



STRATEGISCHE  
FLÄCHENENTWICKLUNG FÜR  
EINEN STARKEN STANDORT

WIRTSCHAFT  
BRAUCHT FLÄCHE

## STRATEGISCHE FLÄCHENENTWICKLUNG FÜR EINEN STARKEN STANDORT

# Wirtschaft braucht Fläche

Hessen ist ein starker und attraktiver Wirtschaftsstandort. Eine prosperierende Wirtschaft braucht schnell verfügbare und bezahlbare Industrie- und Gewerbeflächen. Diese sollten durch eine optimale Lage genügend Entwicklungspotenzial für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen bieten. Dieser Aspekt steht jedoch nicht im Fokus der Landespolitik, was die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Hessen massiv gefährdet.

Eine gute wirtschaftliche Lage, zunehmender Fachkräftebedarf und dabei der Wunsch vieler Arbeitnehmer nah am Arbeitsort zu wohnen, führen teilweise zu enormem Zuwanderungsdruck im Ballungsgebiet. Besonders die Kernstädte in der Region FrankfurtRheinMain erleben aktuell eine erhebliche Zuwanderung mit entsprechenden Engpässen in der Wohnraumversorgung. Aus dieser Entwicklung ergeben sich Probleme, wie zum Beispiel überlastete Autobahnen und S-Bahnen, stark steigende Mieten und Baulandpreise, Flächenverknappung und daraus resultierende Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe.

In Hessen hat die Diskussion um die Verfügbarkeit und geeignete Nutzung von Flächen – gerade in Verdichtungsräumen – an Fahrt aufgenommen. Besonders das Thema Wohnen ist zum Beispiel in der vom Land Hessen gegründeten Allianz für Wohnen mit verschiedenen Schwerpunktthemen intensiv diskutiert worden. Für Unternehmen ist eine angemessene Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund der Fachkräftesicherung von großer Bedeutung.

Das Ziel der Landesregierung die Flächeninanspruchnahme für neue Siedlungsflächen auf 2,5 ha/Tag zu beschränken, verschärft den Druck auf die Flächen zusätzlich. Fläche ist endlich – die Steuerung der Flächeninanspruchnahme ist somit eine strategische Herausforderung. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es daher notwendig, den dringenden Bedarf nach

bezahlbarem Bauland für Gewerbe, Industrie und Wohnen gleichermaßen zu berücksichtigen. Das vorliegende Positionspapier formuliert die aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wichtigsten Leitlinien für eine Flächennutzung, die Unternehmen in ihrer Entwicklung fördert. Insbesondere ein strategisches Flächenmanagement und die Zusammenarbeit von Kommunen bei der Flächenausweisung sind wichtige Voraussetzungen, damit Unternehmen gute Rahmenbedingungen haben.

## Kernforderungen

1. Unsere Mitgliedsunternehmen benötigen am richtigen Standort ausreichende Gewerbe- und Industrieflächen, die ihre Qualitätsanforderungen wie z.B. eine gute Breitbandanbindung erfüllen. Nutzungskonflikte müssen vermieden werden.
2. Vorgegebene Zielgrößen zur Flächeninanspruchnahme dürfen nicht zu einer Blockade von Entwicklungen führen.
3. Planungen zur Flächeninanspruchnahme müssen in einer Gesamtstrategie auf Grundlage fundierter Bestandsanalysen erfolgen.
4. Kommunen müssen bei der strategischen Flächenplanung unterstützt werden. Politiker sollten im Gesamtinteresse der Kommune auch unbequeme Entscheidungen zur Entwicklung von Siedlungsflächen treffen.

## UNSERE KONKRETEN ANFORDERUNGEN

# Marktfähige Gewerbe- und Industrieflächen anbieten

Unternehmen benötigen am richtigen Standort ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen, die bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen. Hierbei sind die unterschiedlichen Standortanforderungen der verschiedenen Unternehmensarten und Branchen zu beachten. Elementare Qualitätsanforderungen für optimale Wachstums- und Standortbedingungen sind:

- eine leistungsfähige Infrastruktur,
- gute Breitbandversorgung,
- geeignete Grundstücksgrößen,
- faire Grundstücks- und Mietpreise,
- Abstand zu störenden Nutzungen und
- baurechtliche Planungssicherheit.

Die Landes- und kommunale Planung muss dafür Sorge tragen, dass ausreichend adäquate Flächen für die gewerbliche Wirtschaft zur Verfügung stehen und Nutzungskonflikte vermieden werden. Unternehmen müssen in ihrem Bestand gesichert und auch mit Erweiterungsabsichten möglichst in der Kommune gehalten werden. Neue Unternehmen sollten ein attraktives Standortangebot vorfinden.

Auch wenn regionalplanerisch eine ausreichende Zahl an Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen scheint, so ist die tatsächliche Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Flächen häufig nicht gegeben. Dies liegt an folgenden Aktivierungshemmnissen:

- Planungsrechtliche Einschränkungen:
  - mangelhafte Grundstückszuschnitte und zu geringe bauliche Nutzbarkeit,
  - unzureichende Abstandsflächen zu sensiblen Nutzungen,
  - heranrückende Wohnnutzungen,
  - hohe Umweltauflagen sowie Planungsunsicherheit durch fehlende oder veraltete Bebauungspläne.
- Infrastrukturelle Einschränkungen:
  - schlechte Verkehrsanbindungen an Straße, Schiene und öffentliche Verkehrsmittel,
  - mangelnde Straßen- und Kreuzungsbreiten, Gewichtsbeschränkungen sowie überlastete Verkehrsknoten,
  - LKW-Ein- und Durchfahrtsverbote.
- Schwierigkeiten beim Flächenkauf oder der Flächennutzung:
  - unklare Eigentumsverhältnisse,
  - massive Preissteigerungen durch Spekulationsabsichten der Grundstückseigentümer – vor allem bei heranrückenden Wohngebieten,
  - Bodenpreissteigerungen durch großflächigen Einzelhandel oder Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten,
  - Kosten für Aufbereitung und Entsorgung belasteter Böden sowie nicht gewerbliche Zwischennutzungen können die Aktivierung von Flächen blockieren.
- Akzeptanz in der Bevölkerung:
  - viele geplante Wohn- und Gewerbegebiete und Projekte der Nachverdichtung sind am Widerstand der Anwohner gescheitert,
  - der Kommunalpolitik fehlt teilweise der Mut bzw. der Wille sich gegen Einzelinteressen, die kommunikationsstark vorgetragen werden, durchzusetzen.

In der Schlussfolgerung heißt das: bei der Betrachtung der Gewerbe- und Industrieflächenverfügbarkeit reicht nicht der schnelle Blick auf die Hektarzahl. Nur eine detaillierte Bestands- bzw. Potenzialanalyse legt die tatsächlichen qualitativ bewerteten Flächenressourcen offen. Zudem sind alle öffentlichen und privaten Akteure in diesem Bereich aufgefordert, die Entwicklungshemmnisse für die konkreten Flächen in den Kommunen zu identifizieren und sich aktiv für eine Beseitigung der Hemmnisse einzusetzen.

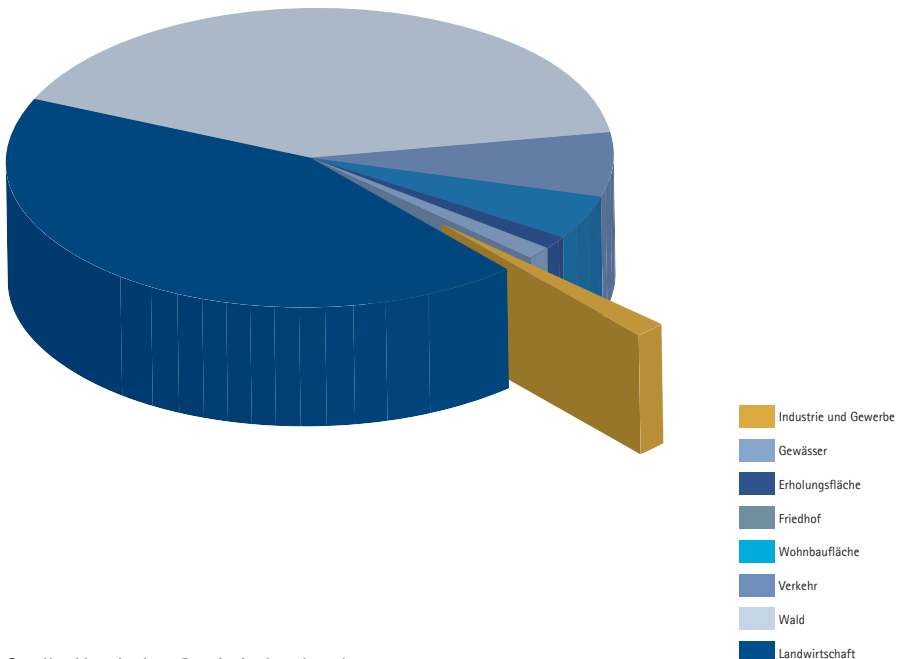
## Kennzahlen zur Gesamtflächeninanspruchnahme relativieren

Vorgegebene Zielgrößen zur Flächeninanspruchnahme dürfen nicht zu einer Blockade von Entwicklungen führen. Der Landesentwicklungsplan Hessen nennt als Grundsatz, eine Flächeninanspruchnahme von 2,5 ha/Tag nicht zu überschreiten. In dieser Zielgröße sind auch Zuwächse von Erholungs- und Freiflächen enthalten. Aus unserer Sicht sollte die Zielgröße maximal auf die Bau- und Verkehrsflächen angewendet werden.

Diese Vorgabe stellt ein Hindernis für investitionsbereite Unternehmen dar, die dadurch keine geeigneten Flächen zu ihrer Verfügung vorfinden. Die Inanspruchnahme von Bestands- und Brachflächen allein wird die Bedarfe (Qualität und Quantität) der gewerblichen Wirtschaft nicht decken können. Daher sollte die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich ebenso für Gewerbeflächen erleichtert werden wie für Wohnflächen (gemäß §13b BauGB). Aktuell stehen viele Zielvorgaben aus anderen Bereichen dem entgegen. Das Ziel einer ausreichenden Flächenversorgung muss in der Bedeutung aufgewertet und zukünftig gleichberechtigt mit anderen Zielvorgaben, wie zum Beispiel Natur- und Klimaschutz, Landwirtschaft und Energieversorgung betrachtet und abgewogen werden.

Für ihre quantitativen Nutzungsansprüche von Flächen werden Gewerbe- und Industrieunternehmen oftmals als „Flächenverschwender“ dargestellt. Von den 2.111.567 ha der Gesamtfläche Hessens, sind 33.711 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Dies entspricht einem Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen von lediglich 1,6 % an der Landesfläche. Im Vergleich dazu nehmen Wohnflächen 4,3 % der Landesfläche in Anspruch. Eine „Flächenverschwendung“ durch Gewerbe und Industrie ist mit diesen Zahlen nicht zu belegen.

#### BODENFLÄCHE NACH NUTZUNGSART IN HESSEN



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Zudem ist Flächeninanspruchnahme nicht gleichbedeutend mit einem Qualitätsverlust der Fläche. Teil der Erfassung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sind auch Gärten, unbebaute Betriebsgrundstücke, Ausgleichsflächen und Böschungen. Flächen, die in Anspruch genommen werden, sind also keineswegs komplett versiegelt.

Das Fazit in Bezug auf die Gesamtflächeninanspruchnahme lautet daher: eine unreflektierte Anwendung von Zielgrößen für die Flächeninanspruchnahme führt zu Entwicklungshemmnissen und beinhaltet keine Aussage über die Qualität der Flächennutzung. Durch die fehlende Differenzierung der Flächen und die dadurch hervorgerufene Unsicherheit, kann das Ziel der Flächeninanspruchnahme von 2,5 ha/Tag von den hessischen Industrie- und Handelskammern so nicht mit getragen werden.

## Flächen strategisch entwickeln

Die Zuteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten von Flächen muss ausgerichtet an einer Gesamtstrategie erfolgen, bei der die unterschiedlichen Bedarfe von Natur, Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe und deren Korrelation untereinander Berücksichtigung finden. Als Grundlage dient hierfür die Regionalplanung, welche zusätzlich noch regionale Unterschiede anerkennen und miteinbeziehen muss. Eine Bedarfsanalyse von Gewerbe- und Industrieflächen sollte berücksichtigen, dass das Angebot von Flächen für Gewerbe und Industrie nicht ausschließlich in Abhängigkeit zur aktuellen Nachfrage gesetzt wird. Die Entwicklung von Gewerbeflächen dauert oft mehrere Jahre. Investitionsbereite Unternehmen können aber häufig nicht warten, bis der Standort entwickelt wird. Kommunen müssen deshalb die Möglichkeit zur schnellen Reaktion auf betriebliche Anforderungen haben. Daher sollte eine Flächenvorratspolitik aktiv betrieben und weitsichtig geplant werden.



Unternehmen haben unterschiedliche Standortanforderungen. Aus diesem Grund sollte eine regionale breite Auswahl an Standorten und verfügbaren Angeboten, idealerweise in interkommunaler Zusammenarbeit, zur Verfügung stehen. Gerade in stark verdichteten Kommunen sind Gewerbeflächenkonzepte notwendig, um bestehenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und für Neuansiedlungen differenzierte Angebote zu offerieren. Um dem Bedarf an großflächigen Gewerbegebieten nachzukommen und einer Zersiedelung entgegenzuwirken ist es sinnvoll und oft auch kostengünstiger, entlang von Entwicklungsachsen einer Region neue Standorte interkommunal zu entwickeln. Auf diese Weise können raumverträgliche und marktgerechte Industrie- und Gewerbebestände geschaffen sowie Nutzen und Lasten ihrer Entwicklung auf mehrere Gemeinden verteilt werden.

Hauptakteur einer strategischen Flächenplanung sind die Kommunen. Hier müssen Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe erkannt, Entwicklungshemmnisse identifiziert und Flächenkonkurrenzen gelöst werden. Die Kommunen sind verantwortlich für eine ausreichende Bereitstellung von Bauland. Zusätzlich können Kommunen durch eine vorausschauende Flächenbevorratung und eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Flächenausweisung den Herausforderungen strategisch begegnen. Die hessischen Industrie- und Handelskammern können die Kommunen bei der Erarbeitung von Gewerbeflächenkonzepten unterstützen und bei der Flächenausweisung beraten.



Arbeitsgemeinschaft  
Hessen

**IHK Arbeitsgemeinschaft Hessen**  
c/o Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill  
Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg  
Telefon 02771 842-1100  
Telefax 02771 842-1190  
E-Mail [info@ihk-hessen.de](mailto:info@ihk-hessen.de)  
[www.ihk-hessen.de](http://www.ihk-hessen.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Darmstadt Rhein Main Neckar**  
Rheinstraße 89  
64295 Darmstadt  
Telefon 06151 871-0  
Telefax 06151 871-101  
[www.darmstadt.ihk.de](http://www.darmstadt.ihk.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Frankfurt am Main**  
Börsenplatz 4  
60313 Frankfurt am Main  
Telefon 069 2197-0  
Telefax 069 2197-1424  
[www.frankfurt-main.ihk.de](http://www.frankfurt-main.ihk.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Fulda**  
Heinrichstraße 8  
36037 Fulda  
Telefon 0661 284-0  
Telefax 0661 284-44  
[www.ihk-fulda.de](http://www.ihk-fulda.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg**  
Lonystraße 7  
35390 Gießen  
Telefon 0641 7954-0  
Telefax 0641 75914  
[www.giessen-friedberg.ihk.de](http://www.giessen-friedberg.ihk.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern**  
Am Pedro-Jung-Park 14  
63450 Hanau  
Telefon 06181 9290-0  
Telefax 06181 9290-77  
[www.hanau.ihk.de](http://www.hanau.ihk.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Kassel-Marburg**  
Kurfürstenstraße 9  
34117 Kassel  
Telefon 0561 7891-0  
Telefax 0561 7891-290  
[www.ihk-kassel.de](http://www.ihk-kassel.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Lahn-Dill**  
Am Nebelsberg 1  
35685 Dillenburg  
Telefon 02771 842-0  
Telefax 02771 842-1190  
[www.ihk-lahndill.de](http://www.ihk-lahndill.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Limburg a. d. Lahn**  
Walderdorffstraße 7  
65549 Limburg a. d. Lahn  
Telefon 06431 210-0  
Telefax 06431 210-205  
[www.ihk-limburg.de](http://www.ihk-limburg.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Offenbach am Main**  
Frankfurter Straße 90  
63067 Offenbach  
Telefon 069 8207-0  
Telefax 069 8207-199  
[www.offenbach.ihk.de](http://www.offenbach.ihk.de)

**Industrie- und Handelskammer  
Wiesbaden**  
Wilhelmstraße 24 - 26  
65183 Wiesbaden  
Telefon 0611 1500-0  
Telefax 0611 1500-222  
[www.ihk-wiesbaden.de](http://www.ihk-wiesbaden.de)

[www.ihk-hessen.de](http://www.ihk-hessen.de)