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 12 ha (ca. 9 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch	hoch	gering	mittel

Standortempfehlung

Industrie
/
Logistik

Gewerbe/
Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Mittel- bis Langfristig	B (Mittlere)

Kurzbewertung

- Nähe zur AS Oldenburg-Hafen ohne Ortsdurchfahrten schafft sehr gute Anbindung,
- verkehrsaffine und störende Betriebe möglich
- Teilw. Kompensationsfläche
- Ungewisse Verfügbarkeit, da zu 100% im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchräume (3.22)

Holler Landstraße

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 11,0 ha (ca. 1,5ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
mittel	hoch	gering	hoch

Standortempfehlung

Industrie
/
Logistik

Gewerbe/
Dienst-
leistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Mittel- bis Langfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Unmittelbare Nähe zur AS Oldenburg-Hafen
- Restriktionen durch die unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da zu 100% im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchräume (3.23)

Holler Landstraße

Flächengröße brutto (netto)		davon privat	
Ca. 17,0 ha (ca. 2,3 ha)		100 %	

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
mittel	hoch	gering	mittel

Standortempfehlung

Industrie
/
Logistik

Gewerbe/
Dienst-
leistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Mittel- bis Langfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Unmittelbare Nähe zur AS Oldenburg-Hafen
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da zu 100% im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchräume (3.24)



Holler Landstraße

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 7,5 ha (ca. 2,3 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
mittel	hoch	gering	hoch

Standortempfehlung

Industrie
/
Logistik

Gewerbe/
Dienst-
leistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Mittel- bis Langfristig	B (mittlere)

Kurzbewertung

- Unmittelbare Nähe zur AS Oldenburg-Hafen
- Restriktionen durch die unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da zu 100% im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchraum (3.25)



Holler Landstraße

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 13,0 ha (ca. 3,8 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch	hoch	gering	hoch

Standortempfehlung

Industrie
/
Logistik

Gewerbe/
Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Mittel- bis Langfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Nähe zur AS Oldenburg-Hafen ohne Ortsdurchfahrten schafft gute Anbindung
- Anschluss an vorhandenen Standort möglich
- Restriktionen durch die unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da zu 100% im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchraum (3.09)

Osterkampsweg/ Edewechter Landstr.	
Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 18 ha (ca. 13,5)	ca. 85 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch	mittel	gering	hoch

Standortempfehlung

Gewerbe / Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Langfristig	C (Speicher, falls keine Alternative)

Kurzbewertung

- Ungünstige Lage für verkehrsaffine Betriebe
- Anschluss an vorhandene Strukturen möglich, u.a. für Erweiterungen
- Restriktionen durch Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da überwiegend im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchraum (3.11)

Ammerlander Heerstraße West I

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 7,5 ha (ca. 5,6 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
Hoch	Sehr hoch	mittel	hoch

Standortempfehlung

Industrie
/
Logistik

Gewerbe/
Dienst-
leistung

Handlungsempfehlungen

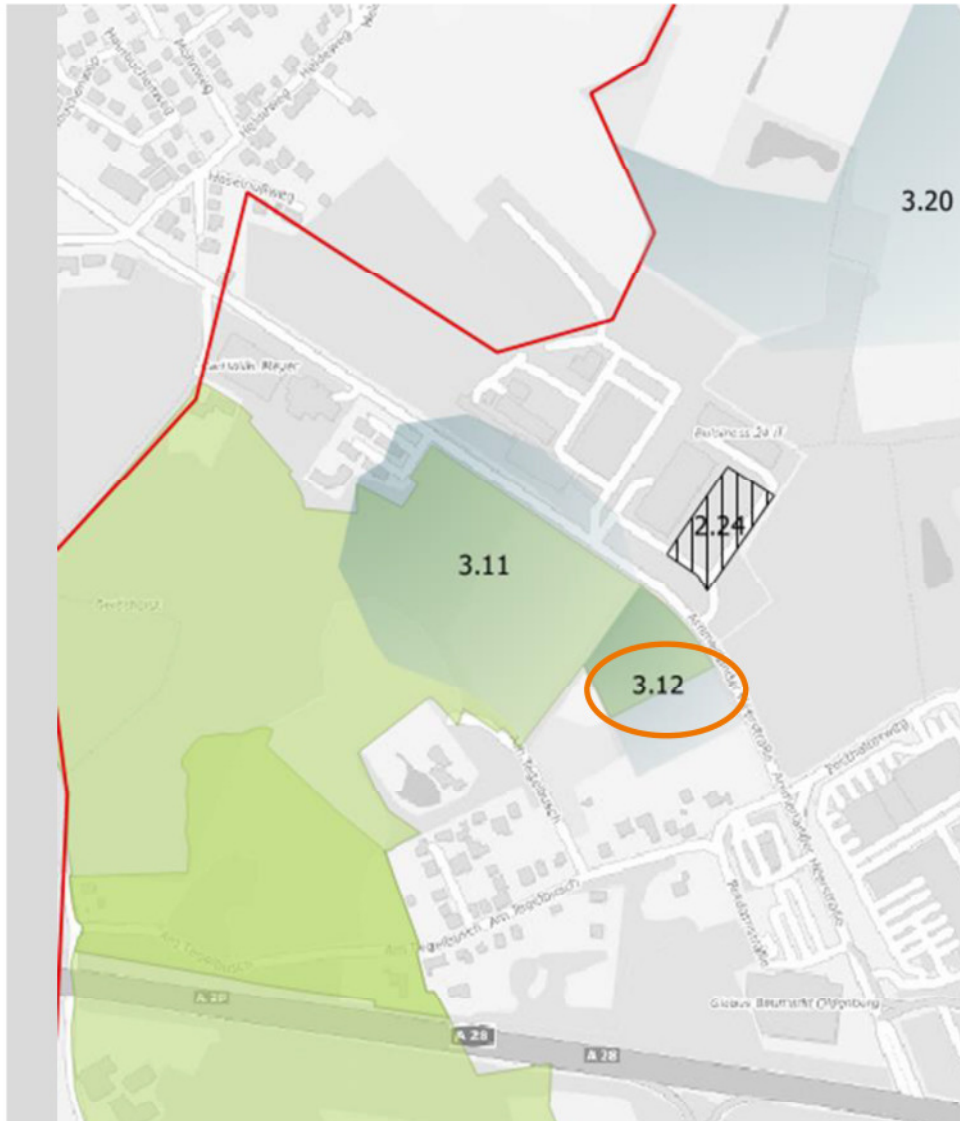
Aktivierung	Priorität
Langfristig	C (Speicher, falls keine Alternative)

Kurzbewertung

- Gute Lage an der AS Wechloy
- Schlagdistanz zum Campus Wechloy
- Angrenzende Wohnbebauung
- Restriktionen durch die unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da zu 100% im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchraum (3.12)



Ammerlander Heerstraße West II

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 2,0 ha (ca. 1,5 ha)	100 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
mittel	sehr hoch	hoch	hoch

Standortempfehlung

Gewerbe / Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

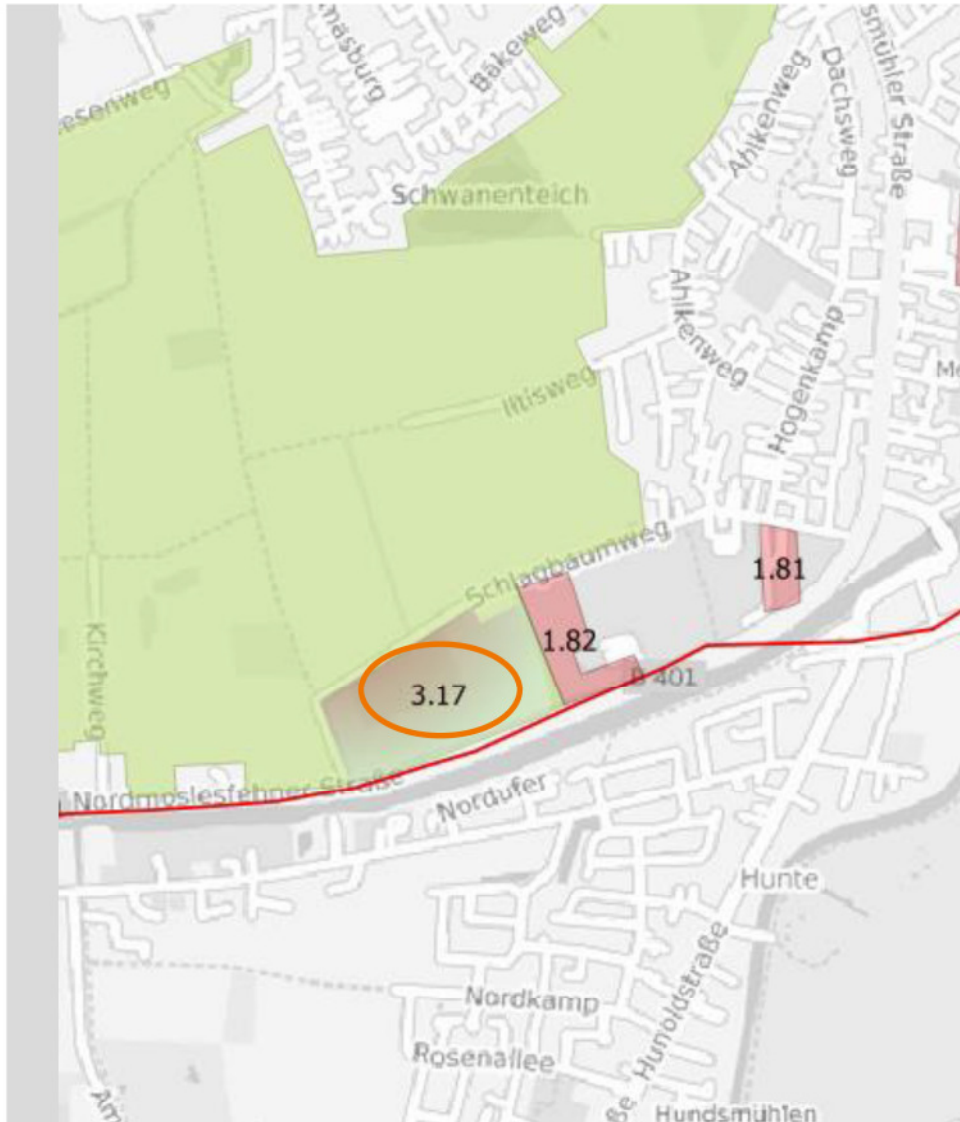
Aktivierung	Priorität
Langfristig	C (Speicher, falls keine Alternative)

Kurzbewertung

- Gute Lage an der AS Wechloy
- Schlagdistanz zum Campus Wechloy
- Angrenzende Wohnbebauung
- Restriktionen durch die unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da zu 100% im Privatbesitz

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchraum (3.17)



Schlagbaumweg

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 11,7 ha (ca. 8,7 ha)	100%

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
hoch	mittel	gering	hoch

Standortempfehlung

Gewerbe / Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Langfristig	C (Speicher, falls keine Alternative)

Kurzbewertung

- Lage an der B401, jedoch Abseits der BAB
- Anschluss an bestehende Strukturen denkbar
- Eher Entwicklungs- und Erweiterungsfläche für klassisches Gewerbe, Handwerk und kleinere Großhändler
- Restriktionen durch die unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Ungewisse Verfügbarkeit/Nutzung, da zu 100% im Privatbesitz
- Suchraum für Kleipotenzial

9 Suchräume

9.2 Suchräume (3.21)

Nördl. Krugweg

Flächengröße netto (max. Einzelparzelle)	davon privat
Ca. 8,5 ha (ca 6,3 ha)	0 %

Aggregierte Bewertung

Flächenpotenzial	Lagepotenzial	Nutzungskonflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch	Sehr hoch	mittel	mittel

Standortempfehlung

Gewerbe/
Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

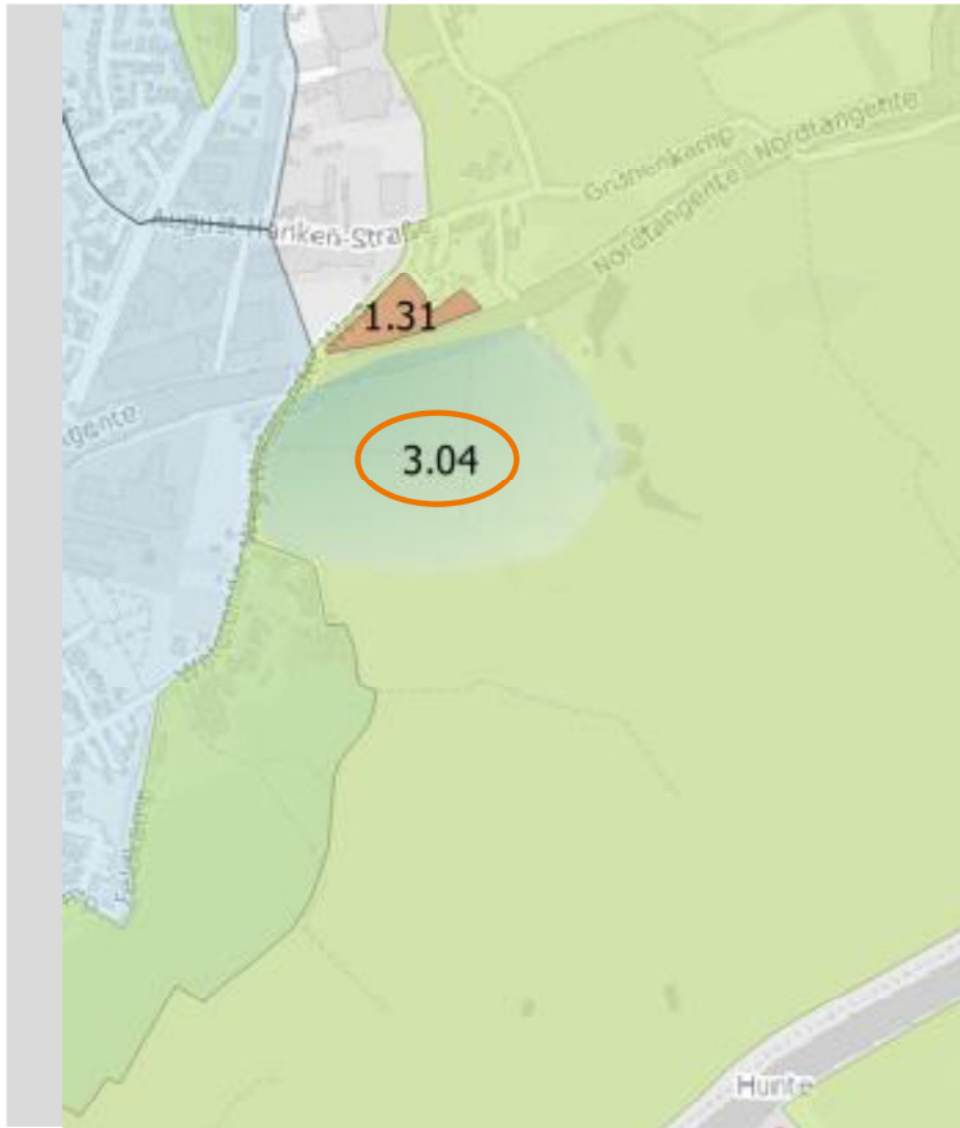
Aktivierung	Priorität
Kurz- bis Mittelfristig	A (Höchste)

Kurzbewertung

- Nähe zur AS Kreuz Oldenburg Nord
- Anschluss an bestehende Strukturen möglich

9 Suchräume

9.2 Suchräume/ Vorschauflächen - Suchraum (3.04)



Waterender Weg

Flächengröße brutto (netto)	davon privat
Ca. 17,1 ha (ca. 12,8 ha)	95 %

Aggregierte Bewertung

Flächen-potenzial	Lagepotenzial	Nutzungs-konflikte	Sonst. Restriktionen
Sehr hoch	gering	gering	hoch

Standortempfehlung

Gewerbe /Dienstleistung

Handlungsempfehlungen

Aktivierung	Priorität
Langfristig	C (Speicher, falls keine Alternative)

Kurzbewertung

- Restriktionen durch die unmittelbare Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Konfliktsituation mit dem Wasserschutz
- Problematische Anbindung an die Hauptverkehrsstraße

9 Suchräume

9.3 Zusammenfassung der Ergebnisse - Rangfolge



ID.	Name	Nettofläche (ha)	Empfehlung Nutzung	Empfehlung Priorität
3.21	Nördl. Krugweg	6,3	Gewerbe/ DL	A (Höchste)
3.25	Holler Landstraße	3,8	Industrie/Logistik + Gewerbe/ DL	A (Höchste)
3.22	Holler Landstraße	1,5	Industrie/Logistik + Gewerbe/ DL	A (Höchste)
3.23	Holler Landstraße	2,3	Industrie/Logistik + Gewerbe/ DL	A (Höchste)
3.20	Wechloy/Brokhausen	7,0	Gewerbe/ DL + Büro/Verwaltung + Wissenschaft/ Forschung	B (Mittlere)
3.06	Holler Landstraße	9,0	Industrie/Logistik + Gewerbe/ DL	B (Mittlere)
3.24	Holler Landstraße	2,3	Industrie/Logistik + Gewerbe/ DL	B (Mittlere)
3.09	Osterkampsweg/ Edewechter Landstr.	13,5	Gewerbe/ DL	C (Speicher)
3.04	Waterender Weg	12,8	Industrie/Logistik	C (Speicher)
3.11	Ammerlander Heerstraße West I	5,6	Industrie/Logistik + Gewerbe/ DL	C (Speicher)
3.12	Ammerlander Heerstraße West II	1,5	Gewerbe/ DL	C (Speicher)
3.17	Schlagbaumweg	8,7	Gewerbe/ DL	C (Speicher)

9 Suchräume

9.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

- Die notwendige planerische Absicherung von Suchräumen sollte vor dem bereits geschilderten Hintergrund der regelmäßig nicht gegebenen Verfügbarkeit der FNP- und step2025- Flächen gezielt weiter vorangetrieben werden.
- Insbesondere bei der Fläche 3.21 (Nördl. Krugweg) bietet sich eine Entwicklung an, zumal diese zu 100% in kommunalem Eigentum ist.

- Das Ergebnis der Untersuchung weist auf unmittelbaren Handlungsbedarf der Stadt Oldenburg zur Entwicklung und Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen hin.
- Auf der Basis aller heute verfügbaren Informationen ist davon auszugehen, dass ein weiterer Beschäftigungszuwachs von über 13.000 Beschäftigten bis 2030 eintritt. Daraus ergibt sich auch ein erheblicher Bedarf an gut geeigneten Gewerbeflächen.
- Die vorliegende Studie weist einen differenzierten Bedarf in einer Größenordnung von 64 ha bis 2030 aus. Dem stehen aktuell lediglich 31,2 ha sogenannter Innenentwicklungs- Potenziale gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 32,8 ha.
- Selbst unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan (FNP) und über die step2025-Flächen vorhandenen Potenziale (76,6 ha) gelingt nur eine rein rechnerische Deckung des Bedarfs. Die privaten FNP-Potenziale und step2025-Flächen (in Summe 40,2 ha) sind regelmäßig und die städtischen FNP-Potenziale und step2025-Flächen in einer Reihe von Fällen nicht verfügbar. Hier bestehen in der Praxis weitere Restriktionen und Einschränkungen, die dazu führen, dass die planerisch gesicherten Potenziale nicht ausgeschöpft werden können.

- Daher sollte die Entwicklung der als geeignet eingestuften Suchräume zusätzlich vorangetrieben werden. So kann sichergestellt werden, dass die Stadt Oldenburg bis 2030 jederzeit handlungsfähig bleibt, wenn attraktive Flächen für Gewerbe benötigt werden.
- Vor diesem Hintergrund wird eine strategische Bodenvorratspolitik empfohlen, mit der frühzeitig gut geeignete Flächen in kommunaler Hand gesichert werden, um eine gewollte Flächennutzung auch real umsetzen zu können.
- Unter dem Aspekt wachsender Nutzungskonkurrenzen und zunehmender Engpässe gewerblicher Entwicklungsflächen sollte auch gelten: Soweit Betriebe vorhandene Gewerbeflächen nicht mehr nutzen, sollten diese Flächen in jedem Fall weiter für gewerbliche Zwecke verwendet werden.
- Die aus gutachterlicher Sicht herausgearbeiteten Flächen in öffentlichem Besitz, welche die Anforderungen der Unternehmen an moderne Standorte in besonderer Weise erfüllen, sollten mit besonderem Nachdruck weiter entwickelt und sukzessive für den Markt bereitgestellt werden. Die dazu ggf. notwendigen Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen sind dabei zu bewerten und in die Preisbildung einzubeziehen.

- Langjährige Beobachtungen und Monitoring- Prozesse gewerblicher Flächenentwicklung weisen im Übrigen daraufhin, dass hohe Flexibilität (in einem abgestimmten Rahmenkonzept), eine beständige Marktbeobachtung und die Vorhaltung jeweiliger Alternativplanungen zu guten Ergebnissen führen.
- Mit diesem Vorgehen werden sowohl Spekulationen am Grundstücksmarkt weitgehend vermieden und es besteht eine Reaktionsmöglichkeit für den Fall, dass ein bestimmtes Planvorhaben nicht erfolgreich umgesetzt werden kann.

Auftraggeber

Stadt Oldenburg
Amt für Wirtschaftsförderung
Industriestraße 1
26121 Oldenburg

T 0 441 235-2350
F 0441 235-3130

Ansprechpartner:
Klaus Wegling
Dennis Ostendorf

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28

mantik@cima.de
www.cima.de

Bearbeitungszeitraum: Juli 2017 – Februar 2018

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Anhang

Zuordnung der Beschäftigten(Prognose) zu Unternehmenstypen

Unternehmenstypen	Buchstabe/ WZ-Nr	Gewichtung
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	B	100%
	C	25%
	D/E	50%
	46	5%
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	C	75%
	D/E	50%
	45	100%
	46	95%
	78	45%
Baugewerbe	F	100%
	78	15%
Logistik und Lagerhaltung	H	100%
	78	10%
Forschung und Entwicklung	72	100%
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	J	100%
	69-71; 74, 74	100%
	N	95%
Sonstige Dienstleistungen	I	100%
	K	100%
	L	100%
	O	100%
	75	100%
	N	5%
	P	100%
	Q	100%
	90-95	100%

Unternehmenstypen	Buchstabe/ WZ-Nr	Gewichtung
Einzelhandel	47	100%
Nicht berücksichtigt	A	100%
	96	100%
	97, 98	100%
	99	100%

Klassifikation der Wirtschaftszweige (Buchstabenebene, werden auf 2- und 3-steller-Ebene weiter ausdifferenziert))

- 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 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
 - P Erziehung und Unterricht
 - Q Gesundheits- und Sozialwesen
 - R Kunst, Unterhaltung und Erholung
 - S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
- } Wirtschaftsnahe
Dienstleistungen
i.e.S.

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung

Gewerbe/ Dienstleistung

Unter diesem Typus sind überwiegend die als „klassisch“ bezeichneten Gewerbegebiete zusammengefasst, als die sich wohl die meisten Gewerbegebiete/ -standorte typisieren lassen. Auch in Oldenburg kommt diesem Standorttyp ein besonderes hohes Gewicht bei.

Standorte dieses Typs weisen, je nach siedlungsstruktureller Lage und Entwicklungsalter, einen unterschiedlichen Mix aus Produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistern und auch Einzelhandelsnutzungen auf. Das verfügbare Potenzial ist aufgrund der historischen Entwicklung eher gering. In Fällen neuerer Erweiterungen, v.a. an Siedlungsrändern, kann dieses Bild aber auch anders ausfallen.

Die Kennzeichen solcher „klassischer“ Gewerbegebiete sind i.d.R. eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger Einbindung in die Siedlungsstruktur, heterogener Grundstücksparzellierung und einer gegenüber typischen Industriegebieten deutlichen Einschränkung zulässiger Emissionen bzw. Störgrade, weswegen sie oftmals näher an Wohngebieten liegen (in vielen Fällen auch mit weitreichenden Nutzungseinschränkungen versehen). Die Zulässigkeit von lediglich nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in den Gebieten dieses Standorttyps bringt mit sich, dass sie, je nach Standort, einen unterschiedlichen Mix aus gering emittierendem Verarbeiten Gewerbe, insbesondere dem produzierenden Handwerk, kleineren Lagerhäusern/ -flächen und zunehmend häufig unternehmensnahen Dienstleistern umfassen (der Trend zur Tertiärisierung spiegelt sich auch hierin wider).

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung



Gewerbe/ Dienstleistung – insbes. Handwerk

Im vorliegenden Fall erscheint es sinnvoll, das „klassische“ Gewerbegebiet mit dem Standort für Handwerksunternehmen zusammenzufassen. In der Realität verschwimmen die Grenzen zwischen Handwerk und Industrie vielfach. Beim Handwerk handelt es sich in der Regel auch um Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO, vielfach Altstandorte und auch Lagen mit entsprechendem Bestand an Transformationsimmobilien. Ein hoher Anteil, der nicht erheblich belästigenden Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes entfällt auf Handwerksunternehmen, die traditionell eine sehr hohe Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt haben.

Hinsichtlich der Standortnachfrage des Handwerks sind v.a. die Betriebsgröße relevant sowie das sich aus der Unternehmensstruktur (Einheit von Eigentum und Geschäftsführungsbefugnis) ergebende Standortwahlverhalten, das aus einer tendenziell hohen persönlichen Identifikation des Eigentümers und kurzen innerbetrieblichen Informationswegen resultiert. Hinzu kommen ein hoher Anteil manueller Arbeit in der Produktion und ein niedriger Grad an Arbeitsteilung (Einsatz von Universalmaschinen, Einzel- und Kleinserienfertigung). Der Absatzmarkt ist insbesondere lokal und regional orientiert, wodurch auch enge, oft persönliche Beziehungen zu Lieferanten und Abnehmern existieren.

Die Abgrenzung des Handwerks vom Handel kann ebenfalls nur idealtypisch vorgenommen werden; eine eindeutige Unterscheidung in der Praxis ist kaum möglich.

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung



Industrie/ Logistik

In Industriegebieten (§ 9 BauNVO) sollen ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden, und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionen unzulässig sind (emissionsintensives Gewerbe).

Die Funktionalität der gewerblichen Produktion (teilweise sind sämtliche Funktionen „unter einem Dach“ zusammengefasst → größerer Zuschnitt der Grundstücke) steht eindeutig im Vordergrund gegenüber Ansprüchen an Repräsentativität der Betriebsimmobilie, attraktiver Nutzungsmischung und Umfeldgestaltung.

In der Praxis unterscheiden sich die Gebiete vor allem hinsichtlich der von Betrieben ausgehenden Emissionen bzw. den Ansprüchen der Betriebe, Emissionen erzeugen zu dürfen.

Bereits bestehende Standorte sollten vor heranrückender Wohnbebauung geschützt, wie auch vor einer Überführung in augenscheinlich hochwertigere Standorte bewahrt werden. Zum Bestandsschutz zählt zugleich auch die Gewährleistung von Möglichkeiten der Existenzsicherung durch neue Standorte, deren Bewertung selbigen Kriterien unterliegt. Beispielsweise können Konflikte auch die potenziellen späteren Erweiterungsflächen eines Betriebs betreffen und somit eine Expansion am Standort blockieren.

Während für eventuelle Erweiterungsfälle tendenziell große Flächen benötigt werden (oftmals sind diese bereits im Eigentum der Unternehmen), sind bei kleineren Unternehmen, die ebenfalls ein hohes Maß an Umfeldunverträglichkeit aufweisen, auch kleinere Grundstücke von Interesse.

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung



Industrie/ Logistik – insbes. Logistik

Gewisse Überschneidungen mit dem emissionsintensiven Standorttyp stellt das verkehrsintensive Gewerbe dar, das unter die Nutzung „Logistik“ fällt.

Logistikstandorte lassen sich grundsätzlich bestimmten Nutzerbranchen zuordnen, wobei im direkten Bezug zum Wirtschaftszweig insbesondere Unternehmen des **Großhandels** (Abschnitt G, WZ-Nr. 46),¹ der **Lagerei und Verkehrsdienstleistungen** (H, Nr. 52) sowie der **Post-, Kurier- und Expressdienste** (H, Nr. 53) an den jeweiligen Standorten vorzufinden sind. Entsprechend ihrer Funktion sind verschiedene Logistikimmobilien zu unterscheiden, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

Lagerimmobilien

- Dienen der Versorgung produzierender Unternehmen mit Rohwaren oder der Lagerung von Fertigwaren → die Immobilien stehen in engem Zusammenhang mit der Produktion und befinden sich häufig auch auf dem Werksgelände.

Umschlagsimmobilien

- Sind auf den reinen Warenumschlag ausgerichtet, sodass sich die Güter nur für einen sehr kurzen Zeitraum des Entladens, Sortierens, Bereitstellens und Beladens vor Ort befinden. Die Standorte sind nah am Endkunden (Ballungszentren, ggf. auch innenstadtnahe Lagen) orientiert (außer bei Hubs)

¹ Zur Branchenklassifizierung vgl. Kap. 2

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung

Distributionsimmobilien

- Unter diesem Typ werden auch Zentrallager, Logistikzentren oder Warenverteilzentren zusammengefasst (vorwiegend auftragsgerechte Warenverteilung). Lagerung, Umschlag, Kommissionierung, Verteilung und Transport haben i.d.R. eine regionale oder überregionale Ausrichtung (z. B. E-Fulfillment-Zentren). Besonders wichtig ist die Möglichkeit zur nächtlichen Durchführung der Umschlagsprozesse, teilweise wird auch ein Gleisanschluss gefordert

Speziallogistikimmobilien

- Hierunter fallen Immobilien, die aufgrund ihrer besonderen Funktionen (Hochregallager, Kühllager oder Gefahrgutlager) strengeren gesetzlichen Anforderungen unterliegen

Gemischt genutzte Gewerbeobjekte

- Bei diesem Typ, der große Überschneidungen mit dem vorgenannten Standorttyp „Gewerbe/ Dienstleistung“ aufweist, handelt es sich um Gewerbeobjekte, die gleichzeitig für verschiedene Zwecke genutzt werden. Logistik ist dabei nur ein Teil der Aufgaben, die innerhalb der Immobilien abgewickelt werden.

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung



Büro/ Verwaltung

In Abgrenzung zu den vorgenannten „klassischen“ Gewerbegebieten findet sich in besonders hochwertigen Gewerbegebieten ein deutlich höherer Anteil von Büroimmobilien, die zudem – durch die erkennbare innere Struktur der Gebiete – oftmals auch attraktiver erscheinen, was i.d.R. mit den höheren Gestaltungsansprüchen des jeweiligen Investors und der (potenziellen) Nutzung einhergeht.

In der Regel lassen sich Bürostandorte und auch Gewerbeparks diesem Typus zuordnen, wenngleich aufgrund einer sehr uneinheitlichen Verwendung dieser Begrifflichkeit keine Pauschalisierung erfolgen sollte.

Im Allgemeinen wird es dem Entwickler (Selbstnutzer oder Vermieter/ Investor Developer) im Falle der Investition in einen Repräsentationsbau auch um den dauerhaften Werterhalt der Immobilie gehen, was nur durch ein zugleich hochwertiges (hins. Architektur und öffentlichem Raum) und funktionales Umfeld gewährleistet werden kann, dem entsprechende bauplanungsrechtliche Auflagen zugrunde liegen und somit eine Gewährleistung (Investitionssicherheiten) bieten.

Generell kann der Standorttyp „Büro/ Verwaltung“ auch eine besondere Bedeutung für die Kreativwirtschaft aufweisen, weswegen ebenso Überschneidungen mit dem Standorttyp „Gewerbe/ Dienstleistung“, wie auch mit dem Typ „Wissenschaft/ Forschung“ möglich sind, der im Folgenden näher dargestellt wird.

3 Trends der Standortanforderungen



3.2 Qualitative Standorttypisierung

Wissenschaft/ Forschung

Forschungs- und wissensintensive Unternehmen sind in einem breiten Spektrum unterschiedlichster Branchen - von der Biotechnologie über junge Software-Startups bis hin zum innovativen, mittelständischen Maschinenbauer – zu verorten. Gemeinsam haben sie einen überdurchschnittlichen Anteil hochqualifizierter Beschäftigter, den Einsatz hochwertiger Technik sowie natürlich ein hohes Maß an Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten, wohingegen ein hohes Güterverkehrsaufkommen oder störende Emissionen in der Regel nicht zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage lassen sich für diese Unternehmen gemeinsame Anforderungen an einen Standort formulieren (siehe Tabelle) die auf den folgenden Seiten näher erläutert werden.

Standortanforderungen		
Makrostandort (Stadt, Region)	<ul style="list-style-type: none">▪ qualifizierte Arbeitskräfte▪ gute Verkehrsanbindung (überregional)▪ Wohn- und Freizeitangebot▪ Regionales Image	
Mikrostandort (Grundstück)	<ul style="list-style-type: none">▪ Gestaltung und Image Betriebsstandort▪ Attraktives Arbeitsumfeld (soziale Infrastrukturen)▪ räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen, Forschungseinrichtungen, Kunden und Zulieferern▪ gute Verkehrsanbindung (regional/ ÖPNV)	

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung

Qualifizierte Arbeitskräfte & attraktives Arbeitsumfeld

- Wirtschaftliche und demographische Entwicklung steigern den Wettbewerb um Hochschulabsolventen und qualifizierte Fachkräfte (lokal und extern)
- Diese stellen zugleich hohe Anforderungen an ihr Arbeits- und Lebensumfeld sowie die vorhandene Infrastruktur (Wohnangebot, Kultur und Freizeitwert, Bildungsangebote – auch international etc.). Das Vorhandensein eines attraktiven Arbeitsumfeldes rückt damit zunehmend in den Mittelpunkt

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

- Die Erreichbarkeit (regional, überregional und oftmals international) für Mitarbeiter, Geschäftspartner und Kunden steht im Vordergrund. Gefordert werden vielfach ein ICE-Bahnhof, gute, aber nicht unmittelbar angrenzende Autobahnanschlüsse, internationale Flughäfen sowie ein qualitativ hochwertiges ÖPNV-Netz im städtischen Umfeld
- Die leistungsfähige Breitbandanbindung stellt eine zentrale Geschäftsgrundlage für den Großteil der Hochtechnologie-Unternehmen dar.

Gestaltung und Image des Betriebsstandortes

- Unternehmen legen höheren Wert auf eine „gute Adresse“ – unter anderem, weil das Standortimage mit den hochwertigen Angeboten der Unternehmen bzw. der „corporate identity“ korrespondieren sollen

3 Trends der Standortanforderungen

3.2 Qualitative Standorttypisierung

- Städtebau, Freiraumgestaltung und Firmenarchitekturen können das Image des Standorts deutlich unterstützen

Räumliche Nähe

- Die für diesen Standorttyp relevanten Unternehmen suchen bewusst die Nähe zu Hochschulen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen, branchengleichen Unternehmen, Zulieferern und Kunden
- Branchenspezifisch bestehen unterschiedliche Anforderungen, z.B.:
 - Kultur- und Kreativwirtschaft: Nähe zu bestimmtem „Milieu“, „zufälliger“ Informations- und Wissensaustausch
 - Ingenieurbasierte Branchen: Innovationen oftmals in Zusammenarbeit mit Kunden und Zulieferern → leichter per face-to-face
 - Bio-, Nano- und Informationstechnologie: Forschungszusammenhänge oftmals international; Zugang zu Forschungsinfrastruktur entscheidend (z. B. Labore, Apparaturen etc.)
- Formen der räumlichen Nähe können bei der Entwicklung von Wirtschaftsflächen in unterschiedlichen, den Zielbranchen angepassten Formen (urbane Quartiere, Campuskonzepte) unterstützt werden

3 Trends der Standortanforderungen

3.3 Spezifische Standortfaktoren



		Branchen (Unternehmensgruppen)				
	Makrostandort (Region)	Industrie	Logistik	Gewerbe Handwerk	Büro Verwaltung	Wissenschaft Forschung
Großräumige Lage	Lage innerhalb einer Metropole (> 1 Mio. Ew.)				Tlw. unbedingt notwendig	nice to have
	Lage innerhalb eines Oberzentrums	nice to have		nice to have	Unbedingt erwünscht	Unbedingt erwünscht
	Räumliche Nähe zu einer Metropole (> 1 Mio. Ew.)	Unbedingt erwünscht	Unbedingt erwünscht	Unbedingt erwünscht	Unbedingt erwünscht	Unbedingt erwünscht
	Räumliche Nähe zu einem Oberzentrum		mindestens erforderlich			
Markt	Fachkräftepotenzial (Verfügbarkeit entsprechend qualifizierten Personals – hoch bis gering)	Mittel und hoch qualifizierte und qualifizierbare Arbeitskräfte	unbedingt	Hoch und mittel qualifizierte Arbeitskräfte	Ausreichend hoch qualifizierte Arbeitskräfte	Ausreichend sehr hoch qualifizierte Arbeitskräfte
	Günstiges Lohnniveau	nice to have	unbedingt	nice to have	teilw. relevant	
	Beschaffungs- und Absatzmarkt	Vorhandensein regionaler Zulieferer; internationale Handelsbeziehungen		Vorhandensein regionaler Zulieferer; oft internationale Handelsbez.	Insbes. regionale Kundennähe; enge Beziehungen zur Produktion bzw. Abnehmer (Fühlungsvorteile)	Nähe zu Hochschulen/ Forschungseinr.; Kundennähe v.a. mittelbar relevant; Fühlungsvorteile
	Förderprogramme, Subventionen	nice to have	nice to have	nice to have		tlw. ausschlaggebend
Image	Standort-Image allgemein	teilweise relevant		teilweise relevant		
	Image als Wirtschaftsstandort (mitunter branchenspezifisch)	teilweise hohe Bedeutung		teilweise hohe Bedeutung	hohe Bedeutung	Nicht unmittelbar relevant

3 Trends der Standortanforderungen

3.3 Spezifische Standortfaktoren



		Beispiel-Branchen (Unternehmensgruppen)					
Mesostandort (Kommune)		Industrie	Logistik	Gewerbe Handwerk	Büro Verwaltung	Wissenschaft Forschung	
Stadträumliche Lage	Innenstadt (1A-Lage), bedeutendes Stadtteilzentrum				tlw. unbedingt erwünscht		
	Integrierte Lage im Siedlungskörper		bei Innenstadt-logistik		unbedingt erwünscht	i.d.R. unbedingt erwünscht	
	Randlage am Siedlungskörper (teilintegriert), oft ohne Ortsdurchfahrt	i.d.R. möglich	i.d.R. möglich	i.d.R. möglich		oftmals sinnvoll	
	Periphere/exponierte Lage („Grüne Wiese“)	oftmals notwendig	bei Großflächigkeit und Emissionen				
Verkehrsanbindung	Individ. verk.	Unmittelbare Autobahn-Anschlussstelle (max. 500m)	nice to have	nice to have			
		Autobahn-Anschlussstelle in max. 6 km	unbedingt erwünscht	Unbedingt erwünscht	nice to have	oftmals erwünscht	oftmals erwünscht
		Wichtige Ausfallstraße (oft Stadtrandlage)	oftmals in Kombination	oftmals in Kombination	unbedingt erwünscht	unbedingt erwünscht	unbedingt erwünscht
	Öffentlicher Verkehr	Nähe zu einem überregionalen Personenbahnhof	tlw. unbedingt erwünscht		tlw. unbedingt erwünscht	tlw. unbedingt erwünscht	unbedingt erwünscht
		Nähe zu einem Güterbahnhof	tlw. unbedingt notwendig	tlw. unbedingt notwendig (z.B. GVZ)	tlw. unbedingt notwendig		
		Nähe zu einem gut bedienten Bus-/Straßenbahn-Haltepunkt (< 500m)	unbedingt erwünscht	nice to have	unbedingt erwünscht	unbedingt erwünscht	unbedingt erwünscht
		Nähe zu einem internationalen Flughafen	tlw. unbedingt erwünscht (wenn wissensintensiv)		unbedingt erwünscht	unbedingt notwendig	unbedingt notwendig
		Nähe zu einem internat. Seehafen/ gr. Binnenhafen	tlw. unbedingt erwünscht (z.B. bei Grundstoffverarb.)	tlw. unbedingt erwünscht	tlw. erwünscht	nur, wenn spezifische Dienstleistung	

3 Trends der Standortanforderungen

3.3 Spezifische Standortfaktoren



		Beispiel-Branchen (Unternehmensgruppen)				
	Mesostandort (Kommune)	Industrie	Logistik	Gewerbe Handwerk	Büro Verwaltung	Wissenschaft Forschung
Äußere Beziehungen	Querbeziehungen zu anderen Wirtschaftsaktivitäten	hohe Relevanz	sehr hohe Relevanz	hohe Relevanz	hohe Relevanz	i.d.R. keine unmittelbare Relevanz
	Nähe zu FuE, Forschungsschwerpunkten	tlw. hohe Relevanz		tlw. hohe Relevanz		tlw. hohe Relevanz
	(Kommunale) Wirtschaftsförderung	unbürokrat. Umgang mit Standortanfragen; zügige Genehmigungsverfahren; Standortberatung (z.B. Bau/Umwelt); vorausschauende Angebotspolitik	unbürokrat. Umgang mit Standortanfragen; Genehmigungsverfahren (< 3 Monate); Standortberatung; vorausschauende Angebotspolitik	unbürokrat. Umgang mit Standortanfragen; zügige Genehmigungsverfahren; Standortberatung	ergänzende Angebote der kommunalen Wifö (Netzwerkberatung, Technologie- und Gründerzentren, ...)	ergänzende Angebote der kommunalen Wifö (v.a. Netzwerkberatung)
Finanzierung	Baulandpreise, Gewerbemietpiegel	tlw. relevant	hohe Relevanz	tlw. relevant	tlw. relevant (stark abhängig von Branche)	nicht unmittelbar relevant
	Kommunale Steuern und Abgaben, Subventionen	tlw. von Bedeutung	längerfr. von besonderer Bedeutung	tlw. von Bedeutung	nicht unmittelbar bedeutsam	nicht unmittelbar bedeutsam
Lebensqualität	Soziale Infrastruktur (Versorgung, Schulen/ Hochschulen, Gesundheit, Kinderbetreuung, Altenhilfe, Kultureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen)	hohe Relevanz	hohe Relevanz	hohe Relevanz	Sehr hohe Relevanz	Sehr hohe Relevanz
	Wohnraum	hohe Relevanz	hohe Relevanz	hohe Relevanz	i.d.R. hohe Relevanz	i.d.R. hohe Relevanz
	Lebenshaltungskosten	relevant	besonders relevant	relevant	relevant	relevant
	Landschaft, Umwelt (und deren Zugänglichkeit)	tlw. von Bedeutung		tlw. von Bedeutung	Hohe Bedeutung	Hohe Bedeutung

3 Trends der Standortanforderungen

3.3 Spezifische Standortfaktoren



		Beispiel-Branchen (Unternehmensgruppen)				
	Mikrostandort (unmittelbares Umfeld)	Industrie	Logistik	Gewerbe Handwerk	Büro Verwaltung	Wissenschaft Forschung
Ausweisung	GI, Gle	X	X (mit hoher Geschossigkeit)	teilweise		
	GE, GEe	X	teilweise	X	X	X
	SO (z.B. GVZ, Forschung, Hafen)	bei best. Voraussetzungen	bei best. Voraussetzungen	X		X
	MI		bei Stadtteil-logistik	Einzellagen	X	X
Städtebau	Monofunktionaler Gewerbestandort	oftmals sinnvoll oder Resultat	oft sinnvoll oder Resultat	seltener		oft bei Hochschulen
	Weitere Unternehmen der eigenen Branche	selten, aber zunehmend (z.B. Lieferantenparks)	i.d.R. sehr sinnvoll	oftmals Folge der Standortwahl	oftmals Folge des Bodenmarktes	teilweise erforderlich
	Gewachsener, durchmischter Bestand			oft als Folge	oftmals notwendig	in Ausnahmen
	Hochwertige Architektur	selten, aber zunehmend relevant		noch selten, zunehmend erwünscht	i.d.R. unbedingt erwünscht	i.d.R. unbedingt erwünscht
	Anspruchsvolle (Grün-)Gestaltung, Aufenthaltsqualität	selten, zunehmend relevant		zunehmend bedeutsam	i.d.R. unbedingt erwünscht	i.d.R. unbedingt erwünscht
Flächenverfügbarkeit	Flächengrößen (Freifläche)	ab 4.500 qm	i.d.R. ab 8.000 qm	ab 2.000 qm	Bis 2.000 qm, Büroflächen 50 bis 3.000 qm	i.d.R. ab 500 qm
	Zuschnitte	hohe Ausnutzbarkeit mit Erweiterungsflächen	Hohe Ausnutzbarkeit, Erweiterungsflächen	Ausnutzbarkeit, Erweiterungsflächen (tlw. flexible Raumlösungen)	flexible Büroflächenangebote, ggf. Gemeinschaftsflächen	ggf. Angebote wie z.B. Labore in Kooperation
	Vorhandensein Erweiterungsflächen	unbedingt notwendig	unbedingt notwendig	unbedingt notwendig		
	Vorhandensein von Mietflächen		Regel bei Neuentw.	hoher Anteil notwendig	unbedingt notwendig	i.d.R. unbedingt

3 Trends der Standortanforderungen

3.3 Spezifische Standortfaktoren



		Beispiel-Branchen (Unternehmensgruppen)				
Mikrostandort (unmittelbares Umfeld)		Industrie	Logistik	Gewerbe Handwerk	Büro Verwaltung	Wissenschaft Forschung
Umfeld	Verträglichkeit mit Umfeldnutzung	Abstände zwischen Emittenten und Immissionsorten (TA-Lärm, TA Luft, BImSchG, Abstandsregelungen, Landschafts-/ Umweltschutz), tlw. 24-Stunden-Betrieb	Abstände zwischen Emittenten und Immissionsorten (v.a. TA-Lärm), oftmals 24-Stunden-Betrieb	Abstände zwischen Emittenten und Immissionsort	weitgehend verträglich, soweit geringe Verkehrsintensität vorliegt	weitgehend verträglich, soweit geringe Verkehrsintensität
	Gastronomie, Einzelhandel, öffentl. Einrichtungen	i.d.R. nicht unbedingt erforderlich, v.a. dann nicht, wenn betriebsinterne Kantinen vorhanden	i.d.R. Nahversorgung im Umfeld erforderlich	Nahversorgungsangebote erforderlich; tlw. gehobene Gastronomie und Hotellerie	tlw. gehobene Gastronomie im Umfeld; Hotellerie, tlw. auch ergänzende Angebote	gehobene Gastronomie im Umfeld; Hotellerie, tlw. auch ergänzende Angebote
Erschließung	Innere Erschließung	Zugangsmöglichkeiten für Schwerlasttransporte, hinr. Straßenbreiten und Wendemöglch.	Straßenbreiten und Wendemöglichkeiten; bei größeren Standorten 2-seitige Anbindung	leistungsfähiges Verkehrssystem mit Leitsystem	übersichtliches und gut anfahrbares (Kunden) Verkehrsleitsystem	
	Abstellflächen	ausreichende Abstellflächen; Vermeidung von Nutzungskonflikten	ausreichende Abstellflächen; Vermeidung von Nutzungskonflikten	ausreichende Abstellflächen	ausreichende, hinreichend breite und gute gestaltete Abstellflächen in dir. Nähe	ausreichende, hinreichend breite und gute gestaltete Abstellflächen
	Ver- und Entsorgung	tlw. besondere Anforderungen an Ver- und Entsorgungssysteme		tlw. besondere Anforderungen an Ver- und Entsorgungssysteme		
	Internetanschluss (schnell, Netzsicherheit)	schneller Internetanschluss	schneller Internetanschluss	schneller Internetanschluss	schneller und sicherer Internetanschluss	schneller und sicherer Internetanschluss

Wirtschaftsabteilungen, -gruppen und -sektoren

Abteilungen	Wirtschaftsgruppen nach A*21	Gruppierung nach A*10	Wirtschaftssektoren
01 bis 03	A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Primärer Sektor
05 bis 09	B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden		Sekundärer Sektor
10 bis 12			
13 bis 15			
16 bis 18			
19			
20			
21			
22 + 23	C Verarbeitendes Gewerbe	B - E Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	
24 + 25		darunter	
26		C Verarbeitendes Gewerbe	
27			
28			
29 + 30			
31 bis 33			
35	D Energieversorgung		
36 bis 39	E Wasserversorgung, Entsorgung u.Ä.		
41 bis 43	F Baugewerbe	F Baugewerbe	
45 bis 47	G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen		
49 bis 53	H Verkehr und Lagerei	G - I Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	
55 + 56	I Gastgewerbe		
58 bis 60			
61	J Information und Kommunikation	J Information und Kommunikation	
62 + 63			
64 bis 66	K Finanz- und Versicherungsdienstleister	K Finanz- und Versicherungsdienstleister	
68	L Grundstücks- und Wohnungswesen	L Grundstücks- und Wohnungswesen	
69 bis 71			
72	M Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleister	M - N Unternehmensdienstleister	
73 bis 75			
77 bis 82	N Sonstige Unternehmensdienstleister		
84	O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung		
85	P Erziehung und Unterricht	O - Q Öffentliche Dienstleister, Erziehung; Gesundheit	
86	Q Gesundheits- und Sozialwesen		
87 + 88			
90 bis 93	R Kunst, Unterhaltung und Erholung		
94 bis 96	S Sonstige Dienstleister a.n.g.	R - T Kunst, Unterhaltung und Erholung; Sonstige Dienstleister, Private Haushalte mit Hauspersonal	
97 + 98	T Private Haushalte mit Hauspersonal, Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt		