



# Gewerbeflächenentwicklungs- konzept für Stadt Bad Kissingen

## Endbericht

---

**Auftraggeber:** Stadt Bad Kissingen

**Projektleitung:** Dipl. Ing. Gabriele Ostertag  
Markus Hertner,  
M. Sc. Wirtschaftsgeografie

München, am 25.06.2020

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Westenriederstraße 19  
80331 München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 089 / 2 10 19 92-1  
E-Mail: [office.muenchen@gma.biz](mailto:office.muenchen@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Ende des Jahres 2019 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, von der Stadt Bad Kissingen den Auftrag zur Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes. Aufgrund der bereits heute knappen Gewerbeflächenreserven, die bis auf einige wenige Grundstücke aufgebraucht sind und der vermutlich hohen Flächennachfrage in den kommenden Jahren liegt ein Schwerpunkt der Untersuchung auf der Analyse und Bewertung des Wirtschaftsstandortes sowie der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035. Darüber hinaus werden bestehende Gewerbeflächen auf ihre Eignung und mögliche Profilierungen hin untersucht und Handlungsempfehlungen für die Stadtverwaltung im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung ausgewiesen.

Die Ermittlung und Bewertung wesentlicher Eigenschaften des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen basiert neben Standortbegehungen sowie Unternehmens- bzw. Expertengespräche auf der Analyse und Auswertung von kommunalen und regionalen Statistiken und Sekundärquellen.

Die vorliegende Analyse soll der Stadt Bad Kissingen als Entscheidungsgrundlage für die wirtschaftliche Entwicklung sowie die strategische Ausrichtung der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklungspolitik dienen. Eine Weitergabe der Untersuchung an Dritte (auch digital) bedarf der Zustimmung des Auftraggebers und der GMA.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

München, den 25.06.2020  
GO HMA wym

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Aufgabenstellung und Arbeitsmethodik</b>	<b>6</b>
<b>II. Standortanalyse</b>	<b>8</b>
1. Bad Kissingen als Oberzentrum in der Region Main-Rhön	8
2. Wirtschaftsstandort Bad Kissingen	9
2.1 Demografie	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Wirtschaftsstruktur	11
3. Zwischenfazit	13
<b>III. Unternehmens- und Expertengespräche</b>	<b>14</b>
1. Methodik der Unternehmens- und Expertengespräche	14
2. Ergebnisse der Gespräche	14
2.1 Betriebliche Entwicklung	14
2.2 Wirtschaftsstandort Bad Kissingen	15
<b>IV. Lokale und regionale Gewerbeflächensituation</b>	<b>17</b>
1. Gewerbeflächensituation in Bad Kissingen	17
1.1 Gewerbegebiete in Bad Kissingen	18
1.2 Steckbriefe der Gewerbegebiete in Bad Kissingen	21
1.3 Gewerbeflächenpotenziale in Bad Kissingen	25
2. Gewerbeflächensituation in der Region	30
2.1 Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in der Region	30
2.2 Vermarktung von Gewerbeflächen	31
2.3 Kaufpreise bzw. Preisniveau	32
<b>V. Gewerbeflächenbedarfsanalyse für Bad Kissingen</b>	<b>33</b>
1. Bestimmungsfaktoren des Gewerbeflächenbedarfs	33
2. Berechnungsmodell des Gewerbeflächenbedarfs – Grundlage	34
3. Flächenanfragen in Bad Kissingen	37
3.1 Anzahl und Herkunft der Anfragen	37
3.2 Nachgefragte Flächengrößen	37
4. Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für Bad Kissingen 2035	39
4.1 Quantitative Prognose	39
4.2 Sonstige Bedarfe nach Gewerbe- und Industrieflächen	40
4.3 Fazit: Gewerbeflächenbedarf 2035	42
5. Gegenüberstellung Angebots- und Nachfragesituation	43
6. Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs	44

---

<b>VI. Stärken-Schwächen-Profil Bad Kissingen / Potenziale und Chancen</b>	<b>47</b>
1. Stärken-Schwächen-Profil	47
2. Chancen-Risiken-Betrachtung	48
<b>VII. Gewerbeflächenentwicklungskonzept</b>	<b>52</b>
1. Determinanten der Flächennachfrage für Bad Kissingen	52
2. Kernaussagen der Analyse	56
3. Handlungsfelder der Gewerbeflächenentwicklung	58
3.1 Sicherung von Gewerbeflächen	58
3.2 Aktivierung von bestehenden Gewerbeflächen	59
3.3 Erhöhung der Flächeneffizienz / Steigerung der Nachhaltigkeit	59
3.4 Schaffung zielgruppenspezifischer Flächenangebote	60
3.5 Interkommunale und regionale Kooperationsansätze	61
4. Standortkonzept und Standortempfehlungen	62
5. Empfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung	64
6. Abschließende Bemerkungen	65

## **I. Aufgabenstellung und Arbeitsmethodik**

Vor dem Hintergrund der laufenden und sich abzeichnenden demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Prozesse wird sich der Wettbewerb der Kommunen um Unternehmensansiedlungen und Arbeitsplätze sowie Bevölkerung und Arbeitskräfte in Deutschland weiter intensivieren. Ein wesentlicher Profilierungsfaktor der ökonomischen Entwicklung – und damit integraler Bestandteil der Wirtschaftsförderungspolitik – ist das Gewerbeflächenangebot in Kommunen. Dieses muss sich an den zu erwartenden Bedürfnissen von Bestandsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Unternehmen sowie den damit zusammenhängenden Strategien der Strukturentwicklung ausrichten.

In Anbetracht der günstigen Standortrahmenbedingungen für die Wirtschaft sieht sich die Stadt Bad Kissingen weiterhin vor die Aufgabe gestellt, für die langfristige Sicherung der gewerblichen Entwicklung Vorsorge zu treffen und für betriebliche Expansionsbedürfnisse und Ansiedlungswünsche aus unterschiedlichsten Branchen ein ausreichendes Maß an gewerblich nutzbaren Bauflächen zugänglich zu halten. Dabei ist die Verfügbarkeit von erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftsförderung. Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen muss ausreichend dimensioniert und differenziert sein, um auch kurzfristige Reaktionen auf betriebliche Problemlagen sowie Ansiedlungsinteressen von außerhalb zu ermöglichen. Dies ist derzeit nur noch bedingt möglich. Einzelne Betriebe mussten bereits abgewiesen werden oder sind, zumindest temporär, auf Standorte in den Umlandkommunen ausgewichen.

Folglich spielt die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für die kommenden Jahre eine zentrale Rolle in dieser Untersuchung. Zudem wird geprüft, welche Flächenpotenziale noch vorhanden sind und ob ggf. neue Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen werden müssen. Da dabei, entsprechend des Anspruchs der kommunalen Wirtschaftsförderung und angelehnt an bestehende Initiativen, möglichst flächensensibel vorgegangen werden soll, werden mögliche Nachverdichtungspotenziale im Bestand ebenfalls untersucht.

Zur Erarbeitung der Gewerbeflächenentwicklungskonzeption wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- /** Analyse der Standortfaktoren und der Wirtschaftsstruktur in Bad Kissingen aus dieser werden ein Stärken-Schwächen-Profil sowie Entwicklungschance und -risiken abgeleitet.
- /** Analyse der Standortrahmenbedingungen durch Auswertung sekundärstatistischer Materialien sowie durch Gespräche mit Experten und Unternehmen.

- /// Erhebung von Gewerbestandorten, dabei quantitative und qualitative Gewerbeflächenanalyse
- /// Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035, sowohl für den Fall einer stabilen Wirtschaftsentwicklung, als auch für Szenarien, die eine nachlassende oder beschleunigte Konjunktur berücksichtigen.
- /// abschließende Empfehlungen zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen.

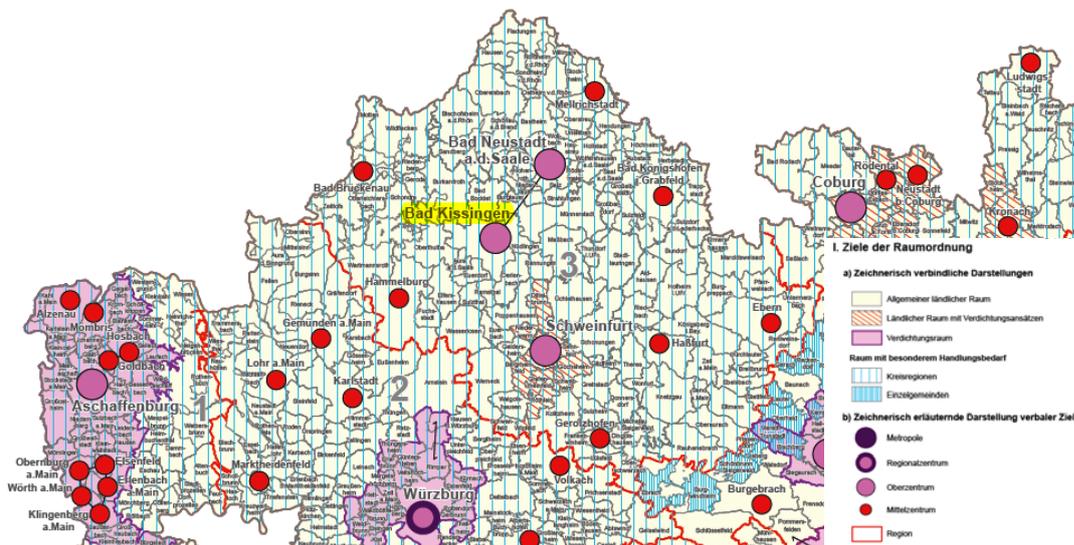
## II. Standortanalyse

Vor dem Hintergrund, dass Bad Kissingen ein wichtiges Oberzentrum (gemeinsam mit Bad Neustadt a. d. Saale) innerhalb der Region ist, wird bei der Standortanalyse auch auf den Landkreis und andere bedeutende Wirtschaftsstandorte innerhalb des Regierungsbezirks eingegangen (u.a. Würzburg und Schweinfurt). Der Schwerpunkt liegt jedoch auf der Stadt Bad Kissingen als Untersuchungskommune. Zwar ist auch die demografische Entwicklung für den Wirtschaftsstandort von Relevanz, im Blickpunkt der Gewerbeflächenentwicklung steht jedoch die Entwicklung der Beschäftigten und des Wirtschaftsstandortes allgemein. Ziel ist es, aus den Befunden der Standortanalyse mögliche Ansätze für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung von Bad Kissingen abzuleiten.

### 1. Bad Kissingen als Oberzentrum in der Region Main-Rhön

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern stuft die Stadt Bad Kissingen gemeinsam mit dem nordöstlich gelegenen Bad Neustadt a. d. Saale als gemeinsames Oberzentrum ein. Die Stadt liegt innerhalb des Regierungsbezirks Unterfranken und dort im Bereich des Regionalplans Main-Rhön. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das rd. 25 km südöstlich gelegene Schweinfurt sowie Stadt Würzburg, welche sich rd. 60 km südlich von Bad Kissingen befindet.

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern**



Quelle: Landesentwicklungsplan Bayern, bearbeitet durch GMA 2020

Die Planungsregion Main-Rhön liegt ganz im Norden des Freistaats Bayern und grenzt an die beiden Bundesländer Hessen und Thüringen. Die Region umfasst neben dem Landkreis Bad Kissingen die Kreisfreie Stadt Schweinfurt sowie die weiteren Landkreise Haßberge, Rhön-Grabfeld und Schweinfurt mit ihren kreisangehörigen Gemeinden. Insgesamt leben in der Planungsregion rd. 436.650 Einwohner.

In der größer gefassten Region Mainfranken, welche z. B. die Stadt und den Landkreis Würzburg, aber auch die Stadt Kitzingen einschließt, leben sogar rd. 960.000 Einwohner.<sup>1</sup> Die Region Main-Rhön wird mit Ausnahme der Stadt Schweinfurt als Standort mehrerer weltweit agierender Konzerne als Wirtschaftsstandort stark durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt. Außerdem stellt der Tourismus aufgrund des hohen Freizeitwertes der Region und der geschichtlichen Prägung als Bäderregion mit mehreren Kurbädern einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt (FHWS) verfügt die Region über einen Hochschulstandort, der durch diverse berufliche Bildungseinrichtungen ergänzt wird. Auch die Stadt Bad Kissingen verfügt mit der Akademie für Gesundheitswirtschaft oder den in Kooperation mit der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt zu erwerbenden Studienabschlüssen in Gesundheitsmanagement über hochwertige Bildungsangebote. Zudem sind sämtliche weiterführenden Schulformen in der Stadt vorhanden.

## **2. Wirtschaftsstandort Bad Kissingen**

Nachfolgend werden wesentliche statistische Kennziffern des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen näher untersucht.

Um die wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen am Standort Bad Kissingen besser einordnen zu können, wurden verschiedene Referenzkommunen ausgewählt. Dabei handelt es sich neben dem gemeinsamen Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale um die Stadt Hammelburg im Landkreis Bad Kissingen sowie die beiden deutlich größeren Städte Schweinfurt und Würzburg. Zudem wird ein regionaler Vergleich mit dem Landkreis Bad Kissingen, dem Regierungsbezirk Unterfranken sowie dem Gesamtbundesland Bayern gezogen.

### **2.1 Demografie**

Die Stadt Bad Kissingen hat derzeit ca. 22.820 Einwohner. Inklusiv der rd. 1.500 Nebenwohnsitze leben insgesamt rd. 24.280 Personen in der Stadt. In den vergangenen Jahren weist die Stadt Bad Kissingen ein starkes Bevölkerungswachstum von rd. 5,7 % auf (vgl. Abbildung 2).

Diese vergleichsweise positive Entwicklung ist u. a. auf einen starken Zuzug von älteren Bürgern zurückzuführen: Als Kurort mit der sehr guten medizinischen Infrastruktur erfreut sich Bad Kissingen einer hohen Beliebtheit für die Wahl als Alterswohnsitz.

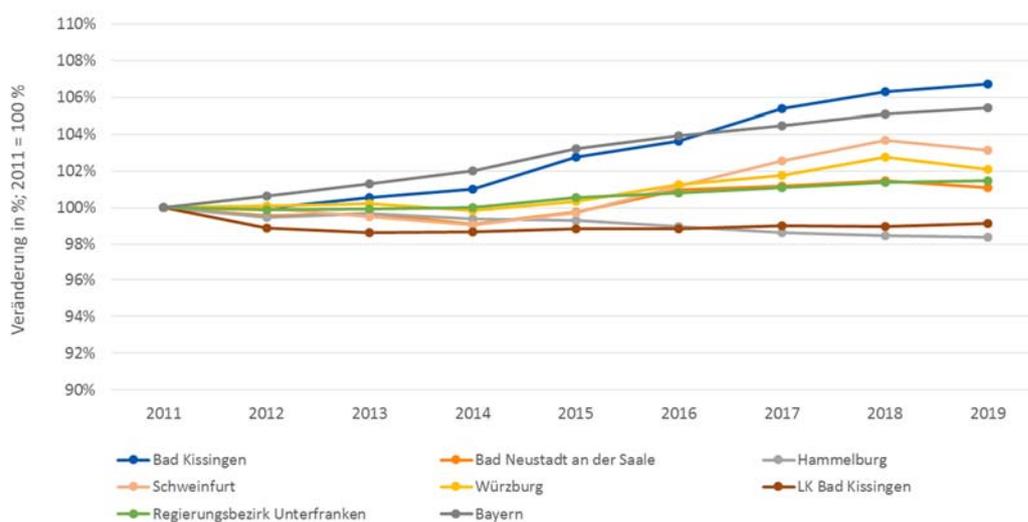
Bis zum Jahr 2035 gehen die Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik jedoch davon aus, dass es zu einer Trendumkehr kommt und Bad Kissingen einen Bevölkerungsrückgang von - 3,1 % verkraften muss und liegt damit noch vergleichsweise gut im Kreisvergleich (LK Bad Kissingen: - 4,8 %). Ebenfalls wird erwartet, dass im Zuge des gesamtgesellschaftlichen demografischen Wandels ein weiterer Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung eintritt. Bereits heute liegt das Durchschnittsalter in Bad Kissingen mit 49,4 Jahren deutlich

<sup>1</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2018.

über dem Landes- und Bundesschnitt, wobei erwartet wird, dass bis zum Jahr 2035 das Durchschnittsalter auf dann 51,0 Jahre steigt.<sup>2</sup>

Insgesamt lässt sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch so zusammenfassen, dass die Stadt Bad Kissingen eine positive Entwicklung genommen hat und die weitere Bevölkerungsentwicklung im Kontext der Gesamtabnahme der bundesweiten Bevölkerung sowie der in der Vergangenheit aufgezeigten Prognoseunsicherheiten der Statistischen Landesämter weiter positiv zu sehen ist. Es handelt sich aufgrund der Infrastruktur und des attraktiven Wohn- und Lebensumfeldes um einen nachgefragten Wohn- und Lebensstandort der Region Main-Rhön.

**Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerung seit 2011 im regionalen Vergleich**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; 2019, GMA-Darstellung 2020

## 2.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Bad Kissingen an das überregionale Fernverkehrsnetz besteht über die beiden Autobahnen A 7 und A 71, die unmittelbar an das Stadtgebiet von Bad Kissingen angrenzen. Damit ist der Zugang zur Autobahn ein wesentlicher Standortfaktor der Stadt. Daneben verlaufen im Stadtgebiet mit den beiden Bundesstraßen B 286 und B 287 zwei regionalbedeutsame Verkehrsträger, über die die umliegenden Kommunen schnell mit dem Pkw zu erreichen sind.

Anschluss an das Regionalbahnnetz besteht über den Bahnhof Bad Kissingen, welcher einen Anschluss in die südlich gelegene Stadt Schweinfurt bietet. Die schienengebundene verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt ist im Vergleich zur Erreichbarkeit mit dem MIV (motorisierter Individualverkehr) deutlich ausbaufähig. Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht erst im rd. 60 km südlich gelegenen Würzburg bzw. in Richtung Norden im hessischen Fulda.

<sup>2</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

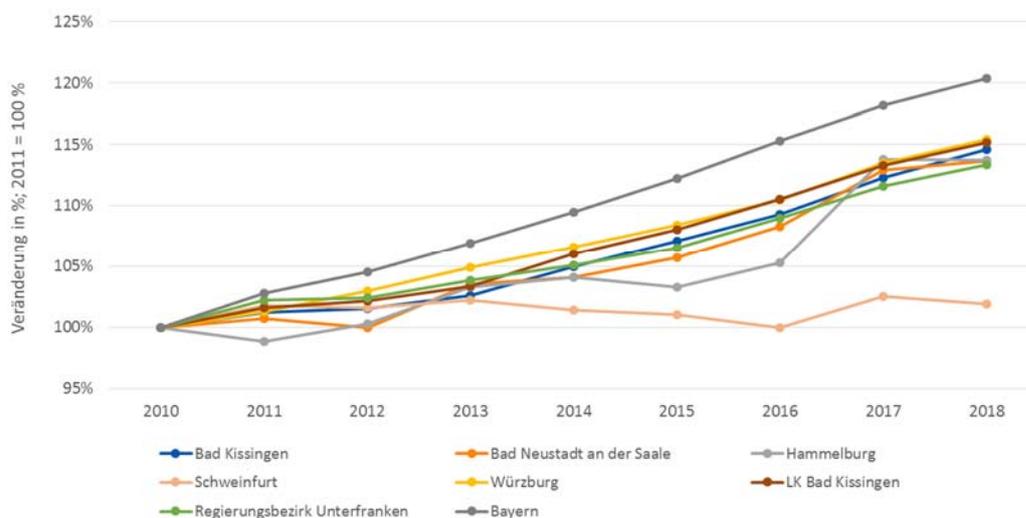
Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich jeweils rd. 150 km entfernt in Frankfurt a. M., Nürnberg und Erfurt. Dabei nimmt aufgrund der Bedeutung sowie der angebotenen Flugverbindungen der Frankfurter Flughafen die Hauptrolle ein und stellt die wesentliche Verbindung an den Flugverkehr für die Stadt Bad Kissingen dar.

### 2.3 Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Bad Kissingen verzeichnete Mitte des Jahres 2019 rd. 11.693 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und stieg in den vergangenen fünf Jahren um rd. 980 an. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme der Beschäftigten von rd. 9,2 %. Damit liegt die Stadt Bad Kissingen exakt gleichauf wie das gemeinsame Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale oder die zweitgrößte Stadt des Landkreises, Hammelburg. Mit Ausnahme des Bundeslandes Bayern, welches mit einem Wachstum von rd. 10 % ein geringfügig stärkeres Wachstum als die Stadt Bad Kissingen verzeichnet, entwickelte sich die Beschäftigtenzahl damit in Bad Kissingen – verglichen mit den Referenzkommunen bzw. regionalen Einheiten – am dynamischsten. Selbst die Stadt Würzburg verfügt über ein geringfügig geringeres Beschäftigtenwachstum (8,3 %). Eine Sonderstellung innerhalb des Vergleichs nimmt die Stadt Schweinfurt ein. Hier ist lediglich ein Wachstum von rd. 0,5 % festzustellen, wobei sich das allgemeine Beschäftigtenniveau in Schweinfurt mit mehr als einem Beschäftigten pro Einwohner auf einem sehr hohen Niveau bewegt.

Vergleicht man die Entwicklung der Beschäftigten und die der Wohnbevölkerung in Bad Kissingen, zeigt sich, dass diese auseinander gehen. Die Zahl der Beschäftigten ist trotz des positiven Bevölkerungswachstums deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Zurückzuführen ist dies u. a. auf die gestiegene Zahl der Einpendler nach Bad Kissingen, welche im Jahr 2019 rd. 7.560 Einpendler umfasste. Damit verzeichnet die Stadt Bad Kissingen einen deutlich positiven Pendlersaldo von rd. + 3.394.

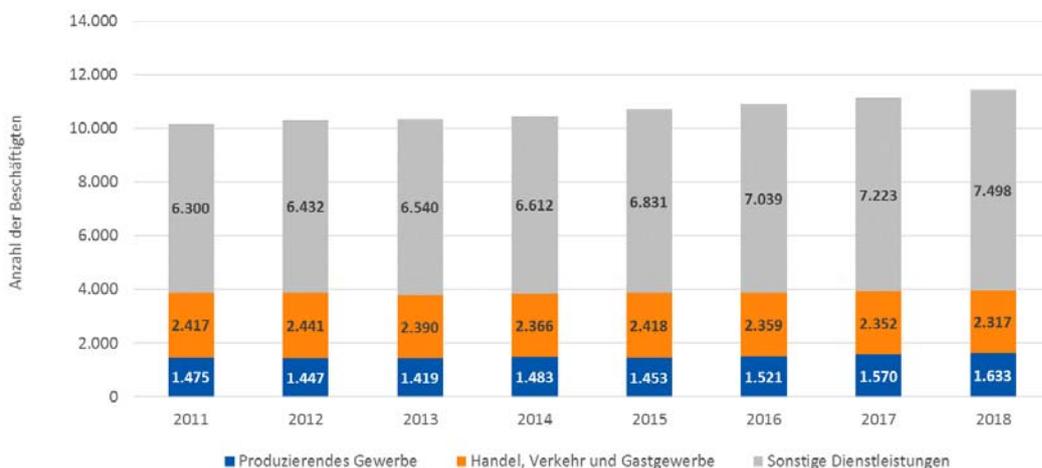
**Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2011 im regionalen Vergleich**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; 2019, GMA-Darstellung 2020

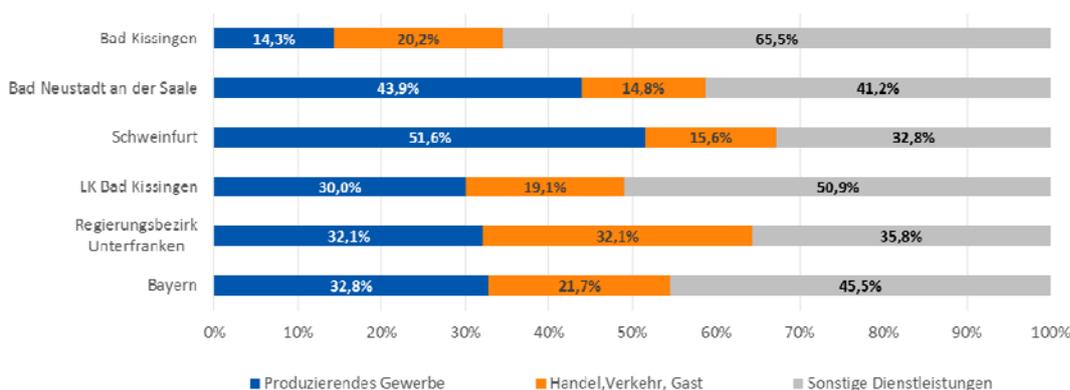
Die positive Beschäftigtenentwicklung der Stadt zieht sich über alle Wirtschaftsbereiche (vgl. Abbildung 3). Aufgrund ihres Status als Kur- und Hotel- sowie Medizinstandort nimmt die Stadt Bad Kissingen innerhalb der Region sowie im Vergleich zu den Referenzkommunen eine Sonderstellung ein. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ist mit lediglich rd. 14,3 % sehr gering und nicht einmal halb so hoch wie im übrigen Landkreis Bad Kissingen oder im Regierungsbezirk Unterfranken. Hier nimmt die Stadt Schweinfurt mit einem Anteil von über 50 % im produzierenden Gewerbe wiederum eine Sonderstellung ein. Kompensiert wird dieser Anteil durch die überwiegende Bedeutung der sonstigen Dienstleistungen; auf jene entfallen in Bad Kissingen im Jahr 2018 rd. 65,5 % der Beschäftigten. Damit ist der Anteil dort seit dem Jahr 2013, also in den vergangenen fünf Jahren, sogar geringfügig gestiegen.

**Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen Bad Kissingen**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; 2019, GMA-Darstellung 2020

**Abbildung 4: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2018 im regionalen Vergleich**

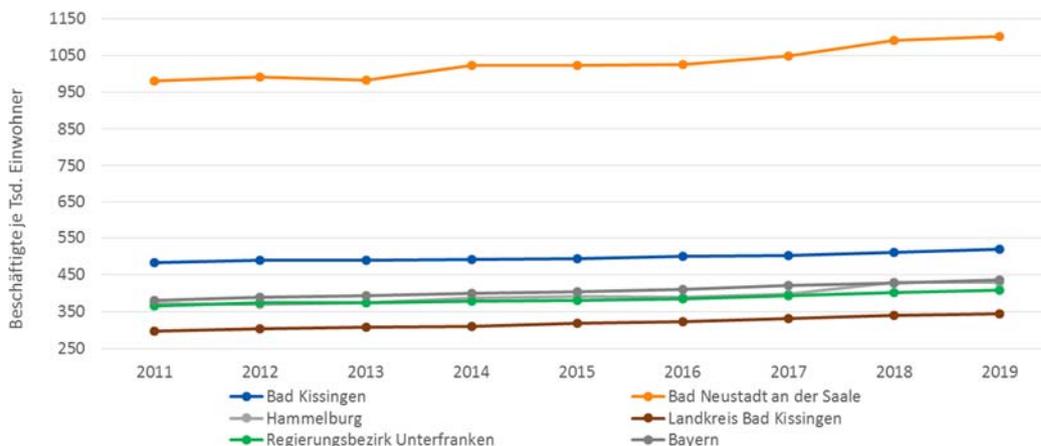


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; 2019, GMA-Darstellung 2020

Neben den vorgestellten absoluten Zahlen dienen statistische Kennziffern wie beispielsweise die Beschäftigtendichte als Beleg für die Bedeutung eines Wirtschafts- bzw. Arbeitsstandortes. Die Kennziffer stellt die Quote der Beschäftigten je 1.000 Einwohner dar. Im regionalen Vergleich

zeigt sich, dass die Stadt Bad Kissingen mit einer Beschäftigtendichte von rd. 519 Beschäftigten je 1.000 Einwohner im Jahr 2019 einen vergleichsweise hohen Wert erreicht (vgl. Abbildung 5).

**Abbildung 5: Entwicklung der Beschäftigtendichte seit 2011 im regionalen Vergleich**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; 2019, GMA-Darstellung 2020

### 3. Zwischenfazit

Die Analyse der statistischen Kennziffern zeigt, dass die wirtschaftliche Entwicklung von Bad Kissingen in den vergangenen Jahren durchweg positiv verlief. Dies betrifft sowohl die wirtschaftlichen als auch die demografischen Kennziffern. Sie hat wie andere Standorte auch von der allgemein guten Konjunktur profitiert, wobei die jeweiligen Zuwachsraten in den relevanten statistischen Kennziffern in Bad Kissingen überwiegend höher lagen als in den Referenzkommunen oder im Landesschnitt.

Insbesondere die positive Entwicklung der Einwohner- und der Beschäftigtenzahl ist auffällig. Hier verzeichnet der Standort deutlich überdurchschnittliche Zuwachsraten. Diese Entwicklung wirft zwangsläufig flächenrelevante Fragestellungen auf. Durch die positiven Entwicklungen vor Ort werden noch stärker als in der Vergangenheit Flächen für den Wohnungsbau und eine weitere Gewerbe- bzw. Wirtschaftsflächenentwicklung nachgefragt.

Beim Standort Bad Kissingen handelt es sich um einen sich positiv entwickelnden Wirtschaftsstandort innerhalb einer überwiegend ländlich geprägten Region, welche sich v. a. auf einzelne Wachstumspole konzentriert. Damit muss die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen bzw. die Nutzbarmachung von bereits bestehenden, aber unternutzten Gewerbeflächen für die Neuan siedlung, aber auch Erweiterung bestehender Betriebe Priorität haben. Eine Abstimmung mit dem gemeinsamen Oberzentrum Bad Neustadt a. d. Saale, welches ebenfalls eine positive Entwicklung genommen hat, erscheint dabei sinnvoll.

### **III. Unternehmens- und Expertengespräche**

#### **1. Methodik der Unternehmens- und Expertengespräche**

Im Rahmen der Untersuchung wurden gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Bad Kissingen Expertengespräche mit Bad Kissinger Unternehmen und Vertretern lokaler und regionaler Institutionen geführt. Ein umfassender Einblick in standortbezogene Entwicklungsperspektiven ist auch vor dem Hintergrund der nachfolgend erstellten Gewerbeflächenbedarfsprognose unerlässlich. Bei der Auswahl der Gesprächspartner wurde darauf geachtet ein möglichst breites Spektrum an Branchen und Institutionen abzubilden. Während Wirtschaftsvertreter beispielsweise sehr genaue Aussagen hinsichtlich konkreter Flächenanforderungen und -bedarfen treffen können, geben Gespräche mit regional tätigen Institutionen wie der IHK Unterfranken oder der Wirtschaftsförderung des Landkreises Bad Kissingen einen Überblick über grundlegende Fragestellungen der Region und mögliche Wettbewerbsstandorte.

Im Rahmen der Gespräche wurden die Entwicklungsperspektiven des Unternehmens und des allgemeinen Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen, wichtige Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven, geplante Erweiterungen bzw. Flächenbedarfe sowie grundsätzliche Stärken und Schwächen des Wohn- und Lebensstandortes Bad Kissingen abgefragt.

#### **2. Ergebnisse der Gespräche**

Die Ergebnisse der Befragung bzw. der Gespräche umfassen im Wesentlichen zwei unterschiedliche Blöcke:

- /// Einschätzung der einzelbetrieblichen Entwicklung und Verfügbarkeit von Flächen
- /// Bewertung des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen im Allgemeinen.

Aspekte zur betrieblichen Entwicklung der Unternehmen umfassen neben der Einschätzung des eigenen Unternehmens mögliche Herausforderungen in der Zukunft sowie Expansionsplanungen am Standort und konkrete Flächenbedarfe. Im Rahmen des Themenblocks „Wirtschaftsstandort Bad Kissingen“ wurden die Befragten um eine Einschätzung des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen und seine Entwicklungsperspektive gebeten. Hier standen Stärken und Schwächen des Standortes im Mittelpunkt sowie generell die Stellung im regionalen Kontext hinsichtlich verschiedener Standortfaktoren (z. B. verkehrliche Erreichbarkeit/Anbindung).

##### **2.1 Betriebliche Entwicklung**

Die meisten Befragten sahen die Entwicklungsperspektive ihres Unternehmens am Standort Bad Kissingen positiv oder sogar sehr positiv. Über alle Branchen hinweg wurde ein moderates bis starkes Wachstum erwartet. Einzelne Unternehmen, welche die Entwicklungsperspektive der Zukunft als neutral bewerten, tun dies nicht vor dem Hintergrund möglicher Rückgänge der Auftragslage, sondern im Hinblick auf eine Konsolidierung bzw. eine generelle Zufriedenheit mit ihrer Stellung im jeweiligen Markt.

Konkrete Expansionsplanungen oder Flächenbedarfe wurden nur vereinzelt angemeldet und können mit Ausnahme einzelner Befragter im Bestand bzw. auf eigenen Flächen realisiert werden. Hier ist aber auch darauf hinzuweisen, dass beispielsweise zwei der befragten Unternehmen erst kürzlich erweitert haben bzw. neue Räumlichkeiten bezogen haben. Beide Entwicklungen waren nicht ohne weiteres möglich, sondern insbesondere die Anmietung geeigneter Büroimmobilien mit einer längeren Suche verbunden. Das Angebot an modernen und attraktiven Räumlichkeiten wird in Bad Kissingen als begrenzt wahrgenommen.

Im Zusammenhang mit der eigenen betrieblichen Entwicklung bzw. der Entwicklung des gesamten Wirtschaftsstandortes wird die **Breitbandverfügbarkeit** von allen Befragten als Zukunftsthema angesehen. Ohne eine schnelle und zuverlässige Highspeed-Internetverbindung sei wirtschaftliches Arbeiten und eine Weiterentwicklung der Betriebe nicht denkbar. Positiv ist dabei zu bemerken, dass die meisten Betriebe angeben, hier keinerlei Probleme zu haben, u. a. auch dadurch, dass diese eigeninitiativ entsprechende Maßnahmen unternommen haben. Im Zuge einer Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen ist jedoch zwingend, dass diese dateninfrastrukturell entsprechend ausgestattet werden.

## 2.2 Wirtschaftsstandort Bad Kissingen

Der Wirtschaftsstandort Bad Kissingen wird von den Befragten positiv eingeschätzt. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage innerhalb Deutschlands und ihrem sehr guten Autobahnanschluss. Mehrfach wurde betont, dass dieser Umstand einen zentralen Standortvorteil darstellt, von dem in den vergangenen Jahren die gesamte Region profitiert hat. Weiterhin werden die Größe der Stadt und die damit verbundenen kurzen Wege sowie das Vertrauensverhältnis zwischen den handelnden Personen als Stärke angesehen. Negativ wird jedoch auf das fehlende Gewerbeflächenangebot in Bad Kissingen und in der Region verwiesen.

### Verfügbarkeit von Gewerbe- und damit Entwicklungsflächen

Diese Frage stellt für die lokalen Unternehmen eine der größten Herausforderungen des Wirtschaftsstandortes dar. Insbesondere stadtnah sind nur wenige attraktive Gewerbeflächen vorhanden, es handelt sich dabei lediglich um kleinparzellige Einzelflächen. Auch ein Umzug bzw. eine Umstrukturierung innerhalb der Region, beispielsweise durch die Errichtung von Produktionsstätten oder der Verlagerung von Betriebsteilen in Umlandkommunen, spielt aufgrund der dort ebenfalls nicht vorhandenen Gewerbeflächen keine Rolle. In diesem Kontext wird mehrfach auf die Möglichkeit einer interkommunalen Kooperation zwischen Bad Kissingen und den Umlandkommunen verwiesen. Hierdurch scheint es den befragten Experten bzw. Unternehmen möglich, verhältnismäßig flächensensibel neue Gewerbeflächen zu schaffen.

## **Attraktivität von Bad Kissingen als Arbeitsort**

Über die Thematik der Gewerbeflächenverfügbarkeit hinaus wird der Standort Bad Kissingen überwiegend als attraktiver Wohn- und Lebensstandort wahrgenommen. Eine weitere Herausforderung stellt jedoch auch in Bad Kissingen die Verfügbarkeit von qualifizierten Fachkräften dar. Die Gesamtregion hat aufgrund der eher ländlichen Strukturen eine begrenzte Anziehungskraft v. a. für junge, gebildete Fachkräfte. Hier wurde vereinzelt zudem auf das fehlende Unterbringungspotenzial von Auszubildenden oder Praktikanten verwiesen. In Bad Kissingen selbst bestehen hier kaum bzw. keine Möglichkeiten, diese preisgünstig zu beherbergen. Das Preisniveau bzw. die Preisvorstellungen von Anbietern in der als Kultur- und Kurstadt machen adäquate Lösungen nicht möglich.

Kritisch wird der Bahnanschluss von Bad Kissingen gesehen. So sehr die Stadt und ihr Umland von der Kreuzung zweier Autobahnen profitiert, so schwach ist der Bahnanschluss von Bad Kissingen an die umliegenden Knotenpunkte Fulda und Würzburg ausgebaut. Die Fahrt mit dem Pkw an diese Fernverkehrsbahnhöfe ist daher zeitlich und aus unternehmerischer Sicht häufig unerlässlich. Positiv ist zu vermerken, dass nahezu alle befragten Unternehmen vor dem Hintergrund des Mobilitätswandels und der Verfügbarkeit von fossilen Rohstoffen auf ihr Engagement bzw. ihren Wunsch, häufiger die Bahn bzw. öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen, hingewiesen haben.

## **Zusammenfassung**

Die befragten Unternehmen und Experten attestieren dem Wirtschaftsstandort unisono eine positive Entwicklung und gute Perspektiven. Leicht getrübt wird das Testat durch das Fehlen qualifizierter Arbeitskräfte innerhalb der Region sowie das steigende Preisniveau für Wohnungen. Bezogen auf die Gewerbeflächenpolitik der Stadt fehlen einzelnen Betrieben Erweiterungsflächen und können in Folge nicht wachsen. Weiterhin ist das Angebot an attraktiven Büroräumlichkeiten klein. Einzelne größere Unternehmen haben angegeben, dass sie an ihrem Standort eine Flächenbevorratung betrieben oder gerade neu gebaut haben und zumindest vorerst ihren Flächenbedarf decken können. Diese Aussagen sind vor dem Hintergrund des stark konjunktur- und auftragsabhängigen Flächenbedarfs aber deutlich zu relativieren.

## IV. Lokale und regionale Gewerbeflächensituation

Im Rahmen des Kapitels werden die lokalen und regionalen Gewerbeflächenpotenziale untersucht. Dazu werden sämtliche Bestandsgewerbegebiete (gemäß Flächennutzungsplanung und Bebauungsplan) im Hinblick auf die tatsächliche Belegung der Flächen geprüft. Die Bereitstellung wesentlicher Informationen wurde im Rahmen dieser Analyse durch die Auftraggeberin, der Stadt Bad Kissingen, maßgeblich unterstützt. Um eine gesamtheitliche Einschätzung der örtlichen Situation zu erlangen, wird zudem die Situation in der Region analysiert.

### 1. Gewerbeflächensituation in Bad Kissingen

Wesentlicher Bestandteil eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ist die Erhebung und Untersuchung der bestehenden Gewerbegebiete. Hierzu wurde im Januar und Februar 2020 eine Erhebung der Gewerbegebiete von Bad Kissingen durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Gewerbebestandorte detailliert beschrieben sowie die Ergebnisse in Form von Steckbriefen festgehalten. Es wurden dabei nur solche Standorte in die Untersuchung einbezogen, die klar durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Misch- oder Sondergebiete (z. B. für den Einzelhandel) werden nicht oder nur ausnahmsweise (im Fall des Kasernengeländes) berücksichtigt.

#### ***Exkurs: Mischgebiete***

Mischgebiete dürfen im Rahmen einer Gewerbeflächenpotenzialanalyse nicht gänzlich unbeachtet bleiben. Gemäß BauNVO dienen sie dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. In Bad Kissingen sind (wie in vergleichbaren Kommunen auch) diverse Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

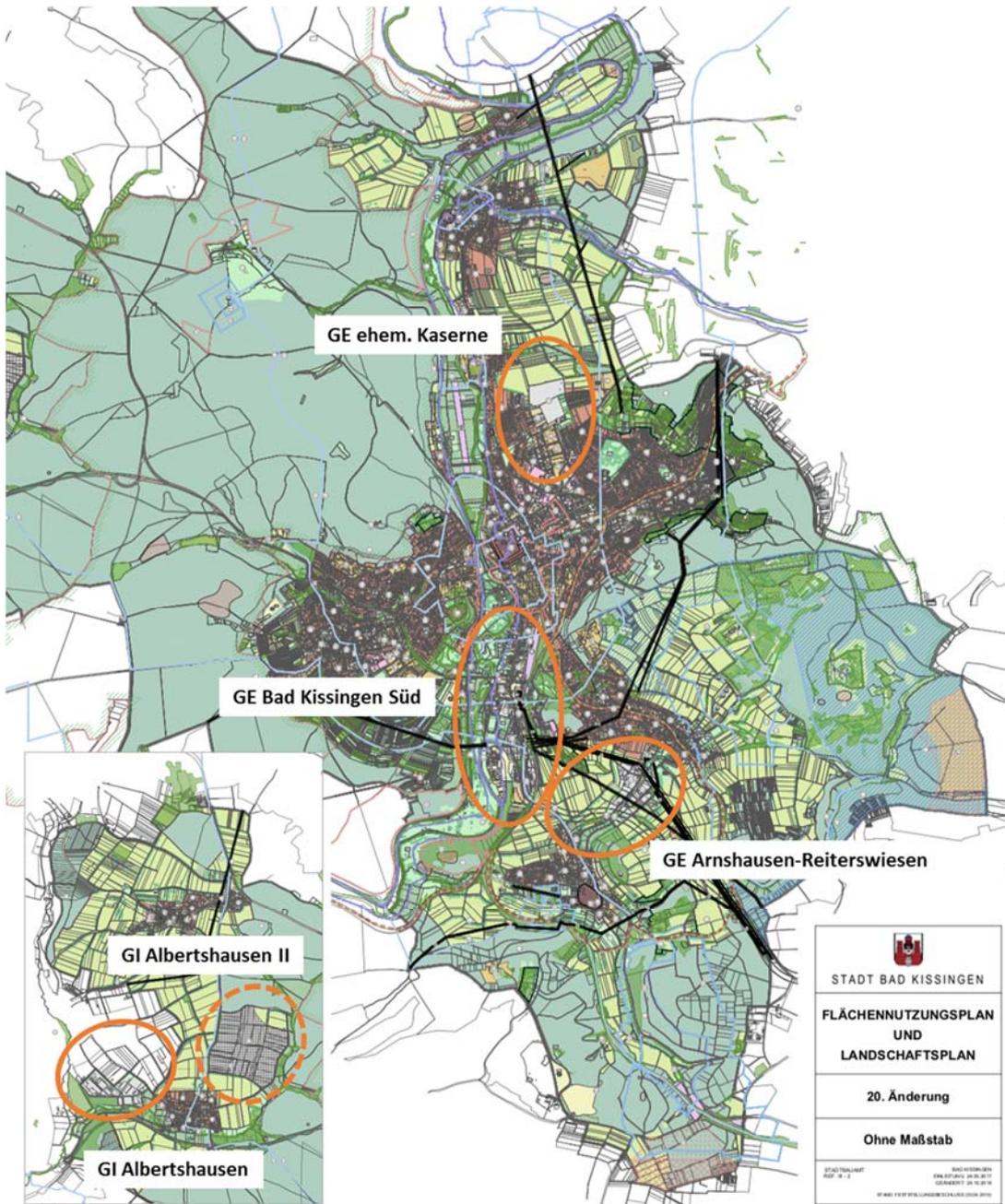
Das betrifft v.a. die Innenstadt bzw. Ortskerne von Teilorten, die traditionell neben dem Wohnen durch öffentliche Einrichtungen, kleine Handwerksbetriebe, Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben geprägt sind. Somit stellen Mischgebiete grundsätzlich einen Standort für Nachfrager von Gewerbeflächen dar. Es zeigt sich gegenwärtig aber, dass klassisch in der Stadtmitte bzw. in Mischgebieten angesiedelte Betriebe zunehmend in dezentrale Gewerbegebiete drängen. Beispiele hierfür sind Handwerksbetriebe, Anwaltskanzleien oder größere Arztpraxen. Neben rechtlichen Restriktionen, z. B. im Zusammenhang mit Emissionen, verhindert die kleinteilige Bebauung im Kernbereich der Ortsteile von Bad Kissingen eine Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebiete sind im Hinblick auf die lokalen Flächenbedarfe nicht relevant und stehen in keiner Konkurrenz zu den Gewerbegebieten. Die Ansiedlung einzelner Gewerbebetriebe ist im Einzelfall auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und hinsichtlich des Flächenbedarfs nicht zu prognostizieren.

## 1.1 Gewerbegebiete in Bad Kissingen

Die Stadt Bad Kissingen verfügt derzeit über vier Gewerbegebiete, die sich nördlich und südlich der Kernstadt, zwischen den beiden Stadtteilen Arnshausen und Reiterswiesen sowie im Stadtteil Albertshausen befinden. Mit Ausnahme des Industriegebietes Albertshausen, sowie des zwar im Flächennutzungsplan enthaltenen aber noch nicht bestehenden Gebiets Albertshausen II, handelt es sich um Gewerbegebiete (GE).<sup>3</sup>

**Abbildung 6: Gewerbe- und Industriegebiete in Bad Kissingen**



Quelle: Flächennutzungsplan Bad Kissingen 2019, GMA-Bearbeitung 2020

<sup>3</sup> Das Gebiet Kaserne ist derzeit als MI und SO Einzelhandel im FNP enthalten, die neu zu entwickelnde Fläche Kaserne-Nord als GE-Gebiet

## **Industriegebiet Albertshausen**

Das Industriegebiet Albertshausen liegt rückwärtig des namensgebenden Stadtteils von Bad Kissingen, nördlich der Staatsstraße 2291, welche einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn A 7 gewährleistet. Das Industriegebiet grenzt räumlich an die Nachbarkommune, den Markt Oberthulba, an. Es handelt sich um einen langjährig gewachsenen Gewerbe- und Industriestandort, welcher überwiegend durch Unternehmen Anton Schick GmbH, Joyson Safety Systems, Grünig KG und die Spedition Kohlhepp geprägt wird. Entsprechend der Ausweisung als Industriegebiet wird der Standort durch Logistikunternehmen sowie verarbeitende Betriebe geprägt.

Das Gebiet ist in einem insgesamt guten und zeitgemäßen Zustand. Die dort ansässigen Unternehmen verfügen über eindeutig zugewiesene Grundstücke, welche eingezäunt und klar als die eigenen zu erkennen sind. Untergenutzte oder freistehende Grundstücke sind kaum vorhanden. Sofern diese vorhanden sind, wurden diese bereits als betriebliche Entwicklungsflächen der dort ansässigen Unternehmen (v. a. Anton Schick GmbH) projektiert. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf seitens der Stadt Bad Kissingen besteht damit nicht. Jedoch sollte ungeachtet dessen auf eine möglichst flächensensible Nutzung der betrieblichen Reserveflächen Wert gelegt werden.

Eine Erweiterung des Industriegebietes im rückwärtigen Bereich ist durch die dort landwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich denkbar, aufgrund der hangigen Topografie und des angrenzenden Stadtteils Albertshausen jedoch mit planerischen und erschließungsseitigen Schwierigkeiten bzw. einem erhöhten Aufwand realisierbar.<sup>4</sup>

## **Gewerbegebiet Bad Kissingen-Süd**

Das Gewerbegebiet Bad Kissingen-Süd befindet sich im Süden der Kernstadt von Bad Kissingen beidseitig der Bundesstraße B 286. Der Standort wird neben diversen verarbeitenden Betrieben sowie kleinflächigen Handwerksbetrieben auch von Einzelhandelsbetrieben wie Aldi oder Netto geprägt. Dort befinden sich im Umfeld der städtischen Kläranlage noch kleinere verfügbare Gewerbegrundstücke. Diese sind zur Erweiterung bzw. einen Ausbau der Kläranlage und der Verlagerung des Servicebetriebs der Stadt Bad Kissingen vorgesehen. Eine gewerbliche Entwicklung i. S. der Ansiedlung neuer Betriebe oder einer Verlagerung bestehender Gewerbebetriebe ist dort entsprechend nicht realisierbar.

Oberhalb der Bundesstraße befinden sich diverse mindergenutzte Gewerbeflächen, die von kleineren Gewerbebetrieben belegt sind. Das Gebiet macht hier einen insgesamt wenig strukturierten und damit wenig attraktiven Eindruck. Nachverdichtungspotenziale i. S. einer höherwertigen Nachnutzung einzelner Gewerbegrundstücke sollten geprüft werden. Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen sind grundsätzlich zu befürworten, aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Privatbesitz) jedoch kaum umsetzbar.

---

<sup>4</sup> Eine Erweiterung in Richtung Osten, welches zu einem Heranrücken an den Stadtteil Albertshausen führt, ist angedacht.

## **Gewerbegebiet ehemalige Kaserne Bad Kissingen**

Nördlich der Innenstadt von Bad Kissingen befindet sich die ehemalige Kaserne „Daley-Barracks“. Nach Abzug der US-Streitkräfte Anfang der 1990er Jahre fand auf dem Areal eine grundlegende Neustrukturierung statt, welche in weiten Teilen zu einer Nutzung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geführt hat. So sind auf dem Areal heute u. a. Kaufland, ein Hellweg-Bau- und Gartencenter sowie diverse Textilfachmärkte angesiedelt. Diese bestimmen v.a. den Bereich direkt an der Kasernenstraße.

Über diese Betriebe hinaus befinden sich mit dem Technologie- und Gründerzentrum Bad Kissingen sowie dem Unternehmen LABOklin Labor für klinische Diagnostik GmbH & Co. KG forschungs- und entwicklungsstarke Unternehmen und Einrichtungen am Standort. Dieser Bereich ist eindeutig als hochwertiger Gewerbegebietsstandort etabliert. Weitere gewerblich nutzbare bzw. derzeit noch zur Verfügung stehende Flächen befinden sich sowohl im Süden des Kasernengeländes als auch ganz im Norden (Kasernengelände Nord). Während für den südlichen Teilbereich (ca. 1 ha) Konzepte i. S. eines New Work Campus mit den Bausteinen Büroflächen, Co-Working-Arbeitsplätzen, Tagungs-, Schulungs- und Seminarräume, Wohnungen bestehen, sind für den Standortbereich Nord (rd. 10 ha) konzeptionelle Überlegungen noch nicht abgeschlossen. Hier ist u. a. die Einrichtung eines nicht-störenden Gewerbe- bzw. Büro- und Dienstleistungsparks denkbar.

Insgesamt handelt es sich bei der, im Besitz der Stadt Bad Kissingen befindlichen, ehemaligen Kaserne Bad Kissingen um den attraktivsten Gewerbegebietsbereich der Stadt und ist zeitnah entwickelbar. Insbesondere das Areal Kasernengelände Nord stellt eine Möglichkeit der punktuellen Schwerpunktsetzung im Bereich Dienstleistungen und Büro dar. Damit könnte zeitnah auf den bestehenden Bedarf reagiert werden (siehe Unternehmensgespräche).<sup>5</sup>

## **Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen**

Das kleinere Gewerbegebiet befindet sich beidseitig der Landstraße zwischen den beiden namensgebenden Ortsteilen von Bad Kissingen. Es wird überwiegend durch lokale Handwerksbetriebe geprägt und verfügt teilweise über kleinere Nachverdichtungspotenziale durch bisher nicht verkaufte Grundstücke. Hier liegen auch einige der wenigen noch vorhandenen Gewerbeflächen in städtischem Besitz, welche vermarktet werden können. Aufgrund ihrer Größe bzw. ihrer Kleinteiligkeit sind diese jedoch für überregionale oder flächenintensive Interessenten nicht von Interesse. Zudem sind diese teilweise schwierig zu vermarkten, da starke Restriktionen aufgrund bestehender Freileitungen bestehen.

Insgesamt macht das Gewerbegebiet entsprechend seiner Nutzung als Handwerksstandort einen guten und aufgeräumten Eindruck. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden aktuell nicht gesehen.

---

<sup>5</sup> Bisher besteht dort noch kein Bebauungsplan, die Bauleitplanung ist noch durchzuführen.

## 1.2 Steckbriefe der Gewerbegebiete in Bad Kissingen

Ergänzend zu den Schilderungen der Situation in den einzelnen Gewerbegebieten wurden Steckbriefe erstellt, welche die wesentlichen Aussagen zusammenfassen und teilweise ergänzen. So werden konkrete Leitbetriebe benannt und aktuelle Entwicklungen quantitativ dokumentiert.

### Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen



Darstellung: FNP Bad Kissingen



Quelle: GMA-Aufnahme 2020

Kriterium	Beschreibung
Lage	Lage zwischen den beiden Stadtteilen Arnshausen und Reiterswiesen, südlich der Kernstadt von Bad Kissingen.
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit aus Stadtgebiet über die Bundesstraße B 286 und die Arnshäuser Straße, zu deren Seiten das Gewerbegebiet liegt.
Größe/Flächenumfang	ca. 18 ha (gemäß FNP 2019 und Geoportal Bayern)
Städtebauliche Situation	Überwiegend durch kleinflächige und produzierende Gewerbebetriebe geprägt. Insgesamt geordnete städtebauliche Situation und guter Gesamteindruck des Gebiets.
Umfeldnutzung	Landwirtschaftliche Nutzflächen/Forstflächen/Freiflächen, Wohngebiete des Ortsteils Reiterswiesen im Norden.
Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung	Überwiegend kleinteilige, teilweise autoaffine Nutzungen, Einzelhandel und sonstige (nicht klassische) Gewerbebetriebe.
Leitunternehmen/ansässige Betrieb	Bäckerei Peter Schmitt, Helfrich Ingenieure, Koch Haustechnik, Autohaus Günter Götz
Verkehrliche Erschließung	Sehr gut, für die vorhandenen Betriebe und Nutzungen ausreichend dimensioniert
Flächenpotenziale	Flächenpotenziale in Höhe von rd. 1,5 ha im Rahmen des geltenden Bebauungsplans vorhanden. Nutzbarkeit aufgrund von Hochspannungsleitungen aber teilweise eingeschränkt.
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Keine
Einzelhandel	Vorhanden, Jawoll Sonderpostenmarkt
Gesamteinschätzung	Kleineres Gebiet, welches überwiegend durch lokale Betriebe geprägt wird und sich in einem guten Zustand mit geringem Entwicklungspotenzial befindet. Aufgrund der siedlungsräumlich peripher gelegenen Lage ist es gesamtstädtisch von geringerer Bedeutung und lediglich für das lokale Handwerk von Interesse.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2020

## Industriegebiet Albertshausen



Darstellung: FNP Bad Kissingen

Quelle: GMA-Aufnahme 2020

Kriterium	Beschreibung
Lage	Lage im Westen des Stadtteils Albertshausen, zwischen diesem und dem angrenzenden Markt Oberthulba
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit aus Stadtgebiet über den Stadtteil Albertshausen (rückwärtig) oder eine eigene Zu- und Abfahrt der St 2291. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht nicht (Nächste Haltestelle in Albertshausen)
Größe/Flächenumfang	ca. 24 ha (gemäß FNP 2019 und Geoportal Bayern)
Städtebauliche Situation	Überwiegend durch großflächige, produzierende Gewerbebetriebe geprägt, eindeutige Zuordnung der Betriebsteile/Grundstücke möglich. Großzügige Straßengestaltung (für LKW angemessen) teilweise mit straßenbegleitenden Parkplätzen
Umfeldnutzung	Landwirtschaftliche Nutzflächen/Forstflächen/Freiflächen, Wohngebiete des Ortsteils Albertshausen im Osten
Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung	Überwiegend produzierende Unternehmen, teilweise Logistik
Leitunternehmen/ansässige Betrieb	Anton Schick GmbH, Joyson Safety Systems, Grünig KG, Mühlenbau Schuhmann, Kohlhepp Logistik (derzeit noch, verlagert)
Verkehrliche Erschließung	Gut, für die Nutzungsstruktur angemessen (v.a. Produktion und Logistik), lediglich die Zu- und Abfahrtsituation nicht optimal, aber durch die Lage des Gebiets auch nicht zu verändern.
Flächenpotenziale	theoretische Flächenpotenziale in Höhe von rd. 9 ha im Rahmen des geltenden Bebauungsplans vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und ist seitens der Stadt nicht mobilisierbar.
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Anton Schick GmbH inkl. Ausweitung der Stellplätze. Erweiterung des Gebiets im Südosten in Richtung Albertshausen durch die Stadt in Planung.
Einzelhandel	Nicht vorhanden
Gesamteinschätzung	Standortprägung als Gebiet für verarbeitende Betriebe und Logistik. Insgesamt attraktiv und langfristig zukunftsfähig aufgestellt. Geringfügig sind Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden (u.a. Albertshausen II bzw. direkte Erweiterung des bestehenden Gebiets), viele Flächen aber in Privatbesitz. Erschließung und Einsehbarkeit nicht optimal, aber funktional. Keine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen seitens der Stadt Bad Kissingen notwendig.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2020

### Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd



Darstellung: FNP Bad Kissingen

Quelle: GMA-Aufnahme 2020

Kriterium	Beschreibung
Lage	Lage im Süden der Kernstadt, beidseitig der Bundesstraße in Richtung Arnshausen
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit aus Stadtgebiet über die Bundesstraße B 286. Das Gewerbegebiet erstreckt sich beidseitig dieser in Richtung Süden
Größe/Flächenumfang	ca. 21 ha, inkl. MI im Norden (gemäß FNP 2019 und Geoportal Bayern)
Städtebauliche Situation	Durch kleinere Betriebe entlang der Bundesstraße und die Topographie geprägt, der östliche Teil liegt wesentlich höher, als der westliche in der Nähe der Saale. Insgesamt kein homogener städtebaulicher Eindruck. Es bestehen teilweise wenig attraktive und untergenutzte Standortbereiche.
Umfeldnutzung	Im Westen Sportanlagen und Kläranlage, Servicebetrieb und Stadtwerke, im Osten Freibad. Keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung.
Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung	Überwiegend kleinteilige autoaffine Nutzungen, Einzelhandel und sonstige (nicht klassische) Gewerbebetriebe, darunter auch Vergnügungstätten.
Leitunternehmen/ansässige Betrieb	Stadtwerke Bad Kissingen, Netto, Aldi, Gelder & Sorg GmbH (Autohandel), Reifen Müller, Metallbau Otto Kröckel
Verkehrliche Erschließung	Im westlichen Teilbereich (Rudolf-Diesel-Straße) sehr gut, im östlichen Bereich (Alte Kissinger Straße) nicht optimal, aber für die dort befindlichen Nutzungen ausreichend.
Flächenpotenziale	Vorhanden, diese befinden sich zwischen der Kläranlage und den städtischen Betrieben im Westen und den beiden Lebensmittelmärkten Aldi und Netto im Osten, sind jedoch für eine Erweiterung der Kläranlage Bad Kissingen und der Verlagerung des Servicebetriebs notwendig und teilweise auch in Privatbesitz.
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Keine, Ausnahme bildet die mögliche Erweiterung der Kläranlage (siehe Flächenpotenziale) und die Verlagerung des Servicebetriebs
Einzelhandel	Vorhanden, teilweise standortprägend mit Aldi und Netto
Gesamteinschätzung	Das Gebiet ist stark durch autoaffine Nutzungen (Autohandel, Waschanlage, Reifenservice, Tankstelle) geprägt, dazu bestehen diverse Einzelhandelsbetriebe. Eine homogene Standortstruktur ist auch aufgrund der städtebaulichen Situation nicht zu erkennen. In Teilbereichen wenig attraktiv, jedoch ohne wesentliche Entwicklungspotenziale. Insgesamt deshalb kein deutlicher Handlungsbedarf seitens der Kommune.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2020

### Gewerbegebiet ehemalige Kaserne Bad Kissingen



Darstellung: FNP Bad Kissingen

Quelle: GMA-Aufnahme 2020

Kriterium	Beschreibung
Lage	Lage im Norden der Kernstadt, begrenzt durch den Ost- bzw. Nordring.
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit aus Stadtgebiet über den Ostring bzw. die Kasernenstraße als zentrale Erschließung innerhalb des Gebietes
Größe/Flächenumfang	ca. 30 ha, inkl. SO Einzelhandel und Erweiterungsfläche Nord mit rd. 10 ha (gemäß FNP 2019 und Geoportal Bayern)
Städtebauliche Situation	Überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt, diese bestimmten den mittleren Teil des Areals. Im Westen klare Prägung als hochwertiges Gewerbegebiet mit attraktiven Neubauten (v.a. LABOklin) und weiteren kleineren Betrieben. Insgesamt attraktive und zeitgemäße städtebauliche Situation, da im Zuge der Konversion umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen (v.a. neue Verkehrsführung) durchgeführt wurden.
Umfeldnutzung	In sämtliche Richtungen (Ausnahme teilweise nach Norden) von Wohngebieten umgeben. Im Süden grenzt die Innenstadt bzw. deren Ausläufer mit Nutzungen wie Schule, Kindergarten oder Jugendzentrum an.
Nutzungsstruktur / betriebliche Prägung	Im östlichen Bereich direkt an der Kasernenstraße ist der großflächige Einzelhandel standortprägend, rückwärtig kleinere Betriebe sowie Verwaltungs- und Laborbetriebe. Anders als andere Gewerbebestände in Bad Kissingen nicht durch verarbeitende Betriebe geprägt.
Leitunternehmen/ansässige Betrieb	Kaufland, Hellweg Baumarkt, LABOklin, Geratherm, Gründer- und Innovationszentrum Bad Kissingen, Agentur für Arbeit und weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. KiK, Fressnapf und Dänisches Bettenlager)
Verkehrliche Erschließung	Gut, für einen innerstädtischen Standort und die dortigen Nutzungen angemessen (Erweiterung der Erschließung in Richtung Norden notwendig), nicht geeignet für Logistikstandort, sonst ausreichend
Flächenpotenziale	Flächenpotenziale in Höhe von rd. 11 ha vorhanden. Davon rd. 1 ha im Süden des Gebietes und rd. 10 ha im Rahmen einer möglichen Entwicklung des nördlichen Teilbereichs.
aktuelle Maßnahmen bzw. Planungen im Standortbereich	Keine aktuellen Baumaßnahmen vorhanden, nach der Fertigstellung weiterer Gebäude von LABOklin, evtl. in Zukunft Entwicklung des Teilbereichs Nord.
Einzelhandel	Vorhanden, teilweise standortprägend.
Gesamteinschätzung	Durch die Nähe zur Innenstadt und zentrale Lage im Stadtgebiet attraktiver Standort für Einzelhandel (wie vorhanden) und als Dienstleistungs- bzw. Bürostandort oder für sog. weiße Industrie (z. B. Labor), in Zukunft Schwerpunkt eher auf dem Bereich Gewerbe als Einzelhandel. Gebiet hat deutliches Potenzial aufgrund seiner Standortfaktoren und verfügbaren Flächen.

### 1.3 Gewerbeflächenpotenziale in Bad Kissingen

#### Quantitative Gewerbeflächenpotenziale

Die Untersuchung der bestehenden Gewerbegebiete in Bad Kissingen zeigt, dass mit Ausnahme des ehemaligen Kasernengeländes nur noch kleine unbebaute Restflächen vorhanden sind. Diese sind überwiegend sehr kleinteilig und/oder durch ihre Topographie oder andere Einflüsse nur begrenzt nutzbar. Zudem werden einzelne Flächen im Gewerbegebiet Bad Kissingen-Süd für andere Zwecke (Ausbau der Kläranlage und Verlagerung des Servicebetriebs) benötigt. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass sich ein Teil der Flächen bzw. potenziellen Gewerbeflächen in Privatbesitz befindet. Bevor eine zielgerichtete Entwicklung neuer Flächen durch die Stadt Bad Kissingen möglich ist, müssen diese zunächst erworben werden. Abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gestaltet sich die Mobilisierung dieser Flächen, unabhängig von der Bauleitplanung, häufig kompliziert und langwierig.

Größere Gewerbeflächenpotenziale bestehen planerisch lediglich im Bereich Kaserne Nord sowie in den beiden noch nicht bestehenden Potenzialgebieten GI Albertshausen II und dem interkommunalen GE Stralsbach-Poppenroth. Während die Fläche Kaserne Nord mittelfristig, d. h. innerhalb der nächsten 5 Jahre vermarktet werden kann, ist eine zeitliche Prognose für die beiden zu prüfenden Potenzialflächen bzw. -gebiete Albertshausen II und Stralsbach-Poppenroth derzeit nicht möglich.

Unter Zuordnung der bestehenden und potenziellen Flächenreserven in die Kategorien:

- kurzfristig verfügbar (sofort)
- mittelfristig verfügbar (2 – 5 Jahre)
- langfristig verfügbar (> 5 Jahre)

zeigt sich (siehe Tabelle 1), dass es große Unterschiede hinsichtlich der Verfügbarkeit und Größe sowie möglichen Profilierung gibt. Insgesamt stehen **bis zu rd. 70 ha (netto, inkl. Erschließung) Gewerbe- und Industrieflächen** auf dem Gebiet der Stadt Bad Kissingen zur Verfügung.

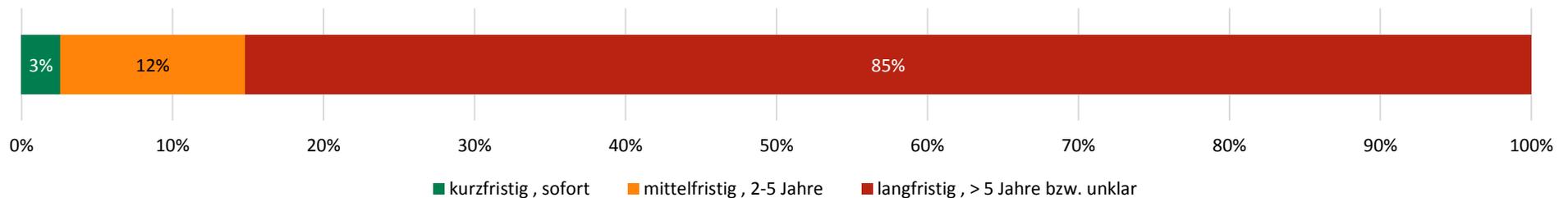
Ein Großteil (rd. 85 %) dieser Flächen entfällt jedoch auf die beiden noch nicht in der Bauleitplanung<sup>6</sup> befindlichen Potenzialflächen Albertshausen II und das interkommunale Gewerbegebiet Stralsbach-Poppenroth. Wann oder ob die beiden Gebiete mit zusammen maximal rd. 60 ha (Netto) bzw. 79 ha (Brutto) baureif vermarktet werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt seriös nicht zu beantworten. In jedem Fall ist jedoch zu erwarten, dass in den kommenden fünf Jahren keine Flächen innerhalb dieser beiden Gebiete zur Verfügung stehen.

<sup>6</sup> Das Industriegebiet Albertshausen II ist zumindest im Flächennutzungsplan gesichert, jedoch hinsichtlich der Erschließung nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren. Das interkommunale Gewerbegebiet Stralsbach-Poppenroth ist noch nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

Tabelle 1: Übersicht der verfügbaren und potenziellen Gewerbeflächen in Bad Kissingen

Lage der Fläche	Teilort	Nutzungsart	Größe in ha (rd.)		Eigentümer	Notwendigkeit Erwerb	Verfügbarkeit	Perspektive
			Netto	Brutto				
Albertshausen II	Albertshausen	GI	48,8	65,0	Privat	ja	langfristig	Produktion, verarbeitendes Gewerbe
Interkomm. Stralsbach-Poppenroth	-	GE	10,5	14,0	Privat	ja	langfristig	verarbeitendes Gewerbe (GE-konform), Handwerk
Kaserne Nord	Kernstadt	GE	7,5	10,0	Stadt Bad Kissingen	-	mittelfristig	Büro- oder Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe (z.B. Berich Medizin/Gesundheit)
Kasernenstraße	Kernstadt	SO	1,0	1,3 *	Stadt Bad Kissingen	-	kurz-/mittelfristig	Büro- oder Dienstleistungen
Wolfsgraben	Reiterswiesen	GE	0,7	0,9 *	Privat	nein	kurzfristig	Handwerk, sonstiges Kleingewerbe
Wolfsgraben	Reiterswiesen	GE	0,3	0,4 *	Stadt Bad Kissingen	-	kurzfristig	Handwerk, sonstiges Kleingewerbe
Breiter Rasen	Reiterswiesen	GE	0,5	0,6 *	Privat	nein	kurzfristig	Handwerk, sonstiges Kleingewerbe
Rudolf-Diesel-Straße	Arnshausen	GE	0,3	0,4 *	Stadt Bad Kissingen	-	kurzfristig	Handwerk, sonstiges Kleingewerbe
<b>Gesamt</b>			<b>69,6</b>	<b>92,5</b>	* Hochgerechnet unter Annahme von 25 % Erschließungsfläche, Erschließung bereits vorhanden			

Abbildung 7: Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Bad Kissingen (Stand 05/2020)



Quelle: Stadt Bad Kissingen, GMA-Zusammenstellung 2020

Mittelfristig verfügbare Flächen, also solche die in den nächsten 2 – 5 Jahren vermarktet werden könnten, befinden sich in Bad Kissingen lediglich im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes. Einerseits das rd. 1,0 ha große Grundstück an der Kasernenstraße und andererseits der rd. 10 ha große Bereich Kaserne Nord. Bevor diese Flächen vermarktet werden können, sind Fragen der Bauleitplanung (Änderung bzw. Aufstellung eines B-Plans) zu klären. Insgesamt machen diese beiden Flächen, die sich perspektivisch für die Nutzung als Büro- und Dienstleistungsstandort aber nicht für eine industrielle oder logistikahe Nutzung eignen, einen Anteil von rd. 12 % aus.

Die Verfügbarkeit von baureifen Gewerbeflächen stellt eine der größten Herausforderungen für die Stadt Bad Kissingen im Zuge einer zielgerichteten Gewerbeflächenpolitik dar. Die Übersicht der Bad Kissinger Gewerbeflächenpotenziale macht deutlich, dass nur wenige und überwiegend kleine Flächen kurzfristig verfügbar sind. Zusammen machen diese Flächen, von denen sich einige noch in Privatbesitz befinden nur rd. 3 % des Gesamtangebotes aus.

Die Analyse der Gewerbeflächenpotenziale Bad Kissingens hinsichtlich Größe und Verfügbarkeit macht deutlich, dass die bestehenden Gewerbegebiete zwar überwiegend attraktiv und zukunftsfähig aufgestellt sind, aber nur noch wenige Reserveflächen verfügbar sind. Das Angebot ist weitgehend auf kleinteilige, teilweise in Privatbesitz befindliche Flächen im Gewerbegebiet Reiterswiesen sowie auf die beiden Flächen (Kasernenstraße und Kaserne Nord) an den Rändern des Gewerbegebiets ehemalige Kaserne beschränkt. Einschließlich der erst mittelfristig zur Verfügung stehenden Fläche Kaserne Nord mit rd. 10 ha Bruttofläche, stehen der Stadt Bad Kissingen damit in den kommenden **Jahren Flächenreserven von rd. 12 ha** zur Verfügung.<sup>7</sup>

### **Qualitative Gewerbeflächenpotenziale**

Über die Betrachtung der quantitativen Gewerbeflächenreserven und ihrer zeitlichen Verfügbarkeit hinaus sind bestehende Potenziale auf ihre mögliche Nutzung hin zu prüfen. Dabei wird ersichtlich, dass kurz- und mittelfristig keine Flächen für emissionsintensive Branchen wie das verarbeitende Gewerbe oder die Logistik zur Verfügung stehen. Die kurz- und mittelfristig verfügbaren Flächen eignen sich aufgrund ihrer Größe oder der siedlungsräumlichen Lage ausschließlich für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder nicht störendes Gewerbe. So ist die einzige mittelfristig verfügbare und größere Entwicklungsfläche Kaserne Nord als Standort für Büro- oder Dienstleistungen bzw. nicht störendes qualitativ hochwertiges Gewerbe vorgesehen.

Tabelle 2 macht deutlich, dass kurz- und mittelfristig sowohl für das Handwerk und sonstige kleinteilige Nutzungen, als auch für das verarbeitende Gewerbe oder die Logistik nur kleine bzw. gar keine Flächen zur Verfügung stehen.

<sup>7</sup>

Die im Privatbesitz befindlichen Flächen im GE Reiterswiesen werden nicht rechnerisch berücksichtigt, da eine Entwicklung durch die Stadt Bad Kissingen ohne einen vorherigen Erwerb nicht möglich ist und die Verkaufsbereitschaft unklar ist.

**Tabelle 2: Zuordnung von Wirtschaftsgruppen zu einzelnen Standorten**

Wirtschaftsgruppe	Gewerbegebiet / Lage der Flächen	Flächenpotenziale*
Produktion und Logistik	derzeit nicht vorhanden	perspektivisch: max. 60 ha
wissensorientiertes Gewerbe	GE ehemaliges Kasernengelände	max. 8,5 ha
Handwerk und Kleingewerbe	GE Arnshausen-Reiterswiesen	max. 1,8 ha

\* Nettofläche, inkl. Erschließung

GMA-Zusammenstellung 2020

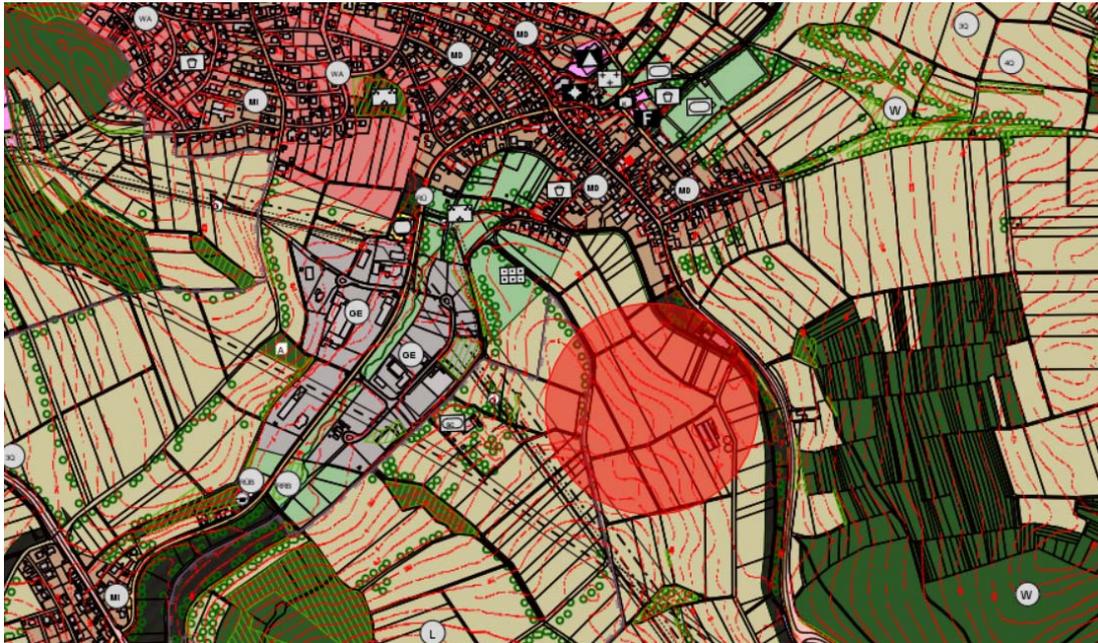
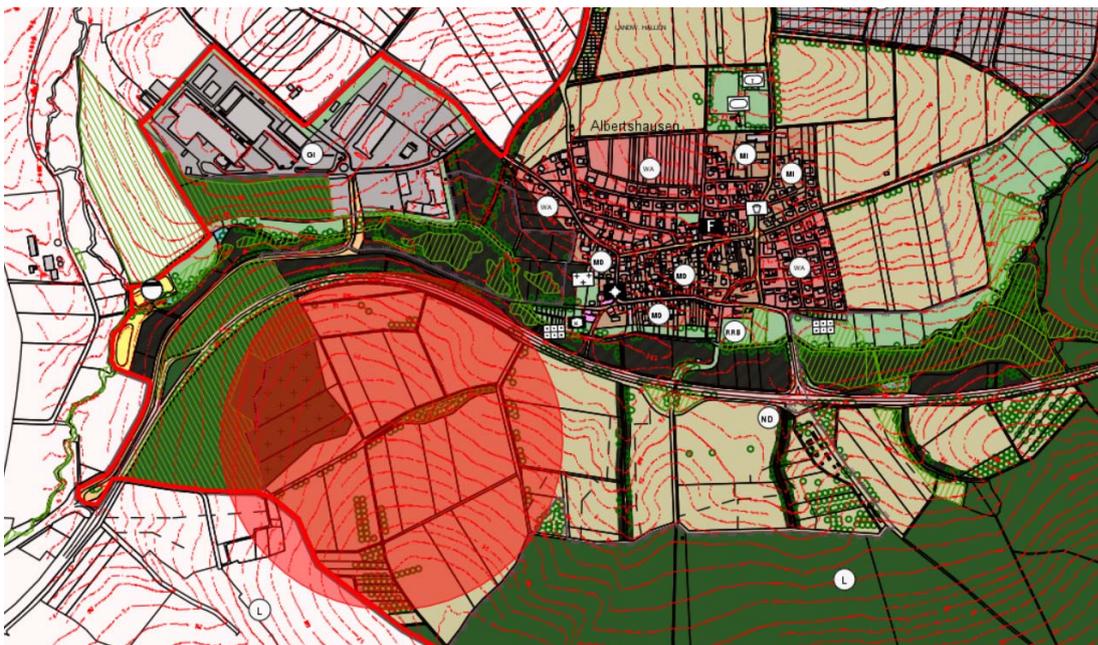
Größere Flächenpotenziale stehen der Stadt Bad Kissingen erst dann wieder zur Verfügung, wenn die potenziellen Gewerbe- bzw. Industriegebiete Albertshausen II und Stralsbach-Poppenroth oder andere, bisher politisch noch nicht diskutierte Flächen, erschlossen werden. Ob diese Erschließung bzw. in welchem Umfang die Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen zielführend ist, wird im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsprognose und dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept erörtert.

### Alternative Gewerbeflächenpotenziale

Über die beiden Potenzialgebiete Albertshausen II und Stralsbach-Poppenroth hinaus sind derzeit keine weiteren Gewerbeflächen planerisch dokumentiert oder gesichert. Bedingt durch die Topographie und andere Restriktionen (Waldflächen, Anforderung UNESCO-Welterbe verträglichen Entwicklung, verhältnismäßig kleine Gemarkung etc.) gestaltet sich die Ausweisung weiterer, potenziell für eine gewerbliche Nutzung geeigneter Flächen schwierig. Das nördliche (mit Ausnahme der Potenzialflächen in Stralsbach) und östliche Stadtgebiet eignet sich aufgrund der genannten Restriktionen nicht für die Entwicklung neuer Gewerbestandorte.

Anders sieht es im Süden und Westen des Stadtgebiets aus. Dort ist im Umfeld der beiden bestehenden Gebiete Albertshausen und Arnshausen-Reiterswiesen die Neuausweisung von Gewerbeflächen zumindest grundsätzlich möglich. Für beide Standorte spricht zudem die Lage im Umfeld etablierter Gewerbestandorte. Zudem verfügt v.a. der Bereich südlich der Staatsstraße St 2291 durch die Nähe zu Autobahn A 7 über eine hohe Lagegunst. Für die beiden Standortbereiche spricht, dass die Überwindung des sog. Anbindegebots durch die Raum- bzw. Landesplanung einfacher ist, als im Falle des potenziellen Gebiets Albertshausen II.

Vor diesem Hintergrund und des Umstands, dass die Entwicklung des Gebiets Albertshausen II in der Vergangenheit bereits einmal am fehlenden Rückhalt in der Bevölkerung gescheitert ist, stellt insbesondere der Bereich südlich der Staatsstraße (siehe Abbildung 9) eine zu diskutierende Alternative dar. Bei der zukünftigen Entwicklung muss die Verträglichkeit ein besonderes Augenmerk bekommen.

**Abbildung 8: Bereich Bad Kissingen-Süd, östlich GE Arnshausen-Reiterswiesen****Abbildung 9: Bereich Bad Kissingen-West, südlich Albertshausen**

Quelle: Flächennutzungsplan Bad Kissingen 2019, Stadtplanungsamt Bad Kissingen 2020

Da beide Bereiche nicht erschlossen sind und derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, sowie sich nicht im Besitz der Stadt Bad Kissingen befinden, ist zunächst ein Erwerb der Grundstücke zwingend notwendig. Die zeitliche Verfügbarkeit oder grundsätzliche Realisierbarkeit beider Standorte ist demnach derzeit nicht zu beantworten.

## 2. Gewerbeflächensituation in der Region

Die Entwicklungsperspektiven von Bad Kissingen als Wirtschaftsstandort sind in die allgemeine Gewerbe- und Industrieflächensituation in der Region einzuordnen.

Ein Blick auf die Wettbewerbssituation in der Region Unterfranken und der Planungsregion Main-Rhön zeigt, dass der Landkreis Bad Kissingen im regionalen Vergleich eine mittlere Position hinsichtlich der Anzahl an zur Verfügung stehender Gewerbeflächen einnimmt. Es wird deutlich, dass in den überwiegend ländlich geprägten Flächen-Landkreisen die größten Gewerbeflächenpotenziale bzw. -reserven vorhanden sind. Dabei handelt es sich insbesondere um die Landkreise Main-Spessart oder Haßberge. In Bad Kissingen bzw. dem Landkreis Bad Kissingen stehen vergleichsweise wenige großflächige Gewerbegebiete zur Vermarktung bereit bzw. bestehen im regionalen Vergleich nur geringe Gewerbeflächenpotenziale. Verdeutlicht wird dies beim Blick auf die Liste der 20 größten zusammenhängenden Gewerbeflächenagglomerationen im Untersuchungsraum Mainfranken.<sup>8</sup> Beide in der Liste auftauchenden Gewerbegebiete des Landkreises Bad Kissingen befinden sich in der Gemeinde Wildflecken, wobei es sich hier um eine militärische Konversionsfläche handelt, die im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ mit erheblichem Aufwand einer neuen Nutzung zugeführt wurde, sowie in der Stadt Bad Brückenau bzw. der Gemeinde Oberleichtersbach mit dem dort befindlichen Industrie- und Gewerbegebiet „Buchrasen“.

### 2.1 Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in der Region

Bedingt durch die räumliche Struktur mit einigen größeren Städten wie Würzburg und Schweinfurt, aber auch ländlich geprägten Landkreisen ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in der Region Mainfranken stark unterschiedlich. Während in ländlichen Landkreisen wie beispielsweise dem Landkreis Rhön-Grabfeld große Reserven bestehen, bestehen in anderen Räumen kaum Entwicklungspotenziale.

Im Zusammenhang mit Entwicklungspotenzialen von Gewerbeflächen ist auf die Unterscheidung zwischen Flächen im kommunalen Eigentum und solchen, welche sich in Privatbesitz befinden, hinzuweisen. Kommunale Flächen sind wesentlich schneller zu entwickeln und häufig günstiger in der Erschließung. Hier ist auffällig, dass sich der Landkreis Bad Kissingen ebenfalls im Mittelfeld der Region bzw. im Vergleich der übrigen Landkreise und kreisfreien Städte befindet.

Der Anteil privater Gewerbeflächen, welche aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer hinsichtlich eines Verkaufs oder Flächentauschs (liegt u. a. auch an der aktuellen Zinspolitik bzw. Fi-

---

<sup>8</sup> Gewerbeflächenanalyse Mainfranken, IHK Würzburg-Schweinfurt, 2017.

nanzsituation) deutlich schwieriger zu mobilisieren sind, ist in Bad Kissingen verhältnismäßig gering. Umlandkommunen bzw. Städte innerhalb der Region Mainfranken haben einen deutlich höheren Anteil an Flächen in Privatbesitz.

Eine Untersuchung der IHK Würzburg-Schweinfurt aus dem Jahr 2016, bei der viele Kommunen der Region hinsichtlich ihrer Gewerbeflächenpolitik befragt wurden, zeigt, dass die Mehrheit der befragten Kommunen bzw. Landkreise Probleme hinsichtlich der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sieht. Es wurde konkret gefragt, ob die Nachfrage über dem Flächenangebot liegt, Firmenansiedlungen aufgrund nicht vorhandener Flächen ausbleiben mussten oder die Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern gering ist. Diese Aussagen stehen im Widerspruch zu den zuvor benannten Flächenpotenzialen, welche teilweise hoch sind und damit grundsätzlich den Rückschluss auf ausreichende Flächenpotenziale zulassen müssten. Die befragten Kommunen des Landkreises Bad Kissingen sprachen sich jedoch mehrheitlich dafür aus, dass keine Probleme hinsichtlich der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen bestehen. Dies bedeutet, dass das Angebot die Nachfrage überschreitet oder dass die Zahl der Anfragen für Gewerbeflächen in den befragten Kommunen gering ist. Hier ist jedoch sicherlich zwischen der Stadt Bad Kissingen und ggf. der zweitgrößten Stadt, Hammelburg, und den ländlichen Gemeinden des Landkreises zu unterscheiden. Eine gemeinsame Beurteilung ist aufgrund der stark voneinander abweichenden Attraktivität der Standorte sowie der Wirtschaftsstruktur eingeschränkt möglich.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen innerhalb des Untersuchungsraumes sehr unterschiedlich ist. Während v. a. kleinere Kommunen über ausreichende Potenziale verfügen, um ihren eigenen Bedarf zu decken, fehlen insbesondere in den stärker verdichteten und wirtschaftsstarke Teilräumen der Region um Würzburg und Schweinfurt geeignete bzw. ausreichende Gewerbeflächen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die alleinige Verfügbarkeit von Gewerbeflächen wenig Aussagekraft für die tatsächliche Nachfrage bzw. die Anforderungen an moderne und zeitgemäße Gewerbeflächen bietet. Gerade in kleineren Kommunen ist davon auszugehen, dass dort zwar flächenseitig ausreichend Gewerbeflächen bestehen, diese aber den Ansprüchen von Unternehmen, insbesondere solchen, die überregional tätig sind, nur bedingt genügen.

## **2.2 Vermarktung von Gewerbeflächen**

Die Auswertung der IHK Würzburg-Schweinfurt, aber auch eigene Recherchen der GMA zeigen, dass eine aktive Vermarktung von Gewerbeflächen nur in wenigen Kommunen der Region betrieben wird. Eine direkte Ansprache von Unternehmen, sei es innerhalb der Region oder in den Kommunen selbst, erfolgt nur selten. Im Fokus steht überwiegend die passive Vermarktung von Gewerbeflächen, beispielsweise über das IHK-Standortportal Bayern. Zurückzuführen ist dies im

Wesentlichen auf die eingeschränkten personellen Ressourcen kleinerer Kommunen. Eine funktionsfähige und aktive Wirtschaftsförderung betreiben lediglich größere Städte innerhalb der Region wie Würzburg, Schweinfurt oder auch Bad Kissingen.

Aktuelle Studien zeigen dennoch, dass in vielen Kommunen der Region Präferenzen hinsichtlich der Ansiedlung von Unternehmen bestehen. Dabei lässt sich grundsätzlich festhalten, dass insbesondere solche Kommunen, welche über ein geringes Flächenangebot und gleichzeitig Know-how im Bereich der Wirtschaftsförderung verfügen, häufiger Präferenzen bei der Ansiedlung von Unternehmen haben als ländliche Kommunen. Gerade Kommunen in ländlichen Landkreisen verfügen über verhältnismäßig große Flächenreserven und eine weniger diversifizierte Wirtschaft, so dass keine oder nur geringe Präferenzen bei der Ansiedlung von Unternehmen bestehen.

### **2.3 Kaufpreise bzw. Preisniveau**

Die Auswertung von Immobilien- und Standortportalen, aber auch Gespräche mit regionalen Experten wie der IHK Würzburg-Schweinfurt oder auch der Wirtschaftsförderung des Landkreises Bad Kissingen zeigen, dass innerhalb der Region ein starkes Gefälle hinsichtlich der veranschlagten Kaufpreise für Gewerbeflächen besteht. Während in Würzburg oder Schweinfurt Preise bis zu 100 €/m<sup>2</sup> aufgerufen werden, sind insbesondere in den ländlichen Landkreisen (auch im Landkreis Bad Kissingen) Preise von teilweise unter 15 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Insbesondere ältere oder mit Fördermitteln realisierte Gewerbegebiete werden häufig günstig angeboten, verfügen dabei aber auch selten über dieselben Standortfaktoren (Lage, Breitbandverfügbarkeit, Flächenzuschnitte) wie neu entwickelte Gewerbebestände. Dennoch erfolgt die Preisgestaltung teilweise unabhängig vom Markt.

## V. Gewerbeflächenbedarfsanalyse für Bad Kissingen

Ein zentrales Element des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Bad Kissingen ist es, den Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen in den kommenden Jahren zu ermitteln. Dazu wird ein multi-methodischer Ansatz verwendet (vgl. Abbildung 10). Diese beinhaltet sowohl quantitative Analyseschritte (z. B. das statistisch-rechnerische GIFPRO-Prognosemodell, Auswertung der Flächenverkäufe bzw. -anfragen in den letzten Jahren), als auch qualitative Einschätzungen der befragten Unternehmen und Experten (vgl. Kapitel III).

Eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige ökonomische Entwicklung und eine erfolgreiche Positionierung Bad Kissingens im Standortwettbewerb ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen für gewünschte / definierte Zielgruppen. In diesem Zusammenhang dient die vorliegende Analyse des Gewerbeflächenbedarfs dazu, die Anforderungen an die Gewerbegebietsausstattung prognostisch zu ermitteln und wesentliche Kriterien ihrer Entwicklung zu definieren.

**Abbildung 10: Prognose des Gewerbeflächenbedarfs - GMA Analysemodule**



Quelle: GMA-Darstellung 2020

### 1. Bestimmungsfaktoren des Gewerbeflächenbedarfs

Die gewerbliche Standortwahl wird zum einen von betriebswirtschaftlichen und technischen Vorgaben, zum anderen von rechtlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Aufgrund der zunehmenden Mobilität der Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital und Wissen treten Wirtschaftsregionen und Städte dabei nicht nur in einen nationalen, sondern meist sogar in einen internationalen Standortwettbewerb ein. Eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs und die qualitative Einstufung vorhandener Gewerbeflächen (inkl. Entwicklungspotenziale) müssen daher die sich weltweit ändernden Standortmuster und Standortkriterien berücksichtigen. Die zunehmende Globalisierung der Wirtschaft beruht neben dem sukzessiven Abbau von Handelsbeschränkungen auf

dem zunehmenden Einsatz technischer Innovationen, wie etwa der Informationstechnologie (z. B. bei der Optimierung von Warenströmen).<sup>9</sup>

Als Folge der sich ständig verkürzenden Produktzyklen sind die Standortanforderungen von Wirtschaftsunternehmen zudem einem immer schnelleren Wandel unterworfen. Gleichzeitig werden bei der Standortsuche in vielen Sektoren immer höhere Anforderungen an Gewerbeflächen gestellt. Hierzu gehören z. B.:

- /// ein Potenzial an (gut) ausgebildeten und motivierten Arbeitskräften
- /// gute überregionale verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Autobahnen und/oder Flughäfen und Bahnhöfen)
- /// kostengünstige und leistungsfähige Standortrahmenbedingungen und Versorgungsstrukturen (z. B. Ver- und Entsorgung, Informations- und Kommunikationsnetze, schnelles Internet, Hochleistungsdatenetz / Nähe zu Colocation-Rechenzentren, Energie- und Wasserversorgung, Anschluss an Telekommunikationsnetz)
- /// Nähe zu dynamischen und großen Absatzmärkten; vorhandene Netzwerke und Zulieferbeziehungen
- /// bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und flexible Gebäudestrukturen (Multifunktionalität)
- /// spezielle produktionsbedingte Anforderungen, z. B. Staubfreiheit, Erschütterungsfreiheit, Zugangssicherheit
- /// Hochschulnähe und Innovationspotenzial
- /// Image / Adresse eines Standortes.

Viele dieser Faktoren sind auf der kommunalen Ebene nicht oder nur indirekt beeinflussbar. Die Bereitstellung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten ist jedoch ein Feld, in dem die Kommune unmittelbar tätig werden kann, und einen entscheidenden Engpass jeglicher betrieblicher Entwicklung positiv beeinflussen kann.

## 2. Berechnungsmodell des Gewerbeflächenbedarfs – Grundlage

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Bad Kissingen wird über ein generalisiertes Rechenmodell ermittelt, welches auf den Flächenansprüchen der Beschäftigten in einzelnen Wirtschaftszweigen basiert. Eine feinere Analyse könnte hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs

<sup>9</sup> Inwieweit die aktuell durch die Corona-Krise offenkundig werdenden Schwächen durch die hohen gegenseitigen Abhängigkeiten der Globalisierung für einzelne Standorte und Versorgungsbereiche zu einer anderen Bewertung der Risiken führt (z. B. in punkto Versorgungssicherheit, Absicherung von Lieferketten etc.), bleibt im Rahmen dieser Untersuchung zunächst noch unberücksichtigt. Dennoch muss aktuell davon ausgegangen werden, dass zumindest in Teilbranchen Deglobalisierungsbemühungen eingefordert werden (z. B. medizinische Versorgung, Medikamente, Nahrungsmittelproduktion).

nicht zu einem besser fundierten Prognoseergebnis führen, da Einflussfaktoren wie der Konjunkturverlauf, die technologische Entwicklung oder einzelbetriebliche Entscheidungen von Leitunternehmen langfristig nicht genau vorhersehbar sind.

Zur Berechnung des gewerblichen Flächenbedarfes sind grundsätzlich zwei verschiedene methodische Ansätze möglich:

#### /// **Angebotsorientierte Gewerbeflächenprognose**

Hierbei errechnet sich der Flächenbedarf aus der Prognose oder Zieldefinition der Beschäftigten und wirtschaftszweigspezifischen Flächenkennziffern (Erwerbspersonenprognose mit Arbeitsplatzprognose).

#### /// **Bedarfs- oder nachfrageorientierte Gewerbeflächenprognose**

Dieses Verfahren beruht auf der Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, differenziert nach Hauptwirtschaftsgruppen. Unter Ansetzung durchschnittlicher Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten kann die Zahl der mobilen Beschäftigten pro Jahr ermittelt werden. Der Gewerbeflächenbedarf errechnet sich dann wiederum durch Ansetzung von Flächenkennziffern je Beschäftigtem in den einzelnen Wirtschaftszweigen.

Grundsätzlich ist es auch denkbar und möglich, Annäherungen an die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung bzw. den Bedarf über eine **Trendfortschreibung** sowie das Instrument der **Unternehmensbefragung** abzuleiten. Mit dem Instrument der Unternehmensbefragung lassen sich über einen überschaubaren Zeitraum von ca. 5 – 6 Jahren zwar einzelbetriebliche Prognosen treffen, eine konzeptionelle Gesamtplanung ist alleine über dieses Instrument aber nicht möglich.<sup>10</sup>

In der Planungstheorie und -praxis sowie in der aktuellen wissenschaftlichen Bewertung wird die nachfrageorientierte Flächenbedarfsprognose präferiert. Sie wurde auch in der vorliegenden Untersuchung verwendet und zwar in Form des sog. **GIFPRO-Modells** (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose). Es beruht auf Flächenkennziffern sowie Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten, bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die verwendeten Kennziffern und Quoten richten sich nach den Wirtschaftsbereichen und in dem hier verwendeten „**GIFPRO Regionsmodell**“<sup>11</sup> außerdem nach dem siedlungsstrukturellen Kreistyp.

<sup>10</sup> Ergebnisse aus zahlreichen GMA-Unternehmens- und Expertengesprächen bestätigen, dass lediglich Planungen über einen vergleichsweise kurzfristigen Zeitraum in den Unternehmen vorgenommen werden.

<sup>11</sup> Zu den Grundlagen siehe Bauer, Martin; Hanns Werner Bonny (1987): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO. ILS Dortmund. Das Modell wurde seither kontinuierlich weiterentwickelt.

Folgende Schritte sind hierzu notwendig:

### Stufe 1: Gewerbeflächen beanspruchende Erwerbstätige

Das GIFPRO-Regionsmodell basiert auf der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Beschäftigten werden in die Wirtschaftsbereiche produzierendes Gewerbe, Handel / Verkehr / Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen untergliedert. In allen Bereichen werden Annahmen zum Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen aufgrund von Erfahrungswerten getroffen (= Anrechnungsfaktor). Abweichend vom ursprünglichen Modell wurde hierbei auch der Dienstleistungssektor berücksichtigt.

### Stufe 2: Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten

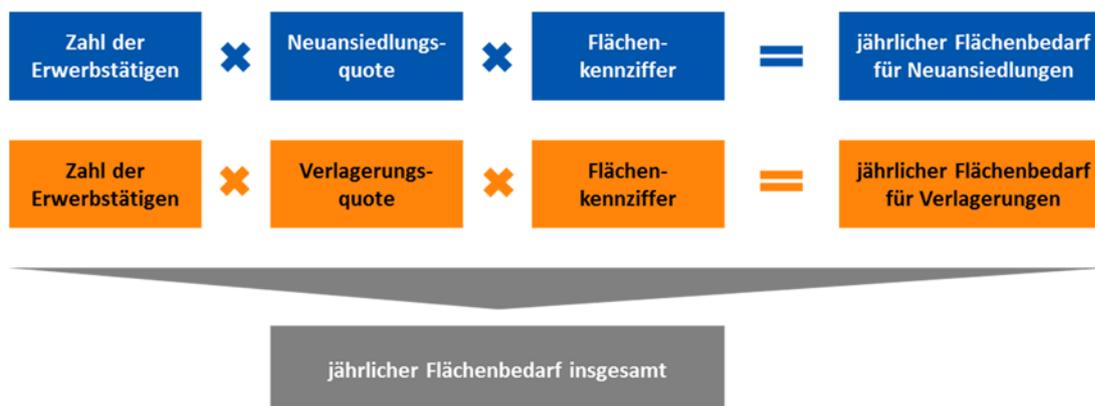
Als wesentliche Determinanten der Gewerbeflächeninanspruchnahme werden aus Erfahrungswerten ermittelte Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten des GIFPRO-Regionsmodells zugrunde gelegt. Die Ansiedlungsquote beschreibt den Anteil der Erwerbstätigen pro 100 Erwerbstätige in neu angesiedelten Unternehmen; die Verlagerungsquote gibt den Anteil der Beschäftigten pro 100 Erwerbstätige in verlagerten Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes an.

### Stufe 3: Ermittlung von Flächenkennziffern

Eine Flächenkennziffer gibt den durchschnittlichen Flächenbedarf pro Beschäftigten in m<sup>2</sup> an. Diese wird u. a. durch die Grundstückspreise, die Lage des Standortes sowie konjunkturelle und strukturelle Rahmenbedingungen beeinflusst.

In den nachstehenden Abbildungen werden die beschriebenen Analysestufen in einer integrierten Form mit den konkreten Berechnungen dargestellt. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein rechnerisches Modell handelt, das bundesweite Erfahrungswerte mit den Strukturen in Bad Kissingen kombiniert.

Abbildung 11: Berechnungsschema für Flächenprognose nach GIFPRO



GMA-Grafik 2020

### 3. Flächenanfragen in Bad Kissingen

Für Flächenanfragen von Unternehmen / Investoren in Bad Kissingen steht die kommunale Wirtschaftsförderung als Ansprechpartner zur Verfügung. Diese bündelt und bearbeitet die eingehenden Anfragen aus den unterschiedlichsten Bereichen. Die Praxis zeigt, dass Anfragen für Flächen über die unterschiedlichsten Kanäle eingehen. Neben dem direkten Kontakt via Telefon oder E-Mail auch über andere Stellen der Stadtverwaltung oder Netzwerke bzw. persönliche Kontakte.

#### 3.1 Anzahl und Herkunft der Anfragen

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Kissingen hat seit dem Jahr 2018 insgesamt 55 Unternehmensanfragen systematisiert erhoben bzw. dokumentiert. Die meisten Anfragen (11) beziehen sich auf unbebaute Freiflächen, welche durch den Interessenten nach eigenen Wünschen bebaut werden können, also klassische Gewerbeflächen. Weitere, einer klassischen Gewerbegebietsnutzung entsprechende Anfragen stammen v.a. aus dem Bereich Lager und Logistik sowie Büro (insg. 10). Neben diesen traditionellen Nachfragern zeigt sich aber, dass eine hohe Nachfrage aus Bereichen besteht, die nicht dem klassischen Gewerbe zu zuordnen sind. Neben einzelnen Anfragen aus dem Bereich Einzelhandel (4) betrifft dies v.a. die beiden Bereiche Hotel und (Senioren-) Wohnen. Mit 11 bzw. 10 Anfragen machen diese einen wesentlichen Anteil der Anfragen aus. Hier zeigt sich die Stellung bzw. Positionierung von Bad Kissingen als Kurort und attraktiver Wohnort, insbesondere für Senioren. Während Hotelbetriebe als Gewerbebetrieb grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig sind und aufgrund der teilweise hohen Finanzkraft der Investoren bzw. dahinterstehenden Hotelketten eine echte Konkurrenz zu klassischen Gewerbebetrieben darstellen<sup>12</sup>, verhält es sich für Seniorenwohnanlagen oder betreute Wohneinrichtungen anders. Diese sind qua ihrer Nutzung in Gewerbegebieten ungeeignet und präferieren darüber hinaus innenstadtnahe Standorte.

Zuletzt gehen auch Anfragen bei der Wirtschaftsförderung ein, die keinem der genannten Bereiche zuzuordnen sind bzw. durch den Interessenten unklar oder absichtlich pauschal formuliert werden. Dazu zählen neben der Suche nach Räumlichkeiten für medizinische Praxen oder Gastronomiebetriebe auch lose Anfragen von Projektentwicklern. Seit dem Jahr 2018 sind insgesamt 11 solcher Anfragen bei der Wirtschaftsförderung eingegangen.

#### 3.2 Nachgefragte Flächengrößen

Eine Kategorisierung hinsichtlich der Größe nachgefragter Flächen ist aufgrund der geringen Fallzahlen je Kategorie (z. B. < 2.500 m<sup>2</sup>) schwierig. Es zeigt sich jedoch, dass nahezu alle Flächengrößen nachgefragt werden. Wie groß die Fläche ist hängt dabei unmittelbar mit der Branche des Interessenten zusammen. Während Hotelbetriebe kleinere Flächen im Innenstadtbereich nach-

<sup>12</sup> Diese Aussage dürfte zumindest kurz- bis mittelfristig i. F. der aktuell durchlaufenden Corona-Pandemie deutlich relativiert werden.

fragen, bestehen auch Nachfragen nach Logistikflächen bis zu 15 ha. Diese Anfragen können aufgrund fehlender Flächenpotenziale aber auch einer interner Prioritäten und Positionierungen nicht bedient werden. Größere Anfragen (> 10.000 m<sup>2</sup> bzw. 1 ha) stellen aber eine Ausnahme dar.<sup>13</sup>

Kleinere Flächengesuche, beispielsweise durch lokale Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe konnten teilweise durch hohes Engagement der Wirtschaftsförderung erfolgreich vermittelt werden. Aufgrund nicht vorhandener Gewerbeflächen können derzeit aber auch Anfragen zw. 0,5 und 1,5 ha kaum oder nicht mehr bedient werden.

**Zusammenfassend** lässt sich zur Untersuchung der Flächenanfragen an die städtische Wirtschaftsförderung festhalten, dass obwohl die Stadt Bad Kissingen auf Grund des leergefegten Flächenportfolios kaum aktive Standortvermarktung betreibt, eine Vielzahl von Flächennachfragen besteht. Diese stammen aus den unterschiedlichsten Branchen und umfassen sowohl kleinere Flächen und Immobiliengesuche als auch potenziell attraktive Ansiedlungen größeren Maßstabs. Obwohl einzelne Anfragen aufgrund ihrer geringen Attraktivität nicht weiter bearbeitet werden, kann eine Vielzahl der Anfragen bedingt durch fehlende Gewerbegrundstücke nicht bedient werden. Konkret konnten seit Juli 2018 von 55 Anfragen elf aufgrund des Fehlens passender Flächen nicht bedient werden, das entspricht rd. 20 %.

---

<sup>13</sup> Die Nachfrage nach Logistikflächen dürfte ebenfalls in Folge möglicher Auswirkungen durch die Coronapandemie wieder an Bedeutung gewinnen.

## 4. Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für Bad Kissingen 2035

### 4.1 Quantitative Prognose

Nachfolgend wird der Flächenbedarf in Bad Kissingen bis zum Jahr 2035 auf Grundlage des GIFPRO-Modells ermittelt (vgl. Kapitel V.2):

**Tabelle 3: Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs in Bad Kissingen**

Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen				
Branchentyp	Wirtschaftsbereich	Erwerbstätige 2019	Anrechnungsfaktor in %	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
produzierendes Gewerbe	verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe	1.633	100	1.633
sonstiges Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	2.317	50	1.159
	sonstige Dienstleistungen	7.498	20	1.500
Insgesamt		11.448		4.292

Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2035				
Branchentyp		Produzierendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	Insgesamt
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige		1.633	2.659	4.292
Neuansiedlungen	<i>Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige</i>	<i>0,15</i>	<i>0,15</i>	
	<i>Flächenkennziffer in m<sup>2</sup> pro Erwerbstätiger</i>	<i>225</i>	<i>225</i>	
	Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m <sup>2</sup> pro Jahr	551	897	1.448
	<b>Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m<sup>2</sup> (16 Jahre)</b>	<b>8.816</b>	<b>14.352</b>	<b>23.168</b>
Verlagerungen	<i>Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige</i>	<i>0,7</i>	<i>0,7</i>	
	<i>Flächenkennziffer in m<sup>2</sup> pro Erwerbstätiger</i>	<i>225</i>	<i>225</i>	
	Flächenbedarf für Verlagerungen in m <sup>2</sup> pro Jahr	2.572	4.188	6.760
	<b>Flächenbedarf für Verlagerungen in m<sup>2</sup> (16 Jahre)</b>	<b>41.152</b>	<b>67.008</b>	<b>108.160</b>
<b>Nettoflächenbedarf insgesamt bis 2035 in m<sup>2</sup></b>		<b>49.968</b>	<b>81.360</b>	<b>131.328</b>

Ermittlung des zusätzlichen Bruttogewerbeflächenbedarfs bis 2035			
<i>Erschließungsflächen (zzgl. rd. 25%)</i>	<i>1,25</i>	<i>1,25</i>	<i>1,25</i>
<b>Bruttoflächenbedarf insgesamt bis 2035 in m<sup>2</sup></b>	<b>62.460</b>	<b>101.700</b>	<b>164.160</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; GMA-Berechnungen 2020

Aus der Berechnung lassen sich folgende Erkenntnisse ziehen:

- /// Der rechnerisch ermittelte zusätzliche **Gewerbeflächenbedarf (Bruttoflächen)** für das verarbeitende Gewerbe, Baugewerbe und den gewerbeflächenrelevanten Dienstleistungsbereich beläuft sich auf **ca. 16 ha**.
- /// Im sektorenbezogenen Vergleich der Gewerbeflächennachfrage zeigt sich, dass der Anteil der Nachfrage aus dem produzierenden Gewerbe vergleichsweise gering ist, was auf die besondere Wirtschaftsstruktur von Bad Kissingen zurückzuführen ist. Vielmehr generiert v. a. der Dienstleistungsbereich, zu dem auch Labore und sonstige medizinische Einrichtungen zählen, den Großteil des Bedarfs.
- /// Die Nachfrage aus dem produzierenden Gewerbe ist dennoch nicht unerheblich, was zum einen daran liegt, dass das Baugewerbe, welches in Bad Kissingen stark vertreten ist, ebenfalls dazu zählt und andererseits ein deutlich höherer Anrechnungsfaktor besteht. Produzierende Betriebe sind naturgemäß flächenintensiver als z. B. der Dienstleistungsbereich.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem ermittelten Bedarf um Bruttobedarfsflächen handelt. Der tatsächlich durch Unternehmen und Betriebe nutzbare Flächenanteil liegt nach der Erschließung (Straßeninfrastruktur, Abstandsflächen) um rd. 25 % niedriger. Der **Gewerbeflächenbedarf (netto)** liegt bei **rd. 13 ha**. Planerisch relevant ist jedoch der Bruttoflächenbedarf.

Die innerhalb der Stadt Bad Kissingen verlagernden Betriebe setzen ihrerseits Flächen frei, die gemäß dem Modellansatz zu etwa 25 % wieder gewerblich genutzt werden können. Unter einer Verlagerung ist dabei nicht nur die Aufgabe und nachfolgende Verlagerung eines Standortes, sondern auch die Verlagerung einzelner Betriebsteile (z. B. Teile der Produktion) innerhalb des Untersuchungsraums zu verstehen. Durch diese Verlagerungen in Bad Kissingen können aus dem Bestand jährlich etwa 0,2 ha für die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes eingesetzt werden; für den Betrachtungszeitraum 2020 – 2035 beträgt die Gesamtsumme der **wiedernutzbaren Flächen rd. 3 ha**.

#### **4.2 Sonstige Bedarfe nach Gewerbe- und Industrieflächen**

Neben den bei der GIFPRO-Prognose berücksichtigten Bedarfen aus Neuansiedlungen im Stadtgebiet und innerstädtischen Verlagerungen bzw. Erweiterungen treten weitere Bedarfe auf, die jedoch nicht eindeutig prognostiziert werden können. Diese sollten im Sinne einer vorsorgenden Flächenpolitik dennoch berücksichtigt werden:

##### /// **Flächenbedarf anderer (nichtgewerblicher) Nutzer**

Bei dieser Gruppe handelt es sich um Betriebe bzw. Nutzungen, die ebenfalls Standorte in Gewerbegebieten beanspruchen, üblicherweise aber nicht mit der Vorstellung eines Gewerbegebietes in Zusammenhang gebracht werden. Sie werden häufig als Fremdkörper im Gewerbegebiet wahrgenommen, sind dort gleichwohl planungsrechtlich – teilweise nur

ausnahmsweise – zulässig und können dort sogar sinnvoll untergebracht sein. Diese Nachfragegruppe ist sehr heterogen strukturiert und lässt sich nur annäherungsweise umschreiben. Sie umfasst beispielsweise

- öffentliche Einrichtungen (Betriebshöfe, Bauhöfe, Lagerplätze etc.),
- Sporteinrichtungen (Tenniscenter, Fitnessstudios etc.),
- Diskotheken, Tanzlokale, Vergnügungsstätten etc.,
- Einrichtungen gemeinnütziger Träger (Lager etc.),
- Hotels,
- Auto-Waschanlagen, Kfz-Händler sowie
- religiöse Einrichtungen, z. B. von freikirchlichen Gemeinschaften.

Die Flächennachfrage dieser Gruppe ist nur annäherungsweise zu erfassen und nicht exakt zu bestimmen. Sie wird hier deshalb nicht durch Befragungen, sondern durch einen pauschalen Aufschlag auf den bisher ermittelten Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt. In Anlehnung an die Ergebnisse anderer Untersuchungen zur Belegung von Industrie- und Gewerbegebieten wird üblicherweise ein Anteil dieser Gruppe an der gesamten Flächennachfrage von 10 % des Gesamtbedarfes angenommen.

### **Latenter Flächenbedarf**

Neben der Flächennachfrage, die von Betrieben geäußert wird, besteht auch ein latenter Verlagerungs- und damit Flächenbedarf durch Betriebe, deren Entwicklungsmöglichkeiten am Standort aus anderen Gründen als der Flächenverfügbarkeit eingeschränkt sind. Dies können in erster Linie sein:

- mangelnde planungsrechtliche Absicherung des Betriebsstandortes,
- Entwicklungshemmnisse durch empfindliche umgebende Nutzungen (z. B. Wohngebäude) und
- Konflikte am Standort (mit Behörden, Nachbarschaft etc.).

Wenn sich hier auch nicht unmittelbar ein Flächenbedarf äußert, so sind Betriebe in den geschilderten Situationen als latent standortgefährdet anzusehen. Die Standortgefährdung wird unter Umständen gar nicht wahrgenommen und wird erst bei Investitionsvorhaben aktuell, kann dann aber sehr schnell betriebssichernde Maßnahmen erfordern; oder sie ist bekannt, stellt aber kein augenblickliches Problem dar, weil der Betrieb ohnehin keine Investitionen plant. Häufig wird in diesen Fällen eine nachhaltige Sicherung am Standort möglich sein; vor allem größere Betriebe werden vorrangig am Standort durch Maßnahmen der Konfliktentschärfung – etwa emissionsmindernde Maßnahmen – zu sichern sein. In Einzelfällen wird es aber auch notwendig sein, den Betrieb aus seiner entwicklungshemmenden Lage zu befreien und auf ein neues Grundstück zu verlagern.

### 4.3 Fazit: Gewerbeflächenbedarf 2035

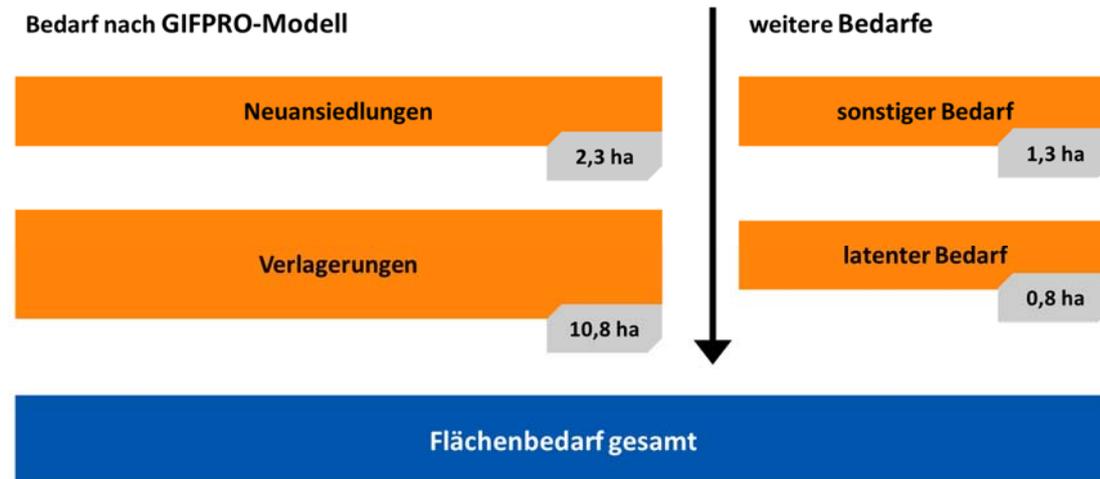
Im Rahmen der Untersuchung wurden für die unterschiedlichen Fälle Flächenbedarfe ermittelt. Führt man diese zusammen ergibt sich folgendes Bild:

**Tabelle 4: Gewerbeflächenbedarf in Bad Kissingen 2035**

	p. a.	2035 (16 Jahre) <sup>14</sup>
	in ha	
Verlagerungen	0,67	10,8
Neuansiedlungen	0,15	2,3
sonstiger Bedarf	0,08	1,3
latenter Flächenbedarf*		0,8
Nettobedarf	0,9	15,2
<b>Bruttobedarf (inkl. Erschließung)</b>		<b>19,0</b>

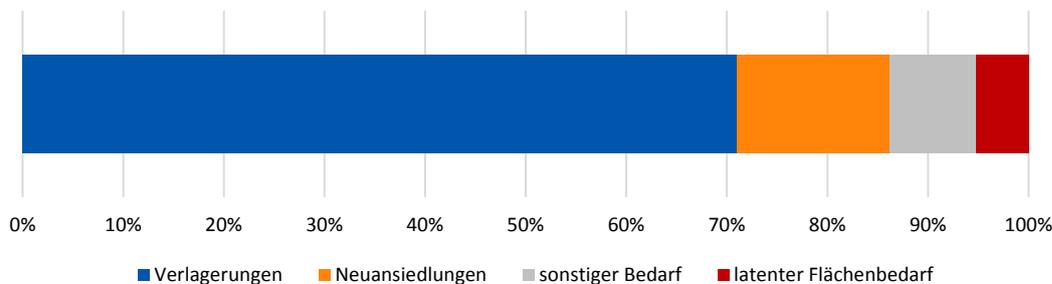
\* Es handelt sich um einen Einmalbedarf, der nicht hochgerechnet wird und auf einer gutachterlichen Einschätzung, basierend auf Erfahrungswerten durch eine Vielzahl von Interviews mit Experten und Unternehmen.

**Abbildung 12: Flächenbedarfe in Bad Kissingen (netto)**



GMA-Darstellung 2020

**Abbildung 13: Anteiliger Flächenbedarf**



GMA-Darstellung 2020

<sup>14</sup> Werte gerundet

## 5. Gegenüberstellung Angebots- und Nachfragesituation

In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass Bad Kissingen einen deutlichen Flächenengpass aufweist. Das städtische Gewerbeflächenangebot ist weitgehend aufgebraucht. Mit Ausnahme einzelner kleinerer Flächen, die z. B. aufgrund ihrer Topographie nur bedingt attraktiv sind und sich zudem teilweise in Privatbesitz befinden, bestehen keine Flächen mehr. Langfristig sind zwar größere Potenzialflächen vorhanden, deren Realisierung ist jedoch teilweise mit größeren Hindernissen verbunden und zeitlich nicht abzuschätzen. Entsprechend werden bei der Gegenüberstellung des Bedarfs mit dem Flächenangebot nur kurz- und mittelfristig verfügbare Flächen, die sich im Besitz der Stadt Bad Kissingen befinden, berücksichtigt.<sup>15</sup>

Da die Stadt keinen Zugriff auf private Flächen hat und damit weder steuernd eingreifen noch verlässlich planen kann, werden diese Flächen bei der Gegenüberstellung nicht einbezogen.

Damit stehen der Stadt Bad Kissingen nach derzeitigem Stand **rd. 12 ha (Brutto) kurz- und mittelfristig mobilisierbare Flächen zur Verfügung**. Es wird deutlich, dass am Standort Bad Kissingen bis zum Jahr 2035 ein quantitativer

**Flächenfehlbetrag von rd. 7 ha**

besteht.

Nachfolgende Aspekte gilt es konzeptionell zu berücksichtigen:

- /// Vorhandene Baulücken sind relativ kleingliedrig und in Privatbesitz. Ein Zwischenerwerb durch die Stadt oder eine Vermittlung von Kaufinteressenten scheitert am fehlenden Willen der Eigentümer.
- /// Größere zusammenhängende Gewerbeflächenpotenziale stehen aktuell nicht zu Verfügung. Eine Ausnahme bildet das Kasernengelände Nord, welches hochwertig zu entwickeln ist.
- /// Erfahrungsgemäß lassen sich ohnehin nicht alle vorhandenen ungenutzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung mobilisieren, v. a. wenn sich diese überwiegend im Privatbesitz befinden.
- /// Zumindest in den befragten industriell-gewerblichen Unternehmen werden die vorhandenen Potenzial- / Reserveflächen für die Eigenentwicklung benötigt. Größere Flächenreserven werden nicht auf den Markt gebracht.

<sup>15</sup> Vgl. Kapitel IV. 1: aktuell stehen, inkl. einzelner privater Flächen im GE Reiterswiesen, noch rd. 13,5 ha (Brutto) zur Verfügung, wobei der Großteil, rd. 10 ha, auf die kurzfristig nicht zur Verfügung stehende Potenzialfläche „Kaserne Nord“ entfällt.

## 6. Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs

Ergänzend zum GIFPRO-Basismodell wurden im Sinne einer Leitplankenentwicklung sowohl ein sog. Best-Case als auch ein Worst-Case-Szenario aufgestellt. Ziel ist es, mögliche Entwicklungslinien des Gewerbeflächenbedarfs in Bad Kissingen in den kommenden Jahren abzubilden. Das ist gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie und ihrer noch nicht abschließbar erkennbaren Folgen auf die mittel- und langfristige Wirtschaftsentwicklung geboten.

Der zentrale Einflussfaktor im GIFPRO-Modell auf den Gewerbeflächenbedarf ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dies gilt, wenn der Anrechnungsfaktor, also das Maß der Wirksamkeit auf den Flächenbedarf in den einzelnen Wirtschaftszweigen, gleich bleibt. Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung in den drei relevanten Wirtschaftszweigen produzierendes Gewerbe und Handel / Verkehr / Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen seit dem Jahr 2011 werden unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Makrotrends folgende Annahmen über die zukünftige Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bad Kissingen getroffen:

### Best-Case-Szenario

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Wirtschaftswachstum und damit die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der vergangenen Jahre weitgehend gleichbleibend fortsetzen. Vor dem Eindruck der aktuellen Entwicklungen wird allerdings in den beiden Wirtschaftszweigen produzierendes Gewerbe und Handel / Verkehr / Gastgewerbe mit einem nachlassenden Wachstum bzw. einer Stagnation gerechnet.<sup>16</sup> Für den Dienstleistungsbereich, welcher in Bad Kissingen stark ausgeprägt ist und v.a. auch medizinische und therapeutische bzw. Labortätigkeiten umfasst wird weiterhin ein stabiles Wachstum, angelehnt an die letzten Jahre prognostiziert.<sup>17</sup> Damit steigt die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf rd. 14.500 bis zum Jahr 2035.

### Worst-Case-Szenario

Im Rahmen des Worst-Case-Szenarios wird davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Konjunktur deutlich abflaut und insbesondere im produzierenden Gewerbe und den Bereichen Handel / Verkehr / Gastgewerbe ein Rückgang an Beschäftigten eintritt. Gleichzeitig wird von einer Stagnation im Dienstleistungsbereich ausgegangen. Insgesamt erreicht die Stadt Bad Kissingen somit nur noch eine Gesamtbeschäftigtenzahl von rd. 10.400 Beschäftigten im Jahr 2035.

<sup>16</sup> Aktuelle Corona-Pandemie im Jahr 2020. Allgemein wird eine Phase der wirtschaftlichen Rezession erwartet, die sich jedoch sehr unterschiedlich auf die Regionen und Branchen auswirken wird.

<sup>17</sup> Ebenfalls ist in Folge der Corona-Pandemie mit einem stärkeren Wachstum in der medizinischen Versorgungssicherheit zu rechnen.

Die beiden Szenarien verdeutlichen, dass die Entwicklung der Wirtschaft in Bad Kissingen und damit die Flächennachfrage stark von gesamtkonjunkturellen Gegebenheiten abhängt und damit schwanken kann, also volatil ist. Positiv ist dabei aber v.a. dass die lokale Wirtschaftsstruktur weit weniger stark von traditionellen, verarbeitenden Gewerben abhängt als die Gesamtregion bzw. andere Kommunen ähnlicher Größe. Es ist zu erwarten, dass selbst eine längere Rezession nur bedingt Einfluss auf die Beschäftigtenzahl und damit modellbedingt auf die Gewerbeflächennachfrage hat. Zu den Szenarien ist anzumerken, dass Nachfragen, die nicht unmittelbar aus der Industrie oder den klassischen Gewerbenachfragern stammen, nicht berücksichtigt sind. Größere Einzelhandelsvorhaben, die wesentliche Teile von Gewerbegebieten abdecken können und große Flächen beanspruchen, sind nicht berücksichtigt. Andere latente Flächenbedarfe, wie z. B. Vergnügungstätten, Autohäuser oder Einrichtungen religiöser Gemeinschaften, sind ebenfalls im Rahmen der Szenarien nicht berücksichtigt worden.

Die beiden Szenarien variieren dabei in etwa gleich stark von der Basisprognose. Beide weichen etwa 2 ha vom zuvor ermittelten Wert von 13 ha (Nettobedarf) ab. Aufgrund der unterschiedlichen Branchenschwerpunkte sind allerdings jeweils andere Standortanforderungen zu bedienen:

**Tabelle 5: Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs – Gegenüberstellung (netto)**

Prognoseszenario	Flächenbedarf	Differenz
Basisprognose	rd. 13 ha	-
Best-Case-Szenario	rd. 15 ha	+ 2 ha
Worst-Case-Szenario	rd. 11 ha	- 2 ha

GMA-Berechnungen 2020

Im Detail berechnen sich die einzelnen Szenarien wie folgt:

**Tabelle 6: Gewerbeflächenbedarf Szenarien**

Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige					
Branchentyp	Wirtschaftsbereich	Best-Case-Szenario		Worst-Case-Szenario	
		Erwerbstätige (Prognose)	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	Erwerbstätige (Prognose)	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe	1.570	1.570	1.130	1.130
sonstiges Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	2.052	1.026	2.052	1.026
	Dienstleistungen	10.953	2.191	7.223	1.445
<b>Insgesamt</b>		<b>14.575</b>	<b>4.787</b>	<b>10.405</b>	<b>3.601</b>
Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2035 (Neuansiedlungen)					
		produzierendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe	produzierendes Gewerbe	Sonstiges Gewerbe
Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m <sup>2</sup> pro Jahr		530	1.086	381	834
Flächenbedarf für Neuansiedlungen 2019 – 2035 in m <sup>2</sup> pro Jahr		8.480	17.376	6.096	13.344
<b>Insgesamt</b>		<b>25.856</b>		<b>19.440</b>	
Ermittlung des zusätzlichen Nettogewerbeflächenbedarfs bis 2035 (Verlagerungen)					
Flächenbedarf für Verlagerungen in m <sup>2</sup> pro Jahr		2.473	5.067	1.780	3.892
Flächenbedarf für Verlagerungen 2019 – 2035 in m <sup>2</sup> pro Jahr		39.568	81.072	28.480	62.272
<b>Insgesamt</b>		<b>120.640</b>		<b>90.752</b>	
<b>Flächenbedarf gesamt (netto)</b>		<b>146.496</b>		<b>110.192</b>	
<b>Flächenbedarf gesamt (brutto) +25 %</b>		<b>183.120</b>		<b>137.740</b>	
<b>Wiedernutzbare Flächen durch Verlagerung von Betrieben bis 2035 (brutto)</b>		<b>30.160</b>		<b>22.688</b>	
<b>Flächenbedarf insgesamt bis 2035 (brutto)</b>		<b>152.960</b>		<b>115.052</b>	

\* Die Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsquote und die Flächenkennziffern sind identisch mit denen der Basis-Prognose. Der Übersichtlichkeit wegen wurde auf eine detaillierte Auflistung verzichtet.

GMA-Berechnungen 2020

## VI. Stärken-Schwächen-Profil Bad Kissingen / Potenziale und Chancen

### 1. Stärken-Schwächen-Profil

Die Analyse des Stärken-Schwächen-Profiles fasst die bisherige Analyse zzgl. der Ergebnisse aus den Unternehmens- und Expertengesprächen zusammen:

**Tabelle 7: Stärken-Schwächen-Profil**

Stärken	Schwächen
<b>Lage / verkehrliche Erreichbarkeit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Lage „im Herzen Deutschlands“</li> <li>+ sehr gute großräumige Erreichbarkeit über die Autobahnen in Richtung Norden und Süden (A 7 und A71)</li> <li>+ gute Mikrolage der Stadt Bad Kissingen zu den überregional angrenzenden Straßen mit einer Reihe von Anschlussstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage innerhalb der ländlich geprägten Region Main-Rhön. Die nächsten Wirtschaftszentren Schweinfurt und Würzburg sind verhältnismäßig weit entfernt.</li> <li>– relativ weite Entfernung den zu internationalen Flughäfen in Frankfurt am Main (v.a.), Nürnberg und Erfurt mit jeweils rd. 150 km.</li> <li>– Bahnanschluss deutlich ausbaufähig, v. a. zu den Fernbahnhöfen Würzburg und Fulda</li> </ul>
<b>Wirtschaftsstruktur und Entwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Wirtschaftsstruktur, welche stark auf Dienstleistungen und „weiße Industrien“ ausgerichtet ist. Vergleichsweise geringe Bedeutung klassischer verarbeitender Betriebe</li> <li>+ ausgeprägte regionale Handelsfunktion der Stadt mit positiven Effekten auf den Arbeitsmarkt (Ausbildungsplätze, Arbeitsplätze)</li> <li>+ hohe Beschäftigtendichte in Bad Kissingen mit einer deutlich Ausstrahlung innerhalb der Region</li> <li>+ Investitionsvorhaben und Fördermaßnahmen der Landesregierung Bayern stützen kurz- und mittelfristig weiter die vorhandene Wirtschaftsstruktur</li> <li>+ Etablierung als Standort für Medizin- und Labor-technik mit führenden Unternehmen. Damit Standort zukunftssicherer und innovationsstarker Unternehmen mit hohen Wachstumspotenzialen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– fehlende Hochschulfunktion der Stadt Bad Kissingen</li> <li>– geringes Angebot an öffentlich zugänglichem Wissens- und Technologietransfer (Etablierung von Clusterfunktionen in Bad Kissingen ist teilweise erfolgt)</li> </ul>
<b>Gewerbeflächen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ klare Konzentration von Industrie- und Gewerbebetrieben in Bad Kissingen, keine Zersplitterung von Gebieten oder Betrieben im Stadtgebiet</li> <li>+ gute verkehrliche Erreichbarkeit der beiden wichtigsten Gewerbe- und Industriegebiete Albertshausen und ehem. Kaserne entsprechend ihrer jeweiligen (Branchen-) Schwerpunkte</li> <li>+ Erscheinungsbild der Gewerbegebiete überwiegend positiv bzw. ohne wesentliche Mindernutzungen oder Brachflächen innerhalb des Gebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringes Angebote an zusammenhängenden, größeren Gewerbeeinheiten im kommunalen Besitz</li> <li>– überwiegend klein- bis mittelgroße Flächen verfügbar</li> <li>– viele der Potenzialflächen im Industriegebiet Albertshausen befinden sich im Privatbesitz und lassen eine öffentliche Steuerung nur sehr eingeschränkt zu (zum Teil geringes Mobilisierungspotenzial)</li> <li>– Mangel an Gewerbeflächen; betriebliche Entwicklung einzelner Betriebe dadurch teilweise gehemmt</li> <li>– nahezu leeres kommunales Flächenportfolio</li> </ul>

<b>Arbeitsmarkt und Ausbildungseinrichtungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte v.a. in zukunftsfähigen Wirtschaftszweigen. Nahezu alle befragten Unternehmen bilden aus und sind aktiv auf der Suche nach Absolventen und Auszubildenden (entsprechende Veranstaltungen werden besucht und Netzwerke genutzt)</li> <li>+ grundsätzlich ist das komplette schulische Bildungsangebot in Bad Kissingen vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unternehmen müssen bereits heute Anstrengungen unternehmen, um Personal zu finden bzw. zu halten, wobei dies stark von der Branche bzw. dem Wirtschaftszweig des Betriebs abhängt.</li> <li>– Mangel an bezahlbarem Wohnraum, v.a. für Auszubildende, Praktikanten und junge Mitarbeiter wird teilweise zum Standortnachteil auf dem Arbeitsmarkt</li> <li>– fehlende Hochschulfunktion der Stadt</li> <li>– relativ „kleiner“ Arbeitsmarkt in den umliegenden ländlichen Regionen</li> </ul>
<b>Wirtschaftsförderung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ etablierte und engagierte Wirtschaftsförderung</li> <li>+ Bündelung sämtlicher Fragestellungen im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung unter einem Dach</li> <li>+ enge Vernetzung und Kommunikation zwischen den beteiligten Fachämtern</li> <li>+ aktive Beteiligung an Förder- und Innovationsprogrammen des Bundes und des Landes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– fehlende Akzeptanz kommunaler Bemühungen seitens mancher Unternehmen</li> </ul>
<b>Weiche Standortfaktoren</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ positives Image und hohe Bekanntheit der Stadt Bad Kissingen als Kur- und Gesundheitszentrum</li> <li>+ landschaftliche Attraktivität der Region um Bad Kissingen</li> <li>+ kulturelles Angebot insbesondere vor dem Hintergrund der Größe der Stadt sehr gut</li> <li>+ komplettes Bildungs- und Weiterbildungsangebot in der Stadt vorhanden</li> <li>+ sehr gutes Gesundheitsangebot (Kliniken und Fachärzte), darum attraktiver Wohnort v.a. auch für ältere Bürger</li> <li>+ differenziertes Einzelhandelsangebot als prägendes Element der Stadtentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage innerhalb einer ländlichen und teilweise peripher gelegenen Region, für überregionale Fachkräfte, insbesondere Universitätsabsolventen ggf. unattraktiv.</li> <li>– steigende Immobilien- und Mietpreise zunehmendes Problem für Unternehmen und Betriebe bei der Suche nach Beschäftigten; im Vergleich zu Schweinfurt und Würzburg noch moderates Preisniveau</li> </ul>

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2020

## 2. Chancen-Risiken-Betrachtung

Durch die gute Konjunktur und ein zielgerichtetes Wirtschaften der Bad Kissinger Unternehmen hat sich die Stadt in den letzten Jahren positiv entwickelt. Dies wird beim Blick auf wesentliche Kennziffern wie die Beschäftigtenanzahl oder auch die Beschäftigtendichte der vergangenen Jahre deutlich. Gleichzeitig bestehen aber auch gewisse Risiken für ein weiterhin prosperierendes Wachstum der Bad Kissinger Wirtschaft.

Zu nennen sind dabei neben dem allgemeinen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften oder dem einhergehenden Strukturwandel auch aktuelle Entwicklungen aus der Corona-Pandemie und der

damit prognostizierte Abschwung der gesamtwirtschaftlichen Aktivitäten in den kommenden Jahren. Allerdings können durch die Folgen der Krise v. a. für den Gesundheits- und Medizinstandort Bad Kissingen auch positive Effekte generiert werden. Entsprechend werden für Bad Kissingen nachfolgend diverse Chancen-Risiken-Betrachtungen aufgestellt, welche die zuvor aufgelisteten Stärken und Schwächen ergänzen und so ein abgerundetes Gesamtbild ergeben, aus dem sich nachfolgend Entwicklungsleitlinien und damit auch ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept ableiten lassen. Die Situation stellt sich im Jahr 2020 wie folgt dar:

- /// Die **räumliche Lage** der Stadt Bad Kissingen ist sowohl Chance als auch Risiko. Durch die Lage in einer ländlichen, aber nicht strukturschwachen Region mit wirtschaftsstarken Zentren in verhältnismäßig geringer Entfernung (Würzburg, Schweinfurt, Aschaffenburg) stellt tendenziell einen Schwachpunkt dar. Bad Kissingen läuft Gefahr, bei einer Entwicklung in diesen Zentren nicht partizipieren zu können. Andererseits besteht die Chance, sich als Standort für Medizin und Gesundheit eine Nische innerhalb der Region zu schaffen – was bisher teilweise schon geschehen ist – und damit von den wirtschaftsstarken angrenzenden größeren Städten zu profitieren. Bad Kissingen kann hier mit attraktiven Standortfaktoren punkten; so ist beispielsweise das kulturelle Angebot innerhalb der Stadt entsprechend der Größe von Bad Kissingen sehr attraktiv sowie das Einzelhandelsangebot ausgeprägt. Hier besteht die Chance, die Stellung von Bad Kissingen innerhalb der Region weiter auszubauen.
- /// Die **Wirtschaftsstruktur** von Bad Kissingen ist mit Blick auf die Zukunft ein großes Plus des Wirtschaftsstandortes, da davon ausgegangen werden kann, dass der Standort mögliche Veränderungen hinsichtlich der Konjunktur oder eines voranschreitenden Strukturwandels besser verkraften kann als andere Städte vergleichbarer Größe. Die lokale Wirtschaft fußt – anders als sonst in der Region – nicht auf dem verarbeitenden Gewerbe oder Handwerksbetrieben, sondern basiert im Wesentlichen auf einem sehr starken Gesundheits- und Dienstleistungs- sowie Fremdenverkehrssektor. Besonders der Sektor der Gesundheitswirtschaft wird neben den Bereichen Automotive und Logistik als einer der dynamischsten Wirtschaftszweige angesehen. Hier steht Bad Kissingen u. a. durch das Zentrum für Telemedizin an der regionalen, wenn nicht nationalen Spitze und hat die Chance, sich weiterzuentwickeln.
- /// Nicht vergessen werden darf, dass mögliche Auswirkungen im Zuge des voranschreitenden **Strukturwandels** oder einer erwarteten Rezession (z. B. durch Corona) trotzdem für Bad Kissingen wesentliche (auch positive) Auswirkungen hätte. Die Stadt profitiert stark von ihrem ländlich geprägten Umland, welches weiterhin stark durch die verarbeitende Industrie oder Logistik geprägt ist.

- /// Bad Kissingen ist als gemeinsames Oberzentrum mit Bad Neustadt a. d. Saale ein wichtiger Einzelhandels-, aber auch Kultur- und Fremdenverkehrsstandort. Sollten die gesamtkonjunkturellen Entwicklungen so ausfallen, dass das Konsumverhalten sinkt, hätte dies auch für Bad Kissingen Auswirkungen, da die Stadt mit ihren rd. 25.000 Einwohnern mit Blick auf die Infrastruktur über zu wenig Potenzial verfügt.
- /// Unter **demografischen Gesichtspunkten** hat Bad Kissingen grundsätzlich gute Rahmenbedingungen. Zwar verfügt die Stadt über eine der ältesten Bevölkerungen in Bayern, dies stellt jedoch sowohl eine Chance als auch ein Risiko dar. Zum einen besteht derzeit ein steter Zuzug v. a. an zahlungskräftigen Neubürgern, welche die attraktive Klinik- und Gesundheitsinfrastruktur in Kombination mit den landschaftlichen Reizen sowie dem umfangreichen Kulturangebot zu schätzen wissen, zum anderen gilt es, Bad Kissingen stärker auch als Wohn- und Arbeitsstandort für Absolventen und junge Mitarbeiter zu positionieren. Hier kann die Stadt über ein breites Netz und Angebot an sozialer Infrastruktur (alle wesentlichen Schularten, mit Ausnahme der FOS und BOS, sind in Bad Kissingen vertreten) sowie durch ihre attraktive Lage punkten. Um diese Potenziale jedoch wahrnehmen zu können, ist ein ausreichendes und attraktives Wohnraumangebot unabdingbar. Hier zeigen sich derzeit Schwächen dahingehend, dass bezahlbarer Wohnraum insbesondere für junge Mitarbeiter, aber auch Praktikanten und Auszubildende schwer zu finden sind.
- /// Es ist eine der zentralen Zukunftsfragen des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen, **qualifizierte Arbeitskräfte** an den Standort zu binden und neue hinzuzugewinnen. Vor dem Hintergrund, dass der Standortwettbewerb zunehmend stärker wird und das Mietpreisniveau in Bad Kissingen weiter gestiegen ist, kann erwartet werden, dass dies nicht ohne zusätzliche Anstrengungen gelingt. Langfristig wird der Standort Bad Kissingen durch diese Entwicklung gefährdet, wenn nicht ein wesentlicher Umschwung in der Fachkräfteausbildung bzw. der Suche nach qualifizierten Beschäftigten einkehrt. Wobei die lokalen Unternehmen sowie die Wirtschaftsförderung diesbezüglich bereits sensibilisiert sind, u.a. auch der räumlichen Lage und Struktur der Region geschuldet.
- /// Ein **ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen** stellt nicht zuletzt eine wesentliche Chance für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Standortes Bad Kissingen dar. Gleichzeitig ist ein Fehlen betrieblicher Entwicklungsflächen aber auch eines der größten Hemmnisse der Entwicklung des Standortes. Das Angebot an Gewerbeflächen ist derzeit klein und bedingt durch die Gemarkung bzw. topografische Situation sowie andere Rahmenbedingungen (z. B. UNESCO Weltkulturerbe bzw. Kurbereiche) stark beschränkt.

Die Entwicklung und Ausweisung weiterer Gewerbeflächen stellt daher eine große Herausforderung für die Stadtverwaltung dar und ist entsprechend schwierig. Durch die Ausweisung von Entwicklungsflächen für innovative, bereits ansässige Unternehmen sowie eine zielgerichtete Ansiedlung von weiteren Unternehmen am Standort Bad Kissingen kann der Wirtschaftsstandort jedoch zukunftsfähig aufgestellt werden.

Bevor nachfolgend aus den Ergebnissen des analytischen Teils der Untersuchung ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept erstellt wird, ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Stadt Bad Kissingen bzw. der Wirtschaftsstandort für die Zukunft gut gerüstet ist und auf viele Fragen passende Antworten hat.

Der Standort profitiert einerseits von seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung, andererseits von der auf zukünftige Herausforderungen ausgerichteten Wirtschaftsstruktur. Ungeachtet dessen gilt es, einzelne Fragestellungen im Hinblick auf eine Gewerbeflächenentwicklung zu beantworten. Entsprechend liegt der Fokus des zweiten Teils der Untersuchung auf flächenrelevanten Fragestellungen. Themen wie beispielsweise die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften betreffen die Wirtschaftsentwicklung im Gesamten, sind für die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Bad Kissingen aber von untergeordneter Bedeutung und entsprechend anderweitig zu beantworten. Sowohl die Unternehmensgespräche als auch Debatten mit externen Experten sowie die Zusammenarbeit mit der städtischen Wirtschaftsförderung haben jedoch gezeigt, dass ein Bewusstsein für diese Fragestellungen bereits besteht und aktiv daran gearbeitet wird.

## VII. Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Auf Basis der angeführten Analyse zzgl. Prognose wird das gesamtstädtische Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet.

### 1. Determinanten der Flächennachfrage für Bad Kissingen

Die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Bad Kissingen unterliegt primär den zuvor im Rahmen der Analyse beschriebenen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes. Die Nachfrage nach Flächen hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Preisen orientiert sich aber auch an unterschiedlichen Determinanten. Zu nennen sind in erster Linie unternehmensbezogene Faktoren, darüber hinaus spielen konjunkturelle und branchenstrukturelle Entwicklungen und Perspektiven eine wichtige Rolle. Im Einzelnen sind in Bad Kissingen in Ergänzung der quantitativen Merkmale folgende Determinanten von Relevanz:

#### **/// Branche / Größe**

Es liegt auf der Hand, dass (wissens- / technologiebasierte) Dienstleistungsunternehmen weniger Gewerbeflächen beanspruchen als industriell-gewerbliche Großbetriebe oder Betriebe in den Bereichen Verkehr / Logistik / Distribution. Da Bad Kissingen stark durch Dienstleistungsbetriebe und Angebote aus dem Gesundheitsbereich geprägt ist, liegt der gesamtstädtische Bedarf nach Gewerbeflächen aus diesen Branchen über dem der verarbeitenden Unternehmen. Für diese Dienstleistungsbetriebe sind hinsichtlich der kleinräumigen Standortentwicklung u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, die Nähe zur Innenstadt sowie die Möglichkeiten zur guten Profilierung (= Adresse) ausschlaggebende Kriterien.

Für ebenfalls in Bad Kissingen ansässige Unternehmen aus dem Bereich Logistik / Distribution / Vertrieb, die sich in hohem Maße an der Verkehrsinfrastruktur orientieren, ist dagegen eine möglichst direkte Anbindung an die Autobahn von Relevanz.

Die Gewerbeflächennachfrage wird neben der Branchenzugehörigkeit auch von der Unternehmensgröße geprägt. In der Regel ist davon auszugehen, dass mit der Mitarbeiterzahl auch die notwendigen Flächenansprüche steigen. Gerade im industriell-gewerblichen Bereich, der in Bad Kissingen durch mittelgroße und größere Konzernstrukturen geprägt ist, spielen notwendige Reserve- / Potenzialflächen für eine zukünftige Entwicklung eine beachtenswerte Rolle. Dieses zeigen gerade die aktuellen Nachfragen bzw. Flächenverkäufe. Speziell die größeren Unternehmen – dies belegen die durchgeführten Unternehmensgespräche in Bad Kissingen – sind bei ihren (strategischen) Standortentscheidungen auch auf diese Entwicklungsperspektiven ausgerichtet.

### **/// Funktionale Verflechtungen**

Bezogen auf die funktionalen Aufgaben eines Betriebsstandortes gibt es unterschiedliche Anforderungen an Gewerbeflächen. Hierbei ist zu beobachten, dass im industriell-gewerblichen Bereich die distributiven und v. a. auch im Lichte der „Corona-Krise“ logistischen Funktionen weiter an Bedeutung gewinnen. Für den industriell-gewerblichen Sektor ist auch für Bad Kissingen zu konstatieren, dass die Optimierung von Produktionsprozessen und sonstigen Abläufen in Zukunft einen Einfluss auf den betrieblichen Flächenbedarf hat. Dies gilt auch für die in Bad Kissingen vertretenen Unternehmen aus dem Bereich Labor/Diagnostik.

### **/// Regionale Dynamik**

Nachdem neben den intrastädtischen Verlagerungen / Erweiterungen auch die (regionalen) Standortverlagerungen aus dem Nahbereich eine wichtige Determinante der Nachfrage einnehmen, bildet die regionale Wirtschaftssituation ein wesentliches Merkmal der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage in Bad Kissingen. Nach allen vorliegenden Unterlagen sowie auf Basis der durchgeführten Unternehmens- und Expertengespräche ist davon auszugehen, dass im relevanten 30- bis 50-km-Radius auch zukünftig von einer positiven Wachstumsdynamik auszugehen ist. Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich mögliche Veränderungen im Bereich der verarbeitenden Industrie und Auswirkungen aktueller Entwicklungen auf die Konjunktur auswirken. Die Stadt Bad Kissingen kann von einer bestehenden regionalen Entwicklungsdynamik profitieren, insbesondere da gute Standorteigenschaften (z. B. Verkehrsinfrastruktur, weiche Standortfaktoren) vorhanden sind.

### ***Exkurs: Corona-Krise und die möglichen Folgen für die Wirtschaft von Bad Kissingen***

Die Ergebnisse der Experten- und Unternehmensgespräche fanden zu Beginn des Jahres 2020 statt und damit vor Ausbruch der weltweiten Corona-Pandemie in Deutschland. Diese hatte und hat Folgen für die gesamte Weltwirtschaft und noch ist nicht absehbar, in welcher Konsequenz die Folgen auch in Bad Kissingen wirken. Entsprechend bleiben belastbare Aussagen über die Folgen für den Wirtschaftsstandort Bad Kissingen zum derzeitigen Zeitpunkt eher vage.

Unstrittig ist jedoch, dass es zu einer Veränderung in der Produktion bzw. zu einer Beschleunigung des ohnehin stattfindenden Strukturwandels in Deutschland und Mitteleuropa kommen wird. So wird allgemein erwartet, dass es zwar zu keinem Abweichen bzw. Zurückdrehen der weltweiten Globalisierung kommen wird, jedoch ist davon auszugehen, dass insbesondere produzierende Unternehmen versuchen werden, ihre Liefer- und Warenketten zu verkürzen und zu diversifizieren. Dies hätte zur Folge, dass Bauteile wieder stärker im Heimatmarkt bzw. im Umfeld des Stammsitzes produziert werden. Dies kann sich in der Konsequenz positiv auf die Flächen- nachfrage in Deutschland auswirken.

Eine Branche, die als sog. „Krisengewinner“ dasteht, ist die Logistikbranche. Bad Kissingen stellt aufgrund seiner zentralen Lage und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch die beiden Autobahnen A 7 und A 71 einen attraktiven Standort für Logistikunternehmen dar. Aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials der Stadt Bad Kissingen ist jedoch zu erwarten, dass andere Kommunen im Umland stärker von einem möglichen Flächenbedarf seitens der Logistikbranche profitieren.

Über das produzierende Gewerbe und die Logistik hinaus wird die Stadt Bad Kissingen besonders stark durch das Hotel- und Gastgewerbe sowie die Medizinbranche geprägt. Auf beide Wirtschaftsbereiche hat bzw. wird die Corona-Krise Auswirkungen haben. Während insbesondere zu Jahresbeginn die Hotel- und Gastronomiebranche sehr stark von den politischen Regelungen im Rahmen der Pandemiebekämpfung betroffen war, ist zu erwarten, dass sich die Branche nach der überstandenen Pandemie wieder auf dem alten Niveau erholt, wobei sicherlich von einer Marktberäumung auszugehen ist. Ungeachtet dessen ist zu erwarten, dass nach Ablauf dieser Umstrukturierungen innerhalb des Marktes das Gesamtvolumen im Bereich Gastronomie, Wellness und Hotellerie wieder auf einen Vorkrisenstand steigt. Dabei wird zunächst der Tourismusstandort Deutschland / Europa deutlich an Fahrt gewinnen.

Eine weitere Branche, die von der Corona-Krise betroffen ist, ist die Medizin- bzw. Laborbranche. Beide Bereiche sind Profiteure der erhöhten Nachfrage bzw. des gestiegenen Bewusstseins der Bedeutung des Gesundheitssektors. Bad Kissingen ist hier mittel- und langfristig gut aufgestellt und verfügt durch die bereits am Standort befindlichen Unternehmen über belastbare Ansätze eines sog. Clusters. Ansatzpunkte seitens der Wirtschaftsförderung, diesen Wirtschaftsbereich zu stärken bzw. weiterzuentwickeln, sollten beibehalten werden, da Bad Kissingen hier landes- und in Teilen bundesweit eine Sonderstellung einnimmt. Es zeigt sich damit, dass die Corona-Krise unterschiedlich stark auf einzelne Wirtschaftsbereiche wirkt. Während in klassischen Fertigungs- und Logistikbranchen nach einem ersten Nachlassen der Flächennachfrage in den kommenden Jahren möglicherweise höhere Bedarfe angemeldet werden, profitieren andere Branchen wie die Medizin- und Laborbranche bereits heute.

Bezüglich der zugrundeliegenden Kriterien bei der **Standortwahl von Unternehmen** gibt es aktuell folgende Untersuchungsergebnisse<sup>18</sup>:

- Die Flächenverfügbarkeit (qualitativ, quantitativ) und die Verkehrsanbindung rangieren übereinstimmend wie seit Jahren ganz oben in der Kriterienliste der „suchenden“ Unternehmen (sog. Basis-Faktoren).

<sup>18</sup> Vgl. u. a. diverse DIFU-Studien; GMA-Standortforschung. Diese empirischen Befunde decken sich weitgehend mit den Ergebnissen der Unternehmens-/Expertengespräche in Bad Kissingen.

- Die Nähe zu den relevanten Absatzmärkten, die Leistungsfähigkeit der Arbeitsmärkte sowie die „Unternehmerfreundlichkeit“ der Kommune folgen als weitere Entscheidungskriterien der Unternehmen. Die „Verfügbarkeit“ von qualifizierten Beschäftigten ist eines der zentralen (zukunfts-) Themen für Unternehmen in Deutschland.

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien ist festzustellen, dass die Stadt Bad Kissingen aufgrund der vorhandenen Unternehmensstruktur sowie ihrer günstigen Standortfaktoren das Potenzial hat, für die Bestandsentwicklung und Unternehmensansiedlungen auch perspektivisch die notwendigen Voraussetzungen besitzen. Hier gilt es jedoch abzuwägen, wo man Schwerpunkte der kommunalen Wirtschaftsentwicklung setzt, da das Flächenangebot in Bad Kissingen auch nach einer möglichen Mobilisierung weiterer Gewerbeflächen durch die Topographie und Gemarkung der Stadt begrenzt ist.

**Tabelle 8: Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen**

Wirtschaftsgruppe	Merkmale	Standortanforderungen
<b>Verarbeitendes Gewerbe und Logistik</b>		
Emissionsintensives Gewerbe (u. a. metallverarbeitende Industrie)	häufig Emissionen mit Verkehrsbelastung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstandsflächen zu anderen Nutzungen</li> <li>preisgünstige Flächen</li> <li>Verkehrsanbindung</li> <li>Infrastrukturen</li> </ul>
Emissionsarmes Gewerbe (u. a. Medizin, Ernährung)	gering emittierende Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsanbindung</li> <li>Standortqualität/Image</li> </ul>
Baugewerbe	emittierende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsanbindung</li> <li>preisgünstige Flächen, Lagerflächen</li> </ul>
Logistik	Flächen- und verkehrsensitiv, damit auch emissionsintensiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute Verkehrsanbindung, unterschiedliche Verkehrsträger</li> <li>24-h-Betrieb</li> <li>günstiger Flächenpreis</li> </ul>
<b>Dienstleistungen und Handel</b>		
Forschung und Entwicklung, Medien	umfeldsensibel, wenig flächen-/verkehrsintensiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>urbane Standorte</li> <li>städtebauliche Qualität</li> <li>ÖPNV-Anbindung</li> <li>Hochschulnähe</li> </ul>
Unternehmensnahe Dienstleistungen (u. a. IT, Beratung)	umfeldsensibel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Repräsentativität, Image</li> <li>Verkehrsanbindung</li> <li>städtebaulich integrierte Standorte</li> </ul>
Sonstige Dienstleistungen, Bildung	weniger umfeld- und erreichbarkeitssensibel	<ul style="list-style-type: none"> <li>preisgünstigere Flächen als in anderen Wirtschaftsgruppen</li> </ul>
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	flächen- und verkehrsensitiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr)</li> <li>Kopplungseffekte</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2020, nach DIFU, Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, Berlin, 2010.

Aus den Standortanforderungen der einzelnen Wirtschaftsgruppen bzw. Branchen ergeben sich unterschiedliche planungsrelevante Aspekte. Das sind neben Emissionsgrenzwerten und damit der Unterscheidung zwischen GI- und GE-Gebieten v.a. die Gebietsgröße und mögliche Flächenzuschnitte.

**Tabelle 9: Planungsrelevante Aspekte ausgewählter Wirtschaftsgruppen**

Wirtschaftsgruppe	Planungsrelevante Aspekte	
Emissionsintensives Gewerbe, Baugewerbe, Logistik	Gebietstyp	GI
	Gesamtstandortgröße	50 – 100 ha
	Nachgefragte Flächengrößen	abhängig von der Größe des Unternehmens, aber bis zu 20 ha möglich, z.B. bei Logistik große Unterschiede zw. Kurierdiensten (bis 3 ha) und Warenverteilzentren oder Distributionszentren der Industrie (bis 15 – 20 ha), insgesamt große Spanne
	Grundstücksgrößen/ Standortentwicklung	1 – 5 ha (teil- oder zusammenlegbar)
Emissionsarmes Gewerbe, Forschung und Entwicklung, Medien, Dienstleistungen	Gebietstyp	GE
	Gesamtstandortgröße	< 10 ha
	Nachgefragte Flächengrößen	abhängig davon, ob es sich um ein produzierendes oder F&E-intensives Unternehmen handelt oder um reine Büroflächen
	Grundstücksgrößen/ Standortentwicklung	0,5 – 1 ha (teil- oder zusammenlegbar)
Handwerk und Kleingewerbe	Gebietstyp	GE / MI
	Gesamtstandortgröße	3 – 10 ha
	Nachgefragte Flächengrößen	abhängig vom Betrieb und der Form. Einzelne Betriebe mit kleineren Flächengrößen als z.B. Gewerbehöfe
	Grundstücksgrößen/ Standortentwicklung	0,1 – 0,3 ha (in Einzelfällen bis 1 ha)

GMA-Zusammenstellung 2020

## 2. Kernaussagen der Analyse

Mit dem Ziel, mögliche Handlungsfelder und Empfehlungen für die Stadt Bad Kissingen zu benennen, gilt es noch einmal wesentliche Ergebnisse der bisherigen Untersuchung zusammenzufassen, welche für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Bad Kissingen relevant sind. Explizit handelt es sich hierbei um solche Fragestellungen, die direkte Auswirkungen auf die

Nachfrage bzw. das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen haben. Folgende Ergebnisse hat die Analyse des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen erbracht:

- /// Die Wirtschaft bzw. Wirtschaftskraft des Standortes Bad Kissingen hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Auch vor dem Hintergrund einer möglicherweise abflauenden Gesamtkonjunktur sowie weiteren Unwägbarkeiten, wie beispielsweise der derzeitigen Corona-Pandemie, ist zu erwarten, dass die Bad Kissinger Wirtschaft weiterhin stabil ist und die Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen hoch bleibt bzw. sich wieder erholt.
- /// Sowohl die Gespräche mit Unternehmen als auch mit Vertretern von IHK oder Wirtschaftsförderung haben ergeben, dass ein akuter Flächenbedarf für Bad Kissingen besteht. Während größere Unternehmen i. S. einer Flächenbevorratung Vorsorge getroffen haben und derzeit keine Bedarfe anmelden, bestehen dennoch insbesondere aus den Bereichen Logistik sowie Büro und Dienstleistungen Bedarfe nach zusätzlichen Grundstücken und Immobilien. Quantitativ drückt sich diese Nachfrage mit einem rechnerischen Bedarf bis zum Jahr 2035 von rd. 19 ha aus.
- /// Stellt man diese Bedarfe dem derzeitigen Angebot (ca. 13 ha) gegenüber, ist bereits heute ein Flächenfehlbetrag für die kommenden rd. 15 Jahre i. H. von rd. 7 ha festzuhalten. Dies schließt die Mobilisierung sämtlicher derzeit noch im Bestand befindlichen Potenzialflächen ein. Entsprechend ist nicht anzunehmen, dass diese Bedarfe gänzlich gedeckt werden können (topografische oder eigentumsrechtliche Einschränkungen, fehlende Verkaufsbereitschaft).
- /// Die Bedarfsermittlung macht die hohe Nachfrage im Bereich der Dienstleistungen, aber auch Büroflächen deutlich. Bedingt durch die Wirtschaftsstruktur in Bad Kissingen besteht zumindest endogen nur eine geringe Nachfrage nach Flächen für verarbeitende Unternehmen oder Logistik. Ungeachtet dessen darf die Nachfrage bzw. der Bedarf auch nach Industrieflächen nicht vernachlässigt werden. Einzelne, langjährig am Standort verankerte Betriebe sind derzeit auf der Suche nach zusätzlichen Industrieflächen, welche zurzeit nicht vorhanden sind, so dass ein Wegzug aus Bad Kissingen möglich oder angedacht ist.
- /// Die bestehende Nachfrage nach attraktiven und repräsentativen Büroflächen kann derzeit nur bedingt gestillt werden. Sowohl die Ergebnisse der Unternehmensbefragung als auch die Auswertung der Anfragen nach Immobilien und Grundstücken, welche von der Wirtschaftsförderung Bad Kissingen dokumentiert wurden, zeigen, dass hier ein Nachfrageschwerpunkt liegt, der häufig nicht bedient werden kann.

- /// Unabhängig von den quantitativen Flächenangeboten ist auf eine qualitativ hochwertige und zielgruppenspezifische Gewerbeflächenentwicklung Wert zu legen. Bad Kissingen verfügt aufgrund der Nähe zu den umgebenden Autobahnen A 7 und A 71 verkehrsseitig (motorisierter Individualverkehr, Logistik) über eine ausgeprägte Stärke. Diese ist jedoch insbesondere für Betriebe aus dem Dienstleistungssegment oder aus forschungsintensiven Branchen von geringerer Bedeutung. Hier sind insbesondere innenstadtnahe Standorte, welche eine enge Verknüpfung zwischen Leben / Wohnen und Arbeiten ermöglichen, nachgefragt.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse zeigen, dass eine Vielzahl von Themenblöcken für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung relevant ist. Aus diesen Themen bzw. Fragestellungen, welche für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Bad Kissingen relevant sind, werden im Folgenden Handlungsfelder abgeleitet, welche in der täglichen Arbeit für die entsprechenden Fachämter sowie die Kommunalpolitik im Mittelpunkt stehen.

### **3. Handlungsfelder der Gewerbeflächenentwicklung**

Die Bad Kissinger Wirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt und die Analyse zeigt, dass Gewerbeflächen knapp sind auch in Zukunft der Bedarf an solchen Flächen nicht vollständig gedeckt werden kann. Aus dieser Knappheit können Verdrängungsprozesse resultieren, die es zu verhindern gilt. Ziel muss es sein, die vorhandenen Gewerbeflächen zu sichern sowie die Breite und Mischung der wirtschaftlichen Basis von Bad Kissingen zu erhalten und gezielt weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund werden verschiedene Handlungsfelder benannt, unter welchen die Ansätze und Ziele der kommunalen Gewerbeflächenentwicklung im Folgenden gebündelt werden können.

#### **3.1 Sicherung von Gewerbeflächen**

Die Entwicklung bzw. Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich von Bad Kissingen ist aufgrund der Topografie und der begrenzten Gemarkung schwierig. Daher sind die derzeitigen Gewerbeflächenbestände zu sichern. Der Bedarf an Flächen kann auch künftig durch das Angebot nicht gedeckt werden. Somit ist davon auszugehen, dass konkurrierende Flächenansprüche bestehen. Konkret ist unter dem Schlagwort „Flächensicherung“ die Sicherung von Gewerbegebieten für traditionelle bzw. dort bereits ansässige Betriebe zu verstehen. Gerade kleinere Gewerbegebiete oder solche, die bereits eine hohe Nutzungsmischung aufweisen, laufen Gefahr, durch Konkurrenz aus dem nicht klassischen Gewerbe ihren Charakter zu verlieren. Insbesondere Mischgebiete stehen im Rahmen der Wohnbauentwicklung hoch im Kurs, wodurch eine gewerbliche Nutzung teilweise stark eingeschränkt wird. Gerade vor dem Hintergrund der

schwierigen Neuausweisung von Gewerbegebieten ist durch die Stadt Bad Kissingen Sorge zu tragen, dass Fremdnutzungen nicht in Industrie- und Gewerbegebiete, aber auch – sofern diese bestehen – in Mischgebiete einsickern. Gerade Wohnbauentwickler können hier Preise bezahlen, die kleinere Betriebe (z. B. Handwerksbetriebe) nicht mitgehen können. Ein direkter Handlungsbedarf ergibt sich hieraus jedoch nur für einzelne Standorte innerhalb des Stadtgebietes von Bad Kissingen. Über den Flächennutzungsplan sowie das Baurecht (z. B. in Form von Bebauungsplänen zur Regelung von Einzelhandel oder Vergnügungsstätten) ist eine Sicherung bereits in den meisten Fällen gegeben. Dennoch gilt es im Hinblick auf die gesamtstädtische Kommunikation eine klare Linie beizubehalten, welche den Schwerpunkt auf die Sicherung der gewerblichen Nutzung für Gewerbe- und Industriegebiete legt.

### **3.2 Aktivierung von bestehenden Gewerbeflächen**

Ebenfalls aus der bestehenden Flächenknappheit sowie den begrenzten Außenentwicklungspotenzialen abzuleiten, ist der Fokus auf eine Aktivierung bereits bestehender Flächenpotenziale. Dabei sind sowohl derzeit in kommunalem Besitz befindliche, unbebaute Gewerbeflächen gemeint als auch jene Flächen, die sich in Privatbesitz befinden. Während eine Aktivierung der kommunalen Flächen seitens der Stadtverwaltung Bad Kissingen direkt möglich ist, gestaltet sich dies im Kontext mit privaten Eigentümern schwierig. Hier haben die Unternehmensgespräche gezeigt, dass ein Großteil der privaten Eigentümer derzeit kein Interesse am Verkauf ihrer Flächen hat. Dennoch sollte über eine regelmäßige Ansprache und – sofern möglich auch eine kooperative bzw. gemeinsame Entwicklungsplanung versucht werden, diese Gewerbeflächen der Allgemeinheit bzw. potenziellen Interessenten zugänglich zu machen. Nur so kann der zukünftige Flächenbedarf in den kommenden rd. 15 Jahren gedeckt werden, ohne dass umfangreiche Neuausweisungen von Gewerbegebieten nötig werden.

Hilfreich sind in diesem Kontext Monitoringsysteme, die brachfallende oder untergenutzte Flächen dokumentieren sowie mögliche Ansprechpartner festhalten. Eine regelmäßige Ansprache dieser Eigentümer birgt langfristig Erfolgspotenzial. Ansätze im Bereich der Wohnbauentwicklung, wie das Baulandkataster Stadt Bad Kissingen oder eine Befragung von Grundstückeigentümern hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft alle drei Jahre bestehen bereits. Hier bestehen Ansatzpunkte für die städtische Wirtschaftsförderung in Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung.

### **3.3 Erhöhung der Flächeneffizienz / Steigerung der Nachhaltigkeit**

Ein weiteres Handlungsfeld im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung in Bad Kissingen stellt die Steigerung der Flächeneffizienz bzw. die Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten dar. Im Zuge der gesamtgesellschaftlichen Diskussion über einen sparsamen Flächenverbrauch und ein gesteigertes Bewusstsein hinsichtlich einer nachhaltigen Lebens- und Wirtschaftsweise kommen auch Kommunen nicht um eine Anpassung ihrer Flächenpolitik herum. Während

in der Vergangenheit häufig eine wenig restriktive Politik betrieben wurde, welche Grundstückseigentümern oder Investoren weitgehend freie Hand bei der Nutzung ihrer Gewerbeflächen ließ, sind heute entsprechende Restriktionen über das geltenden Planungsrecht stärker akzeptiert. Durch Vorgaben in Bebauungsplänen können insbesondere an neu ausgewiesenen Gewerbestandorten eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden. Dies betrifft neben einem höheren Bau bzw. einer dichteren Nutzung auch innovative Maßnahmen im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen oder der Anordnung von Grundstücken i. S. einer geteilten Infrastruktur.

Die Nachverdichtung bestehender Standorte ist zwar mit größeren Schwierigkeiten verbunden, da seitens der Wirtschaft noch nicht überall die Notwendigkeit erkannt wird, jedoch stellt der zunehmende Strukturwandel eine Chance dar. Durch die wachsende Bürobeschäftigung und Verdichtung von Produktionsprozessen besteht die Möglichkeit, neue oder neu geordnete Gewerbestandorte dichter zu entwickeln als dies in der Vergangenheit möglich war. Positiv ist hierbei zu bemerken, dass die Stadt Bad Kissingen über die kommunale Wirtschaftsförderung bereits entsprechende Initiativen gestartet und sich für ein Förderprogramm der Regierung beworben hat. Dennoch sollte, wie für das ehem. Kasernengelände bereits umgesetzt, weiterhin ein Fokus auf der Steigerung der Flächennutzung in den bestehenden Gewerbegebieten liegen.

### **3.4 Schaffung zielgruppenspezifischer Flächenangebote**

Für eine erfolgreiche Gewerbeflächen- und damit Wirtschaftsentwicklung einer Kommune ist es essenziell, ein ausdifferenziertes und attraktives Gewerbeflächenportfolio vorzuweisen. Es gilt hier für sämtliche interessante und relevante Zielgruppen spezifische Flächenangebote bereitzuhalten. Dies sind einerseits verarbeitende Betriebe und Unternehmen aus dem Bereich Logistik / Distribution Industrieflächen, welche beispielsweise auch Nachtarbeit oder höhere Lärmemissionen zu lassen. Andererseits sind auch kleinflächige, im Erwerb günstigere Flächen für das lokale Handwerk oder kleinere Betriebe, die am Anfang ihrer Entwicklung stehen und sich außerhalb von Mietstrukturen um Eigentum bemühen, bereitzuhalten. Eine weitere Zielgruppe, die gerade für den Wirtschaftsstandort Bad Kissingen von großer Bedeutung ist, sind Unternehmen, die stark dienstleistungsorientiert und / oder forschungsintensiv sind. Diese Firmen im Gegensatz zu verarbeitenden Betrieben weniger Flächen im Stadtrandgebiet nach, sondern legen ihren Fokus auf verkehrsgünstig gelegene innerstädtische Standorte, welche gleichsam repräsentativ sind. Hier hat die Analyse ergeben, dass das Angebot an Büroflächen bzw. Büroimmobilien in Bad Kissingen beschränkt ist. Daraus ergibt sich für die zukünftige Arbeit die Handlungsempfehlung, weiterhin stark auf die Verfügbarmachung bzw. Vermittlung von entsprechenden Angeboten zu setzen. Gerade die dritte Zielgruppe bietet im Hinblick auf die Stadtentwicklung die Möglichkeit, diese Nutzungen mit anderen Themen wie Wohnen oder Einzelhandel zu verbinden. Durch die Ansiedlung bzw. Konzentration verschiedener Betriebe an einem Standort ergeben sich auch für nachgelagerte Wirtschaftszweige wie Gastronomie Synergieeffekte. Prädestiniert für eine entsprechende Entwicklung sind in Bad Kissingen insbesondere die beiden noch verfügbaren Areale auf dem Gebiet der ehemaligen Kaserne. Hier kann an die aktuelle Diskussion zur Errichtung eines Büro- / Dienstleistungsquartiers angeknüpft werden.

### 3.5 Interkommunale und regionale Kooperationsansätze

Es zeichnet sich ab, dass im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung interkommunale Ansätze immer bedeutender werden. Seitens der Politik wird zunehmend verlangt, über das eigene Stadtgebiet hinauszuschauen und mögliche Kooperationsansätze zu prüfen. Dies drückt sich sowohl in den entsprechenden Förderprogrammen bzw. Förderquoten aus, als auch im Kontext der Flächennutzungsplanung, wo beispielsweise die Regierung von Unterfranken bestrebt ist, entsprechende Nachweise einzufordern. In Bad Kissingen bestehen bereits erste Bemühungen, diesen Ansätzen nachzukommen. Ein Beispiel dafür ist die Anfang des Jahres 2020 unterzeichnete Absichtserklärung, ein Gewerbegebiet gemeinsam mit Stralsbach und Poppenroth zu entwickeln. Die Stadt Bad Kissingen ist jedoch nicht mit eigenen Flächen an der Entwicklung beteiligt, bei den Flächen auf Bad Kissinger Gemarkung handelt es sich ausnahmslos um in Privatbesitz befindliche Flächen, welche vor einer Entwicklung zwingend zu erwerben sind.

Gerade für Kommunen, welche aufgrund ihrer Topografie oder des beschränkten Flächenpotenzials auf der eigenen Gemarkung stark eingeschränkt sind, besteht durch eine kooperative Gewerbeflächenentwicklung mit Umlandkommunen die Möglichkeit, ihren Bedarf zu decken, ohne dass langjährig am Standort verwurzelte Betriebe ins Umland abwandern und die Kommune daran nicht partizipiert. Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung von Bad Kissingen ist daher zu prüfen, inwiefern mit den Umlandkommunen gemeinsam der Nachfrage begegnet werden kann. Direkt an der Autobahn A 7 bestehen zusammen mit dem Markt Oberthulba mögliche Potenzialflächen, die geeignet sind, im Rahmen einer weitergehenden Untersuchung auf ihre mögliche Entwicklung als Gewerbefläche hin zu analysieren. Auch für das projektierte bzw. im Flächennutzungsplan bereits gesicherte Industriegebiet „Albertshausen II“ sind interkommunale Kooperationen zu prüfen, sollte das Gebiet ganz oder teilweise entwickelt werden. Zwar liegt das Gebiet gänzlich auf Bad Kissinger Gemarkung, die Regionalplanung hat jedoch im Rahmen einer Abwägung im Kontext des Anbindungsgebotes klargestellt, dass von diesem nur abgesehen werden kann, sofern die Stadt Bad Kissingen nachweist, dass über interkommunale Ansätze keine weiteren Gewerbe- bzw. Industriegebiete geschaffen werden können. Hier ist auf eine Kooperation mit Bad Neustadt a. d. Saale hinzuweisen.

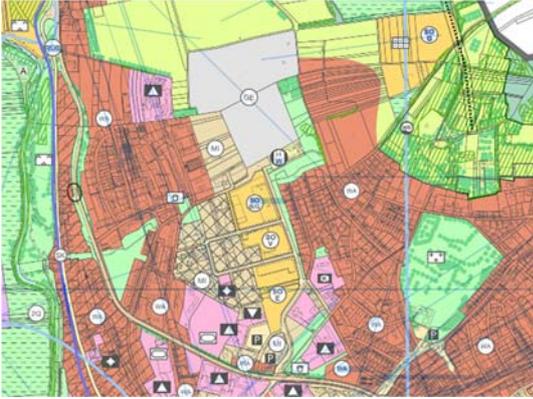
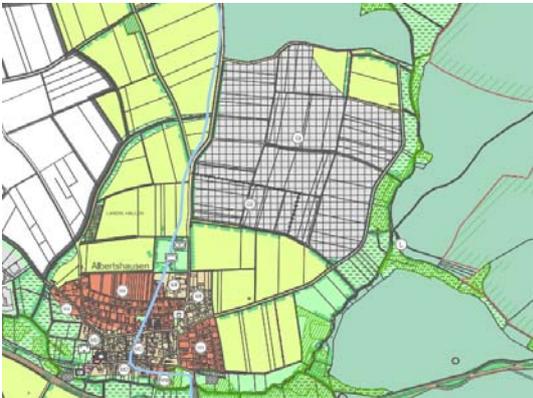
Die Städte Bad Kissingen und Bad Neustadt a. d. Saale werden seit dem 12.05.2016 als gemeinsames Oberzentrum geführt. Die Heimatstrategie des Freistaates Bayern zielt mit einer Änderung des Landesentwicklungsprogramms darauf ab die Region zu stärken und gemeinsam eine erfolgreiche Entwicklung zu nehmen. Dabei soll sowohl bei wirtschaftlichen Themen als auch in den Bereichen Verkehr, Natur und Nachhaltigkeit, Sport und Freizeit kooperiert werden. Ziel ist es, im Rahmen der Kooperation die Bevölkerung mitzunehmen und so ein gemeinsames Verständnis für die Region zu entwickeln.

Im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung stellt die Zusammenarbeit der beiden Städte eine große Herausforderung dar. Beide Städte, sowohl Bad Kissingen als auch Bad Neustadt a. d. Saale, sind für sich starke Wirtschaftsstandorte, die einen entsprechend hohen Bedarf an Gewerbeflächen aufweisen. Aufgrund der Entfernung von rd. 25 km der beiden Städte zueinander und der Situation, dass sich zwischen diesen weitere eigenständige Kommunen befinden, ist es eine hohe Hürde für eine gemeinsame, strategisch ausgerichtete Gewerbeflächenpolitik. Eine Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung wäre in gesamtregionalem Kontext unter Einbeziehung weiterer Kommunen oder in Form anderer Beteiligungsmodelle, z. B. im Rahmen einer Entwicklung von Albertshausen II, denkbar.

#### **4. Standortkonzept und Standortempfehlungen**

Abgeleitet aus den Ergebnissen der Standortanalyse, der Bedarfsprognose sowie den Handlungsfeldern der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung sind folgende räumliche Empfehlungen für Bad Kissingen zu formulieren:

- /// Entwicklung der beiden kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen auf dem ehemaligen Kasernengelände als Standort für hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie emissionsarme forschungsintensive Nutzungen.
- /// Vermarktung bzw. weitere Profilierung der beiden kleineren Gewerbegebiete Bad Kissingen Süd und Arnshausen-Reiterswiesen als Standort für Handwerksbetriebe und sonstiges Kleingewerbe.
- /// Weitere Profilierung des Industriegebiets Albertshausen als Standort für Industrie und Logistik. Wobei die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes begrenzt sind. Im Mittelpunkt steht daher die Sicherung der bestehenden Betriebe und ggf. eine passende Ergänzung bzw. Nachnutzung, falls es zu Veränderungen der Unternehmensstruktur kommt.
- /// Entwicklung des neuen interkommunalen Gewerbegebiets (wenn dieses umgesetzt wird) als Standort für verarbeitende, mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe. Aufgrund der Größe des Gebiets, der Ausweisung als GE-Gebiet und der Entfernung zu Autobahn ist es als Logistikstandort unattraktiv.
- /// Umsetzung der im Flächennutzungsplan verzeichneten Potenzialfläche Industriegebiets Albertshausen II direkt abhängig von der zukünftigen städtischen Wirtschaftspolitik (nur im Fall einer expansiven Flächenpolitik sinnvoll, dann als regionalbedeutsamer Logistikstandort geeignet).

<p><b>Gewerbegebiet ehemalige Kaserne Bad Kissingen</b></p>  <p>städtebaulich attraktiver Büro- und Dienstleistungsstandort</p>	<p><b>Gewerbegebiet Arnshausen-Reiterswiesen</b></p>  <p>Standort für Handwerk und sonstiges Kleingewerbe</p>
<p><b>Industriegebiet Albertshausen</b></p>  <p>Standort für Industrie, Handwerk und Gewerbe</p>	<p><b>Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd</b></p>  <p>Standort für Handwerk und sonstiges Kleingewerbe</p>
<p><b>Industriegebiet Albertshausen II (potenziell)</b></p>  <p>regionalbedeutsamer Logistikstandort</p>	<p><b>Gewerbegebiet Stralsbach-Poppenroth</b></p>  <p>Standort für verarbeitendes Gewerbe aus dem Mittelstand und Handwerk</p>

## 5. Empfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung

Aus den zuvor beschriebenen Handlungsfeldern abgeleitet, lassen sich Empfehlungen für die tägliche Arbeit in den kommenden Jahren ableiten. Diese sind entsprechend ihrer Priorität geordnet: die zuerst genannten Empfehlungen sind zeitnah umzusetzen. Teilweise bestehen inhaltliche Doppelungen bzw. Anknüpfungen an zuvor getroffenen Aussagen. Folgende Empfehlungen sind für die Gewerbeflächenentwicklung in Bad Kissingen zu formulieren:

- /// **Erweiterung des Gewerbeflächenportfolios:** Für eine positive Wirtschaftsentwicklung in den kommenden Jahren ist unabdingbar ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbeflächen für die unterschiedlichen Nachfrager / Zielgruppen vorzuweisen. Die Analyse hat deutlich gemacht, dass die Nachfrage durch die aktuell bestehenden Flächen nicht gedeckt werden kann. Folglich ist zu prüfen, wo und in welchem Rahmen zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen werden können. Zudem ist weiterhin auf die Aktivierung und womöglich auf Nachverdichtung bestehender Flächen Wert zu legen. Ebenfalls ist es von Bedeutung für die beiden Zielgruppen der Logistik (in kleinerem Rahmen, betrifft lediglich bereits in Bad Kissingen ansässige Unternehmen und keine Neuansiedlung in größerem Format) sowie Dienstleistungen / Büronutzungen Angebote zu schaffen (Stichwort: Medizintechnik). Für beide Zielgruppen besteht derzeit kein bzw. nahezu kein Angebot in Bad Kissingen (Fokus: behutsame Entwicklung ehemalige Kaserne).
- /// **Fortführung der aktiven Ansprache von privaten Grundstückseigentümern:** Die bereits begonnenen aktive Ansprache ist fortzusetzen, um möglichen Nachverdichtungspotenziale realisieren zu können sowie die Verkaufsbereitschaft und ggf. Verkaufsbedingungen zu ermitteln. Auch wenn die Stadt Bad Kissingen nicht selbst Flächen erwirbt, kann sie als Mittler eintreten und so externe oder auch lokale Interessenten an private Grundstückseigentümer vermitteln. So kann das gesamtstädtische Gewerbeflächenangebot auch um in Privatbesitz befindliche Flächen erweitert werden.
- /// **Implementierung eines objektiven Vergabesystems:** Da bereits heute nicht sämtlichen Interessenten Flächen zur Verfügung gestellt werden können oder zur Verfügung gestellt werden will, ist es in Zukunft umso wichtiger, die Vergabe städtischer Gewerbeflächen einheitlich zu regeln. Auch die aktuelle Rechtsprechung legt zunehmend Wert auf ein objektives Vergabeverfahren, insbesondere dann, wenn das Angebot die Nachfrage unterschreitet. Durch die Einrichtung eines für die Kommunalpolitik verbindlichen Vergabesystems kann verhindert werden, dass strategisch weniger attraktive Interessenten Flächen erwerben oder sich auf eine subjektive Benachteiligung berufen. Gleichzeitig bietet die Einrichtung eines Vergabesystems für Gewerbeflächen die Möglichkeit der strategischen Ausrichtung der kommunalen Wirtschaftsförderung und damit der Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen.

- /// **Einrichtung eines Monitoring-Systems:** Ansätze eines Monitoring-Systems sind durch die systematische Erfassung von Gewerbeflächenanfragen seitens der Wirtschaftsförderung Bad Kissingen bereits vorhanden. Dieser Ansatz sollte im Hinblick auf eine für die gesamte Stadtverwaltung bzw. sämtliche mit dem Thema Flächenentwicklung beauftragte Stellen erweitert werden. So können Informationen über Anfragen aber auch möglicherweise zum Verkauf stehende Flächen gebündelt und sämtlichen Akteuren zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch wird sowohl ein Informationsverlust vermieden als auch ein schneller Zugriff im Falle von Anfragen ermöglicht.
- /// **Prüfung interkommunaler Kooperationsansätze:** Die letzte Handlungsempfehlung bezieht sich auf das Feld der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung. Es ist absehbar, dass die Stadt Bad Kissingen ihren Bedarf nicht selbst decken können wird ohne dabei größere Anstrengungen oder politisch umstrittene Flächen zu mobilisieren. Als Kreisstadt und Wirtschaftszentrum im Landkreis Bad Kissingen ist zu prüfen, inwiefern mit anderen Kommunen, insbesondere solche im direkten Umfeld der Stadt Bad Kissingen, Kooperationen eingegangen werden können, um gemeinsam auf die Bedarfe zu reagieren. Davon profitiert langfristig nicht nur die Stadt Bad Kissingen, sondern die Gesamtregion. Schwerpunktmäßig liegt der Fokus dabei auf Kommunen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn, da v. a. für klassische Wirtschaftsunternehmen aus dem Bereich der verarbeitenden Industrie, welche in der Region stark vertreten sind (die Stadt Bad Kissingen bildet hier eine Ausnahme), weiterhin harte Standortfaktoren, wie die Verkehrsanbindung, aber auch das Preisniveau der Flächen, relevant sind.

## 6. Abschließende Bemerkungen

Die Untersuchung des Gewerbe- bzw. Industrieflächenbestandes in der Stadt Bad Kissingen sowie des Bedarfs für die kommenden Jahren macht deutlich, dass die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes auch von der politischen Zielsetzung abhängt. Grundsätzlich verfügt die Stadt Bad Kissingen über – im Vergleich zum erwarteten Bedarf – zu wenige verfügbare Gewerbeflächen. Insbesondere kurzfristig verfügbare Flächen sind kaum noch vorhanden oder lediglich kleinteilig und damit nur für Handwerksbetriebe oder andere kleinflächige Unternehmungen attraktiv. Flächen in einem Industriegebiet, wie sie das Baugewerbe oder auch Logistikunternehmen nachfragen, sind überhaupt keine mehr vorhanden.

Wesentliche mittel- und langfristige Potenzialflächen, die der Stadt Bad Kissingen in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen, sind:

- /// das **Kasernengelände Nord** mit rd. 10 ha brutto bzw. 7,5 ha netto, welches sich als Standort für Büro- oder Dienstleistungsnutzungen oder auch emissionsarme forschungsintensive Unternehmen eignet,

- das bereits im Flächennutzungsplan verzeichneten **Industriegebiet Albertshausen II** mit max. 65 ha brutto bzw. 49 ha netto und das **interkommunalen Gewerbegebiet mit Stralsbach** mit rd. 14 ha brutto bzw. 10,5 ha netto. Diese beiden Potenzialgebiete eignen sich perspektivisch als Standort für verarbeitendes Gewerbe oder im Fall von Albertshausen II für Logistikunternehmen.
- die Potenzialgebiete im Umfeld der beiden bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete Albertshausen und Arnshausen-Reiterswiesen. Beide Standortbereiche sind planerisch noch nicht gesichert und nicht im Eigentum der Stadt Bad Kissingen. Insbesondere der Standort südlich des GI-Gebiets Albertshausen stellt aufgrund seiner Lagequalitäten und geringeren planerischen Hindernisse eine Alternative zum mit max. 65 ha sehr großen (und für die endogenen Bedarfe der Stadt Bad Kissingen überdimensionierten Standort Albertshausen II) dar.

Ob oder in welcher Geschwindigkeit bzw. in welchem Umfang diese Flächenreserven durch die Stadt Bad Kissingen entwickelt werden, hängt direkt mit der zukünftigen Wirtschafts- bzw. Gewerbeflächenpolitik zusammen. Hier sind grundsätzlich zwei Varianten denkbar:

#### **Variante A: Status quo oder vorsichtiges Wachstum**

Eine Möglichkeit der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung stellt die vorsichtige Neuausweisung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Flächenbedarfs dar. Hier weist die Stadt Bad Kissingen keine Gewerbeflächen aus, die nicht unmittelbar durch gemeldete bzw. angefragte oder im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts prognostizierte Bedarfe seitens der Wirtschaft gedeckt sind. Im Mittelpunkt stehen die Bestandentwicklung der schon am Standort Bad Kissingen befindlichen Unternehmen sowie die Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete. Auf eine flächenintensive Neuausweisung, beispielsweise durch das Gebiet Albertshausen II wird verzichtet.

Durch die bereits angestoßene Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes gemeinsam mit Stralsbach sowie eine Mobilisierung des Kasernengeländes Nord wird es möglich sein, den endogenen Flächenbedarf in den kommenden rd. 15 Jahren zu decken. Dies hat jedoch zur Folge, dass großflächige Neuansiedlungen von Unternehmen von außerhalb der Bad Kissingens (= exogener Bedarf) nicht realisiert werden können. Eine Ergänzung der lokalen Wirtschaftsstrukturen, auch durch attraktive und forschungsstarke Unternehmen ist damit nur bedingt möglich. Zudem gestaltet sich in diesem Szenario die Profilierung als Logistikstandort, zu dem Bad Kissingen durch die zentrale Lage in der Bundesrepublik Deutschland sowie die sehr gute Verkehrsanbindung Bundesautobahn A 7 prädestiniert ist, unmöglich.

Positiv wirkt sich eine mögliche Entscheidung der Stadt Bad Kissingen für diese Variante im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Landschaftsschutz aus. Die Stadt Bad Kissingen hat nur ein begrenztes Siedlungsgebiet bzw. eine vergleichsweise kleine Gemarkung, die sowohl topografisch als auch naturräumlich nur wenige potenziell als Gewerbegebiet nutzbare Bereiche aufweist. Bereits in der Vergangenheit ist eine Realisierung des Industriegebietes Albertshausen II am Widerstand der Bevölkerung gescheitert. Auch in Zukunft ist zu erwarten, dass sich diesbezüglich nichts ändert. Das gilt insbesondere dann, sollte das Gebiet in der im Flächennutzungsplan verzeichneten Gesamtgröße von rd. 65 ha entwickelt werden.

### **Variante B: Profilierung als regionaler Wirtschaftsstandort, aktives Wachstum**

Der alternative Weg, den die Stadt Bad Kissingen hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklungspolitik beschreiten kann, ist ein aktives Wachstum, für das die Ausweisung umfangreicher Gewerbeflächen notwendig wird. Anders als in Variante A ist diese Ausweisung nicht allein durch den endogenen bzw. errechneten Flächenbedarf gedeckt. Neuansiedlungen am Wirtschaftsstandort Bad Kissingen sind damit unerlässlich. Dies setzt eine aktive und erfolgreiche Vermarktung der dann geschaffenen Gewerbeflächen voraus.

Attraktiv erscheint diese Variante dahingehend, als dass der eigene Bedarf auf Jahrzehnte hinaus gedeckt werden kann und gleichzeitig potenziellen Interessenten attraktive Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können. Eine weitere Diversifizierung der Bad Kissinger Wirtschaft ist damit möglich. Die Stadt kann so von ihrer guten verkehrlichen Infrastruktur sowie den attraktiven weichen Standortfaktoren auch finanziell profitieren.

Während diese Strategie zu einer langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Bad Kissingen führen kann, ist sie aber auch im Vergleich zur eher konservativen Variante A mit größeren Risiken belegt. So setzt diese Politik eine gleichbleibend bzw. nach der Corona-Krise wieder steigende Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Bad Kissingen voraus. Ob die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Anschluss an die überstandene Corona-Krise wieder das Vorkrisenniveau erreicht, ist derzeit noch unklar. Dafür spricht, dass durch diverse Marktbeobachter erwartet wird, dass es zu einer Verkürzung von Lieferketten und einer teilweisen Rückholung von ins Ausland verlagerten Produktionsschritten kommen kann. Sollten diese Entwicklungen eintreten, würde sich der Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen in Deutschland stark erhöhen. Für den Fall, dass in Bad Kissingen attraktive und v. a. verkehrsgünstig gelegene Gewerbe- und Industrieflächen geschaffen werden, besteht die Möglichkeit, sich als Wirtschaftsstandort auch überregional zu profilieren und zu positionieren. Insbesondere, da die Gewerbeflächenpotenziale bzw. die Möglichkeit von Neuansiedlungen in den beiden Wirtschaftszentren der Region, Würzburg und Schweinfurt, stark begrenzt ist.

Kritisch zu sehen ist diese Variante dahingehend, als dass sie einerseits eine aktive und erfolgreiche Flächenvermarktung voraussetzt und andererseits ohne den Nachweis konkreter Bedarfe durch die Regional- und Landesplanung kaum unterstützt wird. Gespräche mit der Regierung von Unterfranken, aber auch die generelle Flächenpolitik bzw. die gestiegene Bedeutung des Flächensparens im Freistaat Bayern erschweren zunehmend großflächige Gewerbeflächenentwicklungen. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Flächen nicht städtebaulich bzw. siedlungsräumlich integriert sind oder infolge von Revitalisierungsmaßnahmen entstehen. Sofern entsprechenden Entwicklungen überhaupt stattgegeben wird, erfolgt dies unter der Bedingung, dass es sich um regionalbedeutsame Vorhaben, die in Kooperation mit mehreren Kommunen entwickelt werden, handelt. Auch vor dem Hintergrund der hohen Erschließungskosten, z. B. im Falle einer Entwicklung von Albertshausen II, scheint ein interkommunaler Ansatz unerlässlich.

Beide Varianten der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik von Bad Kissingen haben unmittelbare Auswirkungen auf die Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Flächenbedarfs und der aktuell noch unklaren Auswirkungen der Coronapandemie auf die Flächennachfrage erscheint die weniger risikobehaftete Variante A aktuell zielführender.

Die Umsetzung von Variante B besitzt zwar das Potenzial den Wirtschaftsstandort Bad Kissingen langfristig zu stärken und weiterzuentwickeln, birgt aber auch diverse derzeit nicht seriös einzuschätzende Risiken. So sind für eine Realisierung des Industriegebiets Albertshausen II erhebliche Haushaltsmittel für die Erschließung aufzuwenden, ohne dass der Bedarf prognostisch gerechtfertigt ist. Zudem sind diverse weitere Widerstände (Akzeptanz in der Bevölkerung, Überwindung des Anbindungsgebots, Notwendigkeit der interkommunalen Zusammenarbeit) zu überwinden. Eine Umsetzung bzw. Entwicklung der Potenzialflächen Albertshausen II ist zudem nur dann sinnvoll, wenn diese in vollem Umfang erfolgt. Da es sich um Flächen ohne Anschluss an bestehende Gewerbe- oder Industriegebiete auf der grünen Wiese handelt, sollte von einer kleineren Dimensionierung des Gebietes abgesehen werden. Diese Bedarfe können durch das gemeinsame Gewerbegebiet mit Stralsbach realisiert werden. Die Stadt Bad Kissingen verfügt dort – nach dem Erwerb der derzeit in Privatbesitz befindlichen Flächen – über Potenziale von rd. 14 ha.

Die Wahl der Variante hat zudem auch inhaltlichen Einfluss auf die weitere Gewerbeflächenentwicklung in Bad Kissingen. Ohne eine umfangreiche Neuausweisung von Industrieflächen ist die Ansiedlung bzw. Profilierung als Industriestandort nicht möglich. Auf den perspektivisch zur Verfügung stehenden Flächen Kasernengelände Nord und interkommunales Gewerbegebiet Stralsbach-Poppenroth ist eine entsprechende Nutzung durch die siedlungsräumliche Lage bzw. die Standorteigenschaften nicht möglich bzw. nicht anzuraten. Diese Flächen, insbesondere die Fläche Kasernengelände Nord mit rd. 10 ha, sollten für hochwertige Unternehmen, welche zur allgemeinen Wertschöpfung in Bad Kissingen beitragen, reserviert bleiben. Ansatzpunkte in den beiden Bereichen Medizin und Labortechnik bestehen am Standort Bad Kissingen bereits.

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern	8
Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2011 im regionalen Vergleich	11
Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen Bad Kissingen	12
Abbildung 4: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2018 im regionalen Vergleich	12
Abbildung 5: Entwicklung der Beschäftigtendichte seit 2011 im regionalen Vergleich	13
Abbildung 6: Gewerbe- und Industriegebiete in Bad Kissingen	18
Abbildung 7: Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Bad Kissingen (Stand 05/2020)	26
Abbildung 8: Bereich Bad Kissingen-Süd, östlich GE Arnshausen-Reiterswiesen	29
Abbildung 9: Bereich Bad Kissingen-West, südlich Albertshausen	29
Abbildung 10: Prognose des Gewerbeflächenbedarfs - GMA Analysemodule	33
Abbildung 11: Berechnungsschema für Flächenprognose nach GIFPRO	36
Abbildung 12: Flächenbedarfe in Bad Kissingen (netto)	42
Abbildung 13: Anteiliger Flächenbedarf	42
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Übersicht der verfügbaren und potenziellen Gewerbeflächen in Bad Kissingen	26
Tabelle 2: Zuordnung von Wirtschaftsgruppen zu einzelnen Standorten	28
Tabelle 3: Prognose des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs in Bad Kissingen	39
Tabelle 4: Gewerbeflächenbedarf in Bad Kissingen 2035	42
Tabelle 5: Szenarien des Gewerbeflächenbedarfs – Gegenüberstellung (netto)	45
Tabelle 6: Gewerbeflächenbedarf Szenarien	46
Tabelle 7: Stärken-Schwächen-Profil	47
Tabelle 8: Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen	55
Tabelle 9: Planungsrelevante Aspekte ausgewählter Wirtschaftsgruppen	56