



# FLÄCHENPOLITIK IM SAARLAND ZEITGEMÄSS DENKEN

ATTRAKTIVE GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN BEREITSTELLEN

Die saarländische Wirtschaft ist auf attraktive Gewerbe- und Industriegebiete dringend angewiesen. Unternehmen brauchen Fläche mit – für die spezifisch geplante Ansiedlung – bestmöglicher Infrastruktur, um sich weiter zu entwickeln. Dies ist eine Grundvoraussetzung für eine prosperierende Wirtschaft, für gute und sichere Arbeitsplätze und damit für den Wohlstand im Saarland. Zugleich sind attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ein wichtiger Standortfaktor im nationalen und internationalen Wettbewerb.

Die Bereitstellung von geeigneten Flächen ist eine Kernaufgabe der Wirtschaftspolitik des Landes. Die Landesregierung versäumt es gleichzeitig seit Jahren, die vielen, im Zuge des Strukturwandels und der Energiewende, brachliegenden Gewerbe- und Industrieflächen wieder konsequent der Saar-Wirtschaft zur Verfügung zu stellen und gefährdet damit durch Unterlassen die wirtschaftliche Entwicklung des Landes.

## **EINE ZUKUNFTSFÄHIGE INDUSTRIESTRATEGIE FÜR DAS SAARLAND – FLÄCHENPOLITIK MIT SINN UND ZIEL**

Eine zielgerichtete Flächenstrategie braucht eine kohärente Industriestrategie als Grundlage. Die Landesregierung hat es jahrelang versäumt, die Saar-Wirtschaft zu diversifizieren und so auf die Herausforderungen der Zeit vorzubereiten. Mit ihrer Strategie des „Weiter so“ hat sie den Standort nicht zukunftsfest gemacht. Notwendig sind mehr Investitionen in Forschung und Entwicklung und eine klare Strategie, in welchen Industriezweigen man langfristig erfolgreich sein kann.

Die EU-Kommission schätzt beispielsweise, dass durch die Ansiedlung von Batteriezellenproduktion europaweit bis zu drei Millionen neue Arbeitsplätze entstehen könnten. Um einen Anteil daran muss sich die Landesregierung aktiv bemühen! Und das ist nur ein möglicher Bereich, den man stärker in den Fokus nehmen muss. Die hohe Automotive- und Energiekompetenz des Landes muss endlich zielgerichtet für die Transformation des Standortes genutzt werden.

## **KEINE FLÄCHENENTWICKLUNG MEHR „INS BLAUE“ HINEIN – FLÄCHENEFFIZIENZ ZUM MARKENZEICHEN MACHEN**

Erst mit einer klaren industriepolitischen Vorgabe, welche Industrien für das Saarland zukünftig relevant sind, können optimale Ansiedlungen auf den jeweiligen Flächen realisiert werden. Dabei sind die Zielrichtungen und Erwartungen an die Ansiedlung klar zu definieren: Die Zahl der erwarteten Arbeitsplätze, die Höhe der zu erwartenden Gewerbesteuer, die Innovationsträchtigkeit der geplanten Ansiedlung (z.B. Megatrends, Energiewende, IT-Cluster, ...) und sonstige lokale Herausforderungen müssen eine entscheidende Rolle spielen. Eine Flächenentwicklung „ins Blaue“ hinein und eine undifferenzierte Flächenbevorratung hingegen ist weder ökologisch verträglich, gesellschaftlich durchsetzbar noch ökonomisch sinnvoll. Bewusst ausgewählte Branchen können Verbundvorteile mit sich bringen, die den Standort wirklich voranbringen. So könnte beispielsweise in einem Dreieck „Automobilstandort Saarland – Kreislaufwirtschaft – Energiewirtschaft“, in dem das Saarland hohe Kompetenz hat, die Fertigung und das Recycling von E-Mobility Komponenten wie etwa Batteriezellen eine große Rolle spielen.

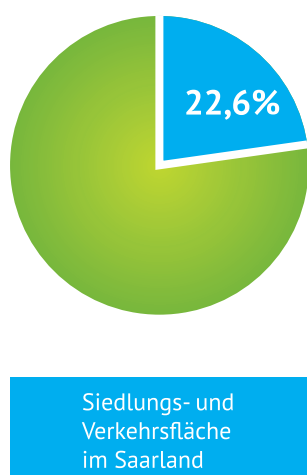
Mit dieser klaren Zielsetzung sollte es Aufgabe der Landesregierung/Wirtschaftsförderung sein, entsprechende Branchen anzusprechen und für das Saarland zu werben. Flächeneffizienz kann so zum Markenzeichen des Landes, Ökonomie und Ökologie in der Flächenpolitik zusammengebracht werden.

## **VIELE GEWERBEGEBIETE NUR UNZUREICHEND INFRASTRUKTURELL ERSCHLOSSEN**

Die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete auf der „Grünen Wiese“, wie nun von der Landesregierung in einer Art Panikreaktion wieder einmal fokussiert (z. B. am Lisdorfer Berg), kann aus finanziellen, ökonomischen wie auch aus ökologischen Gründen keine nachhaltige Lösung sein. Wer neue Flächen ausweist, muss diese erst teuer infrastrukturell entwickeln, ganz zu schweigen vom ökologisch problematischen Flächenverlust. Bis heute sind oft noch nicht einmal die bestehenden Gewerbegebiete so entwickelt, wie es notwendig wäre. An allen Ecken und Enden fehlt wichtige Infrastruktur: Glasfaserleitungen für schnelles Internet, Busverbindungen und Standortqualität für Fachkräfte oder Energie- und Ressourceneffizienz für kostengünstiges Wirtschaften.

Hinzu kommt auch nicht selten eine unzureichende Verkehrsanbindung: fehlende Autobahnnähe mit Konsequenzen durch Lärm und Abgase für Anwohnerinnen und Anwohner, fehlende Gleisanschlüsse oder Zugängen ans Wasserstraßennetz. Die Neuentwicklung von Industrie- und Gewerbefläche und damit auch die oft unnötige Neuinanspruchnahme wertvoller Grün- und Freiflächen hat aus Gründen der öffentlichen Wahrnehmung immer noch überwiegend Vorrang vor einer sinnvollen Nutzung und Belegung bereits ausgewiesener Flächen. Akzeptanzprobleme in der Bevölkerung werden grundsätzlich bei Bestands- und Konversionsflächen in geringerem Maße auftreten. Vor dem Hintergrund zunehmender Bürgerproteste ist dies ein nicht zu vernachlässigender, weicher Standortvorteil für Ansiedlungsinteressenten

## KLIMAKRISE UND BIODIVERSITÄTSVERLUST ZWINGEN ZUM UMDENKEN



Zudem nimmt die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Saarland nach Angaben des Umweltbundesamtes mittlerweile bereits über 22,6 Prozent der Gesamtfläche ein. Damit erreicht das Saarland den zweithöchsten Wert unter den deutschen Flächenländern – und das trotz zurückgehender Bevölkerungszahlen. Das ist ein Alarmsignal vor dem Hintergrund der Klimakrise und dem dramatischen Verlust von Tier- und Pflanzenarten, sowie ihrer Lebensräume. Die zunehmende Versiegelung zerstört nicht nur unzerschnittene Lebensräume, sondern zugleich mit der Landschaft auch unsere Heimat. Flächenversiegelungen führen zudem zu Überschwemmungen. Wer leichtfertig und grundlos die Landschaft versiegelt, konterkariert alle Bemühungen gegen die Klimakrise und für mehr Biodiversität im Saarland.

## RUND 1.000 HEKTAR ODER 15 PROZENT DER GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN NOCH VERFÜGBAR



Laut Landesregierung gibt es im Saarland 64,2 Quadratkilometer Gewerbe- und Industriegebiete, davon sind 9,6 Quadratkilometern (= 960 Hektar), also knapp 15 Prozent verfügbare Fläche. Kurzfristig verfügbar (bis 3 Monate) sind 250 Flächen mit 271 Hektar, mittelfristig verfügbar (4 bis 12 Monate) 71 Flächen mit 215,5 Hektar und langfristig verfügbar (mehr als 12 Monate) 111 Flächen mit 472,7 Hektar (Quelle: [www.saarland.de/8979.htm](http://www.saarland.de/8979.htm)). 43 zur Verfügung stehende Flächen weisen eine zusammenhängende Größe von mehr als einem Hektar auf, 8 Flächen davon mehr als 4 Hektar zusammenhängende Fläche. Auch bereits bestehende Produktionsliegenschaften sind mehrere mit teilweise über 10.000 Quadratmetern Produktionsflächen am Markt.

Hinzu kommt als große zusammenhängende Fläche der Standort des ehemaligen Kraftwerks Ens Dorf mit 53 Hektar, der noch nicht erfasst ist. Hinzu kommen offenbar noch Flächen der RAG-Montan-Immobilien, die die alten Kohlestandorte der RAG verwaltet und zur Nachnutzung vorbereitet. Auch gibt es wohl mindestens acht Hektar nicht mehr betriebsnotwendige Fläche der Deutschen Bahn im Saarland.

# FORDERUNGEN FÜR EINE ZEITGEMÄSSE GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENPOLITIK

---

1

## FLÄCHENVERBRAUCH BEGRENZEN – ZIEL NETTO-FLÄCHENVERBRAUCH 0,0 HEKTAR

Immer weniger Menschen im Saarland leben auf immer mehr bebauter Fläche. Gerade außerhalb der Ortskerne wird viel zu oft noch neu gebaut, entweder ein Supermarkt auf der Grünen Wiese oder ein neues Wohngebiet. Hinzu kommen insbesondere aber neue, oft großflächige Gewerbe- und Industriegebiete, weil die Kommunen miteinander um Gewerbeansiedlungen konkurrieren. Das ist absurd und am Ende verlieren alle.

### UNSERE MASSNAHMEN

#### **Obergrenze für den Flächenverbrauch mit 0,0 Hektar-Ziel**

Notwendig ist eine gesetzliche Obergrenze für den Flächenverbrauch im Rahmen einer strikten Landesentwicklungsplanung mit klarem Vorrang für die Innenentwicklung und einer verpflichtenden kommunalen Gemeinschaftsarbeit. Das Ziel muss sein, den Netto-Flächenverbrauch auf null zu senken.

#### **Gewerbesteuerwettbewerb unterbinden**

Der Gewerbesteuer-Wettbewerb zwischen den Kommunen ist unsinnig und muss beendet werden. Lokale Gewerbesteueregoismen mit einem Kirchturmdenken müssen überwunden werden, stattdessen sollte die Region als Planungsraum für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in den Fokus gerückt werden. Das hilft Umwelt, Klima und der Wirtschaft zugleich. Wir brauchen dringend einen Gewerbesteuerausgleichmechanismus zwischen den Kommunen.

#### **Landesentwicklungsplan interkommunal und ökologisch ausrichten**

Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete müssen im neu zu verabschiedenden Landesentwicklungsplan besonderen Stellenwert bekommen. Das bedeutet, dass die Inanspruchnahme von Flächen, sofern auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung keine Brachflächen in der notwendigen Größe mehr zur Verfügung stehen neben ökologischen Standortkriterien interkommunale Zusammenarbeit erfordert. Die Gemeindegrenzen sollten angesichts der notwendigen Schonung natürlicher Ressourcen nicht mehr ausschlaggebend für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sein. Auch aus ökonomischen und qualitativen Fragestellungen heraus ist eine großräumigere Planung notwendig.

## BRACHFLÄCHEN WIEDER IN DEN WIRTSCHAFTSKREISLAUF EINGLIEDERN

Durch den Strukturwandel und durch die Energiewende gibt es im Saarland zahlreiche Brachflächen, die als Konversionsflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Viele dieser ehemaligen Gewerbe- oder Industrieflächen liegen historisch begründet besonders verkehrsgünstig: Autobahn, Bahnstrecke oder die Saar als Wasserstraße sind nicht oft nicht weit entfernt. Hinzu kommt eine für die Industrie oft notwendige hervorragende Anbindung an das Energieleitungsnetz, das vielfach auf Neuf Flächen auf der Grünen Wiese nicht vorhanden ist. Beispiele für solche Flächen sind das Areal des ehemaligen Steinkohlekraftwerks in Ensdorf, der Güterbahnhof Schleifmühle in Saarbrücken oder das sogenannte Halberger Ohr, ebenfalls in Saarbrücken. Das Saarland ist aufgrund seiner industriellen Geschichte und den Veränderungen der letzten Jahrzehnte prädestiniert für Flächenrecycling und Überplanung. Wir wollen das Saarland zum Leitstandort für Flächeneffizienz machen.

### UNSERE MASSNAHMEN

#### **Notwendige Fokussierung – Ensdorf als Anker für großflächige Ansiedlungen**

Großflächige Ansiedlungen sind nicht an der Tagesordnung. Dennoch sollte das Land dafür über Ankerflächen verfügen. Im Saarland bietet sich dafür die Fläche des ehemaligen Kraftwerkes Ensdorf an. Aus infrastrukturellen Erwägungen kann hier potenziellen Investoren ein gutes Angebot hinsichtlich der Flächen, der Anbindung an Wasserstraße mit eigenem Schiffsanleger, an das deutsche und französische Autobahnnetz und das Bahnnetz gemacht werden. Für energieintensive Unternehmen ist der Standort ebenfalls nahezu ideal. Das Land sollte deshalb gemeinsam mit der VSE den Standort Ensdorf als Ankerfläche für etwaige Großansiedlungen ausweisen und mit den umliegenden Kommunen einen Interessenausgleich hinsichtlich der Fragen der Erschließung der Fläche und etwa des Gewerbesteueraufkommens herbeiführen.

#### **Einrichtung eines Brachflächenkatasters**

Notwendig ist ein landesweites Kataster mit einem Portfolio aller im Saarland vorhandenen, ungenutzten Gewerbe- und Industrieflächen, das insbesondere auch im Rahmen eines Online-Portals für interessierte Unternehmen zugänglich ist. Bis heute sind entscheidende Flächen, wie das großflächige Areal des ehemaligen Kohlekraftwerks in Ensdorf, nicht im Informationssystem des Landes (GEWISS) erfasst.

Neben der reinen Flächengröße sind bau- und genehmigungsrechtliche Flächenbeschreibungen notwendig. Eine Flächenkategorisierung (z.B. Industriefläche, „industrial-light“-Fläche, Logistikfläche, Gewerbefläche, Fläche für Handwerk, Fläche für Handel ...) können helfen eine optimale Flächenausnutzung herbeizuführen (Bsp.: Kein Handwerk oder Transportlogistik auf hochwertiger Industriefläche)

#### **Freistellung und Überführung in die kommunale Planungshoheit**

Viele frühere und heute brachliegende Bahnbetriebsanlagen, wie das großflächige Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Schleifmühle in Saarbrücken, sind der kommunalen Planungshoheit entzogen. Dabei liegen diese zentral und eignen sich beispielsweise für Gewerbe oder Forschung. Die Kommunen müssen hier endlich aktiv werden und eine Freistellung beim Eisenbahnbundesamt beantragen.

### **Flächenfonds zur Konversion anlegen**

Gerade auf ehemaligen Industrieflächen können Altlasten ein erhebliches Hindernis bei der Wiedereingliederung der Fläche in den Wirtschaftskreislauf darstellen. Können die Verursacher nicht mehr haftbar gemacht werden, bleibt die öffentliche Hand darauf sitzen. Über einen Flächenfonds kann somit zügig die notwendige Altlastensanierung in Angriff genommen werden.

### **Strukturholding Saar neu ausrichten**

Das Saarland braucht eine spezifische Brachflächen-Entwicklungsgesellschaft, die sich zielgerichtet um den Aufkauf, die Aufbereitung und Vermarktung kümmert. Die bestehende Strukturholding Saar muss dementsprechend neu ausgerichtet werden. Die Strukturholding hat bislang nur Flächen entwickelt und danach vermarktet. Zu diskutieren ist, ob – wie bei privaten Entwicklungen/Industrieparks – eine langfristige Flächenbetreuung wesentliche Vorteile in der Flächennutzung für alle Beteiligten schaffen können: z.B. durch Synergien durch gemeinsame/nicht öffentliche Infrastruktur.

### **Rechtliche Möglichkeiten ausschöpfen**

Immer noch verstecken sich Land und Kommunen viel zu oft hinter Eigentümerstrukturen oder Altlasten, statt der Wirtschaft vorhandene Brachflächen konsequent zur Verfügung zu stellen. Land und Kommunen müssen die vorhandenen bau- und bodenschutzrechtlichen Möglichkeiten konsequent einsetzen.

## **3**

## **POTENZIALE BESTEHENDER GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE HEBEN**

Viele Gewerbe- und Industriegebiete besitzen großes Potenzial zur baulichen Verdichtung, das gehoben werden muss. Parkplätze und weitere Freiflächen können für Neuansiedlungen und Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden, der Verlust durch Parkhäuser oder eine zentrale Parkraumbewirtschaftung sowie vor allem durch ein attraktives ÖPNV-Angebot kompensiert werden. Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete gilt es nachhaltig zu überplanen.

Ein zentrales Projektmanagement im Rahmen von Industrie- und Gewerbeparks kann nicht nur ökonomische sondern auch ökologische Vorteile entfalten, wie die Initiierung von industriellen Symbiosen wie etwa der Nutzung von Abwärme, gemeinsame Eigenstromerzeugung, gemeinsamer Netzbetrieb, gemeinsames Abfallmanagement oder anderen Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Innovative Konzepte wie die doppelte Flächennutzung “ (unten= Shop/Produktion und oben=Büro/Parken/Lager) sind bei einem professionellen Parkmanagement leichter zu realisieren.

### **UNSERE MASSNAHMEN**

#### **Frei- und Verkehrsflächenevaluation**

Um herauszufinden, welches Verdichtungspotenzial bestehende Gewerbe- und Industrieflächen noch besitzen, müssen insbesondere Frei- und Verkehrsflächen, aber auch unbebaute Betriebsflächen, evaluiert werden.

#### **Vorhabenbezogene Bebauungspläne**

Die Kommune kann durch das Aufstellen vorhabenbezogener Bebauungspläne die Grundstücksausnutzung verbessern und entsprechend nachverdichten.

### **Gewerbegebietsmanagement einrichten**

Gewerbegebiete mit mehreren oder gar vielen Unternehmen können durch ein zentrales, übergeordnetes Gewerbegebietsmanagement in vielerlei Hinsicht profitieren, beispielsweise durch gemeinsame Nutzungen von Ressourcen. Werden z. B. Schichtzeiten unternehmensübergreifend abgestimmt, kann die Parksituation verbessert und Staus vermieden werden. Innovative Konzepte wie die doppelte Flächennutzung können so realisiert werden.

### **Energie- und Wertstoffeffizienz steigern**

Ein effizienterer Energie- und Ressourcenverbrauch schont nicht nur die Umwelt, sondern senkt auch die finanzielle Belastung der Unternehmen. Umso wichtiger ist es, innerhalb von Gewerbegebieten Ressourcen, wo immer es geht, gemeinsam zu nutzen. Die Infrastruktur sollte so errichtet werden, dass diese modular und damit flexibel anpassbar ist.

## **4**

## **FLÄCHENVERBRAUCH OPTIMIEREN**

Werden Brachflächen wieder nutzbar gemacht, muss auch eine flächeneffiziente Gestaltung gleich mitgedacht werden. Fehler der Vergangenheit dürfen sich nicht wiederholen. Flächensparende Maßnahmen müssen bei der Konversion obligatorisch werden und bringen letztendlich auch den Unternehmen Vorteile, weil effiziente Erschließungsstrukturen auch oft kostengünstiger sind. Insbesondere in Gewerbeparks mit mehreren Unternehmen gilt es, durch Bündelung den Flächenverbrauch zu optimieren.

### **UNSERE MASSNAHMEN**

#### **Platzsparendes Bauen**

Werden auf Brachflächen neue Gewerbegebiete geplant, sollten mehrgeschossige Gebäude und Hallen obligatorisch werden, sofern dies möglich ist. Zugleich braucht es konkrete Vorgaben von Mindestnutzungskennzahlen.

#### **Effiziente Verkehrs- und Betriebsflächennutzung**

Werden Verkehrs- und Betriebsflächen gebündelt, kann nicht nur hochwertige Gewerbefläche, sondern auch viel Geld gespart bei Bau und Unterhalt gespart werden. Dies gilt insbesondere für Parkplätze, aber auch für LKW-Stellplätze, die im Rahmen eines integrierten Lieferverkehrsmanagements gebündelt werden können.

#### **Obligatorisches Flächenmanagementsystem**

Statt der tradierten Angebotsplanung sollten die Kommunen verpflichtet werden, im Rahmen eines nachhaltigen kommunalen Flächenmanagementsystems bedarfsorientiert und strategisch die Flächenentwicklung zu steuern.

#### **Zertifizierungsverfahren für flächensparende Kommunen**

Nach dem Vorbild von Nordrhein-Westfalen können auch saarländische Kommunen zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche motiviert und ihre Anstrengungen durch ein Zertifizierungsverfahren honoriert werden.

# 5

## INFRASTRUKTUR VERBESSERN – QUALITÄT ERHÖHEN

Die Saar-Wirtschaft braucht bestmögliche Standortfaktoren: zur Produktion, zur An- und Auslieferung und insbesondere auch, um Fachkräfte am Standort gewinnen und halten zu können. In vielen Gewerbegebieten sieht die Realität düster aus: Überall fehlt wichtige Infrastruktur, unter der die Standortqualität leidet. Fehlende zentrale Einrichtungen führen zu kostspieligen Doppelstrukturen, auf dem Rücken von Unternehmen und Umwelt. Das muss sich dringend ändern.

### UNSERE MASSNAHMEN

#### ÖPNV-Anbindung der Gewerbe- und Industriegebiete

Viele Gewerbegebiete, wie etwa der Lisdorfer Berg in Saarlouis, sind nicht oder nur unzureichend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, so dass die Beschäftigten auf ein Auto angewiesen sind. Es ist daher dringend geboten, die Gewerbegebiete bestmöglich an Bus und Bahn anzubinden.

#### Versorgungseinrichtungen und soziale Einrichtungen schaffen

Gerade Gewerbegebiete mit vielen kleineren Unternehmen verfügen über keine zentralen Versorgungseinrichtungen für die Beschäftigten, da jedes Unternehmen zu klein dafür ist. Werden die Bedarfe gebündelt, können gemeinsame Kantinen oder Cafeterien eingerichtet und attraktive Außenbereiche, z. B. Ruheinseln, Joggingstrecke oder ein Fitnessparcours entstehen. Ähnlich verhält es sich mit einer Kinderbetreuung.

#### Digitalisierung vorantreiben

Immer noch sind viele Gewerbegebiete ohne Glasfaser-Anschluss, so dass die Digitalisierung nur schleppend vorankommt. Das muss sich ändern, um die Standorte zukunftsfest zu machen.

# 6

## AUSGLEICHSMASSNAHMEN BEI FLÄCHENNEUINANSPRUCHNAHME

Unter den Voraussetzungen, dass auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung keine Brachflächen in der notwendigen Größe mehr zur Verfügung stehen bzw. Unternehmenserweiterungen an einem anderen Standort eine unbillige Härte darstellen würden, braucht es klare und transparente Kriterien für Ausgleichsmaßnahmen.

### UNSERE MASSNAHMEN

#### Kompensierung des Flächenverbrauchs

Um das Ziel des Netto-Flächenverbrauchs von 0,0 Hektar zu erreichen, muss die verbrauchte Fläche vollständig kompensiert werden. Lediglich Ackerland aufzuforsten, darf künftig nicht mehr ausreichen. Kompensation muss künftig bedeuten, versiegelte Flächen aktiv zu entsiegeln und entsprechend zu renaturieren. Unser Ziel: Für jeden Quadratmeter, der versiegelt wird, muss ein anderer Quadratmeter entsiegelt und renaturiert werden.

#### Ausgleichsmaßnahmenkataster einführen

Um die Ausgleichsmaßnahmen transparent zu machen und eine wirksame Kontrolle, auch im Hinblick auf das 0,0-Hektar-Ziel zu gewährleisten, ist ein öffentlicher Ausgleichsmaßnahmenkataster erforderlich, in dem die Ausgleichsmaßnahmen quantitativ und qualitativ vermerkt werden.