

## Zur Kritik des „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“

### Vorbemerkung

Gewerbeflächenentwicklung – nur ein Thema für Spezialist\*innen? Grundfalsch!

Dabei bietet die Stadt doch hinlänglich Beteiligungsformate bei städtebaulichen Veränderungen an: „Denk deine Stadt“, Umgestaltung des Hagenmarkts, Umgestaltung im Bereich Hauptbahnhof – „Bahnstadt“; Bahnhofsbereich-Viewegs-Garten – alles Beispiele aus der jüngsten Vergangenheit. Gerade an letzterem ist aber idealtypisch erkennbar, wie das läuft. Nach einem Wettbewerb wird ein Architekten-Entwurf ausgewählt, vorgestellt, öffentlich diskutiert und in der Folge marginal revidiert. Die Fülle von Anregungen wird sorgsam notiert, aber kaum umgesetzt. So bleibt etwa die Bebauung von Teilen des Randbereich von Viewegs-Garten auf Kosten des Parks an diesen Stellen mit hohen Häusern (bis zu sieben Geschosse) trotz deutlicher Kritik unverändert. Diese Gebäude pflastern auch weiterhin am Berliner Platz die Nord(west)seite bis zum Ringcenter und sorgen zusammen mit der weitgehenden Abholzung des bisherigen Grünstreifens für ein aufgeheiztes Stadtklima mit geringer Aufenthaltsqualität im Bahnhofsbereich. Den Park sieht man dann vom Bahnhof aus auch nicht mehr.

Bei der Gewerbeflächenentwicklung geht die Transparenz dann gegen null. Dabei werden hier, fast immer hinter den Kulissen, weil ja alles so sensibel ist, grundsätzliche Weichen gestellt. Hier werden, mal so nebenbei, Entscheidungen getroffen oder zumindest vorbereitet, die für Verkehr, Stadtklima und die weitere Entwicklung der Stadt ausschlaggebend sind. Mit im Boot als Steuerleute ist eine heilige Allianz aus IHK, Arbeitgeberverbänden, Banken, Bau- und Consultingunternehmen, „Projektentwicklern“, Maklern, netzwerkenden Strippenziehern und „Entscheidern“ im Verein mit den Struktur- und Wirtschaftsförderern der Stadt und des Regionalverbandes. Sie eint das Credo: Wir haben zu wenig Gewerbeflächen, wir brauchen dringend viel mehr Gewerbeflächen. Die gewählten Abgeordneten sind da eher die Rudermannschaft, mit der zgedachten Rolle, die Vorlagen dann demokratisch abzusegnen. Die breiten Mehrheiten für die interkommunalen Gewerbegebietspläne BS-SZ, BS-Fümmelse und „Scheppau“ mögen als Beispiele genügen. In allen Fällen gab und gibt es aber nicht den geringsten Hinweis, wer denn diese Flächen bräuchte bzw. an- oder nachgefragt hätte.

### Das neue Modell

Am Freitag, den 02.12. stellte die Stadt in ihrem Presseportal dieses Modell vor. Am 20.12. wurde es mit breiter Mehrheit im Rat beschlossen.

Um im Bereich Gewerbeflächen im Rahmen der Gesetze als Kommune steuern zu können, hat BS in den letzten Jahren bereits eine Reihe von Instrumenten genutzt, weiterentwickelt bzw. neu geschaffen. Dabei geht es um den Flächennutzungsplan (FNP), das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und das Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Mit dem neuen Modell soll eine veränderte Weichenstellung erreicht werden: Stärkere Steuerung der Stadtentwicklung, schnellere Abläufe und nicht zuletzt ein größeres Gewerbeflächenangebot durch Aufkaufen von Flächen auf Vorrat. Mit einem neuen Schwerpunkt *„auf der Entwicklung von Gewerbeflächen im Bestand“* solle erreicht werden, *„dem Erfordernis, mit dem Flächenverbrauch schonend umzugehen, und somit dem Klimaschutz Rechnung zu tragen“*.

Dabei sind die Begründungen für das „Baulandmodell“ im Grundsatz dieselben wie bisher auch: Gewerbeansiedlungen seien der entscheidende Standortfaktor, wenn man in der Konkurrenz mit anderen Kommunen nicht zurückfallen wolle. Dies erfordere jedoch, die Flächenbevorratung zu intensivieren, um jederzeit gewünschte Flächen jeder Größe anbieten zu können.

Dabei möchte man jedoch weiterhin auf Gewerbe am Stadtrand nicht völlig verzichten, denn so könnten im *„verdichteten Bereich Nutzungskonflikte (z. B. durch Verkehr und Lärmemissionen) vermieden werden, in dem auch Flächen im Außenbereich für produzierendes Gewerbe entwickelt werden“*.

Auch der Dauerbrenner „Interkommunal“ bleibt trotz zweimaligem Scheitern (BS-SZ, BS-WF) weiter eine „wesentliche Option“, denn man hat noch größeres vor: *„In Kooperation mit benachbarten*

*Städten können größere und damit auch überregional und international sichtbare Standorte mittel- bis langfristig entwickelt und betrieben werden“.*

## **Acht Kritikpunkte am Modell im Einzelnen**

### **1. Wer kann/soll das bezahlen?**

Zeitgleich, am 02.12., wurde von der Stadt eine Verdopplung des erwarteten Haushaltsdefizits von 83,2 Mio. Euro auf 193,6 Mio. Euro eingeräumt, beklagt und als dramatisch eingeschätzt. Gleichzeitig wird jedoch ein Modell aufgelegt, dass allein in den nächsten drei Jahren geschätzte Zusatzkosten von bis zu 40 Mio. Euro für Landkauf und Personal (zu heutigen Preisen) verursachen wird. Die erhöhten Personalkosten werden auf jeden Fall bleiben, auch wenn sich die Beschaffungskosten durch Flächenverkäufe perspektivisch verringern sollten.

### **2. Jetzt will Braunschweig versuchen, womit VW gescheitert ist**

Das Scheitern des Weltkonzerns VW vor Augen beim Versuch, Land in unmittelbarer Nachbarschaft für seine Trinityfabrik erschwinglich zu erwerben, versucht jetzt Braunschweig mit einem zweistelligen Millionenbetrag sein Glück. In einem engen lokalen Markt wird das erhebliche Folgen für die Höhe der Kaufpreise haben - noch dazu in einer Situation, die von einer 10%-Inflation und steigenden Zinsen geprägt ist. Der Zeitpunkt ist also schon per se extrem ungünstig. Wie klug oder vorausschauend ist das denn? Muss man in Braunschweig die Erfahrungen von VW unbedingt wiederholen?

### **3. Wo soll das „Kaufland“ überhaupt herkommen?**

Sollte es das erklärte Ziel sein, nicht nur gewerbliches Bauland anzukaufen, sondern zugleich auch Tauschland für Landwirte, die ihren Betrieb fortführen wollen, dann dürfte dieses Ziel aufgrund des extrem knappen Angebots an ertragreichem Ackerland in erreichbarer Entfernung nur sehr schwer zu erreichen sein und wenn, dann mit sehr hohen Kosten. Im Konzept heißt es, in der Regel solle der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet erst nach weitgehendem oder vollständigem Flächenerwerb oder der Sicherung des Zugriffs auf die Flächen durch den Vorhabenträger der Stadt erfolgen. Die Eingeweihten wissen natürlich, dass die Pläne interkommunaler Gewerbegebiete mit Salzgitter und Wolfenbüttel auch daran gescheitert sind, dass die Flächen überwiegend eben nicht im kommunalen Eigentum und die bewirtschaftenden Landwirte nicht verkaufsbereit waren. Von nötigen, aber nicht vorhandenen Ausgleichsflächen zur Kompensation der Versiegelung durch Gewerbe ist erst gar nicht die Rede. Ein realistisches bzw. realisierbares Konzept sieht so eher nicht aus.

### **4. Wir brauchen mehr Gewerbeflächen – aber wer weiß eigentlich wieviel?**

„Anders als bei Wohnbauflächen gibt es keine verlässlichen Prognosemethoden zur Bestimmung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Die Stadt Braunschweig hat die Flächenvorhaltung in den 1990er Jahren daher an den durchschnittlichen Bedarfen der vorausgegangenen Jahre von ca. 10 ha pro Jahr ausgerichtet.“ (Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Braunschweig 2016, S. 15) Daran hat sich bis heute, obwohl stets der gegenteilige Eindruck erweckt wird, nichts geändert. Alle Aussagen zum Bedarf an Gewerbeflächen beruhen auf modellhaften Annahmen und der Fortschreibung der Entwicklung in der Vergangenheit in die Zukunft, die dann als „methodisch valide“ absolut gesetzt werden. Aber so kommen je nach Grundannahmen ganz unterschiedliche Zahlen zustande, die z.T. bis zu 100% voneinander abweichen. Das mussten auch die Gutachter feststellen, die die Machbarkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets mit Wolfenbüttel für den Standort Fämmelse untersuchten und ihre Berechnungen mit anderen verglichen. Da reichte die Bandbreite des für Braunschweig berechneten jährlichen Bedarfs von 5,4 ha bis 12,2 ha. Sie behielten sich dann damit, einen Mittelwert aus allen vorliegenden Rechenexemplen als „wirklichen“ Bedarf anzunehmen. Da niemand in die Zukunft sehen kann, stellt man Bedarfsprognosen an. Diese gehen vereinfacht von der Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung aus. Wachse die

Einwohnerzahl, wachse auch die Beschäftigtenzahl und daher werde auch mehr „Arbeitsfläche“, sprich Gewerbeflächen, benötigt („GIFPRO-Modell“). Nur: Die Einwohnerzahl Braunschweigs stagniert, die Zahl der versicherten Beschäftigten nimmt sogar ab. Dazu der Sprecher der Braunschweiger Arbeitsagentur Anfang Januar: „*Wir beobachten eine gewisse **Entkoppelung** von Wirtschaft und Arbeitsmarkt. Die Zahl der Mitarbeiter, die das **Rentenalter** erreichen, wird immer größer. Gleichzeitig wird es immer schwieriger, die Lücken zu schließen. Die Folgen des **demografischen Wandels** werden deutlicher.*“ Der Bevölkerungsanteil im arbeitsfähigen Alter und vor Rente und Pension nimmt ständig ab. Immer mehr Menschen arbeiten auch nach der Rente weiter, viele weil sie es müssen; zugleich fordert die Arbeitgeberlobby eine weitere Lebensarbeitszeitverlängerung und Rentenkürzungen. Wer diese Entwicklungen ignoriert und tapfer an Prognosen festhält, die von der Realität längst eingeholt wurden, kann auch getrost weiter mehr Gewerbeflächen fordern.

### **5. Deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs – ein hehres politisches Ziel?**

Im Entwurf des Modells wird unter Bezug auf eine Vorgabe der Bundesregierung, den täglichen Flächenverbrauch in Deutschland bis 2030 auf 30ha zu reduzieren betont, dass dies bei der Entwicklung und Vergabe von Gewerbegrundstücken eine nachhaltige und umweltgerechte Nutzung erfordere (S. 5). Auf Deutsch: Wir wissen (eigentlich), dass wir für die Realisierung unseres Programms nur bis 2030 Zeit haben. Dann wird womöglich das Casino geschlossen. Wir wissen weiter, dass das, was wir hier planen, weder nachhaltig, noch umweltgerecht ist. Wäre es das nämlich, bräuhete es die 2030er Begrenzung gar nicht. So aber müssen wir vorher noch einmal richtig in die Vollen gehen. Und was ist eigentlich, wenn die Begrenzung wirklich greifen sollte mit: „*Wenn wir keine guten Flächenangebote machen, werden wir gegenüber anderen zurückfallen. In der Vergangenheit mussten wir bereits häufig Absagen erteilen, weil wir keine geeigneten Flächen hatten. Wir müssen daher die Flächenbevorratung intensivieren, um uns mehr Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten*“ (OB Kornblum, Dezember 2022)?

Was in dem Baulandmodell-Konzept nicht steht (müssen wir das verstehen?), aber in Niedersachsen Gesetz wird und schon jetzt ein breiter Gesellschaftsvertrag ist: das ist das diesbezüglich verbindliche(re) Maßnahmenpaket des „Niedersächsischen Wegs“.

Dieser Begriff verbindet Maßnahmen für den Natur-, Arten- und Gewässerschutz. Das Besondere daran: die Beteiligten sind Ministerien, Umweltverbände und Bauernverband, die sich nach langem zähen Ringen im Mai 2020 auf zahlreiche Maßnahmen zu diesen Themen verständigt haben. Der hier einschlägige Punkt, der das allmähliche Ende der Flächenversiegelung festschreibt, lautet:

„14. Die Neuversiegelung von Flächen in Niedersachsen wird bis zum Jahr 2030 auf unter drei Hektar pro Tag und in den Folgejahren weiter auf Netto-Null bis spätestens zum Jahr 2050 reduziert.“

Ist der „Niedersächsischen Weg“, so muss angesichts seiner Nichterwähnung im dafür eigentlich prädestinierten Papier gefragt werden, in Braunschweig bekannt bzw. gültig, oder gar Leitlinie??

### **6. An ihren Taten sollt ihr sie erkennen**

Zitat aus dem Modellentwurf (S.5): „Vor allem bedarf es einer Integration von Maßnahmen und Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Zudem müssen die mit den Standorten verbundenen Wirtschafts- und Pendlerverkehre in den Blick genommen werden, integrierte Lagen mit kurzen Wegen im Sinne der Stadt der kurzen Wege / 15-Minuten-Stadt und die Nähe zum vorhandenen ÖPNV- und Straßennetz sowie zu Schienennetzen der DB sind maßgebliche Faktoren für eine nachhaltige Standortentwicklung“. Wären diese Ziele wirklich ernst gemeint, so müsste die Stadt ihre Beteiligung an Planungen eines interkommunalen Gewerbegebiets in Scheppau sofort einstellen. Außer einem Autobahnanschluss ist nicht eine einzige der genannten Voraussetzungen auch nur annähernd erfüllt. Nach der bisherigen Praxis steht zu befürchten, dass noch so hehre Ziele bei nächster Gelegenheit hintanstellen müssen, wenn es die Gegebenheiten halt das Gegenteil erfordern.

## **7. Die Klimakatastrophe steht vor der Tür, aber wir wollen weiterhin wachsen, nur jetzt halt „umweltschonend“ und „nachhaltig“**

Die Stadt will sich mit Hilfe des Modells der Gewerbeflächenentwicklung „mit den dynamischen Veränderungen der Arbeitswelten und Geschäftsmodelle ... auseinanderzusetzen“. Da ist die „Richtlinie“ voll auf der Höhe der Zeit. Nur den Elefanten im Raum, den will offenbar keine(r) sehen. *Laut Global Footprint Network (GFN) nutzt die deutsche Bevölkerung in diesem Jahr knapp das 3-fache der im globalen Maßstab verfügbaren natürlichen Ressourcen. Das bedeutet, dass wir in den ersten vier Monaten des Jahres mehr Kohlenstoff in Umlauf gebracht haben als Wälder und Ozeane in einem Jahr absorbieren können. Wir haben mehr Fische gefangen, mehr Bäume gefällt, mehr geerntet und mehr Wasser verbraucht als die Erde in derselben Zeit reproduzieren konnte. Alle zusammen nutzen wir so in einem Jahr mehr als wir eigentlich zur Verfügung hätten. Wenn alle Menschen weltweit so leben würden wie wir in Deutschland wäre der globale Earth Overshoot Day der 4. Mai und wir würden 3 Erden benötigen um unseren Ressourcenbedarf nachhaltig zu decken.* Für diese Art der „Dynamik“ ist in diesem „Geschäftsmodell“, Pardon „Baulandmodell“, das auf weiteres Wachstum setzt, kein Platz. Dafür haben wir nämlich, denken sich die Macher wohl, kürzlich ein eigenes Programm verabschiedet, das „Integrierte Klimaschutzkonzept 2.0“. Da gehört das Umweltthema schließlich ja auch hin. So bietet die Stadt jedem etwas. Weiteres Wachstum und Flächenverbrauch/-versiegelung fürs Gewerbe und Nachhaltigkeit und Klimaneutralität für die Bewohner\*innen. Dabei möchte sie obendrein noch den Industrie- und Gewerbebestandort so betreiben, dass er überregional und international sichtbar wird (Modell, S.8). Gleichzeitig will man mit dem „Integrierten Klimaschutzkonzept 2.0“ eine Vorreiterrolle ins Sachen Klimaschutz und -neutralität übernehmen. Geht es noch widersprüchlicher? Es ist eigentlich mit Händen zu greifen: Beides wird nicht zusammen zu haben sein.

## **8. Last but not least: Planungen mit interkommunalem Industrie- und Gewerbegebiet BS-SZ gehen munter weiter**

*„Das hier in Rede stehende Baugebiet ist seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Braunschweig dargestellt. Derzeit bereitet die Verwaltung die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vor. Was die gewerbliche Entwicklung der Stadt angeht, ist die hier in Rede stehende Fläche nach wie vor ein wichtiges Baulandpotenzial und Gegenstand planerischer Überlegungen der Verwaltung.*

*Neben Gesprächen auf Arbeitsebene, hat auch Herr Oberbürgermeister Dr. Kornblum in dieser wichtigen Frage u. a. mit der Stadt Salzgitter, dem Regionalverband Großraum Braunschweig und dem Wirtschaftsministerium Kontakt aufgenommen, um die Realisierungschancen dieses Gebietes zu erörtern. Die Gespräche auf Arbeitsebene umfassen eine Vielzahl von Gesprächen auf unterschiedlichen Ebenen der Verwaltung mit unterschiedlichen Akteuren“.* (Stadtbaurat Leuer in der Antwort auf eine Ratsanfrage im September). Kein Wort dazu, dass sich die Wirtschaftlichkeit nur bei jährlichem 3%-Wachstum und auch dann erst in 30 Jahren hätte einstellen sollen (und auch nur, wenn alle Grundstücke zeitnah verkauft würden, usw., usf. ...). Alles Prognosen und Voraussetzungen, die durch die reale Entwicklung inzwischen (in den vier Jahren seit dem Scheitern des ersten Anlaufs) gründlich blamiert wurden! Natürlich auch kein Wort über die Notwendigkeit eines zweiten Autobahnanschlusses als Realisierungsvoraussetzung, zu sehr viel neuem motorisierten Verkehr mit tausenden PKWs und LKWs pro Tag, dafür aber keine Anbindung an den ÖPNV, ein Kanal, aber kein Hafen, usw. Dass dieses Gebiet als wesentliches Kaltluft-Entstehungsgebiet essenziell für das Stadtklima ist, wie wissenschaftlich nachgewiesen wurde – muss man das als Stadtbaurat wissen? Ein weiteres Beispiel dafür, dass das „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ offenbar nur ein Modell ist, was bereits bei seiner Verabschiedung ordentlich ad absurdum geführt wird. Aber es geht noch etwas größer, sogar international, bloß keine falsche Bescheidenheit! So heißt es im Modell gar (S.8):

*„In Kooperation mit benachbarten Städten können größere und damit auch überregional und international sichtbare Standorte mittel- bis langfristig entwickelt und betrieben werden“. Mittel- und langfristig* oder nur bis 2030 oder noch bis 2050 oder wie lange noch? Der erste Anlauf mit Salzgitter und das Projekts mit Wolfenbüttel sind gescheitert. Die interne Lehre lautet offenbar: Auf ein Neues.

**Allen Beteuerungen eines „integrativen Modells“ zum Trotz: wenn wirtschaftliche Interessen über Umwelt und Lebensqualität dominieren, wird Widerstand aller Betroffenen auch in Braunschweig zur ersten Bürgerpflicht!**

Edgar Vögel, Bürgerinitiative SüdWest Braunschweig  
Braunschweig, 18.01.2023