

Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH · EGOH

An
Dr. Andreas Tietze
Vorsitzender des Wirtschaftsausschusses
wirtschaftsausschuss@landtag.ltsh.de

Datum	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Standort
12.08.2021	Jens Meyer	04521 / 808 10	info@egoh.de	Eutin

**Drucksache 19/3034, Potentiale der Festen Fehmarnbeltquerung nutzen
Stellungnahme der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH EGOH
zum Thema Gewerbeflächen**

Sehr geehrter Herr Dr. Tietze,
Sehr geehrte Damen und Herren,

seit einigen Jahren übersteigt in Ostholstein die Nachfrage nach Gewerbeflächen das Angebot. Für den neuen „Gewerbepark im HanseBelt“ bei Oldenburg in Holstein, der im Jahr 2022 erschlossen wird, liegen bereits heute konkrete Kaufofferten über mehr als das Doppelte der zur Verfügung stehenden Flächen vor. Ähnlich sieht die Situation im Raum Neustadt in Holstein aus. Geplante Neuausweisungen für Gewerbeflächen in Schashagen-Beusloe und Sierksdorf stehen dort frühestens Anfang 2024 zur Verfügung und sind bereits heute mehrfach überzeichnet. Im interkommunalen Gewerbegebiet Eutin-Süsel musste der Ansiedlungsrat Anfang August 2021 entscheiden, welche Unternehmen die letzten freien Gewerbeflächen kaufen durften. So oder ähnlich sieht es aktuell im gesamten Kreis Ostholstein aus. Das vorhandene Angebot reicht nicht aus, um die endogene Flächennachfrage zu bedienen.

Mit Beginn der ersten Baumaßnahmen für die Feste Fehmarnbeltquerung in Dänemark, ist in Ostholstein die Nachfrage nach Gewerbeflächen weiter angestiegen. Erste exogene Nachfragen nach größeren Flächen für Bedienung des skandinavischen Marktes werden im dritten Quartal 2021 zu Verkäufen führen. Diese Verkäufe stehen in direkter Konkurrenz zu den notwendigen Erweiterungsplanungen von örtlichen Betrieben.

Mit fortschreitendem Bau und mit Fertigstellung der Festen Fehmarnbeltquerung wird eine deutlich steigende Flächennachfrage erwartet. Diese zusätzliche Nachfrage wird durch den Bau der Schienenhinterlandanbindung weiter ansteigen.

Im Blick auf die **Chancen durch den Bau der festen Fehmarnbeltquerung**¹ kann die Landesregierung Schleswig-Holstein zitiert werden:

„Der Transport von Gütern und Menschen per Schiene oder Straße wird zukünftig schneller und damit kostengünstiger sein, das heißt: Der Wirtschaftsraum Norddeutschland wächst stärker mit Skandinavien zusammen.

- *Der grenzüberschreitende Arbeits- und Absatzmarkt wird besser erreichbar sein, das heißt: Die Zahl derer, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben und in Dänemark arbeiten, wird sich erhöhen. Damit bleibt die Kaufkraft in der Region erhalten, die Beschäftigungsoptionen verbessern sich. Das ist für die Region Ostholstein besonders wichtig.*
- *Die Erreichbarkeit der touristischen Destinationen wird verbessert, das heißt: Es erhöht sich die Chance, neue Gästepotenziale zu gewinnen, insbesondere im Tages- und Tagungstourismus. Gerade für dänische und schwedische Geschäftsleute werden die Bäderorte und vor allem Lübeck mit verkürzter Anreisezeit noch interessanter.*
- *Die grenzüberschreitende Kooperationsbereitschaft im Bereich Technologie, Wissenschaft und Kultur wird gefördert, das heißt: Höhere und nachhaltige Wertschöpfung wird für Schleswig-Holstein und den norddeutschen Raum erzeugt.*
- ***Gute Potenziale ergeben sich für Unternehmensansiedlungen entlang der A 1, das heißt: Es entsteht eine neue Ansiedlungsdynamik zwischen Hamburg bis in den Raum Lübeck hinein, vor allem in den Bereichen Logistik und Dienstleistungen im Verkehrs- und Transportbereich.“***

Neben den langfristigen Vorteilen bestehen bereits während der Bauzeit Chancen auf wirtschaftliche Entwicklung. Der Bekanntheitsgrad der Region wird durch die internationale Berichterstattung deutlich zunehmen. Am Bau beteiligte Unternehmen und Zulieferer fragen nach Arbeitskräften, Gewerbe- und Büroflächen sowie Dienstleistungen nach. Mit der Baltic Facility Solutions GmbH & Co. KG haben sich zahlreiche regionale Betriebe zusammengeschlossen, um mit maßgeschneiderten Angeboten von der Bauphase zu profitieren.

Die Chancen der Festen Fehmarnbeltquerung führen aber nicht automatisch zu Erfolgen. Flächennachfragen müssen zeitnah mit passenden Angeboten bedient werden. Sollte diese nicht geschehen, werden sich die ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Unternehmen umorientieren. Somit treten wir gerade durch den Bau der Festen Fehmarnbeltquerung in stärkere Konkurrenz zu unseren Nachbarn in Dänemark und Mecklenburg-Vorpommern.

Unsere Nachbarn in Dänemark sind bereits heute besser aufgestellt und schaffen Gewerbe- und Industriegebiete in großen Umfang. Hier ist zu beachten, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Dänemark einem erheblichen flexibleren und schnelleren Planungsrecht unterliegt. Die Hürden in Schleswig-Holstein sind deutlich höher.

¹ Quelle: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/Verkehr/Infrastruktur/Fehmarnbeltquerung/fehmarnbeltquerung_no.de.html (10.08.21)

Die Kommunen auf Seeland, Lolland-Falster und Südfünen haben in Erwartung auf die zahlreichen Möglichkeiten der festen Fehmarnbeltquerung in den letzten Jahren massiv in Gewerbegebiete und Infrastruktur investiert²:

*„Die **Lolland Kommune** hat in den letzten Jahren mehr als 50 Mio. DKK (ca. 6,7 Mio. EURO) in den Hafen bei Nakskov investiert, um diesen für Aufgaben in Verbindung mit dem Fehmarnbelt-Projekt aufzurüsten. Die Kommune hat in diesem Jahr auch mit der ersten Etappe des Maribo Gewerbeparks an der Ausfahrt 48 begonnen, der **22 Hektar (ha)** zielgerichtet für transportfokussiertes Gewerbe und deren Servicebranche bereitstellt.*

*Die **Gudborgsund Kommune** hat das bestehende Gewerbegebiet an der Ausfahrt 43, den Business Park Falster, mit weiteren 45 ha Grund erweitert, damit stehen hier nun **120 ha** zur Verfügung.*

*Die **Vordingborg Kommune** hat in den vergangenen Jahren einen größeren Gewerbepark, den Business Park Vordingborg, an der Ausfahrt 41 ausgebaut. Eine Reihe lokaler und internationaler Unternehmen hat sich hier bereits etabliert, unter anderem mit Blick auf die kommende Fehmarnbelt-Querung. Die Kommune hat außerdem in den letzten Jahren massiv in den Ausbau des Hafens in Vordingborg investiert, dieser liegt attraktiv im Korridor zwischen Kopenhagen und Hamburg/Berlin.*

*Die **Næstved Kommune** verfolgt eine Politik, nach der sie immer ein breites Angebot an Gewerbeflächen zu Gunsten der Schwerindustrie zur Verfügung stellt. Die Kommune hat sich ebenfalls strategisch günstige Gebiete entlang der E47 gesichert.*

*Die **Faxe Kommune** hat ein Gewerbegebiet – das „ECO Valley“ – nahe der Autobahn platziert, mit einer optimalen Lage zwischen dem schwedischen und deutschen Markt stehen dort rund 7,5 ha zur Verfügung.*

*Die **Køge Kommune** sieht den aktuellen Ausbau des Eisenbahnnetzes als einen wesentlichen Teil des Fehmarnbelt-Projektes. Mit dem Bau der neuen Bahnstrecke und des Bahnhofes Køge Nord wird Køge zukünftig ein Teil des Verkehrs-knotenpunkts im Korridor zwischen Kopenhagen und Hamburg sein. Aktuell plant die Kommune 1.600 neue Wohnungen und Gewerbeflächen mit Platz für ca. 7.000 neuen Arbeitsplätzen.*

*Die **Ringsted Kommune** hat in den letzten Jahren eine stark steigende Nachfrage für Gewerbeflächen erfahren. Dafür ist unter anderem der Business Park Ringsted mit seinen **136 ha** an der Ausfahrt 35 auf der E20 verantwortlich.“*

Die Ausweisung von ausreichenden Gewerbe- und Industrieflächen ist aber nicht nur durch das deutsche Planungsrecht eingeschränkt, sondern auch durch weitere Faktoren limitiert. So tritt die Politik dem Risiko des **Klimawandels** zu Recht zunehmend entgegen. Erschwert damit aber auch gleichzeitig die Ausweisung von notwendigen neuen Gewerbeflächen.

Der politische Wille zum Klimaschutz findet Ausdruck in Gesetzen und Verordnungen. Diese erreichen die Akteure vor Ort in zunehmender Menge, in zunehmender Pauschalierung aber leider auch in deutlich abnehmender Abstimmung zueinander. Somit

² Quelle: <https://www.femern.info/de/news/kommunen-investieren-die-fehmarnbelt-querung> (09.08.2021)
Femern Belt Development

werden die grundsätzlichen, verständlicherweise unabwendbaren Erschwernisse neuer Regelungen unsinnigerweise potenziert.

So regelt z.B. die neue Verordnung A-RW 1³ den Umgang mit Regenwasser. Ziel der Richtlinie ist der Erhalt des naturnahen Wasserhaushaltes. Die Versiegelung der Flächen soll kompensiert werden. Möglichst viel Regenwasser soll sofort vor Ort versickern und verdunsten – der natürliche Wasserhaushalt soll erhalten bleiben. Zum einen ist es in Ostholstein – anders als etwa in Bereichen der Geest – natürlich, dass das Wasser nicht im hier vorherrschenden lehmigen Boden versickert, sondern unverzüglich abfließt. Dieser Umstand findet keine Betrachtung. Im Ergebnis führt diese Verordnung zu erheblichen Mehrkosten und hat das Potenzial neue Standorte zu verhindern.

Insbesondere der Kreis Ostholstein muss bei der Nutzung der Chancen der Festen Fehmarnbeltquerung und nachgelagerter Infrastrukturprojekte eine besondere Beachtung finden. Nicht nur, dass die Chancen hier vor Ort am höchsten sind – leider ist auch die Nutzung dieser Chancen mittels der grundsätzlich wichtigen Schaffung von Gewerbeflächen vor Ort überdurchschnittlich schwierig. Ursache hierfür sind zahlreiche Besonderheiten.

Die geographische Form des Kreises in seine Länge, presst die Räume von Wohnen, Natur, Tourismus und Gewerbe an ein schmales Band entlang der BAB 1. Somit ist die grundsätzliche Identifizierung von Freiflächen für Gewerbegebiete schwer. Industriegebiete sind kaum darstellbar – zu nahe liegen in aller Regel Wohnen, Natur und Tourismus. Da, wo Flächen darstellbar sind, konkurrieren sie beim Grunderwerb mit Preisvorstellungen, die durch eklatant höhere Preise für insbesondere touristisch genutzte Flächen getrieben sind. Der Ankauf von Gewerbeflächen trifft direkt auf eine zahlungskräftige Konkurrenz der Solarparkbetreiber, der Wohnungsbauinvestoren, der Tourismusbranche oder auch der Landwirtschaft.

Die Konkurrenz zu den Landwirten ist mehrfach schmerzlich. Zur Sicherung der betrieblichen Existenz, die immer noch in der Größe landwirtschaftlicher Betriebe begründet ist, verkaufen Landwirte kaum noch Flächen. Sie treten aber auch ihrerseits immer mehr als solvente Käufer auf, die bereit sind Ackerland deutlich über Marktwert aufzukaufen. Aber auch Flächeneigentümer, die keine aktiven Landwirte (mehr) sind, haben deutlich überzogene Preisvorstellungen oder sind ebenfalls nicht zum Verkauf bereit – Ackerland gilt als solide Geldanlage.

Ist die Hürde der Flächenverfügbarkeit erst einmal überwunden, so müssen die identifizierten Standorte in Kommunen liegen, die den politischen Willen haben sich gewerblich zu entwickeln. Im Kreis Ostholstein ist dieser politische Wille in großen Teilen vorhanden, diese Bereitschaft schwindet allerdings oft, wenn die Entwicklung mit dem Thema „Feste Fehmarnbelt Querung“ in Zusammenhang gestellt wird.

³ Quelle: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1, 16.12.2019
Quelle: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/A/abwasser/berechnungsprogramm.html>

Die dargestellten, zum Teil sehr speziellen Faktoren machen die Gewerbeflächenerschließung in Ostholstein zu einer erheblich schwierigeren Aufgabe als in anderen Landesteilen. Die Lösung dieser Aufgabe erfordert daher ein ausgesprochen hohes Maß an Flexibilität in der Projektentwicklung und Planung.

Sie kann nicht realisiert werden, wenn seitens der Landesplanung Schleswig-Holstein eine in Teilen nicht nachvollziehbare Einschränkung durch Vorgaben erzeugt wird. Das im bundesvergleich deutlich überhöhte Festhalten an dem zentralörtlichen System verhindert aussichtsreiche Gewerbestandorte. Eine moderne Handhabung der Planungsgrundsätze des Zentralörtlichen Systems verleiht Bundesländern wie Bayern oder Hessen die Chance einer optimierten Ausweisung von Gewerbeflächen, die den heutigen Ansprüchen an Mobilität und Naturschutz gerechter werden.

Die landesplanerischen Vorgaben sind dominiert durch ein Festhalten an Siedlungszusammenhängen. Das Zusammenwachsen von Siedlungen sowie das notwendige Wachsen von Städten über Verkehrswege (Bundesstraßen und Autobahnen, Landesplanerisch: Siedlungsgrenze) hinaus, wird kategorisch abgelehnt. Aber genau diese Entwicklungspotentiale müssen ausgeschöpft werden, um den Flächenkonkurrenzdruck zu entlasten. Das raumplanerische Ziel keine Verkehrswege als Siedlungsgrenze zu überschreiten sollte nicht zu mangelnder Flächenausweisung oder zum Nachteil naturschutzrechtlicher Belange durchgesetzt werden (Beispiel: Standorte Oldenburg i.H., Eutin, Stockelsdorf).

Es ist unabdingbar, dass Regionalpläne (RP) und Landesentwicklungspläne (LEP) Planungsräume für Gewerbeflächen anbieten, die die zuvor dargestellten Realitäten widerspiegeln.

Es ist in den Kreisen an der Entwicklungsachse A1 bereits seit der ersten Phase des Regionalmanagements im HanseBelt (2010) gelebte Praxis, eine gemeinsame Potentialanalyse für die Gewerbeflächen anzugehen. Die beteiligten Kreise erstellen intern Bedarfsprognosen – aber auch gemeinsam wird eine abgestimmte Bedarfsprognose erarbeitet. Die Sinnhaftigkeit einer gezielten Gewerbeflächenplanung steht in keiner Weise in Frage.

Dennoch hat die Bedarfsprognose aktuell erhebliche Schwächen, die die Vorbereitung auf die Nutzung der Chancen der Festen Fehmarnbeltquerung und der Gewerbeflächenentwicklung im Allgemeinen zu stark einschränken:

Die Bedarfsprognosen für eine Gewerbeflächenentwicklung in Deutschland sind allesamt darauf abgestellt, dass Sie die Verkäufe der Vergangenheit als Basis in die Zukunft übertragen. Anschließend wird diese Basis um eine Prognose der Wirtschaftsentwicklung in der Zukunft erweitert. Wirtschaftswachstum erzeugt eine Anpassung des Bedarfs nach Oben - die Prognose eines schwindenden Wirtschaftswachstums würde die Prognose nach Unten korrigieren. Die elementare Schwäche ist, dass diese Methoden allesamt auf Verkaufsfällen in Anzahl und Größe basieren. Sie basieren nicht auf die Ermittlung von Nachfrage.

Seit Jahren haben alle Kreise und die Hansestadt Lübeck im HanseBelt eine Nachfrage, die das Angebot sehr deutlich übersteigt. Auf Grund fehlender Gewerbeflächen kommt es aber trotzdem zu einem Einbruch der Verkaufszahlen. Heute übliche Berechnungsmodelle

erzeugen in der Folge deutlicher sinkender Verkäufe sinkende Bedarfsprognosen – das ist paradox. Besondere Potentiale – wie vor allem die Chancen der Festen Fehmarnbelt Querung werden nahezu nicht abgebildet.

Zur Ausweisung von neuen Gewerbeflächen wird eine Zustimmung der Landesplanung benötigt. Diese fordert regelmäßig einen Nachweis zum zukünftigen Flächenbedarf.

Der aktualisierte Gewerbeflächenleitfaden⁴ für den HanseBelt (Ostholstein, Lübeck, Lauenburg, Storman und Teile von Segeberg) fußt auf obige Berechnungsmodelle. Somit wird in Folge des Baus der Festen Fehmarnbeltquerung lediglich von einem Sondereffekt in Ostholstein ausgegangen. Dieser Effekt wird gutachterlich berechnet mit einem **Extrabedarf von lediglich 5,2ha (netto) bis 2035**. Maximal dieser Extrabedarf findet Berücksichtigung im LEP und RP.

Bereits Ende 2021 wird dieser Extrabedarf der bis 2035 reichen sollte durch einen Verkauf über 6,2 ha mehr als ausgeschöpft. Der ursprüngliche Flächenbedarf, allein dieses einzelnen Investors, lag bei mehr als 15 ha. Dieser konkrete Fall zeigt deutlich die Diskrepanz zwischen Berechnungsmodellen und der Realität auf.

Im Ergebnis sieht Schleswig-Holstein einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 5,2 ha durch die Feste Fehmarnbeltquerung. Dänemark sieht offensichtlich durch die Feste Fehmarnbeltquerung einen Bedarf von über 300 ha. 285ha sind bereits heute am Markt.

Um die großen Chancen der Festen Fehmarnbeltquerung nutzen zu können, müssen alle handelnden Akteure in Schleswig-Holstein an einem Strang ziehen und etablierte Strukturen optimal genutzt werden:

- Planerisch muss das Land Schleswig-Holstein die Prozesse optimieren um durch Verschlankung mit den Mitbewerbern gleichzuziehen. Der politische Wille sollte durch aktives lösungsorientiertes Handeln umgesetzt werden. Gesetze und Verordnungen sollten wieder als Rahmen von Ermessen verstanden werden.
- Maßnahmen zum Schutz von Klima und Umwelt müssen bei unstrittiger Sinnhaftigkeit zwingend ressortübergreifend abgestimmt sein. Die Möglichkeit zur Ausweisung der benötigten Gewerbeflächen in den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins muss zwingend, dauerhaft nach 2035 gesichert sein.
- In der langfristigen Flächenbevorratung ist die Landgesellschaft Schleswig-Holstein bereits seit Jahrzehnten bestens aufgestellt. Diese Erfahrung sollte noch stärker für die Flächenbevorratung von Gewerbeflächen genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Meyer
Geschäftsführer

⁴ Quelle: „Leitfaden Gewerbeflächen für die Region HanseBelt 2021“, Juni 2021, CIMA Beratung + Management GmbH (Bearbeitung) für Regionalmanagement im HanseBelt c/o IHK zu Lübeck (Auftraggeber)