

The image shows a city skyline at sunset, with a dense forest in the foreground. The sky is a mix of orange and blue. The city features several tall buildings, some under construction. The foreground is filled with green trees. A dark blue curved shape on the right side of the image contains the text.

# Wirtschaft benötigt Bauland

Nachhaltige Flächenentwicklung  
erforderlich



# Inhalt



I.

Herausforderungen  
für eine  
zukunftsweisende  
Boden- und  
Flächenpolitik –  
Vorschläge aus Sicht  
der IHK-Organisation

ab Seite 5



II.

Fläche A-Z:  
Wichtige Begriffe

ab Seite 18



III.

Best Practices  
Flächenpolitik –  
IHK-Organisation

ab Seite 21



IV.

Weiterführende  
Infos aus der  
IHK-Organisation  
zur Flächenpolitik

ab Seite 37





# Herausforderungen für eine zukunftsweisende Boden- und Flächenpolitik

## Vorschläge aus Sicht der IHK-Organisation

Gewerbe, Industrie und Wohnen benötigen die knapp werdenden Flächen für ihre Entwicklung. Gerade in wachsenden, bereits dicht besiedelten Ballungsräumen geht das nur durch Kooperationen von Städten mit ihrem Umland. Außerdem werden dazu ehemalige Bahn-, Post oder Industrie ebenso Militärliegenschaften nachgenutzt. Schließlich ist bei den Flächenerfordernissen zwischen den unterschiedlichen Räumen zu unterscheiden.

Bundesweit gibt es nicht nur wirtschaftlich starke Großstädte mit ihrem Umland, sondern viele Unternehmen – darunter einige Weltmarktführer – befinden sich in prosperierenden ländlichen Räumen. Daneben gibt es strukturschwache Regionen und Städte. Neue Ansprüche nach Flächen entstehen zudem durch die Digitalisierung von Gesellschaft und Wirtschaft.

**Vor diesem Hintergrund formuliert die IHK-Organisation ihre Vorschläge für eine nachhaltige Flächenpolitik aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft.**

# 1. Fehlendes Bauland für Wohnen und Gewerbe

Vierorts besteht der Mangel an Bauland nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Gewerbe und Industrie.

Neben dem Fachkräftemangel, verstärkt auch Kriegs-, Krisen- und arbeitsbedingte Zuwanderung den bestehenden Bedarf auch von Fachkräften an günstigem Wohnraum gerade in wirtschaftlich prosperierenden Städten und Regionen. Vierorts besteht der Mangel an Bauland nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Gewerbe und Industrie. Hinzu kommt, dass dort wo es an Wohnraum mangelt, hohe Bodenpreise oder hohe Renditeerwartungen die innerörtliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben erschweren. Nicht nur fehlende Gewerbe- und Industrieflächen, sondern auch das Heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbe- und

Industriebetriebe kann zu dauerhaften Einschränkungen von Gewerbe und Industrie führen, beispielsweise können Logistiker dann nicht mehr in den Abendstunden die Lastwagen be- und entladen. Notwendige Abstände zu Gewerbe- und Industriebetrieben, die laut sind oder beispielsweise mit sogenannten gefährlichen Stoffen hantieren, sprechen gegen eine Ansiedlung dieser Unternehmen in zentralen Bereichen. Vierorts versuchen Unternehmen schon selbst durch kreative Lösungen, beispielsweise durch Stapelung von Gewerbeflächen für eine effektive und effiziente Flächennutzung zu sorgen.





## ➔ Was zu tun ist:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft erscheint es empfehlenswert, den dringenden Bedarf nach bezahlbarem Bauland für Gewerbe, Industrie und Wohnen gleichermaßen zu berücksichtigen und nicht nur Bauland für die Entwicklung von Wohngebäuden zur Verfügung zu stellen. Werden Wohnbauflächen entwickelt, sollen im gleichen Zug auch Gewerbeflächenangebote mitgedacht und ermöglicht werden. In städtischen Bereichen können Nutzungsmischungen von Wohnen und Arbeiten ein Weg sein, gerade an sogenannten Hightech-Standorten, wo Industrie und Hochschulen sich gegenseitig ergänzen und sich Start-ups auch häuslich in unmittelbarer Nähe niederlassen wollen. Ein Heranrücken von Wohngebäuden an gewachsene Industrie- und Gewerbestandorte – auch in vielen Hafengebieten – bleibt auch unter dem Aspekt der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse schwierig. Hier gilt es die notwendigen Abstände zu wahren. Bei den Bedarfsberechnungen für Gewerbe- und Industrieflächen dürfen

nicht nur schematische Berechnungsmodelle zugrunde gelegt werden. Vielmehr ist auf die spezifischen regionalen Bedürfnisse einzugehen. Vielerorts weisen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte, die dann im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden, den Weg. Dort wo es notwendige Abstände zu Gewerbe- und Industrie zu wahren gilt, können überdies sogenannte Gewerbeschutzgebiete eingeführt werden. Damit sind Gebiete gemeint, die der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind und bei denen ein ausreichender Radius zur nächsten Wohnbebauung besteht. Aus verkehrlichen und immissionsrechtlichen Gründen sollten dabei solche Standorte bevorzugt werden, die an Hauptverkehrsachsen liegen. Kreative Lösungen, wie gestapelte Gewerbeflächen, sind nur dann eine Lösung, wenn Kosten und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Beispielsweise können dafür erforderliche Trag- und Lastenkonstruktionen die Kosten dieser Projekte derartig steigern, dass sie nicht wirtschaftlich umsetzbar sind.

## 2. Nachhaltige Flächenpolitik darf nicht bei der Innenentwicklung enden

Die Anzahl und die gewerblich-industrielle Nutzbarkeit von Brach- und Konversionsflächen wird allerdings häufig überschätzt.

Ob Militärkonversionen in Augsburg oder Industriebrachen in Bochum – in vielen Ballungsräumen stehen Flächen für neue Nutzungen zur Verfügung. Die Anzahl und die gewerblich-industrielle Nutzbarkeit von Brach- und Konversionsflächen wird allerdings häufig überschätzt. Vormalige Gewerbe- und Industrieflächen, können nur dann eine Alternative zu Neustandorten für die Industrie darstellen, wenn die aktuellen Ansiedlungsvoraussetzungen insbesondere Lage, Infrastruktur, Verfügbar-

keit und eine wirtschaftliche Entwicklung erfüllt werden. Ein prinzipieller Ersatz für die Ausweisung von geeigneten neuen Flächen können sie nicht sein. Innenstadtlagen eignen sich in der Regel für stadtteilorientiertes, sogenanntes nicht störendes bzw. nicht wesentlich störendes, also wohnverträgliches Gewerbe. Als Standorte für sogenanntes störendes Gewerbe und für stark emittierende Industriebetriebe eignen sich solche Flächen aufgrund von Konflikten mit Wohnnutzungen in der Regel nicht.







## ➔ Was zu tun ist:

Es wird angeregt, stets vorab zu prüfen, ob nicht Brach- oder Konversionsflächen, beispielsweise von Bahn, Post, Militär oder auch ehemalige Industriearale einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden können, bevor neue Flächen beispielsweise im Außenbereich bebaut werden. Brachflächen von Industrie und Gewerbe stellen ein erhebliches innerstädtisches Flächenpotential dar, das es vorrangig auszuschöpfen gilt. vielerorts eignen sich als Nachfolgenutzungen insbesondere Büro- und Wohnnutzungen, denn auch hier sind beispielsweise notwendige Abstände zu Wohnhäusern einzuhalten. Notwendig ist deshalb eine realistische und vor allem nutzungsorientierte Brach- und Konversionsflächenpolitik. Die IHK-Organisation stellt allerdings auch vielerorts fest, dass bei der Nachnutzung von ehemaligen Militärstandorten und Industrieflächen die Wohnraumentwicklung im Vordergrund steht, nicht zuletzt, weil die erzielbaren

Renditen um ein Vielfaches höher sind. Um sicherzustellen, dass eine nachhaltige Brachflächenpolitik auch mit Blick auf Gewerbe und Industrie erfolgt, benötigen Brach- und Konversionsflächen Nutzungskonzepte, die direkt nach Freiwerden der Areale in Angriff genommen werden. Außerdem bildet der Flächenerwerb von der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) einen notwendigen Baustein zur Entwicklung der Flächen. Nach Voruntersuchungen zum Zustand der Brach- oder Konversionsflächen erscheint es wichtig, die Öffentlichkeit in die Planungsprozesse frühzeitig durch Workshops mit einzubinden, um für transparente Prozesse zu sorgen und Ideen einzubeziehen. Jede größere Brach- oder Konversionsflächenentwicklung ist ein facettenreiches Projekt. Hierzu ist eine kompetente Projektsteuerung und -entwicklung mit entsprechender Personal- und Finanzausstattung nötig.

# 3. Heimische Rohstoffversorgung durch vorsorgende Raumordnung sicherstellen

Deutschland verfügt über ergiebige Rohstoffvorkommen, insbesondere bei Steinen und Erden, aber auch bei Industriemineralien. Sie sind wichtiger Bestandteil der Wertschöpfungsketten bspw. in der Bauindustrie oder der Herstellung von Glas und Keramik. Aufgrund der hohen Transportkosten sind diese Wirtschaftszweige auf die regionale Exploration der Rohstoffe angewiesen. Die Erschließung neuer Abbaustandorte wird jedoch schwieriger. Sie gerät zunehmend in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen und stößt auf Ablehnung in der Gesellschaft. Darüber hinaus schaffen die weitreichenden und häufig zu wenig

abgestimmten Vorschriften zum Gebiets-, Natur- und Artenschutz für viele Betriebe Hemmnisse beim Abbau vorhandener und der Erschließung neuer Vorkommen.

Die Erschließung neuer Abbaustandorte wird jedoch schwieriger.

## ➔ Was zu tun ist:

Damit Unternehmen der Rohstoffwirtschaft und ihrer nachgelagerten Wertschöpfungsketten in Bauwirtschaft und Industrie Planungssicherheit für die Rohstoffversorgung erhalten, sollte ihr Abbau vorsorgend für die Zukunft gesichert werden. Dafür sollten die Länder Abbaugelände in ihrer Landesplanung und Raumordnungen nicht nur am aktuellen Bedarf orientiert ausweisen, sondern vorsorgend auch mögliche Flächen sichern, die grundsätzlich für den Rohstoffabbau geeignet sind.

Mögliche Konflikte des Rohstoffabbaus mit dem Naturschutz sollten mit flexiblen Konzepten zur Kompensation von Eingriffen in die Natur und mit neuen Ansätzen zur Zulassung von Natur auf Zeit gelöst werden.

Hierzu erwartet die IHK-Organisation eine praxisorientierte Anpassung des Gesetzes- und Ordnungsrahmens auf Bundesebene im Bundesnaturschutzgesetz und einer Überarbeitung der Bundeskompensationsverordnung.



# 4. Interkommunale Kooperationen bieten Lösungen für gewerbliches Bauland

Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln oder München – viele Kommunen in wachsenden Ballungsräumen haben Probleme bei der Aktivierung und Ausweisung von Bauflächen, insbesondere Gewerbeflächen. Gleiches gilt für Kommunen mit besonderen topografischen Verhältnissen. Andere, oft sehr kleine Kommunen im Umland hingegen verfügen über marktfähige Flächenpotenziale. Weitere Hindernisse sind neben dem begrenzten Angebot von Flächen auch erforderliche Ausgleichsflächen für Landwirtschaft und Naturschutz. Ebenso können die Kosten für die Flächenentwicklung ein gewisses Risiko darstellen und für langwierige Diskussion im politischen Raum sorgen. Und manche Zusammenarbeit in der Region erweist sich als schwierig, da kommunale Kompetenzen abgegeben oder geteilt werden müssen und Abstimmungsprozesse neue Herausforderungen darstellen.

Weitere Hindernisse sind neben dem begrenzten Angebot an Flächen auch erforderliche Ausgleichsflächen für Landwirtschaft und Naturschutz.

## ➔ Was zu tun ist:

Um für ein nachhaltiges Flächenangebot in der Region zu sorgen, sind oftmals Stadt-Umland-Kooperationen erforderlich. Weiterhin sollte auch eine behutsame Inanspruchnahme neuer Flächen möglich sein. Die IHK-Organisation setzt dabei auf interkommunale Kooperation in den Regionen, um Synergien bündeln und die Konfliktfelder besser zu lösen, als es die einzelne Kommune allein könnte. Beispielsweise durch die Zusammenlegung von Verwaltungsprozessen von Kommunen in einer Region. Beispielgebend hierfür ist die Organisationsform der Regiopole, die sich als besonders effizient bei der Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten erwiesen haben. Interkommunale Potenziale bei der Flächenausweisung sollten daher von den Kommunen geprüft

werden. Sie müssen Notwendigkeiten selbst erkennen und interkommunale Prozesse initiieren. Die aufwendige Entwicklung nicht marktfähiger Flächen gilt es im Sinne der Wirtschaft zu vermeiden. Denn Unternehmen benötigen Flächen an den richtigen Standorten. Die IHK-Organisation setzt sich auch für die Aufstellung regionaler Konzepte ein, mit denen die entsprechenden Potenziale in einer Region ermittelt und aufeinander abgestimmt werden können.



# 5. Digitalisierung nicht nur betriebliche Herausforderung für die Flächenpolitik

Technologische Innovationen und digitalisierte Arbeitsprozesse werden in einigen Branchen durchaus ermöglichen, Industrie und Wohnen miteinander in Einklang zu bringen.

Mit der fortschreitenden Digitalisierung werden sich viele Teile der Produktions- und Dienstleistungsprozesse anpassen, beispielsweise in Smart Factories. Technologische Innovationen und digitalisierte Arbeitsprozesse werden in einigen Branchen durchaus ermöglichen, Industrie und Wohnen miteinander in Einklang zu bringen. Allerdings bestehen Grenzen, denn nicht in allen Branchen wird es geringe Flächenansprüche oder Immissionsbelastungen geben. So werden weiter klassische Geschäftsmodelle mit Fertigungen und Produktionslinien existieren, die für den wirtschaftlichen Erfolg der Region verantwortlich sind. Diese Teile des industriellen Mittelstands und Handwerks in der Region werden auch in Zukunft klassische Industrie- und Gewerbeflächen für ihre Prozesse nachfragen. Für die Logistikbranche wird das Outsourcing betrieblicher Logistik

weitergeführt, um am eigentlichen Standort effizienter zu arbeiten, so dass weitere Logistikflächennachfragen bestehen. Die prognostizierte Zunahme von Wirtschaftsverkehr auf den Straßen erfordert mehr Güterverteilzentren im kombinierten Verkehr mit Straße, Schiene und Wasserstraße, aber vor allem Mini-HUBs für die weitere Warenverteilung in der Stadt. Als Folge des Online-Handels werden zusätzliche HUBs benötigt, insbesondere für den sich noch weiter entwickelnden Sektor der Lebensmittel. Das Gründungspotenzial für Logistik-Start-ups aufgrund der zunehmenden Distribuierensnotwendigkeit schätzt die Wirtschaft als sehr hoch ein. Trotz zunehmender Digitalisierungsprozesse sind die Produktionsmittel, wie zum Beispiel Granulate weiterhin erforderlich. Diese zu lagern und zu distribuieren erfordert Fläche.



## ➔ Was zu tun ist:

Die IHK-Organisation setzt auf ein Flächenmonitoring, um frühzeitig den Bedarf an Flächen zu ermitteln, beispielsweise für die Erweiterung und Neuansiedlung von emissionsstärkeren Betrieben. Mithilfe eines Gewerbeflächeninformationssystems können potenzielle Flächen für Gewerbe- und Industrie dargestellt und konkrete Angebote für die Rückansiedlung von Produktionsteilen aus dem Ausland bzw. neue digitalisierte Fertigungsprozesse digital dargestellt und unterbreitet werden. Bereits auf Ebene der Regionalplanung sollte die Entwicklung von Gewerbe- und Industrievorsorgebereichen berücksichtigt werden. Ebenso ist die Festlegung eines Umgebungsschutzes für Gewerbe- und Industrie Flächen notwendig, um Betriebe vor heranrückenden empfindlichen Nutzungen zu bewahren.

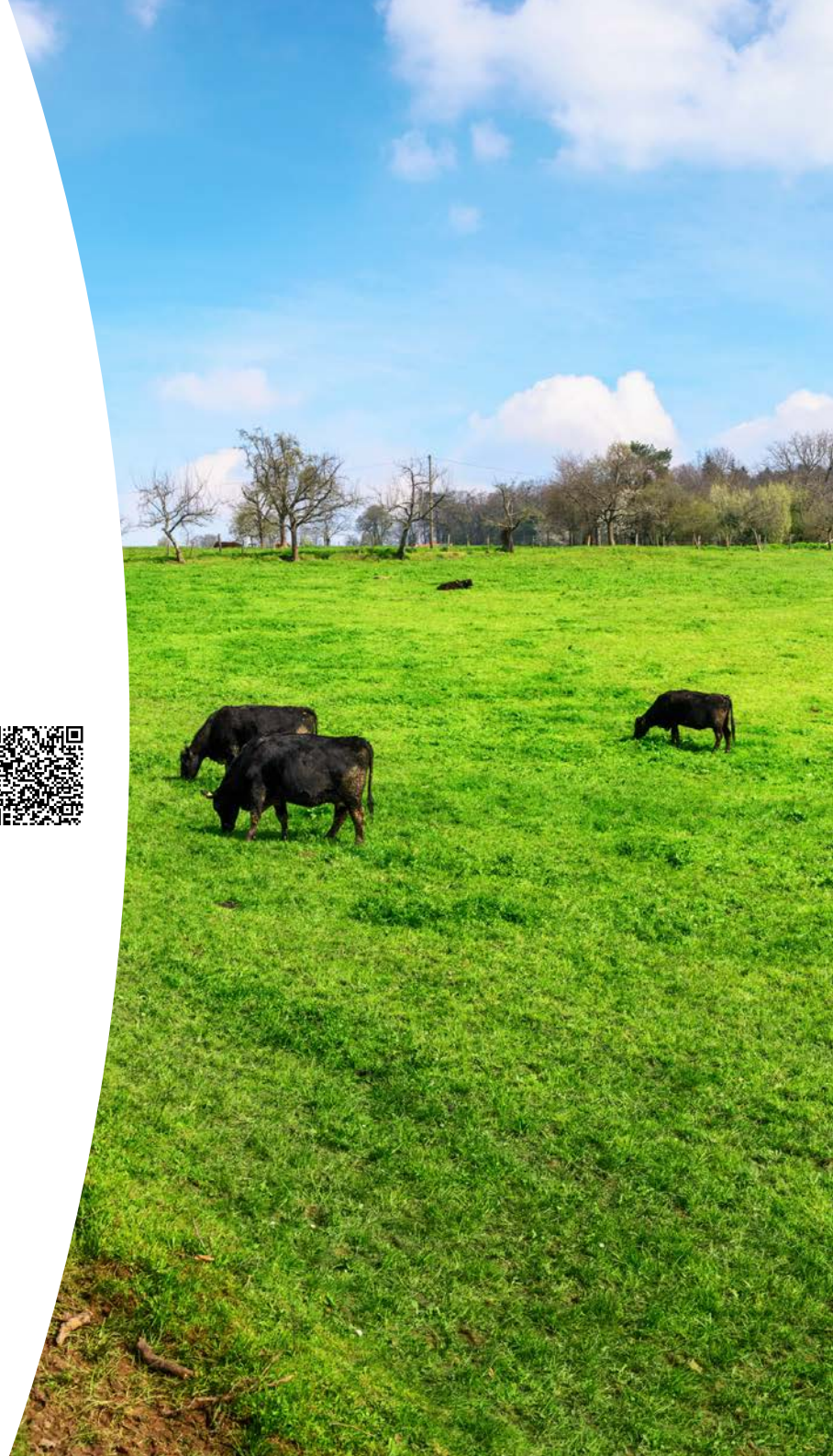


# 6. Vorrang für kreative Lösungen beim Flächenausgleich

Nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt müssen ausgeglichen oder durch gleichwertigen Ersatz im regionalen Zusammenhang kompensiert werden.

Ob Unternehmenserweiterung, Einkaufszentrum oder Umgehungsstraße – wer mit Bauprojekten die Natur verändert, ist per Gesetz dazu verpflichtet, die Auswirkungen seines Projekts so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt müssen ausgeglichen oder durch gleichwertigen Ersatz im regionalen Zusammenhang kompensiert werden. Oft werden diese Verpflichtungen schon auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung abgearbeitet und erfüllt, beispielsweise bei der Angebotsplanung. In einigen Fällen jedoch müssen sich auch Unternehmen mit dem Naturschutz intensiv auseinandersetzen, wenn Flächen durch vorhabenbezogene Bebauungspläne oder im Rahmen von städtebaulichen Verträgen entwickelt werden. Die Nettonutzung von Gewerbe- und Industrieflächen nimmt aufgrund von integrierten Kompensationsmaßnahmen sowie großzügiger grünplanerischer Vorhaben weiter ab. Untersuchungen ergaben, dass 40 Prozent

der planerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen den Unternehmen de facto nicht zur Verfügung stehen, weil sie für Freiraumnutzungen bzw. Grünflächen oder Infrastruktur verwendet werden. (Quelle: Statistisches Bundesamt: [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/LandForstwirtschaftFischerei/FAQ/Methodik/Siedlungsflaeche.html](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/LandForstwirtschaftFischerei/FAQ/Methodik/Siedlungsflaeche.html)) Die Vielzahl der naturschutzrechtlichen Regelungen auf europäischer, Bundes- und Landesebene machen es dem Unternehmer nicht einfach, sich einen Überblick zu verschaffen und sein Projekt umzusetzen. Naturschutzauflagen bedeuten oftmals Rechtsunsicherheiten und einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand. Das Kriterium des regionalen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Kompensationsmaßnahme kann erhebliche Probleme bereiten, wenn ein hoher Kompensationsbedarf besteht, aber im gleichen Naturraum nur ein geringes Flächenangebot verfügbar ist.





## ➔ Was zu tun ist:

Die sparsame Inanspruchnahme der Flächen durch die Unternehmen muss planerisch durch die Sicherung vorhandener Produktions- und Betriebsflächen unterstützt werden. Dazu sollte auch der Ausnutzungsgrad der Gewerbe- und Industriegebiete durch sinnvollen Verzicht auf Kompensationsmaßnahmen oder kreative Lösungen innerhalb dieser Gebiete erhöht werden. Denn für kleine und mittlere Betriebe können die Kompensationsmaßnahmen schnell zum Problem werden, da entweder deren Kosten die finanziellen Möglichkeiten übersteigen können oder keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Kompensationsmaßnahmen sollten im Hinblick auf eine zunehmend eingeschränkte Flächenverfügbarkeit vorrangig solche Maßnahmen vorsehen, die gleichzeitig zu positiven Effekten für mehrere Schutzgüter und Funktionen sowie zu einer Wiedervernetzung in Form von Verbundkorridoren führen können. Temporäre Nutzungen sollten sich im Umfang der Kompensation niederschlagen, so dass Kompensationsmaßnahmen für temporäre Flächennutzungen geringer ausfallen oder nach Rückbau angerechnet werden können. Des Weiteren regt die IHK-Organisa-

tion an, dass Kompensationsmaßnahmen vorrangig sein sollen, die keine zusätzliche Flächennutzung bewirken oder auf die Renaturierung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen gerichtet sind und die zugleich der Umsetzung von Maßnahmen des Gewässerschutzes, des Natur- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes und der Erhaltung der Biodiversität dienen. Außerdem sollte aus Sicht der IHKs eine weite Definition des regionalen Zusammenhangs für den Ausgleich vorgenommen werden, beispielsweise durch Rückgriff auf die naturräumliche Haupteinheit. So wie bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriefläche ein interkommunaler bzw. regionaler Ansatz wünschenswert ist, sollte dies im Gegenzug auch für die Ausgleichsmaßnahmen gelten. Auch „soziale Kompensationsmaßnahmen“, wie etwa der Ausbau der Landschaft für die Erholung oder der Radwegebau, sollte anerkannt werden. Um die weitere Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche durch Kompensationsmaßnahmen zu begrenzen, ist es notwendig, die erforderliche Kompensation als moderne multifunktionale Maßnahmen zu planen und umzusetzen, die weit mehr erreichen, als nur den rechnerischen Ausgleich von Eingriffen.

# 7. Richtiger Maßstab für die Definition der Flächenentwicklung entscheidend

Das Flächensparziel der Bundesregierung orientiert sich an den Zuwächsen der Siedlungs- und Verkehrsfläche von einem Jahr zum nächsten. Bestandteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche sind die Gebäude- und Freiflächen, die Betriebsflächen (ohne Abbau-land), die Verkehrsflächen sowie die Erholungs- und Friedhofsflächen. Ein Blick in die Statistiken zeigt, dass in den vergangenen Jahren insbesondere der Anteil der Erholungsflächen angestiegen ist. So betrug beispielsweise in Nordrhein-Westfalen (NRW) der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Jahr 2015 9,4 ha pro Tag. 5,7 ha pro Tag waren den Erholungs- und Friedhofsflächen zuzuordnen. Lediglich 3,7 ha pro Tag wurden im Jahr 2015 in NRW für echte Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Des Weiteren liegt der Anstieg der von Erholungs-, Friedhofsflächen in der Statistik

auch darin begründet, dass die Erfassungsmethoden, beispielsweise durch Harmonisierung der Datenbestände der Länder, verändert wurden.

## ➔ Was zu tun ist:

Bei der Ermittlung der Siedlungs- und Verkehrsflächen sollten nur die echten Bau- und Verkehrsflächen berücksichtigt werden. Erholungsflächen und Friedhofsflächen gehören nicht hierzu, ebenso wenig, wie die unversiegelten bzw. nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen. Unabhängig davon, dass ein Großteil der vermeintlichen Flächenzuwächse der Erholungs- und Friedhofsflächen einer Veränderung der Erfassungsmethoden bzw. einer Änderung der statistischen Systematik zuzuschreiben ist,

ist zu diskutieren, ob die bisherige Definition der Siedlungs- und Verkehrsflächen geeignet ist, die Flächeninanspruchnahmen zu ermitteln und die politischen Ziele zu erreichen. Am Beispiel Nordrhein-Westfalens ist leicht abzulesen, dass eine strikte Einhaltung der Zielmarke von 5 ha pro Tag im LEP NRW auch bedeuten könnte, dass die für die Menschen, die Lebewesen und das Klima in den Innenstädten so wichtige Grünanlagen und Parks zugunsten von Bauflächen geopfert werden.

Ein Blick in die Statistiken zeigt, dass in den vergangenen Jahren insbesondere der Anteil der Erholungsflächen angestiegen ist.





# 8. Statt Flächenhandel – Standorte für Unternehmen regionsspezifisch bereitstellen

Erstens wird in vielen Kommunen das Bauland für Wohnen und Gewerbe knapp und zweitens gibt es das Flächensparziel der Bundesregierung. Hiernach soll die Neuflächeninanspruchnahme auf 30 ha pro Tag begrenzt werden. Vor diesem Hintergrund hat das Bundesumweltamt (UBA) in einem Modellversuch den Handel mit Flächenzertifikaten erprobt. Die Gemeinden erhalten als Träger der Bauleitplanung über einen festen Schlüssel zu Beginn jedes Jahres Zertifikate zugeteilt, die zur Ausweisung von 1.000 m<sup>2</sup> Bauland im Außenbereich berechtigen. Der Schlüssel orientiert sich dabei an den Einwohnerzahlen. Will die Kommune neues Bauland im Außenbereich ausweisen, benötigt sie dafür ein Flächenzertifikat. Ist der Flächenbedarf im Außenbereich größer als die verfügbaren Zertifikate, können zusätzliche Zertifikate von anderen Kom-

munen erworben werden. Benötigen Kommunen die ihnen zugewiesenen Zertifikate nicht selbst, können sie ihre Flächenzertifikate an andere Kommunen verkaufen.

## ➔ Was zu tun ist:

Die IHK-Organisation setzt auf regionale Betrachtungen, um unternehmerischen Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten von Gewerbe und Industrie entsprechen zu können. Als nachhaltiges Instrument hat sich dabei beispielsweise das Beispiel des Flächenbedarfskontos in der Regionalplanung in Düsseldorf erwiesen. Beim UBA-Modellversuch Flächenhandel hat sich gezeigt, dass sich die dort zugrunde gelegten Rahmenbedingungen in verschiedenen Regionstypen sehr unterschiedlich auswirken. So führt die Zertifi-

kate-Zuteilung nach Bevölkerung zu einer unterproportionalen Zertifikate-Zuteilung insbesondere in den in NRW vorherrschenden industriestarken Regionen des ländlichen Raums mit seinem tendenziell höheren Pro-Kopf-Flächenbedarf. Hier könnte eine Differenzierung nach Raumkategorien hilfreich sein.

**Will die Kommune neues Bauland im Außenbereich ausweisen, benötigt sie dafür ein Flächenzertifikat.**





# Fläche A-Z

## Wichtige Begriffe

- **Allgemeiner Siedlungsbereich**, kurz: ASB
- **Allgemeine Siedlungsbereiche mit der Zweckbestimmung Gewerbe**, kurz: ASB-GE
- **Baufläche**: Bauflächen sind die nach dem Baugesetzbuch für die Bebauung vorgesehenen Flächen.
- **Bebaute Fläche und bauliche Anlagen**: Bebaute Fläche und bauliche Anlagen sind Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen). Unter baulichen Anlagen sind nach den Bauordnungen der Bundesländer mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen zu verstehen.
- **Betriebsfläche**: Betriebsflächen sind alle dem Betrieb zuzurechnenden Flächen. Das heißt alle vom Betrieb bewirtschafteten Flächen, auch mehrere, selbständige Grundstücke im Rechtssinne oder sonst nicht räumlich zusammenhängende Flächen. Dazu gehört auch Pachtland. Es ist unabhängig vom Versiegelungsgrad. Unbebaute Fläche, die überwiegend gewerblich, industriell oder zur Ver- und Entsorgung genutzt werden, einschließlich der Flächen für Gebäude von geringem Wert (z. B. Schuppen) und für bauliche Anlagen, die für Betriebsflächen typisch sind, gehören ebenfalls dazu.
- **Brachfläche**: Brachflächen sind Flächen, die nicht mehr von Gewerbe oder Indus-

trie genutzt werden, beispielsweise aufgelassene Firmengelände, unabhängig davon, ob es sich um Gebäude oder sie umgebende freie Flächen handelt.

- **Energiefläche**: Durch die Umstellung der Energieversorgung in Deutschland (Energiewende) steigt der Flächenbedarf für Energieerzeugungs- und -verteilungsanlagen deutlich an. Für diese gibt es planungsrechtlich keine eigenen Flächenkategorien im Baurecht. Vielmehr werden alternative Energieträger in bereits genutzte Flächenkategorien mit eingeordnet, unter anderem als Eignungs- und Vorranggebiete der Regionalplanung zur Nutzung der Windkraft, als landwirtschaftliche Nutzfläche für die Biomasseproduktion sowie für die Photovoltaik im Rahmen kommunaler Planungen. Für diese Energieträger treten oftmals raumrelevante Konfliktsituationen auf, wie z. B. die Nutzung von knappen Gewerbeflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Hinzu kommen Flächen für Energiespeicher, Wärmenetze, Umspannwerke und Leitungsnetze auf verschiedenen Spannungsebenen, die durch diverse Fachgesetze ihre räumliche Relevanz entfalten. Kraftwerke und Tagebaue aus der konventionellen Energiebereitstellung stellen weiterhin einen wichtigen

Teil der Energieversorgung Deutschlands sicher. Treten sie im kleinen Maßstab (deutschlandweit) nur punktuell auf, spielen sie für die betreffenden Regionen, wie das rheinische Revier, die Lausitz oder den mitteldeutschen Raum eine entscheidende Rolle für die Flächenverfügbarkeit.

- **Erholungsfläche:** Flächen für Sport, Erholung, Freizeitgestaltung oder zum Zeigen von Tieren oder Pflanzen, einschließlich der zugehörigen Gebäudeflächen und baulichen Anlagen (z. B. Sporthalle, Bad, Stadion, Campingplatz-, Zoogebäude).
- **Flächenmonitoring:** Beim Flächenmonitoring wird die Flächennutzung anhand verschiedener Datenquellen analysiert. Eine Basis dafür bildet die amtliche Flächenerhebung des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS). Daneben werden zunehmend auch andere Datenquellen wie zum Beispiel CORINE (Coordinated Information on the Environment) -Landcover 1990, 2000, 2006 und 2012 oder der GMES (Global Monitoring for Environment and Security) Urban Atlas 2006 und 2012 ausgewertet. Hinzu kommen Informationen aus ATKIS (Amtliches Topographisches Informationssystem) und dem LBM-DE (Landbedeckungsmodell für Deutschland).
- **Flächenrecycling:** Beim Flächenrecycling werden Flächen, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben – wie stillgelegte Industrie- oder Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen u. ä. – mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt.
- **Gebäude- und Freifläche:** Gebäude- und Freiflächen sind Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen, die zu Gebäuden und baulichen Anlagen in dauernder oder untergeordneter Verbindung stehen. Hierzu zählen Flächen wie Vorgärten, Zufahrten, Stellplätze, nicht öffentliche Kinderspielplätze sowie sonstige Flächen.
- **Gewerbe- und Industriefläche:** Gewerbe- und Industrieflächen sind Gebäude und Freiflächen, die überwiegend gewerblichen und industriellen Nutzungen dienen. Die Gebäude auf dem Betriebsgelände umfassen auch Bürogebäude, die Energieversorgung, Kläranlagen, Garagen, Tankstellen und dem Betriebsgelände zugehörige Wohnungen. Dazu gehören auch unbebaute Betriebsflächen. Gewerbe- und Industrieflächen werden nach der Bau-nutzungsverordnung in Gewerbe- und Industriegebieten, aber auch in Misch-, Kern- und Urbanen Gebieten ausgewiesen, je nach Intensität von Umwelteinwirkungen, wie Lärm oder Gerüchen.
- **Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche:** kurz: GIB
- **Landwirtschaftsfläche:** Landwirtschaftsflächen sind unbebaute Flächen, die der Wiesen- und Weidewirtschaft, dem Acker-, Garten-, Obst- oder dem Weinbau dienen, einschließlich der Gebäudeflächen mit geringem Wert und der für Landwirtschaftsflächen typischen baulichen Anlagen. Hierzu zählen auch Flächen, die zeitweise nicht genutzt werden (Brachland).
- **Siedlungs- und Verkehrsfläche:** Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wird aus den Flächenkategorien Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen (ohne Abbauland), Verkehrsflächen, Erholungsflächen und Friedhof ermittelt und ist der amtlichen Flächenstatistik des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) zu entnehmen. Diese Definition macht deutlich, dass „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ nicht mit „versiegelter Fläche“ gleichgesetzt werden darf, da die Siedlungs- und Verkehrsfläche auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen enthält. Schätzungen des Statistischen Bundesamtes ergeben einen Versiegelungsgrad der Siedlungs- und Verkehrsfläche von 43 Prozent bis 50 Prozent, vergleiche hierzu: [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/LandForstwirtschaftFischerei/FAQ/Methodik/Siedlungsflaeche.html](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Wirtschaftsbereiche/LandForstwirtschaftFischerei/FAQ/Methodik/Siedlungsflaeche.html).
- **Temporäre Nutzung / Zwischennutzung:** Temporäre Nutzungen und Zwischennutzungen sind Flächennutzungen, die für einen begrenzten Zeitraum für ein Grundstück genehmigt werden und stattfinden. Bei Zwischennutzungen wird die Nutzungsgenehmigung in der Regel als Unterkategorie zur Hauptnutzung für einen bestimmten Zeitraum, meistens als Vorstufe zur Hauptnutzung erteilt, beispielsweise Auskiesungsmaßnahmen als Vorstufe zur industriellen Grundstücksnutzung.
- **Verkehrsflächen:** Verkehrsflächen sind Flächen, die dem Straßen-, Schienen oder Luftverkehr dienen, einschließlich der Grünstreifen und der dem Verkehr dienenden Gebäude (z. B. Betriebsgebäude, Wartehallen), und der Gebäude mit geringem Wert (z. B. Kioske oder Schutzhütten) sowie baulicher Anlagen.
- **Wasserflächen:** Wasserflächen sind Flächen, die ständig oder auch nur zeitweise mit Wasser bedeckt sind, unabhängig davon, ob das Wasser aus natürlichen Ressourcen kommt oder künstlich angelegt wurde. Dazu gehören auch die Böschungen und Uferbefestigungen.





# Best Practices Flächenpolitik aus der IHK-Organisation



## Beispiel: Industrie- und Gewerbeflächenkonzepte

Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industrie-  
flächen ist ein Blick in die Region erforderlich. Die IHK  
Köln hat im Oberbergischen Kreis, im Rhein-Erft-Kreis  
sowie im Rheinisch-Bergischen Kreis mit den jeweili-  
gen Kommunen und Kreisverwaltungen Industrie- und  
Gewerbeflächenkonzepte beauftragt. Alle Gutachten  
registrieren einen zusätzlichen Flächenbedarf vor allem  
für Industrie. In Abstimmung mit den Kommunen wur-  
den geeignete Flächen für gewerbliche und industrielle  
Nutzungen („Suchräume“) und gleichzeitig nicht um-  
setzbare Gewerbe- und Industrie-  
flächen („Planungsleichen“) ermittelt, die im Tausch gegen die Suchräume  
aus dem Pool planerischer Reserven herausgenommen  
werden können. Interkommunale Kooperationen wer-  
den vorbereitet.

Alle Gutachten  
registrieren  
einen zusätzlichen  
Flächenbedarf  
vor allem für  
Industrie.

### **Ansprechpartner:**

**Claudia Schwokowski**

*Industrie- und Handelskammer zu Köln*

Email: [claudia.schwokowski@koeln.ihk.de](mailto:claudia.schwokowski@koeln.ihk.de)



**Tagebaukante Hambach:** Ziel des Projektes terra nova ist die Entwicklung einer  
Zukunftslandschaft für Energie im nördlichen Rhein-Erft-Kreis.

(© Stadt Elsdorf/Frauke Brenne)



## Projektbeispiel: Masterplan Offenbach

Der Masterplan Offenbach wurde im Jahr 2015 gemeinsam von der Stadt und dem an die IHK Offenbach am Main angegliederten Verein „Offenbach offensiv“ erarbeitet. Er stellt den strategisch-planerischen Leitfaden der Offenbacher Stadtentwicklung dar, arbeitet die Qualitäten der Stadt heraus und gibt Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen und langfristigen Entwicklung. Hintergrund des Engagements der IHK war auch insbesondere die Feststellung, dass bei der Nachnutzung von gewerblichen Flächen von den Eigentümern auf eine Wohnnutzung spekuliert wurde, um die Rendite zu steigern. Wertvolle Flächen lagen so still, an einer Entwicklung bestand wenig Interesse. Für bestehende und an einem Umzug interessierte Unternehmen sowie Neuansiedlungen gab es wenig Handlungsspielraum.

Im Zuge der Erarbeitung des Masterplans fand eine umfangreiche Beteiligung von Bürgern, aber auch von Unternehmen, statt. Online und in verschiedenen Vor-Ort-Formaten konnten unterschiedlichste Zielgruppen angesprochen werden. Im Prozess wurden die aktuellen Planungsstände erläutert und diskutiert. Im

Masterplan, der sich auf die Schwerpunkte „Wohnen“ und „Gewerbe“ konzentriert, sind nun die vorgesehenen Nutzungen für die großen Flächenpotenziale Offenbachs verbindlich festgelegt.

Zudem wurden zehn Schlüsselprojekte identifiziert, die prioritär angegangen werden. Hierzu zählen unter anderen die Aufwertung der Innenstadt, die Entwicklung der Flächenpotenziale im Offenbacher Osten, aber auch die Optimierung von Grünverbindungen und die Quartiersentwicklung. Hauptgeschäftsführer Markus Weinbrenner ist sich sicher: „Die Schlüsselprojekte des Masterplans werden einen wichtigen Beitrag für die nachhaltige Steigerung der Wirtschaftskraft und Lebensqualität der Stadt leisten.“

Für die einzelnen Gewerbegebiete wurden Profile entwickelt: Designer und Kreative finden im Offenbacher Nordend und am Hafen ihren Platz. Innovative Firmen sollen sich in Zukunft auf dem Clariant-Areal, das unter dem Namen „InnovationsCampus“ vermarktet wird, ansiedeln. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht das „Quartier 4.0“ – in diesem Stadtviertel, das teilweise als Urbanes Ge-

biet geplant ist, kann urbane Produktion innenstadtnah stattfinden.

„In vielen Gesprächen, beispielsweise auch auf der Immobilienmesse Expo Real, stelle ich fest, dass das Interesse am Standort gestiegen ist. Der aktuelle Flächenreport untermauert das steigende Interesse mit sinkendem Leerstand an Gewerbeflächen und zahlreichen Vorhaben von Investoren.“, erläutert der Leiter der Offenbacher Wirtschaftsförderung Jürgen Amberger. Die Botschaft lautet: Wer in Offenbach investiert, der kann sich im Masterplan ansehen, wie sich der Standort in Zukunft entwickeln und aufstellen wird. Damit bietet der Masterplan eine sichere Grundlage für Investoren, Projektentwickler und Planer.

### ➤ Nähere Informationen unter:

[www.masterplan-offenbach.de](http://www.masterplan-offenbach.de)

### **Ansprechpartner:**

*Industrie- und Handelskammer  
Offenbach am Main*

**Frank Achenbach**

Email: [achenbach@offenbach.ihk.de](mailto:achenbach@offenbach.ihk.de)

**Laura Becker**

Email: [becker@offenbach.ihk.de](mailto:becker@offenbach.ihk.de)

Im Zuge der Erarbeitung des Masterplans fand eine umfangreiche Beteiligung von Bürgern, aber auch von Unternehmen, statt.







Auftaktveranstaltung im März 2015  
in der Alten Schlosserei in Offenbach

(© Bernd Georg)



Schlüsselprojekte im Offenbacher Osten

(© Albert Speer und Partner GmbH / Stadt Offenbach am Main)



IHK Südlicher Oberrhein – Fa. Kramer GmbH – Umkirch

Auf dem Dach des Erweiterungsbaus wurden knapp 60 Parkplätze für die Fahrzeuge der Mitarbeiter errichtet. Auch Ladestellen für Elektroautos stehen hier oben bereit.



## Beispiel: Gestapelte Flächen

### Kramer GmbH in Umkirch: Gelebte Flächeneffizienz – Parkdeck kommt auf Produktionshalle

Die Kramer GmbH ist weiter auf Wachstumskurs. Nachdem das mittelständische, international agierende Unternehmen erst 2010 an den neuen Standort in Umkirch umgesiedelt war, erweiterte es bereits im Herbst 2017 die Produktionshalle, Gesamtinvestition 2,5 Mio. Euro. Das Unternehmen ist in den Geschäftsbereichen Ladenbau, Kühlraumbau und Dämmtechnik tätig und wächst in allen drei Sparten. Mit europaweit 240 Mitarbeitern, davon 150 am Hauptsitz in Umkirch, hat die Kramer GmbH im Geschäftsjahr 2016/17 einen Gesamtumsatz von 80 Millionen Euro erwirtschaftet – ein Rekord in der mehr als 85-jährigen Firmengeschichte. Zudem hat das Unternehmen in diesem Geschäftsjahr 40 neue Mitarbeiter eingestellt, weitere Arbeitsplätze sollen noch in diesem Jahr entstehen. Dass die Firma Innovation und ihren Firmenclaim „Ideen bewegen“ lebt, zeigt auch eine besondere Komponente der betrieblichen Erweiterung: Um Platz zu sparen, wurden auf dem Dach des Erweiterungsbaus knapp 60

Parkplätze für die Fahrzeuge der Mitarbeiter errichtet. Auch Ladestellen für Elektroautos stehen hier oben bereit.

Alexander Butsch, einer der drei Geschäftsführer, ist stolz: „Wir sind das erste Unternehmen in Umkirch, das den Mitarbeitern ein eigenes Parkdeck mit Verschattung zur Verfügung stellt“, und ergänzt: „Die Verschattung wird mit Photovoltaik-Paneele realisiert, die wiederum Strom für die Produktionshalle erzeugen und das Aufladen von Elektroautos ermöglichen.“ Die Parkplätze sind über eine Rampe erreichbar, die sich um das halbe Gebäude rankt.

Andreas Kempff, Hauptgeschäftsführer der IHK Südlicher Oberrhein, würdigt das flächensparende Projekt der Firma Kramer als zukunftsweisend: „Unternehmen werden sich künftig noch viel stärker damit befassen müssen, wie sie ihr Betriebsareal effizienter nutzen können. Die endliche Ressource Fläche wird kontinuierlich knapper. Und auch die Konkurrenz um die Nutzung nimmt zu.“

Auch bei seinen eigenen Produkten denkt das Unternehmen in Sachen Flächeneffizienz weiter: Unter dem Namen „Addhome“ werden seit vier Jahren flexible Raummodule in Systembauweise im Passivhausstandard hergestellt. Die Module sind je nach Bedarf multifunktional ausrichtbar sowie kombinierbar. Sie können als Arbeits- oder Wohnräume Anwendung finden: Ob Büro, Bistro, Verkaufsmodul, Studentenwohnung oder ganzes Wohngebäude mit Wachstumspotenzial – mit dem Addhome-Prinzip sei alles möglich, versichert das Unternehmen. Die Module seien energieeffizient, schnell errichtet und preisgünstig. Sie sind zudem kran- und stapelbar. Auch Grundstücksteile, die sonst nicht nutzbar wären, könnten so sinnvoll und effizient genutzt werden.

#### **Ansprechpartner:**

**Andrea Steuer**

*Industrie- und Handelskammer*

*Südlicher Oberrhein*

Email: [andrea.steuer@freiburg.ihk.de](mailto:andrea.steuer@freiburg.ihk.de)

---

**Auch bei seinen eigenen Produkten denkt das Unternehmen in Sachen Flächeneffizienz weiter: Unter dem Namen „Addhome“ werden seit vier Jahren flexible Raummodule in Systembauweise im Passivhausstandard hergestellt.**

## 2. Best Practices Nachnutzungen von Konversionsflächen

### Projektbeispiel: BildungsCampus Herford

2010 wurde in der Hansestadt Herford der Abzug der Briten bekannt gegeben, 2015 erfolgte das Verlassen der drei Kasernenstandorte und eine Rückgabe der Liegenschaften an die BlmA. Nach gutachterlichen Voruntersuchungen von NRW URBAN und einer Funktionsfestlegung der drei Kasernenstandorte für Gewerbe Bildung und Wohnen 2012 wurde 2014 ein Bürgerdialog für Nachnutzungskonzepte durchgeführt. 2015 fiel der für Gewerbe geplante Standort der Flüchtlingswelle zum Opfer und wurde auf unbestimmte Zeit zur Zentralen Unterbringungseinrichtung

(ZUE). Parallel wurde die Stadtentwicklungsgesellschaft Herford (SEH) aus der Stadt Herford ausgegründet und personell neu eingerichtet. Das denkmalgeschützte Areal für Bildung (Bildungscampus) wurde seit 2015 gezielt weiterentwickelt (Fortführung und Zielfindung Bürgerdialog mit Experten, unter anderem der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld durchgeführt; Erarbeitung ISEK, EFRE Regio.Call NRW). 2016 folgten Förderantrag Nationale Projekte des Städtebaus samt Zusage Marktabfrage und Zusage der Fachhochschule für Finanzen (FHF) für den Standort, Beschluss ISEK. 2017 erfolgten

Mietvertrag und Ankäufe in Abstimmung mit BlmA sowie Betriebsbeginn des Kongresszentrums auf dem neuen Bildungscampus. Geplant sind auch gewerbliche Nutzungen für Dienstleistungen und Startups. Von 2018 bis 2020 wird das Areal über Zukunftswerkstätten, Bürgerdialoge und Wettbewerbe weiterentwickelt, parallel der gegenüberliegende Kasernenstandort für Wohnen in Angriff genommen.

---

Von 2018 bis 2020 wird das Areal über Zukunftswerkstätten, Bürgerdialoge und Wettbewerbe weiterentwickelt

### **IHK-Statement:**

Die Hansestadt Herford hat nach Bekanntgabe des Abzugs der Briten schnell gehandelt. Zuerst wurden fachliche Konzepte entwickelt, dann Bürger mit einbezogen.

Entscheidend war im Vergleich zu anderen kommunalen Konversionsprojekten die Ausgründung einer Entwicklungsgesellschaft aus der Stadt. Die Projektentwicklung wurde nun unabhängiger und gezielter. Die Fläche des BildungsCampus und das gegenüberliegende Kasernenareal sind aufgrund der direkt angrenzenden Wohngebiete für intensivere gewerbliche Nutzungen ungeeignet. Die Hansestadt Herford verbessert mit dem BildungsCampus

nachhaltig das Image der Stadt, fördert die eigene Stadtentwicklung und übernimmt als Mittelzentrum eine Hochschulfunktion. Die Stadt wird für junge Leute zunehmend attraktiv, weitere Projekte des Städtebaus folgen bereits.

---

### **Ansprechpartner:**

**Gerald Blome**

*Industrie- und Handelskammer  
Ostwestfalen zu Bielefeld*

Email: [g.blome@ostwestfalen.ihk.de](mailto:g.blome@ostwestfalen.ihk.de)

**“ Mit dem BildungsCampus entsteht ein neues starkes Stück Herford. Diese Investitionen in die Zukunft werden sich auszahlen und der Stadt positive Impulse geben.“**

*Tim Kähler  
Bürgermeister der  
Hansestadt Herford*



## Projektbeispiel: Neue Bahnstadt Opladen in Leverkusen

Das Projekt ist beispielhaft für die Reaktivierung nicht mehr genutzter Bahn- und Brachflächen.

Seit 2008 entwickelt die Stadt Leverkusen gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG die „Neue Bahnstadt Opladen“. Das Projekt ist beispielhaft für die Reaktivierung nicht mehr genutzter Bahn- und Brachflächen. Auf dem rund 72 ha großen innerstädtischen Areal entsteht ein grünes Stadtquartier mit Wohnen, Gewerbe, Büro und Dienstleistung, Kultur und Bildung. Die Revitalisierung soll 2020 abgeschlossen sein. Die Neue Bahnstadt Opladen ist eines der wichtigsten städtebaulichen Projekte Nordrhein-Westfalens und wird im Rahmen des Landesstrukturprogramms Regionale 2010 gefördert.

Das Projekt geht mit umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen wie der Verlegung der Gütergleisstrecke sowie mehrerer Brückenschläge über die Bahntrasse als Verbindung zu den angrenzenden Stadtteilen einher. Alte identitätsstiftende

Gebäude wurden unter dem Aspekt des Denkmalschutzes umgenutzt. Durch die Ansiedlung der TH Köln/Campus Leverkusen werden Studierende angezogen, was wiederum Synergieeffekte für benachbarte Unternehmen erzeugt. Eine intensive Bürgerbeteiligung wurde von Anbeginn

durchgeführt. Seit 2016 ist die Firma BLANK – Technik für Gebäude GmbH in der Neuen Bahnstadt Opladen angesiedelt. „Als wir auf der Suche nach einem neuen Standort waren, haben wir uns relativ schnell für die Neue Bahnstadt Opladen entschieden“, sagen die Geschäftsführer Verena Schaldenat und Michael Blank einhellig. „Die zentra-

le Lage und die Nähe zu unseren Kunden waren letztendlich zwar ausschlaggebend, aber auch der Austausch mit den vielen gewerblichen Nachbarn aus unterschiedlichen Branchen eröffnet ganz neue Perspektiven. Und mit dem Campus Leverkusen

erwarten wir zukünftig einen regelrechten ‚Urbanitätsschub‘ für das gesamte Stadtquartier, von dem auch unsere Mitarbeiter profitieren werden.“ Die IHK Köln hat das Gesamtprojekt von Beginn an unterstützt und sich für die Ansiedlung des TH-Standortes stark gemacht. „Als Hochschulstandort kann sich Leverkusen im Wettbewerb um die Fachkräfte von morgen deutlich besser positionieren“, sagt Eva Babatz, Leiterin der Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg der IHK Köln. „Zusätzlich zum Campus und den Gewerbeflächen sorgt ein bunter Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Wohnen und Gastronomie für urbanes Flair, was dem Stadtbezirk wirtschaftlich und städtebaulich zugute kommt.“

**Ansprechpartner:**

**Claudia Schwokowski**

*Industrie- und Handelskammer zu Köln*

Email: [claudia.schwokowski@koeln.ihk.de](mailto:claudia.schwokowski@koeln.ihk.de)

**Als Hochschulstandort kann sich Leverkusen im Wettbewerb um die Fachkräfte von morgen deutlich besser positionieren“**

*Eva Babatz  
Leiterin der Geschäftsstelle  
Leverkusen/Rhein-Berg,  
IHK Köln*





Wohngbiet und freigemachter Campusstandort (links) 2017

(© Willy Borgfeldt)



## Projektbeispiel: Gewerbeentwicklungsforum Ostwürttemberg

**Unternehmen brauchen Raum zur Entfaltung. Daher ist es wichtig, die richtigen Gewerbeflächen an der richtigen Stelle zu haben.**

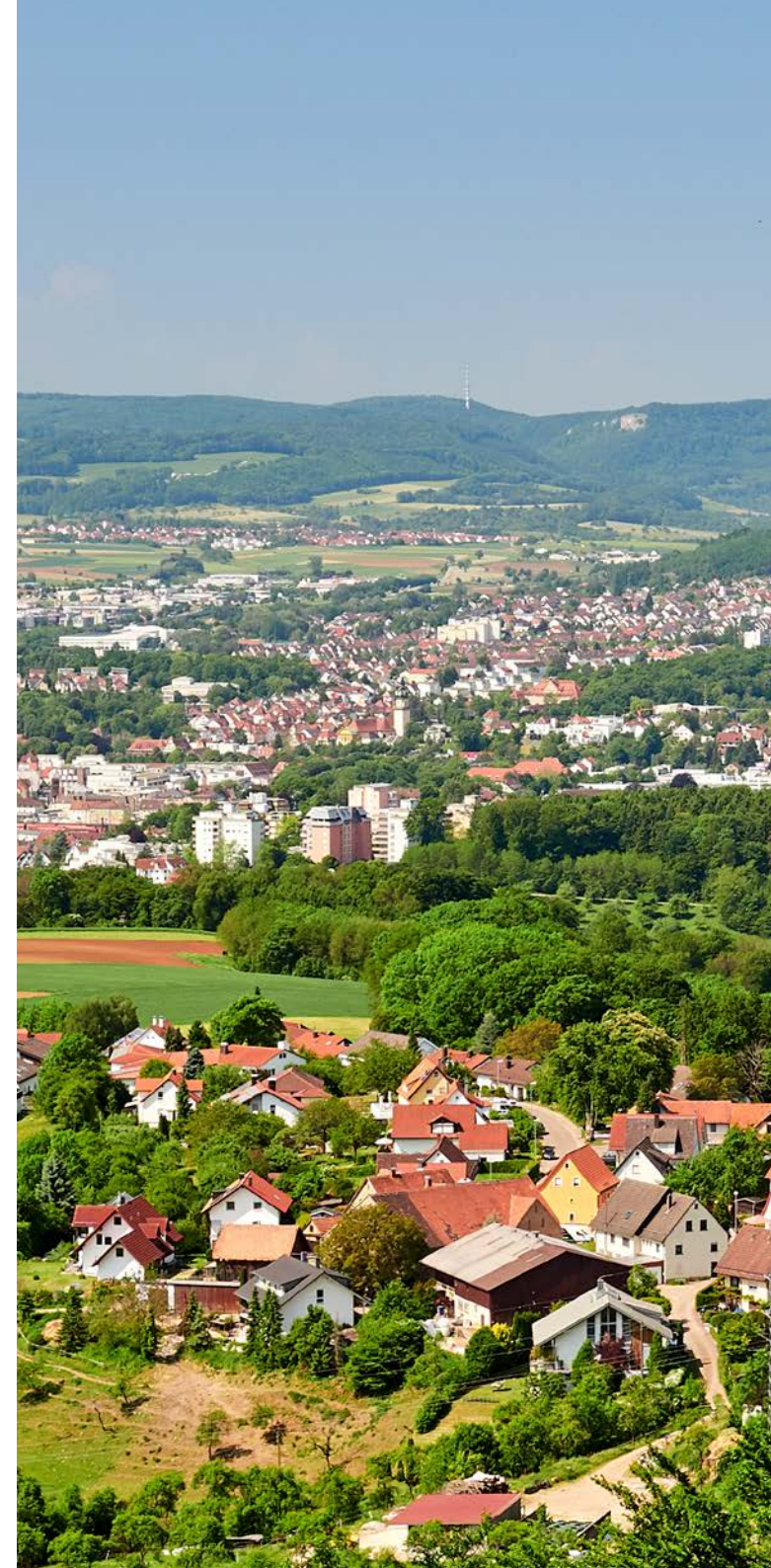
Zur Prosperität Ostwürttembergs tragen nicht nur die Weltmarktunternehmen, sondern auch die vielen kleinen und mittleren Unternehmen bei. In allen 53 Städten und Gemeinden der Region sind Wirtschaftsbetriebe beheimatet, die Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, Wirtschaftswachstum garantieren und zum Wohlstand der Bevölkerung beitragen. Unternehmen brauchen Raum zur Entfaltung. Daher ist es wichtig, die richtigen Gewerbeflächen an der richtigen Stelle zu haben. Hinzu kommen weitere Standortvorteile, die Ostwürttemberg attraktiv

für unsere Unternehmen machen. Aus diesem Grund hat sich der Regionalverband zusammen mit seinen Projektpartnern, der IHK Ostwürttemberg sowie den Landkreisen Heidenheim und Ostalbkreis bereits seit mehreren Jahren der vorausschauenden Flächenhaushaltspolitik gewidmet. Mit dem Projekt „Gewerbeentwicklungsforum“ standen insbesondere die Qualifizierung des Gewerbebestandes, die nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten und die interkommunalen Gewerbeentwicklungsstrategien im Fokus.



➔ Download zum Gewerbeentwicklungsforum Ostwürttemberg:

[www.ostwuerttemberg.ihk.de/produktmarken/Standortpolitik/Gewerbeentwicklungsforum-Ostwuerttemberg/3656960](http://www.ostwuerttemberg.ihk.de/produktmarken/Standortpolitik/Gewerbeentwicklungsforum-Ostwuerttemberg/3656960)





**IHK-Statement: Erfolg durch Konsens**

Projektpartner des „Gewerbeentwicklungsforum Ostwürttemberg“ waren der Regionalverband Ostwürttemberg, die Landkreise Heidenheim und Ostalbkreis sowie Vertreter aus Wirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Politik und die Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg. In einem umfangreichen Dialog wurden Maßnahmen erarbeitet, die dazu beitragen, für Gewerbeansiedlungen attraktiv zu bleiben und über die gewohnte Flächenausweisung hinaus qualitative Kriterien zu erarbeiten, mit dem Ziel, die Standortqualität weiter zu verbessern und neue Planungsanforderungen für künftige Gewerbeflächen zu formulieren.

Mit dem ökonomischen und technologischen Strukturwandel verändern sich die Standortanforderungen und Flächenbedarfe von Unternehmen. Das produzierende Gewerbe beschäftigt sich bereits bei der Standortentscheidung mit dem Thema der zukünftigen Erweiterung oder Veränderung. Diese Überlegungen führten dazu, in bereits bestehenden Gewerbegebieten

Entwicklungs- und Erneuerungspotentiale aufzuspüren. Dem dient die Qualifizierung des Gewerbeflächenbestands, der in dem Projekt an beispielhaften bestehenden größeren Gewerbegebieten in Mittelzentren untersucht und diskutiert wurde. Es ist wichtig, sich proaktiv mit strategisch besonders bedeutsamen Gewerbegebieten zu beschäftigen, um in diesen Bestandsgebieten eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Probleme können dadurch früh erkannt und akuter Handlungsbedarf durch ein planvolles Vorgehen bewältigt werden.

Zukunftsfähiger Konzepte bedarf es aber auch bei der Planung von neuen Gewerbegebieten, die den Unternehmen am Standort Entwicklungsperspektiven aufzeigen und gleichzeitig durch eine effiziente Erschließung die Zersiedelung geringhalten.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für die Gewerbeentwicklung gilt es, verstärkt die ökologischen, sozialen und nicht zuletzt ökonomischen Aspekte ausgewogen und integriert zu betrachten. Verfahren, die dies gewährleisten, sind ein wichtiger Erfolgsfaktor für die räumliche Entwicklung. Mit diesem Projekt sind integrierte räumliche Strategien für die Gewerbeflächenentwicklung der Zukunft in den Kommunen Ostwürttembergs erarbeitet worden. Auf den Ergebnissen aufbauend kann ein Gewerbeflächenmanage-

ment agieren und es können neue Konzepte für nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbegebiete in allen Kommunen der Region passgenau entwickelt werden.

**In einem umfangreichen Dialog wurden Maßnahmen erarbeitet, ... mit dem Ziel, die Standortqualität weiter zu verbessern und neue Planungsanforderungen für künftige Gewerbeflächen zu formulieren.“**

**Ansprechpartner:****Erhard Zwettler***IHK Ostwürttemberg*Email: [zwettler@ostwuerttemberg.ihk.de](mailto:zwettler@ostwuerttemberg.ihk.de)

# 3. Best Practices Kooperative Flächenpolitik

## Projektbeispiel: Interkommunale Gewerbegebiete Ostwestfalen

Unternehmen wollen verkehrsgünstige Standorte, berechenbare Kosten und wenig Bürokratie mit kurzen Entscheidungswegen.

In Ostwestfalen gibt es seit 2000 eine Reihe von interkommunalen Gewerbegebieten, die verschiedene Organisationsformen haben. Um interkommunale Kooperationen zur Gewerbeflächenentwicklung zu befördern, hat die IHK Ostwestfalen gemeinsam mit dem Regionalrat Ostwestfalen-Lippe in Detmold, der dortigen Regionalplanungsbehörde und den Kreisen eine Veranstaltungsreihe entwickelt. Diese wurde bisher vier Mal in der Region in verschiedenen Kreisen mit den Zielgruppen Verwaltungen, Bürgermeister und Lokalpolitik durchgeführt. Hier stellen die Bürgermeister und Planer ihre erfolgreichen interkommunalen Projekte vor, eine darauf spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei erläutert die Vor- und Nachteile der

verschiedenen Organisationsformen und gibt Tipps. Die Zielgruppe wird zur Prüfung eigener interkommunaler Potenziale ermutigt. Nach den bisher vier erfolgreichen Veranstaltungen sind seit 2016 eine Reihe weiterer interkommunaler Gewerbegebiete in Planung.

### **Ansprechpartner:**

**Gerald Blome**

*Industrie- und Handelskammer  
Ostwestfalen zu Bielefeld*

Email: [g.blome@ostwestfalen.ihk.de](mailto:g.blome@ostwestfalen.ihk.de)

### **IHK-Statement:**

Gerade in einer Region mit vielen Grund- und Mittelzentren können interkommunale Kooperationen für Flächenpolitik und Effizienzsteigerung von Verwaltungsprozessen sehr nützlich sein. Unternehmen wollen verkehrsgünstige Standorte, berechenbare Kosten und wenig Bürokratie mit kurzen Entscheidungswegen. Nach ersten mühsamen Anfängen hat sich mittlerweile eine erfolgreiche Praxis in verschiedenen Formen der interkommunalen Gewerbegebiete in Ostwestfalen entwickelt, die wir gerne weitergeben."

**Harald Grefe**

*Stellvertretender Hauptgeschäftsführer,  
IHK Ostwestfalen zu Bielefeld*

# 4. Best Practices Flächenausgleich

## Projektbeispiel: Flächenkompensation in Hessen

Die Ökoagentur arbeitet unter dem Dach der Hessischen Landesgesellschaft mbH.

Hilfe bei der Erfüllung der Naturschutzaufgaben bietet unter anderem die Ökoagentur für das Land Hessen. Laut hessischem Naturschutzrecht kann der „Eingreifer“ seine Verpflichtung zur Kompensation des Eingriffs in die Natur an die Ökoagentur abgeben. Sie übernimmt die Ersatzleistungen und stellt den Bauherrn frei. Diese Freistellungserklärung wird den Planungsunterlagen beigefügt, die eigentliche naturschutzrechtliche Genehmigungsprozedur, Kompensationsplanung, Realisierung und Pflege der Kompensationsmaßnahmen übernimmt die Ökoagentur. Der Unternehmer muss sich somit nicht mehr mit für ihn zunächst meist fremden naturschutzfachlichen Themen auseinan-

dersetzen. Er hat zudem den Vorteil einer Beschleunigung des Planungsverfahrens und somit seines Investitionsprojekts. Zur Vermeidung ineffektiver Einzelmaßnahmen bündelt die Ökoagentur Flächen in sogenannten Flächenpools.

Die Ökoagentur arbeitet unter dem Dach der Hessischen Landesgesellschaft mbH. Die hessischen IHKs begleiten die Arbeit der Ökoagentur durch die Mitarbeit in einem Fachbeirat.

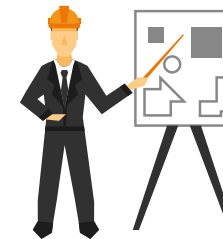
### Ansprechpartner:

**Hannah Sudholt**

*Industrie- und Handelskammer*

*Offenbach am Main*

Email: sudholt@offenbach.ihk.de



### Bauherr

Kein auseinandersetzen mit fremden naturschutzfachlichen Themen; beschleunigtes Planungsverfahren



### Ökoagentur

Übernimmt die Ersatzleistungen und stellt den Bauherrn frei.



➤ **Weitere Informationen** erhalten Sie im Internet unter [www.oekoagentur-hessen.de](http://www.oekoagentur-hessen.de).



**Weitere Beispiele (Ökopunkte):**

➤ [www.rheinische-kulturlandschaft.de/themen-projekte/eingriff\\_und\\_kompensation/oeko-konten-und-flaechenpools](http://www.rheinische-kulturlandschaft.de/themen-projekte/eingriff_und_kompensation/oeko-konten-und-flaechenpools)



# IV.

Weiterführende Infos aus  
der IHK-Organisation zur  
Flächenpolitik



## Standortfaktor Fläche – Flächennutzung in Bayern

Die bayerischen IHKs haben ihre Positionen zur Flächenentwicklung in der Broschüre „Standortfaktor Fläche – Flächennutzung in Bayern“ formuliert.

Der Standort Bayern ist eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas, die sich in den vergangenen Jahren durchweg positiv entwickelt hat. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch die erfolgreiche Verknüpfung der Funktionsräume der Metropolen sowie des eher ländlich geprägten Raumes bedingt. Damit sich die attraktiven bayerischen Wohn- und Wirtschaftsstandorte auch zukünftig erfolgreich im Wettbewerb positionieren können, müssen alle Ansprüche eines modernen Siedlungsverbundes berücksichtigt werden.

Die bayerischen IHKs haben ihre Positionen zur Flächenentwicklung in der Broschüre „Standortfaktor Fläche – Flächennutzung in Bayern“ formuliert. Sie sprechen sich klar gegen eine quantitative Obergrenze für die Neuinanspruchnahme von Flächen und die Einschränkung der kommunalen Planungshoheit aus und schlagen stattdessen ein aktives Flächenmanagement im Zuge interkommunaler Kooperationen vor.



➔ Weitere Informationen:  
[www.bihk.de/bihk/broschuere-zur-flaechennutzung-in-bayern.pdf](http://www.bihk.de/bihk/broschuere-zur-flaechennutzung-in-bayern.pdf)



## 10 Fakten zur Flächennutzung NRW

Über die Nutzung von Flächen wird in der Öffentlichkeit leidenschaftlich diskutiert. Geprägt sind diese Debatten häufig von Missverständnissen und Fehlinterpretationen. In diesem Zusammenhang wird die Wirtschaft zum Beispiel gerne als „Flächenfresser“ bezeichnet. Deshalb haben die IHKs in NRW unter Federführung der

IHK Mittlerer Niederrhein Zahlen und Fakten gesammelt, ausgewertet und übersichtlich in einer Broschüre zusammengestellt. Die zugrundeliegenden Flächenangaben beruhen auf amtlichen Zahlen von IT.NRW. Mit der Broschüre wollen die IHKs die Diskussion versachlichen.



➔ Weitere Informationen:  
[www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/15607](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/15607)





# Impressum

## Copyright

Alle Rechte liegen beim Herausgeber.  
Ein Nachdruck – auch auszugsweise –  
ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung  
des Herausgebers gestattet.

## Herausgeber

© Deutscher Industrie- und  
Handelskammertag e. V. | Berlin

## Redaktion und Durchführung

Tine Fuchs, Referatsleiterin Stadtentwicklung,  
Planungsrecht, Bauleitplanung,  
nationale Verbraucherpolitik DIHK e. V.

## DIHK Berlin

Postanschrift: 10178 Berlin  
Hausanschrift: Breite Straße 29 | Berlin-Mitte  
Telefon (030) 20 308-0  
Telefax (030) 20 308 1000

**Stand:** August 2018

## Bildmaterial

Titel: © David – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 4: © Milton Oswald – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 6: © Daniel Bahrmann – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 8: © Blackosaka – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 10: © Christian Schwier – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 11: © Christian Schwier – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 12: © Calado – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 14: © Smileus – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 16: © Stockfotos-MG – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 17: © hanohiki – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 22: © Designed by macrovector / Freepik  
S. 29: © venemama – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 32: © Manuel Schönfeld – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
S. 35: © Designed by macrovector / Freepik  
S. 36: © oxie99 – [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)

## Gestaltung

mattheis. werbeagentur gmbh  
[www.mattheis-berlin.de](http://www.mattheis-berlin.de)  
Email: [info@mattheis-berlin.de](mailto:info@mattheis-berlin.de)

