

Position der IHKLW: Wirtschaft braucht Gewerbeflächen

Wie ist die Lage?

Bauland ist knapp. Vielerorts besteht dieser Mangel nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Gewerbe und Industrie. Für die wirtschaftliche Weiterentwicklung einzelner Betriebe, Kommunen oder ganzer Regionen ist zusätzliche Flächeninanspruchnahme dringend notwendig. Hinzu kommt, dass dort wo es an Wohnraum mangelt, hohe Bodenpreise oder hohe Renditeerwartungen die innerörtliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben erschweren.

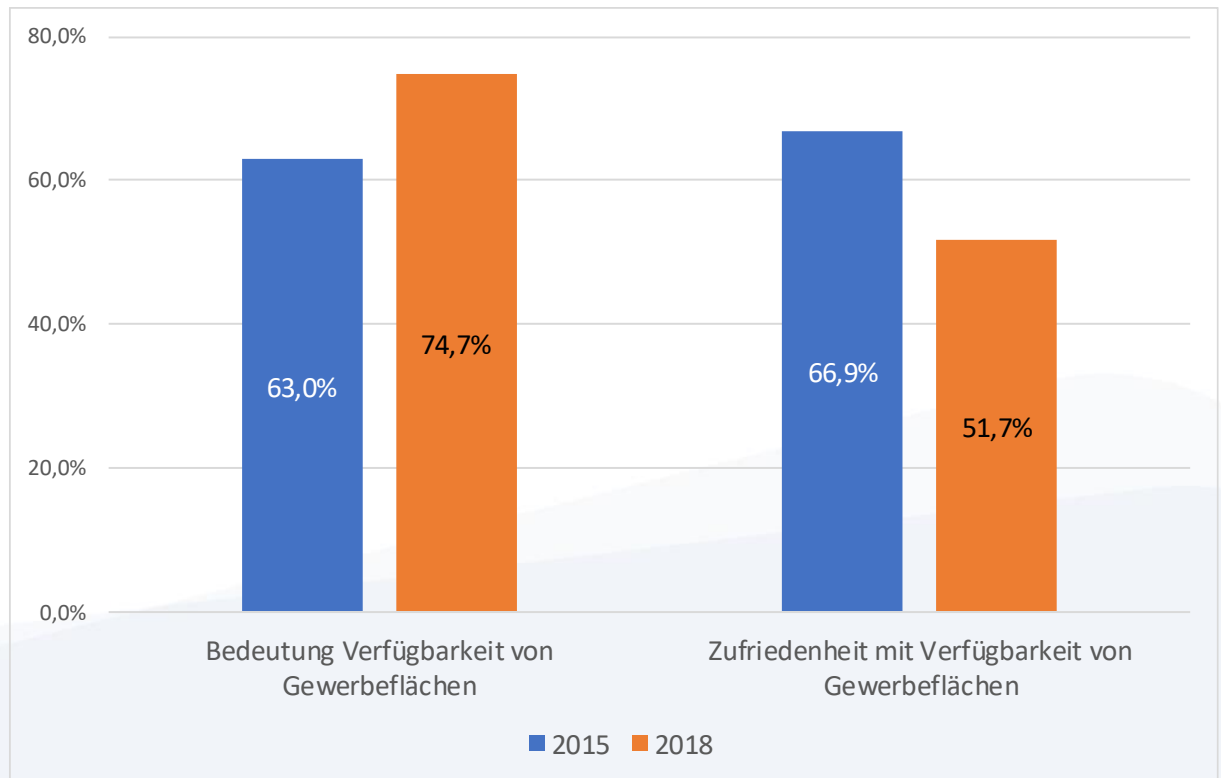
Nicht nur fehlende Flächen für Gewerbe und Industrie, sondern auch das Heranrücken von Wohnbebauung an bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiete kann zu Nutzungskonflikten und schließlich zu dauerhaften Einschränkungen der Betriebe führen. Kurz: Das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen ist zu gering.

Für Unternehmen ist fehlendes Flächenangebot ein Problem. Ohne arbeitsnahen Wohnraum sind auch Fachkräfte schwer zu binden. Aber auch andersrum: Eine Flächennutzung, die der Wirtschaft keine Möglichkeit zur Entwicklung gibt ist gleichermaßen kontraproduktiv. Dabei geht es nicht nur um Flächen für Neuansiedlungen, sondern auch um geeignete Flächen für Betriebserweiterungen. Unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse sollten daher bei der Flächenentwicklung bedarfsgerecht beachtet werden.

Die lokalen Gewerbebetriebe sind nicht nur als Arbeitgeber zu verstehen, sondern leisten einen wichtigen Anteil an der kommunalen Infrastruktur. Attraktive Gewerbeflächen sind die Grundlage für betriebliche Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Unternehmen. Für den kommunalen Haushalt bedeuten betriebliche Neuansiedlungen zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen, die die mittelfristig zu erwartenden Rückgänge der Einkommensteuer durch den demographischen Wandel ausgleichen kann. Durch die anfallenden Gewerbesteuern lassen sich unter anderem in der Folge auch soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kindergärten finanzieren. Eine funktionierende lokale Wirtschaft hat daher wichtige Multiplikatoreffekte und sichert die Entwicklungsmöglichkeiten einer Kommune auch zukünftig ab.

Die IHK Lüneburg-Wolfsburg kommt im Vergleich der Standortumfragen 2015 und 2018 zu dem Ergebnis, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen eindeutig an Bedeutung gewonnen hat: Während 2015 noch für 63,0 % der Befragten die Verfügbarkeit von Flächen eine große Bedeutung hatte, sind es 2018 sogar 74,7 % (+11,7). Im gleichen Betrachtungszeitraum hat sich die Zufriedenheit mit der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen von 66,9 % auf 51,7 % der Befragten verringert (-15,2). Mit anderen Worten: beinahe jedes zweite befragte Unternehmen ist mit der Flächenverfügbarkeit unzufrieden (vgl. Abb. 1). Der Rückgang der Zufriedenheit, sowie der gleichzeitige Anstieg der Bedeutung deuten auf Handlungsbedarf hin.

Abb. 1: Ergebnisse der IHK- Standortumfragen 2015/2018



Quelle: IHK-Standortumfrage 2015 und 2018

Positionen der IHK Lüneburg-Wolfsburg

Mehr Gewerbeflächen entwickeln

Die Ergebnisse der Standortumfrage zeigen, dass die verfügbaren Flächen nicht ausreichend sind. Der dringende Bedarf an bezahlbarem Bauland für Gewerbe muss bei der kommunalen Flächenentwicklung gleichermaßen berücksichtigt werden. Werden Wohnbauflächen entwickelt, müssen gleichzeitig auch Angebote für Gewerbeflächen geschaffen werden.

Flächenreserven nutzen

Ob brachliegende Flächen oder Militärkonversionen – In vielen Kommunen stehen nicht genutzte Flächen für neue Nutzungen bereit. Solange Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sind (Lage, Infrastruktur, Eigentumsverhältnis, etc.) müssen Brachflächen prioritär auf eine Neunutzung als Gewerbefläche überprüft und ggf. neu genutzt werden.

Planungen beschleunigen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung müssen geeignete Flächen bereits planungsrechtlich gesichert werden. Eine derartige Vorratsplanung bietet den Kommunen den Vorteil, schneller auf Anfragen reagieren zu können, indem die Planungsverfahren beschleunigt werden.

Nutzungskonflikte Wohnraum/ Gewerbe vermeiden

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, muss das Heranrücken von Wohngebieten an bestehende Gewerbegebiete durch ausreichende Abstände planerisch gesichert werden. Dort wo ausreichende Abstände notwendig sind, können Gewerbeschutzgebiete eingeführt werden. Die IHK fordert, dass diese Flächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind und ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung garantieren.

Interkommunale Kooperationen ausbauen

In vielen Kommunen, vor allem in den Ballungsräumen, sind verfügbare Flächen nur sehr begrenzt vorhanden. Andere Kommunen verfügen über sehr marktfähige Flächenpotenziale. Eine mögliche Lösung können Stadt-Umland-Kooperationen sein. Die IHK Lüneburg-Wolfsburg fordert interkommunale Kooperationen bei der Gewerbeflächenausweisung um Synergien zu bündeln und Konfliktfelder besser zu lösen. Interkommunale Potenziale müssen von den Kommunen geprüft, berücksichtigt und gefördert werden.

Unternehmerische Bedarfe berücksichtigen

Im Zuge der Entwicklung von neuen Gewerbeflächen, sowie der Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbeflächen müssen neben der reinen Flächenverfügbarkeit auch die unternehmerischen Bedarfe berücksichtigt werden. Verkehrsanbindung, Fachkräftepotenzial und Breitbandausbau sind Beispiele für wichtige Standortfaktoren.

Bestehende Vermarktungspotenziale ausschöpfen (KOMSI, GEFIS)

Zur besseren und einheitlichen Vermarktung müssen verfügbare Flächenpotenziale (bestehend und geplant) flächendeckend in die bereits bestehenden Gewerbeflächenportale komsis und GEFIS überführt und aktuell gehalten werden.

Kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzepte erstellen

Kommunale oder regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzepte zeigen den Bedarf und sichern Flächen für die zukünftige Weiterentwicklung von Gewerbeflächen. Ein vom Rat der Gemeinde beschlossenes Konzept zeigt zudem den politischen Willen zur Entwicklung von Gewerbeflächen.

Störpotenziale durch zusätzlichen Verkehr vermeiden

Bei der Flächenneuausweisung fordert die IHK, dass Störpotenziale durch zusätzlichen Verkehr minimiert, bzw. an verträglichen Standorten stattfinden. Insbesondere verkehrliche Nutzungskonflikte zur Wohnbebauung müssen planerisch vermieden werden.

Gewerbeflächen bündeln

Neuausgewiesene Gewerbeflächen sollten nach Möglichkeit bereits bestehende Standorte räumlich und funktional ergänzen. Die räumliche Nähe zu bestehenden Betrieben kann ein wichtiger Standortvorteil sein. Zudem ist eine Neuausweisung von Flächen an emissionsvorbelasteten Standorten sinnvoll.

Was tut die IHK?

Kommunale Beratung im Bereich Stadtentwicklung

Beratung von Kommunen, Landkreisen, Betreibern, Investoren in Sachen struktureller Gewerbe- und Stadtentwicklung, sowie Beratung bei der Realisierung von Vorhaben.

Unterstützung bei Gewerbeflächenentwicklungskonzepten

Mitarbeit in Arbeitskreisen zur Erarbeitung von kommunalen und regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepten.

Stellungnahmen als TÖB im Zuge der Bauleitplanung

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens von Bauleitplanungen vertritt die IHK betroffene Betriebe und sucht den konstruktiven Austausch mit der planenden Behörde.