

## Beitrag des VRRN sowie der PGW und der PGRN zum Jahresbericht 2019 der SGD-Süd

### **Gewerbeflächenentwicklung im südlichen Rheinland-Pfalz**

In Zeiten einer gut laufenden Konjunktur, günstiger Finanzierungsbedingungen und steigender Grundstückspreise in den Ballungsräumen sind weite Teile von Rheinland-Pfalz mit einer verstärkten Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen konfrontiert. Es fehlen vor allem größere zusammenhängende Flächen, die auch großflächige Ansiedlungen ermöglichen. Dabei ist die zeitnahe Verfügbarkeit von sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht marktfähigen gewerblichen Bauflächen eine wesentliche Voraussetzung, sich auch künftig als attraktiver Wirtschaftsstandort auf nationaler und internationaler Ebene zu profilieren. Besonders die Metropolregion Rhein-Neckar und Rhein-Main, die innerhalb Deutschlands, aber auch im europäischen Kontext schon heute zu den wirtschaftsstärksten Regionen zählen, sind durch einen starken Nachfragedruck gekennzeichnet

Diese Nachfrage kommt sowohl von vorhandenen Betrieben, die erweitern möchten oder nach einem größeren Standort suchen als auch von außerhalb der Region. Darunter sind nicht nur Interessenten zu verzeichnen, die in den benachbarten Ballungsräumen kein adäquates Grundstück gefunden haben, sondern auch gezielte Investitionsvorhaben aus dem Ausland.

Naturräumlich und topografisch bedingt gestaltet sich die Befriedigung dieser Nachfrage in vielen Teilen von Rheinland-Pfalz schwierig, auch nehmen Nutzungskonflikte zu. Während die Nachfrager auf eine schnelle Genehmigung ihres Vorhabens drängen, wachsen die Anforderungen und die Komplexität und damit oft auch die Dauer entsprechender Verfahren. Umso wichtiger ist es, Vorsorge zu treffen und nicht erst mit der Suche nach geeigneten Grundstücken zu beginnen, wenn der potenzielle Investor vorstellig wird. Andererseits ist es aber auch ein Gebot der Vernunft, nicht zu viel Flächen bereits auf Vorrat zu erschließen, was auch förderlich konterkariert wird. Wichtig ist zudem, Fehlbelegungen zu vermeiden, zusammenhängende größere Flächen nicht zu zerstückeln, Bestandspflege zu betreiben und das Portfolio zu bereinigen.

Aus Sicht der Regionalplanung besteht insoweit seit Jahren akuter Handlungsbedarf, als in den wirksamen Regionalplänen bzw. Regionalen Raumordnungsplänen zwar quantitativ noch in erheblichem Umfang bauleitplanerisch gesicherte Flächenreserven vorhanden sind, diese für konkrete Vorhaben häufig, aber nicht verfügbar bzw. aus unterschiedlichen Gründen nicht geeignet sind. Deshalb haben die Träger der Regionalplanung erkannt, dass eine einerseits bedarfsorientierte, andererseits flächensparende und ressourcenschonende Steuerung der gewerblichen Entwicklung anhand von aktuellen und fundierten Planungsgrundlagen erforderlich ist.

Im Folgenden wird der derzeitige Planungsstand in den einzelnen Regionen wiedergegeben.

#### **Region Rhein-Neckar**

Der Planungsausschuss hat am 07. März 2018 den Auftrag für die Erarbeitung der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ an die CIMA Beratung+Management GmbH mit Sitz in Lübeck vergeben. Die Studie soll als wesentliche Grundlage für die im Anschluss geplante Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ dienen.

Der Abschlussbericht der Studie wurde in der Verbandsversammlung des Verbandes am 11. Dezember 2019 beschlossen. Zusammenfassend kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass in der Metropolregion in der Summe zwar noch erhebliche Gewerbeflächenpotentiale vorhanden sind, diese aber für eine weiterhin dynamische Wirtschaftsentwicklung voraussichtlich nicht ausreichen. So stehen einem bis 2035 grob geschätzten Flächenbedarf von insgesamt rd. 1.500 ha nur etwa 1.000 marktfähige Potentiale gegenüber. Deshalb empfiehlt die Studie über die vorrangige Nutzung vorhandener Potentiale hinaus die Möglichkeiten einer Erweiterung der im Einheitlichen Regionalplan dargestellten gewerblichen Schwerpunkte („Vorranggebiete“) zu prüfen. Darüber hinaus sind in der Studie einige neue „Suchräume“ räumlich identifiziert, die aus gutachterlicher Sicht ebenfalls als regionalbedeutsame Gewerbestandorte in Betracht kommen. Diese sollten jedoch möglichst interkommunal entwickelt werden. Außerdem verfügt die Metropolregion im Kernraum noch über großflächige Konversionsareale, die – wie z.B. die Patrick-Henry-Village in Heidelberg – auch für hochwertige gewerbliche Ansiedlungen in Betracht kommen. Abschließend enthält die Studie eine Vielzahl von Handlungsempfehlungen, die einerseits den massiven Flächenverbrauch eindämmen und andererseits die Wettbewerbsfähigkeit der Metropolregion erhalten sollen.

In der Verbandsversammlung am 11. Dezember wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Einheitlichen Regionalplans für den gewerblichen Bereich beschlossen, so dass das förmliche Verfahren im Jahr 2020 anlaufen kann.

### **Region Westpfalz**

Ein Ansatz zu Bewältigung dieser Problematik wurde bereits in 2017/2018 durch die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern gewählt, indem eine Gewerbeflächenpotenzialanalyse in Auftrag gegeben wurde. Die Ergebnisse, die auf eine Befriedigung des mittel- und langfristigen Bedarfs ausgelegt waren, wurden anschließend geprüft und die geeigneten Flächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für die nächsten 10 Jahre herausgefiltert. Nach weiterer Überprüfung durch die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) wurden die auch regionalplanerisch verträglichsten Bereiche in der 3. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz mit Ausnahmemöglichkeiten versehen, um noch vorhandene Restriktionen nach entsprechender Prüfung leichter und schneller überwinden zu können. Diese Teilfortschreibung wurde Ende 2018 beschlossen und im Frühjahr 2019 der Obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Damit aus den Ergebnissen der Gewerbeflächenpotenzialstudien Baurecht entstehen kann, wird es einer weiteren Teilfortschreibung des Regionalplans bedürfen. Die Umsetzung über eine massenhafte Beantragung von Zielabweichungsverfahren ist ausgeschlossen.

Daher hat die PGW dafür plädiert, dass auch die anderen Teile der Region dem Beispiel von Stadt und Landkreis Kaiserslautern folgen und entsprechende Gewerbeflächenpotenzialstudien in Auftrag geben. Wichtig ist dabei, dass diese zeitnah, flächendeckend und möglichst nach gleichen Kriterien bzw. Methodiken erstellt werden. Zu diesem Zweck haben sich im Norden der Region der Landkreis Kusel und der Donnersbergkreis einerseits und andererseits im Süden die Stadt Pirmasens, der Landkreis Südwestpfalz und die Stadt Zweibrücken zusammengefunden, um entsprechende Studien zu beauftragen. Diese werden voraussichtlich durch das MWVLW gefördert werden. Damit dürfte Anfang 2020 begonnen werden.

Um die Kohärenz der gewählten Untersuchungskriterien zu gewährleisten und ein bestmögliches „Matching“ von Anforderungen von Unternehmen unterschiedlicher Branchen und den

Eigenschaften der jeweiligen Fläche zu gewährleisten und so Fehlbelegungen zu vermeiden, hat die ZukunftsRegion Westpfalz (ZRW) im Laufe des Jahres 2019 eine Expertise über die Wirtschaftsstruktur in der Westpfalz und die Anforderungsprofile der hier vorhandenen und potenziell anzusiedelnden Branchen erstellen lassen. Das Gutachten liegt seit 21.11.2019 vor und wurde allen großen Gebietskörperschaften zur Verfügung gestellt. Es soll in die zu beauftragenden Gewerbeflächenpotenzialstudien einfließen.

Dieses Vorgehen ist auch in Bezug auf das beauftragte Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Landes, genannt „Gewerbeflächenstrategie Rheinland-Pfalz 2030“, abgestimmt und insgesamt kohärent. Dies ist wichtig, da die anstehende Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz zeitlich weit früher benötigt wird, während das Konzept des Landes in planerischer Hinsicht sich erst im neuen LEP V niederschlagen wird, mit dessen Erarbeitung erst nach 2022 begonnen werden wird. Bis es in Kraft tritt, darauf aufbauend die Regionalpläne angepasst und genehmigt sind und die Bauleitplanung dies umsetzt, werden noch viele Jahre vergehen. Da bereits heute die Nachfrage kaum befriedigt werden kann, Investoren abgewiesen werden müssen und damit die dringend benötigten Ersatzarbeitsplätze nicht kommen, die wir in Zeiten der Krise und der Entlassungen im Autosektor dringend benötigen, ist ein Zuwarten von fünf und mehr Jahren aus Sicht der PGW nicht vertretbar. Zugleich wird man sich aber konstruktiv in den Erarbeitungsprozess der Strategie des Landes einbringen, was auf Basis der bereits gemachten Erfahrungen zweifellos möglich und hilfreich sein wird.

### **Region Rheinhessen-Nahe**

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe erarbeitet derzeit ein regionales Gewerbeflächenkonzept, das später in eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) zum Thema Gewerbe münden soll.

In einem ersten Schritt werden die noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven in der Region erhoben und Gespräche mit den Trägern der Bauleitplanung über ihre aktuellen Gewerbeflächenplanungen geführt. Danach sollen die Flächenanforderungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht durch Abfragen bei den Gemeinden, Landkreisen, Handwerkskammern und der IHK ermittelt werden. Es folgt eine systematische Standortsuche in der ganzen Region zur Potenzialermittlung anhand eines festen Kriterienkatalogs, die insbesondere Augenmerk auf die definierten Wirtschaftsachsen legt. Die so ermittelten Potenzialflächen werden einer Bewertung unterzogen, sowohl im Hinblick auf ihre gewerbliche Eignung als auch auf umweltrelevante Aspekte. Am Ende sollen zwei bis drei regional bedeutsame Gewerbestandorte je Landkreis in einer Größenordnung von 20 - 70 ha definiert werden.