

Anlage 1

Gutachterliche Stellungnahme zum Bedarf
an Gewerbeflächen in Landsberg am Lech 2035,
11. Januar 2019

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

**Neuaufstellung Flächen-
nutzungsplan und Land-
schaftsplan Landsberg
am Lech**

Stadt Landsberg am Lech

**Gutachterliche Stellungnahme zum
Bedarf an Gewerbeflächen in
Landsberg am Lech bis 2035**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Aufgabenstellung | 3 |
| 2 | Zusammenfassung | 3 |
| 3 | Entwicklung Beschäftigtenzahlen | 3 |
| 3.1 | Ausgangssituation | 3 |
| 3.2 | Prognose bis 2035 | 5 |
| 4 | Pendlerbewegungen | 6 |
| 4.1 | Ausgangssituation | 6 |
| 4.2 | Prognose bis 2035 | 7 |
| 5 | Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell | 7 |
| 5.1 | Kennziffern nach GIFPRO-Modell | 8 |
| 5.2 | Gewerbeflächenprognose nach GIFPRO-Modell | 9 |
| 5.3 | Bewertung GIFPRO-Modell | 11 |
| 6 | Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen | 11 |
| 7 | Fazit | 13 |
| 8 | Verfasser | 13 |

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Landsberg am Lech zählt wegen ihrer Lage in der Metropolregion München zu den wachstumsstarken Wirtschaftsräumen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Innerhalb des Landkreises Landsberg am Lech stellt die Stadt Landsberg am Lech den Kern der Wirtschaftsregion dar.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs und die Ausarbeitung von entsprechenden Entwicklungszielen von zentraler Bedeutung.

Ziel der gutachterlichen Stellungnahme ist die Ermittlung des voraussichtlichen Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Landsberg am Lech bis zum Planungshorizont des Flächennutzungsplanes im Jahr 2035. Die Einschätzung des Bedarfs geht dabei von der Tatsache aus, dass für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderungspolitik quantitativ ausreichende und qualitativ den Anforderungen der Hauptzielgruppen entsprechende Flächenangebote erforderlich sind. Zur Einschätzung des Bedarfs sind eine Status-Quo-Betrachtung sowie eine Prognose erforderlich. Die Einschätzung des Bedarfs orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Entwicklung Beschäftigtenzahlen
- Pendlerbewegungen

Die quantitative Ermittlung des voraussichtlichen Gewerbeflächenbedarfs erfolgt mit dem GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose).

2 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Beschäftigtenzahlen in der Vergangenheit und einer Prognose unterschiedlicher Trends für die zukünftige Entwicklung ist im Jahr 2035 für die Stadt Landsberg am Lech von ca. 18.800 – 21.600 sozialverpflichtig Beschäftigten auszugehen. Die entspricht für den Zeitraum 2017 – 2035 einen Zuwachs der Beschäftigungsverhältnisse von ca. 4.100 – 6.000.

Die Zahl der Pendlerbewegungen steigt im gleichen Zeitraum sowohl für Ein- als für Auspendler an, insgesamt ist im Jahr 2035 mit ca. 15.500 Einpendlern und ca. 10.200 Auspendlern zu rechnen. Die Arbeitsmarktzentralität der Stadt Landsberg am Lech nimmt zu.

Der nach dem GIFPRO-Modell ermittelte Gewerbeflächenbedarf wird für den Zeitraum 2017 – 2035 auf 30,9 ha beziffert.

3 Entwicklung Beschäftigtenzahlen

3.1 Ausgangssituation

Die amtliche Statistik Bayern ermittelt die Beschäftigtenzahlen als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und unterscheidet dabei die Wirtschaftsbereiche „produzierendes Gewerbe“, „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ sowie „übrige Dienstleistungen“. Insgesamt waren im Jahr 2016 14.678 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte für Landsberg

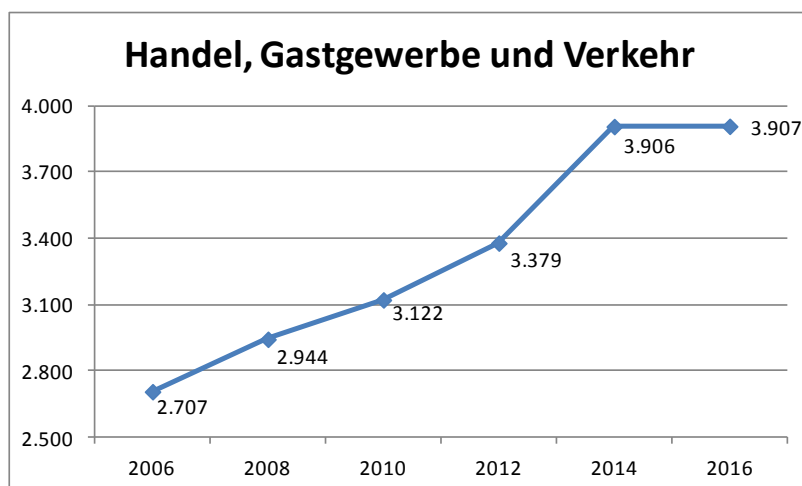
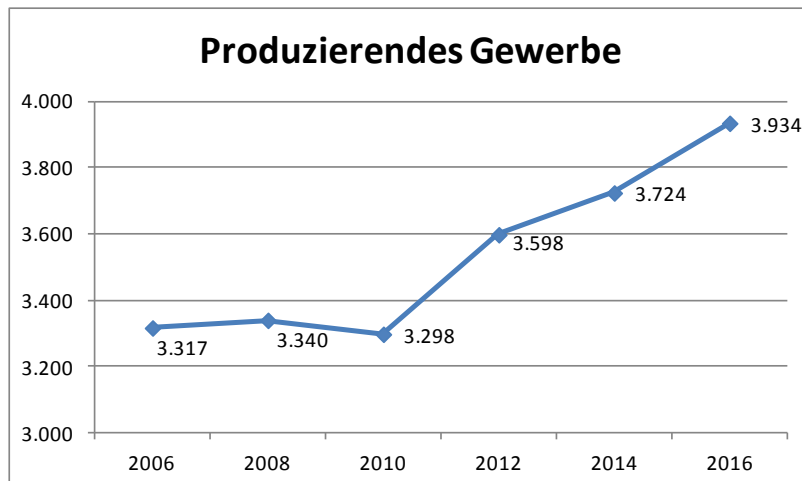
am Lech verzeichnet. Gegenüber dem Jahr 2006 mit insgesamt 11.088 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bedeutet dies einen Zuwachs der Beschäftigtenzahlen um 3.590 Arbeitsplätze oder ca. 32 %, was einem jährlichen Zuwachs von 359 Arbeitsplätzen entspricht. Diese positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen verteilt sich nicht gleichmäßig auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche.

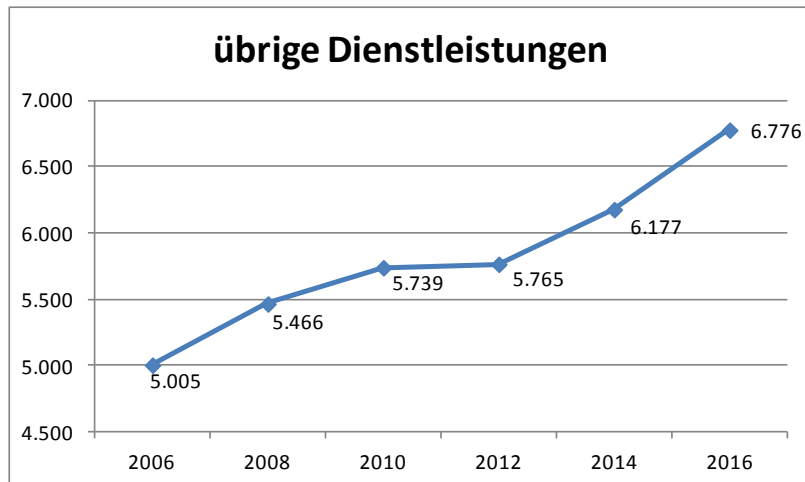
Während im produzierenden Gewerbe im Zeitraum zwischen 2006 und 2010 eine Stagnation zu verzeichnen ist, hat sich die Anzahl der Arbeitsverhältnisse im Zeitraum zwischen 2010 und 2016 um ca. 19 % erhöht.

Im Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr hat sich die Beschäftigtenzahl im Zeitraum von 2006 bis 2014 um ca. 44 % erhöht, von 2014 bis 2016 ist die Beschäftigtenzahl dagegen gleich geblieben.

Bei den übrigen Dienstleistungen stieg die Beschäftigtenzahl im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 kontinuierlich um ca. 35 % an, wobei der Zeitraum von 2008 bis 2010 und insbesondere von 2010 bis 2012 von einem verlangsamten Wachstum gekennzeichnet war.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Landsberg am Lech ist für den Zeitraum 2006 bis 2016 in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.





Daten: Bay. Landesamt für Statistik

Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München: Stadt Landsberg am Lech – Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2016

Abb. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

3.2 Prognose bis 2035

Die auf den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ausgerichtete Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten definiert sich als Vorausschätzung einer Zu- oder Abnahme der Arbeitsplätze bis zum Jahr 2035. Maßgeblich wird die künftige Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Stadt Landsberg am Lech von der wirtschaftlichen Entwicklung der Metropolregion München bestimmt. Überlagert werden diese Einflüsse von der gesamtdeutschen Wirtschaftsentwicklung und von Einflüssen der Weltwirtschaft.

Um unter diesen Grundvoraussetzungen plausible und realistische Kennwerte für eine Prognose der künftigen Beschäftigtenzahlen zu erhalten, werden unterschiedliche Trendentwicklungen herangezogen.

Trendprognose „Moderates Wachstum“

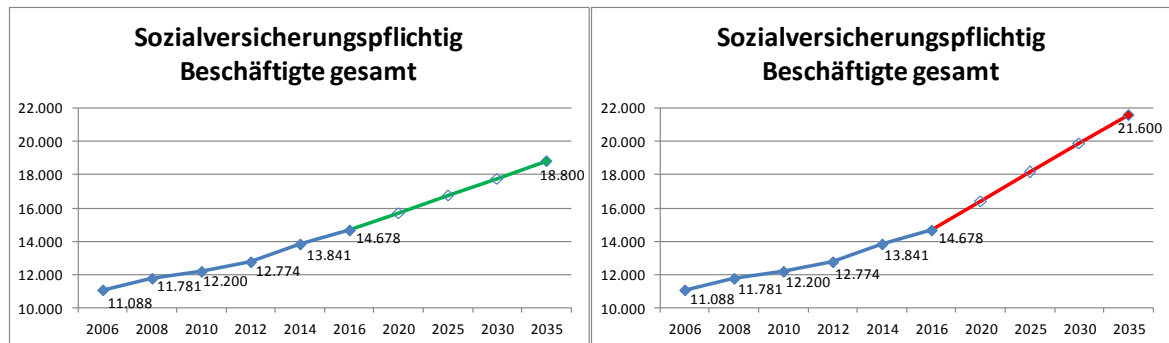
Entsprechend dem abgeschwächten Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Zeitraum zwischen 2008 und 2012 wird bei der Trendprognose „Moderates Wachstum“ von einem jährlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen um ca. 220 Arbeitsplätze ausgegangen. Bis zum Planungshorizont 2035 ergibt sich somit eine Vorausschätzung von 18.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die Stadt Landsberg am Lech, was einem Plus gegenüber 2016 von ca. 28 % entspricht.

Trendprognose „Starkes Wachstum“

Legt man dagegen die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Zeitraum 2012 bis 2016 für eine Trendprognose zugrunde, so lässt sich ein starkes Wachstum von ca. 360 Beschäftigten pro Jahr ableiten. Bis zum Planungshorizont 2035 des Flächennutzungsplanes ergibt sich bei der Trendprognose „Starkes Wachstum“ eine Beschäftigtenzahl von

21.600, die Zunahme der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse beträgt ca. 47 %.

Die diesen Angaben zugrunde liegenden Daten und Prognosen sind in der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellt.



Daten: Bay. Landesamt für Statistik

Prognose rot: starkes Wachstum

Prognose grün: moderates Wachstum

Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München: Stadt Landsberg am Lech – Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2016

Abb. 2: Prognose sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2035

4 Pendlerbewegungen

4.1 Ausgangssituation

Die Zentralität einer Kommune als Arbeitsmarkt zeigt sich im Pendlersaldo, also dem Verhältnis von Ein- zu Auspendlern. Gemäß den Angaben der amtlichen Statistik betrug im Jahr 2006 der Anteil der Auspendler aus der Stadt Landsberg am Lech mit 4.879 Personen ca. 65 % der Einpendler (7.458 Personen). Im Jahr 2016 hat sich das Verhältnis der Auspendler mit 6.744 Personen geringfügig auf ca. 66 % erhöht. Grundsätzlich sind im Zeitraum sowohl die Zahlen von Ein- als auch von Auspendlern gestiegen.

Im Zeitraum 2006 bis 2016 hat sich der Anteil der Auspendler, die in die Stadt München auspendeln, von ca. 22,4 % auf ca. 19 % verringert. Ebenfalls verringert hat sich der Anteil der Auspendler aus der Stadt Landsberg am Lech in den Landkreis Landsberg am Lech, hier nahm der Anteil von 30,9 % im Jahr 2006 auf 28,3 % im Jahr 2016 ab.

Bei den Einpendlern hat der Anteil der Pendler aus München in die Stadt Landsberg am Lech im Zeitraum 2006 bis 2016 von 2,2 % geringfügig auf 2,6 % zugenommen, der Anteil der Einpendler aus dem Landkreis Landsberg am Lech hat sich dagegen deutlich von 52,0 % auf 47,5 % verringert.

Die entsprechenden Angaben zu Pendlerbewegungen im Zeitraum 2006 bis 2016 können der nachfolgenden Tabelle 1 entnommen werden.

| Jahr | Einpendler | | | | | Auspender | | | | |
|------|------------|-----------|------|---------|-----|-----------|-----------|------|---------|------|
| | Σ | Landkreis | | München | | Σ | Landkreis | | München | |
| | | ges. | % | ges. | % | | ges. | % | ges. | % |
| 2006 | 7.458 | 3.879 | 52,0 | 164 | 2,2 | 4.879 | 1.510 | 30,9 | 1.091 | 22,4 |
| 2007 | 7.999 | 4.066 | 50,8 | 195 | 2,4 | 5.035 | 1.533 | 30,4 | 1.095 | 21,8 |
| 2008 | 8.017 | 4.037 | 50,4 | 204 | 2,5 | 5.206 | 1.613 | 31,0 | 1.101 | 21,1 |
| 2009 | 8.131 | 4.104 | 50,5 | 207 | 2,5 | 5.291 | 1.603 | 30,3 | 1.098 | 20,8 |
| 2010 | 8.367 | 4.175 | 49,9 | 198 | 2,4 | 5.398 | 1.644 | 30,5 | 1.148 | 21,3 |
| 2011 | 8.779 | 4.334 | 49,4 | 198 | 2,3 | 5.585 | 1.681 | 30,1 | 1.167 | 20,9 |
| 2012 | 8.769 | 4.306 | 49,1 | 207 | 2,4 | 5.912 | 1.735 | 29,3 | 1.192 | 20,2 |
| 2013 | 9.208 | 4.495 | 48,8 | 227 | 2,5 | 6.098 | 1.805 | 29,6 | 1.190 | 19,5 |
| 2014 | 9.498 | 4.682 | 49,3 | 239 | 2,5 | 6.249 | 1.850 | 29,6 | 1.197 | 19,2 |
| 2015 | 9.914 | 4.760 | 48,1 | 257 | 2,6 | 6.463 | 1.891 | 29,3 | 1.233 | 19,0 |
| 2016 | 10.266 | 4.879 | 47,5 | 270 | 2,6 | 6.744 | 1.910 | 28,3 | 1.281 | 19,0 |

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Pendler

Daten: Bay. Landesamt für Statistik

Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München: Stadt Landsberg am Lech – Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2016

4.2 Prognose bis 2035

Insgesamt zeigt die Entwicklung der Pendlerbewegungen im Zeitraum 2006 bis 2016 eine zunehmende Attraktivität des Arbeitsmarktes in der Stadt Landsberg am Lech. Bei linearer Fortschreibung der Entwicklung der Pendlerbewegungen bis zum Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ist im Jahr 2035 für die Stadt Landsberg am Lech mit ca. 15.500 Einpendlern und ca. 10.200 Auspendlern zu rechnen.

5 Gewerbeflächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell

Das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) ist in Deutschland ein relativ weitverbreitetes Modell zur Bestimmung des künftigen Gewerbeflächenbedarfes. Das GIFPRO-Modell unterscheidet den gewerblichen Flächenbedarf aufgrund des Bedarfsanlasses bzw. der Erscheinungsform der Gewerbeflächennachfrage in

- Flächenbedarf durch Unternehmensneugründung
- Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung
- Flächenbedarf durch Neuansiedlungen

Das GIFPRO-Modell berücksichtigt damit die Anlässe, aus denen klassischerweise eine Flächennachfrage resultiert, weshalb es auch als anlassbezogenes Modell bezeichnet wird.

Das GIFPRO-Modell geht davon aus, dass die Flächennachfrage im hohen Maße mit dem Mobilitätsverhalten der Unternehmen verbunden ist. Eine Flächenbedarfsprognose ist nach diesem Modell die Vorausschätzung der künftigen Unternehmensmobilität und der damit implizierten Flächennachfrage.

Ausgangspunkt der Prognose ist die Ermittlung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen. Von den Gesamtbeschäftigten je Wirtschaftsbereich werden die Anteile der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bestimmt. Durch die Anwendung unterschiedlicher Quoten wird berücksichtigt, dass Gewerbeflächen entsprechend der BauNVO nicht nur vom verarbeitenden Gewerbe, sondern auch von Handels- und Dienstleistungsbetrieben nachgefragt werden.

Für die Anwendung des GIFPRO-Modells liegen aus diversen empirischen Quellen die erforderlichen Grundlagendaten wie bspw. Quoten des Gewerbeflächenbedarfs nach Wirtschaftsbereichen oder Erfassung von Unternehmensverlagerungen vor. Unter Berücksichtigung dieser Quoten und Vorgaben ermöglicht das GIFPRO-Modell eine Abschätzung der erwarteten Neugründungen, innerörtlichen Verlagerungen und Neuansiedlungen im Prognosezeitraum. Anhand von empirisch ermittelten Flächenkennziffern je Beschäftigtem lässt sich daraus der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf abschätzen.

In den nachfolgenden Kapiteln ist die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Modell für die Stadt Landsberg am Lech dargestellt.

5.1 Kennziffern nach GIFPRO-Modell

Da nach dem GIFPRO-Modell die Flächennachfrage mit dem Mobilitätsverhalten der Unternehmen verbunden ist, wird mit diesem Modell ausschließlich die künftige Unternehmensmobilität und die damit implizierte Flächennachfrage vorausgeschätzt. Dabei werden Flächenkennziffern verwendet, die sich an den einzelnen Wirtschaftsbereichen orientieren und auch siedlungsstrukturelle Aspekte (Zentralität) berücksichtigen.

Die nach Wirtschaftsbereichen differenzierten Flächenkennziffern (Bedarf an Gewerbegebietsfläche pro Beschäftigten) sowie die Angaben zur Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquote basieren auf Grundlagenstudien zum GIFPRO-Modell sowie den Ergebnissen aus Vergleichsstädten (vergleichbare Größenordnung, vergleichbare Arbeitsmarktzentralität usw.). Die verwendeten Kennziffern sind der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

| Wirtschaftsbereich | Flächenkennziffer (m ² /B.) | Neuansiedlungsquote (B./100 B.) | Verlagerungsquote (B./100 B.) | Verkehrs- und Erschließungsflächen (%) |
|---------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|--|
| Produzierendes Gewerbe | 200 | 0,15 | 0,7 | 30 |
| Handel, Gastgewerbe und Verkehr | 150 | 0,7 | 0,7 | 20 |
| übrige Dienstleistungen | 75 | 0,7 | 0,7 | 20 |

B.: Beschäftigter

Quelle: GIFPRO-Grundmodell, Erfahrungswerte aus diversen Grundlagenstudien

Tab. 2: Verwendete Kennziffern

5.2 Gewerbeflächenprognose nach GIFPRO-Modell

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Modell ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Stichtag 31. Dezember 2016 getrennt nach einzelnen Wirtschaftsbereichen. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich bei produzierendem Gewerbe in der Regel um Neuansiedlungen handelt, während bei den Wirtschaftsbereichen „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ sowie „übrige Dienstleistungen“ in der Regel bzw. überwiegend bereits bestehende gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden (Aspekt „gewerbeflächenbeanspruchend“).

Nach dem GIFPRO-Modell beträgt dieser Gewerbeflächenbedarf ca. 30,9 ha. Dabei sind die Verkehrs- und Erschließungsflächen mitberücksichtigt.

Die Herleitung des Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Landsberg am Lech bis zum Jahr 2035 ist in den nachfolgenden Tabellen 3 bis 5 dargestellt.

| Wirtschaftsbereich | Beschäftigte insgesamt (31.12.2016) | darunter gewerbeflächenbeanspruchend | |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| | | (in %) | (absolut) |
| Land- und Forstwirtschaft | 61 | 0 | 0 |
| Produzierendes Gewerbe | 3.934 | 90 | 3.541 |
| Handel, Gastgewerbe und Verkehr | 3.907 | 50 | 1.954 |
| übrige Dienstleistungen | 6.776 | 40 | 2.710 |
| Gesamt | 14.678 | 56 | 8.205 |

Tab. 3: Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen

| | Produzierendes Gewerbe | Handel, Gastgewerbe und Verkehr | übrige Dienstleistungen | Gesamt |
|---|------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte | 3.541 | 1.954 | 2.710 | 8.205 |
| Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte | 0,15 | 0,7 | 0,7 | |
| Beschäftigte in Neuansiedlungen pro Jahr | 5 | 14 | 19 | |
| Flächenkennziffern (FKZ) pro Beschäftigten | 200 | 150 | 75 | |
| Flächenbedarf Neuansiedlungen pro Jahr (m²) | 1.000 | 2.100 | 1.425 | 4.525 |
| Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte | 3.541 | 1.954 | 2.710 | 8.205 |
| Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte | 0,7 | 0,7 | 0,7 | |
| Beschäftigte in Verlagerungen pro Jahr | 25 | 14 | 19 | |
| Flächenkennziffern (FKZ) pro Beschäftigten | 200 | 150 | 75 | |
| Flächenbedarf Verlagerungen pro Jahr (m²) | 5.000 | 2.100 | 1.425 | 8.525 |
| Flächenbedarf insgesamt pro Jahr (m²) | 6.000 | 4.200 | 2.850 | 13.050 |
| Flächenbedarf 2035 (netto) gesamt = Zeitraum 2017-2035 \pm 19 Jahren (ha, gerundet) | 11,4 | 8,0 | 5,4 | 24,8 |

Tab. 4: Ermittlung des zusätzlichen Netto-Gewerbeflächenbedarfs bis 2035

| | Produzierendes Gewerbe | Handel, Gastgewerbe und Verkehr | übrige Dienstleistungen | Gesamt |
|---|------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------|
| Flächenbedarf 2035 netto in ha | 11,4 | 8,0 | 5,4 | 24,8 |
| Zuschlag Verkehrs- und Erschließungsflächen (%) | 30 | 20 | 20 | |
| Flächenbedarf 2035 (brutto) gesamt | 14,8 | 9,6 | 6,5 | 30,9 |

Tab. 5: Ermittlung des zusätzlichen Brutto-Gewerbeflächenbedarfs bis 2035

5.3 Bewertung GIFPRO-Modell

Das GIFPRO-Modell zeichnet sich als standardisiertes Modell durch seine relativ einfache Handhabung und Transparenz aus. Nachteile sind die fixe Status-Quo-Prognose der Beschäftigtenzahlen und die Nichtberücksichtigung individueller Gegebenheiten bei den untersuchten Kommunen (z. B. Ergebnisse kommunaler Wirtschaftsförderung). Aufgrund der weiten Verbreitung des GIFPRO-Modells stellen die Ergebnisse jedoch hinreichend genaue Prognosen des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und können insbesondere auch als Basis im kommunalen Vergleich für die künftige Gewerbeflächenentwicklung herangezogen werden.

6 Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen

Der prognostizierte Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird im FNP durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale (Baulandaktivierung in rechtskräftigen Bebauungsplänen) und Reserveflächen (Reserveflächen FNP) sowie die Neudarstellung von geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Landsberg am Lech gedeckt.

Im Stadtgebiet sind über die verbindliche Bauleitplanung (Baulandaktivierung in rechtskräftigen Bebauungsplänen) bzw. aus dem FNP 2001 inklusive seiner Änderungen bis 2017 (Reserveflächen FNP) noch die nachfolgend dargestellten Potenziale vorhanden.

| B-Plan | Fl.-Nr. | Flächenpotenzial (ca. m ²) | Nutzung |
|--------------|------------------|---|---------------------------|
| 3322 | 1461/60 Teilfl. | 59.800 | Netto-Bauplätze |
| 3232 | 1461/120 | 8.988 | Netto-Bauplätze |
| 3232 | 1461/122 | 9.815 | Netto-Bauplätze |
| 3232 | 1461/121 | 7.429 | Netto-Bauplätze |
| 3232 | 1461/34 Teilfl. | 10.888 | Netto-Bauplätze |
| 3040 | 2940/24 | 10.800 | Netto-Bauplätze |
| 3240 | 1461/112 Teilfl. | 30.000 | Netto-Bauplätze |
| 3240 | 1461 Teilfl. | 64.900 | Netto-Bauplätze |
| 3240 | 1461/81 | 43.600 | Netto-Bauplätze |
| 3222 | 1461/37 Teilfl. | 28.100 | Netto-Bauplätze |
| 3341 | 2925/203 Teilfl. | 11.000 | Netto-Bauplätze |
| | | 285.320 | Netto-Bauplätze |
| Summe | | 28,53 ha (netto) | ha Netto-Bauplätze |

Tab. 6: Baulandaktivierung in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Ca. 28,5 ha unbebaute Gewerbegrundstücke (netto) befinden sich in rechtskräftigen Bebauungsplänen; dabei handelt es sich teilweise um Erweiterungsflächen für bestimmte Firmen und teilweise um ungenutzte Potenziale. Bei der Ermittlung wurden unbebaute Grundstücke kleiner 0,5 ha nicht berücksichtigt.

| FNP | Fl.-Nr. | Flächenpotenzial (ca. m ²) | Nutzung |
|--------------|----------|--|---------------------------|
| 38. Änderung | 1461/112 | 100.300 (inkl. öffentliche Erschl./Grünflächen, die noch zum Abzug zu bringen sind) | Brutto-Gelände |
| | | 84.560 | Netto-Bauplätze |
| Summe | | 8,46 ha (netto) | ha Netto-Bauplätze |

Tab. 7: Reserveflächen FNP

Ausgehend von der 38. Änderung des FNPs vom 16.02.2011 und der aktuell vorgeschlagenen Anpassung (Lage/Zuschnitt der Entwicklungsflächen) umfasst das Gewerbegebiet ca. 10,57 ha (brutto). Nach Abzug von Flächen für Erschließung/Gemeinbedarf wird von einem Gewerbebauland von ca. 8,5 ha netto ausgegangen.

| Bez. | Lage | Flächenpotenzial (ca. m ²) | Nutzung |
|--------------|--|---|---------------------------|
| G 1 | nördliches Stadtgebiet, südlich Viktor-Frankl-Straße (Kaufering) | 120.262 | Brutto-Gelände |
| G 2 | nördliches Stadtgebiet, nordwestlich Justus-von-Liebig-Straße | 127.238 | Brutto-Gelände |
| G 3 | nördliches Stadtgebiet, östlich Franz-Kollmann-Straße | 41.868 | Brutto-Gelände |
| G 4 | südliches Stadtgebiet, nördlich Isotex-Straße | 78.885 | Brutto-Gelände |
| G 5 | östliches Stadtgebiet, nördlich Straße Am Penzinger Feld | 102.900 | Brutto-Gelände |
| Summe | | 471.153 (inkl. öffentl. Erschl./Grünflächen, die noch zum Abzug zu bringen sind) | Brutto-Gelände |
| | | 376.922 | Netto-Bauplätze |
| | | 37,69 ha | ha Netto-Bauplätze |

Tab. 8: Geplante Entwicklungsflächen für Gewerbe

Nach Abzug von Flächen für Erschließung/Gemeinbedarf wird für die geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen von einem Gewerbebauland (netto) von ca. 37,69 ha (netto) ausgegangen.

Zusammenfassend sieht das Entwicklungsflächenkonzept der Stadt Landsberg am Lech für den Planungshorizont des FNP bis zum Jahr 2035 eine Gesamtfläche an Bauland für gewerbliche Nutzungen von ca. 74,68 ha (netto) vor.

| Möglichkeiten für Aktivierung | Netto-Flächenpotenzial (ca. ha) |
|--|------------------------------------|
| Baulandaktivierung in rechtskräftigen B-Plänen | 28,53 |
| Reserveflächen FNP | 8,46 |
| gepl. Entwicklungsflächen für Gewerbe | 37,69 |
| Summe | 74,68 ha |

Tab. 9: Netto-Bauland für gewerbliche Nutzungen im FNP 2035

7 Fazit

Bis zum Jahr 2035 verändern sich die für eine gewerbliche Entwicklung relevanten Kriterien wie folgt:

- Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse auf ca. 18.800 – 21.600. Dies entspricht einem Zuwachs von 220 – 360 Arbeitsplätzen pro Jahr.
- Die Pendlerbewegungen erhöhen sich auf ca. 15.500 Einpendler und ca. 10.200 Auspendler, die Arbeitsmarktzentralität der Stadt Landsberg am Lech nimmt insgesamt zu.
- Der nach dem GIFPRO-Modell ermittelte Gewerbeflächenbedarf liegt einschließlich Verkehrs- und Erschließungsflächen bei ca. 30,9 ha.

8 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 11. Januar 2019

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Wolpert