



## Interkommunale Wirtschaftsflächenuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken

---

### Endbericht Kurzfassung

---

## **Vorbemerkung**

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen im Regionalverband Saarbrücken hat in den vergangenen Jahren immer mehr zu einer Verknappung des Angebots an verfügbaren Flächen geführt. Auch aufgrund der fehlenden Berücksichtigung des Gebietes des Regionalverbandes Saarbrücken im Rahmen der letzten Aufstellung des „Masterplan Gewerbeflächen“ des Saarlandes können Anfragen nach größeren, zusammenhängenden Flächen kaum noch bedient werden.

Im Besonderen ist die Landeshauptstadt Saarbrücken von dieser Flächenknappheit betroffen. Der im Jahr 2014 veröffentlichte „Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung“ der Landeshauptstadt beinhaltet alle potenziell zu entwickelnden Flächen, die jedoch einen hohen Entwicklungsaufwand implizieren. Zudem sind selbst perspektivisch zu entwickelnde Flächen in ihrer Ausdehnung begrenzt. Bestehende Bestandsflächen können zum Teil den qualitativen Ansprüchen nicht gerecht werden und auch hier identifizierte Potentialflächen, die sich grundsätzlich für eine gewerbliche Nachnutzung eignen, können in der praktischen Umsetzung scheitern.

Um im Wettbewerb mit anderen Regionen nicht zurückzufallen, ist es notwendig, eine quantitativ wie qualitativ ausreichende, vorausschauende und bedarfsgerechte Flächenvorsorge zu betreiben. Es gilt, geeignete Rahmenbedingungen für zufriedene Unternehmen zu schaffen, damit der Regionalverband Saarbrücken auch in Zukunft der Wirtschafts- und Arbeitsmarktmotor im Saarland und den angrenzenden Regionen bleibt. Die vorliegende Untersuchung ermittelt die Grundlagen und formuliert Handlungsempfehlungen, um die vorgenannten Ziele aus der Betrachtungsperspektive des Regionalverbandes Saarbrücken - in seiner Funktion als Planungsverband seiner zehn Städte und Gemeinden und damit Träger der vorbereiten Bauleitplanung und Landschaftsplanung sowie als Träger der regionalen Wirtschaftsentwicklung - zu erreichen.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ziele und Aufgaben der Untersuchung</b>	<b>4</b>
<b>2. Methodik und Ablauf</b>	<b>6</b>
<b>3. Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030</b>	<b>8</b>
<b>4. Analyse der Reserveflächen</b>	<b>12</b>
<b>5. Analyse der Potenzialflächen</b>	<b>17</b>
<b>6. Bewertung der Reserve- und Potenzialflächen</b>	<b>21</b>
<b>7. Zusammenschau des Gewerbeflächenbedarfs und der Reserve- und Potenzialflächen</b>	<b>25</b>
<b>8. Handlungsempfehlungen</b>	<b>28</b>

## 1. Ziele und Aufgaben der Untersuchung

Übergeordnetes Ziel dieser Untersuchung ist die Stärkung und Weiterentwicklung des Regionalverbandes zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort. Durch eine vorausschauende und bedarfsgerechte Flächenpolitik sollen gezielt **attraktive Rahmenbedingungen und Investitionsmöglichkeiten für die wirtschaftlichen Akteure, potenzielle Investoren und Unternehmen** in den Kommunen geschaffen werden.

Die Aufgabe der Interkommunalen Wirtschaftsflächenuntersuchung besteht zunächst darin, einen **verlässlichen und in die Zukunft gerichteten Leitfaden für Politik und Verwaltung zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung und -sicherung** zu entwickeln.

Standortanforderungen und Flächenbedarfe von produzierenden Betrieben und Dienstleistungsunternehmen unterliegen einem ständigen Wandel, dem die **kommunale Gewerbeflächenpolitik vorausschauend mit quantitativ ausreichenden und qualitativ den Anforderungen der Hauptzielgruppen entsprechenden Flächenangeboten** Rechnung tragen muss.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der von der GIU (Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH) erarbeitete „Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung“ der Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis kommt, dass der mittelfristige Gewerbeflächenbedarf nicht durch die hier bestehenden Reserveflächen gedeckt werden kann, ist zu klären, ob die Stadt-Umland-Kommunen über eine ausreichende Zahl an Gewerbeflächenreserven verfügen, um den im eigenen Gebiet bestehenden Bedarf zu befriedigen und ggfs. Teile des Bedarfs der Landeshauptstadt Saarbrücken mitabzudecken.

## 1. Ziele und Aufgaben der Untersuchung

**Unter- und ungenutzte Gewerbe- und Industrieflächen** müssen darauf geprüft werden, welche **Entwicklungsperspektiven** sie für eine weitere gewerbliche Nutzung haben. Bestehende Gewerbe- und Industriequartiere müssen im Hinblick auf die sich immer weiter ausdifferenzierenden betrieblichen Standortanforderungen weiterentwickelt werden.

Sofern die Nachfrage es verlangt, sind auch **flächenschonende Neuausweisungen** von Gewerbeflächen in Betracht zu ziehen, um den aus der eigenen Wirtschaft entstehenden Bedarf an qualifizierten Flächen durch eine entsprechende **Angebotspolitik** decken zu können.

Im Kern ist Aufgabe der vorliegenden Untersuchung, den Bestand an Gewerbereserveflächen im Regionalverband Saarbrücken (außerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken) aufzunehmen, die Nachfrage zu erfassen und Entwicklungspotenziale aufzuzeigen. Das bestehende Flächenangebot wird dabei in Relation zu den Vermarktungsaktivitäten in den einzelnen regionalverbandsansässigen Kommunen sowie zu dem hier bis zum Jahr 2030 bestehenden Bedarf gesetzt. Um darüber hinaus reichende Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen werden Potenzialflächen für denkbare Neuausweisungen identifiziert und in ihrer Mobilisierbarkeit bewertet. Da eine nachhaltige und zielgerichtete regionale Gewerbeflächenentwicklung keine einzelkommunale Aufgabe sein kann, werden zudem Potenziale einer interkommunalen Zusammenarbeit dargestellt.

Die Untersuchungsergebnisse bilden einen Leitfaden bzw. Handlungsempfehlungen für die Politik und Verwaltung des Regionalverbandes Saarbrücken und seiner Kommunen und damit **Grundlage für eine in die Zukunft gerichtete, strategische Flächennutzungsplanung**, die der Regionalverband Saarbrücken als Planungsverband gem. § 205 BauGB für seine zehn Städte und Gemeinden übernimmt.

## 2. Methodik und Ablauf

Die Erarbeitung der Interkommunalen Wirtschaftsflächenuntersuchung erfolgte gemeinsam und in enger Abstimmung zwischen dem Regionalverband Saarbrücken und der GMA. Während die GMA ihre Expertise insbesondere in den Bereichen der Gesamtkonzeptionierung, der Bestandsaufnahme, der Bedarfsprognose sowie in der Dokumentation bzw. der Zusammenführung aller erarbeiteten Erkenntnisse eingebracht hat, erarbeitete der Regionalverband federführend die Arbeitsschritte mit besonderen Anforderungen der räumlichen Kenntnis, wie die Bereiche der Identifikation von Potenzialflächen (u.a. über eine GIS-gestützte Standortanalyse) und deren Bewertung hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit.

Alle Arbeitsschritte und erreichten Zwischenstände erfolgten nicht nur unter enger Verzahnung des Auftraggebers des Regionalverbandes Saarbrücken und Auftragnehmers der GMA; auch die regionalverbandsansässigen Kommunen wurden während des gesamten Erstellungsprozesses der vorliegenden Wirtschaftsflächenuntersuchung in Form von Workshops, Präsentationen und Einzelterminen intensiv eingebunden. Außerdem fanden Expertengespräche mit Entscheidungsträgern aus Politik, Verbänden bzw. Kammern, regional ansässigen Unternehmen und der RAG als bedeutender Flächeneigner im Regionalverband statt, um die Haltungen der zentralen Wirtschaftsakteure in die Untersuchung miteinzubeziehen.

Die vorliegende Wirtschaftsflächenuntersuchung ist damit das Ergebnis eines **integrierten und umfangreichen Beteiligungsprozesses** mit Abstimmung zwischen den kommunalen Entscheidungsträgern, des Regionalverbandes als Träger der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, der GMA als beauftragtem Experten und zentralen regionalen Wirtschaftsakteuren bzw. –experten. Auch wenn sich der räumliche Bereich der Landeshauptstadt Saarbrücken dem Untersuchungsraum der vorliegenden Interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächenuntersuchung entzieht, wurde der Erstellungsprozess in methodischer wie inhaltlicher Hinsicht auch intensiv mit Vertretern der Landeshauptstadt Saarbrücken und der GIU mbH abgestimmt.

## 2. Methodik und Ablauf

Um eine **hohe Vergleichbarkeit mit dem bereits erarbeiteten „Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung“ der Landeshauptstadt Saarbrücken** zu erreichen und eine optimale Ergänzung des dort betrachteten Untersuchungsraumes der Stadt um das Stadt-Umland-Gebiet zu erarbeiten, orientiert sich die hier vorliegende Untersuchung methodisch und inhaltlich sehr stark an dem von der GIU entwickelten Masterplan.

Um die einleitend formulierten Ziele, die mit der Erstellung der vorliegenden Untersuchung verbunden sind, zu erreichen, wird zunächst der **Gewerbeflächenbedarf** im Regionalverband prognostiziert und die hier derzeit bestehenden **Reserveflächen** identifiziert, um zu eruieren, ob die gewerblichen Reserven im Regionalverband ausreichen, um die bis zum Jahr 2030 bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu befriedigen. Diese quantitativen Analyseergebnisse werden daran anschließend durch qualitative Meinungen und Haltungen von regionalen Wirtschaftsexperten angereichert bzw. ergänzt, die im Rahmen von Experteninterviews und Kommunalbefragungen gewonnen werden. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend werden gewerbliche **Potenzialflächen** im Untersuchungsgebiet analysiert und hinsichtlich deren **Mobilisierbarkeit** untersucht. Da im Zusammenhang der hier identifizierten Potenzialflächen bislang keinerlei politische Willensbildungen zur Entwicklung der identifizierten Flächen gefasst wurden, sind die Potenzialflächen nicht bereits als Bauerwartungsland zu verstehen. Die flächenscharfen Analyseergebnisse richten sich daher ausschließlich an die Politik bzw. an die mit der Bauleitplanung und Wirtschaftsentwicklung betraute Verwaltung im Regionalverband Saarbrücken, sind für eine Veröffentlichung nicht geeignet und werden demnach nicht in der vorliegenden Kurzfassung des Untersuchungsberichtes dargestellt. Aus den Ergebnissen der einzelnen vorgenannten Untersuchungsschritte werden letztlich **Handlungsempfehlungen** für die Politik und Verwaltung im Regionalverband Saarbrücken zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung und –sicherung formuliert.

Die vorliegende Kurzfassung des Untersuchungsberichtes fasst die wichtigsten Erkenntnisse der vorgenannten zentralen Analyseschritte zusammen. Einzelne methodische Schritte werden in den nachfolgenden Abschnitten näher erläutert.

### 3. Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030

Für die Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs bis zum Jahr 2030 in der Wirtschaftsregion Saarbrücken werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zwei parallel Modelle angewendet:

- ein statistisch-rechnerisches Prognosemodell (GIFPRO – Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose)
- eine Trendfortschreibung als Weiterführung der tatsächlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre

#### GIFPRO-Prognosemodell

Das GIFPRO-Prognosemodell basiert auf Flächenkennziffern sowie Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten, die sich anhand der unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen sowie dem siedlungsstrukturellen Standort- bzw. Kreistyp ausrichten, bezogen auf die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Prognose wird anhand von drei Szenarien erstellt: Basierend auf der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird einerseits von einer stagnierenden oder sinkenden Beschäftigtenzahl (worst case Szenario) in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen ausgegangen (betrifft v.a. die im Dienstleistungsbereich Beschäftigten), andererseits von steigenden Beschäftigtenzahlen (best case Szenario). Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

	Szenario I - Basismodell	Szenario II – Worst Case	Szenario III – Best Case	Jährlicher Bedarf	
Flächenbedarf Brutto	74,4 ha	70,0 ha	79,7 ha	SZ I	4,1 ha
Wiedernutzbare Flächen	12,3 ha	11,5 ha	13,1 ha	SZ II	3,9 ha
Flächenbedarf Gesamt	<b>62,1 ha</b>	<b>58,5 ha</b>	<b>66,6 ha</b>	SZ III	4,4 ha



GMA-Zusammenstellung 2019



### 3. Ermittlung des Gewebeflächenbedarfs bis 2030

#### Zusammenführung der Bedarfsprognosen des Regionalverbandes und der Landeshauptstadt Saarbrücken nach GIFPRO

	Bedarf GMA Regionalverband	Bedarf GIU Saarbrücken <sup>10</sup>		Gesamtbedarf
Flächenbedarf Brutto	74,4 ha	183,2 ha	➔	257,6 ha
Wiedernutzbare Flächen	12,3 ha	78,8 ha		91,1 ha
Flächenbedarf Gesamt	<b>62,1 ha</b>	<b>104,3 ha</b>		<b>166,4 ha</b>

GMA-Zusammenstellung 2019

Aus der Addition der Bedarfe der Landeshauptstadt (aus dem Masterplan der Stadt aus dem Jahr 2014) sowie der Umlandkommunen ergibt sich (ausgehend vom Basismodell) ein Gesamtbedarf im Gebiet des Regionalverbandes nach Abzug der wiedernutzbaren Flächen von **rd. 166 ha**. Bis zum Jahr 2030 bedeutet dies einen effektiven Flächenneubedarf von durchschnittlich **rd. 10 ha** pro Jahr. In der Praxis tritt Flächennachfrage jedoch nicht linear, sondern punktuell und kurzfristig auf.

Zu den Szenarien wie der gesamten Prognose ist anzumerken, dass Nachfragen, die nicht unmittelbar aus der Industrie oder den klassischen Gewerbenachfragern stammen, nicht berücksichtigt sind. So sind z.B. größere Einzelhandelsvorhaben, die wesentliche Teile von Gewerbegebieten abdecken können und große Flächen beanspruchen nicht berücksichtigt. Andere latente Flächenbedarfe, wie z. B. Vergnügungsstätten, Autohäuser oder Einrichtungen religiöser Gemeinschaften, sind ebenfalls nicht berücksichtigt worden.

<sup>10</sup> Die hier verwendeten Bedarfszahlen zur Landeshauptstadt Saarbrücken sind den Ergebnissen des „Masterplans Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung“ entnommen und greifen den im Status-Quo-Szenario für die Landeshauptstadt errechneten Flächenbedarf von 2014 bis 2030 auf. Seit Veröffentlichung des Masterplans realisierte gewerbliche Vorhaben werden hier nicht berücksichtigt.

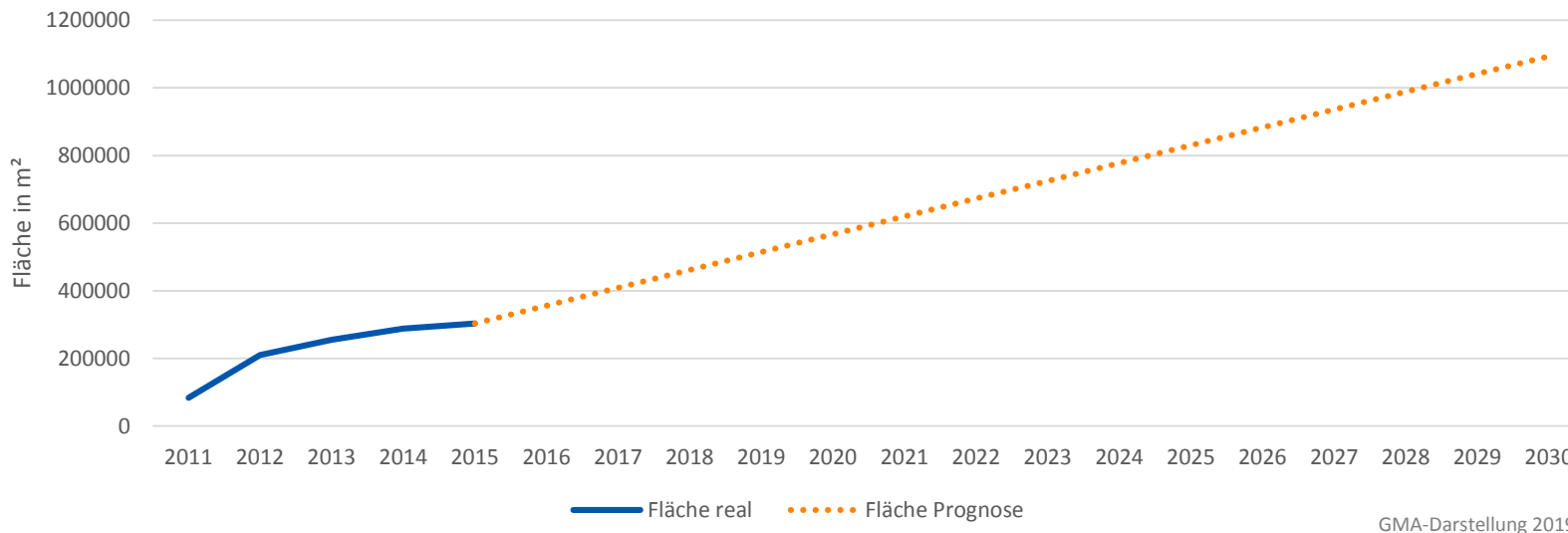
### 3. Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030

#### Trendfortschreibung

Ergänzend zur nachfrageorientierten (mathematischen) Gewerbeflächenprognose mittels GIFPRO wird eine Trendfortschreibung als Weiterführung der tatsächlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre durchgeführt. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2015 wurden in den Gemeinden des Regionalverbands Saarbrücken (ohne die Landeshauptstadt Saarbrücken) insgesamt ca. 82,5 ha an unbebauten Gewerbeflächen veräußert, was einem Jahresdurchschnitt von ca. 5,15 ha entspricht. Die Vermarktungsaktivität zeigt, dass in den letzten beiden Jahren ein rückläufiger Trend zu verzeichnen ist (siehe Abb. 1), was durchaus auf eine zunehmende Verknappung des Gewerbeflächenangebots hindeuten kann.

Wird jedoch die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von ca. 5,16 ha bis zum Jahr 2030 linear fortgeschrieben, beträgt der für diesen Zeithorizont prognostizierte Flächenneuverbrauch **ca. 79,0 ha** für die Städte und Gemeinden des Regionalverbandes.

**Abbildung 1: Vermarktungsaktivität unbebauter Gewerbe- und Industrieflächen**



### 3. Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030

#### Zusammenschau Prognosemodell und Trendfortschreibung

Aus dem Prognosemodell ergibt sich für den Zeitraum bis 2030 ein künftiges Bedarfsvolumen von insgesamt zwischen 58,5 ha und 66,6 ha (62,5 ha im Basismodell), in Abhängigkeit der zugrunde gelegten Annahmen. Die Trendfortschreibung kommt gar zum Ergebnis, dass im gleichen Zeitraum ein Bedarf von 79 ha besteht.

**Tabelle 1: Vergleich GIFPRO-Regionenmodell und Trendfortschreibung**

	GIFPRO-Modell (Basismodell)	Trendfortschreibung
Jährliche Zuwachsrate	41.433 m <sup>2</sup> (4,14 ha)	51.554 m <sup>2</sup> (5,16 ha)
Gesamtzuwachs bis 2030	621.488 m <sup>2</sup> (62,1 ha)	790.222 m <sup>2</sup> (79,0 ha)

GMA-Zusammenstellung 2019

Während die mathematische Prognose mittels GIFPRO betriebliche Verlagerungen und Wiedernutzungsquoten berücksichtigt, geht die Trendfortschreibung von einer linearen Zunahme bei gleichbleibender Flächennachfrage aus. Dementsprechend wird im Rahmen der Trendfortschreibung bis zum Jahr 2030 ein deutlich höherer Gewerbeflächenneubedarf ermittelt.

Damit bestätigen die Ergebnisse der Trendfortschreibung die grundsätzliche Größenordnung des errechneten Gewerbeflächenbedarfs des GIFPRO-Modells. Im Sinne einer anzustrebenden, kommunalen strategischen Flächenvorsorge ist es das Ziel, Flächenkontingente zur Deckung der ermittelten Gewerbeflächennachfrage, vorzuhalten. **Die Gesamtsumme des Flächenneubedarfs nach dem GIFPRO-Basismodell von 62,1 ha im Untersuchungsraum bis zum Jahr 2030 ist die wesentliche Größe, die in den nachfolgenden Kapiteln in diese Gegenüberstellung einfließen.**

## 4. Analyse der Reserveflächen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind **Reserveflächen** als Flächen zu verstehen, die derzeit nicht gewerblich genutzt werden, jedoch bereits Eingang in die vorbereitende Bauleitplanung erhalten haben. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken demnach bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dazu zählen insbesondere Flächen innerhalb bestehender, teilweise bereits belegter bzw. aufgesiedelter Gewerbegebiete, aber auch Flächen, deren Umgebung nicht zwingend gewerblich oder industriell vorgeprägt ist (z. B. altindustrielle Standorte / Konversionsflächen), deren gewerbliche Folgenutzung planungsrechtlich jedoch durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet wird.

Um die bestehenden Reserveflächen im Regionalverband Saarbrücken zu identifizieren, werden drei Analyseschritte angewandt:

1. Der **Flächennutzungsplan** des Regionalverbandes Saarbrücken wird hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Gewerbeflächenstandorte ausgewertet.
2. Die Daten des saarlandweit angewandten **Gewerbeflächeninformationssystem (,,GEWISS“)** der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar mbH (gwSaar) werden ausgewertet. Das GEWISS wird in regelmäßigen Zeitabständen gemeinsam mit den saarländischen Kommunen aktualisiert und gibt Auskunft über die im Saarland verfügbaren Gewerbeflächen sowie über einen potenziellen Zeithorizont bis zur Mobilisierbarkeit der Flächen. Während der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde GEWISS in seinem Konzept und seiner Datenstruktur reformiert. So wurde GEWISS zum Gewerbeflächen- und Immobilienportal „Germany’s Saarland“ unter <http://portal.germanys.saarland/> weiterentwickelt.
3. Aufbauend auf der vorgenannten Datenbasis werden sämtliche Gewerbe- und Industriegebiete in den neun Kommunen des Untersuchungsgebietes erhoben und auf mögliche **Nachverdichtungspotenziale** bzw. Standortqualitäten (in der vorliegenden Kurzfassung nicht enthaltenen Steckbriefen) untersucht und bewertet.

#### 4. Analyse der Reserveflächen

Die Analyse der Reserveflächen kommt zu dem Ergebnis, dass dem prognostizierten Bedarf an Gewerbeflächen von rund 62 ha bis zum Jahr 2030 ein Reserveflächenpool mit insgesamt 102 ha gegenübersteht. Aus rein **quantitativer Sicht**, reichen demnach die zur Verfügung stehenden Reserveflächen aus, um im Umland der Landeshauptstadt Saarbrücken den eigenen Gewerbeflächenbedarf abzudecken und darüber hinaus Teile der in der Landeshauptstadt bestehenden Nachfrage (zusätzliche 104 ha) mit zu kompensieren.

Ein Blick auf die **Qualität** der identifizierten Reserveflächen macht jedoch deutlich, dass diese Flächen zu einem **Großteil lediglich langfristig verfügbar** sind. Über einen realistischen Zeitpunkt der Vermarktungsreife dieser Flächen kann keine zuverlässige Aussage getroffen werden. Zudem befindet sich die Masse der hier dargestellten Reserveflächen nicht in öffentlichem Besitz, was sich hinsichtlich des Zugriffs der jeweiligen Gemeinde auf die Flächen sowie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit möglicher Entwicklungen zusätzlich negativ auf die grundsätzliche Mobilisierbarkeit der Reserveflächen auswirkt.

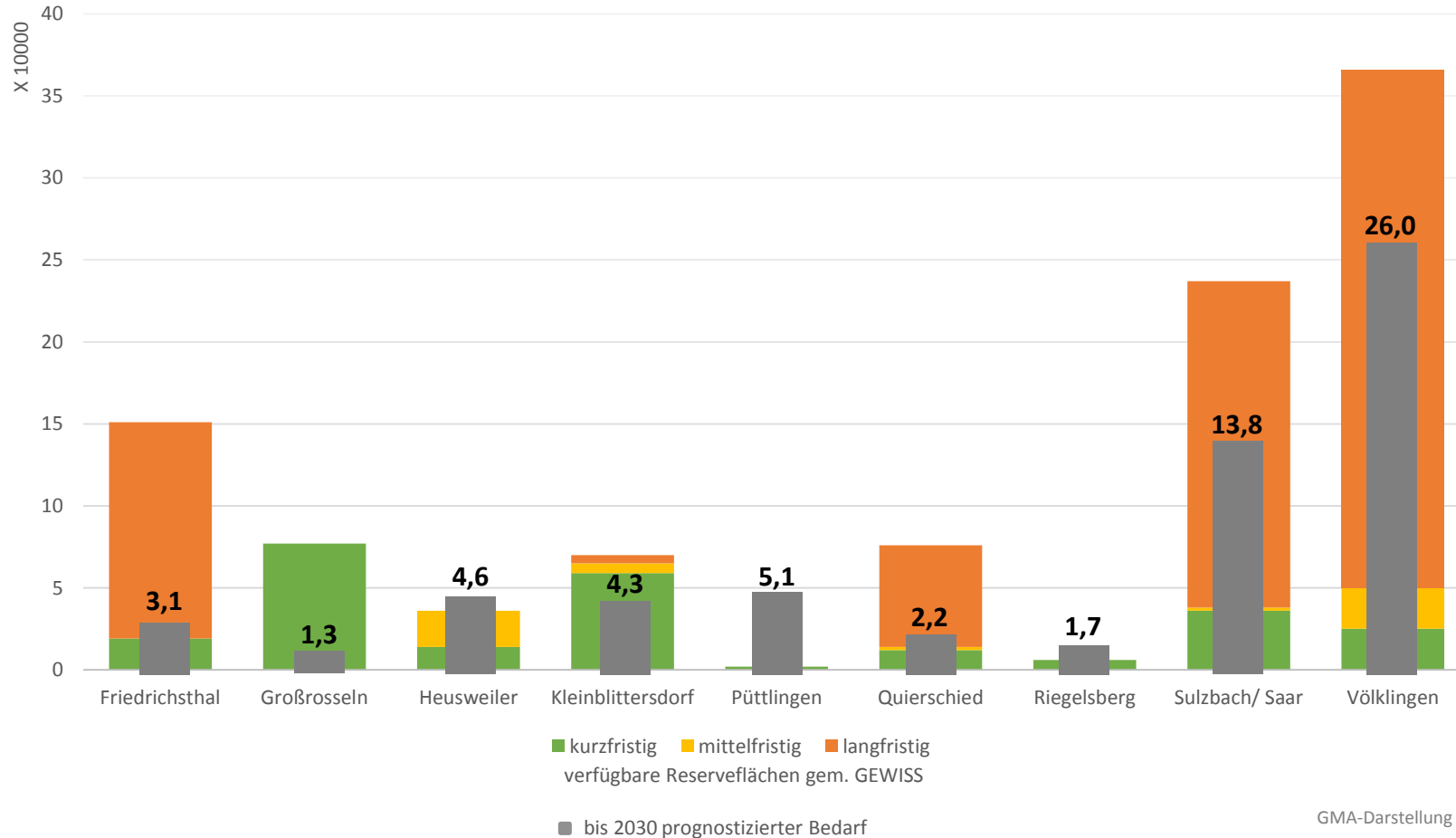
Klammert man die langfristig verfügbaren gewerblichen Reserveflächen aus der Betrachtung aus, so reichen die kurz- und mittelfristig verfügbaren Flächenreserven lediglich in den Gemeinden Großrosseln und Kleinblittersdorf aus, um den dort rein lokal prognostizierten Bedarf abzudecken. In den restlichen Kommunen des Regionalverbandes, insbesondere jedoch in den Städten Püttlingen, Völklingen und Sulzbach, übersteigt der jeweils errechnete Gewerbeflächenbedarf die lokal zur Verfügung stehenden Reserveflächen.

**In der gesamtträumlichen Betrachtung des Untersuchungsgebietes stehen dem errechneten Bedarf von 62 ha lediglich 37 ha an kurz- und mittelfristig verfügbaren Reserveflächen gegenüber. Bezieht man die Daten der Landeshauptstadt Saarbrücken in die Gesamtbetrachtung mit ein, wird umso deutlicher, dass die bis zum Jahr 2030 zu mobilisierenden Gewerbereserveflächen nicht ausreichen, um den im gesamten Regionalverband bestehenden Bedarf zu befriedigen und dass hier ein erheblicher Handlungsbedarf besteht.**

## 4. Analyse der Reserveflächen

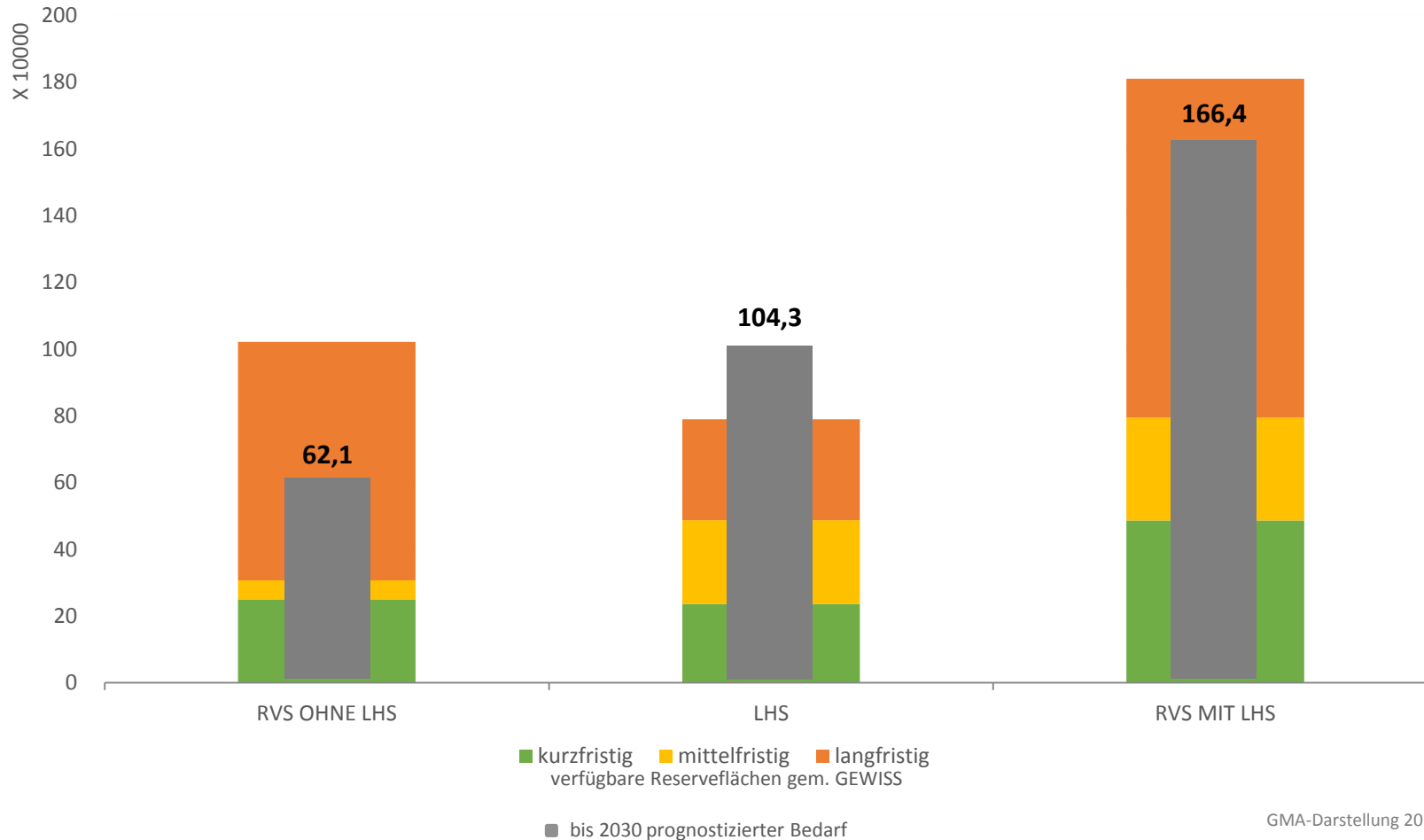
### Gegenüberstellung Wirtschaftsflächenbedarf und Reserveflächen

Abbildung 2: Gegenüberstellung von Wirtschaftsflächenbedarf bis 2030 und Reserveflächenbestand in den Kommunen des Regionalverbands



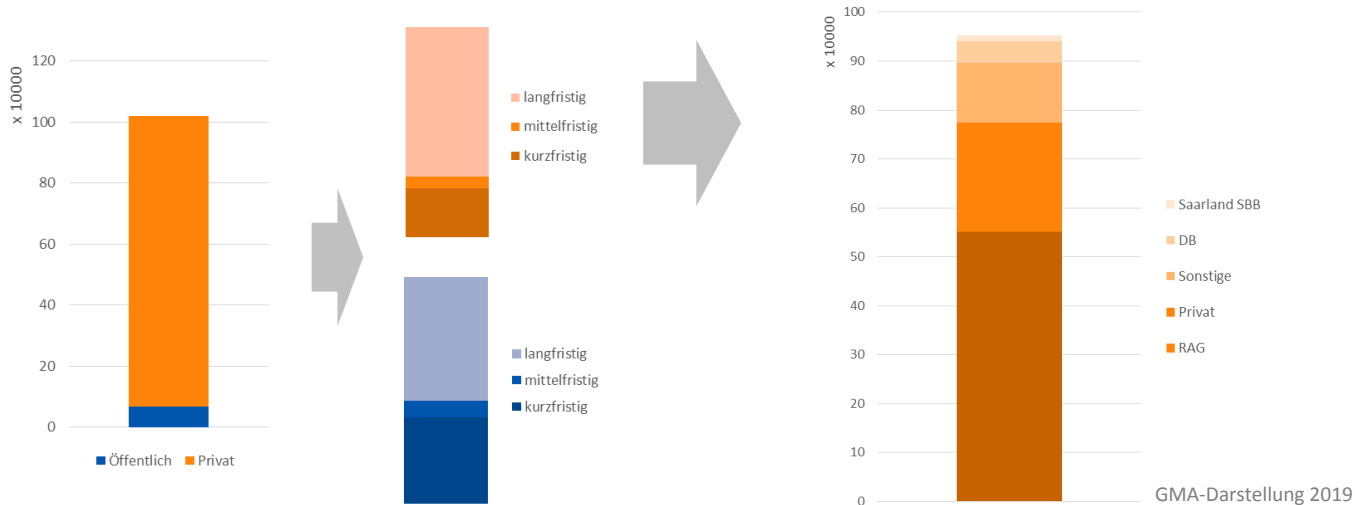
## 4. Analyse der Reserveflächen

Abbildung 3: Vergleich und Zusammenführung der Gegenüberstellung von Bedarf und Reserven der Landeshauptstadt und des Regionalverbandes



## 4. Analyse der Reserveflächen

Abbildungen 4 und 5: Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit der gewerblichen Reserveflächen im Regionalverband Saarbrücken



Die Auswertung der Daten des GEWISS bzgl. der Besitzverhältnisse der Reserveflächen macht deutlich, dass sich der Großteil der Flächen in privater Hand befindet. Die Kommunen des Regionalverbands haben demnach keinen direkten Einfluss auf die Entwicklung der Flächen bzw. müssten die Flächen zunächst erwerben, um eine gewerbliche Entwicklung vorantreiben zu können, was sich wiederum negativ auf die Wirtschaftlichkeit möglicher Entwicklungen auswirkt. Der größte Flächeneigentümer ist, bedingt durch die montanindustrielle Geschichte der Region, die RAG (ehemals Ruhrkohle AG). Der RAG gehören mit rd. 55 % mehr als die Hälfte der identifizierten Reserveflächen. Etwa ein Viertel der Reserveflächen befinden sich in einem nicht genauer zu definierendem privaten Mischbesitz. Die Deutsche Bahn ist zwar der zweitgrößte Einzeleigentümer von gewerblichen Reserveflächen im Regionalverband, mit lediglich rd. 5 % ist der Anteil ihrer Flächen am Gesamtbesatz jedoch eher gering.



## 5. Analyse der Potenzialflächen

Die zuvor beschriebene Situation der derzeit im Regionalverband Saarbrücken bestehenden Gewerbereserveflächen in Verbindung mit dem bis zum Jahr 2030 prognostizierten Flächenbedarf erfordert die Entwicklung einer räumlichen Strategie zur künftigen Wirtschaftsflächenentwicklung im Regionalverband, um eine entsprechende Nachfrage mit geeigneten Flächen befriedigen zu können.

Im Gegensatz zu den analysierten „**Reserveflächen**“, handelt es sich bei den folgend untersuchten „**Potenzialflächen**“ um Flächen, die sich zwar grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung eignen, deren gewerbliche Entwicklung jedoch nicht durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken vorbereitet wird. Um gewerbliche Potenzialflächen im Untersuchungsraum zu identifizieren, wurde ein mehrstufiger Analyseprozess durchgeführt:

1. Zunächst wurden **gemeindliche Vorplanungen** in den einzelnen Kommunen des Regionalverbands abgefragt. Oft geben kurzfristige Anfragen von Unternehmen zu Betriebserweiterungs- oder –verlagerungsabsichten Anstoß zu kommunalen Wirtschaftsflächenentwicklungen oder es liegen langfristig ausgerichtete Überlegungen zu potenziellen Entwicklungen in den kommunalen Fachämtern vor.
2. Parallel wurden **kommunale Dokumente** wie Stadt-, Gemeinde- oder Teilentwicklungskonzepte der Kommunen gesichtet, in denen gegebenenfalls strategische Ziele der kommunalen Wirtschaftsflächenentwicklung formuliert sind, die jedoch (noch) keinen Eingang in die Instrumente der Bauleitplanung erhalten haben.
3. Über gegebenenfalls bereits vorliegende Strategien der Städte und Gemeinden im Regionalverband hinaus wurde mit Hilfe eines Geografischen Informationssystems eine **Raum- bzw. Restriktionsanalyse** durchgeführt. Dabei wurde der Gesamttraum des Untersuchungsgebietes auf Flächen abgesucht, die bestimmte, konkret definierte Raumkriterien erfüllen und sich (aus rein planungsfachlicher Sicht) für eine gewerbliche Entwicklung eignen könnten. Dadurch können auch Potenzialflächen identifiziert werden, die in den bisherigen Überlegungen bzw. Strategien der Städte und Gemeinden hinsichtlich künftiger Gewerbeflächenentwicklungen bislang noch keine Rolle gespielt haben.

## 5. Analyse der Potenzialflächen

4. Aufgrund der Analyseergebnisse der bestehenden Reserveflächen (Kapitel 4), die mitunter zu der Erkenntnis kommt, dass die RAG den bedeutendsten Flächeneigner darstellt, ist der Regionalverband Saarbrücken zudem in einen intensiven **Austausch mit Vertretern der RAG** getreten. Die RAG hat selbst eine Analyse ihrer Flächen hinsichtlich möglicher Nachnutzungspotenziale durchgeführt. Sämtliche Flächen, die gemäß der RAG gewerblich nachgenutzt werden könnten, wurden dem Regionalverband mitgeteilt und in den Potenzialflächenpool der vorliegenden Untersuchung aufgenommen.
5. Im Rahmen des Erstellungsprozesses der vorliegenden Untersuchung wurden Expertengespräche mit relevanten Wirtschaftsakteuren geführt. Im Rahmen dessen wurde mitgeteilt, dass bei Neuausweisungen von Gewerbeflächen auch insbesondere kleinteilige Parzellierungen (500 – 2.000 m<sup>2</sup>) für bspw. lokale Handwerksbetriebe zu berücksichtigen sind. Vor diesem Hintergrund wurde eine Luftbildanalyse der Kernbereiche der einzelnen Orte im Regionalverband durchgeführt, die im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden. Die Luftbildanalyse zielt darauf ab, **Baulücken in den Ortskernen** zu identifizieren, die Raum für kleinere Betriebe bieten und in ihrer Summe gegebenenfalls Teile des prognostizierten Bedarfs an Gewerbeflächen abdecken können.

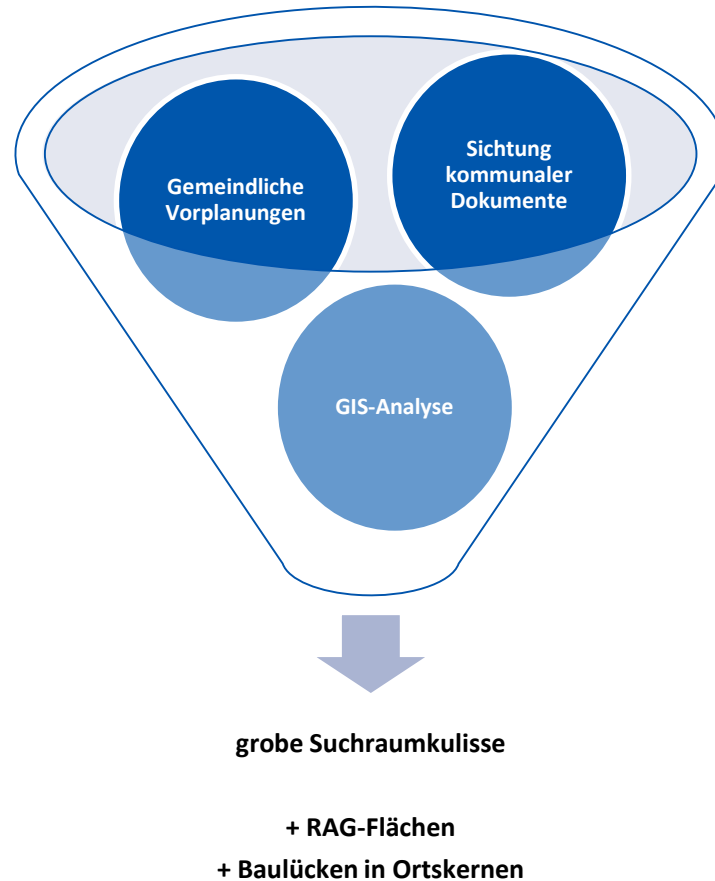
Die Suche nach Potenzialflächen fokussiert dementsprechend nicht nur derzeit unbebaute Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungskörper („auf der grünen Wiese“). Vielmehr analysiert die Potenzialflächensuche den Raum hinsichtlich möglicher Innenentwicklungs- und Konversionspotenziale, insbesondere durch die Betrachtung der RAG-Flächen und die Suche nach Baulücken in Ortskernen.

Das beschriebene Vorgehen sowie die innerhalb der einzelnen Analyseschritte identifizierten Gewerbeflächenpotenziale wurden in mehreren, persönlich geführten Kommunalgesprächen mit Vertretern der betreffenden Stadt bzw. Gemeinde abgestimmt. Durch den stetigen und intensiven Abstimmungsprozess konnten auch besondere Kenntnisse lokaler Gegebenheiten in die Potenzialflächenanalyse miteinbezogen werden, die nicht in die technischen Analyseprozesse der GIS-Analyse einbezogen werden konnten.

## 5. Analyse der Potenzialflächen

Die einzelnen Schritte der Potenzialflächenanalyse im Überblick:

1. Abfrage gemeindlicher Vorplanungen<sup>13</sup>
2. Sichtung kommunaler Dokumente
3. GIS-Analyse
4. Datenaustausch mit der RAG
5. Suche nach Baulücken in Mischgebieten



GMA-Darstellung 2019

<sup>13</sup> Dort wurden Potenzialflächen im Rahmen eines Beteiligungsprozesses (mehrere Konsultationsworkshops) mit den betroffenen Stadtämtern identifiziert. Dabei wurden explizit Flächen ausgewählt, die als realistisch mobilisierbar bewertet wurden und als „stadtverträglich“ gelten können. Anschließend wurden diese Flächen vor Ort in Augenschein genommen und bewertet.

## 5. Analyse der Potenzialflächen

Die Potenzialflächenanalyse identifiziert **83 gewerbliche Reserveflächen mit ca. 110 ha** im Untersuchungsraum innerhalb von Bereichen, die im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken als „Gewerblicher Bauflächen“ oder „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden. Darunter fallen einerseits Flächen, die im GEWISS-Portal der gwSaar als verfügbare - wenn auch größtenteils lediglich langfristig verfügbare - Gewerbeflächen vermarktet werden. Andererseits beinhalten die identifizierten Reserveflächen Baulücken in Ortskernen, die durch eine Luftbildanalyse ermittelt wurden.

Darüber hinaus werden durch die Potenzialflächenanalyse **107 Potenzialflächen mit ca. 633 ha** identifiziert, deren gewerbliche Entwicklung nicht durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken vorbereitet wird. Darunter fallen Flächen, die gemäß kommunaler Dokumente wie Stadt-, Gemeinde- oder Teilentwicklungskonzepte potenziell einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten, Flächen, die auf Nachfrage des Regionalverbands von Vertretern der Städte und Gemeinden gemeldet sowie Flächen, die auf Basis einer GIS-gestützten Restriktionsanalyse ermittelt wurden. Außerdem umfassen die aufgeführten Potenzialflächen auch Flächen der RAG, die nach Beurteilung der RAG gewerblich nachgenutzt werden könnten.

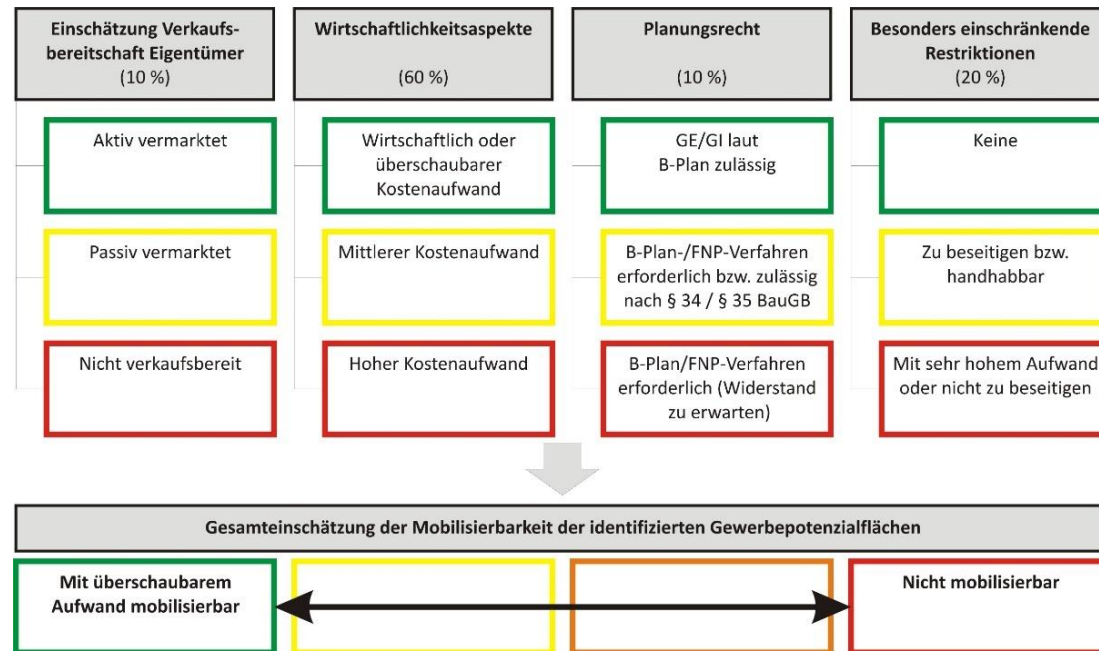
Die identifizierten Flächenpotenziale richten sich als Handlungsvorschläge bzw. –empfehlungen an die Politik und an die mit der Bauleitplanung und Wirtschaftsentwicklung betraute Verwaltung im Regionalverband Saarbrücken. Da in diesem Zusammenhang bislang keinerlei politische Willensbildungen zur Entwicklung einzelner Flächen gefasst wurden, sind die identifizierten Potenzialflächen in ihrer Summe nicht bereits als Bauerwartungsland zu verstehen, dementsprechend für eine Veröffentlichung nicht geeignet und somit nicht Teil der vorliegenden Kurzfassung der Untersuchungsdokumentation.

Der identifizierte Flächenpool von insgesamt 190 Teilflächen mit ca. 743 ha wird im nachfolgenden Kapitel 6 hinsichtlich der Mobilisierbarkeit der einzelnen Flächen untersucht.

## 6. Bewertung der Reserve- und Potenzialflächen

Die Bewertung der Reserve- und Potenzialflächen bildet den Folgeschritt zur vorangegangenen Analyse der Reserveflächen (Kapitel 4) und Potenzialflächen (Kapitel 5). Die aus GEWISS identifizierten Reserveflächen sowie die aus rein planungsfachlicher Sicht potenziell gewerblich zu nutzenden Flächen (Potenzialflächen) werden folgend tiefgehender betrachtet und hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit untersucht. Das der Mobilisierbarkeitsuntersuchung zugrunde gelegte Bewertungsschema orientiert sich an der angewandten und im Rahmen von Konsultationsworkshops erarbeiteten Methodik des „Masterplans Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung“ der Landeshauptstadt Saarbrücken, um eine möglichst hohe Vergleichbarkeit der jeweils erzielten Ergebnisse herzustellen. Die Beurteilung der Mobilisierbarkeit der Reserve- und Potenzialflächen erfolgt anhand von vier Kriterien. Da diese Kriterien nicht gleich objektiv zu bewerten sind und eine unterschiedliche Relevanz für die Mobilisierbarkeit der einzelnen Flächen haben, werden diese unterschiedlich stark gewichtet.

**Abbildung 6: Bewertungsschema der Mobilisierbarkeitsuntersuchung**



Quelle: GIU/Landeshauptstadt Saarbrücken, eigene Darstellung

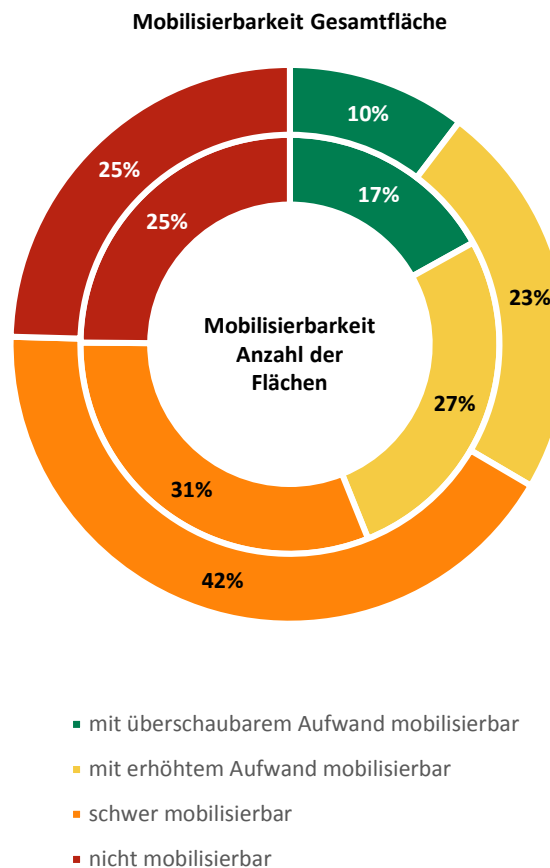
## 6. Bewertung der Reserve- und Potenzialflächen

Die Bewertung der identifizierten Reserve- und Potenzialflächen kommt zu dem Ergebnis, dass etwa ein Drittel der untersuchten Flächen (in Bezug auf die Gesamtfläche) mit überschaubarem Aufwand (10%) oder mit erhöhtem Aufwand (23%) zu mobilisieren sind und damit in die ersten beiden Bewertungskategorien fallen. Dem gegenüber stehen zwei Drittel der Flächen, die nach Einschätzung der Mobilisierbarkeitsuntersuchung schwer (42%) bzw. nicht (25%) zu mobilisieren sind.

In Anbetracht der Anteile der einzelnen Mobilisierbarkeitskategorien nach der Anzahl der Reserve- und Potenzialflächen wird deutlich, dass hier knapp die Hälfte der Flächen mit einem überschaubaren (17%) bzw. mit einem erhöhten Aufwand (27%) zu mobilisieren sind. Flächen, die eine geringe Flächengröße aufweisen, sind im Vergleich zu großen Flächen demnach tendenziell einfacher zu mobilisieren, da dabei geringere Aufwände (insbesondere der inneren Erschließung) entstehen, was sich im Vergleich zur Beurteilung größerer Flächen entsprechend positiv auf das Bewertungsergebnis der Wirtschaftlichkeit auswirkt.

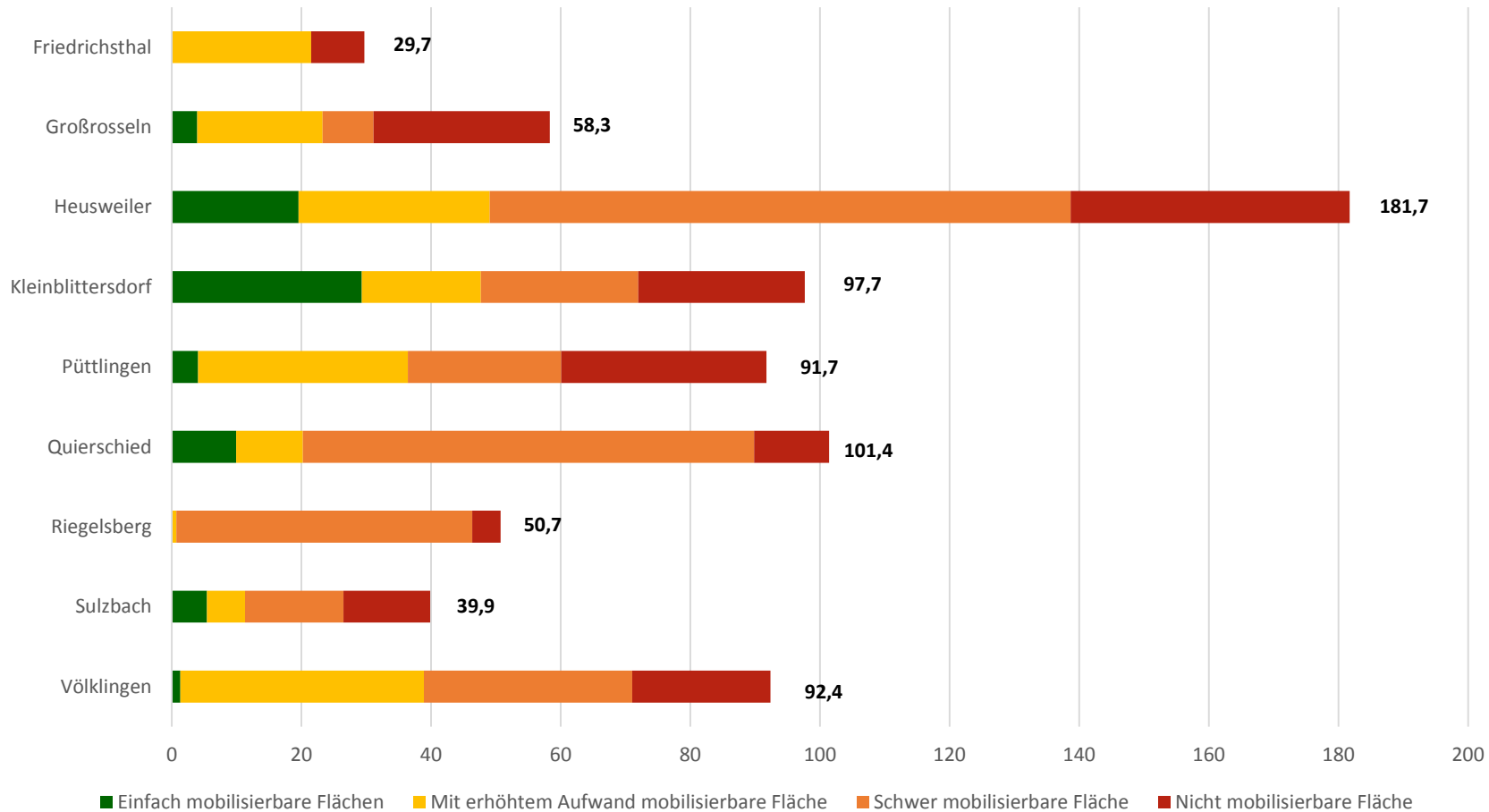
Die Mobilisierbarkeitsuntersuchung identifiziert letztlich 31 Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 74 ha, die mit einem überschaubaren Aufwand zu mobilisieren sind und nach Einschätzung der vorliegenden Untersuchung für die Deckung des kurzfristig bestehenden Gewerbeflächenbedarfs herangezogen werden könnten. Darüber hinaus werden für eine eher mittelfristige Orientierung 53 Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 175 ha identifiziert, die mit einem erhöhten Aufwand zu mobilisieren sind.

**Abbildung 7: Mobilisierbarkeit nach Anteil der Gesamtfläche und Anzahl der Flächen**



## 7. Bewertung der Reserve- und Potenzialflächen

Abbildung 20: Mobilisierbarkeit der Reserve- und Potenzialflächen in den einzelnen Städten und Gemeinden (in ha)



## 6. Bewertung der Reserve- und Potenzialflächen

Die Aufteilung der Reserve- und Potenzialflächen auf die einzelnen Städte und Gemeinden im Regionalverband Saarbrücken (Abbildung 8) verdeutlicht die eher ungleiche räumliche Verteilung der Flächen. Während in Flächengemeinden mit eher ländlich geprägten Strukturen wie in Heusweiler und Kleinblittersdorf eine bemerkenswerte Anzahl an Flächen identifiziert werden konnte, die mit einem überschaubaren bzw. einem erhöhten Aufwand mobilisiert werden könnten, verfügen eher städtisch geprägte Räume wie Friedrichsthal, Sulzbach oder die stark auf die Wohnnutzung orientierte Gemeinde Riegelsberg über wenig bis keine realistisch zu mobilisierenden gewerblichen Flächenpotenziale. Auch die Mittelstadt Völklingen als größte Kommune des Untersuchungsraumes verfügt über eine verschwindend geringe Anzahl an Flächen, die mit einem überschaubaren Aufwand zu mobilisieren wären und damit kurzfristig für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung stehen.

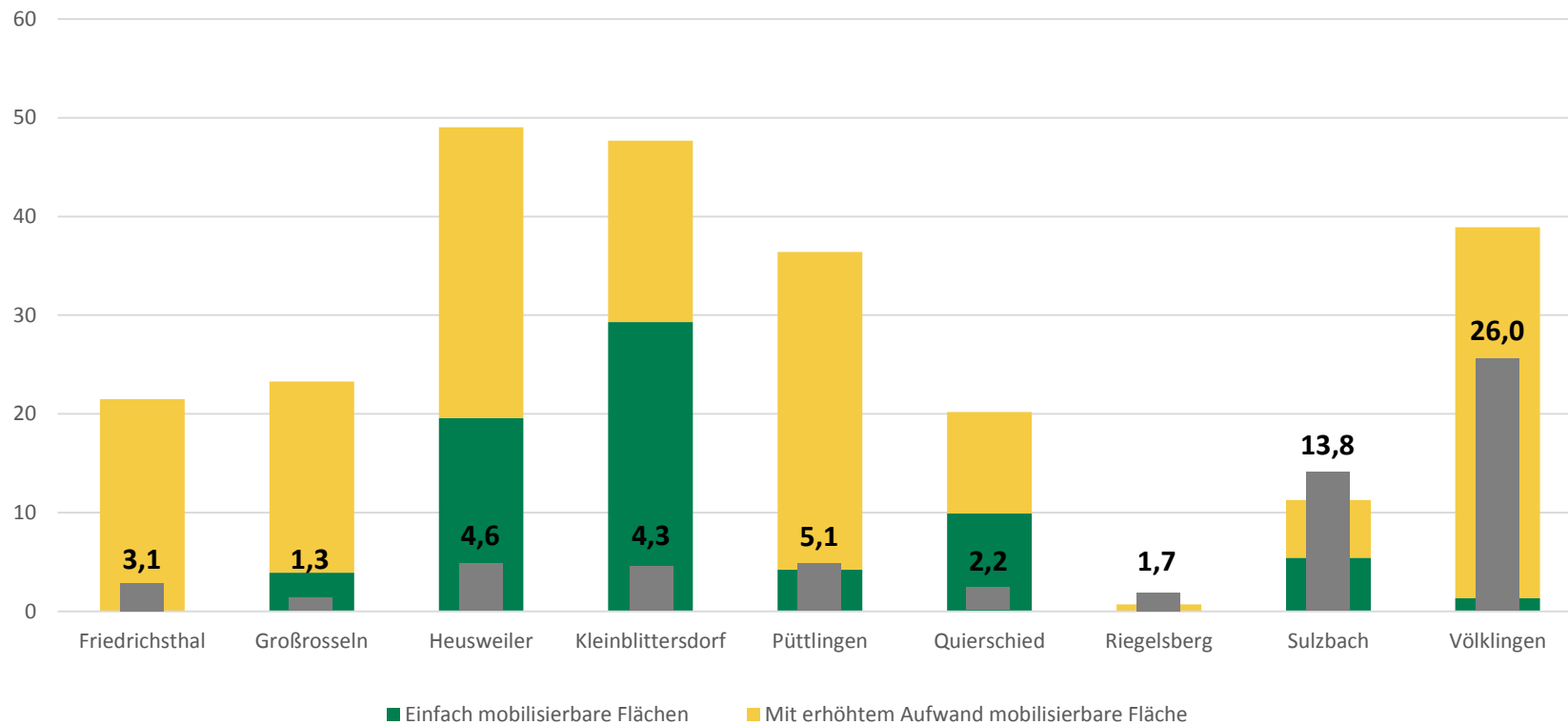
Ein Großteil der hier identifizierten Flächen (57%) sind „Grüne-Wiese-Standorte“. Darunter fallen insbesondere derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Rändern der bestehenden Siedlungskörper. Etwa ein Drittel der Grüne-Wiese-Standorte sind mit einem überschaubaren bzw. mit einem erhöhten Aufwand zu mobilisieren. Lediglich 12 % des betrachteten Flächenpools fallen in die Typologie der „Erschlossenen, freien Grundstücke“. Aufgrund der positiven Erschließungssituation dieser Flächen sowie aufgrund ihrer eher geringen Flächengröße, fällt die Einschätzung der Mobilisierbarkeit dieser Flächen vergleichsweise positiv aus, sodass etwa drei Viertel der erschlossenen, freien Grundstücke mit überschaubarem bzw. mit einem erhöhten Aufwand zu mobilisieren wären. Die Konversions- und Umstrukturierungsgebiete, die etwa ein Fünftel aller identifizierten Reserve- und Potenzialflächen ausmachen, sind aufgrund bestehender Restriktionen hingegen zu zwei Drittel lediglich schwer bzw. überhaupt nicht zu mobilisieren, während die wenigen identifizierten Waldstandorte nahezu vollständig in diese beiden negativen Mobilisierbarkeitsklassen fallen.



## 7. Zusammenschau des Gewerbeflächenbedarfs und der Reserve- und Potenzialflächen

### Gegenüberstellung von Wirtschaftsflächenbedarf und mobilisierbaren Reserve-/Potenzialflächen

Abbildung 9: Gegenüberstellung von Flächenbedarf und mobilisierbaren Reserve- und Potenzialflächen in den Kommunen des Regionalverbands

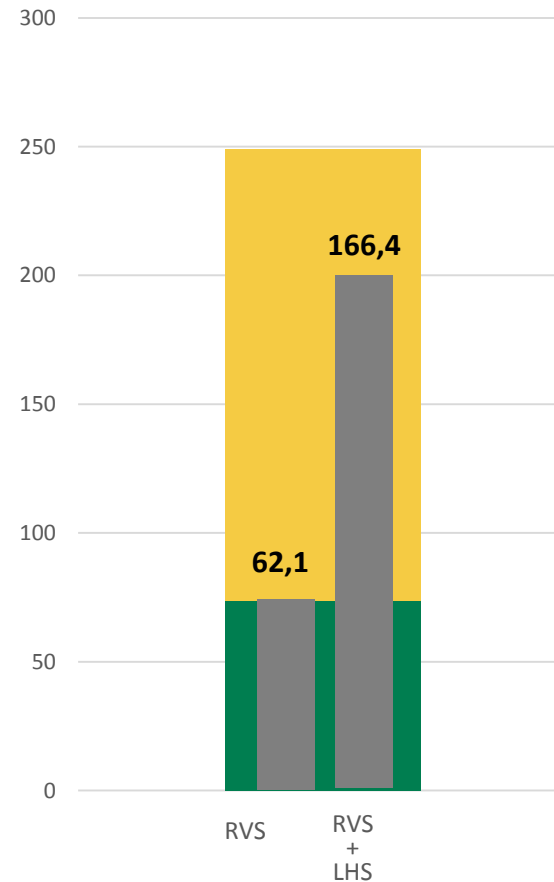


## 7. Zusammenschau des Gewerbeflächenbedarfs und der Reserve- und Potenzialflächen

Da die derzeit bestehenden gewerblichen, zumindest mittelfristig zu mobilisierenden Reserveflächen im Regionalverband nicht ausreichen, um den bis zum Jahr 2030 prognostizierten Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, wurde im Rahmen der vorliegenden Wirtschaftsflächenuntersuchung eine Potenzialflächenanalyse durchgeführt, um potenziell gewerblich nutzbare Flächen zu identifizieren.

Die Detailbetrachtung dieser Potenzialflächen sowie der bestehenden Reserveflächen im Regionalverband hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit kommt zu dem Ergebnis, dass in den Gemeinden Großrosseln, Heusweiler und Kleinblittersdorf sowie in der Stadt Quierschied mit den dort identifizierten, mit überschaubarem Aufwand zu mobilisierenden Flächen der errechnete gewerbliche Flächenbedarf abgedeckt werden könnte. In den Städten Friedrichsthal, Püttlingen und Völklingen könnte zumindest der errechnete Bedarf mit den dort identifizierten, mit erhöhtem Aufwand mobilisierbaren Flächen befriedigt werden, während in der Stadt Sulzbach sowie in der Gemeinde Riegelsberg die mittelfristig zu mobilisierenden Flächen knapp nicht ausreichen, um die prognostizierte Nachfrage abzudecken. Die gesamträumliche Betrachtung in Abbildung 10 zeigt jedoch, dass der für den Regionalverband (ohne die Landeshauptstadt Saarbrücken) errechnete Bedarf bis 2030 mit den mit überschaubarem Aufwand zu mobilisierenden Reserve- und Potenzialflächen abgedeckt werden könnte. Unter Mitberücksichtigung der im Untersuchungsraum identifizierten, mit erhöhtem Aufwand zu mobilisierenden Reserve- und Potenzialflächen könnte gar der errechnete gewerbliche Flächenbedarf der Landeshauptstadt Saarbrücken mit abgedeckt werden.

**Abbildung 10: Kumulierter Flächenbedarf und mobilisierbare Reserve- und Potenzialflächen im Regionalverband Saarbrücken**



GMA-Darstellung 2019

## **7. Zusammenschau des Gewerbeflächenbedarfs und der Reserve- und Potenzialflächen**

Die Zusammenschau der Ergebnisse der vorliegenden Mobilisierbarkeitsuntersuchung der im Untersuchungsraum identifizierten Reserve- und Potenzialflächen sind einerseits zwar lediglich als Einschätzung zu verstehen, die Anhaltspunkte zur grundsätzlichen Aussicht einer gewerblichen Entwicklung der jeweiligen Fläche gibt und eine fachgutachterliche Betrachtung nicht ersetzen kann. Andererseits geben die Ergebnisse einen deutlichen Hinweis darauf, dass im Regionalverband Saarbrücken Flächenpotenziale bestehen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung zu mobilisieren wären und die letztlich dazu beitragen könnten, den bis zum Jahr 2030 prognostizierten - sowohl den im eigenen Stadtumland sowie (zumindest in Teilen) den in der Landeshauptstadt Saarbrücken bestehenden - Bedarf an Gewerbeflächen abzudecken.

Inwieweit im Rahmen der Untersuchung identifizierte Potenzialflächen tatsächlich umzusetzen bzw. gewerblich zu entwickeln sind und welche Flächen dabei priorisiert zu betrachten sind, ist außerhalb des vorliegenden Untersuchungsrahmens zu klären. Grundlage zur Untersuchung der Eignung einzelner Flächen für bestimmte Branchen kann die bereits vorgenommene Einteilung der Reserve- und Potenzialflächen hinsichtlich unterschiedlicher Standorttypologien bilden.

## **8. Handlungsempfehlungen**

Aus den Ergebnissen der verschiedenen Analysekapitel bzw. -schritte werden folgend Handlungsempfehlungen zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung und –sicherung im Regionalverband Saarbrücken formuliert. Diese Handlungsempfehlungen richten sich an die Politik und an die mit der Bauleitplanung und Wirtschaftsentwicklung betraute Verwaltung im Regionalverband Saarbrücken.

### **A. Stärkung der interkommunale Zusammenarbeit im Regionalverband**

Die derzeit in den Kommunen des Regionalverbandes Saarbrücken bestehenden, kurz- und mittelfristig verfügbaren Reserveflächen reichen nicht aus, um den bis zum Jahr 2030 prognostizierten Bedarf zu decken. In einigen Kommunen reichen auch die identifizierten, mit überschaubarem und mit erhöhtem Aufwand zu mobilisierenden Potenzialflächen nicht aus, um die prognostizierte Nachfrage zu befriedigen. In der Betrachtung des Gesamttraumes des Regionalverbandes und den hier identifizierten, mobilisierbaren Reserve- und Potenzialflächen wird jedoch deutlich, dass durchaus Flächenpotenziale in einem Umfang bestehen, der ausreichen kann, um den bis 2030 prognostizierten Bedarf im Regionalverband und gar (zumindest in Teilen) den errechneten gewerblichen Flächenbedarf der Landeshauptstadt Saarbrücken abzudecken. Demnach ist es zwingend notwendig, die vorhandenen Potenziale im Rahmen einer unter den Kommunen eng abgestimmten Gewerbeflächenpolitik zielgerichtet zu entwickeln. Die exakte Form der Institutionalisierung dieser Zusammenarbeit, steht dabei den Kommunen und dem Regionalverband frei. Die Wahl der Organisationsform hängt direkt von der gewünschten Tiefe der Kooperation ab und bietet abhängig davon Vor- und Nachteile.

### **B. Weiterentwicklung der gemeinsamen Wirtschaftsförderung**

Erkenntnisse, die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung aus Gesprächen mit diversen regionalen Wirtschaftsakteuren gewonnen werden konnten, zeigen, dass - außerhalb der Mittelstadt Völklingen und der Landeshauptstadt Saarbrücken mit deren professionellen

## **8. Handlungsempfehlungen**

Wirtschaftsförderungsämtern - der Bedarf und die Notwendigkeit einer starken, regionalen Wirtschaftsförderung im Regionalverband Saarbrücken besteht. Hier wünschen sich Kommunen wie Unternehmen einen zentralen Ansprechpartner für Fragen der Wirtschaftsentwicklung. Zudem zeigen Erfahrungen der letzten Jahre, dass gewerbliche Entwicklungen stets mit erheblichen Widerständen (z. B. durch gebildete Bürgerinitiativen) verbunden sind, sodass die Notwendigkeit besteht, eine starke Interessensvertretung der regionalen Wirtschaftsentwicklung zu bilden, die Bürger und Politik für den nachweislich bestehenden Bedarf an gewerblichen Flächen zu sensibilisiert und sich als Fürsprecher für Themen der Wirtschaftsentwicklung einsetzt. Eine geeignete Basis zur Abbildung der vorgenannten Punkte könnte der im Januar 2018 gegründete Wirtschaftsentwicklungsverein „Wirtschaftsregion Saarbrücken e.V.“ bilden, der sich aus Vertretern regional ansässiger Unternehmen, der kommunalen Verwaltung, Politik, Bildung, Kreditwirtschaft, der Wissenschaft und Forschung zusammensetzt. Im Hinblick auf die Handlungsempfehlung A kann dieser Verein auch eine geeignete Plattform bieten, um die künftige Gewerbeflächenpolitik der einzelnen Städte und Gemeinden im Regionalverband untereinander eng abzustimmen.

### **C. Strategische Flächenvorsorge**

Wie in Handlungsempfehlung A bereits ausgeführt, hat die Bedarfserhebung gezeigt, dass in den kommenden Jahren in der Region ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen besteht, der alleine durch die Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete oder die Mobilisierung von Altstandorten nicht gedeckt werden kann. Teil der Zielsetzung einer in die Zukunft gerichteten Gewerbeflächenpolitik muss demnach eine strategische Flächenvorsorge sein, die ein möglichst diversifiziertes Flächenportfolio in der Region bereit stellt. Ziel ist, sowohl Gewerbeflächen für große Industrieunternehmen, als auch für kleine und mittlere Betriebe zum Beispiel aus dem Handwerk vorzuhalten. Dass dabei jede einzelne Kommune im Regionalverband für Unternehmen unterschiedlicher Branche und Größe entsprechende ausgestattete Flächen vorhält und den damit zusammenhängenden vielfältigen Bedürfnissen der Unternehmen gerecht werden kann ist jedoch unrealistisch. Vielmehr ist dieses Ziel auf

## **8. Handlungsempfehlungen**

interkommunaler Ebene anzugehen, auch um die unterschiedlichen Standortfaktoren der einzelnen Städte und Gemeinden im Regionalverband für die Anforderungen der jeweiligen Unternehmen optimal zu nutzen. Die vorliegende Untersuchung schlägt Potenzialflächen im Regionalverband vor und gibt mit der Untersuchung deren Mobilisierbarkeit erste Hinweise auf eine mögliche Priorisierung der Flächenentwicklung. Im Nachgang zur vorliegenden Untersuchung sind die identifizierten Flächen durch die Städte und Gemeinden mittels gutachterlichen Einzelfallbetrachtungen jedoch auf ihre tatsächliche Bebaubarkeit bzw. Umsetzbarkeit zu prüfen und konkret zu priorisieren, ehe sie planerisch vorbereitet und umgesetzt werden können. Darüber hinaus sind die identifizierten Flächen für ihre besondere Eignung für bestimmte Branchen zu untersuchen. Hier kann die im Rahmen der Untersuchung bereits vorgenommene Klassifizierung nach unterschiedlichen Standorttypologien eine erste Grundlage bilden.

Zwar ist zu erwarten, dass die derzeitigen Umbrüche und die Transformation der Wirtschaft (v.a. im Automotive-Sektor) veränderte Anforderungen an Gewerbeflächen bedingen, gerade der stark durch das verarbeitende Gewerbe geprägte Regionalverband Saarbrücken aber weiterhin einen Bedarf an qualitativ hochwertigen „klassischen“ Gewerbeflächen haben wird. Zwar können in Einzelfällen auch neue Organisationsformen der Arbeit (z.B. Co-Working-Spaces) einen Betrag leisten, gerade in den kleineren Kommunen des Regionalverbandes, die v.a. durch kleinere und mittlere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie dem Handwerk geprägt sind, können diese jedoch perspektivisch lediglich eine untergeordnete Rolle spielen.

### **D. Qualifizierung von Gewerbestandorten**

Von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen des Regionalverbands Saarbrücken wird es letztlich sein, bestehende und neue Gewerbegebiete zukunftsfähig aufzustellen. Neben innovativen Lösungen (z.B. verdichtetes und möglichst klimaneutrales Bauen, integrierte Verkehrslösungen) mit Blick auf einen möglichst sensiblen Umgang mit der Natur und Freiraum steht dabei v.a. die Versorgung mit leistungsfähiger Dateninfrastruktur (High-Speed-Internet) im Mittelpunkt. Auch und insbesondere für kleine Betriebe stellt die Verfügbarkeit einen existenziellen Standortfaktor dar.

## **Ansprechpartner für Rückfragen**

Der vorliegende Bericht bildet die zentralen Ergebnisse eines umfangreichen Untersuchungs- bzw. Analyseprozesses ab. Bewusst sind Arbeitsdaten und –dokumente, die zur Erarbeitung der in diesem Bericht dargestellten Ergebnissen beigetragen haben, nicht Teil des vorliegenden Berichtes. Diese Daten können jedoch unter Prüfung des jeweiligen Einzelfalls unter unten angegebenen Kontaktdaten im Regionalverband Saarbrücken angefragt werden.

Darüber hinaus steht der Regionalverband Saarbrücken zu Fragen der vorliegenden Interkommunalen Wirtschaftsflächenuntersuchung gerne zur Verfügung.

### **Kontakt:**



Regionalverband Saarbrücken – Fachdienst 60 Regionalentwicklung und Planung

Telefon: 0049 (0) 681 / 506 6000

Mail: [regionalentwicklung@rvsbr.de](mailto:regionalentwicklung@rvsbr.de)