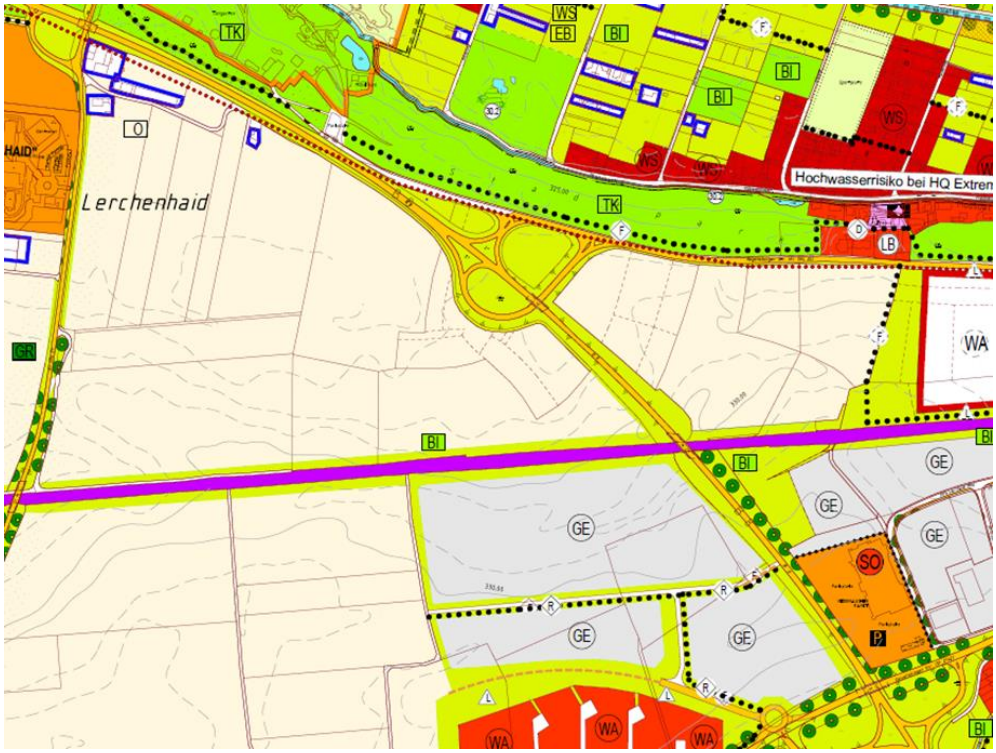
STADT **STRAUBING**

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 32. Änderung im Bereich „Gewerbegebiet Lerchenhaid“

Standortalternativenprüfung



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 16.04.2021)

Stand: 12.05.2021

Inhalt

1. Gewerbeflächenentwicklungskonzept ... 3
2. Stadt Straubing – Strukturdaten ... 4
3. Standortbedingungen, städt. Zielsetzung und Entwicklungsperspektiven ... 6
4. Gewerbeflächen – vorhandene Potenziale ... 7
4.1 Gewerbepark Alburg ... 8
4.2 Schlesische Straße ... 9
4.3 GE und SO Stadtfeld südlich der Bahnlinie ... 10
4.4 Östliches Ostenfeld ... 11
4.5 Westliches Ostenfeld ... 12
4.6 An der Schanze (Schlesische Straße / Arberstraße) ... 13
4.7 Königreich inkl. Stutzwinkel ... 14
4.8 Straubing Nord - Gstütt ... 15
4.9 Straubing Nord - Hornstorf ... 16
4.10 Südlich des Bahnhofs - Hebbelstraße ... 17
4.11 Südlich des Bahnhofs - Steinweg – Äußere Frühlingsstraße ... 18
4.12 GE und SO Erletacker ... 19
4.13 Landshuter Straße ... 20
4.14 Interkommunales Industriegebiet Hafen Straubing-Sand ... 21
4.15 Gewerbebrachen ... 22
5. Weitere geplante Gewerbegebiete ... 24
5.1 Gewerbeentwicklung im Bereich Hornstorf ... 24
5.2 GE „Eglseer Breite“ ... 25
6. **Zusammmenfassung: Bedarf an Gewerbeflächen ... 26**

Einleitung

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Gewerbe ist aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 BauGB) und des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichend Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen. Dies ergibt sich insbesondere aus den Zielen 1.2.1, 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Ausgehend vom Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Straubing (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dezember 2012) und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen (statistische Daten sowie tatsächliche, aktuelle Flächenverfügbarkeiten) wird der Bedarf dargestellt. Mit Beachtung der bestehenden Potenziale kann der tatsächliche Bedarf für neue Entwicklungen festgestellt und ausreichend begründet werden.

1. Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Für eine zukunftsweisende Gewerbeentwicklung hat die Stadt Straubing anlässlich der Ausweisung des Gewerbeparks Alburg ein Entwicklungskonzept erstellen lassen. Es wurde vom Stadtrat am 18.03.2013 beschlossen. Bis 2030 wird darin für das Oberzentrum Straubing ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf in einer Größenordnung von 46 Hektar (ha) Brutto-Bauland prognostiziert, damit die Anzahl an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gehalten werden kann. Mit dem Gewerbepark Alburg (brutto rd. 17 ha, Nettobauland rund 13 ha) wurde ein Teil bereits realisiert. Mit dem geplanten GE Lerchenhaid (Bereich Gewerbeflächen brutto rd. 13 ha + Bereich Zufahrt rd. 2 ha) und der ebenfalls beschlossenen Ausweisung des GE Eglseer Breite (rd. 16 ha), das im Zusammenhang mit dem Gewerbeareal am Erletacker westlich der Bundesstraße B 20 entstehen soll, kann die im Entwicklungskonzept empfohlene Größenordnung an Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Die geplante Gewerbeflächenentwicklung sowohl im Stadtosten als auch im Stadtwesten ermöglicht zudem Spielräume für eine mehrjährige Gewerbeentwicklung an verschiedenen, an den beiden regionalen Hauptverkehrsachsen liegenden Standorten.

Das geplante Gewerbegebiet Lerchenhaid soll in erster Linie dazu beitragen, den im o.g. Konzept prognostizierten Flächenbedarf für mittelständische Unternehmen, insbesondere von ortsansässigen Betrieben, zu decken. Es sind daher kleine bis mittlere Grundstücksgrößen vorgesehen.

2. Stadt Straubing – Strukturdaten

(Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik LfStat)

Einwohnerentwicklung

2010 (31.12.) 44.450 Einwohner
2019 (31.12.) 47.791 Einwohner = ca. + 7,5%
Bevölkerungsvorausberechnung 2017 – 2031: + 3,8% (GENESIS-Online-Datenbank, Bay. LfStat)

Die Stadt Straubing weist eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme auf.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

2009 (30.06.) 24.945
2014 (30.06.) 27.456 = + ca. 10%
2019 (30.06.) 30.327 = + ca. 10%

Beim produzierenden Gewerbe ist insgesamt ebenfalls ein Steigerung erkennbar (siehe nachfolgende Tabelle und Grafik).

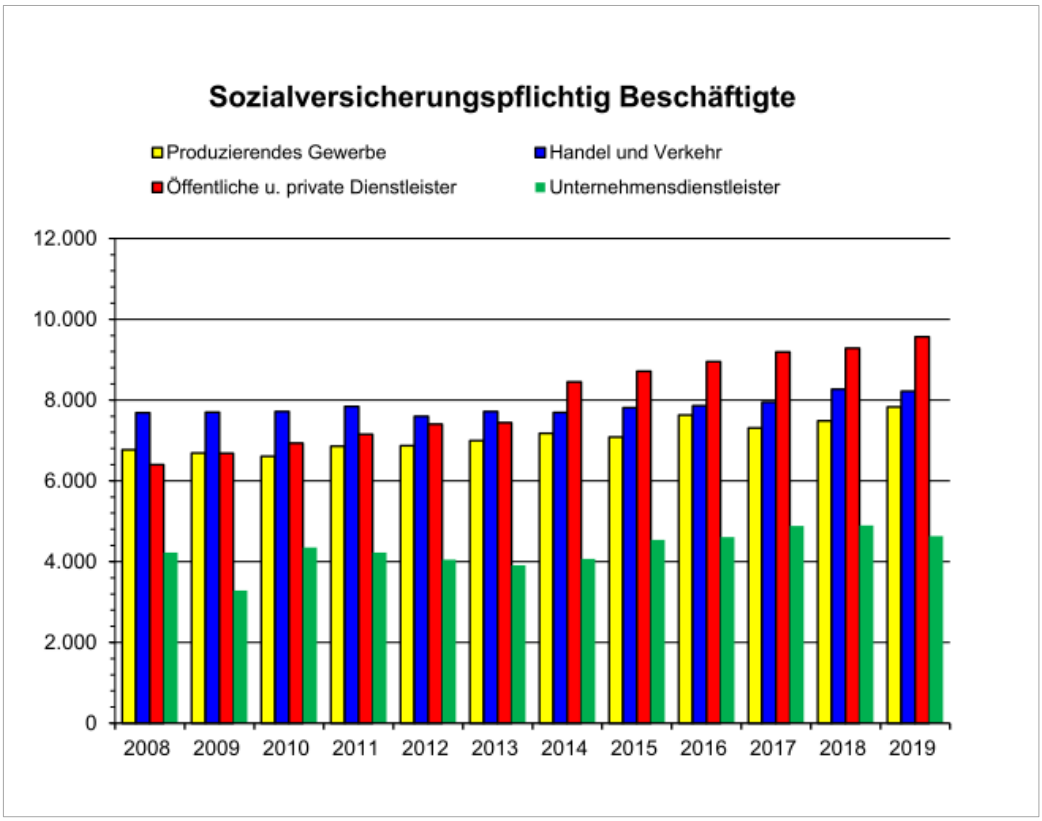
Insbesondere ist die im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung überproportionale Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten hervorzuheben.

c) Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
(Stand jeweils 30.06.)

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Land- und Forstwirtschaft	78	64	65	64	66	69
Produzierendes Gewerbe	7.832	7.482	7.308	7.632	7.083	7.179
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	8.217	8.270	7.951	7.859	7.813	7.689
Unternehmensdienstleister	4.634	4.896	4.883	4.607	4.539	4.071
Öffentliche u. private Dienstleister	9.566	9.287	9.188	8.952	8.714	8.448
Insgesamt	30.327	29.999	29.395	29.114	28.215	27.456

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/Bundesagentur für Arbeit

Tabelle aus: Stadt Straubing, Statistischer Bericht 2020, S. 24



Grafik aus: Stadt Straubing, Statistischer Bericht 2020, S. 25

<u>Entwicklung der Gewerbeflächen</u>
(Daten nach Bericht 33111-001z LfStat)

Gewerbe und Industrie
2011 (31.12.) 245 ha
2014 (31.12.) 247 ha = + 0,8%
2019 (31.12.) 233 ha = **- 6,0%**

Handel und Dienstleistungen
2014 (31.12.) 170 ha
2019 (31.12.) 178 ha = + 4,7%

= Insgesamt
2014 (31.12.) 417 ha
2019 (31.12.) 411 ha = **- 1,5%**

Dem Rückgang der Flächen für Gewerbe und Industrie sowie für Handel und Dienstleistungen steht im gleichen Zeitraum ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 10% gegenüber. Hervorzuheben ist insbesondere der deutliche Rückgang der Flächen für Gewerbe und Industrie.

3. Standortbedingungen, städtische Zielsetzung und Entwicklungsperspektiven

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Straubing wurde der Wirtschaftsstandort mit seinen Qualitäten und Defiziten detailliert untersucht. Das Konzept kommt zu folgendem Fazit (Stand Dez. 2012):

„Die statistisch ermittelten Kennziffern und die weiteren Standortbedingungen ergeben für die letzten Jahre ein positives Bild für den Standort Straubing. Auch im Vergleich zu den Entwicklungen an anderen Standorten sowie den Entwicklungen in der Region sind insbesondere die Beschäftigtenentwicklung (vgl. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und hierbei der beachtliche Zuwachs an Dienstleistungsarbeitsplätzen) positiv herauszuheben. Damit einhergehend stiegen sowohl die Beschäftigtendichte und die Arbeitsplatzdichte in Straubing als auch die sog. Arbeitsplatzzentralität des Wirtschaftsstandortes, u. a. ausgedrückt durch die hohe Anzahl an Einpendlern, auf ein hohes Niveau an. Die hohe Zahl an Gewerbeanmeldungen spiegelt die große Dynamik am Arbeitsstandort Straubing wider. Die gute Verkehrsanbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sowie die Entwicklung der Hochschule Straubing werden auch in Zukunft eine positive wirtschaftliche Entwicklung begünstigen.
Für die Zukunft setzt sich die Stadt Straubing offensive Ziele hinsichtlich ihrer angestrebten demografischen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung. Als strategische langfristige Ziele wurden in Straubing sowohl ein Bevölkerungswachstum als auch eine positive Beschäftigungsentwicklung formuliert. Diese Zielsetzungen spiegeln die Ambitionen und die Dynamik des Standortes Straubing wider und werden in der Entwicklung des Gewerbeflächenkonzeptes entsprechend berücksichtigt.“

Diese Analyse ist auch für die Entwicklung seit Dezember 2012 weiterhin gültig. Es gab in diesem Zeitraum einen weiteren signifikanten Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der ansässigen Wohnbevölkerung. Diese dynamische Entwicklung will Straubing weiterhin fortsetzen.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurden neben der Auswertung statistischer Zahlen auch lokale ökonomische Akteure zu den Standortbedingungen und wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven befragt. Diese Befragungen zeigten folgende Ergebnisse:
„In der Gesamtbetrachtung bescheinigen alle befragten Unternehmen und Experten dem Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Straubing gute Voraussetzungen und sehr gute Entwicklungsperspektiven. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen und ein aktives (regionales) Gewerbeflächenmanagement in Verbindung mit einem strategischen Stadtmarketing werden hierbei als wichtige Instrumente der Standortentwicklung bewertet. …“

Im Hinblick auf die Gewerbeflächen wurden insbesondere folgende Schwächen identifiziert:

- In den vorhandenen Gewerbegebieten in Straubing ist eine relativ starke „Besiedlung“ vorhanden, so dass kleinräumige Erweiterungsflächen für die ansässigen Betriebe kaum mehr vorhanden sind.
- Vorhandene Standortangebote im Umland haben bereits in Einzelfällen zu Standortverlagerungen / -spaltungen geführt.

Diese Entwicklung ist nach wie vor zu beobachten. Zum Beispiel erweitert derzeit ein großes Straubinger Industrieunternehmen seinen Betrieb in einer Landkreisgemeinde. Ebenso verlagerte kürzlich ein Lebensmittel-Handwerksbetrieb seinen Betriebsstandort in eine Gemeinde des Landkreises Straubing-Bogen.

Maßgeblich für die Standortsuche eines Unternehmens ist eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz.

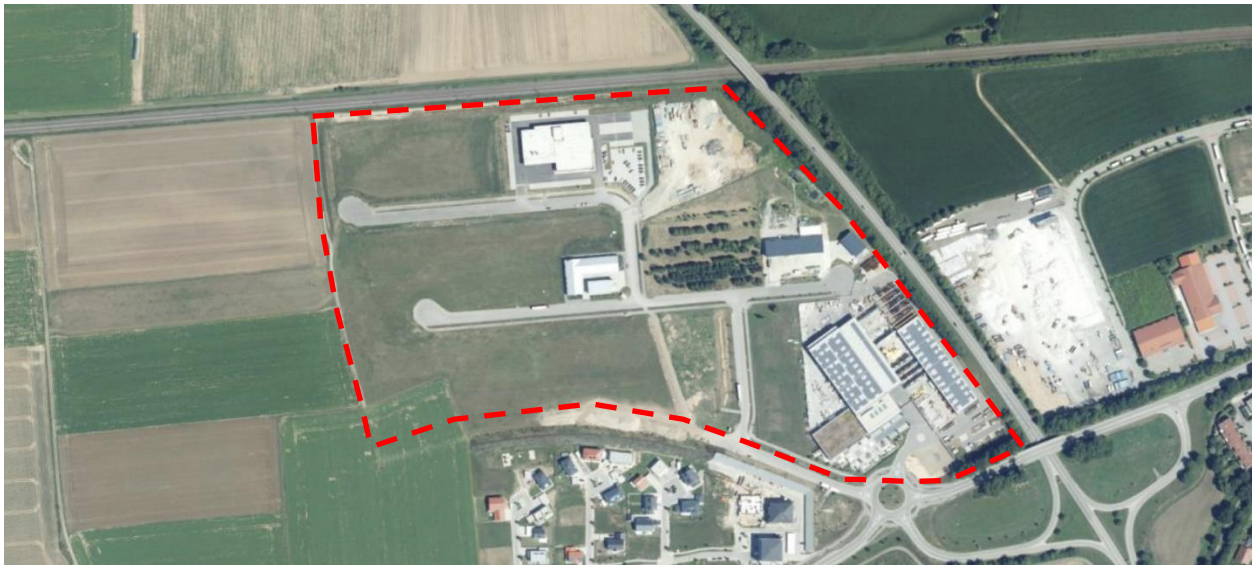
Im Hinblick auf die Flächenentwicklung ist Entwicklungsleitlinie Nr. 4 aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept maßgebend:
„Unternehmen und Beschäftigte benötigen „Fläche“ – Die dynamischen Industrie- und Wirtschaftsstandorte im gesamten süddeutschen Raum haben eines gemeinsam: einen Mangel an verfügbaren und gut erschlossenen Entwicklungsflächen. Generell ist zu konstatieren, dass die industriell-gewerbliche Entwicklung in vielen Branchen und Technologiebereichen (noch) nicht von einer gewissen Flächenentwicklung abzukoppeln ist. […] Herauszustreichen ist dabei, dass sich Flächenbedarfe keinesfalls in erster Linie durch Neuansiedlungen ergeben, sondern dass alleine die perspektivische Entwicklung der lokalen (z.T. regionalen) Wirtschaftsstrukturen Bedarfe benötigt. Ein sinnvoller gewerbepolitischer Strategieansatz für Straubing setzt an verschiedenen Hebeln an: zum einen geht es immer darum, bereits vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet zu „mobilisieren“, zum anderen macht es Sinn, eine Weiterentwicklung von bestehenden Standorten einer kompletten Neuorientierung vorzuziehen. Darüber hinaus gilt es, die interkommunalen Abstimmungen – über den interkommunalen Gewerbepark hinaus – weiterzuentwickeln. […].“

4. Gewerbeflächen – vorhandene Potenziale

Im folgenden werden die Flächenreserven in bestehenden Gewerbegebieten einzeln betrachtet und anschließend in einer tabellarischen Übersicht zusammengestellt.

4.1 Gewerbepark Alburg

Größe:	Bruttobauland ca. 17 ha / Nettobauland ca. 13 ha
Noch verfügbares Nettobauland:	gesamt: ca. 4,3 ha
	davon sind 3,3 ha in städtischem Besitz (davon 1,8 ha verfügbar und 1,5 ha reserviert)
	und
	1,0 ha Privatbesitz (Baumschule)
	(Stand 22.02.21, gemäß Angabe der Abteilung Wirtschaftsförderung)
Nachverdichtungspotenziale:	keine



Gewerbepark Alburg – Umgriff in (rot), ohne Maßstab

Der Gewerbepark Alburg ist bislang noch nicht vollständig bebaut, aber bereits weitgehend an Unternehmen veräußert. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept war dieser Standort noch als in Planung befindliche Potenzialfläche vorgesehen.

Entgegen den Aussagen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist aktuell keine Erweiterung des Gewerbeparks Alburg nach Westen vorgesehen. Im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet wären Probleme mit der sog. „Kayer Senke“, einer Geländemulde, die der großflächigen Entwässerung zwischen den Ortslagen Kay und Lerchenhaid dient, zu befürchten.

Diese Entwicklungsoption soll jedoch grundsätzlich offengehalten werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt eine mögliche Verlängerung der beiden Erschließungsstraßen (Clemens-Attenkofer- und Arndt-Sallinger-Straße) nach Westen.

4.2 Schlesische Straße

Größe: Bruttobauland	ca. 8 ha / Nettobauland ca. 7 ha
Verfügbares Nettobauland:	ca. 0,9 ha (Stand 22.02.21, unter Berücksichtigung einer noch vorzusehenden Erschließungsstraße von ca. 0,1 ha)
Nachverdichtungspotenziale:	keine
Erweiterungspotenziale:	7,8 ha (Info Abteilung Wirtschaftsförderung: Privatflächen, derzeit nicht verfügbar)

Auch diese Fläche war im Gewerbeflächenentwicklungskonzept als in Planung befindliche Potenzialfläche vorgesehen. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind die östlich und westlich angrenzenden heutigen Agrarflächen bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Somit besteht hier ein Potenzial von ca. 7,8 ha Bruttobauland. Diese Potenzial- bzw. Erweiterungsflächen sind in Privatbesitz und derzeit nicht verfügbar.

Die ansässige Firma STRAMA hat das in der Nähe liegende frei gewordene Gewerbegrundstück der Fa. Harman an der Schlesischen Straße übernommen. Somit sind hier keine GE-Flächen brach gefallen, sondern werden weiter gewerblich genutzt.

Gewerbegebiet Schlesische Straße – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenziale (blau), ohne Maßstab

4.3 GE und SO Stadtfeld südlich der Bahnlinie

Größe:	Nettobauland ca. 8,8 ha
Verfügbares Nettobauland:	ca. 4,3 ha
Nachverdichtungspotenziale:	keine
Erweiterungspotenziale:	ca. 1,9 ha

GE/SO Stadtfeld südlich der Bahnlinie – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenziale (blau), ohne Maßstab

Im SO wird derzeit ein neuer, großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt gebaut.

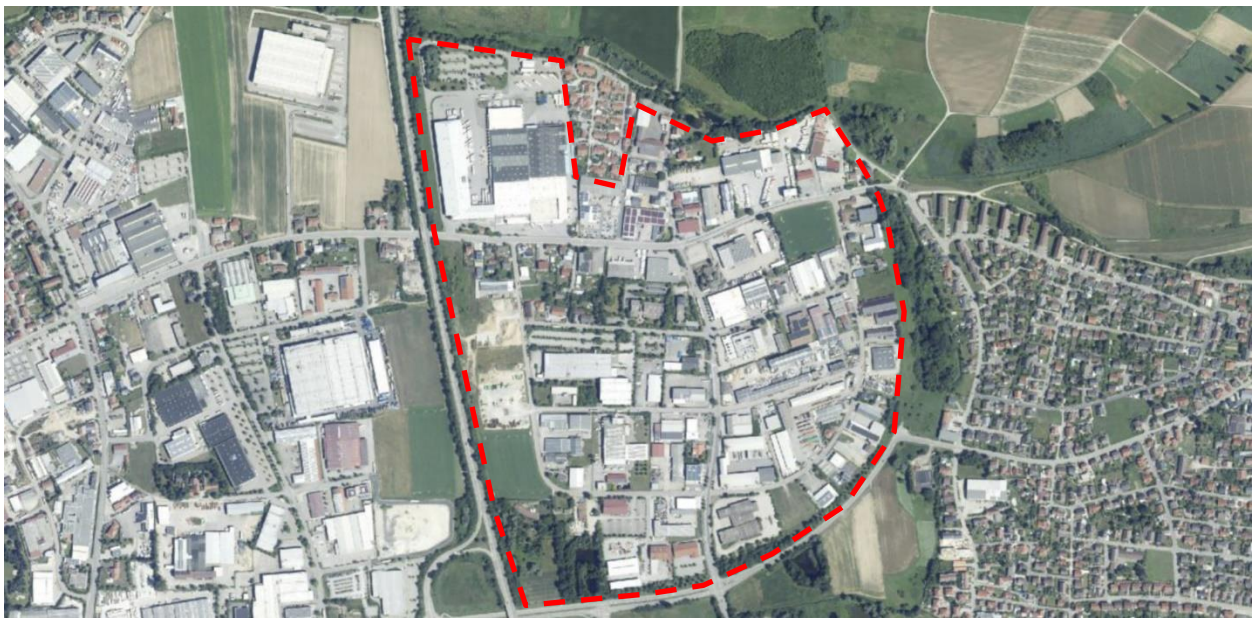
Derzeit laufen Überlegungen, die nord-östliche Fläche zukünftig als urbanes Gebiet (MU) mit Wohnbebauung vorzusehen. Noch unbebaute Teilflächen des Gebietes (direkt nördlich der bestehenden Wohnbebauung) sind bereits jetzt im Bebauungsplan als Mischgebietsflächen ausgewiesen und sollen zukünftig dem Wohnen dienen. Der Grundstücksbesitzer erwägt, die Wohnnutzung nach Norden bis zum Bahngleis auszuweiten, so dass hier auf einer größeren Teilfläche anstatt einem Gewerbegebiet (GE) ein urbanes Gebiet (MU) mit Wohnbebauung und einer sozialen Einrichtung entstehen soll. Eine diesbezügliche B-Plan-Änderung wird derzeit noch diskutiert, hierbei wurde seitens der Stadt Straubing signalisiert, dass Wohnnutzung ggf. für einen Teilbereich im Norden des Gebietes möglich ist. Ein Aufstellungsbeschluss zur B-Plan und F-Plan Änderung liegt noch nicht vor.

Die momentan als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzte Fläche im Nordwesten des Gebietes wird ggf. als mögliche GE-Erweiterungsfläche angesehen (Flächengröße rd. 1,9 ha).

Durch die Ausweisung eines „urbanen Gebietes“ werden potenzielle Gewerbeflächen entfallen.

4.4 Östliches Ostenfeld

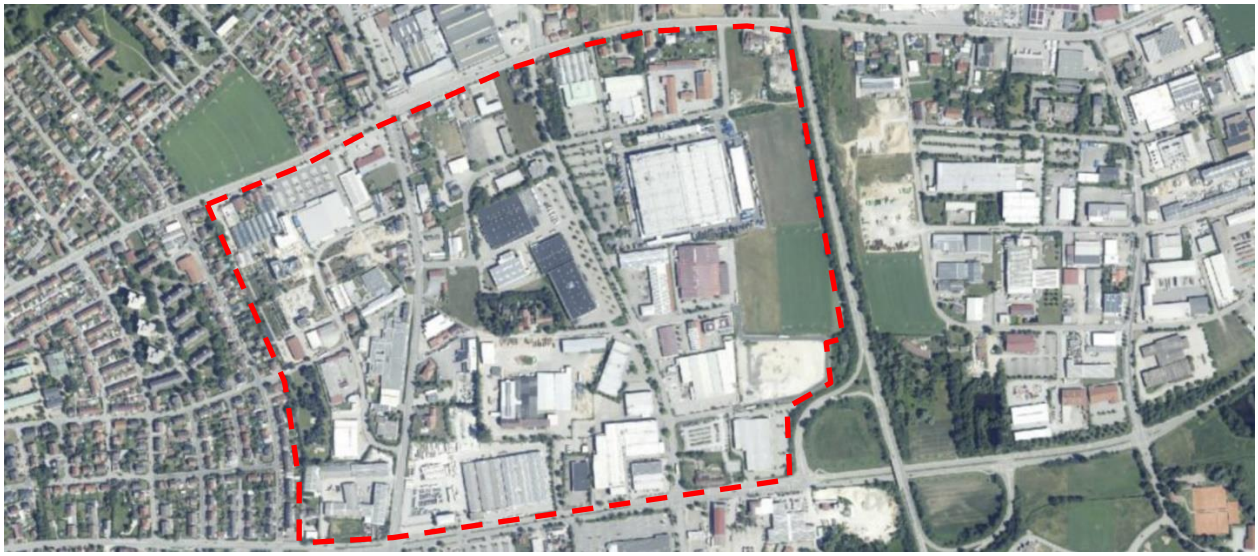
Größe:	ca. 63 ha Bruttobauland
Verfügbares Nettobauland:	ca. 4,1 ha,
	davon 1,2 ha städtisches Grundstück (reserviert für die Auslagerung / Zusammenfassung städtischer Bauhof und Stadtgärtnerei.)
	ca. 2,9 ha private Grundstücke, nicht verfügbar.
Nachverdichtungspotenziale:	keine
Erweiterungspotenziale:	keine



Gewerbegebiet östliches Ostenfeld – Umgriff in (rot), ohne Maßstab

4.5 Westliches Ostenfeld

Größe:	ca. 62 ha Bruttobauland
Verfügbares Nettobauland:	ca. 5,4 ha,
	davon: 1,6 ha in städtischem Besitz, diese Fläche ist für eine Firma reserviert (Auskunft Abt. Wirtschafsförderung 22.02.21)
	und
	ca. 3,8 ha privat, nicht verfügbar
Nachverdichtungspotenziale:	keine
Erweiterungspotenziale:	keine

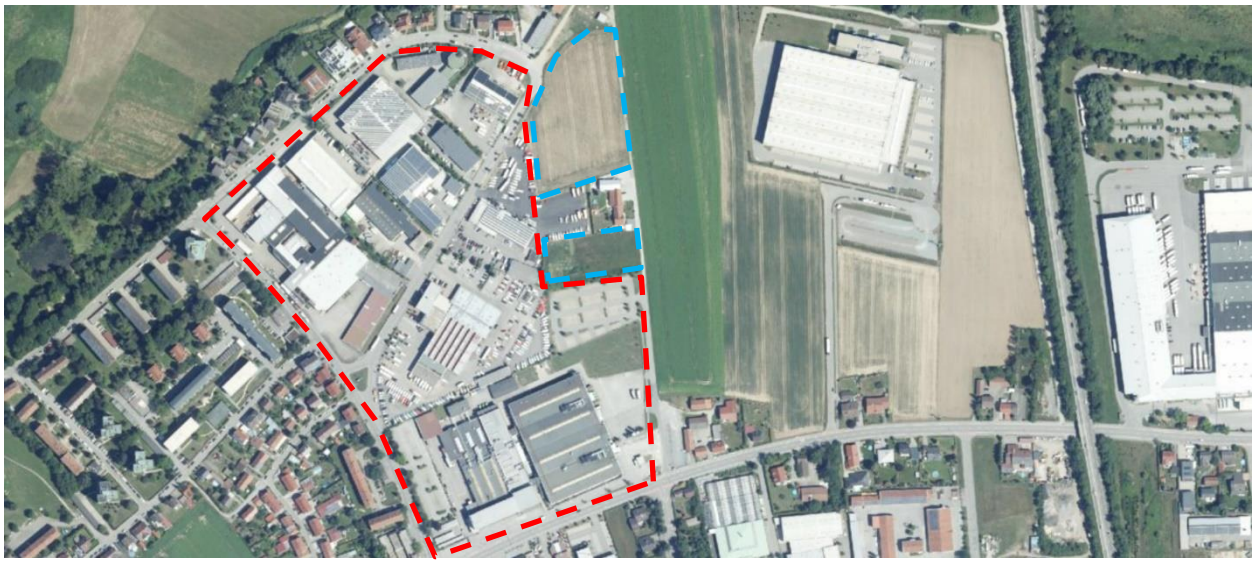


Gewerbegebiet westliches Ostenfeld – Umgriff in (rot), ohne Maßstab

Flurstück in städtischem Besitz
(Die restlichen freien Flächen sind in Privatbesitz und derzeit nicht verfügbar.)

4.6 An der Schanze (Schlesische Straße / Arberstraße)

Größe:	Bruttobauland ca. 15 ha
Verfügbares Nettobauland:	keines
Nachverdichtungspotenziale:	ca. 0,5 ha im Rahmen von Stellplatzflächen (Privatbesitz)
Erweiterungspotenziale:	ca. 1,0 ha (netto), Privatbesitz, nicht verfügbar



Gewerbegebiet „An der Schanze“ – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenziale (blau), ohne Maßstab

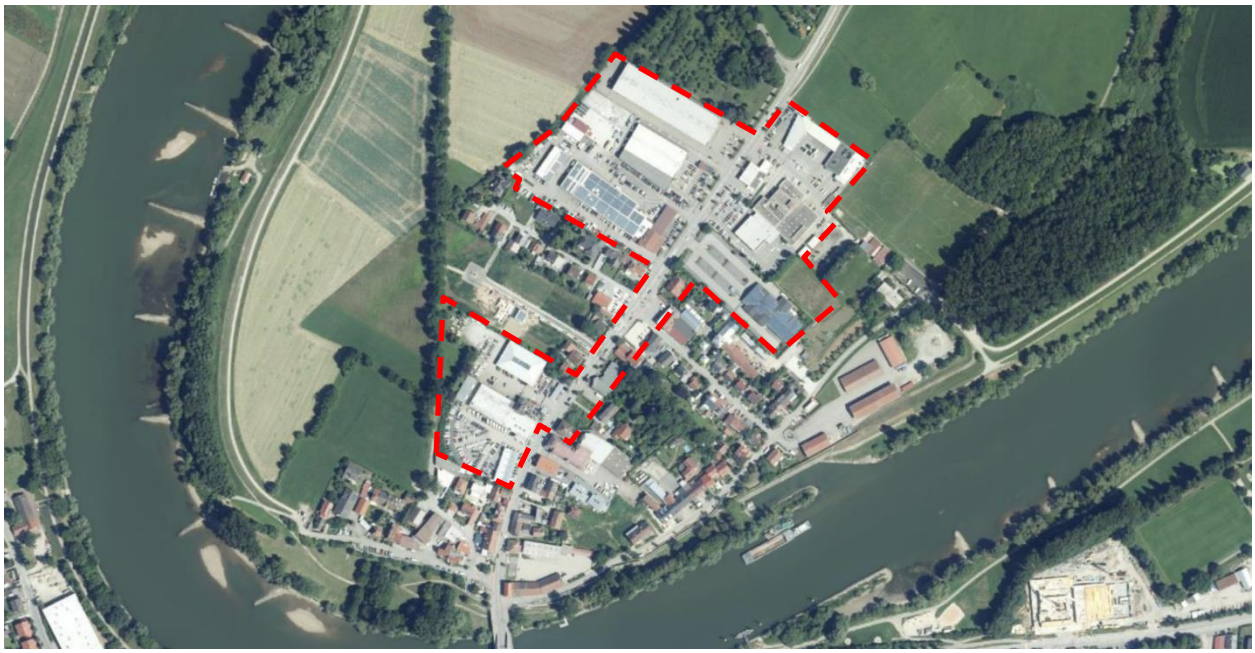
4.7 Königreich inkl. Stutzwinkel

Größe:	ca. 63 ha Bruttobauland
Verfügbares Nettobauland:	ca. 2,3 ha (Privatbesitz, derzeit nicht verfügbar; (Für ein derzeit noch freies Grundstück (3284/46) mit rund 0,4 ha an der Zwickauer Straße liegt aktuell ein Bauantrag für eine gewerbliche Nutzung vor.)
Nachverdichtungspotenziale:	ca. 1,0 ha
Erweiterungspotenziale:	keine

Gewerbegebiet Königreich – Umgriff in (rot), ohne Maßstab

4.8 Straubing Nord - Gstütt

Größe:	ca. 8,5 ha Bruttobauland
Verfügbares Nettobauland:	ca. 0,3 ha
Nachverdichtungspotenziale:	keine
Erweiterungspotenziale:	keine



Gewerbegebiet Straubing Nord - Gstütt – Umgriff in (rot), ohne Maßstab

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden hochwertigen, naturschutzrelevanten Flächen, sowie der Funktion des Areals als Naherholungsraum ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen auf der Gstütt-Insel nicht möglich.

4.9 Straubing Nord - Hornstorf

Größe:	Bruttobauland ca. 9,3 ha
Verfügbares Nettobauland:	ca. 0,8 ha (Privatbesitz, nicht verfügbar)
Nachverdichtungspotenziale:	ca. 0,5 ha (Privatbesitz, nicht verfügbar)
Erweiterungspotenziale:	keine

Gewerbegebiet Straubing Nord - Hornstorf – Umgriff in (rot), ohne Maßstab

Bei den freien Flächen in Privatbesitz handelt sich jeweils um potenzielle Erweiterungsflächen der hier bereits ansässigen Firmen.

4.10 Südlich des Bahnhofs - Hebbelstraße

Größe:	Bruttobauland ca. 7,6 ha
Verfügbares Nettobauland:	keines
Nachverdichtungspotenziale:	keine
Erweiterungspotenziale:	keine

Gewerbegebiet Südlich des Bahnhofs - Hebbelstraße – Umgriff in (rot), ohne Maßstab

4.11 Südlich des Bahnhofs - Steinweg – Äußere Frühlingsstraße

Größe:	Bruttobauland ca. 16,2 ha
Verfügbares Nettobauland:	0 ha
Nachverdichtungspotenziale:	0 ha
Erweiterungspotenziale:	keine

Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs -Steinweg - Äußere Frühlingsstraße –
Umgriff in (rot), ohne Maßstab

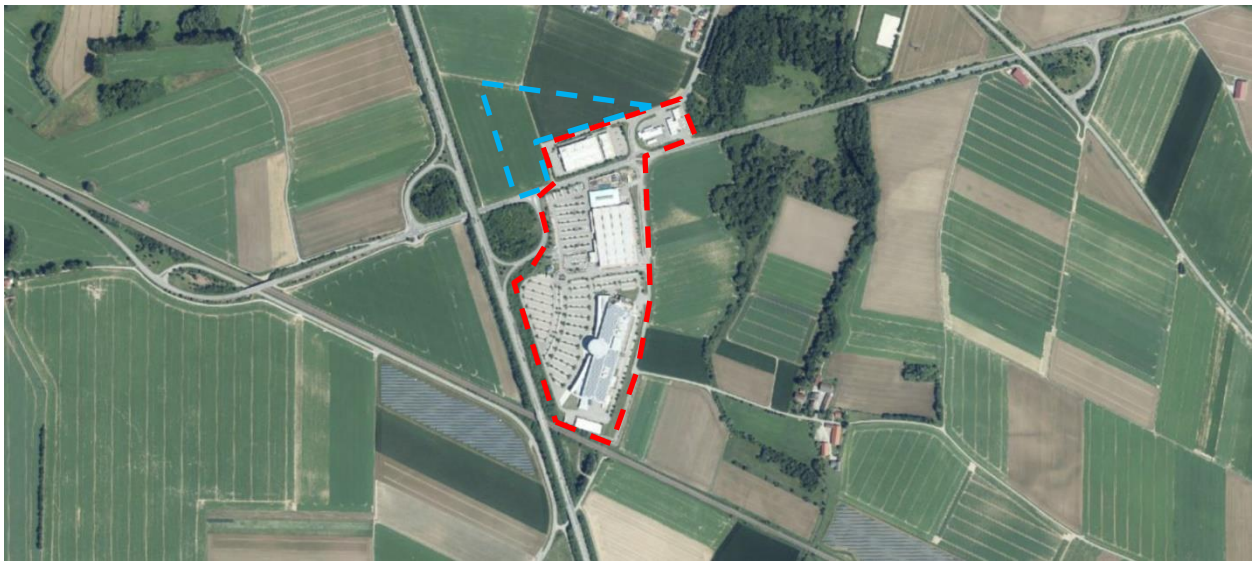
Das Wohnbaugebiet „An der Carl-Zeiss-Straße“ (WA im Nordosten), wird derzeit entwickelt (Bebauungsplan Nr. 119/2 rechtsverbindlich seit 25.02. 2021).

Die bestehende Gehölzfläche in Planmitte (Flur Nr. 2314/38, rund 0,6 ha) soll als Biotop erhalten bleiben.

Die als Mischgebietsfläche ausgewiesene Fläche im Westen (Flur Nr. 2320/1) wird derzeit mit Wohngebäuden bebaut. Die Baugenehmigungen liegen weitgehend vor und erste Baumaßnahmen werden getätigt.

4.12 GE und SO Erletacker

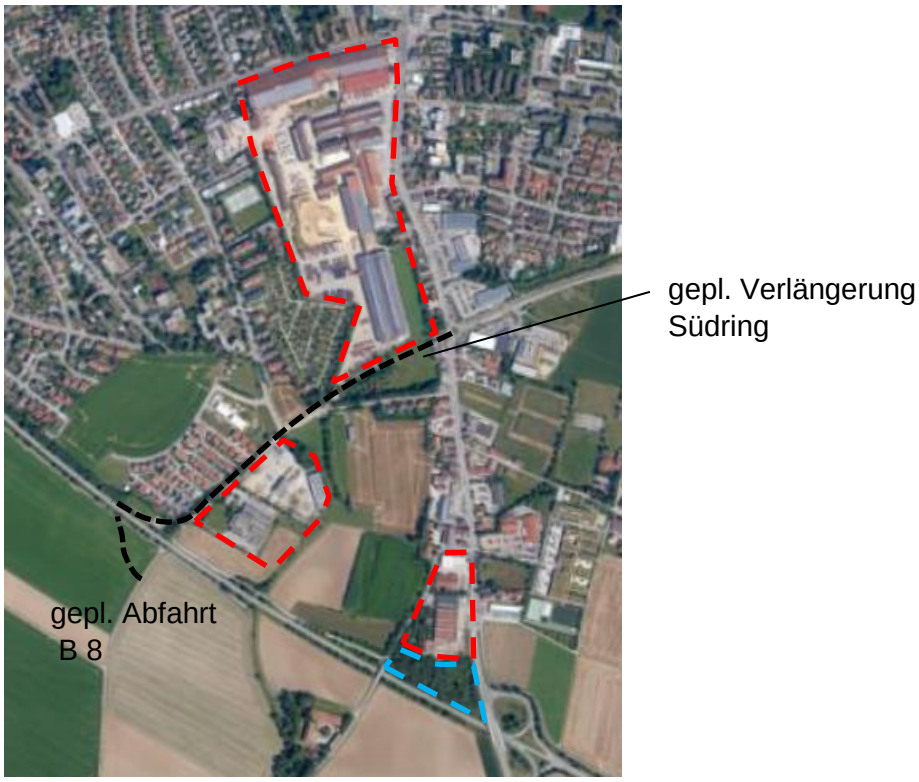
Größe:	ca. 13,5 ha Bruttobauland
Verfügbares Nettobauland:	keines
Nachverdichtungspotenziale:	keine
Erweiterungspotenzial:	3,5 ha Nettobauland (Privatfläche, nicht verfügbar)



Gewerbegebiet und Sondergebiet „Erletacker“ – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenzial (blau), ohne Maßstab

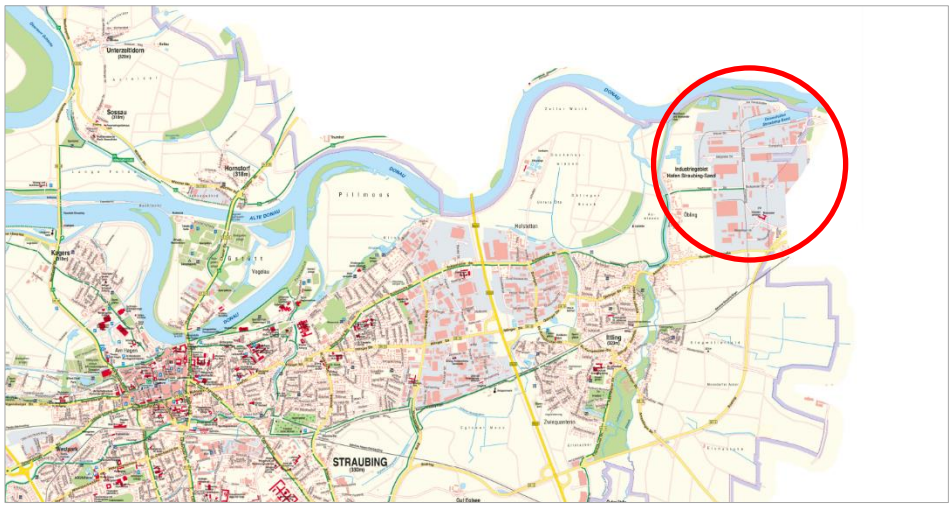
4.13 Landshuter Straße

Größe:	Bruttobauland ca. 24 ha
Verfügbares Nettobauland:	keines
Nachverdichtungspotenziale:	1,3 ha (Privatbesitz)
Erweiterungspotenziale:	(1,4 ha - Privatbesitz) Die Fläche ist als Gewerbefläche / Baufläche nur eingeschränkt nutzbar (Anbauverbotszone entlang der B8, deshalb Einschränkung der nutzbaren Flächen, Erschließung nur von Westen möglich). Diverse Bestrebungen, diese Fläche zur gewerblichen Nutzung zu veräußern, verliefen aufgrund der schwierigen Grundstückssituation bisher ergebnislos. (Info durch Abteilung Wirtschaftsförderung Februar 2021).



Gewerbegebiet Landshuter Straße – Umgriff in (rot), Erweiterungspotenzial (blau), ohne Maßstab

4.14 Interkommunales Industriegebiet Hafen Straubing-Sand



Lage im Stadtgebiet

Übersicht: Ansiedlungsplan Hafen Straubing-Sand, Stand 01.03.2021

Dieses Gebiet wird vom Zweckverband Hafen Straubing-Sand verwaltet und vermarktet. Es verfolgt eine andere Zielsetzung und ist als Flächenpotenzial der Stadt Straubing für die klassische gewerbliche Nutzung nicht ansetzbar.

Das Hafenareal stärkt sich derzeit als Logistik-Standort (aktuell: Ansiedlung eines Verteilzentrums der Fa. Amazon auf einer Fläche von 4 ha, geplante Inbetriebnahme bereits Ende 2021.)

Weiterer Schwerpunkt ist die industrielle Biotechnologie mit Ausbau eines „Bio-Campus“. (Ansiedlung von Forschungseinrichtungen, Laboren und Büros wie z.B. das Fraunhofer-Institut, sowie Errichtung einer biotechnologischen Mehrzweck-Demonstrationsanlage).

Das Industriegebiet Hafen Straubing-Sand bleibt daher bei der Betrachtung von Gewerbeflächen außen vor.

4.15 Gewerbebrachen

Derzeit gibt es im Straubinger Stadtgebiet keine Gewerbebrachen in nennenswertem Umfang.

Ehemalige Gewerbebrachen wurden mittlerweile der Wohnnutzung oder sonstigen Nutzungen zugeführt:

Zum Beispiel:

- Ziegelei Mayr, Geiselhöringer Straße
- Gebiet am Antoniusberg (Äußere Passauer Straße)
- ehem. Brauereigelände Dietl, Regensburger Straße
- wohnbauliche Entwicklung auf ehem. Gewerbeflächen im Bereich der Carl-Zeiss-Straße
- wohnbauliche Entwicklung im Gebiet Stutzwinkel auf dem Gelände der ehemaligen Textil-Fabrik Walker
- Nutzung der ehemaligen Gewerbebrachen „Am Steinweg / Ski Völkl“. Neue Nutzung als VHS sowie Erweiterungsfläche der angrenzenden Firma.
- mittelfristig geplante Umwandlung von Gewerbestandorten zu Wohnzwecken bzw. Dienstleistungsflächen im Bereich der Industriestraße nach erfolgter Auslagerung der Betriebe

Zusammenfassung Tabellarischer Überblick - Gewerbeflächenreserven

			Nettobauland ha					
	Gewerbefläche	**Größe gesamt ca.**	Bauland-reserven **reserviert**	Bauland-reserven **in Privatbesitz**	Bauland-reserven **aktuell verfügbar**	**Nachver-dichtungs-potenzial**	**Erweiterungs-potenzial kurzfr. verfügbar**	**Erweiterungs-potenzial, Privatgr. nicht verfügbar**
1	Gewerbepark Alburg	ca. 13 ha netto	1,5	1,0	1,8			
2	Schlesische Straße	ca. 7 ha netto			0,9			7,8
3	GE / SO Stadtfeld südl. der Bahnlinie	ca. 8,8 ha netto			4,3			1,9
4	Östliches Ostenfeld	ca. 63 ha brutto	1,2	2,9				
5	Westliches Ostenfeld	ca. 62 ha brutto	1,6	3,8				
6	An der Schanze	ca. 15 ha brutto				(0,5) privat n.verfügbar		1,0
7	Königreich inkl. Stutzwinkel	ca. 63 ha brutto		2,3		(1,0) privat n.verfügbar		
8	Straubing Nord - Gstütt	ca. 8,5 ha brutto			0,3			
9	Straubing Nord - Hornstorf	ca. 9,3 ha brutto			0,8	(0,5) privat n.verfügbar		
10	Südl. des Bahnhofs - Hebbelstraße	ca. 7,6 ha brutto						
11	Südl. Bahnhof, Steinweg - Äußere Frühlingstraße	ca. 16,2 ha brutto						
12	Erletacker	ca. 13,5 ha brutto						3,5
13	Landshuter Straße	ca. 24,0 ha brutto				(1,3) privat n.verfügbar		
14	Interkommunales Industriegebiet Hafen Straubing-Sand	aufgrund anderer Zielsetzung hier nicht ansetzbar						
15	Innerstädtische Gewerbebrachen	keine Gewerbebrachen in nennenswertem Umfang vorhanden						
	Gesamt		4,3	10,0	8,1	(3,3) privat n.verfügbar	0,0	14,2

5. Weitere geplante Gewerbegebiete

5.1 Gewerbeentwicklung im Bereich Hornstorf

Erweiterung Autohandel, ca. 2 ha

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO Hornstorf „Autohandel“ beschlossen, (Stadtratsbeschluss vom 09.12.2019)

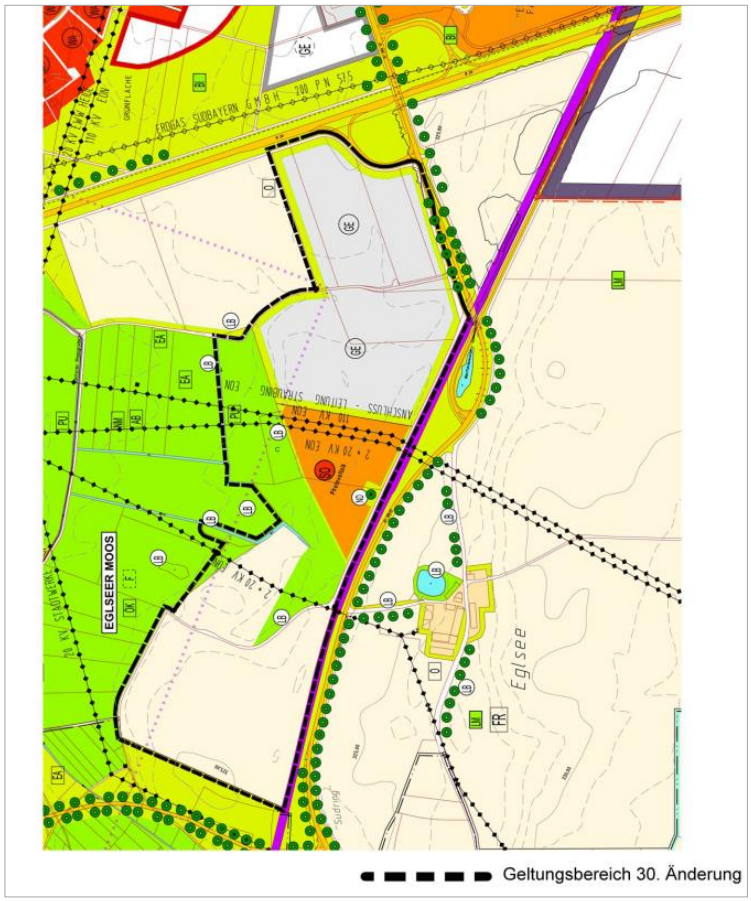
Die Flächen dienen der **Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes**.

Da das Gelände derzeit noch nicht vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt ist, kann eine Bauleitplanung erst nach Fertigstellung des Hochwasserschutzes entlang der Donau (zwischen der Ortschaft Reibersdorf und dem Stadtgebiet Bogen) genehmigt werden.

Entwurfskonzept für die Erweiterung eines großflächigen Autohandels
im Osten des Ortsteils Straubing-Hornstorf.

5.2 GE „Eglseer Breite“

Es liegt ein Aufstellungsbeschluss für ein Gewerbegebiet im Bereich der „Eglseer Breite“ vor. Die Flächengröße soll rund 16 ha betragen; Lage im Stadtosten in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B20. Der Bebauungsplan mit Änderung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan im Parallelverfahren ist in Aufstellung.



Lageplan geplante 30. Änderung FNP/LP (Gewerbegebiet „Eglseer Breite)

6. Zusammmenfassung: Bedarf an Gewerbeflächen

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Straubing ist bis 2030 ein zusätzlicher 46 ha Brutto-Bauland (netto ca. 38-39 ha) prognostiziert. Die Erweiterung des Standorts Hafen Straubing-Sand (Industriegebiet mit Schwerpunkten in Logistik und industrieller Biotechnologie) ist dabei gesondert zu betrachten.

Mit dem Gewerbepark Alburg wurden bereits rd. 17 ha (brutto, Nettobauland rund 13 ha) realisiert. Aktuell sind hier keine Reserveflächen mehr vorhanden. Die noch unbebauten 4,3 ha (einschl. möglicher Erweiterungsfläche Baumschule) sind entweder bereits reserviert oder in Privatbesitz und nicht verfügbar.

Zusätzlich zur Ausweisung des Gewerbeparks Alburg konnten einige wenige Flächenpotenziale einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Außerdem wurden durch Unternehmensverlagerungen Areale für ansiedlungs- bzw. erweiterungswillige ortsansässige Betriebe frei.

14,3 ha der noch vorhandenen Baulandreserven sind entweder bereits für Firmen reserviert (4,3 ha) oder befinden sich in Privatbesitz (10,0 ha), sind also nicht verfügbar. Alle denkbaren Erweiterungsflächen (14,2 ha) sind Privatgrundstücke und ebenfalls nicht verfügbar.
Auch die 3,3 ha an Nachverdichtungspotenzial befinden sich in Privatbesitz und sind nicht verfügbar. Es handelt sich dabei überwiegend um relativ kleinteilige Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten.

Tatsächlich verfügbar sind derzeit nur 8,1 ha Baulandreserven für gewerbliche Nutzung, davon 1,8 ha im Gewerbepark Alburg.

Gewerbebrachen in nennenswertem Umfang gibt es im Straubinger Stadtgebiet derzeit nicht. Erfolgte Neubebauungen ehemaliger Gewerbeflächen (z.B. Areal der ehemaligen Ziegelei Mayr, Areal an der Carl-Zeiss-Straße und Areal am Antoniusberg) bzw. geplante Neubebauungen von Gewerbeflächen (z.B. Landshuter-/ Industriestraße, Stadtfeld südlich der Bahn) durch Wohnnutzung sind / bzw. werden als GE-Flächenpotenziale entfallen.

Die im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung dargestellte neue Gewerbefläche „Lerchenhaid“ von rund 13 ha (Brutto-Gewerbefläche) ist somit bedarfsgerecht.

Mit dem geplanten GE “Lerchenhaid“ im Stadtwesten und der ebenfalls beschlossenen Ausweisung des GE „Eglseer Breite“ (brutto rd. 16 ha) im Stadtosten wird die im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept empfohlene Größenordnung an Gewerbeflächen bereitgestellt.