

Daten | Fakten | Argumente

THEMA DER WOCHE

Gemeinsam in Stadt und Land Flächen besser nutzen

Auf der Suche nach bezahlbaren Wohnungen oder Gewerbeimmobilien in Berlin, Düsseldorf, Erfurt oder München sind neue Lösungen gefragt. Viele Städte platzen aus allen Nähten. In den umliegenden Dörfern sind hingegen mancherorts noch freie Flächen vorhanden. Allerdings ist nicht jede Fläche gut geeignet für Wohnen oder gewerbliche Entwicklungen. Dort, wo Gewerbe- und Industrieunternehmen produzieren, können Geruchsemissionen die Wohnqualität beeinträchtigen. Oder die an- und abfahrenden Fahrzeuge verursachen Lärm. Überdies gibt es in den wachsenden Ballungsräumen hohe Bodenpreise und Renditeerwartungen. Das beeinträchtigt die Ansiedlung von günstigen Wohnungen oder Gewerbeflächen.

Kreative Lösungen für neue Standorte entwickeln

■ Stadt-Umland-Kooperationen und Abstimmungen zwischen Kommunen können eine nachhaltige Boden- und Flächenpolitik auf kommunaler und regionaler Ebene vorantreiben. Hier weisen Gewerbe-, Industrie- und Wohnflächenkonzepte den Weg. Immer mehr Unternehmen entwickeln auch selbst kreative Lösungen – beispielsweise gestapelte Gewerbeflächen. Dabei werden Büro-, Produktions-, Lager- und/oder Parkflächen auf mehreren Geschossen miteinander kombiniert und mit Lastenaufzügen verbunden. Das ist allerdings nur dann eine Lösung, wenn die Kosten-Nutzen-Relation stimmt.

Nachnutzung für alle

■ Vielerorts gibt es auch Militärkonversionen, wie etwa in Augsburg, oder Industriebrachen wie in Bochum. Die neue Nutzung von Brach- oder Konversionsflächen, die neben dem Militär auch Bahn, Post oder Großunternehmen aufgegeben haben, sollte Vorrang haben. Erst dann sollten neue Bauflächen im Umland erschlossen werden. Wenn Brachen neu erschlossen werden, gilt es stets zu prüfen, ob hier nicht weiterhin auch Gewerbe- und Industriebetriebe arbeiten dürfen, bevor die Flächen als reine Wohnbauflächen entwickelt werden. Beispielgebend sind die Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte der IHK Köln gemeinsam mit den Städten und Gemeinden im Oberbergischen Kreis, im Rhein-Erft-Kreis und im Rheinisch-Bergischen Kreis. Darüber hinaus sollten erforderliche Entwicklungen an den Ortsrändern möglich sein – aber nutzungsgemischt.

Digitalisierung als Herausforderung für Flächenpolitik

■ Die fortschreitende Digitalisierung wirkt sich auf viele Teile der Produktions- und Dienstleistungsprozesse aus. So entstehen beispielsweise Smart Factories. Daneben gibt es weiter klassische Geschäftsmodelle mit Fertigungen und Produktionslinien, die Gewerbe- und Industrieflächen erfordern. Eine vorausschauende Planung berücksichtigt über das Monitoring von Flächen hinaus frühzeitig den Bedarf, beispielsweise für die Erweiterung und Neuansiedlung von emissionsstärkeren Betrieben und für Hightech-Unternehmen.

Bessere Flächenpolitik beginnt bei der Statistik

■ Das Flächensparziel der Bundesregierung orientiert sich an den Zuwächsen der Siedlungs- und Verkehrsfläche von einem Jahr zum nächsten. Bestandteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche sind die Gebäude- und Freiflächen, die Betriebsflächen (ohne Abbauland), die Verkehrsflächen sowie die Erholungs- und Friedhofsflächen. Ein Blick in die Statistiken zeigt: In den vergangenen Jahren ist insbesondere der Anteil der Erholungsflächen angestiegen. Dazu gehören beispielsweise Gärten, Parks und Friedhöfe. Sie machen 2016 mit 15 Prozent einen größeren Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus als Gewerbe- und Industrieflächen mit nur 11 Prozent. Zum Vergleich: 2011 betrug der Anteil der Erholungsflächen noch 9 Prozent der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Nach Auffassung des DIHK sollten bei der Ermittlung der Siedlungs- und Verkehrsflächen nur die echten Bau- und Verkehrsflächen berücksichtigt werden. Freie Fläche, wie Gärten oder Parks, gehören nicht hierzu, ebenso wenig unversiegelte beziehungsweise nicht überbaubare Flächen.