



Industrie- und Handelskammer
Aschaffenburg

Kurz- Standortanalyse Niedernberg

Aschaffenburg, im Februar 2004

Inhalt

- 1. Zusammenfassung**
- 2. Niedernberg – Lage im Raum**
- 3. Bevölkerung**
- 4. Pendelwanderung**
- 5. Wirtschaftsstruktur und Erwerbstätigkeit**
- 6. „Harte“ Standortfaktoren**
- 7. „Weiche“ Standortfaktoren**
- 8. Städtebauliche Situation**
- 9. Potenziale**

Die vorliegende Kurz-Standortanalyse beruht auf der Auswertung von Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung, des Arbeitsamtes und anderer Quellen. Leider stehen zum Teil nur Daten aus den Jahren 2000 und 2001 für eine vergleichende Analyse zur Verfügung. Um die Beurteilung der Fakten zu untermauern, wurde außerdem am 27. Februar eine eingehende Ortsbegehung vorgenommen und außerdem die Mitgliedsdatei der IHK ausgewertet.

Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
Kerschensteinerstraße 9
63741 Aschaffenburg

Bearbeiter und verantwortlich für den Inhalt:

Dipl.-Vw. Reinhard Engelmann Tel. 06021 880-112 engelmann@aschaffenburg.ihk.de

Statistiken und Graphiken

Heike Wagner Tel. 06021 880-137 wagner@aschaffenburg.ihk.de

Karten

Dipl.-Geogr. Markus Greber Tel. 06021 880-161 greber@aschaffenburg.ihk.de

Aschaffenburg, im Februar 2004

1. Zusammenfassung

- Niedernberg hat eine nahezu ideale geografische Lage: nahe genug am Ballungszentrum Rhein-Main, um dessen Einrichtungen und Verkehrsknoten nutzen zu können, weit genug davon entfernt, um die Lebensqualität im Maintal zwischen Spessart und Odenwald genießen zu können. Die Möglichkeit dazu bietet der mittelbare Anschluss an die Autobahn A 3 über die vierspurig ausgebaute B 469.
- Die hohe Lebensqualität, die gute Erreichbarkeit von den Arbeitsplatzschwerpunkten innerhalb und außerhalb der Region und die verfügbaren Bauplätze haben dazu geführt, dass Niedernberg in den letzten 20 Jahren stark gewachsen ist. Die Bevölkerung ist hier im Durchschnitt deutlich jünger als im bayerischen und Landkreis-Durchschnitt. Ganz offensichtlich hat ein großer Teil der Zuwanderer in Niedernberg seinen Arbeitsplatz außerhalb behalten: die Zahl der Auspendler ist stark gestiegen (trotz der ebenfalls nicht unerheblichen Zunahme der Arbeitsplätze in Niedernberg).
- Auch Niedernberg bleibt nicht von den Folgen des Strukturwandels in der Wirtschaft verschont: nach einem fast beispiellosen Wachstum führte im Jahre 2001 die Insolvenz eines großen IT-Unternehmens zu einem drastischen Arbeitsplatzabbau. Inzwischen gibt es wieder Hoffnung: das leerstehende Logistikzentrum wurde von einem erfolgreichen Handelsunternehmen aus Schöllkrippen übernommen. Auch in das Bürohaus des Unternehmens wird wieder Leben einkehren. Dort hat sich inzwischen der „Businesspark Untermain“ etabliert, der ein - jedenfalls am Bayerischen Untermain - neues Dienstleistungsangebot bringt: zur Vermietung von Büroräumen kommen Facility-Management und Dienstleistungen für die Mieter.
- Wenn man überhaupt von städtebaulichen bzw. planerischen Problemen sprechen kann, dann betrifft es zwei Punkte: die Überwindung der Folgen des jahrzehntelangen Kiesabbaus in der Gemarkung und die Beschränkungen, mit denen die Gemeinde wegen der Wasserschutzgebiete im Norden und Osten der Gemarkung leben muss. Gerade ist das Kieswerk im Süden Niedernbergs abgebaut; die letzten Spuren des Kiesabbaus werden gerade beseitigt. Übrig bleiben die Seen, die im Sommer Tausende von Besuchern aus nah und fern anziehen, die dort ihrem Freizeitvergnügen nachgehen, ohne sich groß über die Belastungen für Mensch und Natur Gedanken zu machen. Es bleibt eine schwierige Aufgabe, den Besucherstrom so in Bahnen zu lenken, dass er für Gemeinde und Natur nicht Belastung, sondern Nutzen wird.

2. Niedernberg – Lage im Raum

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Niedernberg bislang als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie hat jetzt den Antrag gestellt, künftig zusammen mit Sulzbach ein gemeinsames Unterzentrum zu bilden. Niedernberg liegt an der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung entlang des Mains. Sie ist Teil des Verdichtungsereichs Aschaffenburg und gehört politisch zum Landkreis Miltenberg (und damit der Region Bayerischer Untermain).

Politisch also zu Bayern gehörig, liegt Niedernberg wirtschaftsgeografisch am Rande des Rhein-Main-Gebiets – eine Tatsache, die die Entwicklungschancen der Gemeinde nachhaltig beeinflusst. Wie die unten abgedruckte Karte zeigt, liegt Frankfurt als Zentrum des Rhein-Main-Gebiets gerade einmal 50 Kilometer entfernt. Die Nähe zum Ballungszentrum, seinen Arbeitsplätzen und Verkehrsknotenpunkten wirkt sich nicht nur auf die Beschäftigung aus, sondern hat dazu geführt, dass zahlreiche Bürger aus dem hessischen Teil ihren Wohnsitz ins benachbarte Bayern verlegt haben. Der Rhein-Main-Raum seinerseits liegt mitten in Deutschland und in Europa und verfügt über Fraport, den Frankfurter Flughafen über eine exzellente internationale Anbindung.

Niedernberg ist der nördlichste Ort des Landkreises Miltenberg. Die Gemeinde grenzt unmittelbar an die Stadt Aschaffenburg an, von deren zentralen Einrichtungen sie sicher in vielfältiger Weise profitiert. Das Mittelzentrum Obernburg/Elsenfeld/Erlenbach mit den dort angesiedelten zentralen Einrichtungen wie Landratsamt und Amtsgericht sowie den weiterführenden Schulen kann ebenfalls auf kurzem Weg über die vierspurig ausgebaute B 469 und den Busverkehr der VAB in wenigen Minuten erreicht werden. Bevölkerung und Wirtschaft von Niedernberg steht damit eine breite Palette von Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung.

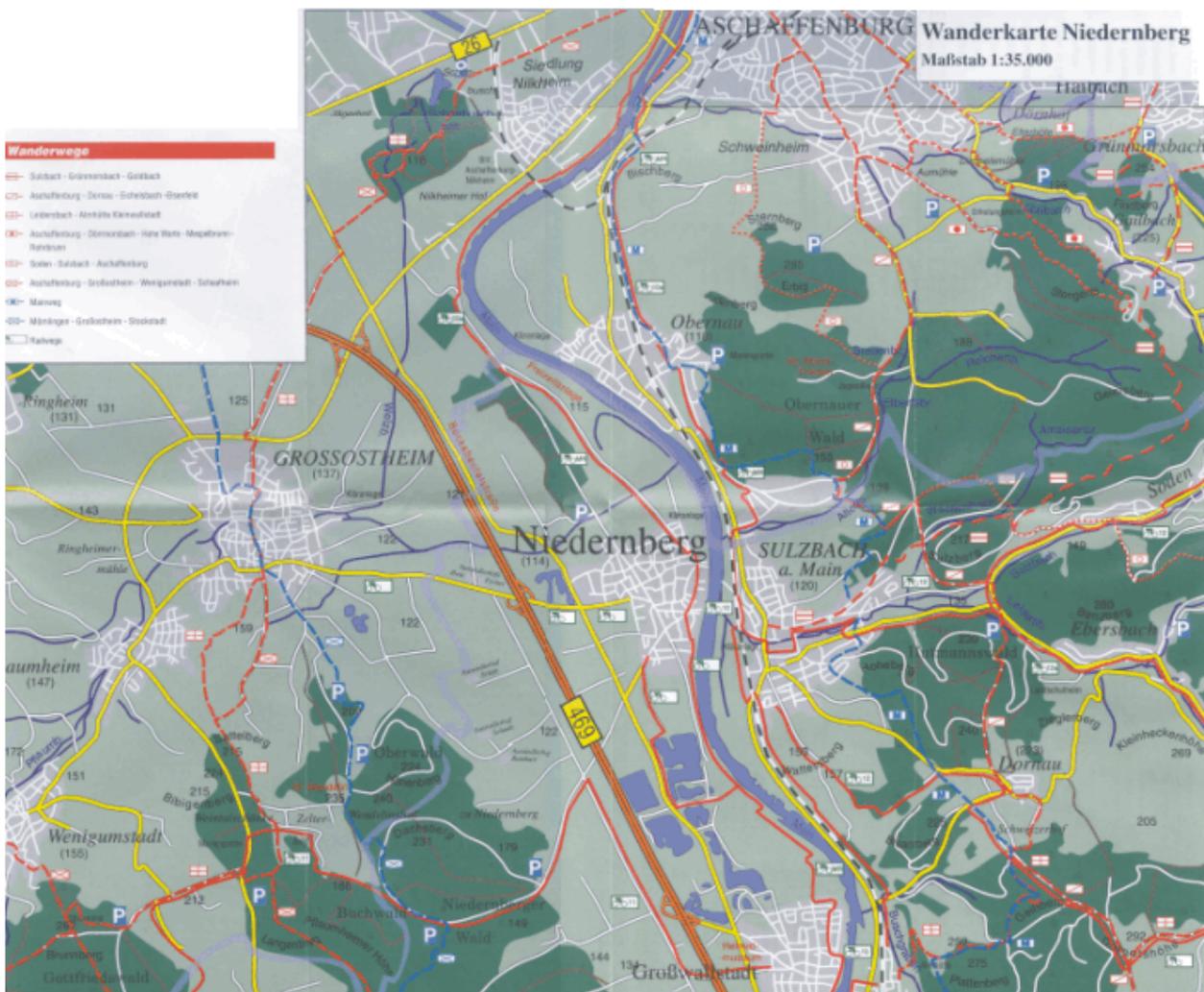
Ein Blick auf die auf Seite 5 abgedruckte Karte macht die besondere geografische Lage deutlich: Niedernberg ist „eingeklemmt“ zwischen dem Main im Osten, der B 469 im Westen, der Seenplatte im Süden und dem Wasserschutzgebiet im Norden (Wasserschutzgebiete gibt es auch noch jenseits der B 469 und im Süden von Niedernberg). Auch wenn heute sowohl für das Wohnen als auch für das Arbeiten noch genügend Raum zur Verfügung steht: Es ist absehbar, dass die Wachstumsreserven begrenzt sind.

Die Karte macht aber auch deutlich, welche hohe Lebensqualität in Niedernberg zur Verfügung steht. Main und Seenplatte einerseits, die Wälder von Spessart und Odenwald in greifbarer Nähe andererseits



laden geradezu zur Entspannung ein. Viele wissen auch die Qualitäten des brettebenen Maintals mit seinen geraden Wegen für Radfahren, Laufen und Scating besonders zu schätzen.

Gleichwohl ist Niedernberg sicher kein ungestörtes ländliches Idyll. Die B 469 – die Lebensader des Landkreises Miltenberg- sorgt für eine hervorragende Anbindung der Stadt und ihrer Gewerbebetriebe an die überregionalen Verkehrswege. Sie bildet aber auch eine deutliche Trennlinie zur freien Landschaft am Fuße des Odenwalds. Immer wieder neue Anstrengungen zum Kompromiss zwischen Gewässerschutz und Natur einerseits und den Erfordernissen einer wachsenden Gemeinde andererseits erfordert das Wasserschutzgebiet im Norden der Gemarkung, das die Quellen für die Wasserversorgung für Niedernberg, Stockstadt, Mainaschaff, Kleinostheim, Glattbach, Hafenverwaltung, Haibach, Dörmorsbach, Stadt Aschaffenburg, Fernwasserversorgung Spessartgruppe und den Zweckverband der Aschafftalgemeinden birgt. Schließlich gilt es auch, die offenen Wasserflächen der ehemaligen Kiesgruben im Süden zu einem Naherholungsgebiet weiterzuentwickeln.



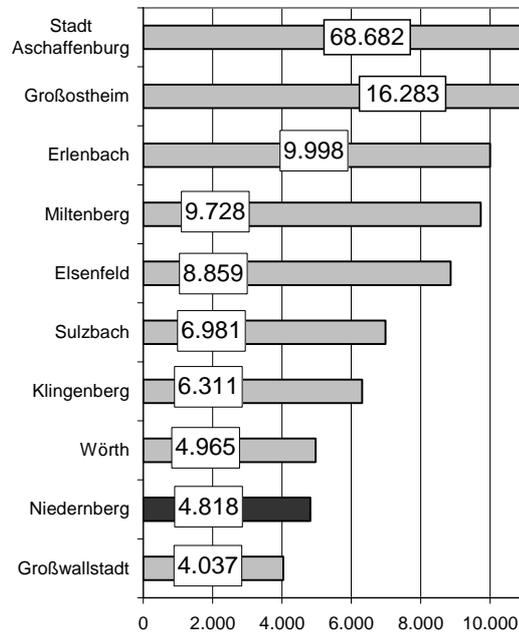
3. Bevölkerung

Niedernberg hatte am 31.12.2002 4.818 Einwohner, davon 2.444 männlich und 2.374 weiblich. Die Fläche beträgt 15,61 km², so dass die Bevölkerungsdichte bei 309 Einwohnern je km² lag (deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises – 184 Einwohner/km²).

In Bezug auf die Bevölkerungszahl liegt Niedernberg im Landkreis Miltenberg auf Platz 12 der Liste der 32 Gemeinden. Im Kreis der Nachbar-Gemeinden Aschaffenburg (68.682), Großostheim (16.283) und Sulzbach (6.981) Niedernberg der kleinere Partner. Lediglich Großwallstadt ist kleiner (4.037).

Die Bevölkerungszahl ist in Niedernberg seit 1981 um mehr als 50 % gestiegen (Vergleich: Bayern + 13 %, Bayerischer Untermain + 17 %, Landkreis Miltenberg + 17 %). Daraus wird deutlich, dass Niedernberg deutlich stärker gewachsen ist als die übrigen Gemeinden des Landkreises Miltenberg.

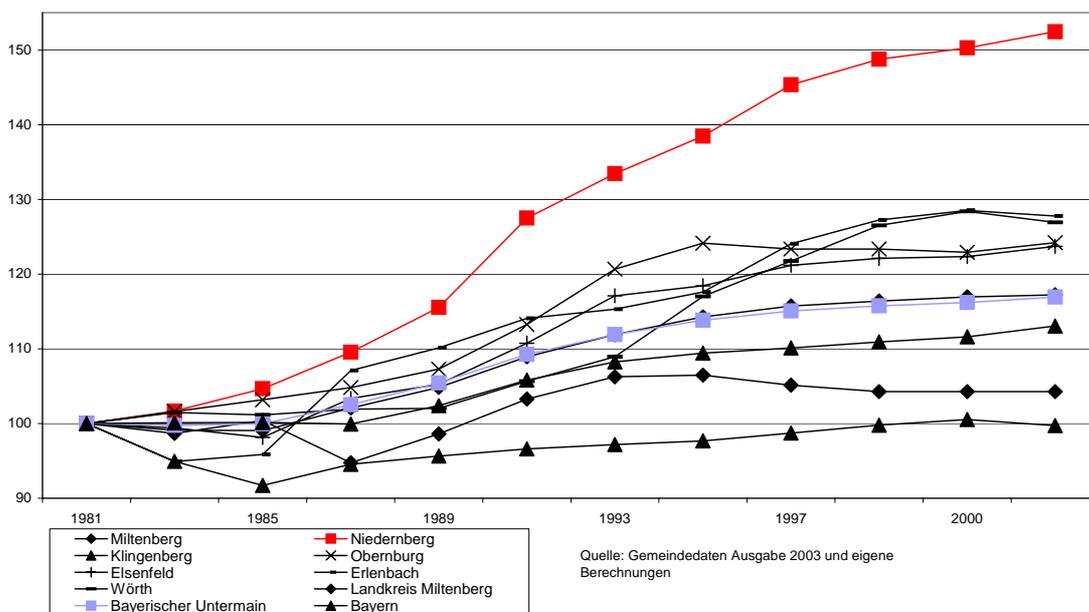
Niedernberg im Vergleich
Stand: 31.12.2002



Quelle: Gemeindedaten 2003

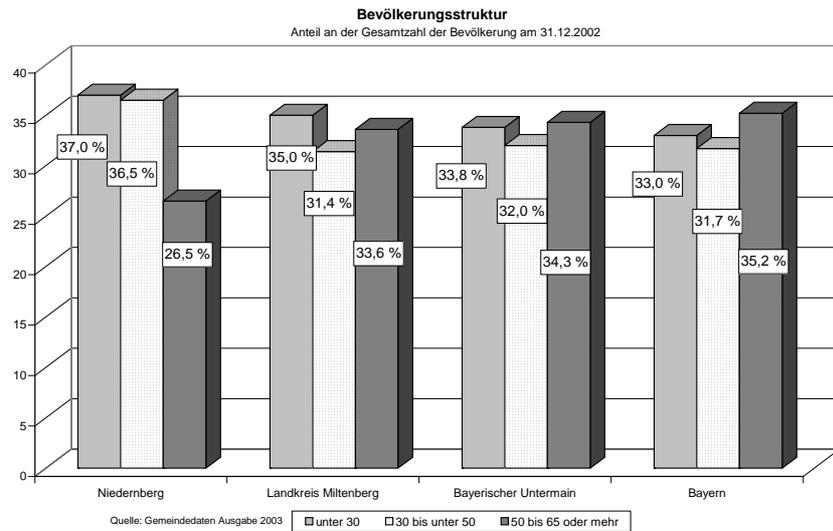
Bevölkerungsentwicklung

Meßzahlen 1981 = 100



Quelle: Gemeindedaten Ausgabe 2003 und eigene Berechnungen

Der Bevölkerungszuwachs in den letzten 20 Jahren geht zu einem weit überwiegenden Teil auf Zuzüge (zu einem großen Teil aus dem Rhein-Main-Gebiet) zurück. Diese Tendenz hält in Niedernberg auch weiterhin an. Zum Wanderungsgewinn kommt in Niedernberg in vielen Jahren noch ein Geburtenüberschuss. Niedernberg wird offensichtlich als attraktiver Wohnort empfunden.



Wie der obenstehenden Grafik zu entnehmen ist, sind 37 % aller Niedernerger und Niedernergerinnen unter 30 Jahre alt. Die Altersgruppe zwischen 30 und 50 nimmt 36,4 % ein und die Altersgruppe über 50 26,4 %. Diese „Alterspyramide“ unterscheidet sich deutlich von den baye-rischen Durchschnittswerten: unter 30 33,2 %, zwischen 30 und 50 31,7 % und über 50 35,2 %. Niedernberg hat mehr jüngere Bürger und wesentlich weniger ältere.

Niedernberg im Vergleich Ausländeranteil am 31.12.2000			
Kommune	Bevölkerung	Ausländer	Ausländeran-teil in %
Niedernberg	4.818	315	6,54
Klingenberg	6.311	784	12,42
Elsfeld	8.859	1.891	21,35
Erlenbach	9.998	1.705	17,05
Miltenberg	9.728	1.123	11,54
Goldbach	10.066	304	3,02
Johannesberg	3.830	102	2,66
Aschaffenburg	68.682	9.123	13,28

Quelle: Gemeindedaten Ausgabe 2003 und Angaben der Gemeinden

Zum Ausländeranteil liegen uns leider nicht für alle Gemeinden Vergleichswerte vor. Die nebenstehende Ta-belle listet die Aus-länderanteile in einigen Orten des Landkreises Aschaffenburg und des Landkreises Miltenberg auf. Daraus wird deut-lich, dass Niedernberg im Vergleich zu den großen Gemeinden einen wesentlich nied-rigeren Ausländeranteil hat.

4. Pendelwanderung

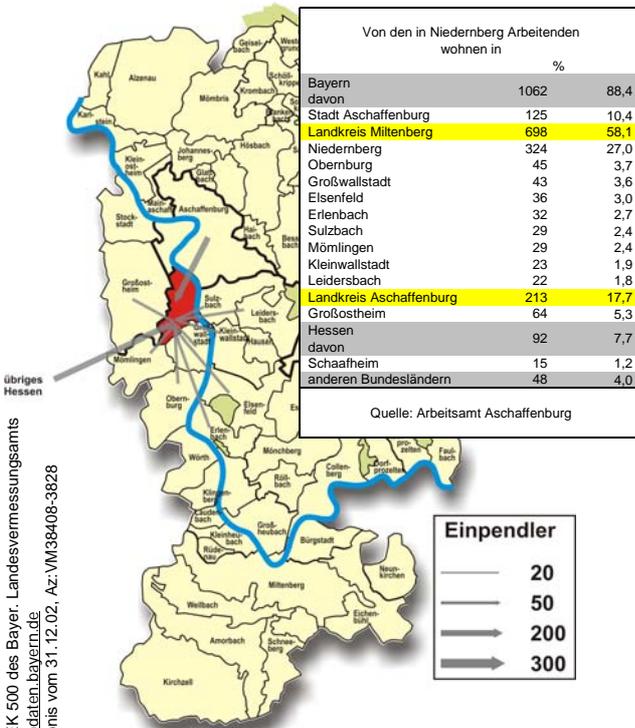
Ein großer Teil der Niedernberger Bürger arbeitet nicht in einem in Niedernberg ansässigen Betrieb. Insgesamt waren im Juni 2002 1.857 Niedernberger/-innen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Davon arbeiteten 324 (17,5 %) in Niedernberg und 1.533 jenseits der Gemeindegrenzen. Wie den Karten unten zu entnehmen ist, arbeiten die meisten Niedernberger (1.100) in der näheren Umgebung. Nach Hessen pendeln immerhin 19,3 %, davon 114 nach Frankfurt.

	Pendler						Beschäftigten-Bindung in %
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Juni 2002						
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Einpender	Auspender	Pendlersaldo	Beschäftigte am Wohnort	
Wohnort	Arbeitsort						
Niedernberg	1.857	1.202	878	1.533	-655	324	17,45
Stadtporzelten	614	132	88	570	-482	44	7,17
Eisenfeld	3.185	1.837	1.298	2.646	-1.348	539	16,92
Erlenbach	3.423	1.772	1.208	2.859	-1.651	564	16,48
Wörth	1.581	1.075	819	1.325	-506	256	16,19
Miltenberg	3.241	4.540	3.324	2.025	1.299	1.216	37,52
Klingenberg	2.181	3.554	2.803	1.430	1.373	751	34,43
Sulzbach	2.652	884	608	2.376	-1.768	276	10,41
Amorbach	1.368	1.591	1.025	802	223	566	41,37
Landkreis Miltenberg	46.966	36.631	7.419	17.754	-10.335	29.212	62,20
Landkreis Bayerischer Untermain	133.612	121.064	50.648	63.196	-12.548	70.416	52,70

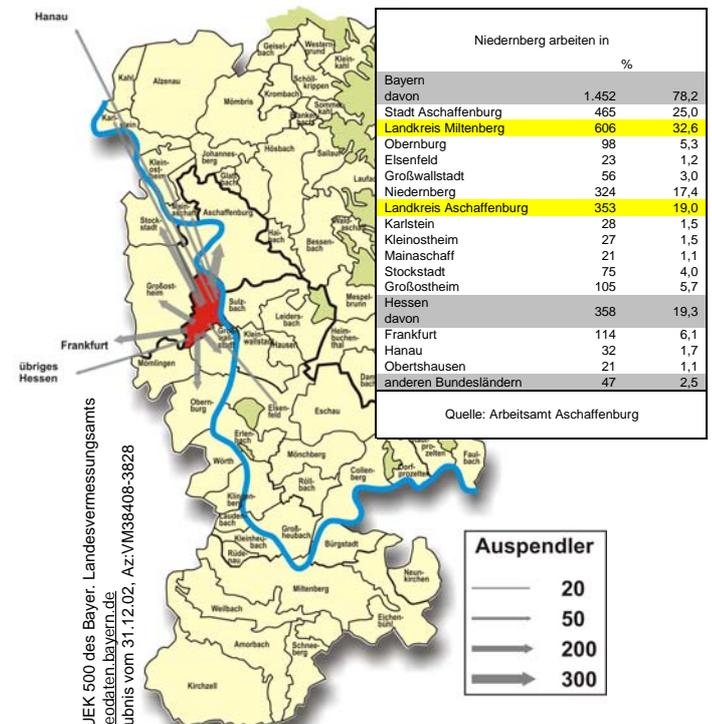
Quelle: Arbeitsamt Aschaffenburg

Niedernberg verzeichnet aber auch eine große Zahl von Einpendlern, insgesamt 878. Die Einpendler kommen meist aus den Nachbargemeinden. Insgesamt hat der Markt also einen negativen Pendlersaldo. Angesichts des massiven Zuzugs in den letzten 20 Jahren ist dies auch nicht verwunderlich. Im Übrigen haben auch die Nachbargemeinden Sulzbach, Großwallstadt und sogar Großostheim (zum Teil erheblich größere) negative Pendlersaldi.

Einpendler in die Gemeinde Niedernberg (zum 30.6.2002)
Pendlerströme ab 20 Personen



Auspender aus der Gemeinde Niedernberg (zum 30.6.2002)
Pendlerströme ab 20 Personen



Vektordaten UEK 500 des Bayer. Landesvermessungsamts
<http://www.geodaten.bayern.de>
 Nutzungserlaubnis vom 31.12.02, Az: VM38408-3828

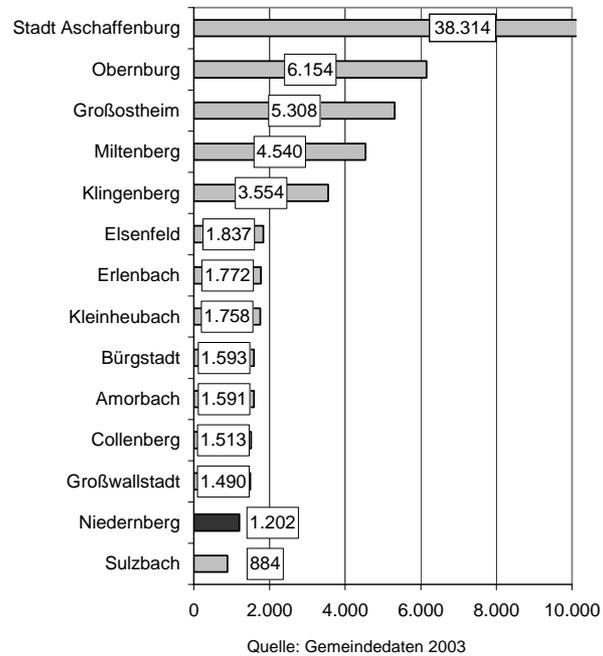
Vektordaten UEK 500 des Bayer. Landesvermessungsamts
<http://www.geodaten.bayern.de>
 Nutzungserlaubnis vom 31.12.02, Az: VM38408-3828

5. Wirtschaftsstruktur und Erwerbstätigkeit

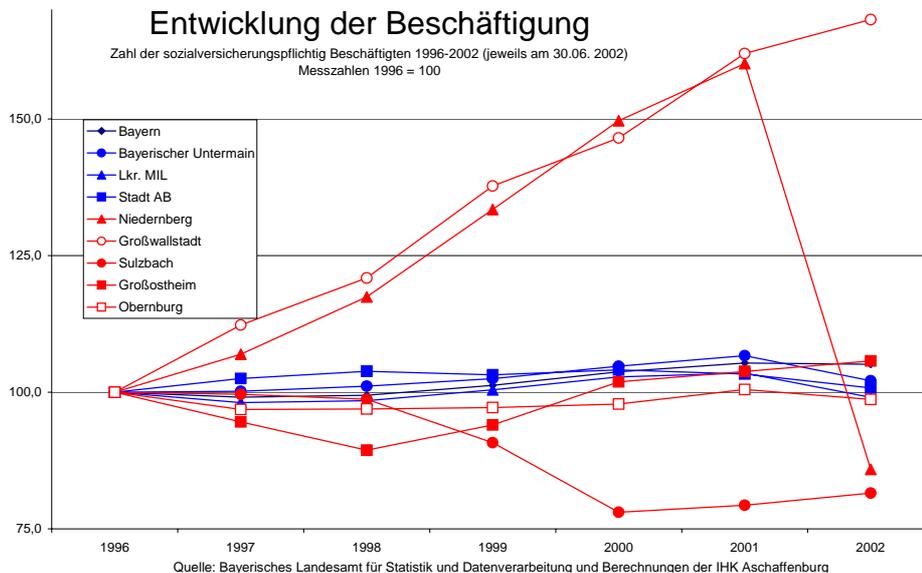
Niedernberg hatte am 30. Juni 2002 1.202 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Damit liegt Niedernberg im „Ranking“ der 32 Landkreisgemeinden nunmehr auf Platz 11 nach Obernburg, Miltenberg, Klingenberg, Elsenfeld, Erlenbach, Kleinheubach, Bürgstadt, Amorbach, Collenberg und Großwallstadt.

Im Jahr zuvor hatte Niedernberg noch mit 2.240 Beschäftigten auf Rang 4 gelegen. Ursache für die Entwicklung war die Insolvenz eines Großbetriebs aus der IT-Branche. Inzwischen ist die Revitalisierung der leerstehenden Gebäude und Anlagen angelaufen und zeitigt erste Erfolge: ein Großhandelsunternehmen aus Schöllkrippen hat das Logistikzentrum übernommen und seinen Sitz nach Niedernberg verlegt. Im Bürohaus hat sich der „Businesspark Untermain“ etabliert, der die Büroflächen vermarktet und das Facility-Management übernimmt. Es besteht also begründete Hoffnung, dass sich die Zahl der Arbeitsplätze schon mittelfristig wieder deutlich erhöhen wird.

Niedernberg im Vergleich
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30. Juni 2002



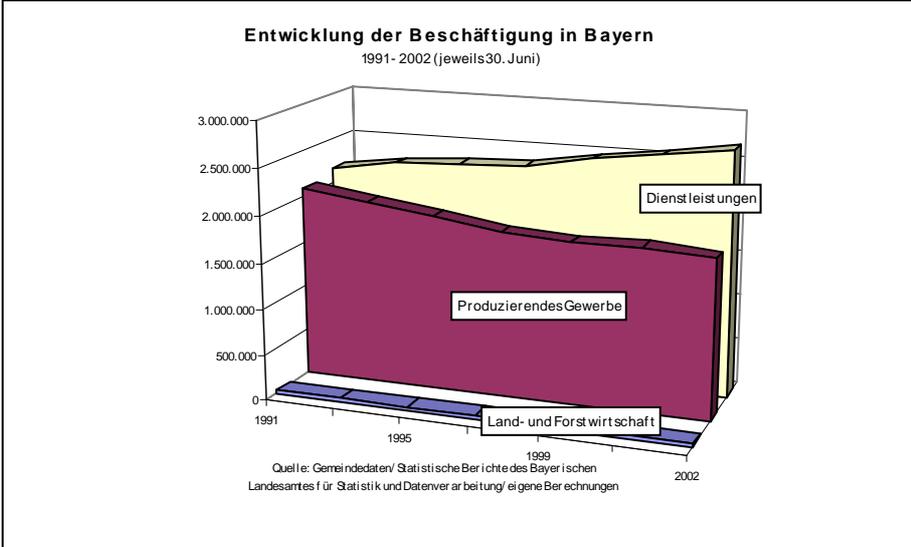
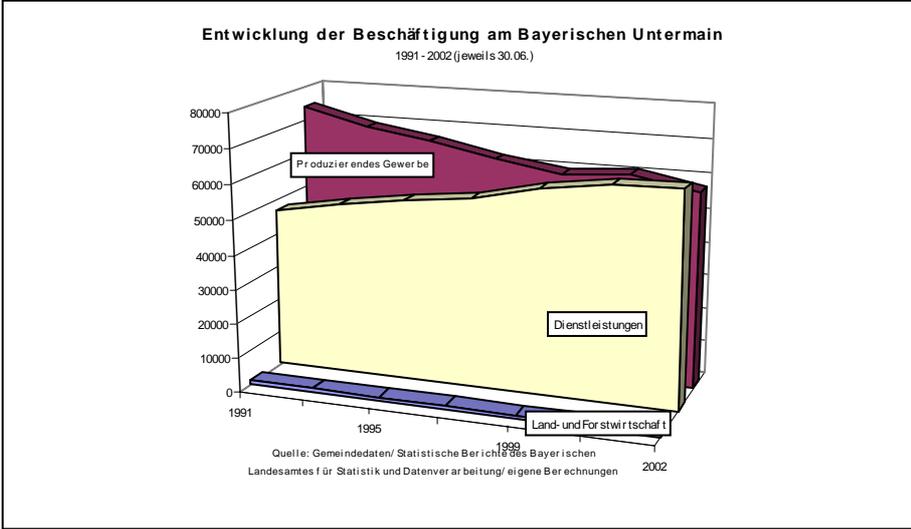
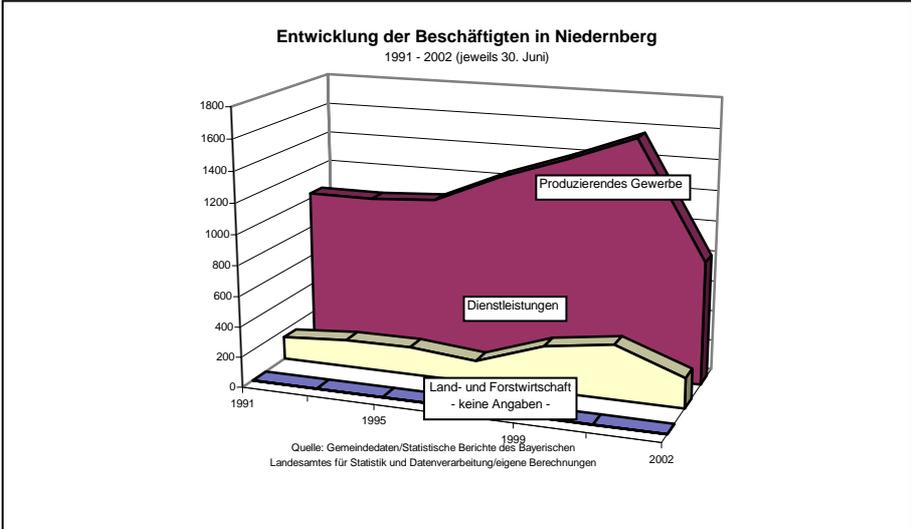
Die untenstehende Graphik zeigt mehr als deutlich, welche Verwerfungen die hauptsächlich durch die Globalisierung verursachten Strukturänderungen auslösen können. Deutschland und damit auch der Bayerische Untermain (und Niedernberg) können sich den Einflüssen der Weltwirtschaft nicht entziehen.



Die Entwicklung in den Wirtschaftssektoren zeigen die nebenstehenden Grafiken. Wir stützen uns bei dieser Strukturanalyse weitgehend auf die Sozialversicherungsstatistik. Leider kommt es bei der Zuordnung der einzelnen Betriebe zu den Wirtschaftssektoren ab und an zu Fehlern, so dass die Zahlen nur eingeschränkt genutzt werden können.

Wegen solcher Zuordnungsfehler ist eine vernünftige Aussage zur Entwicklung der einzelnen Wirtschaftssektoren in Niedernberg erst ab 1996 möglich – und das eingeschränkt. Ganz klar ergibt sich allerdings aus den Zahlen, dass die Wirtschaft in Niedernberg nach wie vor von der Produktion geprägt wird. So waren im Jahre 2002 807 der 1202 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dem produzierenden Sektor zuzuordnen – das entspricht einem Anteil von mehr als 67 %.

Niedernberg ist damit überdurchschnittlich von der Produktion geprägt. Wir haben allerdings Zweifel an den veröffentlichten Zahlen für die Wirtschaftssektoren, weil der ausgewiesene Zuwachs an Beschäftigung offensichtlich weitgehend auf den erwähnten insolvent gewordenen IT-Betrieb zurückgeht, der ganz sicher nicht überwiegend dem produzierenden, sondern dem Dienstleistungssektor zuzuordnen war. Auch wenn es die Zahlen deshalb nicht so deutlich zeigen, ist also nach unserer Auffassung der Dienstleistungssektor auch in Niedernberg kontinuierlich gewachsen. Die Land- und Forstwirtschaft spielt nahezu keine Rolle.

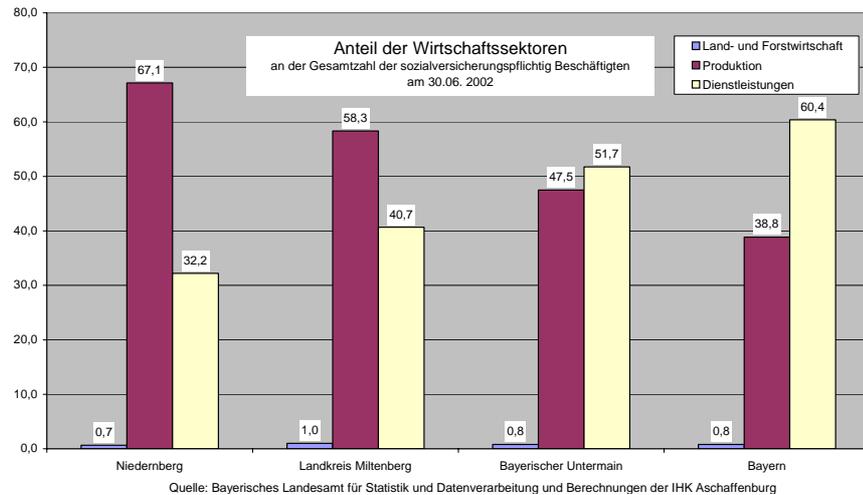


Werfen wir nun einen Blick auf die Entwicklung in einzelnen Sektoren und Branchen:

Industrie

In der Industriegruppierung sind in Niedernberg eine ganze Reihe von mittelständischen Unternehmen tätig, schwerpunktmäßig in der Metallindustrie (Eisenwerk Künstler, ABI Anlagentechnik, Maschinenbau Schwind GmbH, G + K Umformtechnik und weitere) und in der Steine- und Erden-Industrie (Heidelberger Stein GmbH & Co. KG –früher Schmitt & Weitz-, Wensauer Garagen und Stix). Trotz des enormen Kostendrucks in der Industrie ist es den mittelständischen Betrieben bislang weitgehend gelungen, sich im Wettbewerb zu behaupten und die Arbeitsplätze in Niedernberg zu sichern.

Wirtschaftsstruktur



Wie sich die Entwicklung gestalten wird, hängt nicht nur von den hier getroffenen Entscheidungen ab, sondern in hohem Maß auch von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Industrie in Deutschland. Sie wird dann konkurrenzfähig sein, wenn sie bei den Preisen mithalten kann und wenn sie weiterhin innovationsfähig bleibt.

Handel

Auch wenn man es nicht auf den ersten Blick erkennen mag, so ist Niedernberg dennoch ein nicht unbedeutender Handels-Standort. Es geht dabei nicht in erster Linie um den „klassischen Einzelhandel“, sondern um großhandelsähnliche Aktivitäten. Bis 2001 war Niedernberg Sitz eines der größten IBM-Händler, der von hier aus seine Großkunden in ganz Deutschland mit PC's, Periferiegeräten, Netzwerken und Software belieferte und auch den Service und die Schulung sicherstellte. Jetzt hat sich hier ein sehr erfolgreiches Handelshaus niedergelassen, das in ganz Deutschland im Franchise-System Accessoires vertreibt („Depot“).

Was den klassischen Einzelhandel angeht, so ist Niedernberg seiner Größe entsprechend angemessen ausgestattet. Im ehemaligen Möbelhaus Flügel finden inzwischen eine Reihe von Aktivitäten zwischen Handel (Schuhe, Polstermöbel) und Erlebnis (Fitness-Center, Spielsalon) Raum. Ein Geschäft mit sicher überregionalem Einzugsbereich ist auch dabei („sOliver“). Darüber hinaus gibt es im neuen Gewerbegebiet „Tafel“ einen großen Supermarkt und im Ortskern Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte mit Lebensmitteln bzw. Obst und Gemüse.

Nach den Voraussagen der Einzelhandelsexperten steht dem Handel in Deutschland eine Fortsetzung des bereits über Jahre anhaltenden Strukturwandels bevor. Demnach sollen die Fachmärkte und Discounter die Gewinner und der klassische Supermarkt ebenso wie der Fach-einzelhandel die Verlierer sein. Neben der Versorgungsfunktion, die eben immer stärker über Fachmärkte, Großmärkte und Discounter bedient wird, tritt die Erlebnisfunktion, die zur Überlebensstrategie des Einzelhandels in den Zentren wird. Auch Niedernberg und sein Handel steht vor der Herausforderung, dem Kunden ein solches Erlebnis zu bieten und damit der Bevölkerung eine ortsnahe Versorgung zu sichern. Dies wird sicher sehr schwer, weil die in Niedernberg vorhandene Kaufkraft nach den heute üblichen betriebswirtschaftlichen Kriterien für eine vielfältige Einzelhandelslandschaft nicht ausreichen dürfte.

Tourismus und Gastronomie

Auch wenn Niedernberg sehr viel Natur und Erholung ebenso wie Sport und Freizeitaktivitäten zu bieten hat, ist die Gemeinde sicher keine klassische Tourismus-Gemeinde. Wenn also Niedernberg mit 7.115 Übernachtungen im Sommerhalbjahr 2003 auf Platz 6 im „Ranking“ der 32 Gemeinden des Landkreises Miltenberg liegt, hat dies sicher vor allen Dingen mit Geschäftsreisen und mit einem bestimmten Haus - dem See-Hotel- zu tun. Die beiden in der Statistik erfassten Beherbergungsbetriebe hatten eine (weit überdurchschnittliche) Auslastung von 40,1 % und eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,4 Tagen.

Wenn die Pläne der Gemeinde zur Aktivierung eines Teils der „Niedernberger Seenplatte“ für Freizeit- und Erholungszwecke realisiert werden, wird dies mit Sicherheit positive Impulse für den Tourismus in Niedernberg auslösen. Solche Impulse halten wir für dringend geboten, weil sich der Strukturwandel in Deutschland sicher weiter fortsetzen wird und neue Arbeitsplätze geschaffen werden müssen.

Industriennahe Dienstleistungen

Einer der bedeutendsten Wachstumssektoren waren in den letzten Jahren die industrienahe Dienstleistungen. Dazu zählen alle Dienstleistungsbranchen, die nicht den Verbraucher, sondern die Wirtschaft als Kunden haben, also beispielsweise EDV, Bewachungsgewerbe, Zeitarbeitsunternehmen, Berater, Ingenieur- und Planungsbüros usw. Auch in Niedernberg gibt es eine Fülle solcher Unternehmen Beispiel: (APE Engineering). Wir sind sicher, dass die Bedeutung dieses Sektors in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird.

6. „Harte“ Standortfaktoren

Ausschlaggebend für die Standortentscheidungen der Unternehmen sind nach jüngsten einschlägigen Untersuchungen nach wie vor die so genannten „harten“ Standortfaktoren, also die Infrastruktur-Ausstattung, die Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal und das Kostenniveau. Bei letztem spielen natürlich eine Reihe von Faktoren eine Rolle, die von der Bundes- und Landespolitik bestimmt werden.

Wie bereits im Kapitel 2 beschrieben, verfügt Niedernberg über eine gute Verkehrsanbindung. Dies gilt in erster Linie für die Bundesstraße 469. Ins Zentrum des Rhein-Main-Ballungsraums und zum Rhein-Main-Flughafen sind es etwa 50 Kilometer, sodass auch Niedernberg durchaus noch von der Flughafennähe profitieren kann. Auch in den Öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde gut eingebunden. Im „Korridor“ Obernburg-Elsfeld-Niedernberg-Aschaffenburg wird Aschaffenburg in etwa 17 Minuten und Obernburg in 21 Minuten erreicht.

Was die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen angeht, so sind im aktuellen Gewerbeflächenkatalog der IHK Aschaffenburg für Niedernberg noch sechs Bauplätze im Gewerbegebiet „Tafel“ mit einer Gesamtfläche von 16.220 m² ausgewiesen. Dazu stehen noch im „Businesspark Untermain“ (dem Bürogebäude der ehemaligen Firma m+s) attraktive und modern ausgestattete Büroflächen zur Miete zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus noch weitere Flächen für gewerbliche Nutzung vorgesehen, die aber als Reserveflächen in der näheren und mittleren Zukunft noch nicht bebaut werden sollen.

Niedernberg ist in den letzten Jahren auch deshalb so stark gewachsen, weil die Gemeinde entsprechendes Wohnbauland zur Verfügung gestellt hat. Derzeit stehen noch etwa 34 ha zur Schaffung von Wohnungen und Eigenheimen zur Verfügung. Die Bereitstellung weiterer Flächen ist derzeit nicht beabsichtigt.

Eine gewisse Rolle bei der Standortwahl spielen auch die Realsteuer-Hebesätze, also insbesondere der Gewerbesteuer-Hebesatz. Mit 320 liegt Niedernberg in einer mittleren „Preis“-

Gruppe. Die Nachbargemeinden Sulzbach (310) und Großwallstadt (300) Großostheim (310) haben niedrigere Hebesätze, die Stadt Aschaffenburg liegt mit 385 weit darüber.

Die Bildungs-Infrastruktur wird heute nicht mehr zu den „weichen“, sondern zu den „harten“ Standortfaktoren gezählt. In Niedernberg gibt es eine Grundschule und eine Teil-Hauptschule bis zur 6. Klasse. Danach besuchen die Schüler die Hauptschule in Großwallstadt, die von einem Zweckverband Großwallstadt/Niedernberg unterhalten wird. Im Hinblick auf die weiterführenden Schulen haben die Niedernerger die Wahl, die Schulen im benachbarten Aschaffenburg oder im gut ausgestatteten Mittelzentrum Obernburg/Elsenfeld/Erlenbach zu nutzen.

Was die Ver- und Entsorgung angeht, so sorgt E-ON Bayern für den Strom, die Gasversorgung Unterfranken für das Erdgas, die Gemeinde Niedernberg für Wasser und Abwasser und der Landkreis Miltenberg für die Abfallbeseitigung.

7. „Weiche“ Standortfaktoren

Zu den „weichen“ Standortfaktoren gehört wesentlich die soziale Infrastruktur. Hier kann man feststellen, dass Niedernberg gut versorgt ist:

So gibt es in Niedernberg 2 katholische Kindergärten mit insgesamt 7 Gruppen und 175 Plätzen. Die Sozialstation Großostheim sorgt für die ambulante Versorgung. Der Johanniszweigverein hat eine Senioren-Begegnungsstätte eingerichtet, in der sich die Senioren 3 * wöchentlich treffen können. Die medizinische Versorgung ist mit zwei Arztpraxen für Allgemeinmedizin, einer Zahnarzt-Praxis gut. Daneben gibt es außerdem eine Psychotherapie-Praxis, vier Heilpraktiker und eine Apotheke.

Sehr wichtig für die Entwicklung einer Kommune ist die Frage, ob sich die Bürger wohl fühlen, ob also die Lebensqualität stimmt. Zur Lebensqualität gehört dabei nicht allein die Infrastruktur und die Arbeitsplatz-Situation, sondern auch Sport- und Freizeiteinrichtungen, Erholungseinrichtungen, Natur und Landschaft und auch das kulturelle Angebot. Eine besonders hervorgehobene Rolle spielen dabei die Vereine. Eine Auflistung zählt insgesamt 41 Vereine. Dabei wird deutlich, dass in Niedernberg alle möglichen Hobbies in Vereinen betrieben werden können.

Dazu dienen unter anderem 2 Sportplätze, 5 Tennisplätze, die Kultur- und Sporthalle, eine Kegelbahn und der im Entstehen begriffene Badestrand.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Gemeinde Niedernberg ihren Bürgern eine große Lebensqualität bietet.

8. Städtebauliche Situation

Wie stellt sich die städtebauliche Situation für einen neutralen Beobachter dar? Niedernberg ist ein Dorf, das seine bäuerliche Herkunft nur noch da und dort im historischen Kern erahnen lässt. Um diesen historischen Kern gruppieren sich ausgedehnte Neubau-Viertel. Das moderne Gewerbegebiet liegt am Rande der Gemeinde Richtung Aschaffenburg. Von ihm gehen keine erkennbaren Störungen aus. Gemengelage wie in den meisten Gemeinden am Bayerischen Untermain gibt es in Niedernberg nicht.

Wenn man überhaupt von städtebaulichen bzw. planerischen Problemen sprechen kann, dann betrifft es zwei Punkte: die Überwindung der Folgen des jahrzehntelangen Kiesabbaus in der Gemarkung und die Beschränkungen, mit denen die Gemeinde wegen der Wasserschutzgebiete im Norden und Osten der Gemarkung leben muss. Gerade ist das Kieswerk im Süden Niedernbergs abgebaut; die letzten Spuren des Kiesabbaus werden gerade beseitigt. Übrig

bleiben die Seen, die im Sommer Tausende von Besuchern aus nah und fern anziehen, die dort ihrem Freizeitvergnügen nachgehen, ohne sich groß über die Belastungen für Mensch und Natur Gedanken zu machen. Es bleibt eine schwierige Aufgabe, den Besucherstrom so in Bahnen zu lenken, dass er für Gemeinde und Natur nicht Belastung, sondern Nutzen wird. Die vorliegenden Pläne scheinen uns erfolversprechend.

Eine Wachstumsbremse einerseits, aber die langfristige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Lebensqualität in Niedernberg andererseits bedeuten die großräumigen Wasserschutzgebiete, von denen Niedernberg im Norden und jenseits der B 469 umgeben ist. Insbesondere die Schutzzone im Norden stellt eine schmerzliche Hemmschwelle für die Arrondierung des Niedernberger Industrie- und Gewerbegebiets dar.

9. Potenziale

Niedernberg steht vor großen Herausforderungen: gab es in der Vergangenheit große Zuwachsraten bei der Bevölkerung, aber auch bei den Arbeitsplätzen, gilt es nun zu konsolidieren. Wieviel Wachstum verkraftet Niedernberg? Wie kann es gelingen, wieder Ersatz für die weggefallenen Arbeitsplätze zu schaffen? Vordringliches Ziel wird es sicher sein, die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern. Was kann die Gemeinde dabei tun? Sie kann mit dafür sorgen, dass sich die Unternehmen in Niedernberg wohl fühlen. Und sie kann mithelfen, Flächenreserven zu aktivieren und Flächenrecycling möglich zu machen. Denn Niedernberg hat hervorragende Standortbedingungen und ist auch in Zukunft ein interessanter Gewerbestandort.

Ein wichtiges Thema für Niedernberg, aber auch für die ganze Region ist die Frage, welcher Stellenwert künftig der „Freizeit-Industrie“ eingeräumt werden soll. Schon heute ist klar, dass die „Niedernberger Seenplatte“ für viele Bewohner des Rhein-Main-Gebiets ein lohnendes Ziel für Freizeitaktivitäten ist. Leider bringen sie heute meist Ärger und Müll und Niedernberg hat nichts davon. Alle hätten etwas davon, wenn es gelänge, aus der „Niedernberger Seenplatte“ künftig ein Refugium für die Natur, aber auch eine touristische Attraktion zu machen. Im Rhein-Main-Gebiet ist Kaufkraft reichlich vorhanden, die man sicherlich auch stärker an den Bayerischen Untermain binden könnte. Voraussetzung ist aber, dass eine attraktive Freizeiteinrichtung entsteht. Ist Niedernberg daran interessiert, die „Freizeit-Industrie“ anzusiedeln?

Sicher hat Niedernberg oft das Gefühl gehabt, der kleine Bruder der großen Schwester Aschaffenburg zu sein. Bei Licht gesehen, hat Niedernberg aber durchaus Vorteile davon, die Infrastruktur im benachbarten Oberzentrum der Region nutzen zu können.

Aschaffenburg, 27. Februar 2004
Engelmann