

Wirtschaftsflächenentwicklung in den Städten

Diskussionspapier des Deutschen Städtetages

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Thesen zur Wirtschaftsflächenentwicklung in den Städten	4
1. Wirtschaftsstandort Stadt und Flächenentwicklung	6
2. Bedeutung von Wirtschaft und Wissenschaft	6
3. Aktuelle Herausforderungen für die Flächen- und Wirtschaftsentwicklung.....	7
3.1 Geänderte Anforderungen der Unternehmen.....	7
3.2 Wirtschaftsflächen und Nachhaltigkeit	8
3.3 Flächenverfügbarkeit.....	8
3.4 Konkurrierende Ansprüche und wirtschaftsfremde Nutzungen	9
4. Handlungsmöglichkeiten	10
4.1 Ermittlung des Wirtschaftsflächenpotentials.....	10
4.2 Vermeidung von Nutzungskonkurrenzen durch integrierte Stadtentwicklung .	11
4.3 Nutzung im Bestand.....	12
4.4 Schwierige Mobilisierung privater Flächen	13
4.5 Sonderthema Konversion.....	14
4.6 Bürgerbeteiligung	14
4.7 Ausweisung neuer Wirtschaftsflächen	15
Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages zum vorliegenden Diskussionspapier, 12. September 2017, Kassel	16
Anlagen	17

Vorwort

Der Wirtschaftsstandort Stadt wird wesentlich geprägt durch Industrie, Handwerk, Dienstleistungsunternehmen und Wissenschaft. Sie sichern Wachstum und Beschäftigung für die Bevölkerung. Bestehende und ansiedlungsinteressierte Unternehmen brauchen Raum für ihre Entwicklung. Die Verfügbarkeit von Flächen ist daher ein entscheidender Standortfaktor.

Zahlreiche Städte wachsen. Der Trend in die Städte zu ziehen, erfordert zusätzliche Infrastruktur wie Wohnungen, Schulen, Kindergärten, aber auch Arbeitsplätze. Dadurch konkurrieren Wirtschaft, Wohnen oder Freizeit um die wenigen verfügbaren Flächen. Die ohnehin knappen Flächenressourcen vermindern sich für die Wirtschaft zudem dadurch, dass nicht alle Flächen gleichermaßen als Standorte für Unternehmen geeignet sind oder zur Verfügung stehen. Es wird immer schwerer, erweiterungswilligen oder ansiedlungsinteressierten Unternehmen Flächen anzubieten.

Gleichzeitig erfordern die rechtlichen Rahmenbedingungen, Flächen nachhaltig zu entwickeln und verstärkt ökologische und soziale Kriterien zu berücksichtigen. Auch die Anforderungen der Wirtschaft an den Standort und die Flächenbedarfe haben sich verändert. Angesichts des ökonomischen und technologischen Wandels reicht die Bereitstellung von klassischen Industrie- oder Gewerbegebieten nicht mehr aus. Immer häufiger bestimmen die Nähe von Arbeiten und Wohnen, die Attraktivität des Unternehmensstandortes oder das Infrastruktur- und Freizeitangebot die Ansiedlung von Unternehmen.

Mit diesem Diskussionspapier wollen wir aufzeigen, wie vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen eine zukunftsorientierte Wirtschaftsflächenpolitik gestaltet werden kann. Die Ermittlung der Flächenpotentiale bildet die Grundlage für das Wirtschaftsflächenmanagement. Mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten lassen sich die Erfordernisse der Wirtschaft gleichgewichtig zu den Erfordernissen anderer Bereiche berücksichtigen. Dadurch können Wege aufgezeigt werden, wie künftig vorhandene Flächen optimal genutzt werden, etwa durch die Revitalisierung von Brachflächen, Flächentausch und eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit. Das Diskussionspapier bietet zudem einige Beispiele aus unseren Mitgliedsstädten für erfolgreiche Wirtschaftsflächenpolitik.



Helmut Dedy

Hauptgeschäftsführer
des Deutschen Städtetages

Wirtschaftsflächenentwicklung in den Städten

Diskussionspapier des Deutschen Städtetages

Thesen zur Wirtschaftsflächenentwicklung in den Städten

- I. **Wirtschaftsinteressen gleichberechtigt berücksichtigen!** Wirtschaft und Wissenschaft haben insbesondere durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine weitreichende Bedeutung für die Städte. Um die Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie die Wissenschaft am Standort zu halten, ist es erforderlich, die Bindung der Unternehmen an den Standort zu fördern. Die Wirtschaftsfördereinrichtungen als Mittler zwischen Unternehmen und städtischen Akteuren setzen sich deshalb dafür ein, dass in den Städten in Abwägungs- und Beteiligungsprozessen die Anliegen der Wirtschaft und deren geänderte Rahmenbedingungen (z.B. Wirtschaft 4.0) gleichberechtigt berücksichtigt werden. Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur und Freizeit sollten idealerweise so miteinander verbunden werden, dass Hemmnisse und Restriktionen für alle Nutzer ausgeschlossen werden.
- II. **Geänderte Anforderungen von Wirtschaft und Wissenschaft in die städtischen Planungen einbeziehen!** Der strukturelle wirtschaftliche Wandel – zum Beispiel Entwicklungen zur Wirtschaft 4.0, kreative Unternehmen, Wandel zur Wissensgesellschaft, zunehmende Verflechtung von Produktion und Dienstleistung, die weitere Globalisierung der Wirtschaft – führt zu erheblich geänderten Anforderungen der Unternehmen an Wirtschaftsflächen. So konzentrieren sich Unternehmen nicht auf einzelne Gebiete, sondern sind häufig an urbanen Standorten und auf die ganze Stadt verteilt. Um zukünftig den Wirtschaftsstandort Stadt zu sichern, sind die geänderten Standortbedarfe bei den städtischen Planungen zu berücksichtigen.
- III. **Wirtschaftsflächen in den Städten verstärkt zur Verfügung stellen!** Der Bestand an verfügbaren Wirtschaftsflächen hat in vielen Städten abgenommen. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsrestriktionen sind zudem nicht alle verfügbaren Wirtschaftsflächen für die Wirtschaft nutzbar. Wenn es immer schwieriger wird, Unternehmen Flächen anzubieten, besteht die Gefahr der Verlagerung von Unternehmen – entweder in die Peripherie oder aber ins Ausland. Ziel sollte es daher sein, dass Kommunen wieder verstärkt Flächen für Unternehmen zur Bebauung – sowohl aus dem Bestand als auch neue Flächen – vorhalten. Dazu brauchen Kommunen bessere finanzielle Spielräume und rechtliche Möglichkeiten.
- IV. **Marktfähiges Wirtschaftsflächenpotential ermitteln und managen!** Voraussetzung für eine Flächenvorsorge ist die Ermittlung des marktfähigen Flächenpotentials, um auf Grundlage dieser Informationen zum Beispiel die Revitalisierung von Brachflächen vorzusehen. Darauf aufbauend bedarf es der Erarbeitung eines Wirtschaftsflächenkonzeptes sowie eines effektiven Wirtschaftsflächenmanagements, um das beschlossene Wirtschaftsflächenkonzept umzusetzen und zu begleiten. Dabei sollten auch Kooperationen mit Nachbarkommunen gesucht werden.

- V. Nutzungsmischung ermöglichen!** Integrierte Entwicklungskonzepte tragen zu einer verbesserten Akzeptanz unterschiedlicher Nutzungen bei. Die Einführung des Urbanen Gebietes sollte neue Möglichkeiten zur Erleichterung der Nutzungsmischung zwischen Wirtschaft und Wohnen eröffnen. Die nun beschlossenen Regelungen zum „Urbanen Gebiet“ sind zwar ein erster Schritt, reichen aber bei weitem nicht aus, um das Ziel einer stärkeren Nutzungsmischung zu erreichen, da der rechtssichere Umgang mit Lärmimmissionen nach wie vor nicht befriedigend gelöst wurde.
- VI. Die Revitalisierung von Brachen intensivieren und fördern!** Die Nutzbarmachung von (altindustriellen) Brachen ist ein sinnvoller Weg, Wirtschaftsflächen bereitzustellen. Hier bedarf es zum einen der Bereitschaft der Eigentümer, zum anderen müssen Bund und Länder die erforderliche Beseitigung von Altlasten und die Aufbereitung der Flächen instrumentell und im Rahmen von städtebaulichen Fördermöglichkeiten unterstützen.
- VII. Langfristige Flächenvorsorge!** Für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung sollten entsprechend des kurz- und mittelfristigen Bedarfs erschlossene Wirtschaftsflächen in kommunalem Eigentum mit rechtsverbindlichen Regional-, FNP- und B-Plänen sowie vorhandener (bzw. geklärt) Erschließung vorgehalten werden. Für das Wirtschaftsflächenmanagement sollte eine angemessene Finanzierung für die Flächenbevorratung und -entwicklung bereitgestellt werden. Darin sind auch Ziele für Arbeitsplatzdichten, Effizienz der Flächennutzung und verkehrliche Verflechtungen zu berücksichtigen. Kommunen mit Konversionsflächen sollten diese Flächenpotenziale gezielt nutzen und bedürfen dabei insbesondere der Unterstützung der Eigentümer Bund und Land.

1. Wirtschaftsstandort Stadt und Flächenentwicklung

Eine wichtige Grundlage einer erfolgreichen kommunalen Wirtschaftsentwicklung ist die ausreichende und nachfragegerechte Versorgung mit Gewerbeflächen. Sie schafft die Voraussetzung für gute Rahmenbedingungen für eine florierende Wirtschaft und sichert dadurch die Arbeitsplätze in einer Stadt. Dabei muss auch für die Zukunft sichergestellt werden, dass quantitativ ausreichende und qualitativ hochwertige, an den Bedürfnissen der Nutzer orientierte Gewerbeflächen vorhanden sind sowie bestehende Flächen qualifiziert werden. Entsprechend stellt die Übersicht, das Angebot sowie die Bestandsentwicklung und -sicherung von Gewerbeflächen eine Daueraufgabe dar und trägt angesichts des Strukturwandels der Wirtschaft entscheidend dazu bei, den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Inzwischen zeigt sich, dass die kommunalen Wirtschaftsfördereinrichtungen insbesondere in wachsenden Städten und Regionen zunehmend Probleme haben, interessierten ansiedlungswilligen oder erweiterungswilligen Unternehmen geeignete Gewerbeflächen anzubieten, wo hingegen in schrumpfenden Regionen vermehrt Bedarf zur Qualifizierung bestehender Flächen entsteht, um diese am Markt positionieren zu können.

Die Anforderungen an einen Gewerbestandort haben sich aufgrund der Globalisierung, der Initiativen zur nachhaltigen Entwicklung und des technologischen Wandels (Wirtschaft 4.0) erheblich geändert, sodass neben den quantitativen Aspekten auch die Qualität von Flächen im Fokus steht.

Entsprechend soll im Folgenden vor dem Hintergrund der Bedeutung der Wirtschaft auf die akuten Herausforderungen für die Flächen- und Wirtschaftsentwicklung eingegangen werden, um darauf aufbauend Empfehlungen zur Veränderung der Situation zu geben.

2. Bedeutung von Wirtschaft und Wissenschaft

Wirtschaft und Wissenschaft haben eine weitreichende Bedeutung für die kommunale Entwicklung. Sie

- bieten Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze,
- schaffen Einkommensmöglichkeiten und sind damit wirtschaftliche Grundlage der Einwohnerinnen und Einwohner,
- tragen zu einem wesentlichen Anteil zur Finanzierung des Gemeinwesens bei,
- sind Treiber von Innovationen,
- investieren in Forschung und Entwicklung.

Insbesondere die Wirtschaft

- hat in Oberzentren, aber auch in Mittel- und Unterzentren Versorgungs- und Arbeitgeberfunktion weit über die Gemarkungsgrenze hinaus in die Region hinein,
- investiert in Infrastruktur,
- bietet wesentliche Versorgungsfunktionen (z. B. Handwerksleistungen) für die Kommune,
- bildet Synergien zu wissenschaftlicher Infrastruktur,
- ist identitätsstiftend und trägt zum positiven Standortimage bei.

Die Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sind somit zentraler Bestandteil der Stadtgesellschaft. Dabei existiert ein sehr heterogenes Bild der vorhandenen Unternehmen. Einerseits gibt es zahlreiche wichtige Wissens- und Technologieführer „Hidden Champions“ etc. in den Städten, deren Bedarfe an Personal, Lage, verkehrlicher sowie digitaler Infrastruktur, Vernetzung und Flächen hochwertig sind und deren Entwicklung oft auch politische Aufmerksamkeit hat. Andererseits gibt es eine große Zahl an mittel-

ständischen Unternehmen, die zur sogenannten Basiswirtschaft zählen. Diese Unternehmen haben erhebliche Bedeutung für die Kommunen, bieten Arbeitsplätze auch im mittleren und unteren Qualifikationsbereich, die dringend zur Entlastung des Arbeitsmarktes und der Sozialsysteme benötigt werden. Sie stehen oft nicht im Fokus von übergeordneten Entwicklungskonzepten, haben aber ihre ganz eigenen berechtigten Bedarfe, ohne deren Entwicklung das Gemeinwesen langfristig erhebliche Nachteile erleidet. Zudem gibt es Großbetriebe, die zu einem erheblichen Teil Steuereinnahmen und Einkommen in Kommunen sichern und für Prosperität, aber auch Abhängigkeit in diesen Gebieten sorgen.

Alle bestehenden Betriebe bilden das wirtschaftliche Rückgrat der Kommune. Sie brauchen:

- eine ausgewogene Berücksichtigung der erforderlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei den kommunalpolitischen Prioritäten,
- sichere und vorhersehbare Entscheidungen,
- Flächenangebote zur Entwicklung ihrer Unternehmen,
- Investitionen in verkehrliche und digitale Infrastruktur,
- effiziente öffentliche Dienstleistungen und Verfahren,
- Qualifizierung der kommunalen Angebote (z.B. Aufwertung von Gewerbegebieten),
- hohe Aufmerksamkeit, Unterstützung und Kommunikation seitens der Städte,
- nachfragegerechte Wohnangebote,
- attraktive weiche Standortfaktoren wie zum Beispiel Angebote zur Bildung und Kinderbetreuung für ihre Beschäftigten.

Der Erhalt der Grundstruktur an Betrieben und deren Unterstützung sind eine Grundvoraussetzung für die kommunale Wirtschaftskraft und Wirtschaftsentwicklung.

Die Wirtschaftsfördereinrichtungen als Bindeglied zwischen Wirtschaft und städtischen Akteuren haben die Aufgabe, die Unternehmen – insbesondere die mittelständische Wirtschaft – so zu unterstützen, dass es vor Ort optimale Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung gibt. Sie stellen immer häufiger fest, dass die Wirtschaftsentwicklung und das zum Teil damit verbundene räumliche Wachstum zunehmend in Konkurrenz zu anderen städtischen Entwicklungszielen stehen.

3. Aktuelle Herausforderungen für die Flächen- und Wirtschaftsentwicklung

Entsprechend dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel verändern sich auch die Anforderungen an einen Standort bzw. eine Fläche. Die aktuellen Herausforderungen ergeben sich aus dem gesellschaftlichen, demografischen, klimatischen und digitalen Wandel. Hieraus resultieren geänderte Anforderungen der Unternehmen und neue ökologische Rahmenbedingungen für den Flächenverbrauch, die letztlich in zunehmenden Nutzungskonkurrenzen münden.

3.1 Geänderte Anforderungen der Unternehmen

In den letzten Jahrzehnten sind die Anforderungen bei der Ansiedlung von Firmen und der Entwicklung von Flächen für Kommunen und Unternehmen zunehmend komplexer geworden. Entscheidend hierfür ist der wirtschaftliche und technologische Wandel, der sich zum Beispiel in der veränderten Produktion und Logistik oder im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung der Wirtschaft zeigt. Zahlreiche (ökologische, energetische, technische, rechtliche, sicherheitsrelevante, innovationsgetriebene etc.) Bedingungen zeigen den Fortschritt und die Technologieführerschaft der deutschen Wirtschaft, aber sie haben das Entwickeln, Investieren, Bauen und Betreiben auch komplexer und teurer gemacht. Darüber hinaus ist

noch unklar, welche Auswirkungen sich aus den geänderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen – wie neuen Arbeitszeitmodellen, Co-Working-Spaces, Pop-Up-Stors, urbaner Produktion – ergeben. Gleichzeitig ist der Wettbewerb internationaler geworden, Produktionen und Dienstleistungen sind zunehmend ortsungebunden und weltweit vernetzt. Das hat die Anforderungen der Unternehmen an Flächen, aber auch die Rahmenbedingungen für Flächen erheblich verändert. Die Zunahme an wissensintensiven und/oder kreativen Unternehmen, die Entwicklung zur Wirtschaft 4.0 sowie die Verbindung von Produktion und Dienstleistung führen zu veränderten und ergänzten Anforderungen an die nur eingeschränkt verfügbaren Flächen.

Die Erfordernisse der Wirtschaft und der Wissenschaft an Flächen gehen weit über die Bereitstellung von klassischen Industrie- oder Gewerbegebieten hinaus. Vielmehr sind in einer von internationaler Arbeitsteilung, zunehmender Vernetzung, Dienstleistungen, forschender Industrie- und Wissensgesellschaft geprägten Wirtschaft die Arbeitsplätze auf das gesamte Stadtgebiet verteilt und konzentrieren sich nicht (mehr) auf wenige ausgewiesene Gebiete. Dies ist eine Chance, die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege im Sinne der Leipzig Charta weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig verändern sich auch die Anforderungen innerhalb bestehender und neuer Gebiete. So ist die Gestaltung von Gewerbegebieten mit einem attraktiven Arbeits- und Wohnumfeld, wie zum Beispiel Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen von erheblicher Bedeutung für die Unternehmen. Insgesamt sollen deshalb die Flächenansprüche der (Arbeitsplätze bereitstellenden) Unternehmen und Institutionen zukünftig als Wirtschaftsflächen bezeichnet werden (siehe hierzu Hinweise auf Projekte zur Wirtschaftsflächenentwicklung in der Anlage).

3.2 Wirtschaftsflächen und Nachhaltigkeit

Durch ökologische Herausforderungen wie den Klimawandel, Umweltbelastungen (Feinstaub, Lärm) und die Endlichkeit natürlicher Ressourcen gewinnt die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zunehmend an Bedeutung. Rund 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs entfallen auf die Sektoren „Industrie“ bzw. „Gewerbe, Handel, Dienstleistungen“ und damit auf Aktivitäten, die größtenteils in Industrie- und Gewerbegebieten stattfinden. Flächeneffiziente Gestaltung – zum Beispiel durch bauliche Verdichtung – Innenentwicklung vor Außenentwicklung und eine nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsflächenbestandes tragen zur Zukunftsfähigkeit des Standorts bei. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung gibt es Potenziale im Bereich der Energie- und Ressourceneffizienz, die auch im Interesse der Unternehmen (zum Beispiel Corporate Social Responsibility, sinkende Energiekosten) liegen und durch Kooperationen realisiert werden können. Um die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern, sollten verstärkt ökologische, qualitative und ggf. soziale Kriterien berücksichtigt werden und somit insgesamt ein vertretbarer Ausgleich zwischen primären Wettbewerbsinteressen und nachhaltiger Entwicklung ermöglicht werden (siehe konkrete Projekte hierzu in der Anlage).

3.3 Flächenverfügbarkeit

Als mittelfristiges Ziel hat die Bundesregierung in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2002 beschlossen, den nationalen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar täglich zu verringern. Entsprechend haben einige Länder ähnliche Regelungen vorgesehen – so NRW, das eine Begrenzung von 5 ha/Tag vorsieht oder Baden-Württemberg mit einem festgelegten „Null-Wachstum“.

Sowohl für wachsende als auch schrumpfende Städte erfordert die Endlichkeit der Ressource Boden grundsätzlich einen verantwortlichen Umgang des gewerblichen

Flächenverbrauchs im Sinne der Flächensparziele des Bundes und der Länder. Damit gewinnt die effiziente Nutzung und die qualitative Gestaltung von Gewerbeflächen (Optimierung durch Nachverdichtung, vertikales Bauen, flächensparende Erschließung und optimale Grundstücksauslastung, Dachbegrünung, alternative Energiekonzepte etc.) sowohl im Bestand als auch bei Neuentwicklungen zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig sind branchen- und betriebsspezifische Bedarfe und die Wettbewerbsfähigkeit zu berücksichtigen, die nicht in jedem Falle eine grundsätzlich wünschenswerte Verdichtung zulassen.

Vor allem wachsende Städte verzeichnen in den letzten 10 Jahren einen Rückgang bei den kurz- bis mittelfristig verfügbaren und marktfähigen Gewerbeflächen. Eine Vielzahl von Kommunen hat ihren Flächenbestand weitgehend ausverkauft und konnte – nicht zuletzt aus finanziellen Gründen – nicht mehr ausreichend vorsorgend nachinvestieren. Die damit einhergehende Flächenknappheit führt dazu, dass Ansiedlungsanfragen nicht bedient werden können und Nutzungskonkurrenzen steigen. Unter anderem ist deshalb der Blick verstärkt auf die Profilierung der Gebiete, auf Arbeitsplatzdichten und die Nutzungsintensivierung gewerblicher Bestandsstandorte zu richten. Städte hingegen, die von Schrumpfungen betroffen sind oder z.B. einige ostdeutsche Städte mit großen Flächenreserven von ehemaligen Industriebetrieben stehen vor der Herausforderung, die verfügbaren Potenziale entweder zu qualifizieren und für den Markt zu aktivieren oder gegebenenfalls zu renaturieren oder zurückzubauen.

Wenn in den Städten nicht genügend geeignete Flächen für die Nachfrage aus der Wirtschaft zur Verfügung stehen, die auch den unternehmerischen Anforderungen entsprechen, bleibt die Entwicklungsdynamik hinter den Möglichkeiten zurück. Die Nutzungskonkurrenzen um das ohnehin knappe Gut „Fläche“ verschärfen sich weiter und der Verdrängungswettbewerb nimmt zu. Der Bodenpreis (inklusive Baureifmachung) stellt ein weiteres erhebliches Kriterium für Betriebe bei der Standortentscheidung dar. In der Folge können wachstumswillige Unternehmen mit Flächenbedarf, insbesondere aus den Ballungsräumen, abwandern. Eine Verlagerung in die Peripherie führt insbesondere zum Verlust der Steuerkraft sowie zu einem erhöhten Mobilitätsaufwand. Die Betriebsverlagerung an ausländische Standorte hat entsprechende volkswirtschaftliche Folgen.

3.4 Konkurrierende Ansprüche und wirtschaftsfremde Nutzungen

Konkurrenz von Wirtschaft und Wohnen: Mit der Zuwanderung in die Städte steigt der Druck, kurzfristig noch nicht oder nicht mehr genutzte Wirtschaftsflächen und Brachen in Wohnflächen umzuwidmen oder diese in unmittelbarer Nähe zu Wirtschaftsflächen auszuweisen.

Konkurrenz zwischen gewerblichen Nutzungen: Insbesondere wachsende Städte sind von zunehmenden Flächenkonkurrenzen zwischen gewerblichen Nutzungen geprägt, die Verdrängungsprozesse innerhalb spezifischer Nutzungsarten im Sinne einer „Gewerbegentrifizierung“ zur Folge haben: Traditionelle, klein- und mittelständisch geprägte gewerblichen Nutzungen (zum Beispiel produzierendes Handwerk, Baugewerbe) oder Pioniere der IT- und Kreativwirtschaft mit geringer Flächeneffizienz (Umsatz/Fläche und Arbeitskräfte/Fläche) können sich immer weniger gegenüber renditestärkeren Einzelhandels- und Büronutzungen durchsetzen. In der Folge drohen Verluste und Defizite von Kleingewerbe mit wichtigen Funktionen für den Stadtteil.

Eine weitere Herausforderung für wachsende Städte bildet die Organisation von Verkehr und Logistik. Die rein wachstumsbedingte Zunahme des Individual- und Wirtschaftsverkehrs wird durch strukturelle Veränderungen in der Logistik zusätzlich verstärkt: Viele Unternehmen gliedern Logistikaktivitäten in Tochtergesellschaften aus oder vergeben entsprechende Dienstleistungen an Kontraktlogistiker. Entwicklungen wie zum Beispiel das Wachstum des Onlinehandels, komplexere Zulieferbeziehungen und Wertschöpfungsnetze sowie individua-

lisierte Massenfertigung haben zunehmend kleinere Transportmengen, aber eine wachsende Anzahl der Wege und Lieferpunkte zur Folge. Entsprechend steigen die Flächennachfragen für Logistiktutzungen, die damit Flächenkonkurrenzen verstärken und eine intelligente Flächenvorrathaltung erfordern. Neue Technologien, wie umweltfreundliche Logistik, beinhalten auch die Chance, produzierendes Gewerbe und Logistik zurück in die Innenstädte zu holen und die funktionale Mischung zu stärken. Hierfür sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft: Die Ausweisung von Schutzgebieten und Vorranggebieten für die Landwirtschaft etc. führen in einigen Kommunen praktisch zu flächendeckenden, raumordnerischen Festlegungen durch die Regionalplanung im gesamten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und schränken die kommunale Planungshoheit zunehmend ein. Entsprechend ist es für die Städte schwierig und nicht praktikabel, neue Flächen im Außenbereich auszuweisen.

Flächendruck nicht gewerblicher Nutzer: Der Nutzungsdruck nicht gewerblicher Nachfrager oder für Gewerbegebiete typfremder Nutzer (Glaubensgemeinschaften, Flüchtlingsunterkünfte, Notunterkünfte, Privatschulen, Kindertagesstätten, Spielhallen, Diskos, Jugendeinrichtungen, Kultureinrichtungen etc.) wächst. Diese besonderen Nutzungsarten haben unzweifelhaft ihre Berechtigung und ihre eigenen Standortanforderungen. Oft existieren aber dafür keine eigenen Entwicklungskonzepte und Flächenszenarien, so dass mangels geeigneter Alternativen ein Ausweichen auf Wirtschaftsf lächen erfolgt.

Nichtgewerbliche Nutzungen reduzieren das knappe Wirtschaftsflächenangebot und erzeugen teils Schutzansprüche, die Betriebe zeitlich oder anderweitig einschränken. Sie erhöhen oft den Parkdruck in Gewerbegebieten, haben ungünstigen Einfluss auf den Gebietscharakter, behindern oder erschweren die qualitative Aufwertung von Gewerbegebieten, erschweren Neuansiedlungen und führen zur Frustration bei ansässigen Betrieben bis hin zu unterlassener Expansion am Standort oder Abwanderung.

4. Handlungsmöglichkeiten

Flächen- und Wirtschaftsentwicklung trägt zur Zukunftssicherung bei, deshalb ist es eine wichtige kommunale Aufgabe, die Rahmenbedingungen für eine aktive Wirtschaftspolitik zu schaffen. Gleichzeitig müssen aber auch Land und Bund die Kommunen instrumentell und im Rahmen von städtebaulichen Fördermöglichkeiten unterstützen, um die enormen finanziellen Belastungen – zum Beispiel bei der Brachflächenaktivierung – meistern zu können.

4.1 Ermittlung des Wirtschaftsflächenpotentials

Wirtschaftsflächenkonzepte: Aufgrund der aktuellen Herausforderungen für die Wirtschaftsflächenentwicklung bedarf es in den Kommunen langfristiger Flächenpotentiale, die kurzfristig aktivierbar sind – sie sollten möglichst in kommunalem Eigentum liegen. Hierzu können Wirtschaftsflächenkonzepte – die im Rahmen ressortübergreifender Prozesse erarbeitet werden – beitragen, wie sie beispielsweise in Saarbrücken oder Heidelberg (siehe Hinweise für Beispiele in der Anlage) geschaffen wurden.

Moderne Wirtschaftsflächenkonzepte müssen sich darüber hinaus mit der Standortdiversifizierung von Industrie 4.0, der Auflösung klassischer Gewerbegebietsstrukturen und Nutzungsmischung in urbanen Gebieten auseinandersetzen.

Grundsätzlich sollte eine qualitätsorientierte Bestandsaufnahme der zur Verfügung stehenden Wirtschaftsflächen vorgenommen werden. Dies setzt voraus, dass nicht nur auf die abstrakte planungsrechtliche und baurechtliche Verfügbarkeit einer Wirtschaftsfläche abgestellt wird, sondern auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit einer Wirtschaftsfläche. In diesem Rahmen sollten auch die Auswirkungen der zunehmenden Digitalisierung der Wirtschaft auf die Flächenentwicklung berücksichtigt werden.

Dabei sollte grundsätzlich angestrebt werden, bei Erfassung von nutzbaren Wirtschaftsflächen insbesondere folgende Unwägbarkeiten bei einem Monitoring zu berücksichtigen:

- Bereitschaft des Eigentümers, seine Fläche zur Verfügung zu stellen;
- Verfügbarkeit für wirtschaftliche Nutzungen aufgrund der konkreten Größe und topographischen Gestalt eines Grundstückes;
- Verfügbarkeit für wirtschaftliche Nutzungen aufgrund der konkreten Lage eines Grundstückes;
- Wirtschaftlich angemessene Nutzbarkeit / Revitalisierung aufgrund bestimmter Vorbelastungen, insbesondere bestehender nicht nutzbarer Gebäude oder Altlasten;
- Eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund zu erwartender rechtlicher oder tatsächlicher Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft der näheren Umgebung;
- Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Anpassung der verkehrlichen Erschließung und Nutzungsmischung.

Mit der Aufbereitung und stetigen Aktualisierung von Informationen über den Bestand sowie den Bedarf unter Einbeziehung der ortsansässigen Unternehmen kann ein gesicherter Rahmen geschaffen werden, der die Grundlage für ein in der kommunalen Vertretungskörperschaft verabschiedetes Konzept bietet. Neben der Neuausweisung von Flächen sind die Erhöhung der Wiedernutzungsquote in bestehenden Gewerbegebieten sowie die Nutzung von Flächenpotenzialen in benachbarten Kommunen durch die Entwicklung gemeinsamer interkommunaler Gewerbegebiete in Betracht zu ziehen. Auch sollte das Konzept über die vorhandenen Brachflächen und deren mögliche Revitalisierung informieren.

Wirtschaftsflächenmanagement: Aufbauend auf der Analyse und Prognose von Wirtschaftsflächenpotentialen können im Rahmen eines Wirtschaftsflächenmanagement Strategien zur weiteren Entwicklung von Wirtschaftsflächen gemeinsam mit den weiteren betroffenen Fachbereichen in der Verwaltung verabredet und umgesetzt werden. Mit einem Gewerbeflächenkataster könnte ein Monitoring der vereinbarten Maßnahmen erfolgen. Eine vorausschauende Wirtschaftsflächenpolitik, die die Bedarfe der Unternehmen und der Wissenschaft berücksichtigt, trägt über die Sicherung des Wirtschaftsstandorts letztlich zur Konsolidierung des kommunalen Haushalts bei. Sowohl Wirtschaftsflächenkonzepte als auch -management sollten gezielt in regionale und interkommunale Kooperationsprozesse eingebunden werden.

4.2 Vermeidung von Nutzungskonkurrenzen durch integrierte Stadtentwicklung

Die Ansprüche der Wirtschaft sollten bei der Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten gleichgewichtig berücksichtigt werden. Hierzu bedarf es der kontinuierlichen Mitarbeit durch die unterschiedlichen Akteursgruppen an den öffentlichen Stadtentwicklungsprozessen. Forderungen beispielsweise nach Urban Production - eine Produktion, die so verträglich ist, dass sie im städtischen Umfeld stattfinden kann - sind auch aus Sicht der Wirtschaftsentwicklung grundsätzlich zu unterstützen. Allerdings sind Nutzungsmischungen so zu planen, dass Qualitätsziele der Nutzungsmischung und ungestörter Betrieb sich – wenn möglich – nicht ausschließen. Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur und Freizeit müssen idealerweise so miteinander verbunden werden, dass sich attraktive urbane Funktionsräume, aber keine funktionalen Störungen klassischer Gemengelagen ergeben. Bisher lässt sich

feststellen, dass das von Vielen verfolgte Ziel einer Nutzungsmischung nur schwer in die Praxis umgesetzt werden konnte. Insofern ist es notwendig, die unbehinderte Ausübung des Gewerbes auf den Wirtschaftsflächen zu gewährleisten und Hemmnisse und Restriktionen für Wirtschaft und Wissenschaft, zum Beispiel Parkplatzknappheit oder Emissionsbeschränkungen (Lärm, Geruch) zu reduzieren. Um bestehende Nutzungsmischungen regeln zu können oder neue planen zu können, hat sich der Deutsche Städtetag dafür eingesetzt, ein sog. „Mischgebiet der Innenentwicklung“ einzuführen. Darüber hinaus sollte durch eine Ergänzung des § 17 Abs. 1 BauNVO eine quartiersbezogene Betrachtung der Maßobergrenzen für die bauliche Dichte ermöglicht werden (Präsidiumsbeschluss 25.11.2015). Weiterhin hat sich das Präsidium für die rechtliche und schallschutztechnische Prüfung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes (wie z. B. des „Hamburger Fensters“) in lärmvorbelasteten Gebieten unter engen Voraussetzungen auch bei gewerblichem Lärm ausgesprochen, falls prioritäre Schutzmaßnahmen nicht ausreichen.

Im Rahmen der aktuell novellierten Baunutzungsverordnung wird nun eine neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ eingeführt. Mit dieser Ergänzung ist auch eine Änderung der TA Lärm dahingehend erfolgt, dass die Lärmobergrenzen für das Urbane Gebiet zukünftig drei dB (A) höher sein dürfen als für Mischgebiete. Allerdings gilt dies nur für die Tagwerte. In den Nachtstunden dürfen dagegen die für Mischgebiete zulässigen Höchstwerte von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Die nach geltender Rechtslage bestehenden Möglichkeiten der Gemeinden, innerhalb der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte (zusätzlich) passive Schallschutzmaßnahmen festsetzen zu können, wird mit einer Ergänzung im Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1) zwar bekräftigt, diese (redaktionelle) Erweiterung entspricht nicht der Forderung des Deutschen Städtetages. Dieser hatte sich gegen eine pauschale Erhöhung der Lärmobergrenzen im Urbanen Gebiet ausgesprochen und stattdessen gefordert, rechtssichere Regelungen dafür zu schaffen, dass mit einer abgewogenen Bauleitplanung für Aufenthaltsräume auch die Einhaltung von Innenraumpegeln festgesetzt und passive Lärmschutzmaßnahmen – wie zum Beispiel das „Hamburger Fenster“ – zum Einsatz kommen können.

Im Sinne einer zukunftsweisenden und gesicherten Flächenvorsorge für Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie Wissenschaft ist künftig ein stärkeres Augenmerk darauf zu richten, dass sowohl für bestehende als auch für neue Gewerbegebiete Konzepte erarbeitet werden, die die Integration sicherstellen und den Betrieben einen sachgemäßen Ablauf sowie Nutzung ermöglichen. Auch der zunehmende Bedarf an Wohnflächen darf daran nichts ändern.

4.3 Nutzung im Bestand

Interkommunale Zusammenarbeit: Ein wichtiges Instrument zur Flächenmobilisierung ist die Förderung und Stärkung interkommunaler Lösungsansätze, regionales Gewerbeflächenpooling oder überregionale Gewerbekataster. Auch hier können die Länder bei der Koordination wichtige Unterstützung leisten.

Flächentausch: Auch der Flächentausch, bei dem nicht marktfähige entwickelbare oder wegen der Lage nicht vermarktbar Flächen zu Grünflächen oder anderen Nutzungsmöglichkeiten umgewandelt werden können und dafür in gleicher Größe neue nachfrageorientierte Gewerbeflächen ermöglicht werden, kann ein Mittel sein, um zusätzliche marktfähige Wirtschaftsflächen zu generieren.

Brachflächenmanagement: Bestehende Brachflächen sollten, insbesondere im Innenbereich, durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen zukünftig nachhaltig und betriebswirtschaftlich angemessen nutzbar gemacht werden. Dies sollte von Bund und Ländern instrumentell und im Rahmen von städtebaulichen Fördermöglichkeiten unterstützt werden. Ein denkbare Instrument hierzu ist eine stärkere finanzielle Förderung für die

Revitalisierung und Bereitstellung bestehender Brachflächen für die gewerbliche oder mischgenutzte Quartiere (Bereitstellung, Baureifmachung, Entsorgung von Altlasten etc.). Beispielgebend ist ein Projekt aus NRW, der Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverband (AAV – <http://www.aav-nrw.de/>). Hier engagieren sich das Land NRW, die Städte und die Wirtschaft gemeinsam, um Flächenrecycling und Altlastensanierung zu fördern. Die Brachflächen vor Ort sollten im Rahmen eines Dialogs zwischen Kommunen und Eigentümern mobilisiert, Entwicklungsperspektiven für Brachflächen aufgezeigt, über Risiken und Chancen aufgeklärt werden und so zu einer konkreten Entwicklung der Standorte führen. Grundlage der Arbeit ist das Bekenntnis der Kommunen zur Innenentwicklung und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Zudem ist es grundsätzlich sinnvoll, Brachflächen durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen im **regionalen Kontext** einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Anreize zur Flächenmobilisierung schaffen: Erschlossene und lediglich beplante Flächen ohne adäquate Nutzungen sind weder ökonomisch noch ökologisch vertretbar. Ein staatliches Regelungsinstrumentarium, das Anreize zur Nutzung schafft bzw. das Brachliegenlassen von minder- oder ungenutzten Flächen mit finanziellen Nachteilen belegt, wäre hilfreich.

4.4 Schwierige Mobilisierung privater Flächen

Die Mobilisierung oder Revitalisierung entwickelter Flächen in privatem Eigentum führt oft zu Zielkonflikten. Während es für die Kommune vor allem um Flächenreserven für die Wirtschaftsentwicklung geht, haben private Eigentümer wertoptimierte Vorstellungen oder es gibt generell eine mangelnde Bereitschaft, die Flächen einer Nutzung zuzuführen.

Städte bieten privaten Kooperationspartnern im Rahmen des strategischen Flächenmanagements zunehmend eine marktorientierte und flexible Kooperation an. Sie sorgen dabei für klare Zielvorgaben, zügige und transparente Verfahren und faire Verträge. Von den privaten Partnern erwarten sie die Respektierung der demokratisch legitimierten kommunalen Planungshoheit der kommunalen Vertretungskörperschaft sowie der verfahrensbezogenen und materiellen Rechtsnormen.

Folgende konkrete Erwartungen werden seitens der Städte (Beschluss des Präsidiums vom 11.02.2014) an die privaten Entwickler gestellt:

- Dialog- und Kooperationsbereitschaft insbesondere hinsichtlich der Umsetzung städtebaulicher Leitbilder;
- Gesprächs- und Arbeitsstrukturen mit festen Zeitvorgaben zwischen privaten Projektentwicklern und kommunalen Dienststellen;
- Bereitschaft zur Übernahme der (Planungs-)Kosten (jedoch nicht der Auftraggeberschaft) im durch die Rechtsprechung vorgegebenen Rahmen, insbesondere auch die intensive Kommunikation der Planungsinhalte mit der betroffenen Bürgerschaft (Workshops, Werkstätten, Veranstaltungen);
- Bereitschaft zur Mitfinanzierung der den Kommunen entstehenden Folgekosten (Schaffung von Grünanlagen, Bereitstellung zusätzlicher Infrastruktur) im Zusammenhang mit der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen.

Die Verknüpfung von Bebauungsplänen mit städtebaulichen Verträgen und gegebenenfalls freiwilligen Umlegungsverfahren hat sich hierfür bewährt. Zusätzliche planungsrechtliche und vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet bei konkreten Projekten der vorhabenbezogene

Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag.

4.5 Sonderthema Konversion

Kommunen mit – oft zentral gelegenen – Konversionsflächen von zum Beispiel Bahn, Post, Bergbau und Militär verfügen über historische Entwicklungschancen, die das Defizit an Wohnflächen und an Wirtschaftsflächen reduzieren können. Eigentümer ist oft direkt oder mittelbar der Bund oder das Land. Bund und Länder sind aufgefordert, zum Verkauf anstehende Liegenschaften zuerst den Kommunen anzubieten. Der Deutsche Städtetag setzt sich dafür ein, dass es eine grundlegende Änderung der Liegenschaftspolitik des Bundes dahingehend gibt, dass bei der Preisbildung im Zuge der Verwertung nicht mehr benötigter Bundesliegenschaften auch strukturpolitische Ziele angemessen berücksichtigt werden (zu den rechtlichen Bestimmungen siehe Anlage) und zum Beispiel in einer Ausnahmevorschrift vorgesehen wird, dass für Gemeinwohlzwecke geeignete Liegenschaften kommunalen Gebietskörperschaften ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Ziel ist die Ermöglichung einer vorausschauenden Vorhaltung und Entwicklung erschlossener Wohn- und Wirtschaftsflächen unterschiedlicher Qualifikationen zu marktfähigen Preisen für den Ankauf inkl. der Aufbereitung.

4.6 Bürgerbeteiligung

Für die Ansiedlung neuer Unternehmen, die Entwicklung bestehender Unternehmen oder/und wirtschaftsrelevante Infrastrukturprojekte bedarf es der Akzeptanz der Bürgerinnen und Bürger. Die Bedeutung und die Bedarfe der Wirtschaft sind in der Bevölkerung häufig nicht hinreichend bewusst und Wirtschaftsflächen haben eher eine ungünstige Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Entsprechend ist eine demokratische, repräsentative, transparente und lokale Planungs- und Beteiligungskultur entscheidend für die Akzeptanz der Bürgerschaft, insbesondere bei wirtschaftsrelevanten Infrastrukturprojekten.

Auf dem Weg hin zu einer lokalen Beteiligungskultur, müssen die zum Teil sehr unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Akteure (Öffentlichkeit, Politik, Verwaltung und Wirtschaft) an Bürgerbeteiligung und Kommunikation berücksichtigt werden. Lokale Beteiligungskultur braucht die Akzeptanz der politischen Mandatsträger und der Verwaltung ebenso wie die Beteiligungsmotivation der Bürgerinnen und Bürger. Vor allem bedarf es aber des erklärten stadtpolitischen Willens.

Zur Verständigung über die unterschiedlichen Ansprüche der Beteiligten an die Qualität von Bürgerbeteiligung bedarf es überprüfbarer Qualitätsstandards und grundsätzlicher Leitlinien. Bürgerinnen und Bürger erwarten von einer „guten“ Bürgerbeteiligung Transparenz und Verbindlichkeit sowie eine reelle Chance darauf, durch ihre Beteiligung tatsächlich mitgestalten zu können. Entscheider in der Verwaltung und in der Politik haben an Bürgerbeteiligung vorrangig den Anspruch, dass möglichst rasch und nachhaltig ein Konsens oder wenigstens ein tragfähiger Kompromiss zu einer anstehenden Entscheidung herbeigeführt wird. Die Wirtschaftsvertreter haben ein Interesse an schnellen und rechtssicheren Verfahren, um Investitionen nachhaltig zu planen und die Projektrealisierung ohne Störungen umzusetzen. Je nach Blickwinkel und Interessenslage der Akteure wird die Beteiligung also mit unterschiedlichen Maßstäben und Kriterien gemessen werden, umso wichtiger ist eine frühzeitige und umfassende Information und Beteiligung.

4.7 Ausweisung neuer Wirtschaftsflächen

Für die Fälle, in denen die Bereitstellung und Vermarktung von Brachflächen als auch die Nutzung kooperativer Instrumente nicht ausreichen, muss es zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts auch möglich sein, mögliche Potenziale auszuloten und ggf. neue Wirtschaftsflächen in integrierter Lage oder in Ergänzung zum Innenbereich auszuweisen.

Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages zum vorliegenden Diskussionspapier, 12. September 2017, Kassel

1. Das Präsidium nimmt das Diskussionspapier „Wirtschaftsflächenentwicklung in den Städten“ zustimmend zur Kenntnis. Wirtschaft und Wissenschaft haben durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine weitreichende Bedeutung für die Städte. Insbesondere in wachsenden Städten hat der Bestand an Wirtschaftsflächen abgenommen, sodass immer häufiger Flächenanfragen von Unternehmen abgelehnt werden müssen. Um die Wirtschaft am Standort zu stärken, sollten die bestehenden Handlungsmöglichkeiten genutzt werden, um ansiedlungswilligen Unternehmen Flächen anbieten zu können.
2. Die Revitalisierung von Brachflächen stellt einen sinnvollen Weg dar, Wirtschaftsflächen bereitzustellen. Der Deutsche Städtetag wird sich daher dafür einsetzen, dass Bund und Länder die Revitalisierung von Brachflächen stärker als bisher unterstützen.

Anlagen

Wirtschaftsflächenkonzepte

Das Wirtschaftsflächenkonzept der Stadt Heidelberg (CIMA Beratung und Management GmbH, Deutsches Institut für Urbanistik, 17.12.2012) beschreibt die Anforderungen an Wirtschaftsflächen auszugsweise

- Berücksichtigung vielfältiger Immobilienbedarfe von Unternehmen (Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistungsunternehmen) und Institutionen (Hochschulen, Wissenschaftsinstitute...) z.B. Büro-, Produktions- und Logistikflächen, Labore, Schulungs- und Serviceflächen;
- Einbeziehung aller für die Wirtschaftsentwicklung relevanten Flächen;
- Keine ausschließliche Beschränkung auf die gewerblichen Bauflächen nach der Baunutzungsverordnung, sondern auch relevante Sonderbauflächen für Wissenschaft und Einzelhandel umfassend;
- Dem anhaltenden technologischen und ökonomischen Wandel, tiefgreifender demografischer Veränderungen und dem Gebot nachhaltiger Entwicklung Rechnung tragend, und den Standortanforderungen im Wandel räumlichen Niederschlag geben;
- Angebot an geeigneten Unternehmensstandorten bei gleichzeitig möglichst geringen Kosten, hinreichender Dimensionierung und branchenspezifisch weiterer harter und weicher Standortfaktoren im Umfeld schaffen;
- Gleichzeitige Berücksichtigung des nationalen 30 ha Nachhaltigkeitsziels (Steigerung der Flächenproduktivität, Verringerung des Flächeneinsatzes je Wirtschaftsleistung) und der Tatsache, dass der Produktionsfaktor „Boden“ nur begrenzt substituierbar sein wird.

https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-881126943/heidelberg/Objektdatenbank/80/PDF/80_pdf_wirtschaftsfl%C3%A4chenkonzept-cima_by_stadt_heidelberg_19.12.2012.pdf

Masterplan Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung 2030 für die Landeshauptstadt Saarbrücken, 2014, <http://www.saarbruecken.de/media/download-579086c746259>

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Stadt Potsdam sowie Richtlinie Gewerbeflächensicherung, Gewerbeflächensicherungskonzept 2011 mit Liste, Kosten und Gewerbeflächensicherungskonzept – Jahresbilanz 2012/2013

https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/Anlage1_GSK.pdf

Beispiele für Gewerbeflächenkonzepte mit erweitertem Ansatz

- Die aktuellen Gewerbeflächenkonzepte der folgenden Städte betrachten neben den GE/GI-Flächen auch Mischgebiete (MI/MK) und/oder gewerbliche Sondergebiete:
 - Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) der Landeshauptstadt München (Fortschreibung 2016),
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/EntwicklungsFlaechennutzungsplanung/Gewerbeflaechenentwicklungsprogramm.html>
 - Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) (in Bearbeitung), umfasst Arbeitsstättengebiete und Büroagglomerationen außerhalb der City
 - Masterplan Wirtschaftsflächen Dortmund (2010);
[https://dosys01.digistadtdo.de/dosys/gremrech.nsf/c4c77f9eab073efdc12574ac0066b9fa/693ef191f5c7857ac125773e0035f153/\\$FILE/Anlagen_01168-10.pdf](https://dosys01.digistadtdo.de/dosys/gremrech.nsf/c4c77f9eab073efdc12574ac0066b9fa/693ef191f5c7857ac125773e0035f153/$FILE/Anlagen_01168-10.pdf)

- Gewerbeflächengutachten Nürnberg 2025 (2015), beinhaltet Vertiefung Büro- und Logistikstandort, https://www.nuernberg.de/imperia/md/wirtschaft/dokumente/gewerbeimmobilie/gewerbeflaechengutachten_nuernberg_2025.pdf
- Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (2013), senatspressestelle.bremen.de/sixcms/media.php/13/20130904_GEP2020.pdf
- Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (2005) (Teilfortschreibung 2009).

Beispiel für breite Partizipation und Bürgerbeteiligung bei Gewerbeflächenentwicklung

- Stuttgart - Symposium „Die produktive Stadt“, <http://www.stuttgart.de/img/mdb/item/584522/112034.pdf>

Beispiele für Ansätze zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung

- Vielfältige Modellprojekte deutschlandweit:
 - ExWoSt-Forschungsvorhaben „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ mit neuen Modellgebieten, <http://www.industriestandort-billbrook.de/files/public/download/exwost-49-1.pdf>
 - Zero-Emission-Park-Konzept, <http://www.zeroemissiongmbh.de/zero-emission-park>
 - Klimaschutzkonzepte im Rahmen der Kommunalrichtlinie (BMUB), Umsetzung durch Klimaschutzmanager für Industrie- und Gewerbegebiete, <http://www.zeroemissiongmbh.de/bmub-foerderung>
 - Nachhaltige Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten in Rheinland-Pfalz, http://www.ea.rlp.de/fileadmin/user_upload/Downloads/Dokumentationen/2011/2011_EA_Nachhaltige_Gewerbegebiete_Dokumentation_der_Fachtagung.pdf
 - Standortgemeinschaften/Gebietsmanagement, z.B. in Duisburg (Interessengemeinschaft Kaßlerfeld/Neuenkamp - <http://www.igkn.de/willkommen.html>), Esslingen a.N. (Standortinitiative Neue Neckarwiesen - <http://www.sinn-es.de/>), Berlin (u.a. Unternehmensnetzwerk Motzener Straße - <http://www.motzener-strasse.de/>),
 - Eco Industrial Parks - „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung NRW“, http://www.flaechenportal.nrw.de/fileadmin/user_upload/2010_MKULNV_Broschuere_NachhaltigeGewerbeflaechen.pdf
 - BBSR, ExWoSt-Informationen 49/1 - Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/49/exwost-49-1.pdf?__blob=publicationFile&v=3
 - BBSR, ExWoSt-Informationen 49/2 - Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten - Erfahrungen aus dem Ausland http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/49/exwost-49-2.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Rahmenbedingungen für Konversionsflächen

Erstzugriffsrecht der Kommunen für Flächen aus militärischer Vornutzung im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, <https://www.bundesimmobilien.de/7948394/erstzugriff-und-verbilligung>

Praxisratgeber Militärkonversion

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Militaerkonversion.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Städtebauförderung in Bayern – Militärkonversion

https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/arbeitshilfe_militaerkonversion.pdf

Papiere des Deutschen Städtetages

Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft

<http://www.staedtetag.de/fachinformationen/stadtentwicklung/068915/index.html>

Integrierte Stadtentwicklungsplanung und Stadtentwicklungsmanagement

<http://www.staedtetag.de/fachinformationen/stadtentwicklung/076321/index.html>

Herausgeber
Deutscher Städtetag

Erarbeitet von der
Fachkommission Wirtschaftsförderung
des Deutschen Städtetages

Ansprechpartner/in in der Hauptgeschäftsstelle
Beigeordneter Detlef Raphael
Hauptreferentin Barbara Leutner, Email: barbara.leutner@staedtetag.de

ISBN 978-3-88082-314-3

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, September 2017