

Gewerbeflächenreport 2022 für den Landkreis Mittelsachsen

mit Unterstützung des Referates Kreisentwicklung und
Wirtschaftsförderung des Landkreises Mittelsachsen

Stand: Januar 2022



Industrie- und Handelskammer
Chemnitz
Regionalkammer Mittelsachsen

Impressum

Herausgeber:

IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen

Halsbrücker Str. 34 | 09599 Freiberg

Internet: <https://www.chemnitz.ihk24.de>

Autor:

Dr.-Ing. Sarah Strugale

Tel. 03731 79865-5600

E-Mail: sarah.strugale@chemnitz.ihk.de

Titelbild: Freiberg Deutsches Brennstoffinstitut (DBI) und Gewerbegebiet „Schwarze Kiefern“
(Quelle: Saxonia Standortentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH)

Redaktionsschluss: 30.12.2021



Inhalt

Inhalt	1
Abbildung, Tabellen und Karten	1
Vorwort	3
1 Der Wirtschaftsstandort Mittelsachsen	5
2 Begriffe und Datengrundlagen	9
2.1 Gewerbliche Bauflächen	9
2.2 Datenquellen, Datenerhebung und Datenanalyse	10
3 Gewerbegebiete in Mittelsachsen	11
3.1 Wie viele Gewerbeflächen gibt es und wie sind die Flächen räumlich verteilt?	11
3.2 Welche Flächen sind frei und wie können die Gewerbeflächen genutzt werden?	12
3.3 Wie hat sich das Angebot gewerblicher Bauflächen verändert?	17
3.4 Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe	18
4 Regionale Entwicklung – Schlussfolgerungen für den Wirtschaftsstandort Mittelsachsen ...	21
Anlagen	24

Abbildung, Tabellen und Karten

Abbildung 1: Branchen- und Beschäftigtenstruktur der Mitgliedsunternehmen im Landkreis Mittelsachsen	6
Abbildung 2: Kenngrößen der Flächenstatistik	12
Abbildung 3: Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2014	17
Karte 1: Landkreis Mittelsachsen – Topografie	5
Karte 2: Landkreis Mittelsachsen – Hochschulstandorte und Forschungseinrichtungen	7
Karte 3: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Anzahl der Flächen nach Gemeinden	11
Karte 4: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Auslastung der gewerblichen Bauflächen nach Gemeinden	13
Karte 5: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Nutzungsarten	14
Karte 6: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Glasfaseranschluss	15
Karte 7: Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe	19
Karte 8: Kommunale Standortpolitik – Hebesatz Gewerbesteuer	24
Karte 9: Kommunale Standortpolitik – Hebesatz Grundsteuer B	25
Karte 10: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Auslastungsgrad	26
Tabelle 1: Übersicht	16
Tabelle 2: Gewerbeflächenbilanz - Tabellarischer Gesamtüberblick für Mittelsachsen (12/2021)	17
Tabelle 3: Vorsorgestandorte in Mittelsachsen (2021)	18

Vorwort

Die Gewerbeflächennachfrage wird vom Tempo des Strukturwandels beeinflusst.

Eine Vielzahl technologischer Entwicklungen und ökonomische Trends prägen die Wirtschaft und Gesellschaft. Dies findet u. a. seinen Ausdruck in der fortschreitenden Automatisierung, Digitalisierung und der Entwicklung der Industrie 4.0. Die Grenzen zwischen Produktion und Dienstleistung verschwimmen und branchen- und sektorenübergreifende Vernetzungen nehmen zu. Wissen und Innovation avancieren zu wettbewerbsentscheidenden Ressourcen. Die individualisierte Massenfertigung löst die klassische Massenproduktion ab. Dies verändert die Arbeitswelt: Die Anforderungen an Bildung und Qualifikationen steigen, atypische Beschäftigungsverhältnisse entstehen und das Arbeiten wird überall und jederzeit möglich.

Die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen differenziert sich dadurch weiter aus. Sie variiert zwischen kleinteiligen Flächen in integrierten Lagen und großen, zusammenhängenden Arealen am Siedlungsrand. Welchen Standort ein Unternehmen wählt, hängt von vielen Faktoren ab: Nähe zu anderen Unternehmen der Wertschöpfungskette, den Verkehrsanbindungen, der vorhandenen Breitbandinfrastruktur, dem Zugang zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen, die demografische Entwicklung oder dem Gewerbeflächenangebot.

Der gesellschaftliche Anspruch einer nachhaltigen Entwicklung beeinflusst das Angebot an Flächen für produzierendes Gewerbe und Industrie ebenso wie das veränderte Verständnis der Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und Unternehmen. Deutlich wird dies z. B. bei der Ausweisung neuer, bisher nicht genutzter Flächen für Gewerbe, beim Umgang mit Konflikten mit dem Umfeld von Gewerbeflächen oder Nutzungskonkurrenzen, wenn bspw. ein Gewerbegebiet für Photovoltaikanlagen genutzt wird oder eine Umwandlung zum Wohngebiet erfolgt.

Die Industrie- und Handelskammer Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen möchte mit dem vorliegenden Report zu einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik beitragen. Das dem Report zugrunde liegende Gewerbeflächenmonitoring ist ein wichtiges strategisches Instrument zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten. Die Ergebnisse fließen in die Interessenvertretung im Rahmen der Bundesraumordnung, der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung ein. Aktuelle Daten belegen Anregungen und Hinweise in Stellungnahmen oder ermöglichen die Ableitung von Handlungsempfehlungen für Kommunen bei einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung. Durch individuelle Auskünfte bei Ansiedlungsfragen oder zu Gewerbestandorten ist der vorliegende Gewerbeflächenreport geeignet, Unternehmen bei der Standortwahl zu unterstützen. Kurzfristige Anfragen können zeitnah beantwortet werden.

Darüber hinaus regt der Gewerbeflächenreport zur Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik an. Ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot ist eine Voraussetzung für die nachhaltige Wirtschaftsentwicklung. Der Dialog bringt Akteure zusammen, denn wo wann welche Flächen von der Wirtschaft benötigt werden, um wettbewerbsfähig zu bleiben, ist langfristig nicht vorhersehbar.

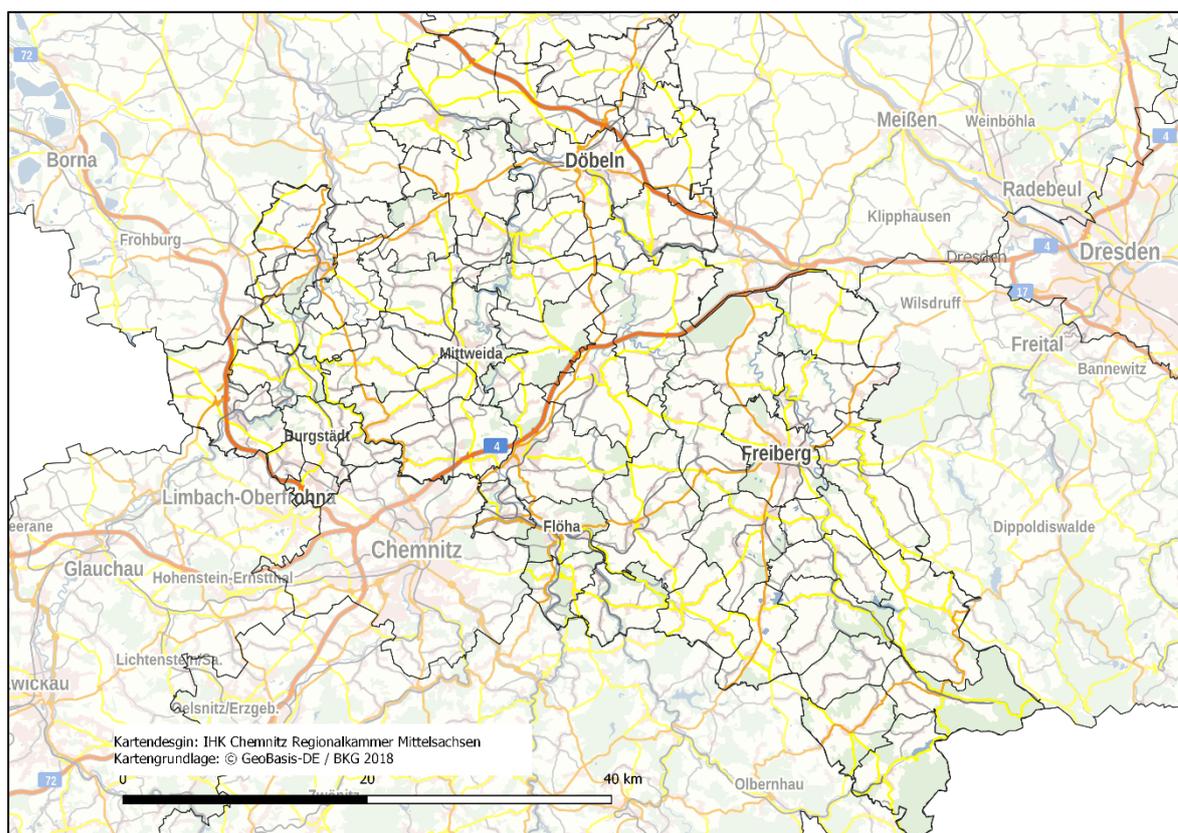


1 Der Wirtschaftsstandort Mittelsachsen

Der Landkreis Mittelsachsen liegt im Städtedreieck Chemnitz, Dresden und Leipzig. Der zweitgrößte Landkreis (2.116 km²) des Freistaates Sachsen entstand im Zuge der Verwaltungs- und Funktionalreform 2008 aus den Landkreisen Döbeln, Freiberg und Mittweida.

2019 leben in den 21 kreisangehörigen Städten und 32 Gemeinden 311.619 Einwohner. Die größte Stadt ist mit 41.707 Einwohnern die Berg- und Universitätsstadt Freiberg¹. Sie ist Kreisstadt und Hauptsitz der Verwaltung.

Karte 1: Landkreis Mittelsachsen – Topografie

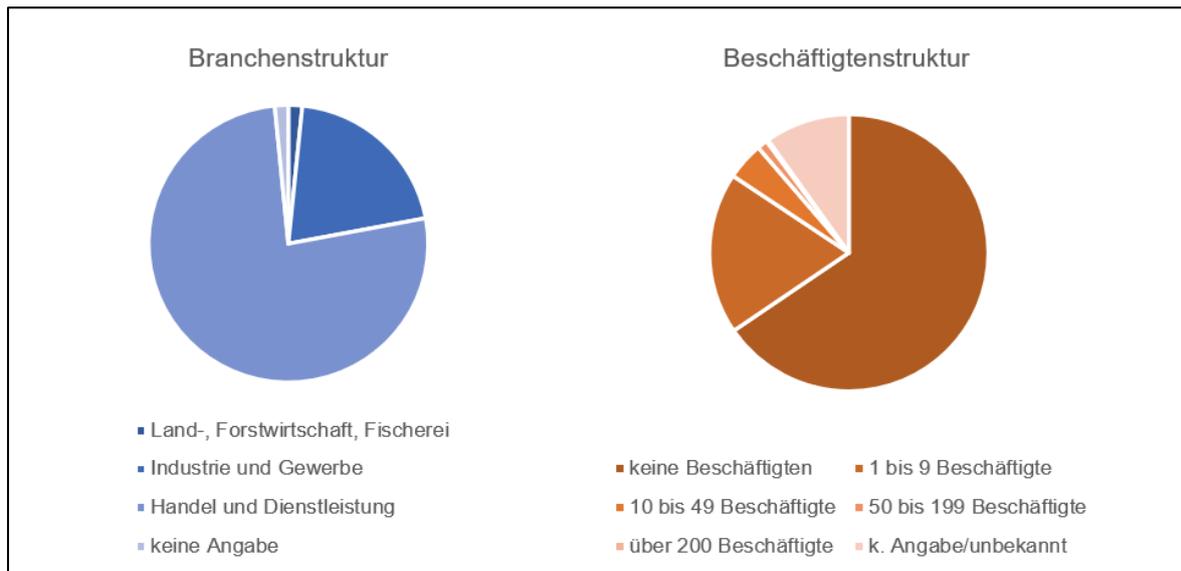


Der Landkreis ist geprägt durch das Mittelsächsische Hügelland im Norden sowie das Erzgebirgsvorland und das Osterzgebirge im Süden und Osten.

Die Wirtschaft ist durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt und zeichnet sich durch einen vielfältigen Branchenmix aus. Die Bereiche Handel und Dienstleistung sind hinsichtlich der Anzahl der Unternehmen am häufigsten vertreten. 93 % der Unternehmen haben weniger als 20 Mitarbeiter (vgl. Abbildung 1).

¹ Stand: 01.01.2019; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2021).

Abbildung 1: Branchen- und Beschäftigtenstruktur der Mitgliedsunternehmen im Landkreis Mittelsachsen



Quelle: IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen (Stand: 21.12.2021)

Die Konjunkturumfrage (Herbst 2021)² bestätigt die gute Wirtschaftslage im Landkreis Mittelsachsen. Insgesamt beurteilen 52 % der befragten Unternehmen die allgemeine Geschäftslage als gut. 60 % bewerten ihre Gewinnsituation als positiv. Die größten Geschäftsrisiken sind die Energie- und Kraftstoffpreise (61 % der Nennungen), der Fachkräftemangel (59 %) und die Rohstoffpreise (52 %).³

Die überwiegend optimistischen Prognosen spiegeln sich in der Investitionsbereitschaft wider. So stieg nicht nur die Anzahl der GRW-Anträge um 183 % gegenüber 2018, sondern auch das Investitionsvolumen um 160%.⁴ Im Jahr 2020 stehen 1.626 Gewerbeanmeldungen 1.574 Gewerbeabmeldungen gegenüber.⁵ In knapp 50 % der Unternehmen steht in den nächsten 5 Jahren ein Generationswechsel an.⁶

In den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich der Landkreis Mittelsachsen zu einem zukunftsorientierten Wirtschafts- und Technologiestandort. Die zentrale Lage in Sachsen und in Europa ist dabei ein wichtiger Standortvorteil. Das gut ausgebaute Verkehrsnetz verbindet Mittelsachsen nicht nur mit Dresden, Chemnitz und Leipzig. Das Verkehrsnetz besteht neben 96 km Bundesautobahnen (A4, A14 und A72) und 900 km Bundes- und Staatsstraßen auch 200 km Schienenstrecke. Die Flughäfen Halle/Leipzig oder Dresden sind in weniger als einer Stunde erreichbar.

Die Breitbandverfügbarkeit und leistungsfähige Mobilfunkstrukturen sind aufgrund technologischer Entwicklungen und ökonomischer Trends zu einem bedeutenden Standortfaktor geworden. Nicht alle Städte und Gemeinden des Landkreises verfügen über ein leistungsfähiges Glasfasernetz. In den nächsten Jahren werden über 200 Millionen Euro Bundes-, Landes- und kreiseigene Mittel in den Breitbandausbau investiert.

² Konjunkturbericht HERBST 2021, [ihk-hwk-konjunkturbericht-2021-data.pdf](https://www.ihk24.de/ihk-hwk-konjunkturbericht-2021-data.pdf) (ihk24.de)

³ Konjunkturbericht HERBST 2021, [ihk-hwk-konjunkturbericht-2021-data.pdf](https://www.ihk24.de/ihk-hwk-konjunkturbericht-2021-data.pdf) (ihk24.de)

⁴ IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen, Werte bis 09/2021.

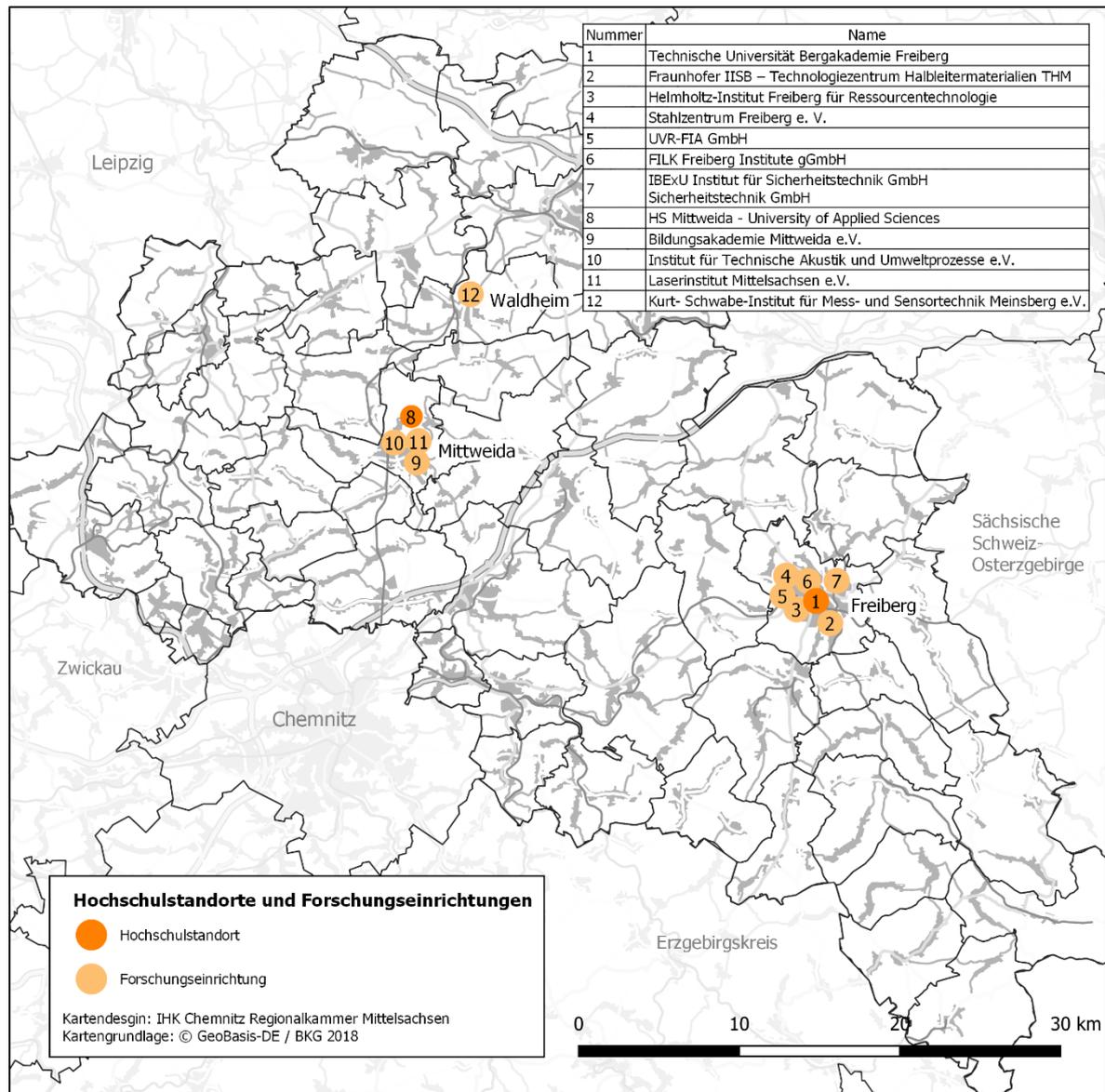
⁵ Statistisches Landesamt Sachsen, 2021.

⁶ TUCed 2020/21 & IHK Chemnitz.

Damit werden rund 28.000 Wohn- und Geschäftsgebäude über einen schnelleren Anschluss als bisher verfügen.

Im Landkreis Mittelsachsen sind zwei Hochschulen (TU Bergakademie Freiberg und Hochschule Mittweida) sowie zehn Forschungseinrichtungen ansässig (vgl. Karte 2). Die Nähe zu Forschung & Entwicklung bietet ausgezeichnete Entwicklungschancen und begünstigt Kooperationen und wirtschaftliche Innovationen.

Karte 2: Landkreis Mittelsachsen – Hochschulstandorte und Forschungseinrichtungen



Die Verfügbarkeit von Fach- und Arbeitskräften ist ein wichtiger Standortfaktor und wird durch die Trends der Bevölkerungsentwicklung zunehmend bedeutender. Die Entwicklung der Bevölkerung im Landkreis Mittelsachsen ist vergleichbar mit den übrigen sächsischen Landkreisen, aber auch anderen ländlich geprägten Regionen Deutschlands.

Bis 2035 verliert der Landkreis nochmals 10 % seiner Einwohner (2035: 272.000 Einwohner). Bis 2035 erhöht das Durchschnittsalter von derzeit 48,6 auf 50,4 Jahre. Das Arbeitskräfteangebot verändert sich⁷. Bereits zwischen 2017 und 2020 konnte eine Abnahme um jährlich 1,6 % beobachtet werden. Die einzelnen Städte und Gemeinden sind von den Trends unterschiedlich betroffen.

Langfristig beeinflusst dies die wirtschaftliche Entwicklung und führt zu Konkurrenzen zwischen einzelnen Branchen. Seit 2000 ist in den Bereichen Produzierendes⁸ und Verarbeitendes Gewerbe, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, öffentlicher Dienst sowie Erziehung und Gesundheit ein Anstieg der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu beobachten, während es in anderen Branchen rückläufig ist.⁹

Die kommunale Standortpolitik nimmt Einfluss auf die regionale und lokale Wachstums- und Beschäftigungsdynamik des Unternehmenssektors. Vorhandene Wirtschaftsunternehmen sollen gestärkt und weitere Betriebe und Unternehmen zur Ansiedlung bewogen werden. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung oder die Regelungen der europäischen Beihilfekontrolle begrenzen die Möglichkeiten der kommunalen Standortpolitik.

Ein Instrument ist das Anheben und Senken der Hebesätze für die Grundsteuer und die Gewerbesteuer. Beide Steuerarten sind für viele Unternehmen ein Kostenfaktor und können bei Neuansiedlungen und Erweiterungsinvestitionen entscheidungsrelevant sein. Im Landkreis variiert der Hebesatz der Grundsteuer B zwischen 350 (Waldheim) und 555 (Burgstädt) und für die Gewerbesteuer zwischen 340 (Hartmannsdorf) und 435 (Burgstädt) (vgl. Anlage Karte 8 und Karte 9, S. 24).¹⁰ Nicht nur die Kosten der Unternehmen werden durch den Hebesatz beeinflusst, sondern auch die Handlungsspielräume der Städte und Gemeinden. Die kommunalen Steuereinnahmen bestehen im Durchschnitt zu 55 % aus den Einnahmen aus der Grundsteuer A und B sowie der Gewerbesteuer.

Landesplanung und Regionalplanung koordinieren unterschiedliche und teils konkurrierende (Flächen-)Nutzungsansprüche im Raum: von der Siedlungsentwicklung für Wohnen, Standorte für Gewerbe, Industrie und Handel über Verkehr, Freizeit und Erholung bis zu Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Rohstoffsicherung. Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 stellen die raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land Sachsen dar. Zusammen mit den Regionalplänen besteht die Aufgabe darin, konträre Raumnutzungsansprüche auszugleichen, Planungssicherheit zu schaffen und Planungsprozesse zu verkürzen. Die Festlegungen der Landes- und Regionalplanung übernehmen nicht nur raumbezogene Ordnungsfunktionen, sondern steuern das Handeln von Akteuren. Sie beeinflussen die verfassungsrechtlich verankerte Planungshoheit von Städten und Gemeinden, da Ziele zu beachten und Grundsätze in die Abwägung einzubeziehen sind.

⁷ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen | Sonderheft 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035. [7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035](#).

⁸ Ohne Baugewerbe.

⁹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Ergebnis 13312-01-05-4.

¹⁰ Stala 2021; [vbw-Position-Standortfaktor-Gewerbesteuer-2020-final.pdf \(baymevbm.de\)](#)

Neben der zentralörtlichen Gliederung gibt es zwei weitere Steuerungsinstrumente im Bereich der Flächenbereitstellung für Industrie und Gewerbe: Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe und Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktionen Gewerbe.

Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe sind planungsrechtlich Vorranggebiete für die Ansiedlung flächenintensiver überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbebetriebe. Die Ausweisung im Regionalplan Region Chemnitz sichert langfristig Bauflächen für die industrielle und gewerbliche Nutzung. Sie sind regional und überregional bedeutsamen Investitionsvorhaben der Industrie und des produzierenden Gewerbes mit einer möglichst hohen Arbeitsplatzkonzentration vorbehalten (vgl. Kapitel 3.4, S. 18).

Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung können besondere Gemeindefunktionen zugewiesen werden. Für die Gemeinden Brand-Erbisdorf, Halsbrücke, Hartmannsdorf, Mühlau und Weißenborn/Erzgeb. wird die besondere Gemeindefunktion Gewerbe ausgewiesen¹¹. Dies ermöglicht bspw. eine Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus.

2 Begriffe und Datengrundlagen

2.1 Gewerbliche Bauflächen

Die Begriffe Gewerbegebiet, Industriegebiet oder gewerbliche Bauflächen stammen aus der Gemeindlichen Bauleitplanung. So unterscheidet der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung zwischen den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung. Der Gewerbeflächenreport greift diese Systematisierung auf.

Gewerbliche Bauflächen (G) sind dabei all jene Flächen, die vorwiegend der Unterbringung von Industrie- und/oder Gewerbebetrieben dienen. Eine abgestufte Darstellung kann nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung erfolgen.

Gewerbegebiete (GE) dienen *vorwiegend* der Unterbringung von *nicht erheblich belästigenden* Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen oder Anlagen für sportliche Zwecke.

Industriegebiete (GI) dienen *ausschließlich* der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die in diesen Gebieten ansässigen Betriebe produzieren ein ortsunübliches Maß an Lärm und Luftbelastung, weswegen größere Abstände von Wohnbereichen notwendig sind. Sind in einem Gebiet sowohl Gewerbe als auch Industrie möglich, werden diese als Gemischte Gebiete (GE/GI) bezeichnet.

Der Gewerbeflächenreport differenziert die gewerblich nutzbaren Flächen (auch: Gewerbeflächen) hinsichtlich der Nutzungsprofil nach Gewerblichen Bauflächen sowie Gewerbegebieten, Industriegebieten und Gemischten Gebieten. Als Gewerbegebiet, Industriegebiet oder Gemischtes Gebiet wird nur jene Fläche charakterisiert, der dieses

¹¹ Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (Mai 2021).

Merkmal explizit anhand der Bauleitplanung zu geordnet werden kann. Alle übrigen erhalten das Merkmal Gewerbliche Baufläche.

2.2 Datenquellen, Datenerhebung und Datenanalyse

Die Aktualisierung des Gewerbeflächenreports basiert auf einer vergleichenden Analyse der Daten verschiedener Quellen.

Die Online-Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH¹² enthält verfügbare Gewerbeflächen. Sie gibt keinen vollständigen Überblick über die Gewerbegebiete. Zudem werden die Informationen dezentral gepflegt. Der originäre Zweck der Datenbank ist die Vermarktung und nicht die statistische Erfassung und Analyse. Dies impliziert die Notwendigkeit weitere Datenquellen aufzuschließen und einzubinden. Dazu gehören kommunalen Webseiten, das Datenangebot des Raumplanungsinformationssystem RAPIS des Freistaates Sachsen¹³ sowie Orthophotos¹⁴. Durch Inaugenscheinnahme der gewerblichen Flächen und Zusammenarbeit mit dem Referat Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Mittelsachsen werden die Informationen validiert.

Wie in den bisherigen Gewerbeflächenreports werden die Gesamtfläche, die Nettobaufläche, die (noch) verfügbare Fläche für gewerbliche Nutzungen und des Nutzungsprofil der jeweiligen Gewerbefläche erfasst. Aus diesen Informationen kann der Belegungsgrad als Maß für die durch Nutzungen belegte Fläche abgeleitet werden.

Zusätzlich werden die Gewerbeflächen georeferenziert. Dafür werden die Daten des Raumplanungsinformationssystems RAPIS des Freistaates Sachsen verwendet. Im Einzelfall erfolgt anhand der Orthophotos eine Digitalisierung der Fläche.

Durch die Georeferenzierung können die einzelnen Flächen separat dargestellt und vorhandene Informationen zur Nutzungsart oder zum Belegungsgrad kartografisch visualisiert werden. Fehlende Flächengrößen können im erstellten Geoinformationssystem gemessen werden. Dies bietet die Möglichkeit die vorhandenen statistischen Daten zu vervollständigen.

¹² Quelle: <https://immobilien.standort-sachsen.de/>.

¹³ Quelle: <https://rapis.sachsen.de/>.

¹⁴ Quelle: <https://www.geodaten.sachsen.de/>.

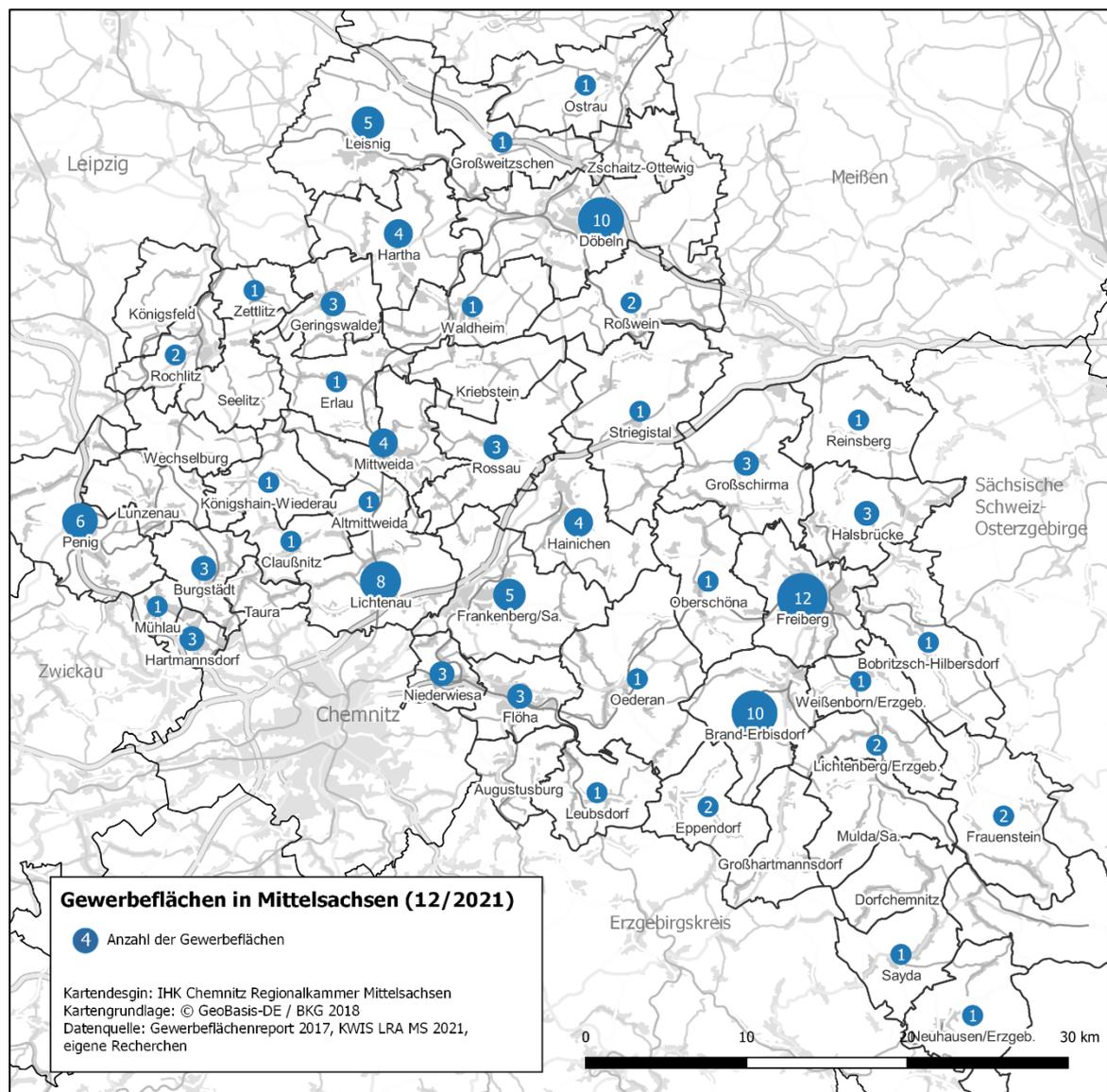
3 Gewerbegebiete in Mittelsachsen

3.1 Wie viele Gewerbeflächen gibt es und wie sind die Flächen räumlich verteilt?

In 40 der 53 Städte und Gemeinden des Landkreises Mittelsachsen gibt es zum 30.12.2021 Gewerbeflächen.

Zu den erfassten Flächen gehören klassische Gewerbe- und Industriegebiete wie der Industrie- und Gewerbepark Hainichen, Industrie- und Gewerbegebiet Frankenberg Ost oder das Gewerbegebiet Berbersdorf. In die Analyse einbezogen werden aber auch Gewerbebestandsgebiete wie das Freiburger Industriegebiet Muldenhütten und die „Alte Baumwolle“ in Flöha und neure Planungen, zu denen beispielweise die Erweiterung Gewerbepark Flöha/Falkenau oder der Gewerbepark „Schwarze Kiefern“ - Teilbereich DBI, Halsbrücker Straße.

Karte 3: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Anzahl der Flächen nach Gemeinden



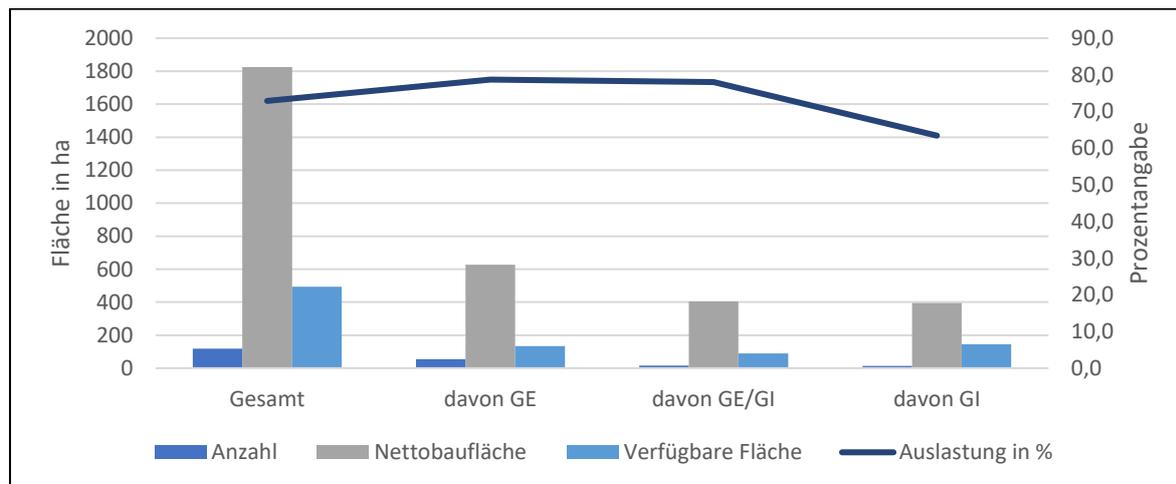
Die verschiedenen Gewerbeflächen sind räumlich nicht homogen verteilt (Anzahl: 120). Der Blick auf die verschiedenen Karten (vgl. Karte 3, Karte 5, Karte 10) bestätigt für Gewerbeflächen die Bedeutung der räumlichen Nähe zur übergeordneten Verkehrsinfrastruktur (BAB 4, BAB 14 und BAB 72). Bezogen auf die Anzahl liegt die Hälfte aller Gewerbeflächen weniger als 10 km von einer Autobahnauffahrt entfernt. 44 % der Flächen in einer Entfernung von max. 5 km. Werden die Nettobauflächen verglichen, wird der Bedeutung der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur noch deutlicher: 64 % der gewerblichen Nettobauflächen befinden sich innerhalb einer Entfernung von 10 km, 56 % innerhalb von 5 km. Dies lässt darauf schließen, dass die Anzahl und die Größe der Flächen mit der Entfernung zur übergeordneten Verkehrsinfrastruktur abnehmen.

Eine weitere Konzentration gewerblicher Bauflächen kann im Raum Freiberg und Brand-Erbisdorf beobachtet werden. Dies ist auf die historische Entwicklung zurückzuführen. Vergleichsweise wenig Flächen befinden sich in grenznahen Städten und Gemeinden.

3.2 Welche Flächen sind frei und wie können die Gewerbeflächen genutzt werden?

Die Nettobaufläche beträgt zum Stichtag 1.828 ha. Rund 500 ha sind frei und können für Unternehmenserweiterungen und -verlagerungen, aber auch Neuansiedlungen kurz bzw. mittelfristig genutzt werden. Die Auslastungsquote für Gewerbeflächen beträgt 73 %.

Abbildung 2: Kenngrößen der Flächenstatistik



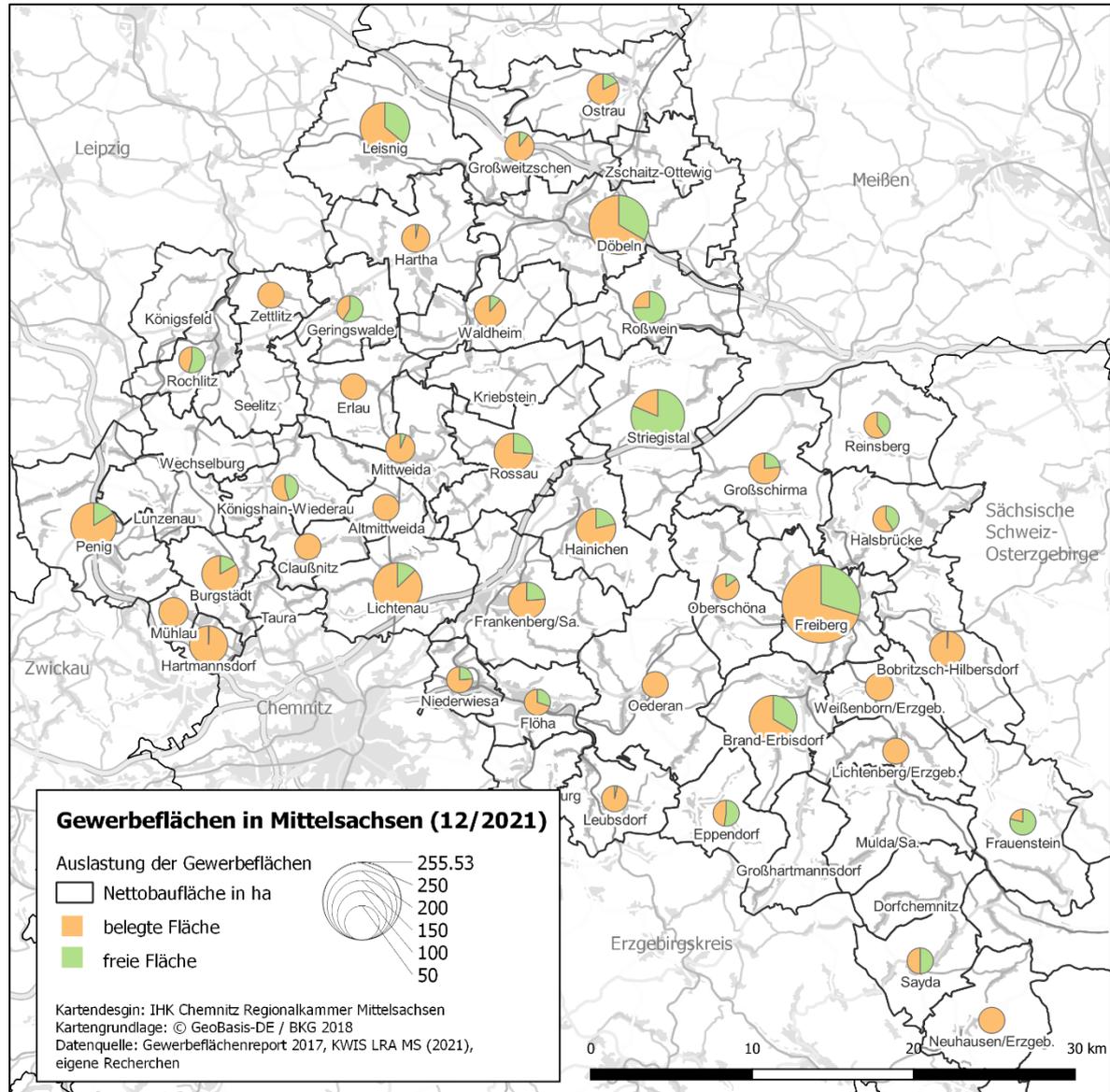
Quelle: IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen

In 32 mittelsächsischen Gemeinden (z. B. Striegistal, Eppendorf, Geringswalde, Roßwein, Halsbrücke, Rochlitz) sind freie gewerbliche Flächen vorhanden (vgl. Karte 4). Ausgelastet sind die Gewerbeflächen in Altmittweida, Claußnitz, Erlau, aber auch Lichtenberg/Erzgeb., Mühlau, Neuhausen/Erzgeb., Oederan oder Weißenborn/Erzgeb. Die größeren Flächenangebote in den Städten Freiberg, Brand-Erbisdorf, Döbeln oder Roßwein sind auf aktuelle Bauleitplanungen zurückzuführen (vgl. Karte 4).

Auf den ersten Blick (vgl. Karte 4) steht eine Vielzahl gewerblicher Flächen zur Verfügung. Nicht jede Fläche ist tatsächlich verfügbar, teilweise sind sie bereits vorgemerkt oder verkauft. Bei der Analyse und für konzeptionelle Planungen ist auch zu berücksichtigen, dass fast 20 % (98,5 ha) der freien Fläche im Industriegebiet Berbersdorf der Gemeinde Striegistal zur Verfügung stehen. Bei diesem Gebiet handelt es sich um einen Regionalen

Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe (vgl. Kapitel 3.4, S. 18). Da Baurecht besteht, wird die Fläche statistisch im Gewerbeflächenreport berücksichtigt. Zudem hat die Gemeinde das Gebiet vollständig erschlossen.

Karte 4: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Auslastung der gewerblichen Bauflächen nach Gemeinden



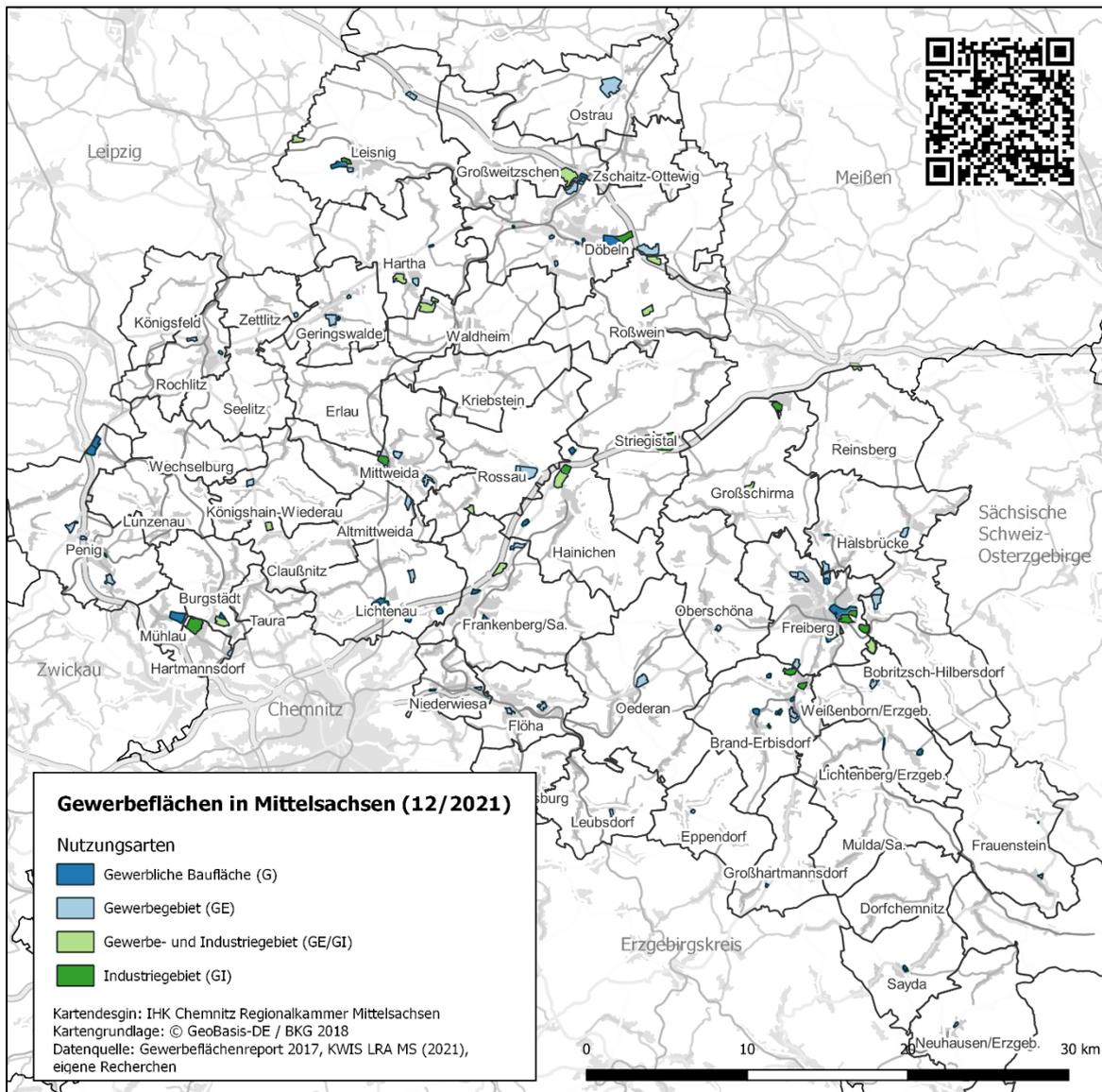
Eine Übersicht über den Auslastungsgrad der einzelnen Gebiete findet sich im Anhang, Karte 10 S. 26 sowie im Großformat auf www.chemnitz.ihk24.de, Nr. 5375676.



Die Auslastung der gewerblichen Flächen unterscheidet sich in Bezug auf die Nutzungsart (vgl. Abbildung 2).

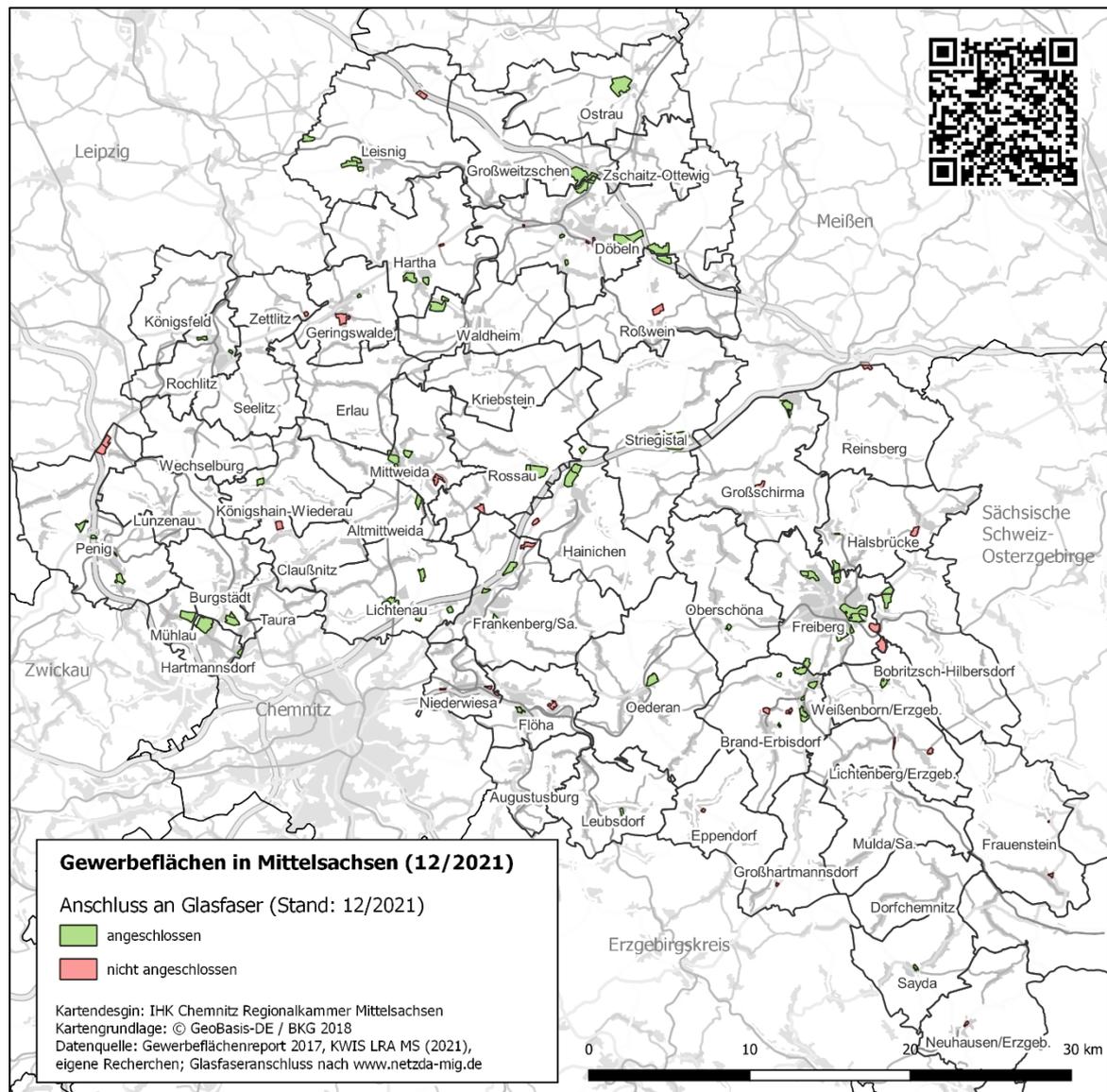
So sind Gewerbegebiete (GE), die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, mit 78,7 % tendenziell höher ausgelastet als in Industriegebieten (GI). In diesen Gebieten sind emissionsreichere Betriebe zulässig. Die 14 Industriegebiete des Landeskreises verfügen über eine Nettobaufläche von 395 ha. Mit 63 % sind sie geringer ausgelastet als die übrigen gewerblichen Bauflächen. An wenigen Standorten (15, Nettobaufläche: 405 ha) sind beide Nutzungsarten (GE/GI) möglich (vgl. Karte 5).

Karte 5: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Nutzungsarten



Bereits heute verfügt eine Mehrzahl der gewerblichen Bauflächen über einen Glasfaseranschluss (vgl. Karte 6)¹⁵. Insbesondere Gewerbebestandsflächen oder altindustrielle Standorte, wie Muldenhütten/Freiberg oder Pulvermühle/Freiberg gehören zu jenen 30 %, die bisher nicht an das Glasfasernetz angeschlossen sind. Bezogen auf die Nettobaufläche sind 20 % nicht an Glasfasernetz angeschlossen. Gewerbliche Bauflächen, die über einen Glasfaseranschluss verfügen, sind tendenziell höher ausgelastet, wobei Unterschiede zwischen den Nutzungsarten auftreten.

Karte 6: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Glasfaseranschluss



¹⁵ Aktuelle Informationen: www.netzda-mig.de.

Zusätzlich zu den kartografischen Darstellungen bietet die Tabelle 1 Informationen zur Größe verfügbarer Flächen.

Tabelle 1: Übersicht

Gemeinde	Anzahl der Gebiete	Nettobaufläche in ha	Verfügbare Fläche in ha	Auslastungsgrad in %
Altmittweida	1	15,8	0,0	100,0
Bobritzsch-Hilbersdorf	1	51,0	0,4	99,2
Brand-Erbisdorf, Stadt	10	94,0	31,7	66,3
Burgstädt, Stadt	3	57,1	9,4	83,5
Claußnitz	1	19,0	0,0	100,0
Döbeln, Stadt	10	147,2	49,3	66,5
Eppendorf	2	15,3	8,0	47,7
Erlau	1	4,6	0,0	100,0
Flöha, Stadt	3	15,2	4,6	69,7
Frankenbergsa., Stadt	5	57,3	13,6	76,3
Frauenstein, Stadt	2	1,9	1,5	21,1
Freiberg, Stadt, Universitätsstadt	12	255,5	75,9	70,3
Geringswalde, Stadt	3	28,4	16,7	41,2
Großschirma, Stadt	3	41,0	9,6	76,6
Großweitzschen	1	36,5	3,8	89,6
Hainichen, Stadt	4	65,0	13,9	78,6
Halsbrücke	3	23,0	9,4	59,1
Hartha, Stadt	4	32,9	1,0	97,0
Hartmannsdorf	3	60,9	0,3	99,5
Königshain-Wiederau	1	5,5	2,5	54,5
Leisnig, Stadt	5	102,4	37,0	63,9
Leubsdorf	1	9,5	0,3	96,8
Lichtenau	8	100,7	12,8	87,3
Lichtenberg/Erzgeb.	2	11,2	0,0	100,0
Mittweida, Stadt, Hochschulstadt	4	36,3	2,2	93,9
Mühlau	1	35,5	0,0	100,0
Neuhausen/Erzgeb.	1	3,4	0,0	100,0
Niederwiesa	3	9,6	2,3	76,0
Oberschöna	1	5,5	0,8	85,5
Oederan, Stadt	1	23,1	0,0	100,0
Ostrau	1	41,5	7,2	82,7
Penig, Stadt	6	86,5	13,8	84,0
Reinsberg	1	20,8	8,4	59,6
Rochlitz, Stadt	2	6,1	3,3	45,9
Rossau	3	62,8	16,5	73,7
Roßwein, Stadt	2	44,1	32,9	25,4
Sayda	1	3,8	1,9	50,0
Striegistal	1	121,0	98,5	18,6
Waldheim, Stadt	1	41,9	4,8	88,5
Weißborn/Erzgeb.	1	32,5	0,0	100,0
Zettlitz	1	3,0	0,0	100,0

Quelle: IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen

3.3 Wie hat sich das Angebot gewerblicher Bauflächen verändert?

Da sich die Datenerhebung der Gewerbeflächenreporte 2017 und 2014 im Detail unterscheidet, ist ein Vergleich – und damit das Aufzeigen einer Entwicklung – nur bedingt möglich. Die Tabelle 2 fasst die aktuelle Situation im Landkreis Mittelsachsen zusammen.

Tabelle 2: Gewerbeflächenbilanz – Tabellarischer Gesamtüberblick für Mittelsachsen (12/2021)

IHK-Region	Anzahl der Gebiete	Anzahl der Gebiete mit verfügbaren Flächen	Gebiete in denen Industriebetriebe zulässig sind	Nettofläche gesamt	Verfügbare Fläche	Verfügbare Fläche im 10 km-Korridor zur Autobahn (ha)	Durchschnittlicher Belegungsgrad
Mittelsachsen	120	73	29	1.334,4 ha	493,6 ha	329,3 ha	73 %

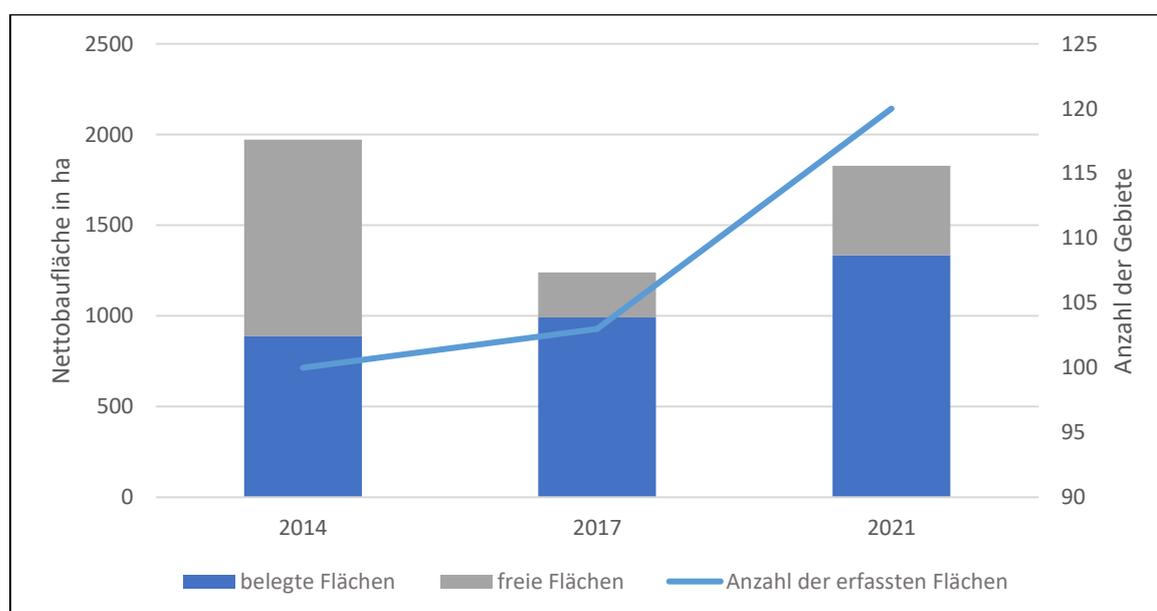
Quelle: IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen

Die Anzahl der erfassten gewerblichen Bauflächen ist von 100 im Jahr 2014 auf 120 gestiegen. Einerseits ist dies zurückzuführen auf eine Reihe neu entwickelter und in der Entwicklung befindlicher Bauflächen. Andererseits sind alt-industrielle Standorte und sich in der Aufwertung befindliche Brachflächen neu erfasst.

Die Nettobaufläche steigt durch die modifizierte Erfassung, aber auch aufgrund der neu entwickelten Bauflächen sowie der statistischen Erfassung des Industriegebietes „Industriegebiet Berbersdorf - Vorsorgestandort Striegistal BAB A4-AS Berbersdorf“. An diesem Standort ist – unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Aspekte – eine Ansiedlung oder Erweiterung kurzfristig möglich (vgl. Kapitel 3.4.).

Damit im Zusammenhang steht der Rückgang des Belegungsgrades. Neben der Berücksichtigung des Industriegebietes Berbersdorf werden eine Reihe neuer, noch nicht ausgelasteter Standorte erfasst, die sich als Reaktion auf neue Bedarfe – insbesondere im Raum Freiberg und Döbeln – interpretieren lassen.

Abbildung 3: Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2014



Quelle: IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen

3.4 Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe

Im aktuellen Entwurf des Regionalplanes der Region Chemnitz (Stand: 11/2021) werden für Mittelsachsen zehn Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe ausgewiesen (vgl. Tabelle 2, Karte 7). Die meisten ausgewiesenen Gebiete sind aufgrund fehlender konkreter Bedarfe noch nicht in geltendes Planungs- und Baurecht überführt und erschlossen. Die Ausnahme bildet die Fläche „Striegistal/ BAB A 4“ (vgl. Karte 7, V14, Striegistal), sie wird daher auch in der Flächenstatistik berücksichtigt.

Tabelle 3: Vorsorgestandorte in Mittelsachsen (2021)

Stadt/Gemeinde	Karten-Nr.	Name	Fläche in ha
Frankenberg/Hainichen	V5	„Frankenberg/Hainichen (TG I und TG II)“	189
Großschirma	V6	„Großschirma (TG I und TG II)“	78
Großschirma	V7	„Obergruna, Viehweg“	56
Hainichen	V8	„Hainichen“	34
Mühlau/ Penig	V9	„Mühlau-West“	107
Oberschöna	V10	„Oberschöna, Am Stall B 173“	96
Penig	V11	„Obergräfenhain, Sandstraße“	74
Reinsberg	V12	„Neukirchen/Hirschfeld“	49
Rochlitz	V13	„Breitenborn“	27
Striegistal	V14	„Striegistal/ BAB A 4“	155

Quelle: Regionalplan Region Chemnitz (2021, Entwurf), S.50

In den aktuellen Planungen verringert sich die ausgewiesene Fläche für Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe. Dies betrifft die Standorte Frankenberg/Hainichen (vgl. Karte 7, V5, „Frankenberg/Hainichen (TG I und TG II)“) und Reinsberg (vgl. Karte 7, V12, „Neukirchen/Hirschfeld“). An beiden Standorten sind Teilbereiche durch einen Bebauungsplan in geltendes Planungs- und Baurecht überführt. Sie werden bereits gewerblich genutzt.

Karte 7: Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe in Mittelsachsen



4 Regionale Entwicklung – Schlussfolgerungen für den Wirtschaftsstandort Mittelsachsen

Wachsende Unternehmen (Betriebsverlagerungen/-erweiterungen) fragen gewerbliche Bauflächen zunächst am Standort oder im Umfeld nach. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen entsteht aber auch durch Neugründungen und Neuansiedlungen. Der Landkreis Mittelsachsen verfügt über eine hohe Anzahl an gewerblichen Bauflächen. Eine Vielzahl der Flächen wird sehr gut von Investoren angenommen. 45 % der gewerblichen Bauflächen sind ausgelastet. Andere stehen seit Jahren leer (15 %). Auf den ersten Blick scheint die Anzahl von Gewerbe- und Industrieflächen im Landkreis Mittelsachsen ausreichend. Auf den zweiten Blick ergeben sich Differenzen zwischen der tatsächlichen Verfügbarkeit, der Nutzbarkeit der Flächen und den Standortanforderungen der Unternehmen. Die Gründe dafür sind vielfältig: baurechtliche Planungssicherheit und Beschränkungen, unklare Eigentumsverhältnisse, Parzellengrößen und Grundstückspreise, infrastrukturelle Rahmenbedingungen oder die fehlende Akzeptanz in der Bevölkerung.

Den Anforderungen einer Entwicklung unter Schrumpfungsbedingungen, der Minimierung des Flächenverbrauches oder der Berücksichtigung der naturräumlichen Situation ist auch bei der Gewerbeflächenentwicklung Rechnung zu tragen. Ziel ist die Sicherung quantitativ und qualitativ ausgewogener Flächenangebote, die die Standortqualitäten der Unternehmen, wie die Flächengröße, die vorhandene Breitbandinfrastruktur, die Anbindung an übergeordnete Verkehrswege oder die naturräumliche Situation ebenso berücksichtigen wie die Entwicklung von Unternehmensclustern.

In klassischen Gewerbegebietsstandorten – häufig an Ortsrandlagen – sind Gemeindegelegenheitsproblematiken seltener anzutreffen als in Gewerbebestandsgebieten. Häufig konzentrieren sich gerade in diesen Gebieten funktionale Defizite, wie Mindernutzungen, Fehlentwicklungen, Schadstoffbelastung, Infrastruktur oder interne Nutzungskonflikte. Insofern sind sie städtebaulich eine Herausforderung. Die Revitalisierung von Industriebrachen (z. B. Flöha „Alte Baumwolle“) oder die qualitative Aufwertung und Anpassung bestehender Gewerbegebiete an aktuelle Erfordernisse (z. B. Großhartmannsdorf „Gewerbegebiet An der Schulstraße“, Stadt Sayda „Gewerbegebiet an der B171 Sayda“, Freiberg „Muldenhütten“) sind wichtige Möglichkeiten einer nachhaltigen Entwicklung. Es lässt sich beobachten, dass auch in ländlich geprägten Räumen der Nutzungsdruck durch andere Nutzungsarten auf gewerbliche Bauflächen zunimmt. So sind im „Gewerbepark Sachsenpark Dittersbach Baugebiet II, BA 5 u. 6“, im „Gewerbepark Mockritz“ oder im „Gewerbepark Rossau (Erweiterung)“ aktuell großflächige Fotovoltaikanlagen installiert, obwohl die genannten Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe von Anschlussstellen der Bundesautobahnen liegen. Das Gewerbe- und Industriegebiet „Freiberg-Ost“ soll wachsen, entsprechende Bedarfe sind vorhanden. Dem gegenüber stehen die Interessen der Anwohner in der angrenzenden Siedlung von Hilbersdorf. Ob sich das Freiburger Brauhaus im „Industriegebiet Am Fürstenwald/Braustätte“ erweitern kann, hängt davon ab, wie und welche Kompromisse mit den Belangen des Naturschutzes gefunden werden.

Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die dynamischen ökonomischen und strukturellen Entwicklungen lassen sich nachfolgende Empfehlungen formulieren:

Strategische Gewerbeflächenentwicklung mit flexiblen Entwicklungsoptionen

Gewerbliche Bauflächen müssen stärker differenziert geplant und entwickelt werden. Dies bedarf einerseits einer strategischen Planung und konsequenten Sicherung von gewerblichen Bauflächen, andererseits sind flexible Entwicklungsoptionen gefragt. Die Forderung nach einer koordinierten Flächenpolitik und -entwicklung im regionalen Kontext ist nicht neu. Im Kern geht es darum Entwicklungen an strategisch günstigen Standorten zu befördern, die Standortanforderungen aus Sicht der Unternehmen aufzugreifen und Standorte zu profilieren und durch die angestrebte Standort-/Mengensteuerung Entlastungseffekte für Umwelt, Klima und lokale Bevölkerung zu erzielen.

Die Ansiedlungspolitik konzentrierte sich viele Jahre auf die Erschließung neuer Standorte. Unternehmen aus integrierten Lagen wechselten an den Ortsrand. Nicht nur in städtischen Räumen stoßen neue Flächenausweisungen auf gesellschaftliche Widerstände und umweltrechtliche Grenzen. Auch wenn die funktionale, energetische und gestalterische Qualifizierung eine komplexe Herausforderung ist, sollten die Potentiale bestehender Industrie- und Gewerbegebiete bei der strategischen Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigt werden.

Für den Landkreis Mittelsachsen wurde bisher kein Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgestellt. Es ist zu empfehlen eine einheitliche Informationsbasis zu schaffen und einen gemeinsamen Handlungsrahmen mit Unternehmen, Landkreis, Kommunen, IHK und Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH, aber auch privaten Eigentümern aufzustellen.

Interkommunale Zusammenarbeit nutzen

Die Konkurrenzsituation um Arbeitsplätze und Steuereinnahmen führte in der Vergangenheit zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten an Standorten mit erheblichen Verwertungsbeschränkungen. Kommunen, die bereits dicht besiedelt sind und keine Reserveflächen mehr anbieten können, müssen mit den Nachbarkommunen eine Lösung finden, um Betriebe zumindest in der Region zu halten.

Die nachbarschaftsbezogene, aber auch regionalorientierte Zusammenarbeit ermöglicht die Nutzung verkehrsgünstig gelegener Standorte, die Entwicklung großer zusammenhängender Gewerbegebiete und die Clusterbildung von Branchen. Der Verwaltungsaufwand, aber auch die Kosten von Planungsverfahren oder Flächenrevitalisierungen werden ebenso geteilt wie die aus der Entwicklung resultierenden (Steuer-)Einnahmen. Interkommunale Gewerbegebiete müssen dabei nicht zwangsläufig auf dem Gebiet aller beteiligten Gemeinden liegen.

Weichen frühzeitig stellen – Governanceprozesse begleiten

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation und den sich verändernden Governanceprozessen sollten die Weichen frühzeitig gestellt werden. Gebiete für Gewerbe und Industrie, aber auch den Rohstoffabbau müssen konsequent ausgewiesen werden – beginnend bei der Bundesraumordnung über die Landesplanung bis zur Bauleitplanung in den Städten und Gemeinden. Ein Gewerbeflächenkonzept als informelles Planwerk kann Kommunikations- und Kooperationsprozesse fördern und Zusammenarbeit (neu) anzustoßen.

Informationsquellen verknüpfen und Datenbestände vereinheitlichen

Für Investoren gibt es verschiedene Möglichkeiten Informationen zu Standorteigenschaften und Verfügbarkeiten von Gewerbeflächen in Mittelsachsen zu bekommen. Zu diesen verschiedenen Kanälen gehören beispielsweise die Web-Seiten des Landkreises Mittelsachsen und der einzelnen Gemeinden, aber auch Anzeigen in Print- oder Sozialen Medien. Auch die Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH¹⁶ informiert nur über solche Standorte in denen Flächen für Industrie und produzierendes Gewerbe noch frei wären. Die Entwicklung einer Gesamtstrategie (z. B. Gewerbeflächenentwicklungskonzept), die Durchführung von Bedarfsanalysen, aber auch die Beratung von Unternehmen zu Standortfragen bedarf belastbarer Daten, die nicht nur freie Flächen aufzeigen. Ebenso müssen vollständig ausgelastete Standorte, Gewerbebestandsgebiete, alte Gewerbe- und Industriebrachen sowie in Planung befindliche Gebiete erfasst und beschrieben werden. Für den vorliegenden IHK-Gewerbeflächenreport werden verschiedene Informationsquellen miteinander verknüpft und so valide Aussagen möglich sind.

Vom Report zum Monitoring

Mit dem Aufbau eines projektbezogenen Geoinformationssystems ist die Weiterentwicklung zum Gewerbeflächenmonitoring möglich. Es ermöglicht die systematische Erfassung von Gewerbeflächen und die Abbildung von Entwicklungsprozessen.

Die Aufstellung und Analyse des Reportes und die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung zeigen, dass das bisherige Verständnis einer gewerblichen Baufläche im Sinne des Gewerbeflächenreportes erweitert und stärker differenziert werden muss. Dies betrifft z. B. Gewerbebestandsflächen, zu denen die klassischen Brachflächen gehören, und jene Flächen, die aktuell Investorenbezogen nach § 12 BauGB entwickelt werden.

Wie am Beispiel der Glasfaserverfügbarkeit (vgl. Karte 6) gezeigt, können schrittweise flächendeckend weitere qualitative Merkmale der einzelnen Standorte eingebunden werden. Beispielhaft sei auf die Informationen des Raumplanungsinformationssystem (RAPIS)¹⁷ und des Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS)¹⁸ verwiesen. Diese Geoinformationssysteme stellen raumbezogene Fachdaten, Planungen oder Bodenrichtwerte zur Verfügung. Neben der Erarbeitung von Standortprofilen als Steuerungsinstrument der Ansiedlungspolitik könnten vertiefende Untersuchungen durchgeführt, systematisch Verwertungsbeschränkungen aufgedeckt und – sofern möglich – beseitigt werden.

Der vorliegende Gewerbeflächenreport entstand mit Unterstützung des Referates Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung des Landkreises Mittelsachsen. Für die Zusammenarbeit bedankt sich die IHK Chemnitz Regionalkammer Mittelsachsen herzlich.

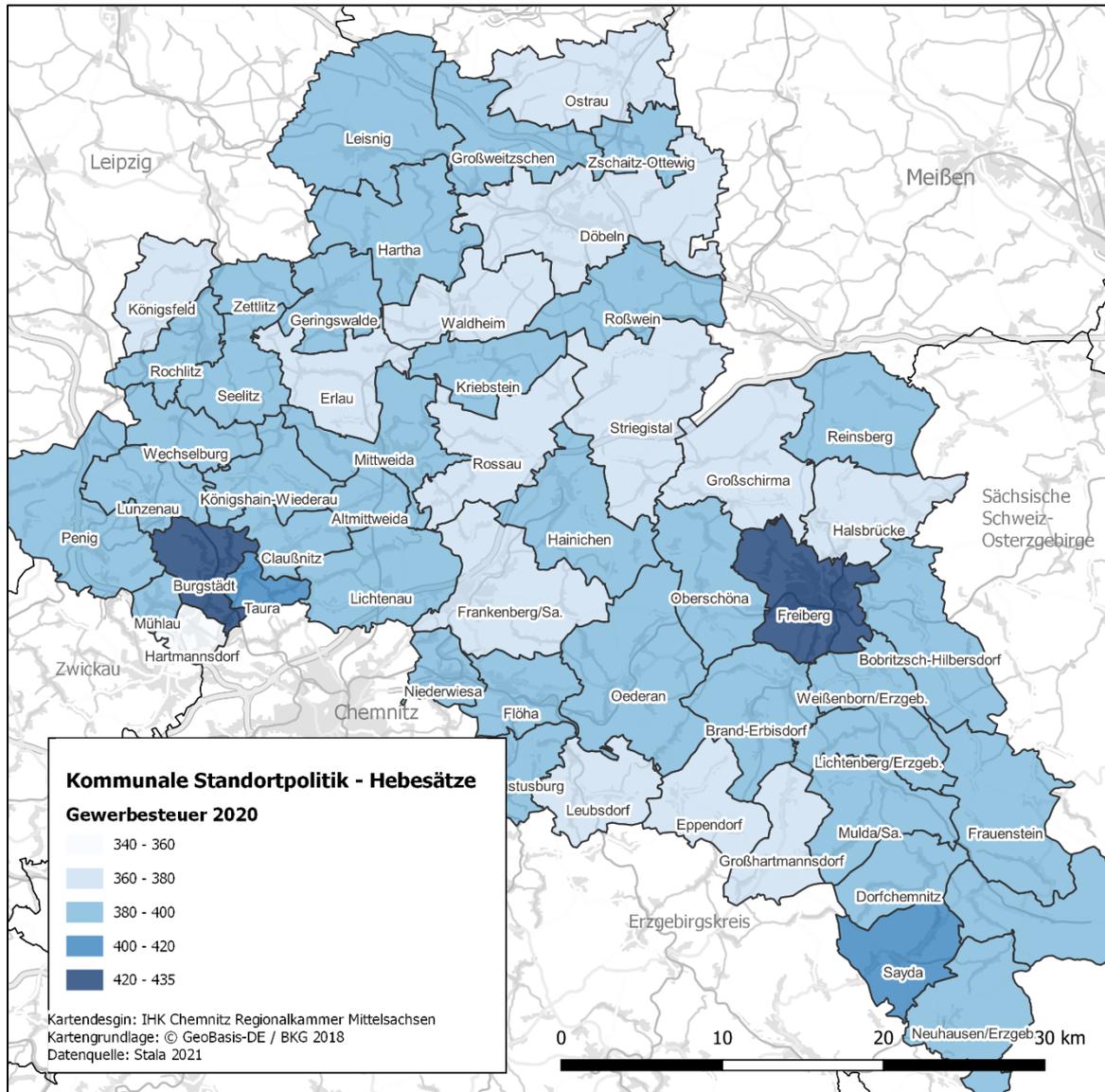
¹⁶ [Gewerbeflächendatenbank Wirtschaftsförderung Sachsen \(standort-sachsen.de\)](http://www.standort-sachsen.de).

¹⁷ [Startseite | Themenseite der Landesdirektion Sachsen zum Raumplanungsinformationssystem RAPIS des Freistaates Sachsen.](#)

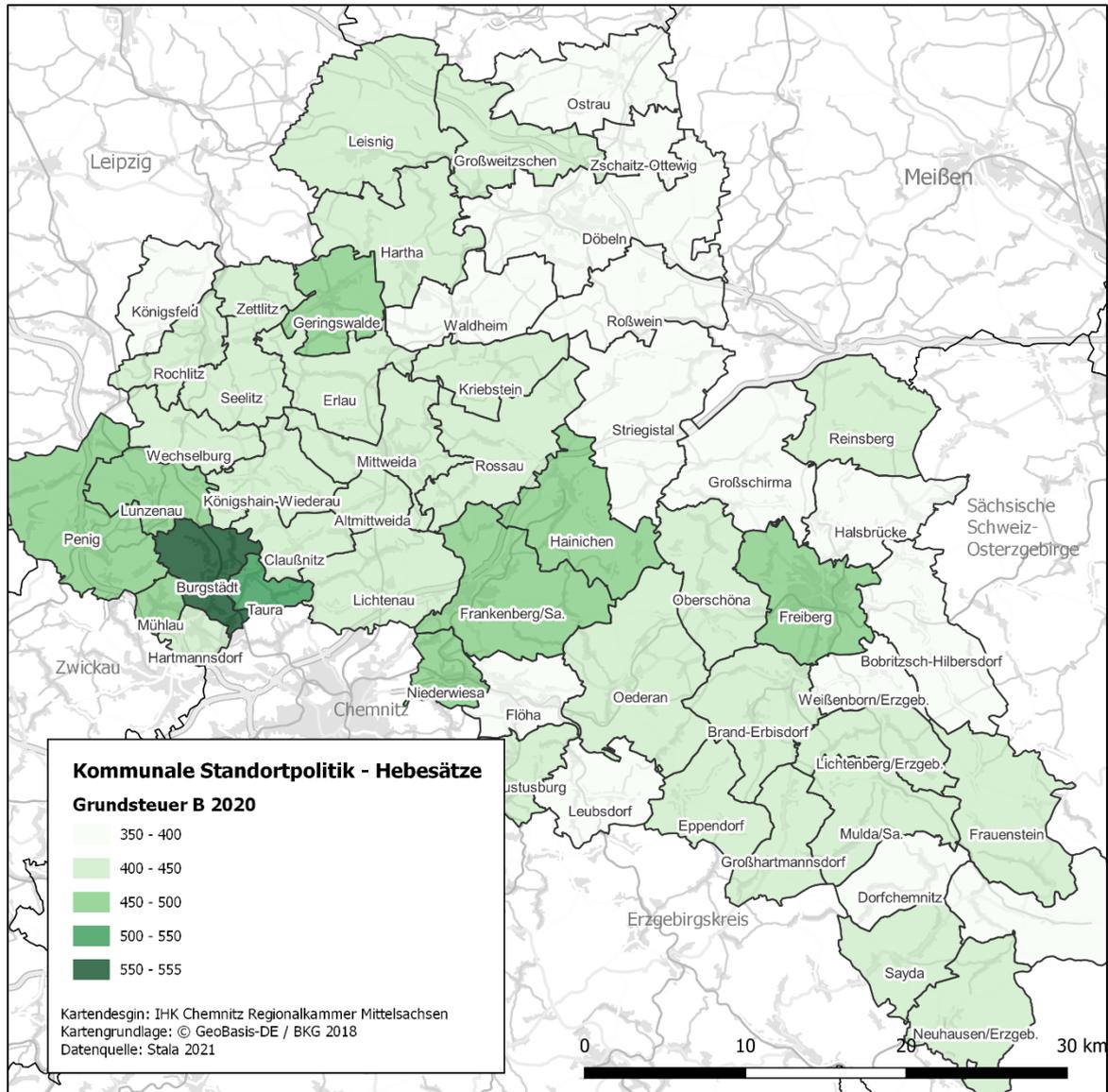
¹⁸ [Bodenrichtwerte aktuell - sachsen.de](http://www.bodenrichtwerte-aktuell-sachsen.de).

Anlagen

Karte 8: Kommunale Standortpolitik – Hebesatz Gewerbesteuer



Karte 9: Kommunale Standortpolitik – Hebesatz Grundsteuer B



Karte 10: Gewerbeflächen in Mittelsachsen – Auslastungsgrad

