

# **„Umfrage Altstandorte und Leerstände“ unter den Kommunen im Kreis Gütersloh**

- 1. Vorwort und Fragestellung**
- 2. Neun Fragen und ihr Hintergrund**
- 3. Nachhaltigkeit ist wichtig – Flächenmanagement dafür fehlt**
- 4. Ergebnisse aus den Kommunen im Einzelnen**
- 5. Bewertung und Fazit**
- 6. Anmerkungen**

## 1 Vorwort / Fragestellung

Im Kreis Gütersloh werden in großem Umfang landwirtschaftliche und naturnahe Flächen für Straßenbau, Gewerbe, Industrie oder Wohnen verbaut. Nach Angaben von Information und Technik NRW (IT.NRW) sind von 1992 bis 2013 kreisweit nahezu 4.000 Hektar an Siedlungs- und Verkehrsfläche hinzugekommen. Insgesamt gibt es im Kreis rund 21.000 Hektar solcher Flächen – etwa ein Fünftel des Kreisgebietes. Alle zwei Tage wird ein weiterer Hektar verbraucht. In Ostwestfalen-Lippe werden neben dem Kreis Paderborn im Kreis Gütersloh (laut IT.NRW) am meisten naturnahe oder landwirtschaftliche Böden für Siedlungs- und Verkehrsflächen geopfert. Auch NRW-weit gehört der Kreis Gütersloh zu den Spitzenreitern beim Flächenverbrauch.

In Deutschland verschwinden im Vergleich täglich über 70 Hektar (rund 100 Fußballfelder). Dabei zielt die Nachhaltigkeitsstrategie von Bund und Ländern seit Jahren darauf, das Ausmaß zu verringern. Im Jahr 2020 sollen es nur noch 30 Hektar/Tag sein – in NRW nur noch 5 Hektar/Tag mit dem Ziel den Freiflächenverbrauch auf Null zu senken. Doch Landschaft und Boden werden weiterhin zu betoniert, anstatt Altstandorte und Leerstände intensiver zu nutzen und sich auf eine Flächen sparende Bauweise für Gewerbe und Wohnen einzulassen. Boden ist unvermehrbar und unentbehrlich[1]. Wir leben von und auf ihm. Seine Verschwendung ist ebenso unverantwortlich wie unnötig.

Die Gemeinschaft für Natur und Umweltschutz e.V. (GNU) hat deshalb im Herbst 2015 mit Unterstützung der Stiftung für die Natur Ravensberg die „Umfrage Altstandorte und Leerstände“ gestartet und den 13 Kommunen des Kreises Gütersloh sowie dem Landrat Sven Georg Adenauer einen Fragenkatalog zugesandt. Der Themenkomplex ist höchst aktuell, weil der Kreis und die Kommunen ein Entwicklungskonzept mit neuen Gewerbegebieten aufstellen wollen. Man will die wirtschaftliche Perspektive bis 2030 sichern. In Gesprächen mit der Bezirksregierung Detmold werden Ziele abgesteckt.

Hier ist es aus GNU-Sicht bedeutsam zu erörtern, welche Altstandorte und Leerstände es gibt und wie die Kommunen diese nutzen. Zehn Kommunen haben unsere Umfrage beantwortet. Keine Rückmeldung kam von Schloß-Holte Stukenbrock, Langenberg und Herzebrock-Clarholz. Schloß-Holte Stukenbrock hatte eine Teilnahme definitiv ausgeschlossen, wie uns Bürgermeister Hubert Erichlandwehr auf telefonische Nachfrage versicherte.

Auch die Position des Landrates Sven-Georg Adenauer liegt vor. Er unterstützt aus Sicht des Kreises „die Zielsetzung des neuen LEP-Entwurfes, nur flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in Zukunft vorzunehmen, vollinhaltlich“. Weiter heißt es: „Flächensparend bedeutet für mich auch die Nutzung und Umnutzung vorhandener Brachen. Dazu gibt es im Kreis Gütersloh bereits viele gute Beispiele.“ So sei das mit „größeren Gewerbebrachen im Wesentlichen bereits erfolgt“. Und: „Zur Vorbereitung der nächsten Regionalplanaufstellung werden die Kommunen in Abstimmung mit dem Kreis Gewerbeflächenkonzepte aufstellen, die auch die Thematik der vorhandenen Brachflächen bearbeiten. Diese Konzepte dienen dazu, eine am Bedarf orientierte Prognose der Siedlungsentwicklung für die Zukunft abzugeben.“ Es geht dem Landrat darum „die vorhandenen zukunftsfähigen Betriebe im Kreis und deren wirtschaftliches Umfeld in ihrer Entwicklung zu unterstützen“.

Die Antworten der Kommunen zeigen, dass die meisten den nachhaltigen Umgang mit Boden und freier Landschaft ebenfalls ernst nehmen. So haben viele Kommunen mit der Innenentwicklung begonnen. Bei der Sanierung und Wiedernutzung von Altstandorten/Brachen und Leerständen gibt es aber offenbar Hürden – u.a. wegen ihrer Lage, Größe, wirtschaftlichen Zwänge, Vorstellungen der Eigentümer, Qualifikation von Architekten, Städteplanern, Ingenieuren oder Politikern. Die Antworten der Kommunen ergaben auch Erkenntnisse über fehlende Datengrundlagen, wünschenswerte Impulse, welche rechtlichen Regelungen entweder fehlen oder nicht angewendet wurden bzw. werden. Dies soll im Folgenden auch angesprochen werden.

Umfrage, Zusammenfassung und die erste Beurteilung erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist keine wissenschaftliche Studie. GNU und Stiftung für die Natur Ravensberg liefern Denkanstöße und Anreize, das Thema tiefgehender zu behandeln.

## **2 Neun Fragen und ihr Hintergrund**

Um ein etwas umfassenderes Bild der Lage zu erhalten, wurden neun Fragen formuliert. Einige greifen eine ähnliche Umfrage des Industrie- und Handelsclubs Ostwestfalen-Lippe e.V. (IHC) von 2002 auf. Dieser hatte sich einen anderen Schwerpunkt gesetzt. Er wollte u.a. wissen, wie viel Quadratmeter Freifläche für Gewerbeansiedlung planungsrechtlich gesichert und verfügbar sind. Der Kommune mit der „best practice-Wirtschaftsförderung“ wurde dann der IHC-Wanderpreis „Goldene Dampfwalze“ (sic!) verliehen. Genau umgekehrt fragen GNU und Stiftung für die Natur Ravensberg die Kommunen, wo sie statt Freiflächen Altstandorte und Leerstände genutzt haben oder nutzen wollen.

### **Frage 1: Verfügt Ihre Kommune über ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Eingliederung von Brachflächen/Altstandorten und wiedergenutzten Flächen?**

Hintergrund und Ziel ist es, eine Stadt der kurzen Wege zu schaffen, eine Vernetzung verschiedener Funktionen einer Kommune und ihre fuß- und radläufige Erreichbarkeit, also eine Nahversorgung mit dem täglichen Bedarf wie Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Drogeriewaren; Reparaturen durch Handwerksbetriebe, Reparaturcafes, Spielplätze, Cafes, kleine grüne (Sitz-)Plätze, öffentliche Einrichtungen.

**Frage 2: Wie viele Quadratmeter hat Ihre Kommune bereits an Altstandorten saniert und/oder einer Wiedernutzung zugeführt? Um welche Art von Flächen handelt es sich dabei?** Hier geht es um Daten im Bestand, also um bereits sanierte und wieder genutzte Immobilien als freiflächenschützende Maßnahmen der Kommunen.

**Frage 3: Wie viele Quadratmeter Altstandorte gibt es in Ihrer Kommune im baulichen Innenbereich (Wohnstandorte, Gewerbe)? Wie viele davon sind planungsrechtlich gesichert und verfügbar?** Die Informationen aus den Fragen 2+3 sollen Orientierung für ein kommunales Flächenmanagement und Teil der Strategie einer Kommune sein, wirtschaftlich, wirkungsvoll, nachhaltig und umweltschonend mit gegebenen Ressourcen umzugehen.

**Frage 4: Wie viele Quadratmeter an Leerständen bei Wohnungen, Gewerbe und Industrie gibt es im Innenbereich der Kommune?** Die Antworten können die vorhergehenden Punkte ergänzen.

**Frage 5: Wie ist die Relation Quadratmeter/Beschäftigte bei bestehenden Gewerbe- und Industriebauten (GIB) gegenüber der Prognose bei Ansiedlung neuer GIB im Freiraum/baulichen Außenbereich? Etwa bei Verlagerungen von Betrieben aus benachbarten Kommunen oder Regionen? Wie lautet diese Prognose bei Wiedernutzung von Brachen/Altstandorten?** Diese Fragestellung hatte sich anlässlich von Firmenverlagerungen auf einen neuen Standort im Freiraum ergeben. Es wird oft argumentiert, dass durch eine solche Verlagerung mehr Beschäftigte pro Quadratmeter geschaffen würden. Aber ist das wirklich so? Gleiches gilt für die Anschlussfrage, wie diese Prognose bei der Wiedernutzung von Altstandorten lauten würde. Hintergrund: Das Dortmunder Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung etwa hatte in Studien nachgewiesen, dass in ländlichen Zonen viel mehr Quadratmeter pro Beschäftigten verbraucht werden als in Ballungskernen. [2]

**Frage 6: Wie viele GIB-Flächen sind im FNP für Ihre Kommune ausgewiesen, die nicht betriebsgebunden oder noch nicht genutzt sind (Reserveflächenüberhänge)?** Diese Frage zielt auf die „Vorratshaltung“ an GIB-Flächen zulasten des Freiraumes ab. Bereits im Gebietsentwicklungsplan (GEP)/ Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004, Seite 32) wurden die Kommunen aufgefordert „im Dialog mit der Wirtschaft zu überprüfen, ob die teilweise erheblichen Reserven an betriebsgebundenen Flächen auch weiterhin vorgehalten werden müssen, oder ob nicht Flächen den nachfragenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden können. Diese Überprüfung kann eine Maßnahme einer aktiven gemeindlichen Grundstückspolitik sein, die unbedingt notwendig ist, um die grundsätzliche kommunale Problematik der Flächenverfügbarkeit zu lösen“.

**Frage 7: Wie viele Quadratmeter sind in Ihrer Kommune im baulichen Außenbereich für ASB und GIB in Anspruch genommen worden? Lässt sich von Ihnen aus als Kommune differenzieren, wie viele davon landwirtschaftlich genutzt, wie viele davon Grünland oder Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) und der Landschaft (BSL) waren?** Die Bewahrung von fruchtbaren Böden und freier Landschaft ist Daseinsvorsorge. Wie viele Flächen welcher Qualität davon verbraucht wurden bzw. werden, ist daher wichtig zu wissen, um verantwortungsvoll planen zu können.

**Frage 8: Wie groß ist die Entfernung neu ausgewiesener ASB und GIB zum nächsten Bahnanschluss? Engagieren Sie sich für Anbindungen an ÖPNV und Bahn anstelle von Ausweisungen von Stellplätze?** Die gute Erreichbarkeit eines Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erhält auch Freiflächen. § 51 Abs. 4 Nr. 2 der Bauordnung des Landes NRW gibt der Kommune nämlich die Möglichkeit, den Bau von Stellplätzen und Garagen zu untersagen oder einzuschränken, wenn das Gebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar ist. Hintergrund ist, dass Personen im PKW ungleich mehr versiegelte Fläche in Anspruch nehmen als Personen, die regelmäßig mit einem Linienbus unterwegs sind.[3] Allerdings hat sich die Anwendung dieses § der Bauordnung bisher als nicht durchsetzbar erwiesen.

**Frage 9: Welche Anreize/Unterstützung zur Sanierung und Wiedernutzung von Altstandorten und Leerständen gibt es für Ihre Kommune vom Kreis, der Bezirksregierung oder dem Land NRW in finanzieller oder auch konzeptioneller Hinsicht? Welche Unterstützung fehlt Ihnen?**

### **3 Nachhaltigkeit ist wichtig – Flächenmanagement dafür fehlt**

Wie erwähnt, zeigen die eingegangenen Antworten, dass die meisten Kommunen den nachhaltigen Umgang mit Boden als bedeutsam einschätzen (hierzu im Kapitel 4 mehr). So hat der Rat von Werther Ziele und Regeln in „Kommunales Flächenmanagement - Entwicklungschancen für die Kommune -“ beschlossen. Siehe homepage von Werther.

Bezüglich der Frage 1 konnte keine Kommune ein „förmliches städtebauliches Gesamtkonzept“ zur Eingliederung von Brachflächen/Altstandorten vorweisen. Jedoch hat die Stadt Gütersloh die Revitalisierung von Brachen im Rahmen unterschiedlicher Konzepte behandelt: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Gewerbegebietsentwicklungskonzept, integriertes Handlungskonzept Innenstadt.

Darüber hinaus hatte (zu Frage 5) keine Kommune Daten darüber, wie groß die Beschäftigungswirkung pro Quadratmeter GIB-Fläche ist - etwa bei der Verlagerung von Betrieben aus benachbarten Kommunen in den Freiraum bzw. alternativ auf sanierten Altstandorten. Es wurde darauf verwiesen, dass für solche Vorausberechnungen die Bezirksregierung Detmold zuständig ist.

Auch konnte bezüglich Frage 7 keine Kommune ihren bisherigen Landschaftsverbrauch für kommunale Bauvorhaben in Quadratmeter im Außenbereich angeben bzw. Informationen zur Flächenart geben – also, ob dies Wiesen, Äcker, Landschaftsschutzgebiete o.ä. waren.

Und hinsichtlich der Frage 8 engagierte sich keine Kommune dafür, zugunsten des ÖPNV den Flächenverbrauch für Stellplätze zu vermindern, obwohl § 51 Abs. 4 Nr. 2 der Bauordnung NRW eine Handhabung dazu anbietet. Beispielhaft zitieren wir hier die Antwort der Stadt Halle: „Bestimmungen in den Bebauungsplänen, in denen die Zahl der Stellplätze gegenüber den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze reduziert wurde, wurden bisher nicht aufgenommen und werden für den hiesigen Bereich auch nicht für sinnvoll erachtet.“

Dennoch ergaben sich aus der Umfrage auch eine ganze Reihe von Besonderheiten in den einzelnen Kommunen, die wir im folgenden vorstellen und auch kommentieren.

### **4 Ergebnisse aus den Kommunen im Einzelnen**

#### **Borgholzhausen**

Die 8.800-Einwohner-Stadt im Nordkreis verfügt nach eigenen Angaben nur über eine innerstädtische Brache (Frage 3). Für diesen Altstandort, eine aufgegebene Fleischwarenfabrik, wird gegenwärtig ein Bebauungsplan aufgestellt. Als Folgenutzung ist eine Mischnutzung geplant. Das ist ein begrüßenswertes Vorhaben, weil es Monostrukturen entgegenwirkt. Dazu unsere Anmerkung: Allerdings hat die Stadt ein Baulückenkataster aus November 2010, in dem eine große Zahl Baulücken verzeichnet ist, sodass die Antwort auf die Frage 3, innerstädtisch gäbe es lediglich eine Brache nur dann richtig ist, wenn die anderen Baulücken von November 2010 bis Juni 2015 sämtlich geschlossen worden wären, was wenig wahrscheinlich erscheint.

Gegenwärtig baut Borgholzhausen die Klimaschutzsiedlung „Enkefeld“. Sie liegt im Einzugsbereich des Teutoburger Waldes, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet 222.1 (siehe Landschaftsplan Osning). Bisher wurde dieser naturnahe Bereich im Osten noch begrenzt durch die Weststraße und die Bahnhofstraße. Anmerkung: Die dort entstehenden Einfamilienhäuser haben bestimmte Auflagen zu erfüllen, die dem Klimaschutz dienen sollen. Gut wäre es gewesen, dafür einen Altstandort zu finden. Die jetzige Bebauung ist ein großer Schritt in die freie Landschaft, der weitere nach sich ziehen wird.

An GIB-Flächen stehen Borgholzhausen nach eigenen Angaben noch 9,38 Hektar im interkommunalen Gewerbegebiet Versmold/Borgholzhausen zur Verfügung (Frage **6**). Zur Information: Dieses interkommunale GIB wurde in 2000 mit insgesamt 72 Hektar ausgewiesen und in zwei Bauabschnitte gegliedert, wovon der 1. Bauabschnitt komplett genutzt sein soll. Nach GNU-Recherche sind im 2. Bauabschnitt noch 17 Hektar verfügbar für 39 € pro Quadratmeter. Im GIB Borgholzhausen „Am Bahnhof“ sollen noch 10,56 Hektar verfügbar sein. Trotz der großen Reserven soll das „Interkommunale GIB um einen 3. Bauabschnitt erweitert werden. Das widerspricht jeder Nachhaltigkeitsstrategie und ist nach Auffassung von Stiftung und GNU nicht tolerierbar.

Hinsichtlich der Frage **8** zur „ÖPNV-Anbindung interkommunaler Gewerbegebiete“ sind die Gegebenheiten ebenfalls nicht optimal. Die GNU stellt eher eine Sogwirkung für neuen motorisierten Individualverkehr fest. Das vom Bahnhof einen Kilometer entfernte interkommunale Gewerbegebiet ist nicht angebunden. Für die größere Entfernung vom Bahnhof bis zum drei Kilometer entfernten Kern von Borgholzhausen wird ein Art Shuttle („PiumBus“) angeboten. Es ist ein nachahmenswertes Engagement, das unterstützt und komplettiert werden sollte, etwa indem der Bus häufiger bei Ankunftszeiten des Haller Willem zur Verfügung steht und das Gewerbegebiet einbindet.

## **Werther**

Die Stadt Werther (rund 11.500 Einwohner) hat einen Beschluss zum kommunalen Flächenmanagement mit dem Ziel gefasst, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die Kommune unterstützt das Schließen von Baulücken, will das Baulückenkataster fortschreiben und Hauseigentümer bei der Altbausanierung durch ein Beratungsangebot unterstützen. Der Flächennutzwert soll optimiert werden durch Verdichtung zu einer geschlossenen Bebauung, u.a. durch Baufenster in zweiter Reihe. Versiegelung soll minimiert werden. Auch soll die Festsetzung von Dachbegrünung geprüft werden. Freiflächen sollen erhalten, gefördert und gezielt angelegt werden. Die Punkte sind im Einzelnen einzusehen unter „Kommunales Flächenmanagement – Entwicklungschancen für die Kommunen“ auf der Homepage der Stadt.

Allerdings stellt die GNU fest: Im Gegensatz beispielsweise zur Stadt Osnabrück, wo im Flächennutzungsplan verbindlich festgelegt ist, dass mindestens 50 Prozent der zusätzlich geschaffenen Wohnbaumöglichkeiten aus dem vorhandenen Bestand geschaffen werden müssen, handelt es sich beim "Flächenmanagement" in Werther um eine unverbindliche Absichtserklärung. So wird ohne Rücksicht auf das Ziel, den Flächenverbrauch zu minimieren, "auf der grünen Wiese" das Gewerbegebiet Rodderheide geschaffen. In einem Werbetext ist von „individuell wählbaren Grundstücksgrößen mitten im Grünen" die Rede. Auch das neue Wohngebiet Blotenberg ist in hohem Grade kritikwürdig.

Anmerkung zum Thema Dachbegrünung: Wir haben immer wieder gefordert, diese Begrünung aus klimatischen Gründen zumindest auf Flachdächern festzusetzen. Die verbindliche Festsetzung fehlt aber immer noch in den neuen Bebauungsplänen.

Zu Frage **2** teilt Werther mit: Es hat in der Vergangenheit mehrere Umnutzungen gegeben. Auf dem Gelände des stillgelegten Krankenhauses St. Jacobi-Stift sind 48 barrierefreie Wohnungen gebaut worden. Mehrere Einzelgrundstücke sind einer Nachnutzung zugeführt worden in Form der Mischnutzung. Darüber hinaus prüft die Stadt Sanierungsmöglichkeiten für das drei Hektar große, mit Altlasten behaftete Weco-Gelände. Dadurch soll eine Nachnutzung ermöglicht werden.

Zu den Fragen **5-7** heißt es: Die Grundstücke in den Gewerbe- und Industriegebieten (GIB) Dammstraße, Esch und Ziegelstraße sind fast ausschließlich betriebsgebunden. Reserveflächenüberhänge gibt es nicht. Das GIB Rodderheide wird 2016 zum Teil erschlossen sein. Es stehen im Teilgebiet I 51.100 Quadratmeter (netto) zur Nutzung zur Verfügung von insgesamt 71.000 Quadratmetern (netto).

Die Anbindung an den ÖPNV (Frage **8**) wird als gut dargestellt. Es gebe den 15-Minuten-Takt nach Bielefeld sowie einen Bürgerbus nach Theenhausen und Häger. Bei Neuausweisungen werde auf eine günstige Verkehrslage geachtet, zum Beispiel die Planung und Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes in unmittelbarer Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Anmerkung der GNU: Damit ist das umstrittene Baugebiet Blotenberg gemeint. Trotz der Nähe zum ZOB wird hier im Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 43 aber nicht von § 51 Abs. 4 Nr. 2 BauO NRW Gebrauch gemacht, d.h. die Herstellung von Stellplätzen/Garagen wird nicht nach dieser Vorschrift eingeschränkt.

## Halle

Für die Stadt Halle (rund 21.400 Einwohner) bewerten wir die komplette Sanierung und Umnutzung der vor Jahren aufgegebenen Gerberei positiv (Frage **2**). Es geht dabei um rund 7,5 Hektar (kontaminierter Bereich etwa drei Hektar). Die Fläche wurde einer Wohnbebauung zugeführt. Als einzigen, seit langer Zeit ungenutzten, gewerblichen Altstandort gibt Halle die Immobilie „Klingenhagen“ an (Frage **3**). Die „städtebauliche Situation“ bzw. die Eigentümerfrage habe ihre Sanierung und Umnutzung verhindert. Anregung der GNU: Eine Mischnutzung wie jenseits der Bahnlinie in der Goebenstraße wäre möglich gewesen. §179 des Baugesetzbuch („Rückbau und Entsiegelungsgebot“) würde die Beseitigung der Immobilie ermöglichen. Inzwischen überlegt Halle nun doch im Zusammenhang der Überarbeitung des Flächennutzungsplans die Immobilie umzunutzen.

Über weitere Leerstände (Frage **4**) liegt Halle kein Datenmaterial vor. „Man geht jedoch davon aus, dass es wegen des angespannten Wohnungsmarktes (Flüchtlinge) keine nennenswerten Leerstände gibt,“ heißt es in der Antwort. Das ist unseres Erachtens nicht ganz zutreffend: Es gibt zwei sechs- bzw. achtgeschossige Hochhäuser am Sandkamp mit 86 leerstehenden Wohnungen. Nach langer Zeit sollen sie nun abgerissen und neue Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Grundsätzlich ist der Bau von Mehrfamilienhäusern im Sinne des Zieles, Flächenverbrauch zu minimieren, zu begrüßen. Außerdem stehen an der Langen Straße eine große Anzahl Gewerbeimmobilien leer; insbesondere zwischen

dem Abzweig „Werther Straße“ und Amtsgericht. Auch hier besteht Handlungsbedarf. Als Reserveflächenüberhänge für Gewerbe- und Industriebauten (GIB) (Frage 6) sind im Flächennutzungsplan Halle folgende Gebiete ausgewiesen: 2,9 Hektar im Ravennapark, 3,1 Hektar an der Werkstraße. Hier gibt die GNU zu bedenken: Die Überbauung des interkommunalen GIB „Ravennapark“ (ca. 80 Hektar) wie auch der GIB-Fläche „An der Werkstraße“ ist höchst weiträumig bebaut. Im Ravennapark ist es die flächenhafte Versiegelung durch Parkplätze; beim Gartencenter „An der Werkstraße“ ist es die flächenhafte Überbauung durch „Gewächshäuser“. Angesichts der Verknappung des Bodens ist dies ebenso wenig tolerierbar wie die geplante Erweiterung des Ravennaparks um 6 Hektar in die Wasserschutzzone von Steinhagen hinein.

Hinsichtlich einer Verringerung von Stellplätzen zugunsten des ÖPNV engagiert sich bisher keine Kommune. (Frage 8) Auch von der Stadt Halle werden Bestimmungen zur Reduzierung von Stellplätzen nicht aufgenommen, obwohl sie wenigstens darauf hingewiesen hat, dass die rechtliche Möglichkeit besteht, den Bau von Stellplätzen und Garagen zu untersagen oder einzuschränken, wenn das entsprechende Gebiet gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist. (§ 51 Abs. 4 Nr. 2 der Bauordnung NRW)

## **Harsewinkel**

In Harsewinkel, knapp 24.000 Einwohner, sind laut Stadt „derzeit keine Langzeitleerstände zu verzeichnen“. Weiter heißt es: „Altstandorte, die einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein Brachflächenkataster gibt es nicht. Es ist in Anbetracht der Erfahrungen aus den letzten 30 Jahren auch nicht erforderlich, da der freie Markt selbst Folgenutzungen für aufgegebene Gewerbestandorte findet.“ Weitere Angaben waren von der Stadt nicht zu erfahren.

GNU-Anmerkung: Zur Selbststeuerung des freien Marktes heißt es im „Regionalplan der Bezirksregierung Detmold für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ auf S. 35: „Gerade unter dem Aspekt, dass in vielen Kommunen des Planungsgebietes siedlungsstrukturell sinnvolle und mit anderen Belangen zu vereinbarende Gewerbe- und Industrieansiedlungen (GIF) mittel- und langfristig nicht mehr zur Verfügung stehen werden, ist eine differenzierte Steuerung des Angebotes für alle Teile der Wirtschaft notwendig. Diese Steuerung betrifft vor allem auch die Ansiedlung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels.“

## **Rietberg**

Auch die Angaben der Stadt Rietberg, (31.000 Einwohner), sind begrenzt. Lediglich auf die Frage 2, ob und wenn ja wie viele Quadratmeter Altstandorte saniert und einer Wiedernutzung zugeführt wurden, wird die 46. Änderung des Bebauungsplan 235, Nachtigallenweg im Ortskern Neuenkirchen, angegeben. Inwieweit ein Altstandort/ eine Brache überplant wurde, ist nicht nachprüfbar.

Bekannt ist jedoch auch für Rietberg, dass landwirtschaftliche Flächen in Neubaugebiete für Wohnungen umgewandelt wurden und werden (siehe Hof Niggemeier). Zu allen anderen Fragen gab es keine Angaben.

## **Verl**

Nach Angaben der Stadt Verl (über 25.500 Einwohner) gibt es einen Altstandort (Frage 2), Es ist ein stillgelegter Schlachthof mit Zerlegebetrieb, der von der Stadt Verl erworben wurde. Seine Umnutzung als städtischer Bauhof und für Wertstoffhöfe ist unserer Ansicht nach positiv zu werten.

Unbebaute Grundstücke (Frage 3) seien vorhanden und planungsrechtlich gesichert. Da sie aber nicht der Kommune gehören, habe sie keinen unmittelbaren Einfluss auf die Bebauung. GNU-Anregung: Die Stadt sollte vor einer Bebauung des Außenbereiches die Möglichkeiten der §§175 und 176 des Baugesetzbuches nutzen und mit Eigentümern unbebauter Grundstücke zur einvernehmlichen, freiraumschützenden Lösung kommen.

Bezüglich nicht betriebsgebundener, ungenutzter GIB-Flächen (Frage 6) verfügt Verl noch über gewerbliche Reserveflächen von 18,11 Hektar. Anmerkung: Die Bezirksregierung Detmold hatte alle Kommunen bereits in ihrem Regionalplan 2004 aufgefordert, diese Reserveflächenüberhänge abzubauen.

## **Gütersloh**

Eine recht ausführliche Antwort auf die GNU-Fragen bietet (rund 100.000 Einwohner). Auf Frage 1 heißt es wie auch in Rheda-Wiedenbrück: „Nachnutzung von Brachflächen und Altstandorten ist eine der Grundlagen der Stadtentwicklung in Gütersloh“. Die Stadt hat diese Grundlage im Rahmen der Stadtentwicklung in Form verschiedener Teilkonzepte behandelt und umgesetzt. Genannt werden das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das Gewerbeentwicklungskonzept, das integrierte Handlungskonzept Innenstadt.

Ebenso wurde eine größere Anzahl von Altstandorten/Brachen saniert und je nach Lage für Wohnen oder Gewerbe wieder genutzt (Fragen 2 und 3). In der Vergangenheit ist nach Angaben der Stadt eine größere Zahl von Brachflächen erfolgreich umstrukturiert worden: Das sogenannte Vossen-Gelände wurde auf 9 Hektar zu einem Mischgebiet. Auf dem Bartels-Gelände sind auf 3 Hektar unterschiedlichste Wohnangebote und ergänzende Dienstleistungsangebote bzw. Lebensmitteleinzelhandel entstanden. Das Reckmeyer-Gelände wurde auf 2 Hektar zu einem allgemeinen Wohngebiet. Das Pfeleiderer-Areal (17,7 Hektar) wurde neben einem, allerdings sehr großflächigen Gewerbegebiet mit Möbelhandel und Gartencenter auch zu einem allgemeinen Wohngebiet. Die Moralt-Fläche wurde auf 1,5 Hektar zu einem Gewerbegebiet. Und auf dem Sewerin-Gelände entstand auf 0,8 Hektar Einzelhandelsnutzung. Insgesamt sind das 34 Hektar.

Auf dem Gütersloher Stadtgebiet gibt es darüber hinaus drei Altstandorte mit insgesamt 5,6 Hektar (Frage 3). Die Sanierung des Altstandortes „Kornbrennerei Elmendorf“ in Gütersloh-Isselhorst ist fast umgesetzt. Er soll als Mischgebiet genutzt werden. Konkrete Bebauungspläne gibt es für den Alten Güterbahnhof und die Alte Ziegelei. So soll aus dem Güterbahnhof ein „Stadtquartier Gleis 13“ werden. Der Bahnhof soll beseitigt werden.

GNU-Anmerkung: Das Bahngelände könnte allerdings fehlen, wenn wieder mehr Güter auf die Schiene müssen. Das steht aber bei der derzeitigen äußerst heuchlerischen Politik von Landes- und Bundesregierung in den Sternen; es sei denn, die 2015 geäußerte Kritik des NRW-Verkehrsministers Michael Groschek an der Explosion des Schwerverkehrs auf der Straße und des fehlenden Ausbaus der Schienenwege führt zur Verkehrswende. Der

Minister sagte in einem Interview der Neuen Westfälischen vom 26./27. September 2015, dass aufgrund der Explosion des Schwerverkehrs „die größte politische Lebenslüge Nummer eins in der Verkehrspolitik“ sei, „nicht mehr Güter von der Straße auf die Schiene zu bringen.“ Weiter heißt es: „Seit Jahrzehnten beschließen alle Parteitage, mehr Güter von der Straße auf die Schiene zu bringen. Im Alltag ist das Gegenteil der Fall. Deshalb findet ein Ausbau der Schiene, wenn überhaupt, erst jetzt statt. Auch das trägt zu dem beklagten Engpass auf den Straßen bei.“

In Bezug auf die Leerstände (Frage 4) wurde im Rahmen des Zensus 2011 für Gütersloh eine Wohnungsleerstandsquote von 3,1 Prozent ermittelt. Es fehlt jedoch eine Leerstandsquote für Gewerbe- und Industriebauten.

Zur Beschäftigungswirksamkeit von Betriebsverlagerungen von einer Kommune in die andere (Frage 5) hat auch Gütersloh keine Daten. Man weist aber darauf hin, dass für diese Art von Vorausberechnungen die Bezirksregierung zuständig sei.

Auf die Frage 6 nach den Reserveflächenüberhängen gibt die Stadt Gütersloh am ausführlichsten Auskunft. Danach gibt es betriebsgebundene Flächen auf 29,6 Hektar. Nicht betriebsgebundene Flächen werden mit 74,4 Hektar angegeben. Beides ist jeweils aufgeteilt in Industriegebiete, Gewerbegebiete und gewerbliche Bauflächen.

Bezüglich der Frage 8 (Anbindung ÖPNV) ist festzustellen, dass sich auch Gütersloh nicht engagiert, Stellplätze für ruhendem Verkehr zugunsten des ÖPNV zu reduzieren.

Abschließend bedauert die Stadt, dass zum Thema Altstandorte keine finanzielle Unterstützung von überörtlichen Behörden gewährt wird, insbesondere im Hinblick auf schwer zu revitalisierende Branchen (Frage 9).

## **Steinhagen**

Die Gemeinde Steinhagen (über 21.000 Einwohner) gibt zu den Fragen 1 und 2 an, dass es nur wenige Altstandorte und Brachen gibt. Als größere gewerbliche Leerstände werden das Florex- und das Balsamgelände genannt. Für sie wurden Übergangs- bzw. Mindernutzungen gefunden. GNU-Anmerkung: Eine so lange andauernde Minder- und Übergangsnutzung ist nicht zu tolerieren. Es ist eine Vollnutzung umzusetzen, statt auf der anderen Seite zwischen Liebigstraße und A 33 nachhaltig genutzte landwirtschaftliche Flächen neu zu versiegeln.

Steinhagen will mit seinem Baulückenkataster (Innenstadtverdichtung) gleichzeitig auch Wohnungsleerstände erfassen. Beides zu kombinieren bietet sich sicher an und ist eine gute Idee. Zu begrüßen wäre, wenn die Leerstände dann auch einer Nutzung zugeführt würden. (Frage 4).

Hinsichtlich der Reserveflächenüberhänge (Frage 6) verweist die Gemeinde auf die Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold. Dort heißt es: als Reserve für Gewerbe- und Industriebetriebe gebe es 20,28 Hektar, als Wohnsiedlungsreserve einschließlich eines Entwicklungsspielraumes 34,95 Hektar.

Anmerkung GNU: Auch hier gilt die Aufforderung im Regionalplan 2004 der Bezirksregierung Detmold, Reserveflächenüberhänge abzubauen und nachfragenden Betrieben zur Verfügung zu stellen.

Die ÖPNV-Anbindung als Ersatz für die Ausweisung neuer Stellplätze wollte auch Steinhagen nicht umsetzen (Frage 8). Steinhagen antwortet: „Bei Neuausweisung wird auf günstige Verkehrslage geachtet. Stellplätze sind jedoch gleichfalls planungsrechtlich zu berücksichtigen.“ Die Kommune hat zwei Bahnanschlussstellen.

## **Versmold**

Die 21.000-Einwohner-Stadt Versmold gibt einen Altstandort an (Frage 2): die 5 Hektar große Fläche der Fleischwarenfabrik Nölke. Sie wurde zum allgemeinen Wohngebiet mit rund 60 Bauplätzen umgenutzt. Ein weiteres Bauleitplanverfahren wurde 2015 eingeleitet. Dadurch soll die ehemalige Kaffeerösterei mit 1,4 Hektar im Ortsteil Bockhorst umgenutzt werden.

Zur Frage 3 nach verfügbarer Brachfläche gibt Versmold zwei teilweise planungsrechtlich gesicherte Standorte an: 0,6 Hektar einer ehemaligen Spedition und 0,23 Hektar eines Feinkostgewerbes. Als Gewerberaumleerstand (Frage 4) gebe es nur 600 Quadratmeter.

Der Reserveflächenüberhang (Frage 6) beträgt 16,6 Hektar. GNU-Anmerkung: Der relativ hohe Reserveflächenüberhang erlaubt keine Ausweisung von neuen Baugebieten. Siehe Aufforderung der Bezirksregierung Detmold an die Kommunen.

Zu Frage 8 erfahren wir: Die Stadt Versmold ist nach eigenen Angaben bestrebt, den ÖPNV zusammen mit dem Kreis und den Nahverkehrsbetrieben zu verbessern und auszubauen. Gegenwärtig ist ein Bahnanschluss für Personenverkehr noch nicht vorhanden. Stiftung und GNU meinen, dass Investitionen in den öffentlichen Personennahverkehr und Bahn Zukunftsinvestitionen sind: Sie vermindern den Landschaftsverbrauch und tragen zum Klimaschutz bei.

## **Rheda-Wiedenbrück**

Wie Gütersloh schreibt auch Rheda-Wiedenbrück, dass man sich seit 25 Jahren aus innerer fachlicher Überzeugung intensiv mit der Aufarbeitung von Altstandorten beschäftigt. Obwohl auch alle anderen Kommunen die freie Landschaft teilweise erheblich in Anspruch genommen haben, räumt Rheda-Wiedenbrück als einzige Stadt offen ein, dass sie sich in dieser Zeit nicht unerheblich in den Außenbereich vergrößert hat. Grund: Die Einwohnerzahl ist seit Anfang der 1990er Jahre von 38.000 auf über 48 000 Bewohner angestiegen.

Die von der Kommune zugesandten umfangreichen Unterlagen sowie das farbige Kartenmaterial vermitteln einen Überblick über die Wiedernutzungen und ihre Standorte im Stadtbild. In Bezug auf die Wiedernutzung und Sanierung von Altstandorten (Frage 2) gibt die Stadt an, dass in den vergangenen 25 Jahren etwa 57 Hektar Altstandorte wieder genutzt wurden – davon 26,16 ha für Gewerbe zu Wohnen und 37,41 ha für Gewerbe zu Gewerbe.

Als leerstehende oder mindergenutzte Gewerbeimmobilien (Frage 3) werden zwei Standorte genannt. Doch die Umnutzung der weitgehend leerstehenden (Hellingrottstraße) oder mindergenutzten Immobilien (Breite Straße/Bielefelder Straße und auf der Schanze) wird als schwierig angegeben. Quantitative Angaben (Quadratmeterzahl) gibt es hierzu wie auch zu Leerständen allerdings nicht.

Hinsichtlich der Reserveflächenüberhänge (Frage 6) verweist die Stadt auf die Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold. Danach gibt es für gewerbliche Bauflächen eine freie Reserve von insgesamt 4,44 Hektar; für betriebsgebundene Reserve insgesamt 10,04 Hektar; für Gewerbegebiete freie Reserven von 17,99 Hektar; für betriebsgebundene Reserven 3,7 Hektar.

Zu Frage 7: Rheda Wiedenbrück schreibt uns, dass die Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs erheblich war. Sie ist aber – wie in anderen Kommunen auch - nie quantifiziert worden (weder nach flächenmäßiger Größe noch nach Ursprungsnutzung). Weniger Stellplätze für Individualverkehr bei guter ÖPNV Anbindung (Frage 8), zeigt sich eine deutlich kritische Entwicklung in Rheda-Wiedenbrück: Ein Abrücken von dem bisherigen Stellplatzschlüssel (ein Stellplatz pro Wohneinheit) wird nicht angedacht. Die immer noch steigende PKW-Dichte im Kreis werde vielmehr zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels führen. Ausdruck dieser Problematik seien bereits vereinzelte Anträge von Anwohnern, die Kinderspielplätze in Parkplätze umzuwandeln. Motto: Die Kinder sind groß und haben ein Auto, für das ein Parkplatz nötig ist. GNU-Anmerkung: Das ist eine bedenkliche Entwicklung, die schließlich in die Haltung „kein Platz für Kinder“ münden könnte. Dem Stellplatzschlüssel müsste ein Spielplatzschlüssel für Kinder entgegengesetzt werden.

Zu begrüßen ist dass die Kommune seit einiger Zeit ihr Hauptaugenmerk auf die Förderung des Radverkehr legt. Ziel sollte hier der Bau von Straßen begleitenden Radwegen, Radabstellanlagen, selbstständigen Radwegen sein. Das ist umso mehr zu begrüßen, wenn bestehende Straßen, landwirtschaftliche Wege usw. dafür mitgenutzt werden.

In Bezug auf Frage 9 (Unterstützung zur Wiedernutzung von Altstandorten durch Kreis oder Land) merkt Rheda-Wiedenbrück an: aus der Rückschau „waren die früheren Instrumente des Landes im Rahmen des kleinteiligen Flächenrecyclings wenig hilfreich, weil die Wertschöpfung in den Altstandorten häufig wieder zurückgezahlt werden musste. Dies machte den Verwaltungen Arbeit und löste bei den Zahlungspflichtigen Frust aus.

Sehr effizient war die Umnutzung von Gewerbeflächen (sofern nicht hoch kontaminiert) in Wohnbauflächen. Die dort erfolgte Wertschöpfung deckte finanziell die Baureifmachung und verschaffte dem Alteigentümer meist noch einen Wertzuwachs.

Schwierig war die Umnutzung von gewerblichen Altstandorten in Gewerbe. Einerseits herrschen bei Alteigentümern unrealistische Wertvorstellungen vor, insbesondere bei „aufstehenden“ abgängigen Gebäuden, andererseits ist keine zusätzliche Wertschöpfung möglich. Im Gegenteil: Die Baureifmachung alter Standorte verzehrt oft den Wert. Hier wären aus GNU-Sicht sicher Lösungen zu finden. Die Problematik ist aber im Stadtgebiet von Rheda-Wiedenbrück gering, weil hier mengenmäßig kaum derartige Flächen vorhanden sind.

## **5. Bewertung und Fazit**

Abschließend möchten wir noch einmal betonen, dass die Umfrage keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Wird sind uns dessen bewusst, dass so ausführliche Auskünfte gegenüber der GNU für die Kommunen natürlich nicht verpflichtend sind und dass sie eine Zusatzaufgabe bedeuten.

Wir stellen fest:

### **Daten über Altstandorte und Leerstände sind nicht durchgehend erfasst.**

Baulückenkataster liegen in einigen Kommunen vor. Ein regelrechtes Brachflächenkataster fehlt jedoch in allen Kommunen. Harsewinkel hält ein solches auch nicht für erforderlich. In seiner Antwort heißt es dazu: „Es ist in Anbetracht der Erfahrungen der letzten 30 Jahre auch nicht erforderlich, da der freie Markt selbst Folgenutzungen für aufgegebene Gewerbestandorte findet.“

**Besorgniserregend ist die unverminderte Ausweisung neuer Baugebiete.** Kommunen reden einerseits von Flächeneinsparung, andererseits weiten sie neue Wohngebiete „im Grünen“ aus und werben damit auch noch offensiv (Werther).

**Weiter werden sogenannte Reserveflächenüberhänge nachfragenden Betrieben offenbar nicht angeboten.** Die Aufforderung der Bezirksregierung Detmold hierzu verhallt meist wirkungslos. Beispiel Halle: die Industriebrache „Klingenhagen“ wurde lange mindergenutzt, obwohl sie für Wohn- und/oder Mischnutzung gut zu sanieren wäre. Weiter gibt es an der „Langen Straße“ viele Leerstände. Stattdessen betoniert Halle Weiden, Wiesen und Äcker mit Wohngebieten zu (Weidenkamp, Schloerstraße, Neulehenstraße, Berghof).

**Die Kommunen haben keinen Überblick über ihren Flächenverbrauch im Außenbereich.** Dies wird explizit auch in den Antworten auf die Frage 7 von den Kommunen bestätigt. Die Kommune wissen auch nichts über die Ursprungsnutzung der verbauten Flächen.

**Hervorzuheben ist das Beispiel der Stadt Gütersloh, die sich die "Nachnutzung von Brachflächen und Altstandorten" als Grundlage ihrer Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt hat.** Daran muss das tatsächliche Handeln der Stadt gemessen werden. Die Vernetzung verschiedener Funktionen wie Handwerk, Dienstleistung, Reparaturbetrieb etc. (alles auch fuß- oder radläufig erreichbar) macht eine „Stadt der kurzen Wege“ und ihre Lebensqualität aus. Dies scheint Gütersloh gelungen zu sein. Rheda-Wiedenbrück verfolgt dieselben Ziele wie Gütersloh, kann diese jedoch aus verschiedenen Gründen schwerer umsetzen.

**Leider zeigt sich, dass sich die Kommunen dem wirtschaftlichen Druck nach neuen Flächenausweisungen oft sehr schnell beugen.** Beispiel Verl: Die Stadt hat auf Druck der Nobilia-Werke im Landschaftsschutzgebiet eine 24 Hektar große Fläche zur Erweiterung des Betriebes beantragt. Derzeit läuft dazu das sogenannte Regionalplanänderungsverfahren. Falls dieses Vorhaben durchgedrückt würde, sind massive ökologische Schäden zu erwarten. **Wir starten daher unsere Reihe „Fotodokumentationen“ schon jetzt mit der „Nobilia Erweiterung“. Diese Reihe soll in lockerer Reihenfolge fortgeführt werden,**

**Wir stellen fest: Gerade im Bereich der Erweiterung von Gewerbegebieten besteht kaum Sensibilität für die Bewahrung von Natur.** Selbst wenn man durch ein gutes ÖPNV-Angebot wenigstens mehr Stellplätze sparen könnte, scheint das fast kein Thema zu sein. Beispiel Borgholzhausen: Hier soll eine mehrstöckige Parkpalette für die Bediensteten eines Gewerbebetriebes entstehen; dann aber könnte und sollte man die bisherigen Bediensteten-Stellplätze entsiegeln.

**Allerdings setzen auch übergeordnete Behörden der Flächenversiegelung keine ausreichenden Grenzen.** So heißt es in Bezug auf Gewerbeflächen im Regionalplan 2004, dass die Bezirksregierung die Kommunen auffordert, im Dialog mit der Wirtschaft zu überprüfen, ob die teilweise erheblichen Reserven an betriebsgebundenen Flächen auch weiterhin vorgehalten werden müssen, oder ob nicht Flächen den nachfragenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden können. Diese Forderung scheint bisher unwirksam zu sein. Entweder müssen Land oder Kommunen Fördermittel zum Ankauf dieser Grundstücke deutlich über Marktpreis (Verkaufsanreiz) zur Verfügung stellen, oder es muss zum Rechtsinstitut der städtebaulichen Enteignung gegriffen werden (§ 85 BauGB), das ja keineswegs nur der Durchsetzung von Straßenbaumaßnahmen dient.

Auf S. 34 des Regionalplanes heißt es zum gleichen Thema weiter, dass regionalplanerische Bedenken gegen Flächenerweiterungen nur dann zurückgestellt werden, wenn zum Abbau der Überhänge bisherige Bauflächenreserven in Freiraum umgewidmet werden. Ist das beispielsweise im Falle Nobilia beachtet oder nur als interne Verwaltungsanweisung angesehen worden? Wünschenswert wäre eine rechtlich verbindliche und - beispielsweise - durch Umweltverbände einklagbare Formulierung.

Auch was die Wohnbauflächen betrifft, gibt es Reserven. Das sind zum einen Baulücken, die der Eigentümer nicht bebauen will, und zum anderen aber die "Baufenster in der zweiten Reihe", die - wie erwähnt - in einigen Kommunen durchaus in Bebauungsplänen vorgesehen sind.

Es ergibt sich dasselbe Problem wie bei den Gewerbeflächen. Der Bebauungsplan alleine ist nur ein erster Schritt; die Baumöglichkeiten müssen auch angeboten und nachgefragt werden. Ob das der Fall ist, haben wir mit unserem Fragenkatalog **nicht** erfasst.

Auch hier könnten finanzielle Anreize helfen, indem beispielsweise dem Eigentümer ein Zuschuss zum Kaufpreis gewährt wird, der in der Summe mit dem tatsächlich erzielten Kaufpreis zu einem Erlös führt, der deutlich über dem Marktpreis liegt. Auch insoweit dürfte das Instrument des § 85 Abs 1 Nr. 1 BauGB ohne Gesetzesänderung greifen, denn es heißt dort: „Nach diesem Gesetz kann enteignet werden, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten.“

Noch Flächen sparer wäre es aber, wenn die Möglichkeit des Aufsetzens eines weiteren Stockwerkes auf bestehende Wohngebäude finanziell gefördert würde – natürlich mit der Verpflichtung, das aufgesetzte Stockwerk zu vermieten, so wie es eine Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel Instituts für Systemforschung, Fachgebiet Tragwerksentwicklung, Hannover, vorschlägt. Das würde zudem die Erschließungskosten fast auf Null reduzieren.

Abschließend hat die Auswertung der „Brachenumfrage“ wenigstens zum Teil gezeigt, welche Faktoren die zwingend notwendige Wende im Flächenverbrauch bisher behindert haben. Ein wesentlicher Punkt ist, dass die Gemeindefinanzierung von der Gewerbesteuer abhängt. Wer Ackerböden und andere naturnahe Flächen für Gewerbe verbraucht, wird belohnt. Eine Reform dieser Gemeindefinanzierung ist seit Jahrzehnten überfällig, aber bis jetzt nicht gelungen. Der politische Wille hat auf Bundesebene dafür bisher gefehlt. Damit bleibt auch das proklamierte Ziel, den Flächenverbrauch von 70 auf 30 Hektar zu verringern, Sonntagsrede!

Dennoch haben die Kommunen die Planungshoheit, und ihr politischer Wille bestimmt, ob ein „Kommunales Flächenmanagement“ durchgesetzt wird. Statt um die Ansiedlung von Betrieben auf der grünen Wiese zu konkurrieren, sollte es in den Kommunen um die effektivste umweltschonende Nutzung unserer Ressourcen gehen. Die dafür erforderlichen neuen Planungskompetenzen stehen bereits dort zur Verfügung, wo der Engpass an Freiflächen bereits Realität ist, in Ballungsräumen.

So schreibt Metropole Ruhr in ihrem Marktbericht III (s.u.), dass die Unternehmen durch Einsatz optimierter Produktions-, Lagerungs- oder Vertriebstechnologien ihre Flächenansprüche auf neuen Standorten erheblich reduzieren konnten. Ihre Untersuchung von 2005 bis 2013 hatte ergeben, dass der Anteil der gewerblich-industriellen Ansiedlung zu 85,8 Prozent durch Umnutzungen, Neunutzungen von Leerständen und Wiedernutzungen von Industriebrachen abgedeckt wurden. Sie hebt hervor, dass sie damit einen signifikanten Beitrag zur Einhaltung des „5-Hektar-Ziels“ der Landesregierung NRW geleistet hat. (Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr, Marktbericht III/Februar 2015)

Demgegenüber fordern die Unterzeichner der „Detmolder Erklärung“ mehr Freiflächen für Gewerbe und Industriegebiete.

Zwei weitere Faktoren behindern die Wende im Flächenverbrauch: Für eine flächensparende Siedlungspolitik gibt es bisher kaum Unterstützung aus der Bevölkerung. Dazu heißt es in der Untersuchung des Büros für Technologiefolge-Abschätzung beim Deutschen Bundestag, dass über die Folgen des hohen Flächenverbrauches und der Bodendegradation in der Bevölkerung zu wenig informiert wird. Zum Beispiel fehle das Wissen über Folgekosten und Folgen neuer Verkehrsinfrastruktur, die negativen sozialen und ökonomischen Folgen der Suburbanisierung und vieles mehr. Viele Flächenbesitzer, etwa Landwirte, verkaufen Böden, weil es für sie wirtschaftlich sinnvoller ist.

Zweifelloso deutet sich ein Umdenken an. Es ist ja auch mit den Händen zu greifen, dass freie Landschaft und Boden nicht unendlich verfügbar sind. **Boden ist nicht allein Bauraum, sondern Grundwasserspeicher, Grundlage für Nahrung, Erholung, Klima. Wir sind jedenfalls dafür verantwortlich, dass all dieses morgen noch zur Verfügung steht. Dafür setzen sich die Stiftung für die Natur Ravensberg und die Gemeinschaft für Natur- und Umweltschutz (GNU) ein - bevor wir als Ballungsraum dazu gezwungen sind.**

## **6. Anmerkungen**

[1] BVerfE Bd. 21, S.73 ff

[2] Das lässt sich ablesen an den „Flächenkennziffern“. Das **Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW** hat 1995 für Bruttobauland/Beschäftigte ermittelt:  
Ländliche Zonen - 436 Quadratmeter/Beschäftigten;  
Ballungskerne - 191 Quadratmeter/Beschäftigten;  
Kommunalverband Ruhrgebiet - 185 Quadratmeter/Beschäftigten.

Im **Regionalplan (GEP) 2004 des Bezirksregierung Detmold** ist vermerkt:

250 Quadratmeter/Beschäftigten für Bielefeld;  
300 Quadratmeter/Beschäftigten für Gütersloh, Herford, Minden, Detmold;  
350 Quadratmeter/Beschäftigten für sonstige Kommunen.

Das **Büro für Regionalentwicklung, 2012 in Dinslaken Dortmund** zeigt nicht nur den Unterschied von Flächenverbrauch zwischen den Räumen, wo sich GIB ansiedeln, sondern auch zwischen den Branchen:

Verarbeitendes Gewerbe: 250 Quadratmeter/Beschäftigten mit 100 Prozent Anteil auf der gewerblichen Fläche.

Verkehr und Logistik: 300 Quadratmeter/Beschäftigten mit 40 Prozent Anteil auf der gewerblichen Fläche.

Das grundsätzliche Ziel ist es, in Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderern, Planern, Akteuren der Flächenentwicklung, Regionalplanung und Institutionen des Landes, den systematischen Abbau von Nutzungsrestriktionen so zu forcieren, dass ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen erweiterte Ansiedlungsspielräume im gewerblich-industriellen Bereich entstehen.

[3] **Flächenanspruch Individualverkehr/ÖPNV**: eine Person im PKW = 140 Quadratmeter, davon 13,5 Quadratmeter ruhender Verkehr. Beim Linienbus mit 20 Prozent Besetzung nimmt eine Person 15,9 Quadratmeter ein. (Nach einer Internetrecherche)