Anlage 1

REGIONALES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

RHEINHESSEN-NAHE 2022

Stand: 28.11.2022



Herausgeber – Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Vorsitzende – Bettina Dickes, Landrätin des Landkreises Bad-Kreuznach

Impressum

Herausgeber: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Vorsitzende: Bettina Dickes

Landrätin des Landkreises Bad Kreuznach

Leitender Planer: Alexander Krämer

Bearbeitung: Prof. Dr. Jamill Sabbagh, Alexander Krämer, Bodo Sontheimer

Projektmitarbeit: Alexa Schadt, Tamara Gresch

Redaktion: Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft

Rheinhessen- Nahe Ernst-Ludwig-Straße 2

55116 Mainz

Tel.: 06131 / 48018-40

E-Mail: geschaeftsstelle@pg-rheinhessen-nahe.de

Website: www.pg-rheinhessen-nahe.de

Inhaltsverzeichnis

A	bbildungsverzeichnisbbildungsverzeichnis	III
Ei	nführung	1
1.	Hintergrund, Zielsetzung und Aufbau des Gewerbeflächenkonzepts	3
	1.1 Hintergrund und Zielsetzung des Gewerbeflächenkonzepts Rheinhessen-Nahe	3
	1.2 Aufbau des Gewerbeflächenkonzepts Rheinhessen-Nahe	4
2.	Rahmenbedingungen	5
	2.1 Allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung	5
	2.2 Landes- und regionalplanerische Vorgaben	6
	2.3 Wirtschaftsstandort Region Rheinhessen-Nahe	7
	2.3.1 Demographische Entwicklung	7
	2.3.2 Digitale Infrastruktur in der Region Rheinhessen-Nahe	9
	2.3.2 Arbeitsmarkt und Beschäftigung	9
	2.3.3 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	14
3.	Gewerbeflächenpotenziale und Gewerbeflächenbedarf bis 2035	15
	3.1 Aktuelle Gewerbeflächenpotenziale	15
	3.1.1 Konversionsflächen als potenzielle Standorte	18
	3.1.2 Gewerbe- und Industrieflächenveräußerungen	22
	3.1.3 Gegenüberstellung veräußerte Flächen und verfügbare Gewerbeflächenpotenziale	24
	3.2 Gewerbeflächennachfrage 2035	26
	3.2.1 Trendfortschreibung	26
	3.2.2 GIFPRO-Modell	27
	3.3 Vergleich Angebot und Nachfrage	30
4.	Gewerbeflächenentwicklung im Bestand	32
4.	1 Aktivierung bestehender Flächenpotenziale	32
4.	2 Flächenmanagement	33
5.	Regionale Bedeutsamkeit der Gewerbeflächen	35
	5.1 Leitlinien zur Flächenselektion	35
	5.2 Methodisches Vorgehen zur Flächenselektion	36
	5.3 Ergebnisse der regionalen Flächenselektion	39
	5.4 Erläuterung der regionalplanerischen Bewertungskriterien	40
	5.5 Auswahl regional bedeutsamer Gewerbestandorte	42
6.	Zukunftsstrategien der regionalbedeutsamen Gewerbeflächenentwicklung	44
	6.1 Instrumente zur Gewerbeflächenentwicklung	44
	6.2 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	51

Literaturverzeichnis	52
Anlagen	

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Arbeitsschritte	4
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in den fünf Planungsregionen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz	
(Basisjahr 2015)	8
Abb. 3: Wanderungssaldo der Region Rheinhessen-Nahe im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 20	
Abb. 4: Breitbandverfügbarkeit in Prozent der Haushalte nach Übertragungsgeschwindigkeit	9
Abb. 5: SVP-Beschäftigtenentwicklung in den fünf Planungsregionen des Bundeslandes Rheinland-	
Pfalz (Basisjahr 2015)	
Abb.6: Ein- und Auspendler in der Region Rheinhessen-Nahe im Betrachtungszeitraum 2015-2019.	. 11
Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach zentralen Orten 2019	
Abb. 8: Branchenportfolio der Region Rheinhessen-Nahe	
Abb. 9: Betriebe in der Region Rheinhessen-Nahe nach Betriebsgrößenklassen im Jahr 2018	. 13
Abb. 10: Entwicklung der Wirtschaftsflächen in der Region Rheinhessen-Nahe (2008 bis 2019)	
Abb. 11: Ermittlung des tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächenpotenzials	
Abb. 12: Verfügbare Gewerbeflächenpotenziale nach Grundstücksgrößen	. 16
Abb. 13: Gewerbeflächenpotenziale in der Region Rheinhessen-Nahe	
Abb. 14: Heutige Nutzung von Konversionsflächen aus dem Jahr 1995 in der Region Rheinhessen-	
Nahe	. 18
Abb. 15:Standort in Baumholder	. 19
Abb. 16: Standort in Birkenfeld	. 19
Abb. 17: Standort in Ingelheim	. 20
Abb. 18: Standort in Idar-Oberstein	. 21
Abb. 19: Verkäufe gewerblicher Grundstücke und Flächenumsatz in der Region Rheinhessen-Nahe (2008-2019)	
Abb. 20: Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen in der Region Rheinhessen-Nahe (2008-2019)	. 23
Abb. 21: Verhältnis zwischen verfügbaren Gewerbeflächenreserven und -veräußerungen (in ha) Abb. 22: Trendfortschreibung Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen sowie Kauffälle	
(Nettoflächen) in der Region Rheinhessen-nahe bis 2035	. 27
Abb. 23: Prognostizierte Nachfrage nach Gewerbeflächen (Bruttobauland) bis 2035 in der Region	
Rheinhessen-Nahe	
Abb. 24: Methodisches Vorgehen zur Flächenselektion	
Abb. 25: Entwicklungskorridore entlang der Wirtschaftsachsen	. 39
Abb. 26: Übersicht optionaler Möglichkeiten für den Aufbau einer bedarfsgerechten und	
nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung auf regionaler bzw. kommunaler Ebene	
Abb. 27: Instrumente und Förderansätze im Überblick	. 48

Einführung

Die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen für Gewerbeansiedlungen in der Region ist eine wichtige Voraussetzung sowohl für die Weiterentwicklung der Region als auch für die Bestandsicherung ansässiger Betriebe. Darüber hinaus ist sie ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit in der Region Rheinhessen-Nahe.

Die Gewerbeflächenentwicklung in der Region Rheinhessen-Nahe orientiert sich seit Jahren, trotz eines wachsenden Bewusstseins für eine nachhaltige Flächenentwicklung, in erster Linie an einer expansiven kommunalen Gewerbeflächenpolitik. Immer häufiger richten die Kommunen ihre Gewerbeflächenausweisungen an den eigenen ökonomischen Interessen aus statt an der tatsächlichen Gewerbeflächennachfrage.

Die primären Motivationen bisherige Bevorratung von angebotsorientierten Gewerbeflächen sind die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen. Die interkommunale Konkurrenz um Betriebe führt zu weiteren umfangreichen Flächenausweisungen, die zum größten Teil über dem bestehenden Flächenbedarf liegen. Die Gemeinden in der Region Rheinhessen-Nahe verfügen laut RAUM+Monitor über rund 990 ha an Gewerbeflächen. Zahlreiche Flächenanfragen seitens der Unternehmerschaft bleiben trotz des großen Angebotes unbefriedigt. Dies ist ein Indiz, dass der überwiegende Anteil der planerisch gesicherten Gewerbeflächen den heutigen Anforderungsprofilen der Unternehmen nicht entspricht.

Trotz stetig wachsender Wiedernutzungspotentiale (Konversionsflächen bzw. Gewerbebrachen) spielen Bestands- und Innenentwicklungen bislang nur eine untergeordnete Rolle (vgl. RAUM+Monitor). Infolgedessen fördert die dezentrale expansive kommunale Baulandpolitik (Planungshoheit der Ortsgemeinden) eine disperse Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur mit der neben ökologischen Problemen (u.a. Verlust des Freiraums) auch steigende Folgekosten etwa im Infrastrukturbereich verbunden sind. Problematisch ist zudem, dass die ausgewiesenen Flächen in Umfang, Qualität und Lage häufig nicht den Anforderungen der Betriebe entsprechen, so dass die seit Jahren von den Kommunen angestrebten Betriebsansiedlungen ausbleiben. Ausschlaggebend für den zunehmend geringen Erfolg einer expansiven Gewerbebaulandpolitik sind auch u. a. veränderte Standortansprüche der Betriebe. Die Standortsuche erfolgt vermehrt auf internationaler Ebene und nach internationalen Standards. Dabei richten die Betriebe ihren Blick nicht auf die Standortvorteile einzelner Kommunen, sondern vergleichen die Standortfaktoren auf Ebene von Regionen bzw. Verflechtungsgebieten. Für eine ressourcenschonende und gleichzeitig marktgerechte Gewerbeflächenentwicklung kommt der Ebene der Regionalplanung eine entscheidende Bedeutung zu. Hier gilt es, auf eine Ausrichtung der Gewerbeflächenausweisung auf raumordnerisch, ökonomisch, aber auch ökologisch sinnvolle Standorte unter Berücksichtigung der Nachfrage, Qualität und Standortanforderungen hinzuwirken.

Eine zentrale Rolle für die Steuerung der regionalbedeutsamen (kommunalen) Gewerbeflächenausweisungen kommt der Regionalplanung zu. Als hierarchisch übergeordnete Instanz koordiniert sie die unterschiedlichen Flächenansprüche unabhängig von kommunalen Grenzen in der Region durch die Aufstellung von Regionalplänen. Mit diesem behördenverbindlichen Instrument wird durch die Regionalplanung, trotz fehlender horizontaler Abstimmung, ein Minimum an regionaler Steuerung und Koordination gewährleistet. Neben der regionalen bedarfsgerechten Flächenvorsorge für die Siedlungs- und Infrastrukturplanung muss die Regionalplanung die Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung beachten.

Da sich eine Entkopplung von Wirtschaftsentwicklung und Gewerbeflächenverbrauch abzeichnet und auch in Einzelfällen bei einer stagnierenden Entwicklung in Zukunft mit einer weiteren Flächeninanspruchnahme zu rechnen ist, kommt der raumordnerische Steuerung eine wichtige Rolle zu. Die Regionalplanung kann – im Sinne einer bedarfsgerechten Flächenausweisung - durch verschiedene Instrumente im Regionalplan sowohl Einfluss auf den Standort als auch auf den Umfang kommunaler Gewerbeflächenentwicklung nehmen. Eine Steuerung der Gewerbeflächenausweisung kann dabei durch positivplanerische Instrumente, die auf eine aktive Einflussnahme abzielen, und durch negativplanerische Instrumente, bei denen der Schutz des Freiraums im Vordergrund steht, erfolgen.

Um einerseits der gestiegenen Nachfrage an Flächen in den weiterhin prosperierenden Verdichtungsräumen der Region Rechnung zu tragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes zu sichern und andererseits

auch die Chancen für eine wirtschaftliche Entwicklung und Stabilisierung der ländlichen Räume zu wahren, erarbeitet die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe aufbauend auf den aktuellen Daten und Grundlagen ein Konzept für die Ermittlung von regionalbedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe. Im vorliegenden Gewerbeflächenkonzept sollen die zuvor genannten raumplanerischen, ökonomischen aber auch ökologischen Leitlinien im Sinne eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots unter Berücksichtigung von aktuellen Standards zugrunde gelegt werden.

1. Hintergrund, Zielsetzung und Aufbau des Gewerbeflächenkonzepts

1.1 Hintergrund und Zielsetzung des Gewerbeflächenkonzepts Rheinhessen-Nahe

Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe erarbeitet ein regionales Gewerbeflächenkonzept, das nach intensiver Beratung in den politischen Gremien der Planungsgemeinschaft später in eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) zum Sachgebiet Gewerbe und Industrie münden soll. Damit soll einerseits der gestiegenen Nachfrage an Flächen in den prosperierenden Verdichtungsräumen der Region Rechnung getragen werden, andererseits müssen auch die Chancen für eine wirtschaftliche Entwicklung der ländlichen Räume durch gezieltes Handeln gewahrt bleiben. Derzeit fehlen vor allem zusammenhängende Gewerbeflächen, die auch großflächige Ansiedlungen ermöglichen.

Naturräumlich bedingt gestaltet sich die Befriedigung der Nachfrage schwierig, auch nehmen Nutzungs- und Freiraumschutzkonflikte zu. Um den Unternehmen und Betrieben dennoch weiterhin geeignete Standorte anbieten zu können, die den jeweils spezifischen Bedarfen nach Erweiterungen, Verlagerungen oder Neuansiedlungen entsprechen, ist die zeitnahe Verfügbarkeit von marktfähigen gewerblichen Bauflächen eine wesentliche Voraussetzung die Region auch weiterhin als attraktiven Wirtschaftsstandort zu profilieren. Umso wichtiger ist es Vorsorge zu treffen und nicht erst mit der Grundstückssuche zu beginnen, wenn ein potenzieller Investor auftaucht. Andererseits ist es aber auch ein Gebot der Vernunft, nicht zu viele Flächen bereits auf Vorrat zu erschließen. Wichtig ist zudem Fehlbelegungen zu vermeiden, zusammenhängende größere Flächen nicht zu zerstückeln und Bestandspflege zu betreiben.

Im Sinne einer "gemeinsamen Strategie für einen gemeinsamen Wirtschaftsraum" sollen alle beteiligten Gebietskörperschaften vom vorliegenden abgestimmten Gewerbeflächenkonzept und von den hiermit verbundenen Folgewirkungen profitieren. Die Gewerbeflächenentwicklung soll daher künftig noch systematischer als bisher regional abgestimmt werden und den folgenden Leitgedanken der aktiven Angebotsstrategie folgen:

- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit
- Überregionale Wahrnehmung
- Profilierung von Standorten
- Szenarien für sich ergänzende Angebote
- Steuerung der Gewerbeansiedlung an geeigneten Standorten

Gewerbeflächen für den lokalen, regionalen und überregionalen Bedarf ab einer Größe von 10 Hektar sollen identifiziert und für eine zielgerichtete Vermarktung typisiert werden. Hierfür ist eine Erfassung der Bestands- und Potentialflächen erforderlich. Eine weitere Erwartung an das zu erarbeitende Gewerbeflächenkonzept besteht in der Abschätzung der branchenspezifischen Nachfrageentwicklung innerhalb der Planungsgemeinschaft sowie in ihren Teilräumen. Daraus soll der Bedarf an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen in Hektar abgeschätzt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sollen als Diskussionsgrundlage mit den Gremien der Planungsgemeinschaft und ggf. mit den Kommunen für die Teilfortschreibung des ROP dienen.

1.2 Aufbau des Gewerbeflächenkonzepts Rheinhessen-Nahe

Für die Erarbeitung des regionalen Gewerbeflächenkonzepts wurde ein vierstufiger Aufbau gewählt (siehe Abb.1: Arbeitsschritte)

Abb.1: Arbeitsschritte



Zunächst wurden allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung sowie die Wirtschaftsregion Rheinhessen-Nahe hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Rahmenbedingungen untersucht (vgl. u.a. Regionaler Raumordnungsbericht 2020).

In einem weiteren Schritt wurden die noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven in der Region in einer gesamträumlichen Analyse erhoben (Lage, Größe, Verfügbarkeit) und Gespräche mit den Trägern der Bauleitplanung über ihre aktuellen Gewerbeflächenplanungen geführt. Danach sollen die Flächenanforderungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht ermittelt werden. Dieser Prognose wird das vorhandene Angebot an Gewerbeflächen gegenübergestellt, dass im Zuge einer gesamtregionalen Gewerbeflächenbestandserhebung erfasst und bewertet wird.

Es folgt der konzeptionelle Teil dieser Untersuchung in Form einer systematischen GIS-gestützten Standortsuche in der ganzen Region zur Potenzialermittlung, bei der insbesondere Augenmerk auf die im ROP definierten Wirtschaftsachsen gelegt wird. Um die im Prognosezeitraum bis 2035 zu erwartenden Flächenengpässe zu decken bezieht sich die Betrachtung auf die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbestandorte und auf zusätzliche potenzielle Standorte, die sich aufgrund ihrer besonderen Eignung als neuer Gewerbegroßstandort eignen. Die so ermittelten Potenzialflächen werden unter Anwendung von regionalplanerischen Leitlinien (interkommunale Kooperation, Infrastrukturerschließung, ortsdurchfahrtfreie Erreichbarkeit) und umweltbezogenen Kriterien einer Bewertung unterzogen, die zur Auswahl geeigneter Standorte führt.

Im Rahmen der Untersuchung sind die regionalplanerischen Zielkonflikte auch in Bezug auf die Umweltbelange frühzeitig zu ermitteln und zu beachten; beispielsweise bedarf es für die Rheinniederung aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch Aussagen zur Vereinbarkeit mit Grundwasserschutzanforderungen unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen infolge weiterer Gewerbegebietsausweisungen sowie klimawandelbedingter Umwelteffekte. Am Ende der Studie sollen zwei bis drei regional bedeutsame Gewerbestandorte je Landkreis in einer Größenordnung von 10 – 70 ha definiert werden, deren Größe sich nach den regional unterschiedlichen Bedarfen, den naturräumlichen Gegebenheiten und planerischen Möglichkeiten richtet.

Der Gesamtprozess war von einer umfassenden Beteiligung gekennzeichnet, die auf verschiedenen Ebenen stattfand. Im Rahmen einer informellen Beteiligung wurden Abstimmungstermine mit allen Trägern der Flächennutzungspläne vereinbart. Hierbei wurden alle Gewerbeflächen unabhängig von ihrer Größe nach Status, Verfügbarkeit und Qualität erfasst. Der erfasste Gewerbeflächenbestand wurde auf Verbandsgemeindeebene analysiert und bewertet (siehe S.14). Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit der örtlichen Wirtschaftsförderung durchgeführt. Hierbei ging es in erster Linie um Quantität und Qualität der Flächennachfrage, insbesondere im Hinblick auf Flächengröße und Wirtschaftszweig.

Schließlich wurden Gespräche mit Vertretern des Gutachterausschusses zu sämtlichen Verkaufsfällen von Gewerbeflächen seit 2008 geführt. Diese Angaben wurden in einer Datenbank erfasst (2618 Verkaufsfälle) und bis auf Gemeindeebene analysiert und bewertet. Diese Realdaten sollen Anhaltspunkte für die tatsächlichen Nachfragen (nach Art und Ort) liefern.

Die Ergebnisse der Untersuchung sollen als Diskussionsgrundlage mit den Gremien der Planungsgemeinschaft und ggf. mit den Kommunen für die Teilfortschreibung des ROP dienen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Region wird wesentlich von den grundlegenden Trends der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. der strukturellen Veränderungen der wirtschaftlichen Basis bestimmt. Die Entwicklung wird insbesondere von den folgenden Faktoren beeinflusst:

Strukturwandel und Tertiärisierung

Die deutlichste Ausprägung des strukturellen Wandels ist zweifellos die Bedeutungszunahme des Dienstleistungssektors sowohl in sektoraler Betrachtungsweise (bezogen auf die Branchen) als auch in funktionaler Betrachtungsweise (bezogen auf die realen Tätigkeiten). Auch im Produzierenden Gewerbe entfallen mittlerweile nur noch knapp ein Drittel aller Tätigkeiten auf die Herstellung und der Hauptteil auf die Erbringung von Dienstleistungen. Dementsprechend ist die Entwicklung der Dienstleistungen in der Summe durch eine starke Dynamik geprägt, die in der Vergangenheit hohe Zuwächse verzeichnete.

Trotz der rein quantitativ geringer werdenden Beschäftigung übt das Verarbeitende Gewerbe aber nach wie vor insofern erheblichen Einfluss auf die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor aus, als auch im Verarbeitenden Gewerbe ein steigender Bedarf an Dienstleistungen entsteht. Die genannten Dienstleistungen werden zwar in hohem Maße innerhalb der Unternehmen selbst erbracht, sie sind aber auch in unterschiedlichem Maße auf "Zulieferung" von außerhalb des Unternehmens angewiesen. Dabei müssen die Effekte nicht unbedingt am Ort der Nachfrage entstehen; gerade die Nachfrage nach produktionsorientierten Dienstleistungen ist durch überregionale, z.T. auch internationale Geschäftsbeziehungen geprägt.

Internationalisierung der Wirtschaft

Die Internationalisierung der Wirtschaft und damit die überregionale bzw. internationale Mobilität von Kapital ist ebenfalls eine seit langer Zeit ablaufende Entwicklung, hat aber in den letzten Jahren neue Impulse erhalten. Damit haben sich sowohl die Optionen der Standortwahl als auch die Anlagemöglichkeiten für Kapital erheblich ausgeweitet. Damit ging auch eine Veränderung der Standortwertigkeiten in Deutschland einher.

Über die Entwicklungen innerhalb Europas hinaus hat die Internationalisierung unter dem Stichwort "Globalisierung" auch andere Bereiche der Welt erfasst. Dieser Trend beinhaltet nicht nur die internationalen Verlagerungen der Produktionskapazitäten, sondern auch die Verlagerungen von Dienstleistungstätigkeiten, die vor allem durch den rasanten technischen Fortschritt der Telekommunikationsmöglichkeiten erleichtert worden sind. Nicht zuletzt und als möglicherweise wichtigster Aspekt ist die zunehmende Abhängigkeit von internationalem Kapital und dessen Anlagebedingungen und Renditeanforderungen in Relation zur Internationalisierung der Finanzmärkte zu nennen. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen liefen unter dem Stichwort "shareholder value" und bezogen sich auf eine Steigerung des Unternehmensgewinns, verbunden mit einer höheren Gewinnausschüttung an die Kapitaleigner und insbesondere einer nachhaltigen Steigerung des Börsenwertes.

Mit dieser Strategie wächst auch der Einfluss der Kapitalgeber auf die Unternehmensstrategie, sowohl hinsichtlich der Unternehmensstruktur (Zerlegung und Verkauf von Einzeleinheiten) als auch hinsichtlich der Standortpolitik und der Lokalisierung von Produktionen. Neben den Produktionskosten im engeren Sinne bilden hierbei auch die allgemeinen finanziellen Rahmenbedingungen (z.B. Besteuerung) ein wichtiges Entscheidungskriterium.

Technologische Veränderungen im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor

Auch in Industrieunternehmen nehmen Fertigungstätigkeiten ab und tertiärer Funktionen schon seit Mitte der 80er Jahre zu, wodurch sich sowohl die Produktionstechnik als auch die Produktionsorganisation verändern. Dies lässt sich unter den Stichworten Beschleunigung, Vertaktung, Reduzierung und Intensivierung von Zulieferverflechtungen sowie Größenbeschränkung zusammenfassen. Im Ergebnis dieser Entwicklungen wird das Produzierende Gewerbe reaktionsfähiger auf Marktveränderungen und erheblich leistungsfähiger. Damit verbunden ist in der Regel auch eine Erhöhung der Flächenproduktivität, d.h. ein stärkerer Output bei gegebenen Anlagen. Folglich kann der Flächenbedarf für Produktionsausweitungen tendenziell sinken.

Auch im Dienstleistungssektor ist ein zunehmender Einfluss technologischer Veränderungen, vor allem durch Informations- und Kommunikationstechnologien, zu erkennen. Die Wirkungen sind ambivalent: Einerseits ergeben sich neue Tätigkeitsfelder (z.B. Telekommunikation), andererseits eröffnet sich vor allem in traditionellen Branchen des Dienstleistungssektors ein erhebliches Rationalisierungspotenzial, indem z.B. neue Vertriebs- und

Servicewege unter Einsparung von Personal entwickelt werden (z.B. Direktbanken) oder Produkte "entmaterialisiert" werden (z.B. E-Books).

Gesellschaftliche und soziale Veränderungen

Veränderungen der Bevölkerungsstruktur wirken sich ebenfalls auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung aus. Hier sind in erster Linie eine voraussichtliche Abnahme der Bevölkerung bis 2050 sowie ein deutlicher Trend zur Alterung der Bevölkerung zu nennen. Diese Entwicklungen haben auch wirtschaftliche Effekte, die sich unter den Stichworten "verändertes Nachfrageverhalten", "Kaufkraftveränderungen", "Verknappung von Arbeitskräften" und "Reduzierung von Unternehmen" zusammenfassen lassen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind insofern ambivalent, als sich einerseits für die Wirtschaft neue Chancen für neue Produkte und neue Leistungsangebote ergeben, andererseits vor allem in der Personalrekrutierung veränderte Verhaltensweisen mit einer stärkeren Konzentration auf ältere Arbeitnehmer oder Migranten zu erwarten sind. Darüber hinaus könnte in Zukunft die Altersstruktur in einer Stadt oder einer Region zu einem Standortfaktor werden. Denn die Unternehmen könnten bei der Standortwahl Orte mit einer vergleichsweise jungen Bevölkerung vorziehen.

2.2 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

In der Region Rheinhessen-Nahe ist der regionale Raumordnungsplan von 2014 in der ersten Teilfortschreibung aus dem Jahr 2016 das aktuelle Hauptinstrument zur Umsetzung der Regionalplanung. Darin werden die im LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz enthaltenen Festlegungen konkretisiert. Unter dem Leitbild "zukunftsfähige Gemeindeentwicklung" wird den Regionen die Möglichkeit gegeben (Grundsatz (G) 28 LEP IV RLP), zur Konkretisierung der besonderen Funktion Gewerbe in ihren Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung auszuweisen. Des Weiteren kann in den Regionalplänen den Gemeinden die besondere Funktion Gewerbe als Ziel der Raumordnung zugewiesen werden (G 27 LEP IV RLP). Nach G 52 LEP IV RLP soll das bestehende Angebot bauplanerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen sowie Brachflächen vorrangig zur Entwicklung von neuen Standorten genutzt werden.

Im Bereich des Freiraumschutzes soll die unvermeidbare Inanspruchnahme von Freiraum flächensparend und umweltschonend erfolgen (G 86 LEP IV RLP). Des Weiteren ermöglicht die Landesplanung mit der Festlegung zentraler Orte (Oberzentren und Mittelzentren) in Rheinland-Pfalz Gemeinden eine Entwicklung über den eigenen Entwicklungsbedarf hinaus (Z 37, Z 39 LEP IV RLP). Die Festlegung von Grundzentren ist Aufgabe der Regionalplanung (Z 42 IV RLP). Mit dem Programm RAUM+Monitor bietet die Landesplanung zudem ein informelles Planungsinstrument für ein Wohnbau- und Gewerbeflächenmonitoring, das Potenzialflächen im Innen- und Außenbereich erfasst. Die Steuerung der gewerblichen Flächenentwicklung erfolgt in der Region Rheinhessen-Nahe derzeit ausschließlich durch standortsteuernde Instrumente. Der positivplanerische Ansatz zielt darauf ab, die Gewerbeflächenentwicklung mittels der Zuweisung der Gemeindefunktion "Gewerbe" zu steuern (ROP 2014 Ziel 16). Hierfür werden im regionalen Raumordnungsplan zwei Ziele und zwei Grundsätze definiert. Die besondere Funktion Gewerbe wird hierfür besonders geeigneten Gemeinden zugewiesen, die bereits über bedeutsame Gewerbegebiete verfügen, deren Bestandspflege und Weiterentwicklung Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordern oder in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll. Auswahlkriterien für die besondere Funktion Gewerbe ist neben den wirtschaftlichen Standortvoraussetzungen die räumliche Zuordnung zu den zentralen Orten unter Beachtung der Belange der Freiraumsicherung Außer den zentralen Orten verfügen vier Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, und zwar Gensingen, Saulheim, Hoppstädten-Weiersbach und Fischbach, über die besondere Funktion Gewerbe.

Zusätzlich zu der besonderen Funktion Gewerbe definiert die Region Wirtschaftsachsen entlang der A 60, A 61, A 62 und A 63 sowie der B 9 (zwischen Worms und Mainz) und der B 41 (zwischen Bad Kreuznach und der Anschlussstelle zur A 62), die überregionale und regionale Bedeutung haben (ROP 2014, Z 17). Entlang dieser Wirtschaftsachsen können die Träger der Flächennutzungsplanung in Abstimmung mit der Regionalplanung Gewerbeflächenkonzepte zur Festlegung von regionalbedeutsamen Standorten für Industrie- und Gewerbeansiedlungen entwickeln, die vorzugsweise in kommunaler Kooperation erfolgen sollen. Des Weiteren soll die Neuansiedlung oder Verlagerung von überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich in Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe erfolgen (vgl. G 18).

Neben den positivplanerischen Instrumenten zur Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung nutzt die Regionalplanung auch standortsteuernde negative Instrumente. Der Regionalplan definiert regionale Grünzüge sowie

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für konkurrierende Nutzungen, die eine gewerbliche Flächenentwicklung ausschließt bzw. eine Abwägung erfordern, falls eine solche Nutzung mit der vorrangigen nicht vereinbar ist. Informelle Planungsinstrumente sind in der Region Rheinhessen-Nahe bisher noch nicht umgesetzt worden.

2.3 Wirtschaftsstandort Region Rheinhessen-Nahe

Eingebettet zwischen Rhein, Hunsrück, Taunushöhen und Donnersberg liegt die rheinland-pfälzische Region Rheinhessen-Nahe. Sie setzt sich aus den Teilräumen Rheinhessen und dem Naheraum zusammen und umfasst die Landkreise Alzey-Worms, Bad Kreuznach, Birkenfeld und Mainz-Bingen sowie die kreisfreien Städte Mainz und Worms. Ihre naturräumlichen Unterschiede prägen die räumlichen Strukturen und Entwicklungen. Das Regionsgebiet erstreckt sich dabei auf insgesamt 304.061 Hektar.

Rheinhessen

Als östlicher Teil der Region erstreckt sich Rheinhessen zwischen Worms, Bingen und der Landeshauptstadt Mainz. Der Raum gehört aufgrund seiner geologischen und klimatischen Bedingungen zu den landwirtschaftlich wertvollsten Standorten in Deutschland. Ausgedehnte siedlungs- und waldarme Hochflächen mit Ackerbau, Weinbau und Obstbau bestimmen das Landschaftsbild des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes. Nicht nur der Weintourismus des größten deutschen Weinbaugebiets, auch geschichtliche Sehenswürdigkeiten, die von den bis vor die Römerzeit zurückgehenden historischen Wurzeln des Raumes zeugen, locken viele Besucher in die Region. Als Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main stellt sich Rheinhessen heute als ein aufstrebender, attraktiver Wirtschaftsstandort dar.

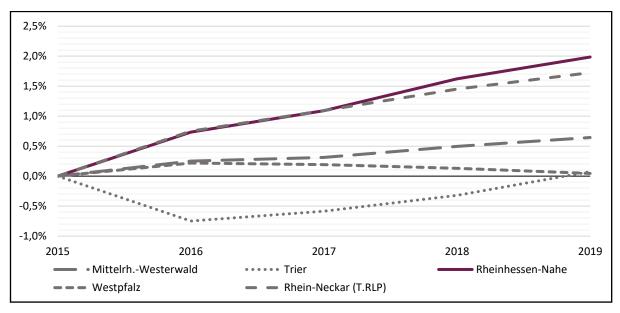
<u>Naheraum</u>

Der Naheraum, westlicher Teil der Region, ist geprägt durch die reizvolle Flusslandschaft der Nahe, die Mittelgebirgshöhen des Hunsrücks und Soonwaldes sowie das Nordpfälzer Hügelland. Mit seinen ausgedehnten Wäldern, dem UNESCO-Weltkulturerbe Mittelrheintal bei Bingen, zahlreichen Burgen und Klöstern, dem internationalen Edelstein- und Schmuckzentrum Idar-Oberstein sowie Salinen und Thermen gilt das Gebiet als abwechslungsreiche Urlaubsregion. An den Ausläufern des südlichen Hunsrücks liegt das kleine Weinanbaugebiet Nahe. Zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und der Saar-Lor-Lux-Region gelegen, bietet der Naheraum vielfältige Entwicklungschancen. Für die wirtschaftliche Entwicklung waren der Truppenabbau der vergangenen Jahre und die Umstrukturierung der US-Streitkräfte bzw. der Bundeswehr in Bad Kreuznach, Baumholder und Birkenfeld große Herausforderungen.

2.3.1 Demographische Entwicklung

Die Region Rheinhessen-Nahe verzeichnete in den letzten Jahren insgesamt ein starkes Bevölkerungswachstum. So nahm die Bevölkerung in Rheinhessen-Nahe im Zeitraum 2015 bis 2019 um ca. 17.000 Einwohner zu und verzeichnete damit ein Wachstum von knapp 2,0% (Deutschland: 2,2%; Rheinland-Pfalz: 1,0%). Im Vergleich zu den anderen vier Planungsregionen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz verzeichnete die Region Rheinhessen-Nahe im Betrachtungszeitraum damit den größten Bevölkerungszuwachs.

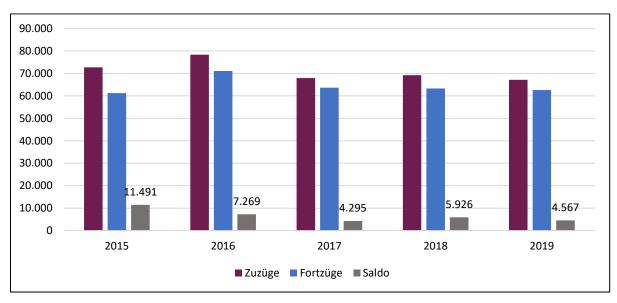
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in den fünf Planungsregionen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz (Basisjahr 2015)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2021. (eigene Darstellung)

In den 28 Verbandsgemeinden bzw. verbandsfreien Städten stieg dabei in 23 die Zahl der Einwohner oder blieb konstant (Max: Stadt Alzey: 4,5%), wohingegen in den übrigen fünf die Bevölkerung abnahm (Min: Ingelheim am Rhein: -4,0%). Der Zuwachs erfolgte vor allem durch einen anhaltenden positiven Wanderungsüberschuss. Im Betrachtungsraum zwischen 2015 und 2019 verzeichnete die Region Rheinhessen-Nahe einen stets positiven Wanderungssaldo, der seinen Höhepunkt mit 11.491 Einwohnern im Jahr 2015 erreichte. In der Stadt Mainz ist der Wanderungssaldo dabei durchgehend auf einem sehr hohen Niveau, wobei es sich laut Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vor allem um Ausbildungswanderungen (bedingt durch den Hochschulstandort) handelt. Hierbei wird die Stellung der Stadt Mainz als Ausbildungsstandort für die Region sehr deutlich.

Abb. 3: Wanderungssaldo der Region Rheinhessen-Nahe im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2021 (eigene Darstellung)

Auch in Zukunft kann für die Region Rheinhessen-Nahe mit einer leichten Bevölkerungszunahme gerechnet werden. So ist laut kommunaler Statistik bis 2035 von einem Wachstum der Bevölkerung um ca. 0,3 % auszugehen. Die Altersstruktur wird sich jedoch auch in der Region Rheinhessen-Nahe dahingehend verändern, dass ein zunehmender Anteil älterer Menschen einem zunehmend geringer werdenden Anteil Jüngerer gegenübersteht. Der allgemeinen Tendenz entsprechend verschärft sich demnach auch in der Region Rheinhessen-Nahe mittelfristig die Angebotssituation am Arbeitsmarkt. Der Prozess der "Überalterung" kann im besten Fall abgemildert

werden und wird bei weiter zunehmender wie auch bei einer eventuell abnehmenden Bevölkerungszahl die Bestandszahlen älterer Menschen absolut erhöhen.

2.3.2 Digitale Infrastruktur in der Region Rheinhessen-Nahe

Der Ausbau der digitalen Infrastruktur steht seit Jahren im strategischen Zentrum der Wirtschaftspolitik des Landes Rheinland-Pfalz. Kein anderes Bundesland hat von Ende 2010 bis 2018 den Versorgungsgrad mit 50 Mbit/s stärker steigern können. So verfügten Mitte 2021 bereits 97 % der Haushalte in der Region Rheinhessen-Nahe über eine Breitbandversorgung mit Bandbreiten von mindestens 50 Mbit/s. Mit einer Breitbandversorgung von mindesten 100 Mbit/s waren rund 88,5 % der Haushalte in der Region versorgt (vgl. Abb. 4).

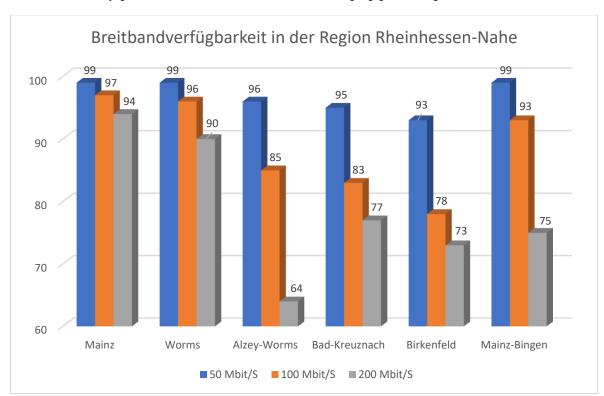


Abb. 4: Breitbandverfügbarkeit in Prozent der Haushalte nach Übertragungsgeschwindigkeit

Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Stand: April 2021)

Die Region Rheinhessen-Nahe hat beim Breitbandausbau einen gewaltigen Schritt nach vorne gemacht, so dass sämtliche Wirtschaftsachsen an Glasfaser angeschlossen sind. Ziel ist der flächendeckende Gigabit-Ausbau bis 2025. Rund 67 % aller Haushalte (Stand: April 2021) können bereits heute auf Gigabit-Bandbreiten von 1.000 Megabit pro Sekunde zugreifen.

2.3.2 Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) am Arbeitsort in der Region Rheinhessen-Nahe stieg zwischen 2015 und 2019 von insgesamt 296.250 auf 313.608 (+ 5,8%). Gegenüber den anderen vier Planungsregionen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz verzeichnete die Region Rheinhessen-Nahe im Betrachtungszeitraum damit den drittgrößten Zuwachs an SVP-Beschäftigten am Arbeitsort.

9,0% 8,0% 7,0% 6,0% 5,0% 4,0% 3,0% 2,0% 1,0% 0,0% 2015 2016 2017 2018 2019 • Mittelrh.-Westerwald ••••• Trier Rheinhessen-Nahe Westpfalz Rhein-Neckar (T.RLP)

Abb. 5: SVP-Beschäftigtenentwicklung in den fünf Planungsregionen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz (Basisjahr 2015)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2021. (eigene Darstellung)

Heruntergebrochen auf die einzelnen kreisfreien bzw. verbandsfreien Städte und Verbandsgemeinden wird deutlich, dass im Betrachtungszeitraum eine durchweg unterschiedliche Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort stattfand (Max: VG Wonnegau 23,2%; Min: Stadt Alzey -8,1%). Beschäftigungsaufbau fand innerhalb der Region vor allem an den definierten Wirtschaftsachsen (A 60; A 61; B 41) statt. Auch die Arbeitslosenquote (AQ) gemessen an allen abhängigen Erwerbspersonen fällt in der Region sehr unterschiedlich aus. Während die Landkreise Mainz-Bingen (AQ 3,8%) und Alzey-Worms (AQ 4,0%) unter dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz (AQ 4,4%) im Jahr 2019 lagen, lag die Arbeitslosenquote in den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten deutlich darüber.

In der Region Rheinhessen-Nahe lag 2019 der Anteil der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort mit Hochschulabschluss an allen SVP-Beschäftigten am Arbeitsort bei 16,4%. Die höchsten Werte fallen dabei auf die Stadt Ingelheim (28,3%) bedingt durch einen Pharmakonzern und die Landeshauptstadt Mainz (24,2), bei der die Hochschulen sowie die Universitätsklinik ausschlaggebend sind. Die ländlicher geprägten Landkreise Birkenfeld, Bad Kreuznach und Alzey-Worms weisen geringere Anteile an Hochschulabsolventen auf.

Die SVP-Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort entwickelten sich in der Region Rheinhessen-Nahe in den letzten Jahren generell sehr dynamisch, gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass die Region über eine nur leicht überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte (54,8 Erwerbstätigte je 100 Einwohner; Rheinland-Pfalz 54,3 Erwerbstätigen je 100 Einwohner) verfügt. Dies spiegelt sich auch im Pendlersaldo der Region wider. Die Region Rheinhessen-Nahe ist insgesamt eine Auspendlerregion mit einem negativen Pendlersaldo von ca. 34.500 Beschäftigten (Stand 2019). In die Region Rheinhessen-Nahe pendelten im Jahr 2019 rd. 152.000 Beschäftigte ein, wohingegen ca. 186.500 Beschäftigte auspendelten.

200.000

150.000

100.000

50.000

-26.323

-28.496

-30.956

-31.900

-34.524

-50.000

2015

2016

2017

2018

2019

Abb.6: Ein- und Auspendler in der Region Rheinhessen-Nahe im Betrachtungszeitraum 2015-2019

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2021. (eigene Darstellung)

Bei Betrachtung des Pendlersaldos auf Ebene der kreisfreien bzw. verbandsfreien Städte und Verbandsgemeinden fällt auf, dass nur sieben der 28 Gebietskörperschaften in der Region Rheinhessen-Nahe ein positives Pendlersaldo haben, diese stellen die Arbeitsmarktzentren der Region dar. Neben den zwei kreisfreien Städten Mainz und Worms gehören dazu fünf verbandsfreie Städte (Bad Kreuznach, Ingelheim a. Rhein, Bingen a. Rhein, Idar-Oberstein, Alzey). Die übrigen 21 Kommunen haben ein negatives Pendlersaldo und sind daher insgesamt Auspendlerstandorte.

Im Oberzentrum Mainz und in den 14 weiteren mittelzentralen Orten arbeiteten im Jahr 2019 knapp 81% der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort. Von insgesamt 313.608 SVP-Beschäftigten am Arbeitsort waren ca. 37% im Oberzentrum Mainz tätig. Demgegenüber waren knapp 45% in den mittelzentralen Orten und ca. 19% in den zugehörigen Nahbereichen beschäftigt. Diese Erkenntnisse zeigen, dass die Ansiedlungspolitik im Sinne der Raumordnung Steuerungseffekte in Richtung Ober- und Mittelzentrum hervorrufen.

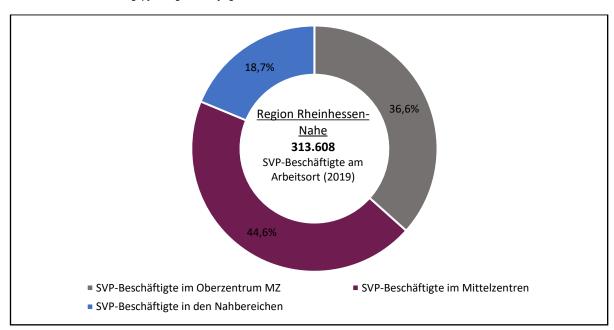


Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach zentralen Orten 2019

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2021. (eigene Darstellung)

Differenziert nach Wirtschaftssektoren, setzen sich die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Region Rheinhessen-Nahe folgendermaßen zusammen. Es wird ein sehr starker Dienstleistungssektor mit zuletzt insgesamt ca. 236.267 SVP-Beschäftigten am Arbeitsort deutlich, der im Betrachtungszeitraum seit 2015 nahezu konstant um einen Wert von 75% aller SVP-Beschäftigten am Arbeitsort (RLP: 73%) pendelt. Das Produzierende Gewerbe bewegt sich durchgehend im Betrachtungszeitraum bei ca. 24% und ist damit vergleichsweise durchschnittlich ausgeprägt (RLP: 25%). Die Land- und Forstwirtschaft liegt bei einem Anteil von 1,0% an den gesamten SVP-Beschäftigten am Arbeitsort und damit unter dem Vergleichswert des Bundeslandes Rheinland-Pfalz (1,9%). Die Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in den einzelnen Wirtschaftssektoren zeigt jedoch, dass die Zahl der SVP-Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft im Betrachtungszeitraum seit 2015 am stärksten angestiegen ist (+ 12,4%). In den kreisfreien Städten und Landkreisen der Region Rheinhessen-Nahe nahm die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in der Land- und Forstwirtschaft sowie im Dienstleistungssektor im Landkreis Mainz-Bingen am stärksten zu. Im produzierenden Gewerbe ist sie hingegen besonders im Landkreis Alzey-Worms gewachsen.

Die Anzahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in den jeweiligen Branchen (nach Wirtschaftsklassifikation der Bundesagentur für Arbeit) für die Region Rheinhessen-Nahe verdeutlicht, welche Branchen überdurchschnittlich stark in der Region vertreten und welche Branchen in den letzten Jahren gewachsen sind. Die absolute Beschäftigtenzahl wird in Form eines Kreises dargestellt. Je größer der Kreis, desto höher die Beschäftigtenzahl.

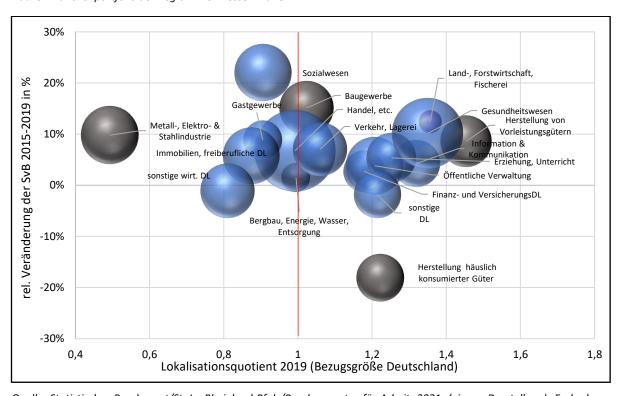


Abb. 8: Branchenportfolio der Region Rheinhessen-Nahe

<u>Quelle</u>: Statistisches Bundesamt/StaLa Rheinland-Pfalz/Bundesagentur für Arbeit. 2021. (eigene Darstellung). Farbschema: Violett: Primärer Sektor; Grau: sekundärer Sektor; Blau: tertiärer Sektor.

Besonders stark wachsende Branchen sind auf der y-Achse weiter oben verzeichnet. In der Region Rheinhessen gehören dazu z.B. die Bereiche Sozial- und Gesundheitswesen, Baugewerbe, Metall-, Elektro- und Stahlindustrie sowie die Land- und Forstwirtschaft. Branchen mit einem überdurchschnittlichen Anteil im Vergleich zum Bundesschnitt (Lokalisationsquotient (LQ) > 1,0) sind auf der x-Achse weiter rechts abgetragen. Diese stellen zentrale Kompetenzen der Region dar. Für die Region Rheinhessen-Nahe sind dies u.a. die Bereiche Herstellung von Vorleistungsgütern (LQ 1,5), Land- und Forstwirtschaft (LQ 1,4), Gesundheitswesen (LQ 1,4), Information und Kommunikation (LQ 1,2) sowie Herstellung häuslich konsumierter Güter (LQ 1,2). Die Analyse der Wirtschafts- und Branchenstruktur stellt eine wichtige Grundlage für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs dar, da letztendlich Beschäftigte gerade industrieller Branchen bzw. Unternehmen sowie dynamische produktionsnahe Dienstleister Büro- und Gewerbeflächen nachfragen. Für die vier Landkreise und zwei kreisfreien Städte wurden die Branchen mit einem überdurchschnittlichen Anteil im Vergleich zum Regionsdurchschnitt ermittelt. Dabei ergaben sich folgende Ergebnisse (Auswahl der drei wichtigsten Branchen):

- Mainz: Information & Kommunikation (LQ 2,2); sonstige Dienstleistungen (LQ 1,6); Erziehung und Unterricht (LQ 1,4)
- Worms: Herstellung von Vorleistungsgütern (LQ 2,3); Bergbau, Energie, Wasser, Entsorgung (LQ 2,1);
 Verkehr, Lagerei (LQ 2,0)
- <u>LK Bad Kreuznach</u>: Metall-, Elektro- & Stahlindustrie (LQ 1,7); Herstellung von Vorleistungsgütern (LQ 1,6); Sozialwesen (LQ 1,5)
- <u>LK Birkenfeld</u>: Metall-, Elektro- & Stahlindustrie (LQ 3,0); Öffentliche Verwaltung (LQ 1,8); Bergbau, Energie, Wasser, Entsorgung (LQ 1,4)
- <u>LK Alzey-Worms</u>: Land-, Forstwirtschaft, Fischerei (LQ 3,4); Baugewerbe (LQ 1,9); Herstellung häuslich konsumierter Güter (LQ 1,6)
- <u>LK Mainz-Bingen</u>: Herstellung häuslich konsumierter Güter (LQ 3,2); Land-, Forstwirtschaft, Fischerei (LQ 2,1); Baugewerbe (LQ 1,3).

Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz ist sehr mittelständisch geprägt. Auch in der Region Rheinhessen-Nahe hat der Mittelstand einen hohen Stellenwert. Von den im Jahr 2018 insgesamt 38. 567 im Unternehmensregister erfassten Unternehmen können 99% dem Mittelstand zugerechnet werden. Diese knapp 35.500 mittelständischen Unternehmen ergeben eine Mittelstandsdichte von 40,3 Unternehmen pro 1.000 Einwohner. Damit weist die Region Rheinhessen-Nahe (2018) nach der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald (41,0) die zweihöchste Mittelstandsdichte im Bundesland auf.

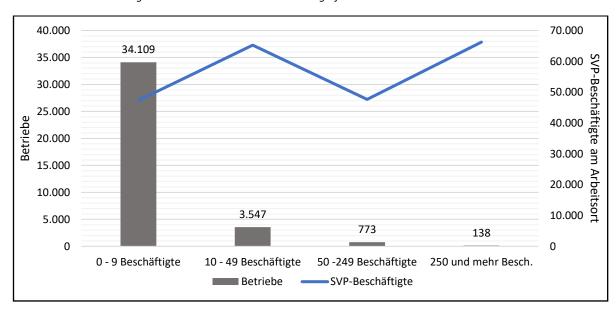


Abb. 9: Betriebe in der Region Rheinhessen-Nahe nach Betriebsgrößenklassen im Jahr 2018

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2021. (eigene Darstellung)

In der Region sind 88% der Unternehmen sogenannte Kleinstunternehmen mit unter zehn Beschäftigten. Weitere neun Prozent sind Kleinunternehmen mit Beschäftigten zwischen zehn und unter 50 Beschäftigten. Mittlere Unternehmen mit unter 250 Mitarbeitern sind lediglich zwei Prozent. Großunternehmen mit über 250 Beschäftigten machen in der Region nur einen minimalen Anteil (0,4%) aus. Diese prozentuale Verteilung der Betriebsgrößen deckt sich mit dem landes- und bundesweiten Durchschnitt. Dennoch sind in den Großunternehmen mehr als 29 % der gesamten SVP-Beschäftigten am Arbeitsort beschäftigt.

Der Anteil der Betriebe in den einzelnen Wirtschaftsbranchen bestätigt zum Teil die bereits gewonnenen Erkenntnisse zu den wichtigsten Wirtschaftsbranchen in den einzelnen Landkreisen. Der Anteil der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe (14,3%) ist im Landkreis Birkenfeld doppelt so hoch wie der Durchschnittswert der Region. Dies unterstreicht noch einmal den hohen Stellenwert dieser Branche für den Landkreis Birkenfeld. Die Stadt Mainz ist dagegen bereits sehr dienstleistungsorientiert.

2.3.3 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Indikatoren zur Flächennutzung tragen wesentlich dazu bei, umwelt- und nachhaltigkeitsbezogene sowie raumordnerische politische Zielsetzungen messbar zu machen und den Erreichungsgrad der Ziele überprüfen zu können. Sie sind z. B. Bestandteil der rheinland-pfälzischen und der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sowie der umweltökonomischen Gesamtrechnungen.

Die Ergebnisse der amtlichen Flächenstatistik ("Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung") basieren auf Daten des Landesamtes für Vermessungswesen und Geobasisinformation. Zum Berichtsjahr 2016 erfolgte nach einem mehrjährigen Prozess die Umstellung des Datenbestands auf ein neues geometriebasiertes System, das den aktuellen Anforderungen und international geltenden Standards besser entspricht als das bisherige buchflächenorientierte Modell. Diese Umstellung von der Auswertung der Automatisierten Liegenschaftsbücher (ALB) auf die neuen Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssysteme (ALKIS) brachte eine neue Abgrenzung der Flächennutzungskategorien mit sich. Dadurch ist die zeitliche Vergleichbarkeit in der Flächenstatistik durch den Bruch im Berichtsjahr 2016 nur noch sehr eingeschränkt möglich. Der Wechsel ist auch mit einer tendenziellen Zunahme der Flächengrößen verbunden, da viele Flächen neu eingemessen, beziehungsweise die Flächengrößen des Automatisierten Liegenschaftsbuchs durch die der Automatisierten Liegenschaftskarte ersetzt wurden.

Die Entwicklung der Wirtschaftsflächen über einen längeren Zeitraum (2008 bis 2019) lässt sich anhand der veröffentlichten Daten zur Siedlungsentwicklung (Katasterfläche nach der tatsächlichen Nutzung) nachvollziehen. Die Daten zu den Gebäude- und Freiflächen für Gewerbe und Industrie, Handel und Dienstleistungen, Versorgungsanlagen sowie Entsorgungsanlagen beschreiben für die Region Rheinhessen-Nahe eine positive Flächenentwicklung und infolgedessen einen konstanten Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Seit 2008 wurden im Mittel knapp 111 ha pro Jahr in Anspruch genommen.

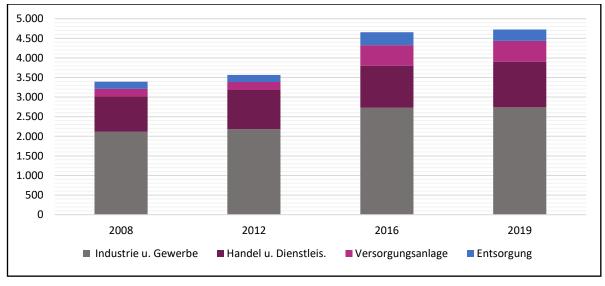


Abb. 10: Entwicklung der Wirtschaftsflächen in der Region Rheinhessen-Nahe (2008 bis 2019)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 2021. (eigene Darstellung)

Die Flächenentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen in den einzelnen Gebietskörperschaften der Region Rheinhessen-Nahe stellt sich allerdings unterschiedlich dar. Die umfangreichste Entwicklung an Gewerbe- und Industrieflächen hat in den letzten 12 Jahren in den Verbandsgemeinden Monsheim (+ 110%), Nahe-Glan (+ 106%) und Wörrstadt (+ 94%) stattgefunden. Hingegen fällt das Wachstum von Gewerbe- und Industrieflächen in der Verbandsgemeinde Eich (+ 1,3%) sowie in den beiden kreisfreien Städten Mainz (+ 5%) und Worms (+ 9%) am geringsten aus. Die Entwicklung der Flächen für Handel und Dienstleistungen ist im Betrachtungszeitraum am stärksten ausgeprägt in den Verbandsgemeinden Alzey-Land (+ 93%), Rüdesheim (+ 81%) und Sprendlingen-Gensingen (+ 63%). Hingegen fällt das Wachstum an Handels- und Dienstleistungsflächen in den Verbandsgemeinden Gau-Algesheim (- 5%) und Rhein-Nahe (+ 5%) sowie in der Stadt Bingen am Rhein (+ 5%) am geringsten aus. Am meisten Gewerbe- und Industrieflächen (gesamt) haben pro Jahr (letzte 12 Jahre) die Verbandsgemeinden Nahe-Glan (14 ha pro Jahr) und Alzey-Land (6 ha pro Jahr) sowie die beiden kreisfreien Städte Mainz (6 ha pro Jahr) und Worms (11 ha pro Jahr) beansprucht.

3. Gewerbeflächenpotenziale und Gewerbeflächenbedarf bis 2035

3.1 Aktuelle Gewerbeflächenpotenziale

Alle in der Region Rheinhessen-Nahe ausgewiesenen Flächenpotenziale im Bestand werden über RAUM+ Monitor erhoben. Das Instrument zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, welches seit 2010 in Rheinland-Pfalz verwendet wird, ist eine Online-Erhebungsplattform, in der die Siedlungsflächenreserven mit geringem Aufwand erfasst werden können. Die Erhebung und Fortschreibung erfolgten dabei auf kommunaler Ebene dezentral, aber dennoch einheitlich in vier vorgegebenen Modulen. Relevant für die Erfassung des Gewerbeflächenangebots sind dabei die Module "Außenreserven" und "Innenpotenziale".

Für die Untersuchung werden ausschließlich Flächen betrachtet, die eindeutig gewerblicher Natur und als gewerbliche Bauflächen (G) deklariert sind. Demnach stehen der Region Rheinhessen-Nahe nach RAUM+Monitor ca. 854 ha unbebaute Gewerbefläche mit FNP-Darstellung und teilweise auch mit B-Plan zur Verfügung. Davon entfallen 74,7 % (ca. 638 ha) auf Außenpotenzialflächen und 25,3 % (ca. 216 ha) auf Innenpotenzialflächen. Der Anteil an den gesamten Flächenpotenzialen im Bestand fällt jedoch in den Gebietskörperschaften unterschiedlich aus. Die größten Anteile besitzen die Landkreise Mainz-Bingen (29,6 %), Alzey-Worms (24,1 %) und Birkenfeld (22,7 %).

Viele Flächenpotenziale im Bestand stehen jedoch in der Realität nicht zur Verfügung. Sie sind entweder betrieblich gebunden, bereits verkauft, blockiert, im Privatbesitz oder die Folgenutzung wurde im B-Plan bzw. FNP geändert. Deshalb werden in der weiteren Analyse die betroffenen Flächen in den folgenden vier Arbeitsschritten abgezogen.

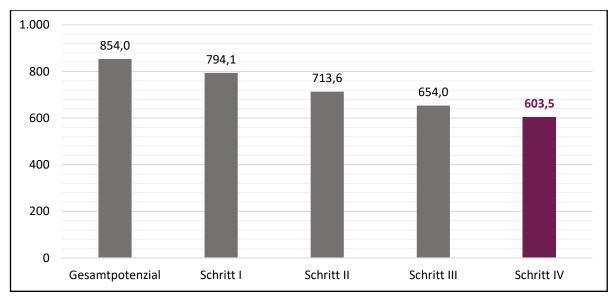


Abb. 11: Ermittlung des tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächenpotenzials

Quelle: Ministerium des Innern und für Sport. Stand RAUM+Monitor: 30.05.2020. (eigene Darstellung)

Schritt I: Im ersten Schritt werden die betrieblich gebundenen und bereits verkauften Flächenpotenziale im Bestand abgezogen. Die betriebsgebundenen Reserveflächen sind zwar potenziell gewerblich bzw. für gewerblichen Neubau nutzbar, jedoch an einen bestimmten Betrieb als Erweiterungsfläche gebunden und stehen deshalb nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für die bereits verkauften Flächen. Nach Abzug bleiben der Region Rheinhessen-Nahe noch ca. 794 ha übrig. Knapp 60 ha Flächenpotenzial sind demnach betrieblich gebunden oder bereits verkauft.

Schritt II: Im zweiten Schritt werden alle blockierten Flächen subtrahiert. Grundsätzlich handelt es sich dabei um Flächenpotenziale für Gewerbe, die aus verschiedenen Gründen über einen bestimmten oder unbestimmten Zeitpunkt nicht zur Verfügung stehen. Gründe hierfür sind zum Beispiel massive Bodengrundhemmnisse oder Blockaden durch die jeweiligen Eigentümer. Nach Abzug reduziert sich das verfügbare Flächenpotenzial aus Schritt I um 80,5 ha (blockiert) auf noch knapp 713,6 ha.

Schritt III: Im dritten Schritt werden alle Flächenpotenziale im Bestand abgezogen die sich im Privatbesitz befinden. Da die Eigentümer häufig nicht bereit sind, diese Flächen zu verkaufen, haben Städte und Gemeinden keinen Zugriff. Nach Abzug der Flächenpotenziale im Privatbesitz (59,6 ha) verbleiben der Region 654 ha zur Verfügung.

Schritt IV: Im letzten Schritt werden schließlich noch die Gewerbeflächenpotenziale im Bestand abgezogen, bei denen ein abweichendes Planungsziel im B-Plan bzw. FNP vorliegt. Das verfügbare Flächenpotenzial wird demnach, ausgehend von Schritt III, nochmals um 50,5 ha auf 603,5 ha reduziert (vgl. Abb. 11).

Ein wichtiger Faktor für die Qualität von Gewerbeflächen ist ihre Lage. Von dem tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächenpotenzial (603,5 ha) entfallen 63 % (380 ha) auf den Teilraum Rheinhessen. Schwerpunktmäßig liegen hier die Flächenreserven in der näheren Umgebung der Wirtschaftsachsen A 60, A 61 und A 63 sowie in den ausgewiesenen zentralen Orten oder in Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe. Die verbandsfreien Städte Ingelheim am Rhein (9,8 %) und Alzey (9,8 %) besitzen im Teilraum Rheinhessen die größten Anteile am verfügbaren Flächenpotenzial.

Der Naheraum besitzt hingegen 37 % (ca. 223 ha) des verfügbaren Gewerbeflächenpotenzials. Auffallend sind hier trotz der insgesamt schlechteren Infrastrukturausstattung die erheblichen Flächenpotenziale in der Verbandsgemeinde Baumholder (9,4 %) und in der Stadt Idar-Oberstein (8,7 %). Die Flächenreserven liegen, auch im Naheraum, bevorzugt in der Nähe der Wirtschaftsachsen A 62 und B 41 sowie in den ausgewiesenen zentralen Orten oder in Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe.

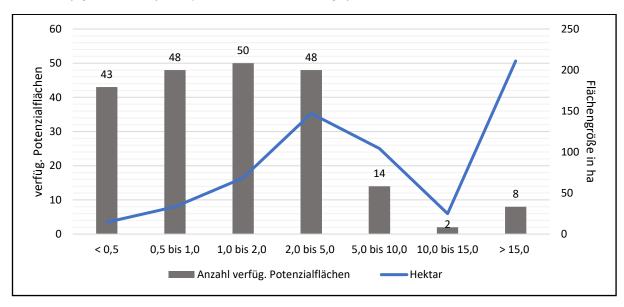


Abb. 12: Verfügbare Gewerbeflächenpotenziale nach Grundstücksgrößen

<u>Quelle:</u> Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Rheinhessen-Nahe und Worms. Stand RAUM+Monitor: 30.05.2020. (eigene Darstellung)

Von den insgesamt 213 zur Verfügung stehenden Potenzialflächen sind rund 66% kleiner als 2 ha. Nur knapp 4% der verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale sind größer als 15 ha. Diese belaufen sich in Summe auf ein Flächenpotenzial von 211 ha. Für die Entwicklung regionalbedeutsamer Zukunftsstandorte stehen damit kaum großräumige Gewerbeflächenpotenziale zur Verfügung. Darin sehen auch die Wirtschaftsförderungen der Landkreise die größten Hemmnisse bei der Ansiedlung von großflächigem Gewerbe. Räumlich verteilen sich die acht verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale mit mehr als 15 ha auf drei verbandsfreie Städte (Idar-Oberstein, Alzey, Ingelheim am Rhein (2)) und zwei Verbandsgemeinden (Baumholder (2), Wörrstadt (2)).

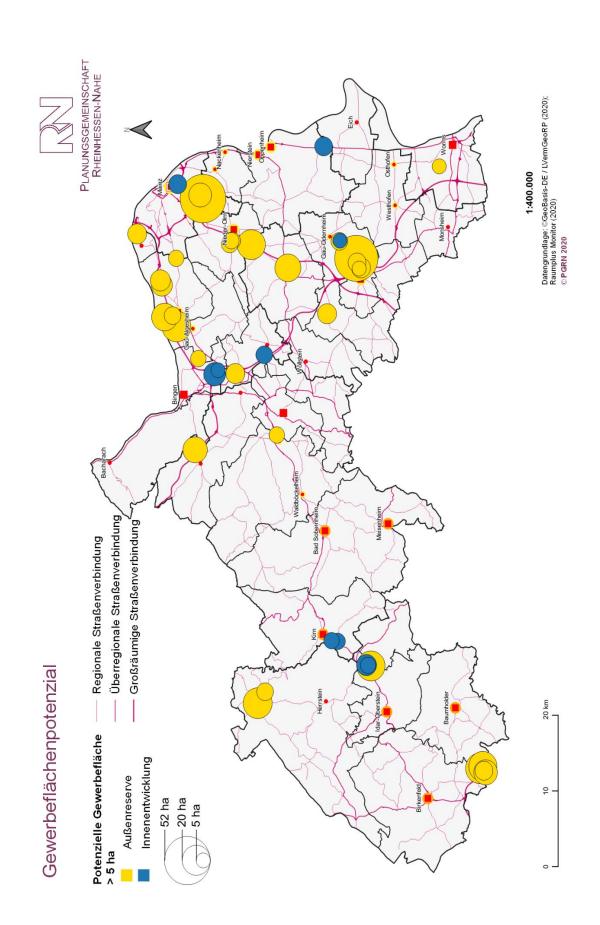


Abb. 13: Gewerbeflächenpotenziale in der Region Rheinhessen-Nahe

3.1.1 Konversionsflächen als potenzielle Standorte

Zur Eindämmung des Freiflächenverbrauchs sollen vor der Suche nach neuen Flächen zunächst die Konversionsflächen, die aus militärischen Liegenschaften entstanden sind, näher betrachtet werden. Dazu wurde eine Studienarbeit aus dem Jahr 1995¹ herangezogen und die darin beschriebenen Konversionsfläche hinsichtlich ihrer heutigen Nutzung untersucht.

Insgesamt wurden 54 Konversionsflächen in die Untersuchung einbezogen. Dabei zeigte sich ein erfreuliches Bild (vgl. Abb. 14: Heutige Nutzung von Konversionsflächen aus dem Jahr 1995 in der Region Rheinhessen-Nahe): 12 Flächen werden bereits gewerblich genutzt, 9 Flächen sind in Grünflächen umgewandelt worden, 30 Flächen sind für bauliche oder infrastrukturelle Zwecke in Anspruch genommen worden und lediglich drei Flächen sind noch ungenutzt oder werden zumindest eingeschränkt noch für militärische Zwecke genutzt. Die drei Flächen belaufen sich zusammen auf 65,1 ha und sollen im Folgenden näher beleuchtet werden.

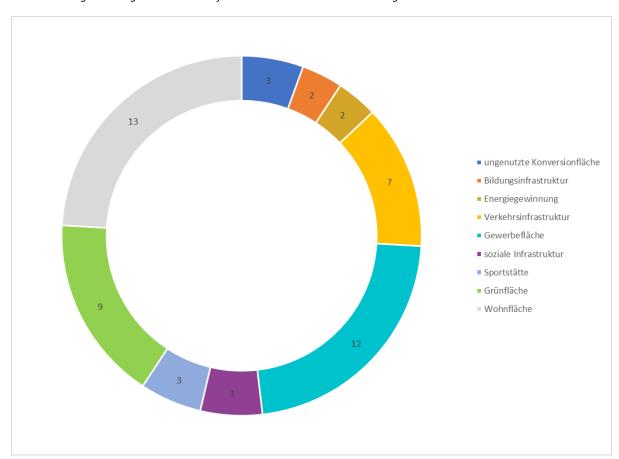


Abb. 14: Heutige Nutzung von Konversionsflächen aus dem Jahr 1995 in der Region Rheinhessen-Nahe

Übersicht ungenutzter Konversionsflächen in der Region Rheinhessen-Nahe

Standort	Größe	Ehem. Nutzung	Landkreis	Verbandsgemeinde/ Stadt	Ortsgemeinde/ Ortsteil
U.S. Range Control	55,8 ha	NATO-Truppen- übungsplatz	Birkenfeld	Baumholder	Stadt Baumhol- der
Heinrich- Hertz-Kaserne	19,6 ha	Bundeswehrkaserne	Birkenfeld	Birkenfeld	Stadt Birkenfeld
McCully Barracks	27,5ha	U.S. Army-Kaserne	Mainz-Bin- gen	Ingelheim	Wackernheim

¹ Claudius Moseler, Liegenschaftskonversion in Rheinland-Pfalz, Frankfurt a.M., 1998

Abb. 15:Standort in Baumholder



Aufgrund der weiterhin großen Bedeutung des Standortes Baumholder für die US-Streitkräfte ist eine Umnutzung des Standorts ungewiss. Der Standort der U.S. Range Control (Lager Aulenbach) in Baumholder würde eine Konkurrenz zum ÖKOM-Park schaffen, jedoch bei einer deutlich schlechteren Verkehrsanbindung. Der Abstand zur Autobahn beträgt Luftlinie ca. 6 km, die Verkehrsführung ist umständlich, wenn man direkte Ortsdurchfahrten vermeiden will. Gleichwohl würden mehrere Ortschaften zumindest verkehrlich tangiert. Zudem liegt die Fläche mitten im Wald. In der Gesamtschau erscheint die Fläche daher weniger geeignet als der bereits bauleitplanerisch gesicherte ÖKOM-Park.

Abb. 16: Standort in Birkenfeld



Der Standort der Heinrich-Hertz-Kaserne in Birkenfeld ist über eine Panzerstraße an die Wirtschaftsachse B 42 angebunden, von dort kann die A 62 ortsdurchfahrtfrei erreicht werden. Die Nähe zum Umweltcampus erweist sich als vorteilhaft. Die Fläche wird daher in die weiteren planerischen Überlegungen einbezogen.

Abb. 17: Standort in Ingelheim



Der Standort der McCully Barracks in Wackernheim liegt westlich des Flugplatzes Mainz-Finthen und wird noch als IT-Warenlager für den Standort in Wiesbaden-Erbenheim genutzt. Die Aufgabe der militärischen Nutzung ist noch nicht absehbar. Trotz der Nähe zur Landesstraße von Mainz nach Ingelheim kann der Standort nur über die Ortsdurchfahrten Finthen bzw. Wackernheim und Ingelheim erreicht werden. Einzig über die Panzerstraße würde in südöstliche Richtung eine ortsdurchfahrtfreie Anbindung in Richtung Lerchenberg bestehen. Diese Strecke wäre aber ein sehr großer Umweg und würde das Erholungs- und Naturschutzgebiet "Ober-Olmer-Wald" belasten.

Abb. 18: Standort in Idar-Oberstein



Der Standort der Straßburg-Kaserne in Idar-Oberstein wird derzeit in der Statistik bereits als gewerbliche Umnutzung geführt, weist aber eine deutliche Unternutzung auf. Denn das ca. 26 ha große Gelände wird derzeit nur durch einen Verkehrsübungsplatz und Abstellflächen für Fahrzeuge genutzt. Es ist eine Umnutzung geplant. Durch die Nähe zur Bundeswehrschießanlage kommt das Gelände nicht für sensible Nutzungen infrage. Es bestehen von städtischer Seite Überlegungen für eine gewerbliche Nutzung in Teilbereichen. Aufgrund der Erschließung über Ortsdurchfahrten wird der Standort jedoch nicht als regionaler Gewerbeschwerpunkt empfohlen. Eine lokale Gewerbenutzung in Teilbereichen der Kaserne ist hingegen durchaus erstrebenswert.

3.1.2 Gewerbe- und Industrieflächenveräußerungen

Die Flächenveräußerungen der letzten Jahre geben Aufschluss über die allgemeine Flächennachfrage in der Region Rheinhessen-Nahe. Die Auswertungen basieren dabei auf den Daten der Kaufpreissammlungen, die bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse geführt werden. In der Region Rheinhessen-Nahe werden die Kauffälle für die Landkreise Alzey-Worms, Bad Kreuznach, Birkenfeld und Mainz-Bingen beim Vermessungsund Katasteramt Rheinhessen-Nahe erfasst, die beiden kreisfreien Städte Mainz und Worms verfügen über eigene Gutachterausschüsse. Die erfassten Kauffälle werden in der Kaufpreissammlung nach bebauten und unbebauten Grundstücken differenziert. Um gewisse Entwicklungen im Betrachtungszeitraum feststellen zu können,
werden bei der Auswertung zwei Zeiträume von jeweils sechs Jahren (2008 bis 2013 und 2014 bis 2019) miteinander verglichen. Da die Jahreswerte teils sehr großen Schwankungen unterliegen, soll mit der Betrachtung der
zwei Zeiträume eine bessere Vergleichbarkeit erreicht werden.

Im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2019 wurden in der Region Rheinhessen-Nahe insgesamt 2.618 Kauffälle von gewerblichen Grundstücken registriert. Hiervon entfallen 1.470 Kauffälle (56%) auf bebaute Grundstücke und 1.148 (44%) auf unbebaute Flächen. Im Zeitraum 2008 bis 2013 wurden insgesamt 1.140 Kauffälle und in den Jahren von 2014 bis 2019 insgesamt 1.478 Kauffälle registriert. Demnach sind von 2014 bis 2019 über 300 Kauffälle mehr getätigt worden, was einem Plus von knapp 30% entspricht. Das deutet auf eine steigende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Region hin. Dafür spricht auch, dass der Anteil unbebauter Grundstücke einen leichten Anstieg von 5,4% erfahren hat und somit deutlich mehr unbebaute Grundstücke verkauft wurden als noch im Zeitraum von 2008 bis 2013. Innerhalb der Region Rheinhessen-Nahe sind die meisten Kauffälle gewerblicher Grundstücke (bebaut + unbebaut) zwischen 2008 und 2019 in der kreisfreien Stadt Mainz (29,5%) registriert worden, gefolgt von der kreisfreien Stadt Worms (10%) und der verbandsfreien Stadt Bad Kreuznach (7,7%). Die geringste Anzahl an Kauffällen wurden im Betrachtungszeitraum in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist in den Landkreisen zwischen 2014 und 2019 im Vergleich zu den sechs Jahren zuvor angestiegen (Max: Landkreis Alzey-Worms +110%). In den beiden kreisfreien Städten Mainz (- 3%) und Worms (- 9%) nahm die Anzahl der Kauffälle hingegen ab. Eine mögliche Begründung für diese Entwicklung ist der steigende Siedlungsdruck bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit in den hochverdichteten Räumen. Hierfür spricht auch, dass die Anteile an den bebauten Flächenverkäufen in den beiden kreisfreien Städten deutlich höher sind als an den unbebauten Flächen.

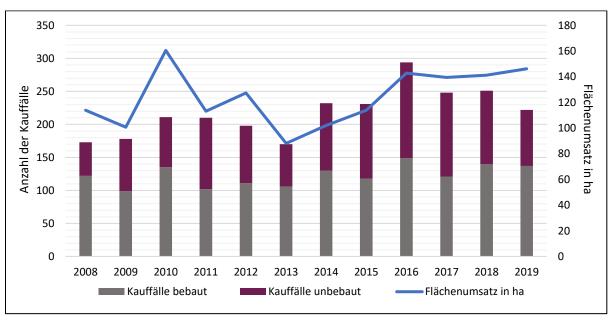


Abb. 19: Verkäufe gewerblicher Grundstücke und Flächenumsatz in der Region Rheinhessen-Nahe (2008-2019)

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Rheinhessen-Nahe, Mainz und Worms. (eigene Darstellung)

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Betrachtungszeitraum knapp 1.490 ha. Vom Flächenumsatz entfielen ca. 36% auf unbebaute Grundstücke und ca. 64% auf bebaute Grundstücke. Durchschnittlich wurden in der Region pro Jahr 135 ha Fläche umgesetzt, was einer Zunahme von rund 0,4 ha pro Tag im Betrachtungszeitraum entsprach. Im Zeitraum von 2008 bis 2013 betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz noch 64 ha, in den darauffolgenden sechs Jahren von 2014 bis 2019 wurden bereits durchschnittlich 71 ha Fläche

umgesetzt. Somit ist der Flächenumsatz in den letzten sechs Jahren um 11,7% angestiegen. Auch das Verhältnis des Flächenumsatzes zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken hat sich bis zum Jahr 2019 verändert. Im Zeitraum 2008 bis 2013 betrug der durchschnittliche Anteil der bebauten Grundstücke am Flächenumsatz 69%. Die unbebauten Grundstücksverkäufe machten 31% des Flächenumsatzes aus. In den folgenden sechs Jahren von 2014 bis 2019 haben die unbebauten Grundstücksverkäufe (+ 9%) an Bedeutung für den Flächenumsatz gewonnen, was nicht ohne Auswirkungen auf die Flächennutzung in der Region bleibt. Denn der erhöhte Verkauf unbebauter Grundstücke trägt zu einer steigenden Flächenneuinanspruchnahme bei.

Innerhalb der Region hat sich der Flächenumsatz sehr unterschiedlich entwickelt. In der Stadt Mainz wurde in den Jahren 2008 bis 2013 insgesamt eine Fläche von 250 Hektar umgesetzt. In den folgenden sechs Jahren ging der Flächenumsatz um 41% auf 147 Hektar zurück. Dieser Rückgang liegt vor allem an der zunehmenden Flächenknappheit in der Stadt. In der Stadt Worms hat sich der Flächenumsatz dagegen in den Jahren 2014 bis 2019 zum vorherigen Betrachtungszeitraum nicht verändert. Am deutlichsten hat der Landkreis Alzey-Worms in der Region seinen Flächenumsatz in den Jahren 2014 bis 2019 im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum gesteigert.

Die höchsten Anteile an der gesamten umgesetzten Fläche hatten im Betrachtungszeitraum in der Region Rheinhessen-Nahe neben den beiden kreisfreien Städten Mainz (27%) und Worms (20%) die Stadt Bad Kreuznach (7%), gefolgt von der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg (6%) und der Stadt Bingen am Rhein (4%).

Die nachgefragten Flächengrößen in der Region Rheinhessen-Nahe bewegen sich im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2019 schwerpunktmäßig unter 0,5 ha. Dieser Aspekt trifft sowohl für die unbebauten (41%) als auch für die bebauten (32%) Grundstücke zu. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Hauptnachfrager in der Region Rheinhessen-Nahe den klein- und mittelständischen Unternehmen zuzuordnen sind. Die Nachfrage nach größeren bebauten und unbebauten Grundstücken mit mehr als 15 ha fällt dagegen sehr gering aus (Gesamt: 0,1%). Die Aussagekraft der Ergebnisse ist jedoch eingeschränkt, da die Daten nach Flächengrößen aus der kreisfreien Stadt Mainz nicht zur Verfügung standen.

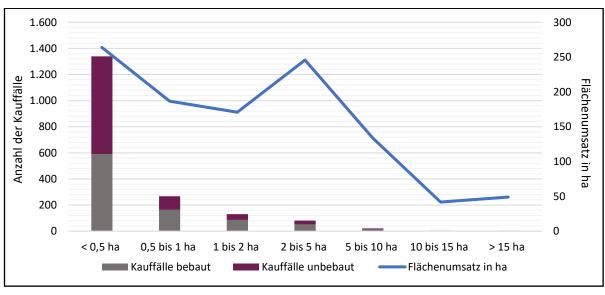


Abb. 20: Flächenumsatz nach Grundstücksgrößenklassen in der Region Rheinhessen-Nahe (2008-2019)

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Rheinhessen-Nahe und Worms. (eigene Darstellung)

Gesicherte Daten zur qualitativen Flächennachfrage liegen nur für die Verkäufe der kreisfreien Stadt Worms vor. Dabei zeigt sich sowohl bei bebauten (57%) als auch bei unbebauten (47%) Grundstücken ein relativ hoher Anteil von klassischen Gewerbeunternehmen an der Flächennachfrage, gefolgt von Nachfragern, die bei bebauten Grundstücken dem Handel (27%) und bei unbebauten Grundstücken der Industrie (32%) zugeordnet werden können. Die nachgefragten Flächengrößen unterscheiden sich dabei zum einen zwischen den einzelnen Nutzergruppen und zum anderen zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Nutzergruppen besitzen in der kreisfreien Stadt Worms auch einen unterschiedlichen Anteil am gesamten Flächenumsatz der Stadt (Max: Industrie 35%; Min: Handel 17%). Die hier ausgewerteten Gewerbeanfragen des Landkreises Mainz-Bingen beruhen auf den Erkenntnissen der Wirtschaftsförderung Mainz-Bingen. Eine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen zeigt, dass die Gruppe des emissionsreichen prod. Gewerbes mit 28% an der Spitze der Anfragen steht. Auf dem zweiten Platz folgen mit jeweils 21% die Gruppen Logistik und Sonstiges. Die Anfragen über die

Wirtschaftsförderung kommen vor allem von außerhalb des Landkreises (75%). Für die anderen Landkreise sowie für die kreisfreie Stadt Mainz ist keine Aufschlüsselung nach Nutzergruppen möglich. Die Gespräche mit den einzelnen Wirtschaftsförderungen stützen jedoch die Erkenntnisse aus den Wirtschaftsstrukturanalysen.

Die Statistik der Baufertigstellungen liefert Ergebnisse über die Struktur, den Umfang und die Entwicklung der Bautätigkeit und ist somit ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Wirtschaftsentwicklung im Bausektor. In der Region Rheinhessen-Nahe wurden 2015 bis 2019 insgesamt ca. 74 ha Nutzfläche Fabrik- und Werkstattgebäude, Handelsgebäude, Warenlagergebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude fertiggestellt. Die durchschnittliche Flächengröße lag dabei bei 1.200 m² (606 Baufertigstellungen). Die meisten Baufertigstellungen sind im Betrachtungszeitraum den Warenlagergebäuden zuzuordnen (33,3%), gefolgt von den Fabrik- und Werkstattgebäuden (23,3%).

3.1.3 Gegenüberstellung veräußerte Flächen und verfügbare Gewerbeflächenpotenziale

Die Gegenüberstellung der veräußerten Fläche in den Jahren 2008 bis 2019 (tatsächliche Nutzung an gewerblichen Bauflächen exkl. Versorgung und Entsorgung) und der noch bestehenden Flächenreserven zeigt die aktuelle Nachfrage- und Angebotssituation an Gewerbeflächen in den Städten und Gemeinden der Region Rheinhessen-Nahe. Zunächst wurden Verbrauch und bestehende Reservesituation miteinander ins Verhältnis gesetzt. Das bedeutet, dass ein Quotient von 1 ein ausgeglichenes Verhältnis von Flächenangebot und Flächennachfrage darstellt (Auf ein Hektar veräußerte Fläche entfällt exakt ein Hektar Reservefläche). In der Praxis liegen vier verbandsfreie Städte und drei Verbandsgemeinden in diesem Bereich. Bis auf die Verbandsgemeinden Gau-Algesheim und Wörrstadt haben alle übrigen verbandsfreien Städte und Verbandsgemeinden gegenüber den Veräußerungen einen Mangel an Reserveflächen und somit einen Quotienten kleiner als 0,7. In fünf Verbandsgemeinden beträgt der Quotient Null, da kein ausreichend verfügbares Gewerbeflächenpotenzial vorhanden ist.²

Eine Übersicht über das Verhältnis sowie die absoluten Werte bietet Abb. 21. Folgende Gruppierungen von Gemeinden lassen sich identifizieren:

- A <u>Unterdurchschnittliche Veräußerungen und Reserven:</u> Gemeinde Budenheim, VG Rhein-Selz, VG Rhein-Nahe; VG Bodenheim; VG Gau-Algesheim; VG Wonnegau; VG Wöllstein; VG Eich; VG Monsheim; VG Kirner Land, VG Langenlonsheim-Stromberg; VG Rüdesheim; VG Bad Kreuznach.
- B <u>Unterdurchschnittliche Veräußerungen bei überdurchschnittlichen Reserven:</u> Stadt Alzey; VG Alzey-Land; VG Baumholder; VG Nieder-Olm.
- C <u>Überdurchschnittliche Veräußerungen und Reserven:</u> Stadt Idar-Oberstein; VG Herrstein-Rhaunen; Stadt Ingelheim am Rhein; VG Wörrstadt.
- D <u>Überdurchschnittliche Veräußerungen bei unterdurchschnittlichen Reserven:</u> Stadt Mainz; Stadt Worms; Stadt Bingen am Rhein; VG Sprendlingen-Gensingen; Stadt Bad Kreuznach; VG Nahe-Glan; VG Birkenfeld.

_

² Für die VG Birkenfeld liegen noch keine aktuellen Daten zu verfügbaren Flächenpotenzialen vor.

90 Ø 31,6 ha 80 Vfr Alzey Baumholder Vfr Idar-Oberstein 70 Vfr Ingelheim am Rhein verfügbare Flächenpotenziale in ha 8 5 5 9 Wörrstadt C В Alzey-Land Herrstein-Rhaunen Nieder-Olm Ø 21,5 ha Kirner Land 20 Mainz Rhein-Selz D Sprendlingen-Gensingen Worms Vfr Budenheim 10 Wöllstein Rhein-Nahe Nahe-Glan Birkenfeld Eich 0 20 120 140 40 60 100 Veräußerungen in ha (2008-2019)

Abb. 21: Verhältnis zwischen verfügbaren Gewerbeflächenreserven und -veräußerungen (in ha)

<u>Quelle:</u> Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Rheinhessen-Nahe, Mainz und Worms. Ministerium des Innern und für Sport. Stand RAUM+Monitor: 30.05.2020. (eigene Darstellung)

Anhand des durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes (Art der tat. Flächennutzung) der letzten 12 Jahre und des verfügbaren Gewerbeflächenangebotes lässt sich, als rein statistische Größe, die Reichweite des Flächenangebots für die einzelnen Kommunen in Jahren berechnen. Bei der Mehrzahl der Kommunen, nämlich in 15 von 28 Kommunen, liegt die rechnerische Reichweite der sofort verfügbaren Flächen über dem kritischen Schwellenwert von fünf Jahren, in acht Kommunen unter fünf Jahren und in fünf Kommunen sogar unter einem Jahr.

Werden die Flächenumsätze aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse den verfügbaren Gewerbeflächenpotenzialen gegenübergestellt, ändert sich die aktuelle Nachfrage- und Angebotssituation. So besitzen 16 der 28 Gebietskörperschaften einen Quotienten größer als 0,7 und weisen damit gegenüber den Veräußerungen keinen Mangel an Reserveflächen auf. In 10 Gebietskörperschaften liegt der jeweilige Quotient jedoch unter 0,7 und in zwei Verbandsgemeinden (VG Langenlonsheim-Stromberg; VG Birkenfeld) beträgt der Quotient Null. Es lassen sich folgende Gruppierungen von Gemeinden identifizieren:

A <u>Unterdurchschnittliche Veräußerungen und Reserven:</u> Gemeinde Budenheim, VG Rhein-Selz, VG Rhein-Nahe; VG Bodenheim; VG Gau-Algesheim; VG Wonnegau; VG Wöllstein; VG Eich; VG Monsheim; VG Kirner Land; VG Rüdesheim; VG Bad Kreuznach; VG Nahe-Glan; VG Birkenfeld.

- B <u>Unterdurchschnittliche Veräußerungen bei überdurchschnittlichen Reserven:</u> Stadt Alzey; VG Alzey-Land; VG Baumholder; Stadt Idar-Oberstein; VG Herrstein-Rhaunen; Stadt Ingelheim am Rhein; VG Wörrstadt.
- C <u>Überdurchschnittliche Veräußerungen und Reserven:</u> VG Nieder-Olm.
- D <u>Überdurchschnittliche Veräußerungen bei unterdurchschnittlichen Reserven:</u> Stadt Mainz; Stadt Worms; Stadt Bingen am Rhein; VG Sprendlingen-Gensingen; Stadt Bad Kreuznach; VG Langenlonsheim-Stromberg.

3.2 Gewerbeflächennachfrage 2035

Eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen ist Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Vor diesem Hintergrund ist die Ermittlung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage von sehr großer Bedeutung. Dafür stehen unterschiedliche methodische Ansätze zur Verfügung. Ausgehend von den vorliegenden Daten aus dem Statistischen Landesamt für Rheinland-Pfalz (Flächenumsatz nach Art der tatsächlichen Flächennutzung der Bodenfläche) und den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse (Flächenumsatz durch Kauffälle) wurden nachstehend zwei Trendexplorationen für die Region Rheinhessen-Nahe durchgeführt.

Darüber hinaus kam das Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell (GIFPRO) zum Einsatz. Das Modell wurde erstmals Ende der 70er Jahre im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) entwickelt, um die Aussagen der Kommunen über den jeweiligen Flächenbedarf besser einschätzen zu können. Um das ursprüngliche GIFPRO-Modell stärker auszudifferenzieren und damit realitätsnäher zu machen, gibt es mittlerweile mehrere Weiterentwicklungen. Zu den wichtigsten zählt dabei das trendbasierte GIFPRO-Modell des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIfU), welches am Beispiel der Stadt Potsdam im Jahr 2010 entwickelt wurde.

3.2.1 Trendfortschreibung

Im Rahmen der Trendfortschreibung werden die Gewerbeflächenentwicklungen (ex-post) aus der Vergangenheit in der Region Rheinhessen-Nahe in die Zukunft fortgeschrieben und projiziert. Bei der Trendfortschreibung handelt es sich um einen angebotsorientierten Ansatz, der im Sinne eines vereinfachten Szenarios die bisherige Flächenentwicklung gestützt aus der vergangenen Entwicklung in die Zukunft fortschreibt. Bei den dargestellten Kennzahlen handelt es sich um sogenannte Nettoflächen, welche in Bruttoflächen umgerechnet werden müssen. Zur Umrechnung der Nettoflächen in Bruttoflächen wird angenommen, dass ca. 25% einer (Brutto-)Gewerbeflächen für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen etc. benötigt werden.

Die Trendfortschreibung der Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Art der tat. Flächennutzung ergibt für die Region Rheinhessen-Nahe bis 2035 eine prognostizierte Flächennachfrage von ca. 1.255 ha Nettobauland bzw. knapp 1.560 ha Bruttobauland. Die prognostizierten Werte beziehen sich dabei nur auf die Nutzungsarten "Gewerbe u. Industrie" sowie "Handel u. Dienstleistungen". Die Nutzungsarten "Versorgungsanlage" und "Entsorgung", welche auch zu den Industrie- und Gewerbeflächen gezählt werden, wurden nicht berücksichtigt. Die größte prognostizierte Flächennachfrage (netto) bis 2035 haben dabei, neben den beiden kreisfreien Städten Mainz (83 ha) und Worms (174 ha), die zwei Verbandsgemeinden Nahe-Glan (134 ha) und Sprendlingen-Gensingen (70 ha). In den einzelnen Gebietskörperschaften bestehen jedoch bei der prognostizierten Flächennachfrage Unterschiede zwischen den berücksichtigten Nutzungsarten. Während zum Beispiel in der kreisfreien Stadt Mainz der Anteil an der gesamten prognostizierten Flächennachfrage der Stadt mit knapp 68% auf die Nutzungsart Handel und Dienstleistungen fällt, besitzt die kreisfreie Stadt Worms eine größere prognostizierte Flächennachfrage im Bereich Gewerbe und Industrie. Es spiegeln sich hierbei die gewonnen Erkenntnisse aus den einzelnen Branchenportfolios wider. In der Region Rheinhessen-Nahe entfallen 70% der prognostizierten Flächennachfrage auf die Nutzungsart Gewerbe und Industrie und 30% auf die Nutzungsart Handel und Dienstleistungen.

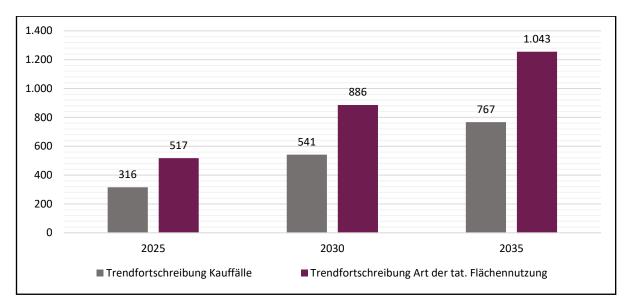


Abb. 22: Trendfortschreibung Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen sowie Kauffälle (Nettoflächen) in der Region Rheinhessen-nahe bis 2035

Quelle: eigene Berechnungen.

Die Trendfortschreibung der Kauffälle bis 2035 fällt im Gegensatz zur Trendexploration der Art der tat. Flächennutzung deutlich geringer aus. Hierbei wurde ausschließlich der Statistik der unbebauten Grundstücke betrachtet, da diese die unmittelbare Flächenneuinanspruchnahme abbilden. Für die Region Rheinhessen-Nahe ergibt sich eine prognostizierter Flächennachfrage von rund 767 ha Nettobaufläche bzw. 959 ha Bruttobaufläche bis zum Jahr 2035. Die größte prognostizierte Flächennachfrage (netto) bis 2035 haben dabei, neben den beiden kreisfreien Städten Mainz (139 ha) und Worms (164 ha), die zwei Städte Bad Kreuznach (39 ha) und Bingen am Rhein (38 ha) sowie die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg (37 ha).

3.2.2 GIFPRO-Modell

Die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose ist in Deutschland ein etablierter und vielfach genutzter Modellansatz zur nachfrageorientierten Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs. Zur Ermittlung der Nachfrage nach Gewerbe- und Industriefläche existieren gegenwertig verschiedene Modellvarianten, bei denen sich das Berechnungsverfahren unterscheidet. Generell ergibt sich jedoch die zukünftige Gewerbeflächennachfrage pro Jahr aus dem jährlich ermittelten Flächenbedarf durch Neuansiedelungen plus dem jährlich ermittelten Flächenbedarf durch Verlagerungen abzüglich der freigesetzten Flächen aus der Freisetzungsquote. Anschließend müssen die jährliche Gewerbeflächennachfrage noch auf den festgelegten Betrachtungszeitraum hochgerechnet sowie Erschließungs- und Ausgleichsflächen hinzugerechnet werden.

Zur Berechnung der Gewerbeflächennachfrage der Region Rheinhessen-Nahe werden zwei GIFPRO-Modellvarianten verwendet. Es handelt sich dabei um das GIFPRO-Standardmodell vom Institut für Landes- und Stadtentwicklung (1981) und das trendbasierte GIFPRO-Modell des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIfU) (2010).

Das im Jahr 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelte GIFPRO-Modell setzt auf drei Parameter:

- Die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten, die über Quoten der Beschäftigten in den Hauptbranchen der Wirtschaft ermittelt werden;
- Mobile Arbeitsplätze, die auf der Basis der Beschäftigtenzahlen über modellspezifische Ansiedlungsund Verlagerungsquoten berechnet werden;
- Eine Flächenkennziffer, die den Flächenbedarf je mobilen Arbeitsplatz bestimmt.

Für die Region Rheinhessen-Nahe kommt dieses Modell bis zum Jahr 2035 auf eine Gesamtnachfrage von rund 330 ha. Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einer zusätzlichen Nachfrage von 83 ha. **Die Nachfrage steigt somit auf ca. 412 ha Bruttobauland.**

GIFPRO-Standardmodell	
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	4,3 ha
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a. (inkl. Freisetzungsquote)	15,1 ha
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	19,4 ha
Flächennachfrage 2019-2035 (17 Jahre; Nettobauland)	329,8 ha
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	82,5 ha
Gesamte Flächennachfrage 2019-2035 (Bruttobauland)	412,3 ha

Das TBS-GIFPRO-Modell stellt insofern eine Modifikation des GIFPRO-Modells dar, als

- die Wirtschaftsbranchen in insgesamt 8 unterschiedliche Gruppen eingeteilt werden;
- für diese Gruppen spezifische Beschäftigtenanteile und spezifische Flächenkennziffern bestimmt werden;
- im Dienstleistungssektor höhere Neuansiedlungsquoten verwendet werden, während die Verlagerungsquoten gegenüber dem GIFPRO Standardmodell gleichbleiben,
- und eine integrierte trendbasierte Beschäftigtenentwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort (Standort-Effekt).

Diese Methode führt im Ergebnis zu einer Flächennachfrage bis 2035 von ca. 1.044 ha netto, die sich durch einen Zuschlag von 25.v.H nicht nutzbarer Flächen (insgesamt ca. 261 ha) auf rund 1.305 ha Bruttobauland erhöht. Davon entfallen auf den Bereich Handel/Kfz-Gewerbe knapp 300 ha (28%) der gesamten Flächennachfrage, auf das emissionsintensive Gewerbe rund 290 ha (27,5%) und auf Verkehr und Lagerei 145 ha (14%).

Trendbasiertes GIFPRO-Modell nach dem DIfU	
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	4,9 ha
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a. (inkl. Freisetzungsquote)	13,0 ha
Flächennachfrage von Standorteffekt p.a.	43,5 ha
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	61,4 ha
Bedarf 2019-2035 (17 Jahre; Nettobauland)	1.043,8 ha
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	261,0 ha
Gesamte Flächennachfrage 2019-2035 (Bruttobauland)	1.304,8 ha

Das trendbasierte GIFPRO-Modell ermöglicht zusätzlich, neben dem rein quantitativen Vergleich von Angebot und Nachfrage, auch eine differenzierte Betrachtung nach qualitativen Kriterien. So kann eine Differenzierung nach Nachfragergruppen erfolgen und diese differenzierte Nachfrage auch auf Standorte unterschiedlicher Qualität aufgeteilt werden. Angelehnt an die Standorttypologie des Standentwicklungskonzepts "Gewerbe" der Landeshauptstadt Potsdam sind für die Region Rheinhessen-Nahe ähnliche Standorttypen gebildet worden. Jedoch werden einfache Gewerbegebiete und Logistikstandorte getrennt betrachtet und die Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte zu den höherwertigen Gewerbegebieten dazugezählt. So ergeben sich die vier Standorttypen einfaches Gewerbegebiet, höherwertiges Gewerbegebiet, Standort für produzierendes Handwerk und Logistikstandort. Für die einzelnen Nachfragergruppen werden in der Modellrechnung die folgenden Nachfragewerte an Nettobauland bis 2035 ermittelt:

Prognost. Flächennachfrage differenziert nach Nachfragergruppen	Brutto ha
Emissionsintensiv verarbeitendes Gewerbe	359 ha
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	28 ha
Baugewerbe	91 ha
Verkehr und Lagerei	181 ha
Forschung, Entwicklung Medien	44 ha
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	368 ha
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	16 ha
Sonstige Dienstleistungen	218 ha
Gesamte Flächennachfrage 2019-2035 (Bruttobauland)	1.305 ha

Nach dem trendbasierten GIFPRO-Modell erfolgt die Aufteilung der Flächennachfrage auf die unterschiedlichen Standortqualitäten gemäß der nachfolgenden Tabelle.

Nachfragergruppen	einfaches Ge- werbegebiet	höherwertiges Gewerbegebiet	Standort für prod. Handwerk	Logistik- standort
Emissionsintensiv verarbeitendes Gewerbe	80%		20%	
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe		80%	20%	
Baugewerbe	80%		20%	
Verkehr und Lagerei				100%
Forschung, Entwicklung Medien		100%		
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	100%			
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		100%		
Sonstige Dienstleistungen		100%		

Die zukünftige Flächennachfrage (brutto) stellt sich aus der ermittelten Nachfrage der einzelnen Nachfragergruppen in Hektar wie folgt dar:

Nachfragergruppen	einfaches Ge-	höherwertiges	Standort für	Logistik-
Nacimageigiuppeii	werbegebiet	Gewerbegebiet	prod. Handwerk	standort
emissionsintensiv verarbeitendes Gewerbe	287,2	0,0	71,8	0,0
emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,0	22,4	5,6	0,0
Baugewerbe	72,8	0,0	18,2	0,0
Verkehr und Lagerei	0,0	0,0	0,0	181,0
Forschung, Entwicklung Medien	0,0	44,0	0,0	0,0
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	368,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	16,0	0,0	0,0
Sonstige Dienstleistungen	0,0	218,0	0,0	0,0
Gesamte Flächennachfrage 2019-2035 (Bruttobauland)	728,0	300,4	95,6	181,0

Deutlich wird, dass bis 2035 der zusätzliche Bedarf nach Flächen des Typus "einfaches Gewerbegebiet" mit insgesamt 728 ha (56%) am höchsten ist, gefolgt von den Standorttypen "höherwertiges Gewerbegebiet" mit knapp 300,4 ha (23%) und Logistikstandorten mit rund 181 ha (14%).

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die unterschiedlichen Berechnungen der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage sowie die Fortschreibungen der Kauffälle bzw. der Art der tat. Flächennutzung ergeben für die Region Rheinhessen-Nahe eine prognostizierte Flächennachfrage zwischen 412 ha und 1.560 ha (brutto). Durch das Verwenden verschiedener Methoden kann bei Prognosen eine Bandbreite der Gewerbeflächennachfrage ermittelt werden und so den Unsicherheiten bezüglich der zukünftigen Entwicklung Rechnung getragen werden. Für die weiteren Untersuchungen wird von einem Mittelwert, gebildet aus den vier angewandten Methoden, ausgegangen. Demnach liegt der Nachfragewert der Region Rheinhessen-Nahe bis 2035 bei knapp 1.059 ha Bruttobaufläche.

1600 Korridor der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage (brutto) bis zum Jahr 2035: 412 bis 1.560 ha 1400 1.560 1200 1.305 1000 800 959 600 400 412 200 0 Kauffälle Art der tats. Nutzung GIFPRO-Standardmodell TBS-GIFPRO_Modell

Abb. 23: Prognostizierte Nachfrage nach Gewerbeflächen (Bruttobauland) bis 2035 in der Region Rheinhessen-Nahe

3.3 Vergleich Angebot und Nachfrage

Um den Bedarf an Gewerbeflächen für die Region Rheinhessen-Nahe beziffern zu können, muss von der Nachfrage das verfügbare Angebot subtrahiert werden. In der Region Rheinhessen-Nahe steht einer prognostizierten Gewerbeflächennachfrage von knapp 1059 ha (brutto) ein verfügbares und aktivierbares Flächenangebot von ca. 704 ha (brutto) entgegen. Dieses Potenzial schließt folgende vorhandene Reserven aus RAUM+Monitor ein:

- ca.604 ha Bauflächenreserven im Bestand/FNP im öffentlichen Besitz
- ca. 60 ha aktivierbare Bauflächenreserven im Bestand/FNP in privatem Besitz
- ca. 80 ha aktivierbare Bauflächenreserven im Bestand/FNP, die auf bestimmte/unbestimmte Zeit blockiert sind und die daher nur zu 50%³ in Anrechnung kommen (also **40 ha**).

Nicht enthalten sind in der Summe betrieblich gebundene Flächenreserven bzw. bereits verkaufte Flächenreserven (ca. 60 ha) sowie gewerbliche Bauflächenreserven, deren Folgenutzung im FNP geändert wurde (ca. 51 ha).

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage	Bruttobauland (ha)
Trendfortschreibung Kauffälle	959 ha
Trendfortschreibung Art der tatsächlichen Nutzung	1560 ha
GIFPRO-Standardmodell	412 ha
Trendbasiertes-GIFPRO-Modell	1305 ha
Mittelwert Nachfrage aus vier Prognosen	1.059 ha
Bauflächenreserven in öffentlichem Besitz	604 ha
Bauflächenreserven in privatem Besitz	60 ha
Bauflächen (derzeit blockiert)	40 ha
Flächendefizit (Bruttobauland)	355 ha

Ausgehend von der oben genannten prognostizierten Gewerbeflächennachfrage ergibt sich für die Region Rheinhessen-Nahe bis 2035 ein Flächendefizit von 355 ha. Der Flächenbedarf in der Region Rheinhessen-Nahe kann demnach bis zum Jahr 2035 nicht durch die Flächenreserven gedeckt werden. Die 355 ha sind jedoch wegen der Prognoseungenauigkeiten nur als Orientierungswert zu verstehen.

³ Es wird angenommen, dass sich etwa die Hälfte der derzeit nicht aktivierbaren Bauflächenreserven bis 2035 schließen lässt.

Damit eine qualitative Flächenbilanzierung möglich ist, müssten die verfügbaren und aktivierbaren Flächenpotenziale entsprechend der im trendbasierten GIFPRO-Modell genannten Standorttypen klassifiziert werden. Diese Klassifizierung ist für die Region Rheinhessen-Nahe jedoch nicht möglich, da keine ausreichenden Informationen zu den einzelnen Reserveflächen hinsichtlich ihrer Standorteigenschaften im RAUM+Monitor hinterlegt sind.

4. Gewerbeflächenentwicklung im Bestand

4.1 Aktivierung bestehender Flächenpotenziale

Bei der Planung künftiger Gewerbegebiete sollte verstärkt auf Freiflächenverbrauch verzichtet werden, indem alte Gewerbeflächen wieder genutzt oder neue im Siedlungsbereich erschlossen werden. Ziel dieser Strategie ist die Wiederverwendung bereits versiegelter Flächen, welche aktuell nicht mehr oder nur noch wenig genutzt werden. Auf diese Weise bleibt der Freiraum unberührt und Konflikte mit der Landwirtschaft werden vermieden. In innerstädtischen Gebieten besteht zudem der Vorteil der vorhandenen Infrastrukturen. Außerdem lässt sich durch den Umbau eines Gewerbegebiets der jeweilige Stadtteil aufwerten, sowohl stadtgestalterisch als auch infrastrukturell. Nicht zuletzt sind brach liegende Flächen ungenutztes Kapital für den jeweiligen Eigentümer.

Potenziale und Herausforderungen

Die Weiterentwicklung von bereits bestehenden Gewerbeflächen birgt eine Reihe von Herausforderungen. Zunächst sind da die städtebaulichen, stadtstrukturellen und funktionalen Defizite zu nennen, die auf die sanierungsbedürftige Bausubstanz und die mangelnde Funktionalität im Zusammenspiel zwischen dem räumlichen Umfeld und der Gewerbefläche hinweisen sowie auf Leerstände, Minder- und Fehlnutzungen. Des Weiteren stellen die internen Nutzungskonflikte sowie Nachbarschafts- und Umweltkonflikte ein Problem dar, insbesondere was Lärm und Schadstoffausstoß angeht. Oftmals sind ältere Gewerbegebiete zudem verkehrlich schlecht angebunden. Dementsprechend kommt es häufig zu Überlastungen der Hauptverkehrsstraßen, zudem mangelt es an Wendemöglichkeiten für Schwertransporter und Parkplätzen für die Mitarbeiter. Alle diese Herausforderungen führen für gewöhnlich zu sog. "Trading-down-Prozessen", welche in der Folge ein Image-Problem verursachen können.

Bei einer Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand sollte daher versucht werden, den genannten Herausforderungen entgegenzuwirken. Darüber hinaus besteht das Hauptziel darin, so wenig Freifläche wie möglich zu verbrauchen. Mit Maßnahmen wie der Um- oder Restrukturierung von Flächen können Brachflächen oder Leerstände für neue Gewerbegebiete aktiviert werden. Im Zuge der Umnutzung lassen sich auch Anpassungsstrategien für den Klimaschutz realisieren. Ein neues Gewerbegebiet benötigt eine gute ÖPNV-Anbindung, im Gegenzug könnte man versuchen weniger Parkplätze zu errichten und somit den Individualverkehr aus den Stadt- und Ortskernen fernzuhalten. Eine Fuß- und Radverkehrsförderung in den betreffenden Quartieren würde gleichzeitig als Aufwertungsmaßnahme dienen. Mit dem Neubau von Gebäuden kann ferner eine Steigerung der Energieeffizienz sowie ein nachhaltiges Wasser- und Abfallmanagement umgesetzt werden. Außerdem ist auf eine ausreichende Durchgrünung zu achten, die für ein Reduzierung der thermischen Belastung und ein gesundes Mikroklima von Bedeutung ist. Es ist dementsprechend von Vorteil auf eine erhöhte Versieglung zu verzichten.

Auswirkungen

Die potenziellen Auswirkungen bei einer Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand könnten sowohl klimafreundlich sein, als auch eine verbesserte Wirtschaftslage mit sich bringen. Denn zum einen wird auf neuerschlossene Gewerbegebiete auf der "grünen Wiese" verzichtet, wodurch keine zusätzliche Oberflächenversieglung entsteht und die thermische Belastung sich aus stadtklimatologischer Sicht nicht weiter verschlechtert. Außerdem kommt es durch möglichst energieeffiziente Gebäude und dem Angebot des ÖPNV zu weniger Schadstoffausstoß. Zum anderen sind viele ältere Gewerbegebiete am Stadtrand von Trading-down-Tendenzen betroffen, bspw. siedeln sich Bordelle und Vergnügungsstätten an, was oftmals zu Konflikten mit noch ansässigen Gewerbetreibenden und angrenzenden Bewohnern führt. Gelingt es diese Gewerbegebiete besser zu gestalten und aufzuwerten, könnte sich ein verbessertes Angebot für Unternehmen einstellen, was eine langfristige Sicherung der städtischen Ökonomie und Produktion bedeuten würde. Durch diese Aufwertung der Gewerbegebiete würden zudem Vergnügungsstätten verdrängt.

Umsetzungshemmnisse

Derzeit wird die Umnutzung vieler Brachflächen durch Altlasten blockiert, deren Sanierung sehr kostenaufwendig ist. Oftmals ist es nicht einmal mehr möglich den Alteigentümer hierfür heranzuziehen. Öffentliche Vorleistung oder Förderung ist daher vielfach die einzige Möglichkeit eine Flächenumnutzung dennoch für den Inverstor attraktiv zu machen.

Auch die häufig veraltete technische Infrastruktur, Erschließungshemmnisse und städtebauliche Gemengelagen mit Immissionskonflikten erschweren eine Umnutzung. Hier sind gleichfalls oft Vorleistungen der öffentlichen Hand sowie städtebauliche Konzepte erforderlich um späteren Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Strategien und Konzepte

Es sollte zwingend darauf geachtet werden, dass die Weiterentwicklung der Gewerbegebiete im Zusammenspiel mit den unterschiedlichen Planungsebenen funktioniert. Es bedarf integrierter Entwicklungskonzepte, die eine Schnittstelle zwischen Nachhaltigkeit und Ökonomie darstellen und in die förmlichen Bauleitplanung überführt werden. Nicht nur das Gewerbeflächenmanagement, sondern auch das Gewerbegebietsmanagement verfolgt eine zentrale Strategie. Hierbei werden Aufgaben zwischen Unternehmen und Verwaltung koordiniert sowie Entwicklungs- und Planungsprozesse organisiert und begleitet. Zudem gibt es einen Austausch und eine Vernetzung zwischen Unternehmen, bei denen es wichtig ist Grundstücksbesitzer, Unternehmen und sonstige Akteure einzubinden, da es sonst zu Abstimmungsproblemen oder Konflikten kommen kann.

Handlungsfelder und -ansätze

Als erster Schritt zur Umsetzung der genannten Strategien müssten Flächenpotenziale, z.B. über ein Brachflächenkataster, erfasst und vermarktet werden. Dabei sollten Boden- und Immobilienpolitik durch die öffentliche Hand betrieben werden, um Spekulationen vorzubeugen. Um ein Gewerbegebiet für Unternehmen attraktiv zu gestalten muss die Breitbandversorgung ausgebaut werden, ohne den Unternehmen hierfür hohe Kostenaufzubürden. Des Weiteren sollte der öffentliche Nahverkehr verbessert und soziale Infrastruktur errichtet werden, hierdurch können beispielsweise Kitas und Sportangebote für Mitarbeiter geschaffen werden. Außerdem sollte die Nahversorgung rund um die Gewerbefläche gesichert sein, bspw. in Form von Lebensmitteleinzelhandel oder Gastronomie.

Bestehende Gewerbegebiete müssen städtebaulich besser integriert und vernetzt werden. Jeder Standort sollte individuell profiliert werden, indem gezielte Ansiedlungsstrategien verfolgt werden, um Unternehmen für diese Gewerbefläche zu gewinnen. Dabei sollte ein konsequente Nachverdichtung durch Anbauten, Aufstockung, Blockinnenbebauungen oder Neubauten auf untergenutzten Flächen möglich sein, damit sich die Unternehmen bei Bedarf erweitern können. Gegebenenfalls müsste hierfür eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Mit dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs sollte auch die Anbindung der Unternehmen und die interne Erschließung der Gewerbegebiete optimiert werden. Somit kann einerseits die Situation des ruhenden Verkehrs verbessert und andererseits betriebliche Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden. Der Wirtschaftsverkehr sollte intelligent und umweltschonend organisiert werden, beispielsweise durch eine Anbindung an das Schienennetz oder einen eigenen Anschluss an überörtliche Verkehrsnetze. Die Initialisierung einer gebietsinternen Unternehmenskooperation wäre für die Gewerbegebiete ebenfalls von Vorteil, sofern es sich um Firmen handelt, die sich in ihren Arbeitsprozessen unterstützen können.

4.2 Flächenmanagement

Die Festlegung von regionalbedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe im ROP bedeutet nicht, dass die Gemeinden von einem Flächenmanagement entbunden werden. Insbesondere Städte und Verbandsgemeinden, die in ihrem Gebiet über einen solchen Standort verfügen, sollten im Rahmen ihrer Bauleitplanung überprüfen, inwieweit auf bereits vorhandene Gewerbeflächenreserven verzichtet werden kann. Vor allem Bauflächenpotenziale, die seit Jahren vorgehalten werden, ohne in Anspruch genommen zu werden, sollten im Gegenzug aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die Analyse des vorhandenen Flächenpotenzials zeigt, dass es in der Region noch zahlreiche Gewerbeflächen gibt, die bauleitplanerisch gesichert sind, aber aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Umsetzung kommen. Die Gemeinden sollten im Rahmen ihres Flächenmanagements diese Potenziale bewerten und sich von Flächen mit dauerhaften Blockaden oder nicht

nachfragegerechtem Profil trennen. I ROP ermöglicht wird.	Dies gilt umso mehr,	wenn in räumlicher N	ähe ein Ersatzstandort (durch den

5. Regionale Bedeutsamkeit der Gewerbeflächen

Das regionale Gewerbeflächenkonzept dient vor allem der Suche nach regionalbedeutsamen Gewerbestandorten, an denen noch größere zusammenhängende Flächen für Gewerbe realisiert werden können. Ziel dieser regionalbedeutsamen Gewerbestandorte ist es eine ausgewogene wirtschaftliche Entwicklung aller Teilräume zu gewährleisten und dringend benötigte sowie geeignete Gewerbeflächen für große Gewerbeansiedlungen anbieten zu können. Regionalbedeutsame Gewerbeflächen im Sinne des regionalen Gewerbeflächenkonzepts zeichnen sich dabei durch eine hervorragende Standortqualität aus und besitzen eine sich auf größere Teilbereiche der Region erstreckende interkommunale Ausstrahlung. Diese Standorte bilden das Potenzial für die regionale und teilweise auch überregionale Standortwerbung der Region Rheinhessen-Nahe.

5.1 Leitlinien zur Flächenselektion

Für die Erstellung eines Konzeptes für regionalbedeutsame Gewerbestandorte sollen zunächst grundlegende regionalplanerische Leitlinien formuliert werden. Diese gliedern sich wie folgt:

- a) <u>in raumbezogene Leitlinien zur Flächenselektion:</u> Diese Leitlinien dienen der nachhaltigen Entwicklung der Raumstruktur und dem Schutz von Freiräumen nach funktionalen Erfordernissen. Sie werden durch entsprechende Eignungs- und Ausschlusskriterien für die Standortermittlung weiter konkretisiert. Die konkrete Standortsuche erfolgt dann über eine regionsweite Flächenselektion.
- b) in standortbezogene Leitlinien zur Flächenentwicklung: Diese Leitlinien dienen der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbestandortes in qualitativer Hinsicht (Gewerbeclusterbildung, Branchenmix) und der Optimierung der standortspezifischen Umwelterfordernisse zur Erhöhung der Attraktivität des Standorts für Unternehmen und Arbeitnehmer aus regionalplanerischer Sicht. Sie dienen als Leitlinien für die Umsetzung der Flächen auf kommunaler Ebene.

Es werden folgende raumbezogene Leitlinien zur Flächenselektion formuliert:

- Es ist Ziel in allen Landkreisen und kreisfreien Städten der Region 2-3 regional bedeutsame Gewerbeflächenstandorte in ausreichender Größe auszuweisen (ab 15 ha).
- Die Standorte sollen in räumlicher Zuordnung zu den Zentrale Orten und Gemeinden mit besonderer Funktion "Gewerbe" bzw. den regionalen Wirtschaftsachsen entstehen.
- Die Flächenneuinanspruchnahme soll durch die Umnutzung brachliegender oder untergenutzter Flächen als erste Option bei der Standortsuche reduziert werden.
- Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte sollen neuen Standorten vorgezogen werden.
- Die Entwicklung interkommunale Gewerbegebiete soll durch die Standortausweisung unterstützt werden.
- Aus Gründen des Lärmschutzes und der wirtschaftlichen Erschließung ist eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an das überregionale Straßennetz eine maßgebliche Voraussetzung für die Erschließung dieser Flächen
- Zusätzliche Beeinträchtigungen in den thermischen Belastungsgebieten der Region, in den Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Grund- und Hochwasserschutz sowie für den Biotopverbund sollen durch Prüfung von Standortalternativen vermieden werden.

Es werden folgende standortbezogene Leitlinien zur Flächenentwicklung formuliert:

- Die Gewerbestandorte sollen insbesondere für zukunftsfähiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe vorgehalten und unter Berücksichtigung der regionalen Clusterbildung weiterentwickelt werden. Dagegen sollen Einzelhandel aller Art, Vergnügungsstätten oder Wohnen so weit wie möglich ausgeschlossen werden
- Der hohen Flächenversiegelung und der daraus resultierenden thermischen Aufheizung und reduzierten Grundwasserneubildung soll durch eine Begrenzung der Versiegelung sowie einer klimaoptimierten Bebauung und Grüngestaltung Rechnung getragen werden.

- Die Nutzung von Dach- oder Stellplatzflächen (Carport) für PV-Anlagen soll bei der Umsetzung der Flächen vorgegeben werden.
- Die Gewerbebetriebe sollten durch Vorgaben in den Bebauungsplänen und durch eine kommunale Beratung (z.B. durch Wirtschaftsförderung oder Planungsämter) zu einer flächensparenden Bauweise gebracht werden, indem bspw. Nutzungen auf mehreren Gebäudeebenen stattfinden.
- Infolge der starken Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen sollte die Umnutzung eingedämmt werden. Hierzu sind zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vorrangig Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorzunehmen.

5.2 Methodisches Vorgehen zur Flächenselektion

Aufbauend aus den Leitlinien werden zur Ermittlung der regionalbedeutsamen Gewerbestandorte die folgenden fünf Selektionsschritte angewendet. Die Selektion wird in mehreren aufeinander aufbauenden Schritten vorgenommen, da abzusehen ist, dass am Ende nicht überall ausreichend geeignete Flächen verbleiben. So können anschließend in Teilregionen mit einem Mangel an geeigneten Flächen die hinteren Selektionsschritte zurückgenommen werden um die Flächenauswahl wieder zu vergrößern.

Abb. 24: Methodisches Vorgehen zur Flächenselektion



1. Selektionsschritt: Ausschluss der Tabuflächen

In einem ersten Schritt werden diejenigen Flächen ausgesondert, die aufgrund fachrechtlicher Vorschriften oder der faktischen Situation nicht für eine Gewerbeflächenentwicklung infrage kommen. Da diese Festlegungen seitens der Planungsgemeinschaft nicht ohne Weiteres überwunden werden können, sind sie nicht der Abwägung zugänglich. Daher sind diese Flächen von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.

Folgende Flächen sind per Verordnung oder Gesetz festgesetzt und kommen für eine bauliche Entwicklung nicht infrage:

- Überschwemmungsgebiete
- Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (Schutzzonen I und II) festgesetzte Gebiete und Gebiete im Verfahren
- Landesweiter Biotopverbund (u.a. FFH- und Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete)
- Erosionsschutzwald

Änderungen an diesen Gebieten sind ohne Zustimmung der zuständigen Behörden nicht möglich. Aufgrund des Klimawandels und der damit verbundenen Folgen wie Wasserknappheit, Zunahme von Hochwasserereignissen, Bedarf an CO₂-Speicher, Erosion sind potenzielle Eingriffe in diese Gebiete wenig aussichtsreich und aus planerischer Sicht auch kaum verantwortbar.

Andere Gebiete besitzen wegen ihrer Einmaligkeit einen so hohen Schutzstatus, dass Eingriffe mit den Schutzzielen nicht vereinbar sind:

- Nationalpark Hunsrück-Hochwald
- Weltkulturerbe Kernzone

Weitere Flächen sind zwar nicht geschützt, faktisch aber durch andere Nutzungen belegt:

- Siedlungsfläche Wohnen
- Verkehrsflächen einschließlich Flächen für den Luftverkehr
- Oberflächengewässer

Die planerische Umwidmung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt allenfalls kleinflächig auf kommunaler Ebene und ist daher für eine regionale Gewerbeflächenausweisung nicht von Bedeutung. Eine Ausnahme stellen

Konversionsflächen wie ehemalige Kasernengelände dar, hier können im Zuge einer Einzelfallprüfung größere Flächen auch wieder in die Suchkulisse hineingenommen werden.

Bei den Straßenverkehrsflächen sind zudem die Anbauverbotszonen zu berücksichtigen. Diese betragen bei Bundesautobahnen 40 m, bei Bundes- und Landesstraßen 20 m und bei Kreisstraßen 15 m. Eine Nutzung der Anbauverbotszone für gewerbliche Nutzung ist jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, solange keine Gebäude errichtet werden. Andere Nutzungszwecke sind mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger abzustimmen.

2. Selektionsschritt: Ausschluss der entgegenstehenden Ziele

Im zweiten Schritt werden die Flächen herausgenommen, bei denen eine gewerbliche Entwicklung aus raumordnerischer Sicht zunächst einmal nicht zulässig ist, aber prinzipiell nicht ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich überwiegend um entgegenstehende Ziele der Raumordnung, die nicht mit der Gewerbeentwicklung vereinbar sind. Im Unterschied zu den im ersten Schritt ausgesonderten Tabuflächen obliegt hier die Entscheidung der Regionalplanung ihre Ziele zu ändern. Im Zuge einer Gesamtabwägung könnten also entgegenstehende Ziele mittels einer Planänderung aufgehoben werden.

Da die derzeitigen Ziele der Raumordnung im Regionalen Raumordnungsplan grundsätzlich ihre Berechtigung haben, sollte ihre Aufhebung vermieden werden. Allenfalls in Einzelfällen erscheint dies vertretbar, z.B. wenn in einem Teilraum keine geeigneten Alternativen für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden sind oder ein sinnvoller Gebietszuschnitt nur mit einer Teilüberlagerung eines entgegenstehenden Ziels möglich ist.

Folgende Ziele der Raumordnung stehen einer gewerblichen Entwicklung entgegen:

- Grünzäsur, Siedlungszäsur
- Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund
- Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft
- Vorranggebiet Ressourcenschutz (Erosionsschutzwald/Regionaler Biotopverbund)
- Vorranggebiet Ressourcenschutz (Forst/Grundwasserschutz)
- Vorranggebiet Ressourcenschutz (Grundwasserschutz/Reg. Biotopverbund)
- Vorranggebiet Hochwasserrückhaltung
- Vorranggebiet Windenergienutzung
- Vorranggebiet für den kurz- und mittelfristigen Rohstoffabbau
- Vorranggebiet für die langfristige Rohstoffsicherung
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung

Bei genehmigten Rohstoffabbauflächen steht zudem eine vorliegende Genehmigung im Zuge des Planfeststellungsverfahrens entgegen:

- Genehmigte Rohstoffabbauflächen mit Raumwiderstand (nachrichtliche Übernahme)
- Genehmigte Rohstoffabbauflächen ohne Raumwiderstand (Ziel)

Gleichwohl werden diese nicht von vorneherein im ersten Selektionsschritt zu Tabuflächen erklärt, da in Einzelfällen eine gewerbliche (Nach-) Nutzung nicht ausgeschlossen ist. Dies könnte der Fall sein, wenn kein Interesse mehr am Bodenabbau besteht oder bereits mit der Rekultivierung begonnen wird.

3. Selektionsschritt: Abwägung der entgegenstehenden Grundsätze und weiterer Flächen

Im dritten Schritt geht es um die Selektion weitere Festlegungen aus dem Regionalplan, die mit einer gewerblichen Entwicklung nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen vereinbar sind. Hierbei handelt es sich mehrheitlich um Grundsätze der Raumordnung, die weniger Gewicht haben als die Ziele. Grundsätze sind in die Abwägung der verschiedenen Belange einzustellen und besitzen hierbei ein besonderes Gewicht. Sie können aber auch in Einzelfällen anderen gewichtigen Belangen in der Abwägung unterliegen.

Soweit möglich, sollte eine Überlagerung von gewerblichen Bauflächen mit diesen Flächen vermieden werden. Sofern eine Inanspruchnahme mangels besserer Alternativen dennoch erfolgt, ist zu prüfen, ob eine gewerbliche Entwicklung durch entsprechende Maßnahmen mit dem Grundsatz vereinbar ist.

Es handelt sich um folgende Grundsätze der Raumordnung:

- Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
- Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffsicherung

- Vorbehaltsgebiet Hochwasserrückhaltung
- Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft

Des Weiteren werden auch zwei raumordnerische Ziele erst im dritten Selektionsschritt herausgenommen, weil in diesen Fällen nicht von vorneherein eine Vereinbarkeit mit einer gewerblichen Entwicklung ausgeschlossen ist.

Es handelt sich um folgende Ziele der Raumordnung:

- Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet Grundwasserschutz

Regionale Grünzüge sind im Vergleich zu den Grünzäsuren, die bereits im zweiten Selektionsschritt aus der Suchkulisse herausgefallen sind, weniger restriktiv. Während in Grünzäsuren Bebauung jeglicher Art unzulässig ist, dürfen in Regionalen Grünzügen im Außenbereich privilegierte Vorhaben zugelassen werden, wenn keine geeigneten Alternativflächen bereitstehen. Zudem erfolgt die parzellenscharfe Angrenzung der Regionalen Grünzüge erst auf Ebene der Bauleitplanung. Somit sind zumindest leichte Überschneidungen in den Randbereichen eines Grünzuges nicht prinzipiell ausgeschlossen, weswegen die Grünzüge erst im dritten Schritt selektiert werden.

Vorranggebiete für Grundwasserschutz unterliegen einer Einzelfallprüfung. Denn je nach Art des anzusiedelnden Gewerbes und möglicher Schutzmaßnahmen ist eine gewerbliche Entwicklung nicht in jedem Fall auszuschließen, zumal die sensibelsten Bereiche innerhalb dieser Vorranggebiete (Schutzzonen I und II der Wasserschutz- bzw. Heilquellenschutzgebiete) bereits im ersten Selektionsschritt hinausgefallen sind.

Darüber hinaus werden weitere einer Gewerbeentwicklung entgegenstehende, nachrichtlich übernommene Nutzungen selektiert, die jedoch einen weniger hohen Schutzstatus als die Nutzungen, die bereits im ersten Schritt herausgefiltert wurden.

Es handelt sich um folgende Flächen:

- Waldmehrungsflächen
- Überschwemmungsgefährdete Bereiche
- Weltkulturerbe Rahmenbereich
- Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (festgesetzt und im Verfahren) nur Schutzzone III
- Sonstige Waldflächen

Auch <u>Sonderbauflächen</u> werden anders als Wohnbauflächen erst im dritten Schritt selektiert, denn hier bedarf es einer Einzelfallprüfung aufgrund des sehr unterschiedlichen Schutzbedürfnisses in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Kurklinik oder Freiflächen-Photovoltaik).

Zudem wird im dritten Schritt ein <u>100 m Puffer um die</u> bereits in der ersten Selektion <u>ermittelten Siedlungsflächen Wohnen</u> gelegt. Geringere Abstände sind nicht empfehlenswerte, aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen, z.B. bei Lärmschutz oder eingeschränkten Gewerbegebieten).

4. Selektionsschritt: Vorranggebiete für Landwirtschaft und geplante Bauflächen

Im vierten Selektionsschritt werden die <u>Vorranggebiete für Landwirtschaft</u> ermittelt. Diese haben den Charakter eines Ziels und sind mit einer gewerblichen Nutzung nicht vereinbar. Ein Ausschluss bereits im Selektionsschritt 2 würde jedoch bedingen, dass ein Großteil der Region bereits frühzeitig aus der Suchkulisse hinausfällt. Es würden fast nur noch die Siedlungsentwicklungskorridore um die bestehenden Siedlungen übrigbleiben, in denen die Umsetzung größerer Gewebeansiedlungen schwierig ist und überdies oftmals Lärmkonflikte mit angrenzenden Wohngebieten bestehen. Die Flächenkulisse würde somit frühzeitig so stark eingegrenzt, dass das Ziel, Gewerbeflächenpotenziale in ausreichendem Maße zu ermitteln, kaum noch zu erreichen wäre.

Die Inanspruchnahme von Vorranggebieten für die Landwirtschaft sollte dennoch möglichst vermieden oder zumindest auf ein Minimum begrenzt werden, da gerade diese Nutzung durch vielerlei Raumansprüche immer weiter zurückgedrängt wird.

Des Weiteren werden auch geplante Bauflächen nach Flächennutzungsplan erst in der vierten Stufe selektiert. Denn diese Planungen sind nicht unumstößlich und könnten zugunsten einer gewerblichen Entwicklung aufgegeben werden. Geplante gewerbliche Bauflächen werden dagegen nicht aus der Suchkulisse entfernt, vielmehr bieten sie mögliche Anknüpfungspunkte für eine weitere Entwicklung.

5. Selektionsschritt: Anwendung regionalplanerischer Leitlinien

Im letzten Selektionsschritt wird ein 2 km breiter Korridor beidseits der in Z 17 ROP festgelegten Wirtschaftsachsen in den Fokus genommen. Die auszuwählenden Flächen sollten in aller Regel in diesem Korridor liegen, nur in begründeten Fällen (fehlende Alternativen, sehr gute Erschließung) können auch Flächen jenseits des Korridors berücksichtigt werden.

Auch Flächen, die nur mittels einer Ortsdurchfahrt an das übergeordnete Straßennetz angebunden sind, finden keine Berücksichtigung, es sei denn, es gibt bereits konkrete Planungen für eine Ortsumgehung.

Zudem sollten die Flächen eine Größe von mindestens 10 ha haben. Restriktionsfreie Flächen, die sich nur auf wenige Hektar belaufen, erscheinen nicht geeignet.

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

2 km Korridor entlang der Wirtschaftsachsen

Streuber

Abb. 25: Entwicklungskorridore entlang der Wirtschaftsachsen

5.3 Ergebnisse der regionalen Flächenselektion

Die Anwendung aller fünf Selektionsschritte zeigt, dass fast nur im Siedlungsentwicklungskorridor restriktionsfreie Flächen liegen. Die wenigen restriktionsfreien Flächen außerhalb des Korridors genügen in den meisten Fällen nicht den regionalplanerischen Leitlinien im Selektionsschritt 5. Die verbleibenden Flächen im Siedlungsentwicklungskorridor um die jeweiligen Ortslagen herum sind in den meisten Fällen nur geeignet, wenn sie an bestehende Gewerbeflächen angrenzen. Die direkte Ansiedlung neben Wohngebieten führt zu Immissionskonflikten.

Immerhin können sieben Flächen ermittelt werden, die aus raumordnerischer Sicht restriktionsfrei sind. Dabei handelt es sich in vier Fällen um Flächen, die bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung auf kommunaler Ebene gesichert sind.

Gleichwohl müssen in einigen Fällen Selektionsschritte zurückgenommen werden um auf eine ausreichend große Flächenkulisse zu kommen. Flächen, an denen gleich mehrere Ziele der Raumordnung entgegenstehen, werden insbesondere in denjenigen Teilräumen in die Suchkulisse einbezogen, an denen keine restriktionsfreien Flächen zur Verfügung stehen. Hierbei können mancherorts auch bestehende Überlegungen auf kommunaler Ebene aufgegriffen werden.

Insgesamt werden 24 Flächen ermittelt, die einer genaueren Bewertung unterzogen werden sollen. Dies schließt auch eine schutzgutbezogener Umweltprüfung mit ein, die bei sieben bauleitplanerisch gesicherten Flächen aber bereits vorliegt. Weitere sechs Flächen wurde auf Wunsch von Gemeinden zusätzlich in die Untersuchung einbezogen.

Am häufigsten kommt es zu einer Überlagerung mit dem Ziel "Vorrang Landwirtschaft", da dies außerhalb des Siedlungsentwicklungskorridors die dominierende Festlegung ist. Insgesamt sind hiervon dreizehn ermittelte Flächen betroffen, wobei viele Flächen sich nur in Teilbereichen mit diesem Ziel überlappen.

In fünf Fällen ist eine Grün- oder Siedlungszäsur und in zwei weiteren Fällen ein Regionaler Grünzug von der Überlagerung betroffen, wobei es sich oftmals nur um Überschneidungen in Teilbereichen der Fläche handelt. Dies lässt die Konflikte nicht als unlösbar erscheinen, denn bspw. kann dem Ziel einer Grünzäsur auch durch die Gliederung eines Gewerbegebiets durch Grünzäsuren entsprochen werden.

In jeweils drei Fällen liegt eine Überschneidung mit einem Vorranggebiet für regionalen Biotopverbund bzw. einem Vorranggebiete für Wald und Forstwirtschaft und in einem Fall mit einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund vor. In einem Fall kommt es zu einer Überlagerung mit einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz und in zwei Fällen mit einem Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild.

Die 30 ermittelten Flächen werden in Steckbriefen aus regionalplanerischer Sicht bewertet, wobei die Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der SUP erfolgt.

5.4 Erläuterung der regionalplanerischen Bewertungskriterien

Im Rahmen der regionalplanerischen Bewertung kommen jeweils drei Kriterien in den Bereichen planungsrechtlicher Status, Erschließung und Standorteigenschaften zur Anwendung. Die Bewertung wird nach dem Ampelprinzip in drei verschiedenen Farben vorgenommen. Grün bedeutet eine positive Bewertung, Gelb eine mittlere Bewertung und Rot eine kritische Bewertung.

Planungsrechtlicher Status

Raumordnungsplan:

Rot: Ziele der Raumordnung stehen entgegen, allein bei VRG Landwirtschaft wird wegen des häufigen Vorkommens im Außenbereich mit Gelb bewertet.

Gelb: Grundsätze der Raumordnung stehen entgegen, Ziele der Raumordnung lassen sich durch angepasste Planung berücksichtigen, VRG Landwirtschaft steht entgegen

Grün: keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen

Fachplanung:

Rot: Lage in einem Schutzgebiet nach Fachrecht (z.B. WSG, LSG)

Gelb: Fläche grenzt an ein Schutzgebiet nach Fachrecht an oder es sind dort bereits Ausgleichsmaßnahmenumgesetzt worden

Grün: keine Fachplanung betroffen

Baurecht:

Rot: Kein Baurecht vorhanden

Gelb: Fläche ist teilweise im FNP vorhanden

Grün: Fläche ist vollständig im FNP enthalten, in einigen Fällen liegt sogar bereits ein Bebauungsplan vor

Erschließung

Entfernung zur Wirtschaftsachse:

Rot: Der Abstand zu den Wirtschaftsachsen (vgl. Abb. 20) beträgt mehr als 4 km.

Gelb: Der Abstand zu den Wirtschaftsachsen beträgt mehr als 1 km und bis zu 4 km. Geplante Autobahnauffahrten finden dabei Berücksichtigung.

Grün: Der Abstand zu den Wirtschaftsachsen beträgt weniger als 1 km.

Verkehrsanbindung:

Rot: nur über Ortsdurchfahrten oder mangelhaft ausgebaute Straßen erreichbar

Gelb: ortsdurchfahrtsfrei erreichbar oder über ein bestehendes Gewerbegebiet, geplante Autobahnauffahrten finden Berücksichtigung

Grün: unmittelbarer Autobahnanschluss

Anbindung an technische Infrastruktur:

Rot: Technische Infrastruktur (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Breitbandversorgung) ist in der Nähe noch nicht vorhanden.

Gelb: Technische Infrastruktur ist in angrenzenden Gebieten bereits vorhanden, es müssen jedoch Barrieren überwunden werden (Bahnlinien, Fernstraßen etc.)

Grün: Technische Infrastruktur ist unmittelbar angrenzend vorhanden, eine Fortführung ist ohne großen technischen Aufwand möglich.

Standorteigenschaften

Topografie:

Rot: Die Hangneigung ist > 5%.

Gelb: Die Hangneigung ist > 2,5% und < 5%.

Grün: Die Hangneigung ist < 2,5%.

Siedlungsstrukturelle Anbindung:

Rot: Es liegt keine Anbindung an den Siedlungskörper vor, oder aber es entsteht ein Siedlungsband durch den Zusammenschluss zweier Siedlungskörper.

Gelb: Es handelt sich um eine Erweiterung eines vorhandenen Siedlungskörpers in Form einer Ausstülpung oder einer bandartigen Fortsetzung.

Grün: Es handelt sich um eine Arrondierung oder einen Lückenschluss eines vorhandenen Gebietes. Auch Brachflächenumnutzungen fallen in diese Kategorie.

Interkommunale Kooperation:

Rot: Es liegt keine interkommunale Kooperation vor.

Gelb: Es liegt keine interkommunale Kooperation, aufgrund der Lage der Fläche würde sich diese jedoch anbieten.

Grün: Eine interkommunale Kooperation liegt vor oder wird angestrebt.

Die Bewertung der Umweltkriterien erfolgt im Rahmen der strategischen Umweltprüfung. Hierbei werden folgende sieben Kriterien abgeprüft: Mensch/Gesundheit, Boden/Fläche, Wasser, Klima, Pflanzen/Tiere, Landschaft, Kulturelles Erbe.

Rot: Starke Auswirkungen, die besondere Maßnahmen erfordern, nicht oder nur schwer ausgleichbar sind und/ oder bestehende Schutzausweisungen oder umweltbezogene Ziele der Raumordnung betreffen.

Gelb: Vorhabentypische Auswirkungen, die in Art und Schwere aber dem Vorhaben nicht absehbar entgegenstehen. Es sind Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich möglich und erforderlich, die in den nachfolgenden Planungsverfahren (insbesondere Bebauungspläne) näher zu prüfen und festzulegen sind.

Grün: Keine Betroffenheit oder durch Vorbelastungen deutlich reduzierte Auswirkungen

5.5 Auswahl regional bedeutsamer Gewerbestandorte

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung werden 17 der 30 Flächen für die weitere Untersuchung empfohlen. Unter diesen 17 Flächen sind sieben Flächen, die bereits bauleitplanerisch über den Flächennutzungsplan gesichert sind. Vier Flächen stehen noch unter Umsetzungsvorbehalten, die im Zuge der weiteren Planung zu klären sind. Drei der verbleibenden Flächen stehen als Ersatzflächen für die unter Vorbehalt stehenden Flächen zur Verfügung. Zwei untersuchte Flächen (Fläche 21 Mainz-Hechtsheim und Fläche 23 Nordspange Worms) wurden mangels Eignung und besserer Alternativen aus der Studie herausgenommen. Bei der Auswahl der Flächen spielt nicht nur die Bewertung, sondern auch die regionale Verteilung eine Rolle. So werden nicht einfach die 14 bestbewerteten Flächen in der Region ausgewählt. Vielmehr wird bei räumlich benachbarten Flächen die Alternative mit der jeweils besten Eignung ausgewählt.

Dem in Kapitel 3.3 errechneten **Orientierungswert von 355 ha** an gewerblichem Bruttobauland stehen entsprechend der unten stehenden tabellarischen Auflistung **Neuausweisungen in Höhe von 356 ha** gegenüber.

Flächenselektion nach Abschluss der SUP und Anwendung der regionalplanerischen Leitlinien						
			Flächenvor-	Davon	Neuaus-	Flächenvorschlag
Fl. Nr.	Verbandsgemeinde/ Stadt	Kreis	schlag ha	im FNP	weisung	wird verworfen ha
1	Alzey	AZ-WO	46	46		
2	Monsheim	AZ-WO				25
3	Wöllstein	AZ-WO	23	14	9	
4	Wöllstein	AZ-WO				19
5	Wörrstadt	AZ-WO				42
6	Wörrstadt	AZ-WO	55	15	40	
7	Rüdesheim	Bad-KH	20	3	17	
8	Langenlonsheim-Stromb.	Bad-KH	34		34	
	VG Bad Kreuznach/	Bad-KH				
9	SprendlGens.	/MZ-BIN				36
10	SprendlGens./Bingen	MZ-BIN				16
11	SprendlGens./Bingen	MZ-BIN				59
12	SprendlGens.	MZ-BIN	26	7	19	
13	Birkenfeld	BIR				24
14	Herrstein-Rhaunen	BIR				16
15	Baumholder/Birkenfeld	BIR	66	66		
16	Idar-Oberstein	BIR	60	60		
17	Bingen	MZ-BIN	45		45	
18	Ingelheim	MZ-BIN	21	21		
19	Nieder-Olm	MZ-BIN	28	9	19	
20	Rhein-Selz*	MZ-BIN	71		35	
21	MZ	MZ				31
22	MZ	MZ				54
23	WO	WO				35
24	Nahe-Glan	Bad-KH				15

25	Bodenheim	MZ-BIN				9
26	WO	wo	35		35	
27	Birkenfeld**	BIR	15		15	
28	Birkenfeld	BIR	18		18	
29	MZ**	MZ	21		21	
30	MZ	MZ	49		49	
Gesamt	fläche		597	241	356	381

^{*}Zur Fläche 20 "Rhein-Selz-Park" ist folgende Anmerkung zu machen: Es wird nur knapp die Hälfte (35 ha) des 71 ha großen Areals in Anrechnung gebracht, da für die Fläche ein gemischt genutztes Konzept vorgesehen ist. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Rhein-Selz sind zwar bereits 26 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da dieser zum Zeitpunkt der Potenzialerhebung aber noch nicht rechtswirksam war und die Fläche in der Bedarfsberechnung somit nicht in Abzug gebracht wurde, wird die Fläche wie eine Neuausweisung behandelt.

^{**} Die Flächen 27 "Heinrich-Hertz-Kaserne" und 29 "Hochschule I" sind derzeit als Sonderbauflächen in den Flächennutzungsplänen dargestellt und werden daher wie Neuausweisungen behandelt.

6. Zukunftsstrategien der regionalbedeutsamen Gewerbeflächenentwicklung

6.1 Instrumente zur Gewerbeflächenentwicklung

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Deutschland bringt angesichts der ebenfalls zunehmenden Wirtschaftsverkehre Herausforderungen für eine möglichst effiziente und ressourcenschonende Allokation der Unternehmensansiedlungen mit sich: Statt gezielt und kooperativ Standorte mit möglichst flexibler und effizienter Verkehrsinfrastruktur zu entwickeln und Synergiepotentiale durch die Nachbarschaft zu vergleichbaren Unternehmen zu heben, weisen viele Kommunen unabhängig voneinander Gewerbeflächen aus. Dies führt zu einer zunehmenden Zersiedelung insbesondere der verkehrserzeugenden Gewerbebetriebe.

Um sich einer Situation anzunähern, in der den Ansprüchen aller Akteure begegnet werden kann, sind Strategien gefragt, in denen die kommunalen Strukturen, die anhaltende Nachfrage der Unternehmen, aber auch die öffentlichen Ansprüche an Lebensqualität gleichermaßen berücksichtigt werden können. Chancen hierfür bietet eine regionale Konsolidierung der güterverkehrsinduzierenden Gewerbeansiedlungen, d.h. eine räumliche Konzentration dieser Ansiedlungen an ausgewählten, infrastrukturell gut geeigneten Orten in den betreffenden Regionen.

Für die Region Rheinhessen-wurden deshalb relevante Handlungsoptionen und Umsetzungsinstrumente identifiziert, mit denen eine regional konsolidierte, verkehrsvermeidende Gewerbeflächenentwicklung umgesetzt werden kann. Diese Instrumente umfassen ein breites Spektrum aus

- kommunikativen Instrumenten (z. B. abgestimmte Vermarktungsinitiativen),
- kooperativen Instrumenten (z. B. Gewerbeflächenpools, interkommunale Gewerbegebiete),
- formalen planerischen Instrumenten (z. B. Regionalplanung, Raumordnungsverträge),
- informellen planerischen Instrumenten (z. B. Gewerbeflächenentwicklungskonzepte),
- ökonomisch-fiskalischen Instrumenten (z. B. Handel mit Ausweisungszertifikaten).

Die finanzielle Ausstattung vieler Kommunen ist besorgniserregend, was dazu führt, dass die Kommunen an einem schnelleren Flächenverkauf interessiert sind. Dabei wird deutlich, dass eine regionale Konsolidierung u. U. mit einem Mehraufwand bei der Realisierung verbunden sein kann und dass der Aufwand zwischen den beteiligten Kommunen ungleich verteilt ist. In diesen Fällen kann die Motivation zur Umsetzung einer regional konsolidierten Flächenentwicklung teilweise nur gering ausgeprägt sein, insbesondere wenn aufgrund der regionalen Flächenverfügbarkeit eine nicht-konsolidierte Entwicklung einfacher zu realisieren ist. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob durch neue bzw. ergänzte Förderprogramme ein Anreiz für Kommunen bzw. kommunale Verbünde geschaffen werden kann, künftig eine stärker konsolidierte Flächenentwicklung umzusetzen.

Öffentliche Fördermittel, Lagevorteile oder z. T. günstige Grundstückspreise reichen nach heutigen Gesichtspunkten für die Entwicklung und Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen längst nicht mehr aus. Unternehmen und Start-Ups erwarten für eine positive Ansiedlungsentscheidung einen darüber hinaus gehenden Mehrwert. Dies können z. B. qualifiziertes Personal, Shared-Industrial-Services in der Produktions- und Logistikinfrastruktur, Konzepte für Energieversorgung und Ressourceneffizienz, Mobilitätsangebote oder digitale Services für Industrie 4.0 sein.

Bei der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung gewinnt aber auch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten immer mehr an Bedeutung. Ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang bei der Sicherung des zukünftigen Flächenbedarfs ist vor dem Hintergrund der Flächenknappheit dringend geboten. Für zukünftige Gewerbegebiete besteht eine erhöhte Qualitätsanforderung mit dem Ziel, eine hohe Wiedernutzung der Flächen zu ermöglichen und damit eine hohe Auslastung zu erreichen. Bereits während der Planungsphase ist ein Fokus auf eine hohe Flächeneffizienz bei der Erschließung bzw. Multifunktionalität notwendig. Neben Vorgaben für eine intensive bauliche Nutzung (u.a. Optimierung der Flächenausnutzung über Steuerung im B-Plan, Verdichtung sowie Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung von unbebauten Flächen) bedarf es einer intelligenten Lösung für die Vermeidung untergenutzter Flächen durch z.B. Parken. Ergänzend kann ein nachhaltiges Mobilitätskonzept zusätzliche Wirkung entfalten (vgl. Integriertes, regionales Verkehrskonzept für eine nachhaltige Mobilität der Zukunft in Rheinhessen). Im Hinblick auf die Akzeptanz der Gewerbestandorte bei den Unternehmen ist die Planung von Außenflächen von großer Bedeutung, um Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten zu schaffen.

Die Handlungsempfehlungen umfassen dabei sowohl strategische Ansätze und Maßnahmen, die in der Innenentwicklung von Flächen wirksam werden, wie auch Hinweise und Ansätze, die im Rahmen einer Außenentwicklung Anwendung finden. Die abgeleiteten Handlungsempfehlungen verfolgen dabei die Gesamtentwicklung und übergeordneten Ziele des Wirtschaftsstandorts wie die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Region als starker und überregional führender Wirtschafts- und Technologiestandort. Dies wird sich an der Verstetigung des hohen und wertschöpfungsstarken Arbeitsplatzniveaus, einer hohen Attraktivität und Investitionsquote, einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur (Branchen und Zielgruppen) sowie einer Verstetigung und kontinuierlichen Steigerung der Gewerbesteuereinnahmen festmachen

Kommunikative Instrumente

1. Internetportale, Marktberichte

Internetportale mit kartografischen und textlichen Informationen zu den Gewerbegebieten in einer Kommune bzw. einer Region stellen mittlerweile ein weithin genutztes Instrument dar, um das Gewerbeflächenangebot systematisch und aktuell darzustellen. Oft in Federführung der Wirtschaftsförderung betrieben, bieten sie darüber hinaus eine Möglichkeit, weitergehende Informationen zum Wirtschaftsstandort und Ansiedlungspotenzialen zu vermitteln. Marktberichte stellen eine systematische, rückblickende Zusammenfassung der Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt dar. Neben der aktuellen Angebotssituation stellen sie auch die Nachfrageseite dar, z. B. verkaufte Flächen oder Umsatz auf dem Mietimmobilienmarkt. Sie werden von den Wirtschaftsförderungsstellen größerer Städte oder Regionalentwicklungsgesellschaften in der Regel jährlich herausgegeben. Beide Instrumente zielen darauf ab, die Transparenz auf dem kommunalen oder regionalen Gewerbeimmobilienmarkt zu verbessern sowie die Vermarktung der Flächen zu vereinfachen. Daher wird vorgeschlagen, eine einheitliche Onlinestrategie für die Region zu entwickeln.

2. Abgestimmte Vermarktungsstrategien und branchenbezogene Ansiedlungsstrategie

Die regionalbedeutsamen Gewerbestandorte in der Region Rheinhessen-Nahe bedürfen einer aktiven Vermarktung, um die Aufmerksamkeit potentieller Kunden zu erlangen und Ansiedlungen zu realisieren. Für den Erfolg ist auch bei einer aktiven Vermarktung eine umfassende Marketingstrategie erforderlich, die in sich stimmig ist und deutlich über die Präsentation des Flächenangebotes hinaus geht. Die Vermarktungsstrategie für die Gewerbe- und Industrieflächen darf dabei nicht nur die Gewerbeflächen- und Immobilienangebote betrachten, sondern muss in ein umfassendes Spektrum von Wirtschaftsförderungsaktivitäten eingebunden sein.

Neben einem professionellen Standortmarketing bedarf eine erfolgreiche Gewerbeflächenvermarktung einer branchenbezogenen Ansiedlungsstrategie. Darunter ist eine aktive, überregionale Ansiedlungsakquisition in Branchen zu verstehen, für die die Region Rheinhessen-Nahe optimale Standortvoraussetzungen bietet. Die branchenbezogene Ansiedlungsstrategie ermöglicht den Zuschnitt der Vermarktungsaktivitäten auf die Standortanforderungen der betreffenden Branche. Diese Ansiedlungsstrategie beginnt bei der Entwicklung nachfragespezifischer Angebote im Immobilien- und Infrastrukturbereich, reicht über die effizientere Nutzung verschiedener Marketingkanäle wie die Erstellung von Broschüren oder die Teilnahme an Messen, Kongressen und Konferenzen und endet bei der gezielten Ansprache von Unternehmen aus den Zielbranchen im Sinne eines Direktmarketings. Durch eine gute Branchenkenntnis wird auch die Identifikation von Ansiedlungsmöglichkeiten entlang der Wertschöpfungskette ansässiger Unternehmen möglich.

Kooperative Instrumente

1. Interkommunale Gewerbegebiete

Interkommunale Gewerbegebiete stellen eine vielfach erprobte Form der Zusammenarbeit zwischen Kommunen dar. Es handelt sich dabei um einen freiwilligen Zusammenschluss von mindestens zwei Kommunen, wobei nicht jede zwangsläufig selbst Flächenanteile in die Kooperation einbringen muss. Durch die Kooperation können die Aufgaben der Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen gebündelt werden, die andernfalls von jeder Kommune selbständig zu erbringen wären. Vorrangiges Ziel der Kooperation ist häufig, größere zusammenhängende Flächen zu entwickeln, die die Standortqualität verbessern sollen.

Interkommunale Gewerbegebiete stellen zwar freiwillige Kooperationen zwischen kommunalen Gebietskörperschaften dar. Dennoch ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnern notwendig. Eingebunden sind zunächst vor allem die Belegenheitsgemeinden, also alle Gemeinden, auf deren Gemarkung das interkommunale Gewerbegebiet geplant ist. Darüber hinaus können auch Städte oder Gemeinden integriert werden, die keine eigenen Flächen beitragen. Sie stünden in der Verantwortung, die rechtlichen Grundsteine zu legen sowie die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung zu schaffen sowie die nachfolgende Bewirtschaftung durchzuführen. Die Wahl der Rechts- und Organisationsform bleibt dabei den Kommunen überlassen, die generell zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Formen oder einer Kombination dieser wählen können. Allerdings hängt die rechtliche und organisatorische Ausgestaltung vom Gegenstand und Ziel der Koperation, dem Aufgabenumfang, den verfügbaren Ressourcen und zahlreichen weiteren Faktoren ab. Zu beachten ist etwa, dass für hoheitliche Aufgaben, wie der Bauleitplanung, nur öffentlich-rechtliche Organisationsformen zulässig sind (z. B. Zweckverband). Hingegen sind für Aktivitäten im Bereich der aktiven Standortvermarktung privatrechtliche Formen möglich (z. B. GmbH). Die Ebene der Regionalplanung kann nur als initiierende und steuernde Institution auftreten.

Vorteile	Stolpersteine
Entlastung der einzelnen involvierten Gemeinden bspw. hinsichtlich Planungs- und Entwicklungskosten	Ausgewogene Verteilung von Aufwänden und Erträgen
Ermöglicht Ausweisung größerer, zusammenhängender Gewerbeflächen	Befürchtung von Autonomieverlust
Potential der gewerblichen Weiterentwicklung in Gemeinden, die keine Gewerbeflächen (mehr) zur Verfügung stellen können	Einbindung privater Flächeneigner häufig nur durch langwierige Abstimmungsprozesse möglich
Gestärkter Außenauftritt	
Überwindung interkommunaler Konkurrenzen	

2. Gewerbeflächenpools

Gewerbeflächenpools stellen eine noch junge Form der interkommunalen Zusammenarbeit dar. Als freiwillige Kooperationen verfolgen sie das Ziel, die Gewerbeflächen mehrerer Kommunen zusammenzuführen und unter einem Dach zu vermarkten. Damit sollen Konkurrenzen zwischen den Städten überwunden, die anhaltend hohe Flächeninanspruchnahme für Gewerbegebiete gesenkt und die regionale Wettbewerbsfähigkeit erhöht werden. Sie führen damit das Konzept von interkommunalen Gewerbegebieten auf eine regionale Ebene. Das Konzept sieht vor, dass die beteiligten Kommunen ihre Gewerbegebiete zu einem regionalen Flächenpool zusammenführen. Auch die Einbringung von monetären Einlagen anstelle von Gewerbeflächen ist denkbar. Als Weiterentwicklung des Konzepts von regionalen Flächenpools werden vereinzelt sog. "virtuellen Flächenpools" konzipiert. Dabei werden nicht konkrete Flächen bzw. Gewerbegebiete in einen Pool eingebracht, sondern vielmehr Flächenkontingente bzw. -potentiale. Damit greift dieses Konzept bereits Elemente vom Handel mit Flächenzertifikaten auf.

Zentrale Akteursgruppe sind die Grundstückseigentümer der betreffenden Flächen, die innerhalb des Gewerbeflächenpools gebündelt werden sollen. Dabei kann es sich sowohl um die Kommunen selbst handeln, aber auch die Eingliederung von Flächen privater Eigentümer ist denkbar, wenn auch tendenziell langwierig. Zur neutralen Bewertung der monetär eingebrachten Flächen ist die Einbindung einer unabhängigen Beratergruppe zielführend. Eine Bewertung erfolgt in aller Regel anhand städtebaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Kriterien. Die organisatorische und rechtliche Ausgestaltung orientiert sich an den tatsächlichen Aufgaben und Zielen der Zusammenarbeit und ist auf die individuellen Gegebenheiten abgestellt, wobei sich als Rechtsform grundsätzlich das Modell des Zweckverbandes sowie eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung bzw. ein Vertrag anbietet. Eine solche Anlaufstelle kann nach einer erfolgreichen Implementierung zudem die Aufgaben der Verwaltung und Vermarktung übernehmen. Für die Ausgestaltung der vertraglichen Rahmenbedingungen empfiehlt sich die Einbindung der übergeordneten Planungsbehörden.

Vorteile	Stolpersteine
Minimierung von finanziellen und das Image betref- fende Risiken für die einzelnen Kommunen im Falle eines ausbleibenden Verkaufs von Flächen	Gerechte Verteilung von Aufwänden und Erträgen sowie neutrale Bewertung der eingebrachten Flächen
Analyse und Bewertung der Flächen innerhalb des Pools erlaubt zielgerichtete Steuerung von Anfragen	Befürchtung von Autonomieverlust
Bestandsaufnahme der vorhandenen Gewerbeflächen ermöglicht die Fortschreibung der Bestände und eine Anpassung von Neuentwicklungen an die bestehende Nachfrage	Keine Eindämmung von Zersiedelungseffekten
Gestärkter Außenauftritt	
Abbau interkommunaler Konkurrenz	

Abb. 26: Übersicht optionaler Möglichkeiten für den Aufbau einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung auf regionaler bzw. kommunaler Ebene

000	Interkommunale Gewerbegebiete - Basismodell	Kooperation von zwei oder mehr Kommunen je nach Rechtsform zum Zweck der gemeinsamen Abstimmung, Planung und Erschließung bis hin zur Vermarktung von Gewerbegebieten. Interkommunale Gewerbegebiete - Basismodell Regionale Entwicklungsgesellschaft Gewerbeflächenpool Gewerbeflächenzertifikate
EG	Regionale Entwick- lungs-gesellschaft	Gründung einer Gesellschaft zur Planung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen unter regionaler Beteiligung für die Entwicklung von Flächen innerhalb einer Region (zentrale Koordination, Flächenaktivierung, Profilierung und Vermarktung)
	Gewerbeflächen- pool	Bündelung von Gewerbeflächen in einem Pool (oder finanzielle Beteiligung von Kommunen); gemeinsame Vermarktung sowie ggf. Erschließung der Flächen
	Gewerbeflächen- zertifikate	Verbriefung von Ausweisungsrechten für Gewerbegebiete in Form von Zertifikaten, die nach marktwirtschaftlichen Prinzipien bepreist und gehandelt werden können.

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Prognos AG 2019

Fördermöglichkeiten

Bei der Analyse der Handlungsoptionen und Umsetzungsinstrumente in den vorangegangenen Kapiteln wurde deutlich, dass eine regionale Konsolidierung u. a. mit einem Mehraufwand bei der Realisierung verbunden, der sowohl personell-organisatorisch als auch finanziell sein kann. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob durch neue bzw. ergänzte Förderprogramme ein Anreiz für Kommunen bzw. kommunale Verbünde geschaffen werden kann, künftig eine stärker konsolidierte Flächenentwicklung umzusetzen.

Basis hierfür ist zunächst ein Überblick über die bestehende Förderlandschaft in Deutschland. Im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung sowie des Güterverkehrs bestehen bereits diverse Förderprogramme auf Ebene der EU, des Bundes und der Bundesländer. Darauf aufbauend werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie mit Hilfe von Fördermitteln bzw. -programmen eine regional konsolidierte Entwicklung von Gewerbeflächen forciert werden könnte. Hierzu bieten sich grundsätzlich zwei Strategien an: die Modifikation bestehender Programme und die Entwicklung eines neuen Programms.

Abb. 27: Instrumente und Förderansätze im Überblick

Instrument	Wirksamkeit	Akzeptanz	Kohärenz
informelle Planungsinstrumente, z.B. regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzepte	•••0	•••0	•••0
formelle Planungsinstrumente (Regionalplanung, Raumordnungsverträge, regionale Flächennutzungspläne)	••••	••••	0000
interkommunale Gewerbegebiete	●●○○	••••	•••0
Informelle Abstimmungsformate, z.B. Logistikagentur, Vermarktungsinitiativen	••00	•••0	••00
Flächenankäufe	•••0	●●○○	●●○○
Flächenumwidmung/-umnutzung	••••	●000	••00
Flächenkontingente/Gewerbeflächenpools/ Ausweisungszertifikate	•••0	●000	•••0
OOOO = nicht gegeben OOOO = niedrig	●000 = mittel	●●●O = hoch	●●●= sehr hoch

Quelle: RekonGent Abschlussbericht 21/2019

1. Übersicht der bestehenden Förderkulisse

Im folgenden Überblick werden alle Förderprogramme dargestellt, die einen Bezug zur Verkehrs-, Logistik- oder Flächenentwicklung haben und damit auf eine regional konsolidierte Gewerbeflächenentwicklung einwirken können. Dies kann sowohl positiv (d. h. das Förderprogramm unterstützt die Konsolidierung) als auch negativ sein (d. h. das Förderprogramm blockiert eine Konsolidierung bzw. wirkt ihr entgegen).

a) Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)

Übergeordnetes Ziel des EFRE ist es, durch Beseitigung von Ungleichheiten zwischen den verschiedenen Regionen der EU den wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalt zu stärken. Die Schwerpunkte und Investitionsprioritäten werden für jeweils siebenjährige Förderperioden (aktuell 2021–2028) EU-weit durch eine entsprechende Verordnung einheitlich formuliert. Die Schwerpunkte in der aktuellen Förderperiode sind Forschung und Innovation, Wettbewerbsfähigkeit von KMU, Ressourceneffizienz und CO₂- Reduzierung sowie nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung.

Im Folgenden soll ein Überblick über die Fördermöglichkeiten in anderen Bundesländern gegeben werden, die ggf. auch auf Rheinland-Pfalz übertragen werden könnten. In Hinblick auf die Entwicklung des Güterverkehrs, der Logistikwirtschaft und der Flächen finden sich in den einzelnen Bundesländern die folgenden Fördertatbestände:

- In fast allen Bundesländern wird die Sanierung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie Konversionsflächen gefördert. Damit werden sowohl ökologische Ziele (Abwendung von Gefährdungspotenzialen durch Schadstoffe im Boden, Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen) als auch stadtplanerische (strukturelle Stärkung der Zentren) und wirtschaftliche Ziele (Schaffung von Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben) verfolgt.
- Einzelne Bundesländer fördern Vorhaben zur Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene oder Wasserstraße sowie die Verbesserung des Zugangs zu klimafreundlichen Verkehrsträgern.
- Bundesländer, in denen die Bereiche Verkehr, Mobilität und Logistik wichtige Wirtschaftszweige darstellen, fördern über den EFRE teilweise den Aufbau und die Weiterentwicklung von Netzwerk- und Clusterstrukturen zur intensiveren Vernetzung von Akteuren aus Politik, Verwaltung, Verbänden, Wirtschaft und Wissenschaft.
- In mehreren Bundesländern erfolgt auch die Förderung von anwendungsbezogener Forschung, Entwicklung und Innovation im Bereich Mobilität und Logistik.
- Nur sehr vereinzelt und mit nachgeordneter Bedeutung erfolgt auch eine F\u00f6rderung der Erschlie\u00dfung von Standorten f\u00fcr die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen.

Die Förderung von flächenbezogenen Maßnahmen (z. B. Brachflächensanierung oder Erschließung) ist in der Regel an integrierte Stadtentwicklungskonzepte gebunden und muss sich aus diesen ableiten.

b) Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW)

Ziel des gewerblichen Förderbereichs der GRW (nachfolgend GRW-Gewerbe) ist die Förderung der Investitionstätigkeit privater Unternehmen und damit die Schaffung bzw. Sicherung von Beschäftigung in strukturschwachen Regionen. Durch die Förderung sollen Anreize für die Ansiedlung oder den Verbleib von Unternehmen in entwicklungsschwachen Räumen gegeben werden. Damit sollen die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft gestärkt und Arbeitsplätze geschaffen bzw. dauerhaft gesichert werden.

Gefördert werden Investitionen der gewerblichen Wirtschaft in die Errichtung neuer Betriebsstätten, den Ausbau oder den Umbau bestehender Betriebsstätten zum Ausbau der Kapazitäten oder zur Diversifizierung der Produktion sowie Investitionen zur grundlegenden Änderung von Produktionsanlagen und -prozessen. Förderfähig sind Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude, Anlagen, Maschinen und andere erforderliche Wirtschaftsgüter. Im Gegensatz zu vielen anderen Förderprogrammen, insbesondere der EU, ist über die GRW auch die Förderung von Großbetrieben möglich. Dies erfolgt in der Annahme, dass von diesen Wachstums- und Strukturimpulse für die gesamte Region ausgehen, wovon indirekt auch andere Betriebe profitieren. Allerdings werden bei den Fördersätzen Abschläge gegenüber KMU gemacht. Eine Förderung mit GRW-Mitteln ist ausschließlich in definierten Fördergebieten möglich, die differenziert nach dem Ausmaß der Strukturprobleme kleinteilig auf kommunaler Ebene in verschiedene Kategorien eingeteilt werden (Rheinhessen-Nahe: Landkreise Birkenfeld und Bad Kreuznach).

c) Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – wirtschaftsnahe Infrastruktur

Während die GRW-Gewerbe auf die Nachfrageseite (d. h. Ansiedlung und Investitionen von Unternehmen) abzielt, adressiert die infrastrukturelle Ausrichtung der GRW (nachfolgend GRW-Infra) die Angebotsseite, d. h. Bereitstellung von Flächen. Hauptziel der GRW ist, dauerhafte und hochwertige Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern, um Wachstum und Beschäftigung in den Regionen zu verankern. In der GRW-Infra wird eine Stärkung der wirtschaftlichen Standortbedingungen durch Verbesserung der regionalen Infrastrukturausstattung angestrebt. Hierdurch sollen die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen oder die Expansion bereits angesiedelter Unternehmen in strukturschwachen Regionen verbessert werden.

Fazit der Analyse der bestehenden Förderkulisse

Bei der Ausgestaltung der Förderprogramme, auch den europaweiten Programmen oder Bund-Länder-Programmen, spielen die Bundesländer eine herausragende Rolle. Daher weichen Fördergegenstände, -voraussetzungen und -bedingungen teilweise deutlich voneinander ab.

Bei den bestehenden Förderprogrammen zeigt sich deutlich die fachliche Zuständigkeit der Ressorts. Die bestehenden Förderprogramme zielen z.B. auf Unternehmensförderung (GRWGewerbe) oder auf Flächenaspekte (GRW-Infra, z. T. EFRE). In Hinblick auf eine regionale Flächen- und Verkehrskonsolidierung wäre ein abgestimmter und kombinierter Einsatz hilfreich.

Die bestehenden Programme verfolgen überwiegend das Ziel, bereits definierte bzw. planerisch ausgewählte Standorte umzusetzen, z. B. in Form von Machbarkeitsstudien, Detailplanungen zur Erschließung und Herstellung der Erschließung. Förderprogramme, die explizit auf eine regionale Standortfindung abzielen, z. B. im Rahmen regionaler Gewerbeflächenkonzepte, konnten im Rahmen der Analyse allerdings nicht identifiziert werden.

2. Förderung einer regional konsolidierten Gewerbeflächenentwicklung

Bisherige Ansätze für die regionale Steuerung der Gewerbegebietsentwicklung sind in erster Linie vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Flächeninanspruchnahme umgesetzt worden. Neben der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist die Bereitstellung marktfähiger, nachfragegerechter Gewerbestandorte ein weiteres wichtiges Ziel. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bzw. eine Konsolidierung von Verkehrsströmen wurde bisher jedoch nicht als explizites Ziel verfolgt. So wurden Synergieeffekte durch ein regionales Gewerbeflächenmanagement vor allem auf den folgenden Feldern gesehen (BUA 21/2019):

- ▶ Bündelung von Verwaltungs- und Finanzkapazitäten
- ► Gemeinsame Außendarstellung
- ▶ Bündelung der Angebote und Konzentration auf Kompetenzfelder
- ▶ neue Handlungsoptionen für Kommunen mit geringem Flächenpotenzial
- ► Abbau von Konkurrenzsituationen

regionale Koordination.

Das Thema regional konsolidierte Gewerbeflächenentwicklung ist durch Komplexitäten in unterschiedlichen Bereichen gekennzeichnet. Daher ist es wichtig Strategien und Maßnahmen aufzuzeigen, wie die Förderung einer regional konsolidierten Gewerbeflächenentwicklung gezielt aufgebaut und unterstützt werden kann.

a) Informelle Planwerke, z.B. regionale Gewerbeflächenkonzepte

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept soll die Entwicklung von regional bedeutsamen Gewerbestandorten auf die geeigneten Bereiche lenken. Es stellt eine Vorarbeit für eine künftige Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans dar.

b) Flächenankäufe

Als ein gravierendes Hindernis bei der Flächenkonsolidierung wird die Bodenspekulation durch private Eigentümer genannt. Teilweise hätten Projektentwickler oder Immobilienunternehmen in größerem Maße Flächen aufgekauft und damit einem Zugriff durch die öffentliche Hand entzogen. Hier liegt die Gefahr, dass Flächenerschließungen an Standorten erfolgen, die zwar im Interesse dieser Unternehmen liegen, nicht aber an planerisch erwünschten Standorten, oder umgekehrt eine Erschließung an vorteilhaften Standorten blockiert wird. Gleichzeitig sind in vielen Fällen die finanziellen Möglichkeiten der Kommunen begrenzt, diese Flächen anzukaufen. Eine Unterstützung des Bundes bzw. des Landes beim Ankauf dieser Flächen wird daher von einzelnen betroffenen kommunalen und regionalen Akteuren als hilfreicher Ansatz angesehen und ist in den bestehenden Förderprogrammen bisher nicht vorgesehen. Nach Einschätzung des Bundesumweltamtes wäre für eine Flächenkonsolidierung vorteilhaft, wenn die Kommunen oder öffentlich getragene Entwicklungsgesellschaften Eigentümer der Flächen sind. Insofern könnte ein öffentlich gefördertes Ankaufprogramm (in Form von zinslosen Darlehen) tatsächlich eine konsolidierte Entwicklung unterstützen. Eine Möglichkeit stellt die Gründung eines Bodenfonds das, bei dem ein weiterer Bodenerwerb durch Kreditrückzahlungen erfolgen kann

c) Flächenumwidmung und -umnutzung

In der Region Rheinhessen-Nahe sind zurzeit rund 900 ha Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplänen vorhanden. Viele davon warten seit Jahren auf eine Entwicklung. Daher wird als weiteres Hindernis für die Konsolidierung in einigen Kommunen das Überangebot an Flächen genannt, welches dazu beiträgt, dass Ansiedlungen aus Kostengründen an peripheren Standorten erfolgen. Dem könnte (theoretisch) entgegengewirkt werden, indem diese Flächen – sofern noch keine Ansiedlungen stattgefunden haben – einer anderen Nutzung zugeführt werden. Sofern es sich bisher nur um eine planerische Ausweisung ohne tatsächliche Erschließung handelt, wäre hierzu eine Änderung des Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans erforderlich. Bei einer bereits erfolgten Erschließung mit Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur (den sog. "beleuchteten Kuhwiesen") müsste bei einer konsequenten Verfolgung dieses Ansatzes eine Anpassung der Infrastruktur an eine andere Nutzung oder gar ein Rückbau erfolgen. Eine bauliche Umnutzung oder ein Rückbau wären jedoch mit erheblichen Kosten verbunden. Hier könnte eine finanzielle Zuwendung durch die öffentliche Hand einen Anreiz darstellen, nicht genutzte und nicht nachgefragte Flächen aufzugeben.

d) Regionale Flächenkontingente, Gewerbeflächenpools und Handel mit Ausweisungszertifikaten

Bei diesen Instrumenten handelt es sich um junge und innovative Ansätze, die bisher nur vereinzelt und im Rahmen von Modellvorhaben oder Experimentierklauseln angewendet wurden. Aus wissenschaftlicher Sicht handelt es sich aber durchaus um interessante Wege, die zu einer effektiveren Standort- und Mengensteuerung führen können (vgl. u. a. Sachverständigenrat für Umweltfragen, 2016).

Allerdings wirken alle Ansätze nur in enger Verzahnung mit der Regional- und Bauleitplanung, um die Verbindlichkeit sicherzustellen. Zudem haben die Akteure in der Region deutliche Vorbehalte geäußert, die sich u. a. auf die Komplexität der Verfahren, mögliche Eingriffe in die kommunale Selbstverwaltung sowie methodische Probleme hinsichtlich Verteilungsschlüssel und Ausgleichszahlungen beziehen.

e) Erwerb, Erschließung und Vermarktung von regionalbedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen auf überörtlicher Ebene

Bei Flächenanfragen z.B. im Ministerium oder bei der Wirtschaftsförderung wird die Anfrage oftmals an viele Ortsgemeinden und Städte weitergeleitet, weil diese Institutionen über keine Planungshoheit bzw. Flächen verfügen. Problematisch ist das daraus erwachsende Konkurrenzdenken unter den Gemeinden; jede Gemeinde ist entschlossen diesen Konkurrenzkampf für sich zu entscheiden, auch wenn dies infolge günstiger Flächenverkäufe einen hohen Verzicht auf Einnahmen bedeutet. Der Erwerb, die Entwicklung und Vermarktung der

"regionalbedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen" sollte daher auf (teil)regionaler oder Kreisebene stattfinden. Im Vorfeld diese Entscheidung müssen die Kosten-Nutzen Fragen geklärt werden, sodass am Ende alle Beteiligten profitieren.

6.2 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Eingriffe in Natur und Landschaft sollten im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung von vorneherein minimiert werden ebenso wie der Energieverbrauch. Insbesondere bei Abfallkonzepten, Verkehrsplanung und Wassermanagement ist auf Nachhaltigkeit zu achten. Es sollte zudem ein qualitätsvolles Umfeld geschaffen werden, aus dem sich ein Quartiersimage ableiten lässt.

Der Flächenverbrauch durch Gewerbeansiedlungen kann durch eine vorausschauende Planung deutlich reduziert werden. Dies fängt bereits beim Planungsrecht an. Gerade bei hochwertigen Flächen sollten man die Stellplatzflächen einschränken und eine Mehrgeschossigkeit festsetzen. Auch eine offene Bauweise ist nicht überall sinnvoll.

Wichtig sind zudem gut geschnittene und gut erschlossene Grundstücke, die modular erweiterbar und flexibel nutzbar sind. Emissionskritische Nutzer sollten gebündelt angesiedelt werden.

Es sollten Synergiepotenziale zwischen den beteiligten Unternehmen ausgelotet werden mit dem Ziel, Flächen effizient zu nutzen. Wünschenswert wäre bspw. eine stärkere Abstimmung benachbarter Betriebe bei der Planung ihrer Infrastruktur. Gesteuert werden kann diese durch die Wirtschaftsförderung oder ein Quartiersmanagement vor Ort. So sollten Verkehrsflächen und Stellplätze für Lkw und Pkw gebündelt werden. Auch Außenanlagen, Feuerwehrumfahrten oder Kantinen können von benachbarten Betrieben gemeinsam geplant und genutzt werden. Durch die gegenseitige Akzeptanz eventuell erforderlicher Baulasten kann die Planung optimiert werden.

Literaturverzeichnis

- Prognos 2019: Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen 2019
- Regional konsolidierte Gewerbeflächenentwicklung (RekonGent): Herausgeber Umweltbundesamt 2019
- Bonny, Hanns Werner. Zur aktuellen Gewerbeflächenpolitik. Anforderungen an künftige Gewerbeflächen. Planquadrat. Dortmund. 2001.
- CIMA Beratung + Management GmbH. Gewerbeflächenentwicklungskonzept Region Itzehoe.
 Lübeck. 2018.
- CIMA Beratung + Management GmbH. Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar. Lübeck. 2019.
- Vallée, Dirk et al. Modell einer strategischen Regionalplan in Deutschland. In: Vallée, Dirk (Hrsg.). Strategische Regionalplanung. In: Akademie für Forschung Raumordnung und Landesplanung. Forschungs- und Sitzungsberichte. Band 237. Hannover. 2012. S. 170-190.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz. Landesgrundstücks-Marktbericht Rheinland-Pfalz 2019. Transparenz des Grundstücksmarktes. Koblenz. 2020.
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Regionaler Raumordnungsbericht. Mainz. 2020.
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Raumordnungsplan. Mainz. 2016.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Ergebnisse der Modellvorhaben. In: ExWoSt-Informationen (49) 4. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Gebietsmanagement und Netzwerke. In: ExWoSt-Informationen (49)
 3. Bonn
- Moseler, Claudius. Liegenschaftskonversion in Rheinland-Pfalz. Frankfurt a.M. 1998.