

# SYMBIOTIQ

Symbiotische Gewerbegebiete

## **Gewerbeflächenbedarf und -entwicklung in Strukturwandelregionen**

Herausforderungen und Empfehlungen für eine flächensparende Gewerbeflächenentwicklung

*Marius Angstmann, Institut Arbeit und Technik (IAT)*

Montag den **11.12.23** von **09:00 – 13:00 Uhr**; Webex

## Ressortforschungsplan Vorhaben FKZ 3719 15 101 0

# „SymbiotiQ“

Symbiotische Gewerbegebiete:  
Nachhaltige Ansätze, Potenziale für die  
Strukturwandelregionen sowie  
Möglichkeiten und Grenzen der  
Übertragbarkeit auf Nutzungsgemischte  
Quartiere

**Laufzeit:** August 2019 – März 2024

### Koordination & Bearbeitung:

**Ulrike von Schlippenbach**, Umweltbundesamt, Dessau

**Dirk Jepsen & Till Zimmermann**, Ökopol GmbH, Hamburg

**Veronika Wolf & Thimo Wolf**, Zero Emission GmbH, Ratingen

**Marius Angstmann & Stefan Gärtner**, IAT – FS Raumkapital, Gelsenkirchen



Quelle: Zero Emission GmbH  
<https://doi.org/10.1007/s00548-022-00826-x>

# Strukturwandel in den Braunkohlefolgeregionen

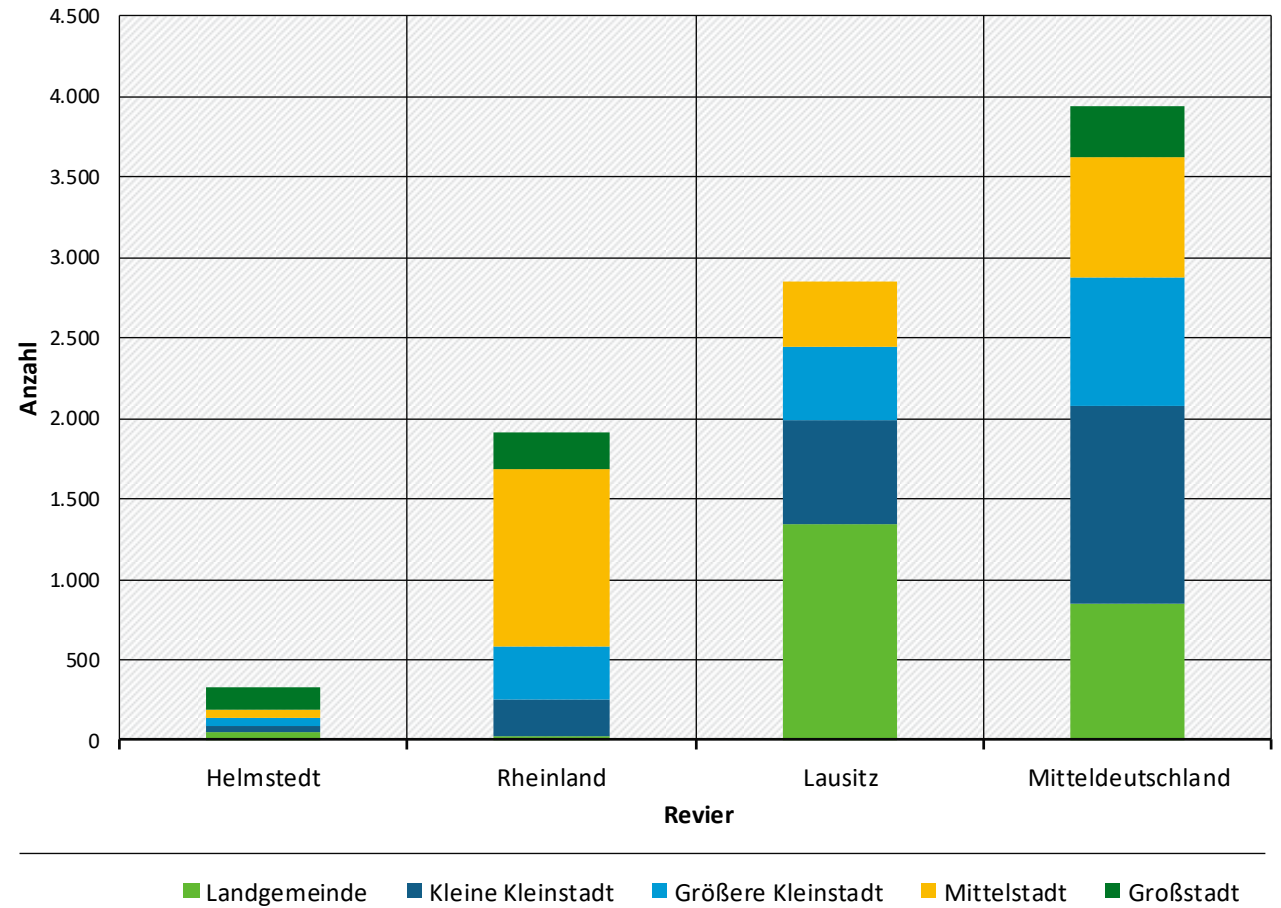


# Einordnung der Gewerbeflächen in den Regionen

- ▶ 4 Regionen unterschiedlicher Größe & Lage
- ▶ Unterschiede im Anteil der Gewerbegebiete an der Gesamtflächen
- ▶ Unterschiede in
  - ▶ Flächengröße
  - ▶ Lage im Raum
  - ▶ Infrastruktureller Anbindung

## Gewerbeflächen nach Gemeindetyp

Einordnung der Flächen nach Gemeindegröße



Quelle: © Geobasis-DE / BKG 2020; BBSR 2019; Eigene Berechnung

# Herausforderungen bei der (Weiter)entwicklung von Gewerbeflächen

- Teilweise hohe Nachfrage, Größe und Anbindung der Flächen entscheidend
- Ausweisung von Gewerbeflächen lange vernachlässigt (Wohnraum im Fokus)
- Kaum Gewerbeflächenreserven in zentraleren Lagen
- Teilweise Erweiterung bestehender Industrieparks in Entwicklung
- Ländlichere Kreise verfügen über Flächen → Fachkräfte als Herausforderung
- Insbesondere ältere, kleinteilig parzellierte Gewerbestandorte sind für aktuelle Nutzungen häufig ungeeignet
- Fehlender Zugriff auf Flächen, Einbehalten der Flächen durch Energie-Unternehmen
- Vorräuschaurende / Präventive Gestaltung des Strukturwandels als Herausforderung

# Gewerbeflächenentwicklung: Ansätze in der Neuentwicklung

- Interkommunale Gewerbegebiete
  - Unterstützung kleinerer benachbarter Kommunen bei der Entwicklung
- Gewerbeflächen-Pools (Städteregionaler Gewerbeflächenpool Aachen)
  - Gemeinden bringen Flächen, Ausgleichflächen sowie Nachfrageprognosen ein
  - Quotensystem für Gewerbesteuerereinnahmen
  - Gemeinsame Vermarktung
- Zugriff auf Flächen sichern, um langfristig mitgestalten zu können (z.B. Erbbaurecht )

# Gewerbeflächenweiterentwicklung: Ansätze im Bestand

## Qualifizieren und attraktivieren

- Sanierung von Altindustriestandorten
- Bereitstellung von Dienstleistungen durch kommunale Gesellschaften (Industrieparks)
- Gewerbegebietsmanagement zur Förderung und Weiterentwicklung der Gebiete
  - Nachverdichtung / Flächeneinsparungen
  - Überbetriebliche Synergien & Symbiosen

# Gebietsmanagement und flächensparende Gewerbeflächenentwicklung

Gebietsmanagement als Ansatz, um Akteure vor Ort zusammenzubringen und lokale Herausforderungen zu adressieren

## Nachverdichtungspotentiale & flächensparende Entwicklung

- Zentrale Stellplätze / Parkpaletten
- Gemeinsame Nutzung von Produktionsinfrastruktur
- Flächentausch-Ansatz (z.B. Bereinigung von Grundstückszuschnitten bzw. Erschließung)
- Multifunktionale Nutzung / Multicodierung von Flächen



Quelle: Zero Emission GmbH  
<https://doi.org/10.1007/s00548-022-00826-x>



# Gebietsmanagement und Weiterentwicklung von Bestandsgebieten

## Anregen gewerblicher Symbiosen & Synergien:

- ▶ Regenwasser für benachbarte Betriebe (z. B. für Waschanlagen)
- ▶ Abwärmenutzung (z. B. Rechenzentren)
- ▶ Gemeinsame Beauftragung von Dienstleistungen
- ▶ Bündelung der Nachfrage (z. B. Glasfaseranbindung)
- ▶ Betriebsübergreifende Angebote (Kinderbetreuung, Job-Tickets)

→ Unterschiedliche Kombinationen aus Nutzungen und Betrieben bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Gebiete



Quelle: Zero Emission GmbH  
<https://doi.org/10.1007/s00548-022-00826-x>

Marius Angstmann

Institut Arbeit und Technik  
Forschungsschwerpunkt Raumkapital  
0209/1707-168  
beckamp@iat.eu

Vielen Dank!

Symbiotische Gewerbegebiete: Nachhaltige Ansätze, Potenziale für die Strukturwandelregionen sowie Möglichkeiten und Grenzen der Übertragbarkeit auf Nutzungsgemischte Quartiere  
(FKZ 3719 15 101 0)