

Gewerbeflächen sind Mangelware

Nachfrage in Ostholstein deutlich höher als das Angebot / Was verändert die Fehmarnbeltquerung?

Achim Krauskopf

Die feste Fehmarnbeltquerung kommt! „Sind wir darauf vorbereitet?“ hieß die Frage, der dieser Tage bei einer Online-Konferenz des Wirtschaftsrates der CDU Schleswig-Holstein nachgegangen wurde. Die Antworten fielen widersprüchlich aus, sowohl in Hinsicht auf die Stimmungslage in der Bevölkerung als auch bei der Wahrung der wirtschaftlichen Chancen, die sich aus dem Tunnelbau ergeben. Jens Meyer, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein (Egoh), warnte, dass es in Ostholstein bei weitem nicht genug Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Firmen gebe. Zu den Gründen dafür zählten die Vorgaben der Landesplanung. Mit Blick auf ein Gutachten zu den Vorteilen, die der Tunnel für Ostholstein bringen könnte, schilderte Jens Meyer von der Entwicklungsgesellschaft die Ansiedlung von Gewerbe als größten möglichen Gewinn. An zweiter Stelle stehe Einwohnerzuwachs und damit verbundener Wohnbau. Die mancherorts erhofften Vorteile für den Tourismus fielen hingegen eher bescheiden aus.

Die Egoh habe ein Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, mit dem der absehbare Bedarf von Gewerbeflächen in Ostholstein bis zum Jahr 2035 ermittelt worden sei. In dieses 2020 fertig gestellte Konzept seien Wünsche der Städte und Gemeinden nach Gewerbeflächen eingeflossen.

Das Entwicklungskonzept Gewerbegebiete gehe von 100 Hektar Gewerbefläche aus, die bis 2035 in Ostholstein gebraucht werden. Die Egoh sei



ICONO for Femern A/S

„Unsere Kollegen in Dänemark haben Flächen. Die Unternehmen, die bei uns nichts bekommen, werden einfach weiterziehen.“

Jens Meyer
Egoh-Geschäftsführer

bereit, das umzusetzen, aber dabei müssten erhebliche Hindernisse überwunden werden. Meyer: „Die Landesplanung ist eine große Hürde für uns: Wir gehen von 100 Hektar Bedarf aus, die Landesplanung liegt deutlich niedriger.“ Ein Problem sei, dass Zahlen aus der Vergangenheit den Maßstab für die Zukunft lieferten. Meyer: „Wie sollen Zahlen der Vergangenheit Zukunft gestalten. Eigentlich müssten wir mutig in die Zukunft schauen.“

Die Nachfrage übersteige aktuell die geplante Ausweisung neuer Gewerbeflächen: Die knapp 15 Hektar des Gewerbegebietes Eutin-Süsel seien fast vollständig ausverkauft. Für ein geplantes, knapp elf Hektar großes Gebiet zwischen Oldenburg und Heiligenhafen lägen konkrete Nachfragen von 18,7 Hektar vor. Für eine 7,2 Hektar große Erweiterung des Gebietes Neustadt-Sierksdorf gebe es bereits Nachfrage, die acht Hektar erreiche.

In den vergangenen vier Jahren habe die Egoh jeweils mehr als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre verkauft. Meyer: „2021 werde ich fast gar nichts mehr verkaufen, denn ich habe nichts mehr.“

Die Wirkung des Tunnelbaus bei der Ansiedlung von Unternehmen werde in Kiel unterschätzt: Nach hartem Ringen sei Ostholsteins immerhin ein Zuschlag von zehn Prozent gewährt worden. Weitere Hindernisse: Pri-



Im einem Gutachten wurden 20 potenziell für Gewerbegebiete geeignete Flächen ermittelt, für zwei sind die Vorbereitungen angelaufen.

Foto: Georg Consulting

vat angebotene Gewerbeflächen würden gegengerechnet, auch wenn sie schon Jahre oder Jahrzehnte nicht realisiert worden seien und nur auf dem Papier stünden. Außerdem gehe die Landesplanung davon aus, dass bei einem neuen Gewerbegebiet die Hälfte der Fläche für den Naturschutz-Ausgleich gebraucht werde, in Ostholstein sei es meistens deutlich mehr.

Meyer schilderte ein Beispiel: In Luschendorf habe man in Nähe der Autobahn eine Fläche von 115 Hektar auf ihre Eignung als Gewerbegebiet untersucht. Von erhofften 59 Hektar Baufläche seien nach erster Prüfung noch 35 geblieben, weitere Einschränkungen seien absehbar: „Wir können froh sein, wenn uns noch 20 bis 30 Hektar bleiben.“

Bei der Suche nach Gewerbeflächen stehe die EgoH in Konkurrenz zum Bau von Autobahn, Strom- und Bahntrassen, und viele Landwirte seien nur zum Verkauf wertvoller Flächen bereit, wenn sie Tauschflächen erhielten. Und ein weiteres Hindernis: Im Baurecht gebe es neue Richtlinien zur Behandlung von Oberflächenentwässerung, die an vielen Standorten mit schweren Böden die Erschließungskosten deutlich erhöhen würden.

Meyer: „Wir würden gerne größere Flächen suchen und erschließen, aber werden dabei von der Landesplanung von vorneherein gedrosselt. Flächen im Vorrat heißt ja nicht, dass sie gleich bebaut werden, aber ich hätte gern Baurecht, damit wir bei Bedarf

schnell realisieren können.“ Da zwischen Idee und Erschließung zwischen fünf und sieben Jahre vergingen, dürfe man nicht warten, bis es konkreten Bedarf gebe.

Meyer warnte: „Unsere Kollegen in Dänemark haben Flächen. Die Unternehmen, die bei uns nichts bekommen, werden einfach weiterziehen.“ Als Wunsch an die Landespolitik formulierte Meyer mehr Flexibilität bei den Vorgaben bei der Bedarfsfestlegung, also mehr Mut bei der Ausweisung von Flächen. Und da sich Ostholstein bei allen Gewerbe-Standorten mit dem Oberzentrum Lübeck abstimmen müsse, wünsche er sich eine Moderation der Landesplanung, da dieser Prozess mit den Nachbarn nicht einfach sei.

Zum Stand des Tunnelbaus

Fertigstellung für 2029 geplant

Der Bau des Tunnels zwischen Puttgarden und Rödby habe auf Lolland und auf Fehmarn begonnen und schreite „sehr, sehr schnell“ voran, berichtete Robert Schmidt von der staatlichen Bauherrin Fehmarn A/S. Der Arbeitshafen in Rödby habe Konturen angenommen, der Bau eines Arbeitshafens östlich des Fährhafens in Puttgarden werde dieses Jahr beginnen. 2023 werde das erste in Rödby gefertigte Tunnelelement abgesetzt. Nach der für das Jahr 2029 geplanten Fertigstellung würden rund 12.000 Fahrzeuge erwartet, die täglich durch den knapp 18 Kilometer langen Tunnel zwischen den Inseln Feh-

marn und Lolland rollen sollen. Viele Menschen stünden dem Tunnelbau, der vom Bundesverwaltungsgericht im November 2020 auf deutscher Seite endgültig freigegeben wurde, positiv gegenüber, schilderte bei der Videokonferenz die CDU-Bundestagsabgeordnete Melanie Bernstein ihren Eindruck aus ihrem Wahlkreis Plön-Neumünster. Dem widersprach Björn Pröhl, Unternehmer aus Eutin und Sprecher der Bürgerinitiative für die Beltquerung. Nach seiner Erfahrung sei vielen Menschen der bevorstehende Baubeginn nicht bewusst. Er als Befürworter des Tunnels gelte im Bekanntenkreis als Exot. kf