

Annedore Bergfeld und Ina-Beate Groß

Ausweis von Vorranggebieten für Industrieansiedlungen in Thüringen

The Designation of Priority Areas for New Industries Locating in Thuringia

Kurzfassung

Im Auftrag des Freistaates Thüringen wurde 1998 eine Studie mit dem Ziel erarbeitet, Vorranggebiete für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen abzugrenzen. Im Gegensatz zum „Gewerbeflächenpotenzialmodell Saarland¹“, das bei der Sicherung der Standortvorsorge iterativ alle vorhandenen Flächen hinsichtlich der Eignung für eine gewerbliche Nutzung betrachtet, lag der Schwerpunkt der o.g. Untersuchung darin, ausgehend von einer Abgrenzung von Räumen insbesondere spezifische Flächenanforderungen sowie den Aspekt der großen Verfügbarkeit von Flächen (Überangebot bereits erschlossener bzw. ausgewiesener Gewerbegebiete sowie von Altstandorten) zu berücksichtigen.

Abstract

In 1998 a study was conducted on behalf of the Free State of Thuringia with the aim of determining priority areas to provide sites for major commercial and industrial enterprises planning to locate in the state. Unlike the so-called "commercial space potential model" in use in the Saarland, which in order to safeguard the supply of land for business premises constantly scans all sites becoming available with regard to their suitability for commercial use, the key feature of this study, which is based on a number of clearly defined areas, lay in the account it took of specific requirements placed on sites, and specifically of the abundance of sites available at the time of the study (over-supply of already serviced or designated commercial sites and of previously used commercial sites).

I. Ausgangssituation

Laut Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10. November 1993 (LEP) sollen die Zentralen Orte Schwerpunkte für die Entwicklung von Gewerbe und Arbeitsstätten sein. Vordergründig sind dabei die im Siedlungsbestand vorhandenen Flächen zu nutzen (z.B. Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen, Konversion ehemals militärischer Flächen, Nutzungsintensivierung). Die seit 1990 tatsächlich eingetretene Entwicklung in Thüringen weist jedoch in starkem Maße Konzentrationen insbesondere an Achsenkorridoren auf, die z.T. Ansätze zu raumordnerisch nicht erwünschten Bandstrukturen erkennen lassen.

Dem kann durch die Festlegung von Vorranggebieten² entgegengewirkt werden. Diese Form der Flächenvorsorge erfolgt mit dem Ziel, eine Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den Infrastruktur- und Gewerbeflächenbedarf an geeigneten Standorten gemäß den Leitvorstellungen der dezentralen Konzentration und der nachhaltigen Entwicklung zu sichern.

Anliegen der o.g. Studie war es, in Vorbereitung der Überarbeitung des Landesentwicklungsprogrammes in Thüringen, ausgehend von den zur Zeit verfügbaren Flächen sowie potenziell erschließbarer Flächen die „Bereiche für Industrie und Gewerbe“ zu ermitteln, die – spezifische Standortvoraussetzungen abdecken bzw.

- vornehmlich in Konzentrationsbereichen von wirtschaftlichen Ansiedlungen zum Setzen von Entwicklungsimpulsen mit Hilfe gebündelter Infrastruktureinrichtungen dienen können.

Damit soll verstärkt dem Nachhaltigkeitsprinzip Rechnung getragen werden aus

1. *ökonomischer Sicht*
(u.a. auf Grund der Kosten für die Erschließung und Unterhaltung der Infrastruktur sowie der Nutzung von Agglomerationsvorteilen),
2. *ökologischer Sicht*
(u.a. zur Vermeidung der Zersiedelung, der Inanspruchnahme einer Vielzahl von Freiräumen),
3. *regionalpolitischer Sicht*
(zur Stabilisierung bzw. Entwicklung attraktiver Standorte, zur Schaffung von Entwicklungsimpulsen),
4. *Sicht der Wettbewerbsfähigkeit*
(Verfügbarkeit attraktiver Gewerbe- und Industrie- flächen als Angebot für die Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe).

Ausgehend von der Abgrenzung von Vorzugsräumen wurde für die industrielle Entwicklung die Verfügbarkeit von entsprechenden Flächen (umzunutzende Altstandorte, genehmigte Gewerbe- und Industriestandorte, Flächen zur industriellen Entwicklung gemäß FNP, sonstige mögliche Entwicklungsflächen) überprüft. Eine hinreichende Verfügbarkeit von Flächen ist eine Voraussetzung für die Empfehlung eines Raumes als Vorranggebiet für Gewerbe- und Industrieansiedlungen mit landesweiter Bedeutung. In diesen Räumen sind Flächen für großflächige Industrieansiedlungen vorzuhalten.

Die Situation in Thüringen bei den verfügbaren (ausgewiesenen) Gewerbe- (GE)³ und Industriegebieten (GI) ist wie folgt charakterisiert:

In der Betrachtung fanden 465 GE- und GI-Standorte, davon 150 reine Industriestandorte (8 187 ha Nettofläche), Berücksichtigung;

- 50 % dieser Flächen sind Gewerbegebiete bis 10 ha;
- 118 Standorte sind in einer Größenordnung von 20 ha und mehr geplant;
- Die ausgewiesenen Industriestandorte konzentrieren sich auf Mittel- und Südthüringen, die wenigsten befinden sich in Nordthüringen;
- Entscheidend für die Auslastung aller Gebiete erscheint die verkehrsmäßige Lage, insbesondere die Anbindung an die gegenwärtig vorhandenen Bundesautobahnen A 4 und A 9; nur ca 50 % aller Gebiete weisen eine günstige BAB-Anbindung von bis zu 20 km zu relevanten Anschlüssen auf;

- Auch bei den noch nicht bzw. nicht voll belegten vorhandenen Gewerbegebieten sind kaum noch größere zusammenhängende Flächen vorhanden, die als Vorrangflächen für bedeutende Industrie- und Gewerbeansiedlungen angeboten werden könnten (sieben GI-Standorte und drei GE-Standorte mit freien Flächen >20 ha). Nicht alle entsprechen ihrer räumlichen Lage nach den in Betracht zu ziehenden raumordnerischen Belangen.

- Das Nachfrageverhalten von Investoren weist lt. einem unveröffentlichten Arbeitsmaterial der LEG Thüringen zu 80 % auf die Ost-West-Achse entlang der A 4 (Abstand ca. 10 km), die übrige Nachfrage verteilt sich auf den Raum entlang der A 9 im südlich angrenzenden Bereich (Raum Ostthüringen), den Raum Meiningen sowie Raum entlang der zukünftigen A 38 mit Schwerpunkt Nordhausen.

Die vorhandenen planerischen Flächenreserven sind quantitativ gesehen ausreichend, gehen jedoch nicht mit dem Nachfrageverhalten und damit korrespondierender Konkurrenzfähigkeit hinsichtlich der räumlichen Lage, den erforderlichen Größen der Flächen sowie der Ausweisung als GI konform.

Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass auf Grund der Morphologie Thüringens die Zahl der Räume, in denen Flächen einer bestimmten Größe und Ebenheit (geringe Hangneigung) verfügbar sind, stark begrenzt ist.

II. Ausgangspunkte zur Abgrenzung von Vorranggebieten für die gewerbliche Entwicklung

Landesplanerische und stadtplanerische Prämissen

Gemäß den Zielen für die Baulandversorgung und Entwicklung des gewerblichen Siedlungswesens im LEP Thüringen von 1993 sind bei der Herangehensweise als Prämissen zu beachten:

1. aus Sicht der Flächennutzung besitzt die Nachnutzung von Altindustrieflächen Priorität und
2. aus räumlicher Sicht sind Standorte in den Zentralen Orten zu bevorzugen.

Sind keine den Erfordernissen entsprechenden Flächen für Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorhanden, sollen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung die Möglichkeiten zur Mobilisierung der Flächen im Innenbereich, soweit sie städtebaulich und umweltverträglich nutzbar sind, ausgeschöpft werden.⁴

Aus Sicht der *Städtebaus* wird bezüglich der Größenordnung und der infrastrukturellen Anforderungen für Industrieansiedlungen davon ausgegangen, dass

- die Größe eines Gewerbeparkes in der Regel zwischen 20 und 200 ha⁵ liegt; innerhalb einer solchen Gebietes soll sowohl eine Großteilung als auch eine Kleinteilung (2 000–5 000 m²) möglich sein.
- wünschenswerter Weise Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, wie Sammelkläranlage für Industrieabwässer, Heizwerk, ausreichend ausgelegte Hochspannungszuführung.

Aus Sicht der *Verkehrspolitik* ist das Vorhandensein eines Gleisanschlusses empfehlenswert, auch wenn das heute keineswegs mehr für jeden Betrieb erforderlich ist und nur noch etwa 8 % der Beförderungsmenge im Güterverkehr über die Schiene⁶ erfolgt.

Diese grundsätzlichen Zielstellungen sind in Übereinstimmung mit der Ansiedlungspolitik / Standortwahl von Unternehmen zu bringen.

Anforderungen an Standortentscheidungen aus Sicht der Unternehmen

Abgrenzung der Räume

Geht man davon aus, dass auf einem Markt Unternehmen miteinander konkurrieren und deren Entwicklung insgesamt die ökonomische Situation der Region bestimmt, gewinnen diejenigen Faktoren einen zentralen Einfluss auf das regionale Wachstum, die das Entscheidungsverhalten der Unternehmer bei ihrer Standortwahl und ihrem Bemühen um Anpassung (laufendes Investitionsverhalten) an sich verändernde wirtschaftliche Bedingungen beeinflussen. Die produktions- und entscheidungsrelevanten Eigenschaften werden mittels Standortfaktoren⁷ beschrieben. Die Bedeutung der einzelnen Standortfaktoren für das Entscheidungsverhalten ist nicht zeitstabil, da struktureller Wandel und technischer Fortschritt eine veränderte Gewichtung der verschiedenen Standortfaktoren bewirken.

Standortentscheidungen werden in verschiedenen Phasen einer räumlichen Entscheidungshierarchie vorgenommen. Sukzessive erfolgt eine internationale, nationale, lokale und innerbetriebliche Standortwahl. Für den gegebenen Sachverhalt hier sind nur die Standortfaktoren von Interesse, die die nationale und lokale Standortwahl beeinflussen. Diese sind teilweise identisch.

Eine von Pieper⁸ durchgeführte Befragung zum Standortwahlverhalten in den 90er Jahren hat für die neuen Bundesländer nachfolgend aufgeführte Standortfaktoren ermittelt. Die dabei festgestellte hohe Rangigkeit

des Faktors Investitionsförderung im Vergleich zu den Altbundesländern ist infolge veränderter Förderpolitik zu relativieren:

Tabelle 1
Bedeutende Standortwahlfaktoren, geordnet hinsichtlich ihrer Bedeutung für die großräumige Standortentscheidung

Rang ⁹	Standortwahlfaktor
1	Verfügbarkeit von GE/GI-Fläche
2	Investitionsförderung
3	Fernstraßenanbindung (Autobahn)
4	Lage zu den eigenen Absatzmärkten
5	Grundstückspreise
6	Fachkräftepotenzial
7	Infrastruktur Ver- u. Entsorgung
8	Lohn- und Gehaltsniveau
9	Potenzial hochqualifizierter Arbeitskräfte
10	Arbeitsweise der Behörden vor Ort

Weitere Untersuchungen¹⁰ zeigen, dass nachfolgende Faktorenkomplexe, wenn auch mit unterschiedlicher Wertigkeit, für die Standortwahl entscheidend sind:

1. Arbeitsmarkt und Bevölkerung
2. Wirtschaftsstruktur und Innovationspotenzial
3. Lagegunst (Lage zu den Absatzmärkten), Erreichbarkeit und Agglomerationsgrad
4. Ver- und Entsorgungsstruktur, Wirtschaftsklima
5. Wohnumfeld und ökologisches Potenzial

Eine Differenzierung zwischen der Wertigkeit der Faktoren ist in Abhängigkeit von den Investitionsmotiven und der Branche festzustellen. Sie ist grundsätzlich für den Zweck der Ausweisung von Vorranggebieten im Rahmen der Landesplanung von nachgeordneter Bedeutung.

Wahl des Einzelstandortes

Untersuchungen¹¹ weisen aus, dass die Rangfolge der für die kleinräumige Standortentscheidung heranzuziehenden Kriterien wesentlich stärker in Abhängigkeit von den Wirtschaftsbereichen differiert als bei den großräumigen Entscheidungen. Eine Befragung der IHK Berlin in fünf Wirtschaftsbereichen (Einzelhandel, Bürodienste, Industrie, Kleingewerbe und Logistik) ergab die Rangigkeit von Faktoren gemäß Tabelle 2.

Für die Industrie zeigt sich, dass insbesondere die Erreichbarkeiten sowie die bedarfsgerechte Verfügbarkeit (planungsrechtlich gesichert, kostenseitig vertretbar, größen- und zuschnittsmäßig geeignet, schnell aktivierbar) bei der Mikrostandortwahl eine dominierende Rolle spielen.

Tabelle 2
Kriterien zur Beurteilung
von Mikrostandorten¹²

	Industrie	Kleingewerbe	Einzelhandel	Logistik	Bürodienste
Planungsrechtliche Situation	XX	XX	XX	X	XX
Anbindung überörtlicher Verkehr	XX		X	XX	X
Anbindung örtlicher Verkehr (ÖPNV)	XX	XX	XX	XX	XX
Flächenreserven	XX	X		XX	
Grundstückspreis	XX	XX	X	XX	X
Grundstückszuschnitt	XX	XX			
ergänzende Betriebe	X	X	XX	X	X
Altlasten	X	X	X	X	X
Arbeitskräfte	X	XX	X	X	X
Wohnen und Wohnumfeld	X	X	X	X	X

Erläuterung: sehr wichtig XX, wichtig X

III. Ablauf der Untersuchung für den Ausweis von Vorranggebieten für Industrieansiedlungen in Thüringen

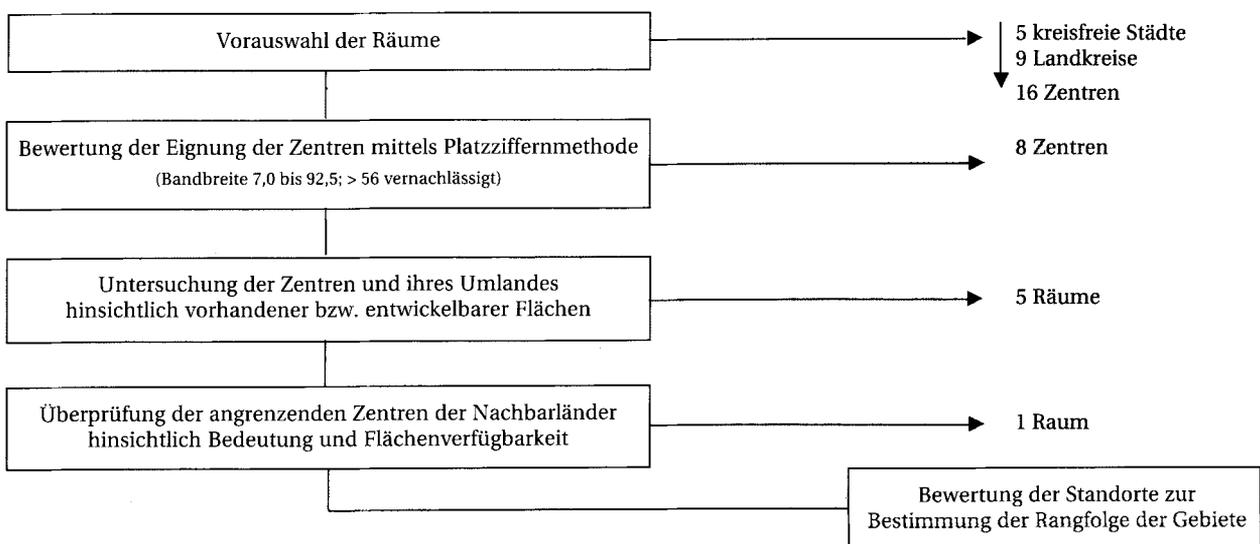
Da kein intraregionaler Vergleich durchgeführt werden sollte, kein spezielles Unternehmen betrachtet wurde und auf Grund der Langfristigkeit der Flächenvorsorge Aspekte der Investitionsförderung Veränderungen unterworfen sein werden, wurden in erster Linie der räumliche Lagevorteil und die Verfügbarkeit geeigneter Flächen beachtet.

Ziel war es, Vorranggebiete in *konkurrenzfähigen Räumen* zu ermitteln. Im Vergleich mit anderen Bundesländern sollten für Thüringen maximal fünf bis sechs Vorranggebiete ausgewiesen werden, die durchaus eine unterschiedliche Rangfolge in ihrer Bedeutung aufweisen können.

Die Zielstellung landesweit bedeutsame Vorranggebiete für Industrieansiedlungen abzugrenzen wurde über einen zweistufigen Prozess in fünf Teilschritten (vgl. Abb. 1) realisiert:

- (1) *Abgrenzung der Räume mit besonderen Lagepräferenzen für Industrieansiedlungen*
 - (2) *Überprüfung der Verfügbarkeit von Flächen für Industrieansiedlungen in diesen Räumen*
- Die Überprüfung der Verfügbarkeit von Flächen in den o.g. Räumen erfolgte dabei iterativ in der Reihenfolge

Abbildung 1
Prinzipschema der Ermittlung der Vorranggebiete für Industrieansiedlungen in Thüringen



1. erschlossene bzw. in Erschließung befindliche Gewerbegebiete,
2. Flächen auf Altstandorten,
3. Gebiete mit genehmigtem Bebauungsplan,
4. in Flächennutzungsplänen gesicherte Flächen,
5. sonstige mögliche Flächen mit geringen Nutzungskonflikten (vorrangig in Anschluss an vorhandene Standorte),

1. Abgrenzung der Räume mit besonderen Lagepräferenzen für Industrieansiedlungen

Auswahl der potenziellen Räume

Ausgangspunkt der Untersuchung war die Abgrenzung der Räume, die einer standortkonkreten Wertung unterzogen werden. Für diese räumliche Abgrenzung sind im wesentlichen zwei Aspekte von Bedeutung:

(1) die zu betrachtenden Räume (Kreise/ kreisfreie Städte) sollen entsprechend den Bedingungen in Thüringen leistungsfähige Wirtschaftsräume darstellen, d.h., sie müssen eine bestimmte Konzentration von Arbeitsplätzen aufweisen und

(2) in diesen Räumen sind Zentren vorhanden, die neben einer Bevölkerungs- und Arbeitsstättenkonzentration u.a. eine gute verkehrliche Anbindung aufweisen.

Die Abgrenzung erfolgt auf der Ebene der Land- bzw. Stadtkreise. Dabei wurde der Maßstab Arbeitsplatzkonzentration mit > 40 AP/km² relativ niedrig gewählt, um eine breite Überprüfung zu gewährleisten. Dementsprechend waren fünf kreisfreie Städte und neun Kreise¹³ in die weitere Betrachtung einzubeziehen.

Abgrenzung der möglichen Vorzugsräume

Der weiteren Eingrenzung der Räume wurde eine differenzierte Betrachtung der Zentren zu Grunde gelegt. Entsprechend der eingangs dargestellten allgemeingültigen Kriterien für die Auswahl von Industriestandorten sollten für die Bewertung der Zentren hinsichtlich ihrer Eignung nachfolgende sieben Kriterien Anwendung finden:

1. Arbeitsplätze

Die vorhandenen Arbeitsplätze im Zentrum sind ein Indikator für die bereits vorhandene Wirtschaftskraft. Hierfür wurde die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Arbeitsort in Ansatz gebracht.

2. Einwohner–Arbeitsplatz–Dichte

Der Indikator Einwohner–Arbeitsplatz–Dichte hat sich in der Raumbenutzung als ein Richtwert für die vorhandene Verdichtung in einem Raum bewährt.

3. Straßenanbindung

Das Niveau der Verkehrsanbindung eines Zentrums und damit dieses Raumes im Straßenverkehr wird durch seinen Anbindungsgrad an das Autobahn-, Bundesstraßen- und Landstraßennetz determiniert. Aufbauend auf den Untersuchungen von Zander¹⁴ wurde folgendes Bewertungsraster zu Grunde gelegt:

Anbindungsgrad (Zahl der Straßenanschlüsse)								
BAB	4	3	2	2	2	0	0	0
B	4	4	4	2	2	4	2	2
LS	4	4	4	4	2	4	4	2
Platzziffer	1	2	3	4	5	6	7	8

4. Anbindung im Schienenpersonenverkehr

Im öffentlichen Personenfernverkehr ist die Bahn für die Zentren einer Region das dominierende Verkehrsmittel, so dass ein bestimmter Ausstattungsstandard zu fordern ist. Nach Zander¹⁵ liegt für ein Zentrum dann ein Optimum hinsichtlich der Anbindung im Fernverkehr vor, wenn eine Anbindung an den ICE-Verkehr und an den IR-Verkehr gegeben ist. Darüber hinaus prägt die Zahl der vorhandenen Verbindungen das Leistungspotenzial.

5. Einbindung in den Güterverkehr

Trotz rückläufiger Bedeutung des Schienengüterverkehrs kann davon ausgegangen werden, dass Standorte in der Nähe des InterCargo-Verkehrs, als direkter Konkurrenz zum Straßengüterverkehr Lagepräferenzen besitzen. Der InterCargo-Verkehr ist eine spezielle Form des Wagenladungsverkehrs der eine kurze Laufzeit und exakte Terminierung (Abholung am Nachmittag, Transport im Nachtsprung, Auslieferung am Morgen des Folgetages) ermöglicht. Das Vorhandensein eines entsprechenden Bahnhofs sichert die direkte Anbindung an die bedeutenden Wirtschaftszentren.

6. Bodenpreise für GE/GI

Die durchschnittlich realisierten Bodenpreise für GI bzw. GE sind Ausdruck der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken. Die eingetretene Stabilisierung der Entwicklung des Immobilienmarktes in den neuen Bundesländern ermöglicht die Einbeziehung dieses Kriteriums. Die angegebenen Werte basieren auf dem Grundstücksmarktbericht Thüringen 1998 der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH.

7. Lage in Entwicklungsachsen

Ausdruck der Entwicklungspotenz eines Zentrums und des ihn umgebenden Raumes wird insbesondere auch sichtbar durch die Lage in Entwicklungsachsen. Der LEP Thüringen unterscheidet dabei zwischen Achsen mit großräumiger Bedeutung und solchen mit überregionaler Bedeutung. In der Untersuchung zu den Entwicklungsachsen¹⁶ wurde darüber hinaus noch eine Differenzierung hinsichtlich der Bedeutung (hoch/mittel) vorgenommen. Entsprechend dieser Differenzierung wurde die Bewertung der Zentren in den Entwicklungsachsen vorgenommen.

Im Ergebnis waren acht Zentren und ihr Umland (Erfurt, Jena, Gera, Eisenach, Weimar, Nordhausen, Suhl, Gotha) in die weitere Betrachtung einzubeziehen. Für die Abgrenzung der Betrachtungsräume wurde die Entfernung von 15 km zum Zentralen Ort¹⁷ zu Grunde gelegt.

2. Überprüfung der Verfügbarkeit von Flächen für Industrieansiedlungen in diesen Räumen

Ein entscheidendes Kriterium für die Ausweisung von Vorranggebieten stellt das Vorhandensein geeigneter Flächen für Gewerbe-/Industrieansiedlungen dar. Als Eignungsparameter werden herangezogen:

1. Fläche > 20ha

20 ha werden entsprechend den Maßgaben des Städtebaus¹⁸ als unterste Grenze für Industrieansiedlungen angegeben. Für größere Präferenzen im Wettbewerb mit anderen Standorten sollten gemäß Vorgaben der LEG Thüringen möglichst größere Flächen von 40–50 ha angeboten werden können.

2. Weitestgehend ebene Fläche

Die Errichtung größerer Hallen, entsprechender Transporttrassen sowie produktionstechnische Anforderungen erfordern eine weitestgehend ebene Fläche.

3. Verkehrsgünstige Einbindung, möglichst Gleisanschluss

Als verkehrsgünstige Anbindung wird gemäß vorliegenden Befragungen der LEG Thüringen in erster Linie die Nähe zur Autobahnanschlussstelle gesehen. Ausgehend von den Prämissen der LEG Thüringen und des LEP Thüringen werden als wünschenswerte Bedingungen herangezogen

- eine Entfernung von max. 10 km zur nächsten Autobahnanschlussstelle,
- keine Ortsdurchfahrt,
- Gleisanschluss vorhanden oder realisierbar.

4. Nutzung von Altstandorten oder Konversionsflächen

Die Nachnutzung von Altstandorten und Konversionsflächen hat Vorrang, sofern keine dem neuen Nutzungszweck widersprechenden Belastungen (Altlasten, Bebauungen, Eigentumsansprüche, räumliche Zergliederung) bzw. Entwicklungsziele vorhanden sind.

5. Nutzung bereits vorhandener GE/GI-Standorte mit noch verfügbaren Flächen oder Erweiterungsmöglichkeiten

Bei diesen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass

- Baurecht vorliegt,
- Raumnutzungskonflikte bereits abgeklärt sind,
- keine neuen Flächen versiegelt werden müssen,
- Vorhandenes intensiv genutzt werden kann,
- eine entsprechende Infrastruktur vorliegt,
- sie schnell verfügbar sind,

6. Keine Konflikte mit anderen Raumnutzungsansprüchen

Nicht alle Nutzungskonflikte sind grundsätzlich auszuschließen. Es wird auf eine Minimierung der Konflikte, sofern sie nicht ausschließender Art sind, orientiert.

Ziel ist es, Flächen vorzuhalten, die kurzfristig für die Nutzung durch größere Investoren, vor allem des produzierenden Gewerbes einschließlich Vor- und Folge-stufen, zur Verfügung gestellt werden können.

Entsprechend den Prämissen des LEP Thüringen wurden für die möglichen Vorzugsräume die Potenziale zur Ausweisung entsprechender Flächen in der nachfolgenden Reihenfolge überprüft:

(1)

Vorhandene Altstandorte und bereits baurechtlich genehmigte Flächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine Industrieansiedlung untersucht. Im Ergebnis der Analyse war festzustellen, dass vier Räume über entsprechende Flächen verfügen.

(2)

Die Suche nach Entwicklungsflächen (in Flächennutzungsplänen verankerte Flächen bzw. bislang nicht planerisch gesicherte Flächen, die den o.g. Anforderungen entsprechen) basierend auf Abstimmungsgesprächen der LEG mit Planungsträgern sowie eigener Erhebungen ergab, dass in vier Räumen Flächen entwickelt werden könnten.

Gemäß dem prinzipiellen Herangehen der Studie, über den Nachweis mindestens einer potenziellen Fläche je Betrachtungsraum, Vorranggebiete abzugrenzen, wurde auf eine umfassende Betrachtung aller möglichen Flächen in den jeweiligen Räumen verzichtet.¹⁹

3. Vergleichende Wertung der Standorte

Die heraus gearbeiteten Standorte wurden Standortgruppen zugeordnet:

- Standorte, deren Verfügbarkeit in einem Zeitraum < 2 Jahre zu sichern ist
- Standorte, deren Verfügbarkeit in Abhängigkeit von der Schaffung des planerischen Vorlaufs > 2 Jahre beträgt
- Standorte, deren Lagepräferenzen sich in Abhängigkeit von der Realisierung von Verkehrsmaßnahmen entwickeln

Durch die vergleichende Wertung der Standorte kann innerhalb der Standortgruppen eine Rangfolge der Standorte und der Gebiete bestimmt werden. Der Bewertung wird nachfolgender Bewertungsansatz zu Grunde gelegt, der auf den eingangs beschriebenen Prämissen für die Standortwahl basiert:

Tabelle 3
Bewertungsansatz

Flächengröße		Entfernung zur Autobahn		Entfernung zum Zentrum	
20-39 ha	1	0,2-3 km	3	im Zentrum	3
31-40 ha	2	3,1-5 km	2	bis 5 km	2
41-50 ha	3	5,1-10 km	1	bis 10 km	1
> 50 ha	4	> 10 km	0	bis 15 km	0

Ortsdurchfahrt	Gleisanschluss	Lage zu den Achsen		Zahl der Nutzungskonflikte	
keine	3	vorhanden	2	in 2 Achsen	3
vorhanden	0	möglich	1	in 1 Achse	2
		nicht möglich	0	Entf. < 10 km	1
				Entf. > 10 km	0

Werden die Bewertungsergebnisse nach Standortgruppen den Betrachtungsräumen zugeordnet und entsprechend der unterschiedlichen Bedeutung der Gruppe gewichtet (vgl. Tab. 3 und 4), wird deutlich, dass Erfurt der Vorzugsentwicklungsraum ist.

Tabelle 4
Bewertung der Standorte, differenziert nach den drei Gruppen in den Betrachtungsräumen (vgl. Abb. 2)

Raum	Standorte		
	1. Gruppe Pkt. (Anzahl Standorte)	2. Gruppe Pkt. (Anzahl Standorte)	3. Gruppe Pkt. (Anzahl Standorte)
Erfurt	17 (1)	38 (3)	41 (3)
Gera	18 (1)		
Eisenach	8 (1)		11 (1)
Nordhausen			28 (2)
Gotha		44 (3)	

Zur Bestimmung der Rangfolge der Räume ist aus der Bewertung der Einzelstandorte ein Standortwert zu ermitteln (vgl. Tab. 6). Grundlage dafür stellt die Wichtung der o.g. Standortgruppen (vgl. Tab. 5) auf Grund ihrer differenzierten Bedeutung für die Sicherung der Voraussetzungen für großflächige Industrieansiedlungen in Thüringen dar:

Tabelle 5
Überblick zu den Wichtungsfaktoren

Gruppe	Charakteristik	Wichtungsfaktor
1	Standorte, deren Verfügbarkeit in einem Zeitraum < 2 Jahre	2
2	Standorte, deren Verfügbarkeit in Abhängigkeit von der Schaffung des planerischen Vorlaufs > 2 Jahre beträgt	1,5
3	Standorte, deren Lagepräferenzen sich in Abhängigkeit von der Realisierung von Verkehrsmaßnahmen entwickeln	1

Tabelle 6
Standortwert für die Betrachtungsräume

Raum	Standorte			Standortwert
	1. Gruppe	2. Gruppe	3. Gruppe	
Erfurt	34	57	41	132
Gotha		66		66
Gera	36			36
Nordhausen			28	28
Eisenach	16		11	27

Untersuchung von Standorten im Raum von Zentren anderer Bundesländer

Die Analyse angrenzender Mittel- und Oberzentren der Anrainerbundesländer (Sachsen-Anhalt, Sachsen, Bayern, Hessen, Niedersachsen) im Umfeld von 30 km ergab unter Beachtung der Lage zu Thüringen und zur Autobahn, dass nur das Oberzentrum Hof in Bayern für Orte in Thüringen aus Sicht der Abgrenzung von Industriestandorten raumwirksam wird. Im Raum Hof bietet sich auf dem Gebiet Thüringens unter Beachtung der genannten Prämissen für Industrieansiedlungen ein Standort an, dessen Verfügbarkeit in einem Zeitraum < 2 Jahre sicherbar ist (Standortgruppe 1). Dieser Raum ordnet sich in der Rangfolge zwischen Gera und Nordhausen ein.

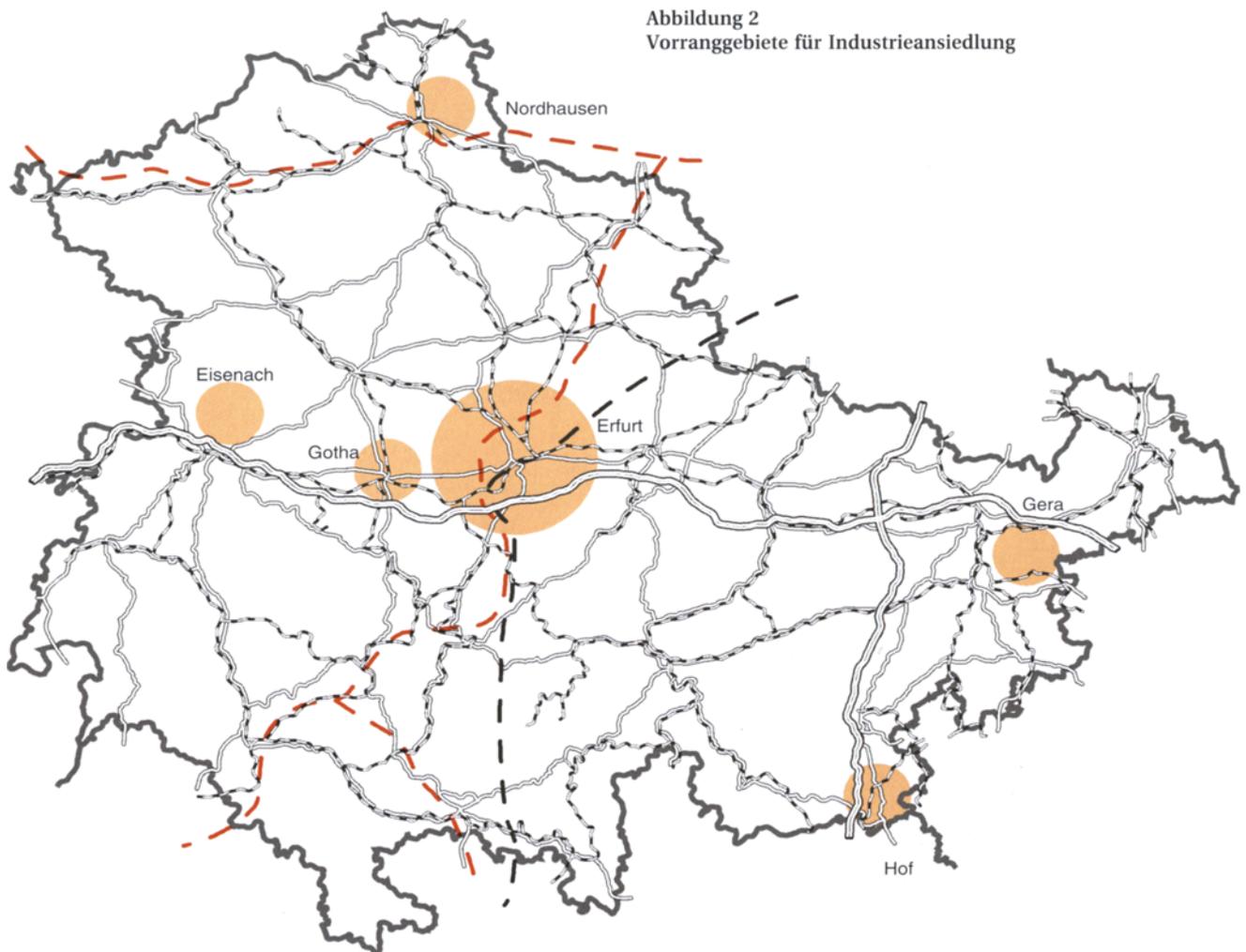
IV. Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung sind als Vorranggebiete für landesweit bedeutsame Industrieansiedlungen die Räume gemäß Abbildung 2 zu empfehlen.

Die Räume wurden hinsichtlich der Wertigkeit der verfügbaren Standorte geordnet. Diese ergab sich in Abhängigkeit von der Größe, Lage, vorhandener Nutzungskonflikte und der zeitlichen Verfügbarkeit der Standorte. Dabei kristallisiert sich der Raum Erfurt als Raum mit den größten Entwicklungspotenzialen heraus, zumal im Raum Erfurt über die in die Bewertung einbezogenen Flächen hinaus weitere entwicklungs-fähige Flächen vorhanden sind.

Die abgeschwächte Bedeutung der Räume Nordhausen und Eisenach resultiert insbesondere aus der zeitlichen Verfügbarkeit der Flächen. Zudem sind die Potenziale hinsichtlich entwicklungs-fähiger Flächen in beiden Räumen weitestgehend ausgeschöpft.

Die mit der dargestellten Herangehensweise ermittelten Vorranggebiete könnten, unter der Voraussetzung ihrer planerischen Umsetzung, die hinreichende Verfügbarkeit von Flächen für großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Thüringen sichern.



Anmerkungen

(1) Domhardt, H.-J.; Hilligardt, J.: Das „Gewerbeflächenpotenzialmodell Saarland“. In: Raumforschung und Raumordnung (2000) 1, S. 24–34

(2) Vorranggebiete sind ein wesentliches Planungsinstrument zur Durchsetzung raumrelevanter Zielvorstellungen. Als eine spezifische Form der Funktionszuweisung dienen sie dem Ziel, aus vielfältigen Nutzungsansprüchen an den Freiraum eine oder einige wenige Freiraumfunktionen, die für die Region und darüber hinaus von grundsätzlicher entwicklungspolitischer Bedeutung sind oder künftig entwickelt werden sollen, besonders festzulegen. Hierbei steht der langfristige Aspekt im Sinne der Festlegung von Nutzungsansprüchen im Vordergrund.

(3) Grundlage bildet die durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) durchgeführte Analyse der ihnen von den Kommunen zur Vermarktung übertragenen Flächen. In: Arbeitsmaterial „Kurzanalyse der Gewerbeflächenstruktur und -belegung in Thüringen“, Stand 23.10.1998. Hrsg.: Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen 1999

(4) Das bedeutet im Einzelnen, dass:

- Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender und ungenutzter Grundstücke, Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich;
- Die Möglichkeit der Abrundung oder Ergänzung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte genutzt werden soll, bevor andere Flächen in Anspruch genommen werden;
- Untergenutzte Gewerbe- und Industriestandorte wenn möglich zu verdichten sind.

(5) Müller, W.; Korda, M.: Städtebau. Stuttgart: B.G. Teubner 1999. 4., neubearb. Aufl., S. 130

(6) Verkehr im Überblick 1998. Hrsg.: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

(7) Nach Hansmann ist ein Standortfaktor definiert als „...jede Einflußgröße, die auf die Erfolgssituation des Unternehmens standortspezifisch (d.h. interlokal, von Standort zu Standort verschieden) einwirkt.“ In: Hansmann, K.-W. Entscheidungsmodelle zur Standortplanung der Industrieunternehmen. SR des Institutes für Unternehmensforschung und des Industrieseminars der Universität Hamburg. – Wiesbaden: Gabler Verlag 1974

(8) Pieper, M.: Das interregionale Standortverhalten der Industrie in Deutschland. – Göttingen: Verlag Otto Schwartz 1994

(9) Der Rang wurde ermittelt auf Grundlage der Anzahl der Nennungen in Kombination mit nachfolgender Wichtigkeit der Antwort:

ausschlaggebend	8
sehr wichtig	6
wichtig	4
weniger wichtig	2
ohne Bedeutung	0

(10) Vgl. u.a. Pieper, M. (1994), S. 38; Wirtschaftsentwicklung und Raumplanung in der Region Berlin-Brandenburg. Edition StadtWirtschaft. IHK zu Berlin 1995; Schroers, H.G.: Regionsspezifische Standortfaktoren und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes. In: Interdisziplinäre Studien zur Entwicklung in ländlichen Räumen. – Kiel: Wissenschaftsverlag Vauk 1995; Platz, J. Immobilienmanagement. Prüfkriterien zu Lage, Substanz und Rendite. 2., erweiterte Aufl. – Wiesbaden: Gabler 1991; Schaffer, F.; Poschwatta, W.: Der Industrie – Standortkatalog als Grundlage kommunaler Gestaltungsmöglichkeit der Wirtschaftsförderung im ländlichen Raum. = Arbeitsmaterial der ARL Nr. 71, Hannover 1984; Lüder, K.; Küpper, W.: Unternehmerische Standortplanung und regionale Wirtschaftsförderung. Eine empirische Analyse des Standortverhaltens industrieller Großunternehmen. In: SR des Seminars für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre der Universität Hamburg 1983, S. 24

(11) U.a. Wirtschaftsentwicklung und Raumplanung in der Region Berlin-Brandenburg. Edition StadtWirtschaft. IHK zu Berlin 1995; Platz, J. (1991), S. 52

(12) Wirtschaftsentwicklung und Raumplanung in der Region Berlin-Brandenburg. Edition StadtWirtschaft. IHK zu Berlin 1995, S. 106

(13) Kreisfreie Städte: Erfurt, Jena, Gera, Suhl, Weimar
Landkreise: Gotha, Wartburgkreis, Schmalkalden-Meiningen, Sonneberg, Nordhausen, Saalfeld-Rudolstadt, Altenburger Land, Greiz

(14) Zander, J.: Entwicklung des Verkehrsnetzes und der raumbedeutsamen Achsen im Freistaat Thüringen. C+S Consult Gesellschaft für Umwelt-, Stadt- und Verkehrsplanung mbH, Leipzig 1996; Zander: Arbeitsmaterial „Verkehrsanbindung Zentraler Orte“, Kocks Consult GmbH, Erfurt 1996

(15) Siehe oben

(16) Siehe oben

(17) Reisezeitanalysen bezüglich der Erreichbarkeit von Arbeitsmarktstandorten in der Bundesrepublik ergaben, dass die Reisezeit-schwelle bei 30 min./15 km liegt. In: Materialien zur Raumentwicklung, H. 42. Hrsg.: BfLR, Bonn 1992

(18) Müller, W.: Städtebau [siehe Anm. (5)]

(19) Insbesondere im Raum Erfurt sind über die in die Bewertung einbezogenen Flächen hinaus weitere entwicklungsfähige Flächen gegeben. Dagegen sind die Potenziale hinsichtlich entwicklungsfähiger Flächen in zwei Räumen weitestgehend ausgeschöpft. In drei weiteren Betrachtungsräumen, die vergleichbare Lagepräferenzen besitzen, sind keine den Anforderungen entsprechenden Flächen verfügbar bzw. entwickelbar.

Dr. habil. Annedore Bergfeld
Prof. Dr. habil. Ina-Beate Groß
Institut für Wirtschafts- und Regionalentwicklung (IWR)
Max-Liebermann-Straße 4a
04159 Leipzig