

# Gewerbeflächen reichen nicht

Von unserem Redaktionsmitglied  
**Nina Schmelzing**

**LORSCH.** Wo kann in Lorsch noch gebaut werden? Wie können neuer Wohnraum und Platz für Gewerbeflächen geschaffen werden? Bei der Bauausschuss-Sitzung am Donnerstag standen insgesamt fünf Punkte auf der Tagesordnung: Stadtentwicklungsplan Step 2030, Gewerbeflächenkonzept und der Bebauungsplan zwischen Kolping- und Heinrichstraße zum Beispiel. Bei fast allen ging es im Grundsatz um Fragen des Flächenverbrauchs. Oft, so häufig wie selten zuvor, brachten Gremiumsmitglieder Grenzen des Wachstums zur Sprache. Deutlich wurde in der Beratung aber auch, was es bedeuten kann, wenn keine Flächen mehr entwickelt werden: Firmen könnten abwandern. Ein Verlust wirtschaftlicher Attraktivität könnte finanzielle Folgen für das gesamte gewohnte Stadtleben haben.

Dass Lorsch derzeit sehr attraktiv ist, zeigte Achim Georg mit Zahlen auf. Der Geschäftsführer der Georg Consulting aus Hamburg hat im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Lorsch (EGL) ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Neben der gestiegenen Einwohnerzahl auf bereits 13 500 Bürger und einer prognostizierten Zunahme um weitere 1000 Menschen bis 2030 ermittelte er auch ein „dynamisches“ Beschäftigungswachstum. Die Bedeutung der verkehrsmäßig gut erreichbaren Stadt als Wirtschaftsstandort habe „deutlich zugenommen“. Georg sprach von über 3600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Unternehmen zum Stichtag Mitte 2016.

## Derzeit kaum Fläche verfügbar

Von 2007 bis 2016 seien 27,3 Hektar unbebautes Gewerbebauland vermarktet worden. Viele Firmensiedlungen gab es vor allem im mit knapp 27 Hektar größten Areal Daubhart. Auf dem autobahnnahen Gebiet kauften sich unter anderem Logistikunternehmen ein. In den sechs Gewerbegebieten – Daubhart, Viehweide, Wolfshecke, Dieterswiese, Lagerfeld und Seehofstraße mit einer Gesamtfläche von zusammen knapp 91 Hektar – ist momentan nur wenig freier Platz verfügbar. Von 5400 Quadratmetern sprach Achim Georg. In Privatbesitz gebe es dazu etwa 1,3 Hektar im Bereich Seehofstraße. Abgenommen hat das Gesamtangebot auch deshalb, weil ein Teil von früher gewerblich genutzter Fläche inzwischen für Wohnbau umfunktioniert wurde.

## Es fehlt an Reserven

Achim Georg machte klar: „Das aktuelle Flächenangebot ist unzureichend.“ Wegen mangelnder Reservflächen in Gewerbegebieten könne die prognostizierte Nachfrage nicht mehr bedient werden. Ohne Ausweisung neuer Flächen sei „der

Wirtschaftsstandort Lorsch gefährdet“, betonte der Experte. Ohne ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot könne die Stadt nicht mehr wie in der jüngeren Vergangenheit von der hohen Gewerbeflächennachfrage profitieren. Auch Lorsch Unternehmen, die expandieren möchten, müssten dann irgendwann abwandern.

## Verlust an Steuern und Kaufkraft

„Damit verbunden wäre ein Verlust an Wertschöpfung, Gewerbesteuer, Arbeitskräften und Kaufkraft“, so Georg deutlich. Das habe auch negative Folgen für den Einzelhandel und den Wohnungsmarkt. Zukunftsperspektiven für die Stadt und ihre Bürger könnten „verspielt“ werden, warnte Achim Georg.

Dass der exakte Bedarf nicht vorausgerechnet werden kann, räumte Georg ein. Dieser sei von der Konjunktur abhängig. Die prognostizierte Flächennachfrage – ohne Logistikflächen – bezifferte er mit 15 bis 27 Hektar für den Zeitraum bis 2030.

Die Hamburger haben fünf verschiedene mögliche Flächen unter die Lupe genommen: ein Areal nördlich der L 3111, das an den Daubhart angrenzt, eine Fläche westlich der A 67, ein Gelände westlich im Lagerfeld, eine im Bereich In den langen Ruten sowie den Sallengraben.

Bevorzugt wird von Magistrat und EGL-Aufsichtsrat der Sallengraben im Lorsch Nordosten an der Grenze zu Bensheim. In direkter Nachbarschaft zum dortigen „Stubenwald“ könnten netto 17 Hektar über die Bensheimer Straße erschlossen werden. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

In der Beratung im Ausschuss mahnte Stadtverordnetenvorsteherin Christiane Ludwig-Paul (CDU), die weiteren Schritte genau zu überlegen. Sie wolle nicht, dass „Lorsch in 20 Jahren zugebaut“ werde. Das sei auch mit Blick auf den Klimaschutz abzulehnen. Auch Frank Schierk (SPD) wollte zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen so weitreichenden Beschluss fassen.

„Wovon will Lorsch leben?“, fragte Achim Georg zurück. Wenn Unternehmen mangels Entwicklungsmöglichkeiten abwandern, nähmen zudem auch die Pendlerströme weiter zu. Vor unliebsamen Folgen eines

Stillstands warnte auch Matthias Schimpf. „Wer auspendelt, kauft auch eher auf dem Weg zur Arbeit ein“, zeigte sich der Grüne überzeugt, dass dies der Lorsch Handel spüren werde. Lorsch müsse wettbewerbsfähig bleiben. Können man den Standard nicht halten, könnte Lorsch zu einer „Schlafdependenz“ werden. „Das kann nicht unser Ziel sein.“ Wichtig sei, auf Balance zu achten: „Wir setzen die Regeln fest, welche Areale zu welchen Konditionen wann verkauft werden.“

Noch sei nichts in Stein gemeißelt, verdeutlichten Bürgermeister Schöning und Ausschuss-Vorsitzender Olaf Jünge. Schöning erinnerte an die Verluste von früheren Gewerbeflächen etwa in der Dieterswiese und am Bitzheimer Berg. Es gehe zunächst nur um die Empfehlung für eine Prioritätenliste potenzieller neuer Flächen. Drei der fünf untersuchten Areale kommen für Gewerbenutzung nicht in Frage, so Schöning: Lagerfeld und In den

Langen Ruten seien fürs Wohnen präferiert, das Areal westlich der A 67 sei für Gewerbe ungeeignet.

Achim Georg riet, Lorsch vermehrt als Standort für „wissensintensive Unternehmen“ interessant zu machen. Aufwertung und Begrenzung von Umwidmungen bestehender Gewerbegebiete sollen zudem nicht außer Acht gelassen werden, hieß es am Donnerstag. Der Ausschuss entschied schließlich einstimmig, im Mai im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Step 2030 Beschlussempfehlungen für die Priorisierung von Flächen zu geben. Das letzte Wort haben dann die Stadtverordneten.

## VIELE INTERESSENTEN

„Es gibt Nachfragen von ortsansässigen und auswärtigen Interessenten, die wir nicht bedienen können.“

BÜRGERMEISTER SCHÖNING ZUM GWERBEFLÄCHENBEDARF



Das Gewerbegebiet Daubhart würde heute wohl etwas anders vermarktet werden. Das klang im Ausschuss an. Bürgermeister Schöning wies daraufhin entschieden eine „Verramschung“ von Grundstücken zurück.

ARCHIVBILD: NEU

## Zahlen aus dem Lorsch Gewerbeflächenkonzept

■ Am Arbeitsort Lorsch sind mehr als **3600 Beschäftigte** tätig. Die Zahl der Einpendler – meist aus Bensheim, Heppenheim, Einhausen und dem Ried – bezifferte Achim Georg mit rund 2660. Die Zahl derjenigen, die auspendeln ist deutlich höher: über 4200 Lorsch arbeiten anderswo.

■ Die Zahl der beschäftigten Akademiker hat sich in den vergangenen zehn Jahren **fast verdoppelt**.

■ Die Zahl der Betriebe nimmt zu. 325 Betriebsstätten waren es im Jahr 2008, 2016 zählte Lorsch 373. Den größten absoluten Zuwachs verzeichneten **kleine Unternehmen** mit weniger als zehn Beschäftigten. Sie prägen die Struktur. 80 Prozent aller Betriebe in Lorsch hatten 2016 weniger als zehn Beschäftigte.

■ Etwa die Hälfte aller Beschäftigten ist in den Wirtschaftszweigen des **verarbeitenden Gewerbes**, Handel

inklusive Kfz-bezogene Dienstleistungen, Verkehr und Lagerei tätig.

■ Das **Preisniveau für Gewerbebauland** in Lorsch war im Vergleich mit anderen Kommunen entlang der Autobahnen **vergleichsweise niedrig**. In der Zeit bis 2015 betrug der Kaufpreis durchschnittlich 82,72 Euro pro Quadratmeter. In Heppenheim wurden 93,24 Euro realisiert, in Mannheim 138,36 Euro, in Viernheim 187,14 Euro.

sch