

# An neuen Gewerbeflächen führt kein Weg vorbei

Das Industrieland Saarland braucht Gewerbe- und Industriegebiete in ausreichendem Umfang

Von Gerd Litzenburger

„Industrie braucht Raum“. Damit ist nicht nur eine Wahrheit, sondern auch ein Dilemma beschrieben. Neuere Untersuchungen (z. B. der „Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken“) zeigen, dass Gewerbe- und Industrieflächen vor allem im Verdichtungsraum Saar zunehmend knapp werden. Mehr noch: Ein ausreichendes Flächenangebot, das dem Bedarf für die nächsten Jahre gerecht wird, kann bereits heute nicht mehr nachgewiesen werden. Die Folge: Zahlreiche Betriebe fühlen sich bei der Suche nach geeigneten Gewerbeflächen schon jetzt immer öfter ausgebremst. Der Mangel an geeigneten Flächen wird mehr und mehr zur Wachstumsbremse.

Dabei ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen neben einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur die entscheidende Voraussetzung für einen prosperierenden Industriestandort mit Zukunftsperspektiven. Die Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger, planungsrechtlich gesicherter und kurzfristig verfügbarer Gewerbeflächen ist somit ein Standortfaktor von herausragender Qualität. Denn angesichts anstehender Investitionsentscheidungen ist für Unternehmen die Frage, wo und wie schnell investiert werden kann, mindestens ebenso wichtig, wie viele andere (harte) Standortfaktoren. Die Wirtschaft befindet sich in einem stetigen Wandel. Manche Branchen verlieren an Bedeutung, wodurch Flächen freigesetzt werden. Andere Branchen prosperieren und brauchen Flächen. Doch wegen der asynchronen Abfolge von Investitionswünschen und Stilllegungen setzt eine erfolgreiche Industrie-(ansiedlungs)politik eine gewisse Manövriermasse an frei verfügbaren Gewerbeflächen voraus. Diese muss umso größer sein, je erfolgreicher auf raumbedeutsame Änderungen in der Branchenstruktur und auf neue technologische Entwicklungen (beispielsweise im Fahrzeugbau) reagiert werden soll. Außerdem müssen die Kommunen den Unternehmen auch eine gewisse Auswahlmöglichkeit bieten können. Das Angebot an geeigneten, noch besetzbaren Industrie- und Gewerbeflächen muss daher spürbar über der Nachfrage liegen, die sich rein rechnerisch ergibt. Nur so lässt sich vermeiden, dass es relativ schnell wieder zu Engpässen bei Flächen mit bestimmten Qualitätsmerkmalen kommt.

## Die Kommunen müssen handeln

Vielfach wird behauptet, im Saarland sei kein Mangel an Gewerbeflächen feststellbar, weil z.B. die Flächennutzungspläne der Kommunen ausreichend gewerbliche Bauflächen darstellen, die noch unbesetzt seien und zur Verfügung stünden. Und auch im saarländischen Gewerbeflächen-Informationssystem GEWISS seien derzeit freie Flächen in ausreichender Anzahl enthalten. In der Praxis wird bei genauerem Hinsehen allerdings sehr schnell deutlich, dass nur ein Bruchteil dieser Standorte tatsächlich bis zur fertigen Ansiedlungsfläche entwickelt werden kann. Auch deshalb, weil die meisten der aufgeführten Reserveflächen nur rein theoretisch für wirtschaftliche Nutzungen geeignet und kurzfristig verfügbar sind. Sie entsprechen aufgrund ihrer ungünstigen Lage, zu geringer Flächengröße, schlechter topographischen Bedingungen oder wegen einer nur aufwendigen Erschließung mit technischer Infrastruktur nicht den Anforderungen zukünftiger Industrieansiedlungen oder sind zusätzlich mit konkurrierenden Flächenansprüchen belegt. Gewerbeflächen am falschen Ort und mit ungünstigen Standortqualitäten, die zudem noch einer Vielzahl an Restriktionen unterliegen, können im Wettbewerb um Ansiedlungserfolge keine geeigneten Trümpfe darstellen. Hochwertige Gewerbeflächen, die quantitativen und qualitativen Mindeststandards entsprechen und bereits so weit entwickelt sind, dass sie kurzfristig zur Verfügung stehen, sind im Saarland zweifelsfrei knapp.

## Bereits heute Flächenengpässe in einigen Kommunen

In der Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) konnten Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen in den letzten Jahrzehnten in großem Umfang über revitalisierte Altindustrieflächen bedient werden. Auf diesen Standorten sind die Flächenreserven jedoch ausgeschöpft. Die Flächennachfrage in der LHS kann deshalb zukünftig nur noch durch die Ausweisung neuer, bisher ungenutzter Flächen (Stichwort „grüne Wiese“) gedeckt werden. Die 2014 erstellte Gewerbeflächenprognose die bis zum Jahr 2030 reicht, geht unter der Annahme, dass der sekundäre Sektor gestärkt werden soll, von einem jährlichen Flächen-

neubedarf von 6,0 ha aus. Dies entspricht einem Bedarf von rund 100 ha bis 2030. Die Gewerbeflächenanalyse des Regionalverbandes Saarbrücken kommt für den gesamten Regionalverband auf einen Gewerbeflächenbedarf bis 2030 von 167 ha. Im Regionalverband müssen also pro Jahr rund 10 ha zur Verfügung gestellt werden. Doch ob dies gelingt, ist vor dem Hintergrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre höchst zweifelhaft. So ist es z. B. in der LHS seit 2014 kein einziges Mal geglückt, zusätzliche baureife Flächen im benötigten Umfang von 6 ha jährlich für die gewerbliche Wirtschaft bereit zu stellen. Das heißt, wenn der bis zum Jahr 2030 prognostizierte Flächenbedarf tatsächlich noch erreicht werden soll, muss nun zügig und entschlossen gehandelt werden. Erforderlich ist mehr kommunalpolitisches Engagement, vor allem aber ein stärkerer Durchsetzungswille seitens der Kommunalpolitik, die geeigneten Flächen auch tatsächlich für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln und nicht vor entgegenstehenden Einzelinteressen einzuknicken.

## IHK-Appell an die Entscheidungsträger in den Kommunen: Mehr qualitativ hochwertige Flächen zur Verfügung stellen

Häufig wird nur die quantitative Seite des Flächenbedarfs betrachtet. Genauso wichtig ist aber die Qualität der zukünftigen Gewerbeflächen. Die Anforderungen vor allem der größeren Unternehmen an die Gewerbeflächen haben sich gewandelt. Zunehmend wird nach Industriegebieten statt nach reinen Gewerbegebieten nachgefragt, um möglichen Konflikten durch Verkehrsaufkommen oder produktionsbedingtem Lärm vorsorglich aus dem Weg zu gehen. Vor dem Hintergrund von Industrie 4.0 und der Globalisierung der Märkte ist heute ein leistungsfähiger Breitbandanschluss unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Gewerbeansiedlung. Daneben sind nach wie vor eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz und eine zusammenhängende Fläche von mindestens 5 ha notwendig. Serviceeinrichtungen wie Kinderbetreuung, LKW-Servicestationen, Mittagsversorgung etc. können die Attraktivität von Gewerbegebieten zusätzlich steigern.



Foto: lehic – stock.adobe.com

## Flächen für produzierendes Gewerbe und Logistik dauerhaft sichern

Der Boom im Wohnimmobilienbau weckt auch Begehrlichkeiten auf derzeit noch unbebaute Gewerbeflächen. Aber nicht nur für Wohnnutzungen, sondern auch für großflächigen Einzelhandel und neuerdings auch für Photovoltaik-Anlagen sind nach Beobachtung der IHK Flächen, die eigentlich für produzierendes Gewerbe vorgesehen waren, bereits „geopfert“ worden. Die Gewerbeflächenknappheit wird zusätzlich dadurch verschärft, dass nicht in gleichem Umfang Ersatz für die umgewidmeten gewerblichen Flächen geschaffen wird. Die IHK appelliert daher an die Entscheidungsträger in den Kommunen, bestehende und planungsrechtlich gesicherte Gewerbestandorte dauerhaft zu sichern und ausschließlich für produzierende Betriebe und Logistikunternehmen zu reservieren.

## Voraussetzungen für interkommunale Gewerbegebiete schaffen

Die derzeit übliche, unabgestimmte Ausweisung von jeweils eigenen und meist nur kleinen Gewerbeflächen seitens der Kommunen geht am Markt vorbei. Für größere Ansiedlungsprojekte sind solche Flächen meist unterdimensioniert, insbesondere bieten sie in aller Regel nur den Mindeststandard an Infrastruktur. Das betrifft aber nicht nur kleine Gemeinden. Auch für größere Kommunen im Saarland wird die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten, die quantitativen und qualitativen Mindestkriterien entsprechen, immer schwieriger. Es führt deshalb kein Weg daran vorbei, dass sich Politik und Verwaltung stärker dem Thema „interkommunale Gewerbegebiete“ widmen. Nur durch die Bündelung der Kräfte mehrerer Kommunen können Flächen mit einer notwendigen Mindestgröße und einer zukunftsfähigen Infrastruktur zu günstigeren Kosten erstellt und betrieben werden. Die übergeordneten Stellen beim Land müssen hierfür die Voraussetzungen schaffen und unterstützend wirken.

## Gewerbeflächenmanagement etablieren

Um Gewerbeflächen auch zukünftig in der erforderlichen Quantität und Qualität zur Verfügung stellen zu können, muss bei allen Gebietskörperschaften im Saarland ein Gewerbeflächenmanagement etabliert werden. Zu dessen Aufgaben zählen die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand, die Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete und die Planung und Erschließung neuer Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“. Aber auch die Verbesserung des Standortimages und die Schaffung eines positiven Investitions- und Gründerklimas muss von den Kommunen professionell betrieben werden.

## Frühzeitige Flächenvorsorge

Gewerbeflächenentwicklung erfordert von den Kommunen längerfristige Planungsaktivitäten. Bis eine Fläche soweit entwickelt ist, dass sie tatsächlich vermarktet werden kann, vergehen im Schnitt rund fünf Jahre. Gerade mit Blick auf den rasanten wirtschaftlichen Wandel können Unternehmen aber nicht so lange warten. Im Gegenteil: Investitionsentscheidungen müssen schnell umgesetzt werden. Das bedeutet, dass eine Bevorratung an geeigneten Flächen seitens der Kommunen stattfinden muss. „Fertige“ Gewerbeflächen müssen in ausreichendem Umfang vorhanden sein.

## Ohne Flächenvorsorge ist die Zukunftsfähigkeit des Saarlandes gefährdet

Die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft in unserem Land hängt entscheidend davon ab, dass die Quantität und Qualität der vorgehaltenen Industrie- und Gewerbeflächen denjenigen in den konkurrierenden Wirtschaftsräumen mindestens gleichwertig ist. Die Ansiedlungspolitik wird umso erfolgreicher sein, je vielfältiger das Angebot an geeigneten Flächen hinsichtlich Lage, Größenzuschnitt, Verkehrsanbindung etc. ist und je größer damit die Auswahlmöglichkeiten für die ansiedlungswilligen Betriebe sind. Aktuelle Entwicklungen wie etwa die Ankündigung von


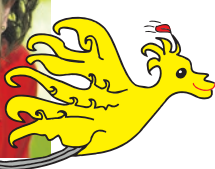
Tesla im deutsch-französischen Grenzraum eine Autofabrik zu errichten, zeigen, dass Politik und Verwaltung auf potentielle industrielle Großansiedlungen sowie auf den steigenden Bedarf an Logistikflächen vorbereitet sein sollten und hierfür rechtzeitig Flächenvorsorge treffen müssen.

Heute bereits vorhandene Flächenengpässe sind aber ein deutlicher Beleg dafür, dass bei der Flächenvorsorge für Industrie und Gewerbe erheblicher Nachholbedarf besteht. Politik und Verwaltung müssen daher auf diesem Gebiet mehr Engagement entfalten, um die Zukunftsfähigkeit des Industrielandes Saarland und damit die wirtschaftliche Lebensgrundlage von knapp einer Million Saarländern dauerhaft zu sichern.

## Der Autor

ist Teamleiter Statistik, Bauleitplanung und Auftragsberatungsstelle im Geschäftsbereich Standortpolitik



**Herbst-Check**  
Ihrer Unternehmensstrategie:  
8.888,00 € o. MwSt.

**Sabine Nowaczyk**  
01 76 34 60 82 03

www.BINILI.de

