

Noch weit entfernt von einer sinnvollen Gewerbeflächenpolitik

Dezember 2020: Ein Artikel in der Lüneburger Regionalzeitung titelt „Reichlich Platz für ein neues Gewerbegebiet“ (Thomas 2020). Im Foto weist der Bürgermeister von Soderstorf auf einen großen Acker auf der Anhöhe Lerchenberg. Neun Hektar Gewerbefläche sollen dort entstehen, 6,5 km von der A7 entfernt - eine Fläche, die etwa 18 Fußballplätzen entspricht. Für wen und für was eigentlich?

Der interviewte Wirtschaftsförderer des Landkreises Lüneburg sieht es positiv: „Das geplante Gewerbegebiet (...) wird aufgrund seiner Größe und Lage neben einem örtlichen auch einen überörtlichen Bedarf befriedigen.“

von Peter Pez,
Leuphana Universität Lüneburg

Reformhaus

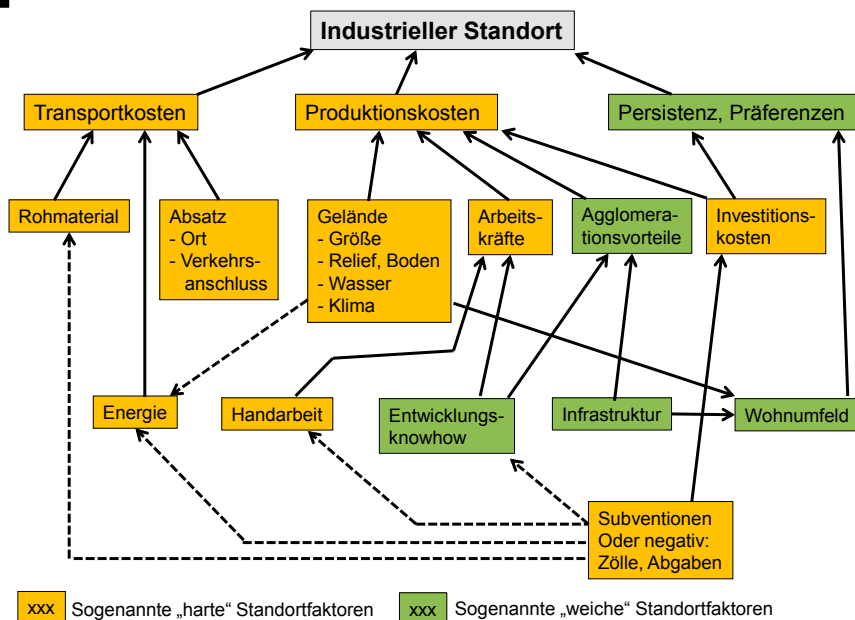
Gut beraten, gut gekauft.

Die Reformhäuser Ihres Vertrauens.

Reformhaus SCHIRM

Südstr. 17
38100 Braunschweig
Tel. 0531/4 10 22

Heidberg-EKZ
Weimarstr. 2
38124 Braunschweig
Tel. 0531/69 30 90



Standortfaktoren am Beispiel der Industrie.

Soderstorf kann exemplarisch genommen werden. Neben Einkommensteueranteilen ist die Gewerbesteuer die Hauptsäule kommunaler Haushalte.

Dafür müssen Betriebe innerhalb der eigenen Grenzen lokalisiert sein. Also bemüht man sich, vor allem bei klammer Finanzlage, weitere Betriebe in das eigene Gemeindegebiet zu ziehen. Die Erweiterungswünsche bereits heimischer Betriebe benötigen einen solch enormen Flächenzuwachs nicht.

Soderstorf ist eine kleine Gemeinde, rund 1.500 Einwohner. 800 Erwerbspersonen. Warten die denn nun alle darauf, im neuen Gewerbegebiet Arbeit zu finden?

Der Fall Soderstorf ist aber noch in anderer Hinsicht exemplarisch: Die Argumente pro Gewerbegebiet Lerchenberg sind in sich widersprüchlich, teils unseriös, von unrealistischen Hoffnungen auf neue Arbeitsplätze getragen - und in raumplanerischer Hinsicht wirklich kontraproduktiv.

Denn nebenan liegt die Gemeinde Egestorf, direkt an der Autobahn A7, und besitzt sogar einen Eisenbahnanschluss. Allerdings ist es eben eine andere Gemeinde, und sogar noch ein anderer Landkreis (Harburg/Winsens).

Und zu den „gezinkten“ Argumenten gehört auch, dass man in Soderstorf natürlich auf den Zubringerverkehr von der A7 setzt.

Die Leidtragenden davon wohnen im benachbarten Evendorf („Die einzigen Menschen, die uns hassen könnten“). Für Soderstorf selbst lehnt man den neuen Durchgangsverkehr als „No-Go“ ab. Ein Gewerbegebiet, das östlich des Ortes einst geplant war, wurde deswegen aufgegeben.

Autobahnnähe gilt als Premiumvorteil, obwohl längst bekannt ist, dass Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften, regionales Lohnniveau, „Agglomerationsvorteile“ mit Lieferanten, Dienstleistern oder Weiterverarbeitern meist viel wichtiger sind.

Auch der Glaube, schlichte Flächenausweisung genüge, damit diese sich mit Betrieben und Arbeitsplätzen füllt, ist in Zeiten von De-Industrialisierung und angesichts der Erfahrungen in den neuen Bundesländern in den 1990er Jahren überholt.

Aber die Hoffnung stirbt zuletzt und gerade jene auf etwaig neue Arbeitsplätze wirkt oft als Totschlagargument wider ökologische Einwände. Davon gibt es einige, was gleich anzusprechen ist. Seitens der Lokalpolitik, der Entscheider*innen, wird der Verzicht auf Ausweisung neuer Gewerbegebiete als wählerabschreckendes Stillstandsplädoyer gewertet.

Aber zunächst ist das landes- und raumplanerische Chaos festzuhalten. Chaos insofern, da eine sinnvolle Raumentwicklung nicht

in Abstimmung mit den Nachbarn, sondern gegen diese durchgesetzt werden soll. „Mir den Vorteil, dir die Lasten“. Oder: Unkonzeptionelles Handeln zum Schaden der Allgemeinheit, dies übrigens durch die niedersächsische Landesgesetzgebung gefördert.

Die Frage bleibt, ob überhaupt und wo und wie neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen. Über das „Ob“ gibt es im Grundsatz keine Unklarheit, wenn man an berechnete Erweiterungswünsche bereits ansässiger Betriebe denkt. Der tägliche und jährliche Anteil an Flächenverbrauch für Gewerbe-, Verkehrs- und Siedlungsflächen soll allerdings verringert werden, das fordert selbst die Bundesregierung. Für das verbleibende „Wo“ sind starke Lenkungsentscheidungen nötig – und diese sind bisher überhaupt nicht in Sicht. Letztlich bleibt als Frage für den absolut notwendigen Rest das „Wie“.

Ökologische Gegenargumente

Das Argument der Flächen-Versiegelung: Dies kann partiell durch Regenwasserversickerung im Gebiet aufgefangen werden. Entscheidend bleibt aber, dass die „belebte Bodenfläche“ für nochmalige landwirtschaftliche Nutzung endgültig verloren ist.

Lebensmittelerzeugung: Kann in einer weltwirtschaftlichen Arbeitsteilung scheinbar ausgeglichen werden. Demgegenüber steht die Forderung nach „regional erzeugten

Lebensmitteln“, auch um Transportkosten und Verkehr mit ihren Emissionen zu senken.

Natur- und Artenschutz: Konventionell bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen können nicht als „artenreich“ bezeichnet werden. Großflächige Acker-Monokulturen besitzen nur eine geringe Artenvielfalt. Jedoch: Besserung ist dabei noch möglich, positive Veränderungen können evoziert werden, zum Beispiel durch andere, neue Formen von Landwirtschaft.

Und wenn ja, dann wie?

Gewerbeart. Der Flächenanspruch produzierender sowie von Logistik-/Handelsunternehmen einerseits und Dienstleistern andererseits unterscheidet sich gravierend. Letztere bevorzugen kleine Grundstücke sowie eine kundenattraktive Gestaltung von Gebäuden und umgebenden Grünflächen.

Ein Dienstleistungspark verbraucht viel weniger Fläche als ein konventionelles Gewerbegebiet mit bunt zusammengewürfelter Nutzung oder gar ein Industriegebiet.

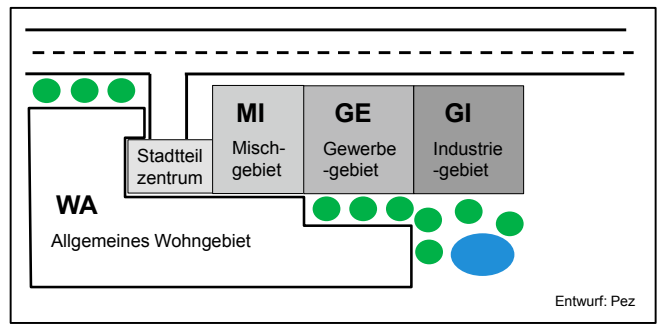
Die Kommune kann über Grundstücksparzellierung und -verkauf steuern, welches Gewerbe sie haben will – Orts- beziehungsweise Stadtteilverträglichkeit mitbedenkend!

Funktionemischung. Die Charta von Athen (1933) propagierte Funktionentrennung. Das forcierte über die Trennung von Arbeitsplätzen und Wohnstätten den Flächenbedarf für fließenden und ruhenden Verkehr. Heutige Wirtschaft arbeitet längst nicht mehr so emissionsbelastet wie früher, Mischgebiete werden daher wieder zu einer planerischen Option.

Lärm- und emissionsarme Gewerbegebiete können nahe an Wohnstätten liegen, nur Industriegebiete bedürfen eines größeren Abstandes.

Gewerbeflächenrecycling. Bevor es an die „grüne Wiese“ beziehungsweise an den Acker geht, sollte Umnutzung altindustrieller Brachen oder nicht mehr genutzter Kasernenflächen geprüft werden. Allerdings können Schadstoffbelastungen kostenträchtige Sanierungshürden aufbauen.

Geschossbauweise. Gewerbebauten müssen nicht nur Flachbauten sein. Produktion, Handwerk und Handel sind auf Ebenerdigkeit ange-



Verträgliche Standortlagen baurechtlicher Gebiete.

Siedlungen davon:	9,3 %
- Wohnen	3,9 %
- Gewerbe + Industrie	1,7 %
- Sport, Freizeit, Erholung	1,5 %
- sonstiges	2,2 %
Verkehr	5,0 %
Landwirtschaft	50,7 %
Wald	29,8 %
Sonstige Landnaturflächen	2,8 %
Gewässer	2,3 %

Flächennutzung in der BR Deutschland 2019.

QUELLE: WWW.DESTATIS.DE/DE/THEMEN/BRANCHEN-UNTERNEHMEN/LANDWIRTSCHAFT-FORSTWIRTSCHAFT-FISCHEREI/FLAECHEENNUTZUNG/TABELLEN/BODENFLAECHE-INSGESAMT.HTML (ABGERUFEN 06.01.2020)

wiesen, Verwaltung und Dienstleistungen aber nicht. Sie vertragen eine 2-3-stöckige Bauweise, die sowohl Fläche als auch firmenintern Laufwege einspart.

Durchgrünung. Ebenso wie Wohngebiete können auch Gewerbebereiche von Grünzonen durchzogen geplant werden, die Naherholung für die Mittagspause und im Idealfall sogar Biotopnetzungen bieten können.

Standortlage. Eine Gewerbefläche sollte für Lieferfahrzeuge und Arbeitskräfte gut erreichbar sein. Letzteres setzt ÖPNV-Anbindung und möglichst kurze Distanzen für Fußgänger und Radler voraus.

Handelsimmobilien ausgerechnet am Ortsrand vorzusehen, wie dies in vielen ländlichen Orten bereits geschehen ist, wirkt wegeverlängernd, Kfz-Verkehr-induzierend und ortskernverödend.

Insgesamt geht es dabei darum, „wie“ Gewerbeflächen angelegt werden, um ökologische und funktionale Nachteilwirkungen zu minimieren.

Aber zugegeben: Von einer solch angepassten und maßhaltenden Gewerbeflächenpolitik sind wir in Deutschland noch weit entfernt. ◀

Zitierte Quelle: Thomas, Dennis (2020): Reichlich Platz für ein neues Gewerbegebiet. Landeszeitung Lüneburg, 08.12.2020.



Ausschnitt aus der Landeszeitung Lüneburg, 08.12.2020.