



Gewerbeflächen zukunftsfähig gestalten!

Position IHK-Arbeitsgemeinschaft RLP

Attraktive Gewerbeflächen für eine starke Wirtschaft

In den zurückliegenden Jahren hat sich in Rheinland-Pfalz und der Metropolregion Rhein-Neckar der Engpass an Industrie- und Gewerbeflächen erheblich zugespitzt. Die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung erweist sich dadurch für Betriebe zunehmend als problematisch. Geeignete Flächen fehlen, Verdichtungspotenziale sind weitgehend erschöpft und in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Reserven häufig durch Restriktionen für gewerbliche Zwecke nicht mehr nutzbar. Zur Stärkung des Industrie- und Wirtschaftsstandortes Rheinland-Pfalz und der Metropolregion Rhein-Neckar ist daher eine bedarfsgerechte Erweiterung der Industrie- und Gewerbeflächen dringend notwendig.

Da die Neuausweisung von Gewerbeflächen mit immer größeren Hürden verbunden ist, gewinnt künftig auch die Nachverdichtung und Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete weiter an Bedeutung, ebenso die interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung neuer Flächen. Sämtliche Maßnahmen unterliegen zudem den wachsenden Anforderungen des Natur- und Klimaschutzes und den Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Flächen, die häufig ein Umdenken in der Planung verlangen und eine verstärkte Nutzung innovativer Flächenkonzepte.

Die IHKs in Rheinland-Pfalz setzen sich vor diesem Hintergrund für eine schlüssige Industrie- und Gewerbeflächenstrategie in den jeweiligen Ländern und Regionen ein, die ein attraktives Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und damit die Wettbewerbsfähigkeit als Wirtschaftsstandort sichert.

Ausreichend Flächen für eine starke Wirtschaft sichern

- Auch künftig wird die wirtschaftliche Entwicklung eng geknüpft an die Verfügbarkeit ausreichender und attraktiver Industrie- und Gewerbeflächen sein. Diesem Umstand muss die von der Landesregierung angekündigte Gewerbe- und Industrieflächenstrategie Rheinland-Pfalz 2030 Rechnung tragen und die **Weichen für eine angemessene und flexible Ausstattung mit Flächen für Gewerbe und Industrie stellen**.
- Landes- (LEP V) und Regionalplanung müssen dies durch **zeitgemäße Planungsinstrumente** wie beispielsweise **Gewerbeflächenkonzepte, Flächenpoollösungen und interkommunale Kooperationen** unterstützen und Kommunen auf dieser Basis geeignete Gewerbe- und Industrieflächen ausweisen.
- Feste Zielgrößen und starre Grundsätze der Innenentwicklung blockieren die wirtschaftliche Entwicklung. Basis einer **vorausschauenden Bedarfsplanung** sollte daher ein im LEP verankertes **landesweites Gewerbeflächen-Monitoring** sein und eine regelmäßige, am regionalen und branchenspezifischen Bedarf orientierte Anpassung erfolgen.



Arbeitsgemeinschaft
Rheinland-Pfalz

- Da die verlässliche Darstellung verfügbarer Gewerbeflächen eine wichtige Information für Unternehmen ist und Bestandteil erfolgreichen Regionalmarketings, ist das Gewerbeflächen-Monitoring zudem mit einem **technisch weiterentwickelten digitalen Angebot zur Gewerbeflächenvermarktung** zu verknüpfen.

Kooperationen als Schlüssel zu einem attraktiven Gewerbeflächenangebot nutzen

- Um die Entwicklung marktgängiger Gewerbeflächen zu gewährleisten und Fehlplanungen zu vermeiden, ist der Erstellung von **Gewerbeflächenkonzepten auf Ebene der Planungsregionen bzw. Kreise eine Schlüsselrolle beizumessen**.
- Um hierbei auf kommunaler Ebene Kräfte zu bündeln, gemeinsame Potenziale und Synergien zu heben sollten die **Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit konsequent genutzt werden**. Seitens der Länder sollten hierfür entsprechende Anreizsysteme verankert werden.

Gewerbebestandsflächen schützen und konsequent weiterentwickeln

- Ein Heranrücken von Wohnbebauung und anderen sensiblen Nutzungen sorgt immer häufiger für Konflikte. Vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen sollten daher durch ein **klares Trennungsgebot und Regelungen zu einem Umgebungsschutz** vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen sollten nicht auf Kosten der unternehmerischen Betriebstätigkeit umgesetzt werden. Stattdessen muss gewährleistet sein, dass die geltenden Immissionsrichtwerte von Gewerbe- und Industriegebieten von den Unternehmen auch tatsächlich ausgeschöpft werden können.
- Um Trading-Down-Effekte durch Leerstände und Mindernutzungen zu vermeiden, sollten **Möglichkeiten der Qualifizierung und Modernisierung von Bestandsgebieten** fortlaufend geprüft werden und durch ein **aktives Gewerbegebietsmanagement** gefördert werden.
- Bei **Gewerbebrachen sollte grundsätzlich eine gewerbliche Folgenutzung angestrebt werden**. Ist dies aufgrund von Nutzungskonflikten oder anderweitigen städtebaulichen Gründen nicht möglich, sollte eine Kompensation dieser Flächen an geeigneter Stelle angestrebt und somit einem schleichenden Gewerbeflächenschwund vorgebeugt werden.
- **Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete** sollten regelmäßig **geprüft und konsequent genutzt werden**.
- **Flächensparende Bauweisen** sollten hierbei durch entsprechende Ausgestaltung der Bebauungspläne ermöglicht und durch finanzielle Anreize unterstützt werden.

Verkehrlich gut angeschlossene Flächen für Logistikgewerbe bereitstellen und sichern

- Logistik ist das Rückgrat der Wirtschaft und Flächen für Logistikimmobilien sind in besonderem Maße auf eine verkehrsgünstige Lage angewiesen. **Vorhandene Logistikflächen sollten daher langfristig gesichert und von den Kommunen gezielt geeignete Standorte für Erweiterungen- und Neuansiedlungen in verkehrsgünstiger Lage ausgewiesen werden**.
- Insbesondere **Häfen oder Kombiterminals müssen planerisch gesichert werden**, etwa durch Ausweisung als bedeutsame Gewerbeflächen oder Vorranggebiet („Gewerbeschutzgebiete“). Eine Umwidmung darf erst erfolgen, wenn an anderer Stelle Ersatz geschaffen wurde.

Gewerbegebiete fit für die Verkehrswende machen

- Eine gute und leistungsfähige Verkehrsanbindung ist maßgeblich für die erfolgreiche Entwicklung eines Gewerbegebietes. Wo immer möglich ist daher bei der **Planung eine leistungsfähige und möglichst multimodale Anbindung vorzusehen**. Mit Blick auf eine nur teilweise vorhandene Schieneninfrastruktur, darf dies jedoch nicht zwingende Vorgabe für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen sein.
- Eine steigende Verkehrsnachfrage und der politische und gesellschaftliche Wunsch einer nachhaltigen Mobilität erfordern **auch in Gewerbegebieten die kontinuierliche Weiterentwicklung des Mobilitätsangebots**. Der Umweltverbund sollte hierbei als umweltschonende Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) weiter gestärkt werden. Hierzu gilt es auch die **Anbindung von Gewerbegebieten an Bahn und ÖPNV sowie Fuß- und Radwege auch im ländlichen Raum weiter zu optimieren und bei Neuausweisungen von Anfang an einzuplanen**.
- Mit Blick auf die von der Politik gewünschte Stärkung der Schiene beim Güterverkehr, sind **Gewerbegebiete möglichst an die Schiene anzubinden und vorhandene Infrastrukturen für eine künftige Nutzung zu sichern**.
- Um die zum Erreichen der Klimaschutzziele erforderliche Antriebswende im Verkehr zu ermöglichen, muss in allen **Gewerbegebieten ein konsequenter Ausbau der erforderlichen Tank- und Ladeinfrastruktur sichergestellt werden und bei Neuausweisungen von Gewerbeflächen die hierzu notwendige Infrastruktur von vornherein mitgeplant werden**.

Digitale Infrastruktur konsequent ausbauen

- Für die digitale Transformation, die Entwicklung neuer, digitaler Geschäftsmodelle sowie zur Nutzung von Künstlicher Intelligenz und Industrie 4.0 wird ein flächendeckendes Glasfaser- und Mobilfunknetz benötigt. **Der flächendeckende Ausbau der digitalen Infrastruktur – mobil und stationär – auf der Basis von Glasfaser ist daher durch ein konzertiertes Handeln aller Beteiligten sicherzustellen**.
- Bei **Erschließung neuer Industrie- und Gewerbegebiete** ist eine **leistungsfähige Glasfaseranbindung (FTTB) aller Betriebe durch die Planung vorab sicherzustellen**.
- Ebenso ist eine **lückenlose Mobilfunkversorgung mit 4G und 5G zu gewährleisten**. Wo erforderlich, sollten die zuständigen Mobilfunkunternehmen hierbei durch geeignete Flächen für erforderliche Funkmasten von Land und Kommunen unterstützt werden.

Nachhaltige Weiterentwicklung der Gewerbegebiete unterstützen

- Vielfältige Faktoren und Mega-Trends wie die Digitalisierung haben in den letzten Jahren für einen Transformationsbedarf in bestehenden Gewerbegebieten gesorgt. Auch steigende Vorgaben des Natur- und Klimaschutzes und die bereits spürbaren Folgen des Klimawandels, wie die Flutkatastrophe im Sommer 2021, sorgen diesbezüglich für einen zunehmenden Anpassungsdruck, um die **Klimaresilienz der Gewerbegebiete zu stärken**. Um diesen Prozess zu unterstützen, sollten Kommunen gemeinsam mit den Unternehmen **Strategien und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbegebiete entwickeln und für einen geeigneten regulatorischen Rahmen sorgen**. Bund und Länder sollten dies unterstützen und darüber hinaus **notwendige Anpassungsmaßnahmen durch geeignete Förderinstrumente flankieren**.
- Nicht zuletzt die aktuelle **Energiekrise** mit drastisch gestiegenen Energiepreisen hat die Notwendigkeit einer Energiewende und eines verstärkten Ausbaus alternativer Energiequellen deutlich vor Augen geführt. Auch

mit Blick auf Industrie- und Gewerbegebiete gilt es vor diesem Hintergrund verstärkt **regenerative Energiequellen zu erschließen und zu nutzen, Steigerungen der Ressourcen- und Energieeffizienz** in den Blick zu nehmen und **Möglichkeiten zur weiteren Reduktion von Emissionen zu prüfen**.

Als vielversprechender Ansatz zur Erhöhung der Ressourceneffizienz gilt das Konzept der **industriellen Symbiose**. Studien legen eine Übertragbarkeit des Konzepts auf die Entwicklung von heterogenen Bestands- gewerbegebieten nahe. Gemeinsam mit den örtlichen Unternehmen sollten Kommunen und Wirtschaftsförderer daher Kommunikations- und Kooperationsstrukturen aufbauen, um **Potenziale für die überbetriebliche Kooperation von Unternehmen und gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen zu identifizieren und auszubauen**. Bei der **Entwicklung neuer Gebiete sollten von Beginn an mögliche Synergien geprüft und genutzt werden**. Potenziale bieten sich hierbei häufig in den Bereichen Energie, Wärme, Mobilität und Digitalisierung.

- Die energieeffiziente und möglichst CO₂-neutrale Errichtung oder Revitalisierung bestehender Firmengebäude unter Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten leistet einen wichtigen Beitrag zur Erzielung niedriger Energie- und Betriebskosten und notwendigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele Deutschlands. Bund, Länder und Kommunen sollten Unternehmen daher durch geeignete Rahmenbedingungen und geeignete Anreizsysteme auf diesem Weg unterstützen.
- Die Transformation der Gewerbegebiete stellen Unternehmen und Kommunen vor erhebliche Herausforderungen. Um die Gewerbeflächenentwicklung erfolgreich vorantreiben zu können, bedarf es einer noch stärkeren Professionalisierung der Wirtschaftsförderung in den Kommunen, die mit einer ausreichenden Ausstattung mit Kompetenzen und Ressourcen einhergehen muss.

Ihre IHK-Ansprechpartner zum Thema Gewerbeflächen in Rheinland-Pfalz:

IHK Koblenz

Adrian Wruck

Telefon: 0261 106-279

E-Mail: wruck@koblenz.ihk.de

IHK Pfalz

Justine Markisch

Telefon: 0621 5904-1540

E-Mail: justine.markisch@pfalz.ihk24.de

IHK Rheinhessen

Tim Wiedemann

Telefon: 06241 9117-50

E-Mail: tim.wiedemann@rheinessen.ihk24.de

IHK Trier

Wilfried Ebel

Telefon: 0651 9777-920

E-Mail: ebel@trier.ihk.de