Von der Aligser Feldmark über die Automeile zum Industriegebiet
Planung eines Logistikzentrums im Gewerbegebiet Lehrte Nord 3

Verfasser: Dipl.-Ing. Rüdiger Overfeld 22.11.2017

Der folgende Text kann nur als eine Annäherung an ein sehr komplexes Thema gesehen werden. Er stellt einen Versuch dar, die Vorgeschichte dieser konfliktträchtigen Industrieansiedlung in unserer Gemeinde zu klären.

Die Textauswahl ermöglicht einen strukturierten Einstieg in die komplexe Thematik.

Rechtliche Grundlagen

I Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 02/7 „Gewerbegebiet Lehrte Nord 3“ September 2000 (S. 1)

II Rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Lehrte 2007 (Seite 2)

III ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Lehrte 2015 (Seite 4)

IV 7.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte im Bereich „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3“ (Vorentwurf) 2016 (Seite 4)

V Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ in der Gemarkung Aligse 2016 (Seite 5)

VI 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte im Bereich „Gewerbegebiet Lehrte Nord 3“ in der Gemarkung Aligse (Stand 06.11.2017) (Seite7)

Quelle Internet: Stadt Lehrte – Bauen, Umwelt, Verkehr – Stadtplanung – Bauleitplanung

Zusammenfassung und Würdigung (Seite 10)

Zu I: Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 02/7 „Gewerbegebiet Lehrte Nord 3“ September 2000 Seite 7:

„3 Städtebauliche Ziele und Festsetzung des B-Planes
3.1 Art der baulichen Nutzung
a) Gewerbegebiet (GE)
Nach den Zielen des Bebauungsplanes ***sollen im Plangebiet Arbeitsplätze in Gewerbetrieben*** *in verkehrsgünstiger, Gewerbegebiets geeigneter Lage geschaffen werden. U.a. ist geplant, durch Umsiedlung eines Betriebes der Kfz-Branche in diesen auch für eine weitere Entwicklungs geeigneten Bereich, Nutzungskonflikte am Altstandort zu bewältigen.*
Die geplanten Gewerbegrundstücke werden als „Gewerbegebiet“ GE festgesetzt, da die Zweckbestimmung dieses Baugebietstyps den Zielvorstellungen der Stadt entspricht.“

Diese Formulierung prägt das Bewusstsein der Aligser Bevölkerung über die Art dieses Baugebietes:

Zu II: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Lehrte 2007

Ab Seite 106 *„5.1.3 Ortsteil Aligse, Entwicklungsziele“* wird der Gedanke des B-Planes 2000 fortgeführt. Unter *„Entwicklungsziele, Gewerbliche Entwicklungsflächen“* findet sich:

„02. B "Erweiterung Aligser Automeile"
- mit 70. F-Plan-Änderung und B-Plan 02/7 Realisierung des ***Gewerbegebiets Aligser Automeile und geplanter Umsiedlung des ortsansässigen Nahbereichsversorger*** *(G: ca. 18,0 ha, ca. M: 0,3 ha, Grün: ca. 11,7 ha)*
- Erweiterung der vorhandenen Flächen nach Westen
- Realisierung erst möglich, wenn östlich angrenzende Flächen erschlossen sind
- Optimale Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Umsiedlung ortsansässiger Betriebe aus gewachsener Gemengelagen in konfliktärmere Bereiche
- ***Ansiedlung von Kfz-Einzelhandelsbetrieben***
- Eingrünung des Bereiches zum Siedlungsrand
- Nähe zum LSG - H 19 beachten
- Ggf. Regenrückhaltung erforderlich, da der Tiefenbruchgraben seine Kapazitätsgrenze erreicht hat.
- Ölfernleitung im Bereich der landwirtschaftlichen Wege/ Fahrradwege im Süden der Gewerbeflächen (G: ca. 5,0 ha) „

Warum werden die Zielvorstellungen nebenbei geändert (*ortsansässiger Nahbereichsversorger)* und wird trotzdem weiter von der „Automeile“ gesprochen ?!

Neben dem Gewerbegebiet Lehrte Nord 3 wird im Flächennutzungsplan und in ISEK für Lehrte (ab S.93), Immensen (ab S.123) und Steinwedel (abS.144) jeweils das gleiche Planungsgebiet textgleich beschrieben:

*„00K Gewerbeflächen **„Tönjeskamp/ Allerbeck",** Gemarkung Immensen u. Steinwedel*

- (52. F-Plan-Änderung, nicht rechtswirksam) - Schwerpunkt für Bildung von Arbeitsstätten in Anpassung an die Raumordnung und Landesplanung
*- **In gesamter Region einzigartige Standortqualität aufgrund der Lage im Raum durch Verkehrsanbindung und relativ große Entfernung zu Siedlungsbereichen***
*- **gute überregionale Anbindung an BAB und Bahn** - Realisierung nur bei Ansiedlung eines großen, produzierenden Gewerbebetriebs*
- Einbeziehung ehemaliger Kiesabbauflächen: Wasser- und Grünflächen als wertvolle Freifläche innerhalb der gewerblichen Nutzung
- Einplanung von großzügigen Grünflächen als Puffer zwischen Gewerbeflächen und der Ortslage Immensen
(G. ca. 93 ha, Grünflächen ca. 29 ha, Wasserflächen 6,1 ha) „

In der Betrachtung der Auswirkung der Planung 7.1.1.3 Gewerbeflächen (ab S. 214):

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die vorhandenen Gewerbeschwerpunkte in der Kernstadt (GVZ, Gem. Ahlten), in Ahlten und Aligse durch Arrondierungen bzw. Erweiterungen ergänzt, um auch zukünftig schnell auf Neuansiedlungen und insbesondere Betriebserweiterungen der vorhandenen Betriebe reagieren zu können.

Mit der Darstellung der Gewerblichen Bauflächen „Tönjeskamp/ Allerbeck" nordöstlich der Kernstadt kann ein großflächiger Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung geschaffen werden. *Aufgrund der **Flächengröße von knapp 100 ha**, der hervorragenden Anbindung an überregional bedeutsame Verkehrswege durch die Autobahnen BAB 2 und BAB 7 und Bahnlinien sowie die relativ große Entfernung zu vorhandenen Wohnstandorten bietet der Gewerbestandort hervorragende Möglichkeiten zur Ansiedlung eines größeren Betriebes mit produzierendem Gewerbe. Hierdurch kann der raumordnerischen Forderung zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen werden.*
Auf den dargestellten Flächen können in großem Umfang Betriebe eines breiten Branchenspektrums <u>bis hin</u> zu Industriebetrieben mit produzierendem Gewerbe angesiedelt werden. Somit sind die Voraussetzungen für eine Stärkung der Wirtschaft und insbesondere die Schaffung neuer Arbeitsplätze gegeben.
*An allen zusätzlichen Standorten **kann ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe mit seinen schädlichen Immissionen** durch die Lage der Standorte verhindert werden. Sämtliche neue Standorte können direkt an überregionale Verkehrswege angebunden werden. Hierdurch entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen innerhalb der betroffenen Ortsteile. „*

Wenn die Stadt Lehrte den Standort Tönjeskamp als einen bevorzugten Standort für das Trennen von Industrie und Wohnen darstellt, warum wird dieser Standort nun für die geplante Logistikansiedlung ausgeschlossen?

In Aligse besteht durch die räumliche Nähe (300 m zwischen Wohnbebauung und geplantem Logistiklager) nachweislich ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe-Industrie.

Zu III ISEK 2015

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschäftigt sich sowohl mit Aspekten des Wohnens als auch der Wirtschaft. Die Aussagen in diesem Konzept sind sehr allgemein gehalten. Auffällig ist, dass die Planer dem Gebiet Tönjeskamp eine hohe Bedeutung für Industrieansiedlung zusprechen, während das Gewerbegebiet Lehrte Nord 3 nicht oder nur indirekt erwähnt wird. Weiterhin fällt auf, dass immer wieder auf die Verträglichkeit der Nutzungen durch Wirtschaft und Wohnen verwiesen wird.

Das räumliche Leitbild wird für die ländlichen Siedlungen im ISEK Endbericht auf Seite 52 beschrieben:

> *„Die gewachsenen ländlichen Siedlungen mit Dorfkernen sind prägend für die Flächenstadt Lehrte.* ***Dabei verfügt jede Siedlung über einen ganz eigenen Charakter****.* ***Umgeben von einer attraktiven Landschaft*** *stellen sie beliebte Wohnstandorte dar.*
> *Hieraus ergeben sich folgende Ziele:*
>
> *-* ***Erhalt und Herausarbeiten der vorhandenen Qualitäten***
> *-* ***Stärkung des dörflichen Zusammenhalts und des jeweils eigenen Charakters***
> *- …….“*

Auch die Äußerungen zum Thema „Lebendige Dörfer“ (ab S. 119) ließen eigentlich erwarten, dass **Wohn- und Lebensqualität bei Gewerbeansiedlungen** beachtet werden.

Gilt das nun für Aligse nicht mehr?

Zu IV: 7.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte im Bereich „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3“ ab Seite 5

> ***„4 Anlass und Zielsetzungen***
> *Vorhabenbeschreibung*
> *Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die* ***Absicht der Fa. ALDI****, das bisherige Zentrallager Sievershausen aufzulösen und durch ein neues Logistikcenter an dem Standort Aligse zu ersetzen. Die Einrichtung in Sievershausen stammt aus den 1970er Jahren und entspricht hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an ein modernes Verteilzentrum. Darüber hinaus bestehen am gegebenen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten, die aber aufgrund der betrieblichen Entwicklung und wegen der gewandelten Logistikstrukturen realisiert werden müssen. Letztere setzen voraus, dass das geplante Verteilzentrum, das Teile Ostniedersachsens bedienen soll,* ***ohne wesentliche Einschränkungen im 24-Stundenbetrieb bewirtschaftet werden kann.“***

Warum werden die vom Bauvorhabenträger formulierten betrieblichen Erfordernisse im Flächennutzungsplan festgeschrieben? Sollten hier nicht vielmehr Anforderungen der Stadt für die potentielle Nutzung der Fläche genannt werden?

Warum ist die Zielsetzung ausschließlich für die Belange des Unternehmens Aldi formuliert worden und nicht für die Belange der Einwohner Aligses?

Die geforderte Nutzung im 24h-Betrieb ist nur in einem Industriegebiet möglich.

Warum wird hier nicht ausdrücklich auf die Umwidmung des bestehenden Gewerbegebietes hingewiesen und auf alle damit verbundenen Konsequenzen?

Statt einer Prüfung des Geländes unter Berücksichtigung der nun viel weiter reichenden Planung gegenüber der im Jahre 2000 beschlossenen Nutzung als Automeile findet sich auf Seite 6 nur der Hinweis:

> *„Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes*
>
> *Da mit der 70. Änderung des alten und im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes hier ausdehnte gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt wurden, kann von der grundsätzlichen Eignung des Plangebietes für die in Aussicht genommene Nutzung ausgegangen werden. Dabei ist seinerzeit auch berücksichtigt worden, dass* ***unter Umweltgesichtspunkten nur vergleichsweise geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten*** *sind (vgl. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Seite 64). Insoweit muss eine gemeindeweite Betrachtung potenzieller Standorte für die in Aussicht genommene Nutzung als Logistikfläche – abweichend von der sonstigen Methodik der Flächennutzungsplanung – nicht durchgeführt werden".*

Der Verfasser widerspricht dieser seiner Aussage auf S.7 des gleichen Planes:

> *Darstellung der Flächennutzungsplanänderung*
>
> *„• Im Westen und Norden des Geltungsbereiches werden Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Dabei wird die Tiefe des im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünstreifens im Norden von ca. 35 auf ca. 15 m reduziert."*

Auch die Setzung des B-Planes I aus dem Jahre 2000 wird einfach weggewischt. Dort heißt es S. 15:

> *„3.5.1. Grünordnerische Festsetzungen*
> *…….*
> *„Zur Vermeidung eines Eingriffes in das Landschaftsbild und zugleich zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Biotop wird am Westrand des Plangebietes die vorhandene Baum-Strauchecke als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen" festgesetzt und mit Festsetzung als* ***„Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geschützt."***

Zu V: Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung" in der Gemarkung Aligse 2016

> *„§ 1 Art der baulichen Nutzung* ***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 BauNVO")***

Diese Formulierung ist kaum nachvollziehbar, denn hier benötigt der Leser Informationen aus der Baunutzungsverordnung.
Es wäre ein Akt der Fairness gewesen, dem Bürger zu erklären, dass in **§ 9 BauNVO nicht ein allgemeines Gewerbegebiet, sondern ein Industriegebiet** dargestellt wird.

Laut § 9 BauNVO gilt

> *„Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar* ***vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.“***

Warum schafft die Stadt Lehrte Rahmenbedingungen für den Bauvorhabenträger, die das Bauvorhaben als zulässig erscheinen lassen, obschon eindeutig angrenzend ein Wohngebiet existiert?

10.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung (ab S. 36)

In der Vorhabenbeschreibung (s.u.) wird zum ersten Mal ausdrücklich die Umwandlung in ein Industriegebiet genannt

> ***„Vorhabenbeschreibung***
>
> *Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung eines Logistikcenters an der Bundesautobahn A2 geschaffen.* ***Der ca. 17 ha große Planbereich umfasst im Bestand überwiegend Ackerflächen südwestlich eines vorhandenen Gewerbegebietes in der Gemarkung Aligse. Das Plangebiet wird überwiegend als Industriegebiet festgesetzt (145.164 m²), es können bis zu 80 % dieser Flächen bebaut oder versiegelt werden (116.131 m²). Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in Höhe über N.N. festgesetzt und beträgt ca. 17,5 m über Gelände.“***

Warum werden diese planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen?
Ist die Politik der Stadt dem Unternehmen Aldi stärker verpflichtet als seinen Bürgerinnen und Bürgern?

> ***„Auswirkungen für Natur und Landschaft***
> *Bei Durchführung der Planung sind unter* ***naturschutzfachlichen Aspekten erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft*** *zu erwarten. Besonders* ***betroffen sind Boden-, Wasser- und Klimahaushalt durch die großflächige Versiegelung (bis zu 13 ha).*** *Die Biotopverluste beziehen sich überwiegend auf geringwertige Ackerflächen, aber auch wertvolle Gehölzstrukturen (ca. 0,75 ha).* ***Das Landschaftsbild verändert sich durch die Beseitigung prägender Elemente und durch die Errichtung großmaßstäblicher Baukörper****. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind* ***im planerischen Sinne nicht vermeidbar, da hier der städtebaulich begründeten Entwicklung der Logistikflächen der Vorrang eingeräumt wird.“***

Warum sind die Natur und die Landschaft in Aligse weniger schützenswert als in anderen Gebieten?

> *„Die geplante Dachbegrünung und die Regenwasserbewirtschaftung* ***tragen zur Verringerung der negativen Folgewirkungen bei.“***

Diese Formulierung belegt unsere Vermutung, dass selbst der Vorhabenträger mit negativen Folgen für die Anwohner rechnet, die offensichtlich nur teilweise verringert werden können.

Die in der obigen Passage festgestellten negativen Folgen können kaum durch ein begrüntes Dach aufgefangen werden. Nimmt man tatsächlich an, dass die CO_2- und Feinstaubfilterkraft einer Dachbegrünung den Verlust von Bäumen und Feldern ausgleichen kann?
Nimmt man an, dass das grüne Dach zum Naherholungsgebiet der Aligser beitragen kann?
In 17,5m-Höhe ist eine Begrünung noch nicht einmal optisch von Vorteil.

„Immissionsschutzrechtliche Belange
Hier sind insbesondere die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen aus der gewerblichen Nutzung der geplanten Logistikflächen zu betrachten. Zur Vermeidung unzulässiger Belastungen in der betroffenen Umgebung – hier namentlich in dem Wohngebiet 'Zur Kreuzeiche' und in dem unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet – werden sogenannte Emissionskontingente festgesetzt, deren Einhaltung durch ***geeignete Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände****) im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist. Die vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchungen belegen, dass sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf diese Weise gewährleisten lassen.“*

„Gesamteinschätzung

„Bei ***Nichtdurchführung*** *der Planung bliebe es bei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen und die* ***landschaftsprägenden Gehölzstrukturen ließen sich erhalten****. Zusätzliche gewerbliche Immissionen würden nicht entstehen. Demgegenüber ließen sich die bereits mit der 70. Änderung des alten und im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes formulierten städtebaulichen Ziele nicht umsetzen.* ***Die Entwicklung der für den Wirtschaftstandort Lehrte bedeutsamen Flächen mit hervorragender überörtlicher Verkehrsanbindung wäre blockiert****. Vor diesem Hintergrund wird mit der vorliegenden Planung diesem Ziel der Vorrang gegenüber etwaigen entgegenstehenden Belangen eingeräumt. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen* ***können*** *durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.“*

So schreibt der Planverfasser Plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner) im Auftrag des Vorhabenträgers.

An eine **Fortführung der begonnenen Entwicklung für Handel und Gewerbe im Sinne eines Gewerbegebietes GE** im Bereich der „Automeile“ wie ursprünglich festgelegt denkt offensichtlich niemand mehr.

Zu VI 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte im Bereich „Gewerbegebiet Lehrte Nord 3“ in der Gemarkung Aligse

(Stand 06.11.2017)

Die Betrachtung bezieht sich auf die Änderungen im Sinne der Themenstellung.

Ab Seite 6 werden Beziehungen zum gültigen Flächennutzungsplan und ISEK beschrieben. Obwohl nebenher auch wenige Textstellen zum Thema Wohnen und zur Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbeansiedlung zitiert werden, konzentriert sich der Verfasser (Ingenieurbüro plan B, Dipl.-Ing. Böttner) auf die vielen Vorzüge, die die ausgesuchte Immobilie für den Bauvorhabenträger bieten.
Ich zitiere Seite 7:

• Besondere Bedeutung kommt dabei der sehr großen Fläche Tönjeskamp/Allerbeck als strategische Entwicklungsreserve zu, während es sich bei den sonstigen Potenzialflächen um Erweiterungen und Abrundungen bestehender Gewerbegebiete handelt. Der Standort soll hierbei jedoch aufgrund seiner Bedeutung für die Gesamtstadt, seiner Lagegunst ***und der hohen Erschließungskosten*** *nur für eine außerordentliche und geschlossene Ansiedlung weniger, aber großer Nutzer entwickelt werden.*

Seite 10:

3) Tönjeskamp/Allerbeck: Der Standort in der Gemarkung Immensen soll aufgrund seiner Lage und Größe nach der vorliegenden Flächennutzungsplanung und nach den Ausführungen des aktuellen ISEK als strategische Entwicklungsreserve vorgehalten und vorzugsweise für produzierendes Gewerbe entwickelt werden. Ausdrücklich sollen hier keine flächen- und verkehrsintensiven Logistikunternehmen angesiedelt werden (vgl. ISEK, Seite 86). ***Darüber hinaus ist die Erschließung der Fläche mit einem hohen Kostenaufwand verbunden.***

Hier der Kriterienkatalog

Maßgeblich für die durchgeführte Beurteilung waren dabei folgende Standortkriterien, die sich aus den Vorplanungen der Fa. ALDI ergeben, die aber generell auch als Anforderungen an die Entwicklung von Logistikflächen gestellt sind:
- *Einzugsbereich A 2/ verkehrsgünstige Lage/ direkter Autobahnanschluss*
- *gute Erreichbarkeit für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter*
- *Möglichkeit eines 24-Stundenbetriebes*
- *Flächenmindestgröße von mindestens ca. 12 ha.*

Fällt Ihnen etwas auf?

Hier werden ausschließlich Kriterien des Vorhabenträgers bewertet.
Bei dieser Abwägung sind andere Kriterien wie beschrieben in

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2015
Daneben hat die Stadt Lehrte ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das der Rat der Stadt am 18.11.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Damit hat sich die Stadt Lehrte Ziele und Kriterien zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Lehrte gesetzt sowie die vorhandenen und zukünftigen Gewerbeflächenpotenziale analysiert und Zielvorstellungen formuliert. Hierzu trifft das ISEK folgende Aussagen (siehe dort, Seite 85):
…….
- *Eine verkehrsgünstige Lage,* ***der erforderliche Abstand zur Wohnbebauung oder andere empfindliche Nutzungen und die Schonung von schützenswerten Landschaftsbestandteilen*** *grenzen den Suchraum ein.*

……..
- ***Nutzungskonflikte an neuen Standorten werden durch geeignete Maßnahmen so weit wie möglich minimiert****, insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen.*
- *Es erfolgt eine* ***landschaftliche Einbindung und Eingrünung neuer Gewerbegebiete****.*

nicht berücksichtigt.

Obwohl auch der Tönjeskamp die vier im Kriterienkatalog gestellten Bedingungen erfüllt, fällt die Entscheidung auf Seite 11:

„5) Lehrte-Nord 3 (Aligser Automeile):
Schließlich erfüllt allein der hier favorisierte Standort in der Gemarkung Aligse als Entwicklungsfläche im Anschluss an vorhandene Gewerbegebiete die betrieblichen Anforderungen von ADLI und entspricht den gemäß wirksamen Flächennutzungsplan und beschlossenem Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielen für die Gebietsentwicklung“.

Diese Aussage widerspricht bisherigen Aussagen des Bauvorhabenträgers, dass sowohl eine Ausweitung im bisherigen Bereich als auch der Tönjeskamp mögliche Planungsalternativen sein könnten.

„Zusammenfassung

Vor diesem Hintergrund sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Ansiedlung des neuen ALDI-Logistikcenter auf der in Kapitel 2 beschriebenen Fläche in der Gemarkung Aligse geschaffen werden. Hier lassen sich die zitierten Ziele für Gewerbe und Logistik aus der Flächennutzungsplanung und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept am ehesten umsetzen.“

Warum man das machen will, ist bisher nicht erkennbar…

Eigene Zusammenfassung und Würdigung

Ich habe die obige Zusammenfassung erstellt, um mir einen Überblick über die Planungen der Stadt Lehrte bezüglich des Logistikzentrums in Aligse zu verschaffen.

Die unterschiedlich vorgestellten Zahlen über das Steueraufkommen haben mich neugierig gemacht und das hat dazu geführt, dass ich mich mit dem Thema Ansiedlung eines Logistikzentrums in Aligse beschäftigt habe. Schon bei der Entwicklung dieser Zahlen zeigt sich die Fragwürdigkeit des ganzen Vorhabens. Das Steueraufkommen, zunächst angegeben mit 640 000 € reduzierte sich auf ca 110 000 €und könnte sich noch weiter erniedrigen.

> **Mit der Zahl 640 000 € wurden die Entscheidungsträger (Ortsräte und Stadträte) in ihrer Entscheidung beeinflusst. Weitere positive Argumente für die Entscheidung gab es nicht, geht man davon aus, dass die Entwicklung einer derartigen Ansiedlung mit fragwürdigen Ergebnissen (Steuertrag rund 100 000 €, 180 Arbeitsplätze auf 18 ha) nicht unbedingt als städtebaulicher Glückswurf bezeichnet werden kann.**

Meine Fragen zu Grundsätzen, erstmalig gestellt in der Sitzung des Bauausschusses am 04.09.2017 (sie liegen den Ratsmitgliedern vor) wurden nicht nur nicht beantwortet, sondern ich wurde gleich zu Beginn und immer wieder auf die ausliegenden Entwürfe (von 2016) und an ISEK verwiesen, aber es gab keinen Ansatz, Fragen inhaltlich zu beantworten.
Die Antworten lassen sich zusammenfassen auf die Aussage von Fr. Hampe:

„ das können Sie alles im Ratsinformationssystem nachlesen, …. da steht da alles drin ….“.

Diese Unart setzte sich dadurch fort, dass in Sitzungsprotokollen weder die von Bürgern gestellten Fragen noch irgendwelche Antworten inhaltlich klärend dargestellt worden sind.

Erst in den geänderten Vorlagen vom November 2017 wird versucht zu erklären, warum dieses Logistiklager nur in Aligse entstehen könnte. Ich sage „versucht“ weil in dem „Kriterienkatalog“ **ausschließlich die Kriterien des Vorhabenträgers** bewertet wurden.

Trotz des Hinweises auf ISEK fehlen im Kriterienkatalog inhaltlich die dort deutlich formulierten Ziele bezüglich Wohnbebauung und Wohnqualität sowie Naturschutz.

Die Formulierung „ … wurden überprüft …“ weist m.E. darauf hin, dass wohl der Vorhabenträger diese Überprüfung vorgenommen und in die von ihm vorgelegten Pläne geschrieben hat (Seite 8 – 11 Flächennutzungsplan), die Stadt Lehrte –als unsere Vertretung- aber der Bevölkerung die immer wieder geschilderten Belastungen zumutet.

Meine daraus resultierenden und schriftlich geäußerten Fragen nach der Sinnhaftigkeit einer solchen einseitigen Entscheidungsmatrix wurden wieder nicht beantwortet.

Diese Ausarbeitung (I bis VI) habe ich den Vertretern und Vertreterinnen im Rat und in den Ausschüssen vor der Abstimmung am 06.12.2017 zukommen lassen. Mit wenigen Ausnahmen haben unsere Vertreter und Vertreterinnen nicht reagiert. Auch auf Fragen in den Ausschüssen und im Rat gab es keine direkten Antworten. Auch aus den Protokollen dieser Sitzungen war nicht ersichtlich, dass unsere Fragen in irgendeinem Gremium behandelt wurden.

Deshalb mein Fazit:

Schon seit dem Jahr 2000 wird die Ansiedlung des Logistikzentrums im Gewerbegebiet Lehrte Nord 3 von der Stadt Lehrte angestrebt, die schon damals genannten Flächen entsprachen in der benötigten Größe gerade dem Bedarf des Vorhabenträgers.
Die Entscheidung ist seither, z.B. auf Grund der wirtschaftlich/technischen und gesellschaftlichen Entwicklung, nicht mehr überarbeitet worden. Eine Begründung für die rückständige Beurteilung wird nicht gegeben.

Zudem zeigt die Festsetzung der baulichen Nutzung im gleichzeitig eingereichten Bebauungsplan (Seite 20) mit der **Erhöhung der Grundflächenzahl von rechtlich zulässigen 0,8 (80%) auf genehmigte 0,9 (90%)**, dass das vorgesehene Grundstück unter allen Aspekten im Grunde genommen zu klein ist!

Inwieweit dieses Zugeständnis an den Vorhabenträger –immerhin eine Vergrößerung der bebaubaren Fläche um 10% entsprechend ca. 15 000 m^2 – rechtlich haltbar ist, wird die Diskussion um den Bebauungsplan zeigen.

Die Baunutzungsordnung sieht **keine pauschalen Erhöhungen** der Grundflächenzahl vor. Die Erhöhung kann in diesem Fall auch nicht wie behauptet aus städtebaulichen Gründen, sondern allenfalls aus dem privatwirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers abgeleitet werden.

Das Gelände Tönjeskamp umfasst ca. 6 mal die Größe des geplanten Logistiklagers. Nachfrage für entwickeltes Gelände wird es nach der prognostizierten Wirtschaftsentwicklung in der Weltwirtschaft weiter geben, ganz sicher nicht für große Industriekomplexe, sondern **eher im mittelständischen Bereich**.

Offensichtlich wartet man aber in der Stadt Lehrte immer noch auf große Firmen wie VW (die haben zurzeit ganz andere Sorgen), Conti (die haben ihre Geschäftspolitik schon längst geändert), VARTA (die haben schon lange das Handtuch geworfen) oder Siemens (da werden momentan Standorte gestrichen) oder soll die HANOMAG wiederbelebt werden?

Stattdessen wird im Lageplan Seite 11 Bebauungsplan (nach ISEK Seite 83) deutlich, dass im Vorgriff auf weitere Entwicklungen bereits an die Ausweitung des Gewerbegebietes an „Der Kreuzeiche“ in Richtung Norden gedacht wird. Da auch im Osten hinter der Bahn eine Erweiterung der Gewerbeflächen angedacht ist, fehlt nur noch eine Ansiedlung in Richtung Röddensen/Kolshorn und das Dorf ist buchstäblich gefangen.

Dazu kann ich nur sagen: Wehret den Anfängen!

Was hat das alles noch mit Städtebau und Stadtentwicklung (ISEK) zu tun?

Es wäre ein Zeichen politischen Willens, die Trennung von Gewerbe und Wohnen nicht nur durch Grenzwerte, sondern durch deutliche Nutzungstrennung auf Dauer zu sichern.

Auch weiterer Wohnungsbau in Aligse, z. B. im Bereich Zur Kreuzeiche/Kuhlkamp/Eikersweg in Richtung Westen, wird bei Ansiedlung des Logistikzentrums nicht mehr möglich sein.

Der Vorhabenträger wird auch aus seiner Sicht optimal bedient, die Aligser Bevölkerung muss sich jetzt mit der Einhaltung von Grenzwerten knapp unter den gesetzlich zulässigen Grenzwerten begnügen.

Wer hatte den Mut zu entscheiden, dass die vernünftigen Vorgaben der noch rechtlich gültigen Pläne bezüglich Widmung (GE) und erhaltenswürdiger Strukturen vollständig missachtet werden und vor allem die Standortentscheidung nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung und damit Teil der demokratischen Entscheidungsfindung war?

W i r, die Aligser Bürger, sollen mit den Folgen leben, aber wir sind nicht bereit, unsere Bemühungen gegen das Logistikzentrum einzustellen.

Interessant ist in dem Zusammenhang übrigens die Tatsache, dass das wichtige Thema Arbeitsplätze erst dann in die Diskussion eingeführt wurde, als das Argument der sprudelnden Steuereinnahmen nicht mehr zog.

Aus meiner Betrachtung von Politik und Wirtschaft über mehr als 5 Jahrzehnte weiß ich, dass das Thema Arbeitsplätze gerne immer dann in eine Diskussion eingeführt wird, wenn sonstige und sachliche Argumente fehlen!

Ein Gedanke zum Schluss:

Wenn Aufwand und Ertrag bei einem Vorhaben nicht in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen, sollte es auch für Politiker zu der Einsicht führen, ein solches Vorhaben, und sei es noch so lang geplant, schlicht und einfach zu unterlassen!

Dipl.-Ing. R. Overfeld
Lehrte OT Aligse **Februar 2018**