

# Herausforderung Gewerbeflächenentwicklung - Bedarf oder Bedürfnis?

**Bund-Länder-Dialog Fläche**

**11. Dezember 2023**

**09:30 Uhr bis 13:00 Uhr**

# Herausforderung Gewerbeflächenentwicklung im Kontext des Bund-/ Länder Dialogs Fläche

Lutke Blecken, Institut Raum & Energie

Robert Böhnke, Deutsches Institut für Urbanistik

Bund-/ Länder Dialog Fläche

11. Dezember 2023, online

# Bund-/ Länder Dialog Fläche

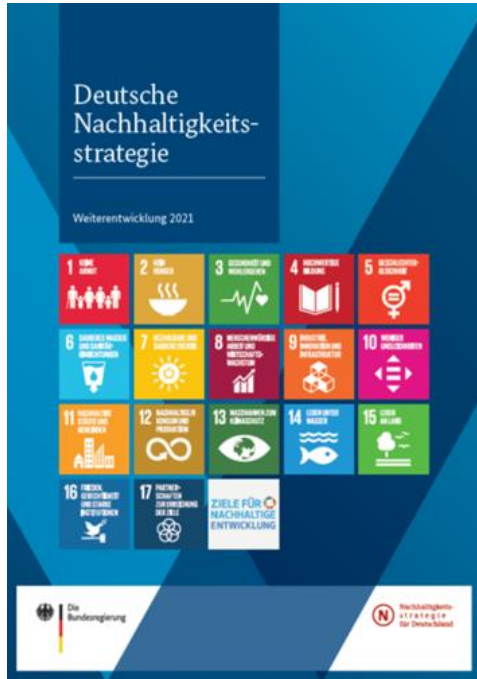
# Bund-/ Länder-Dialog

## Dialogvorhaben zur Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahme

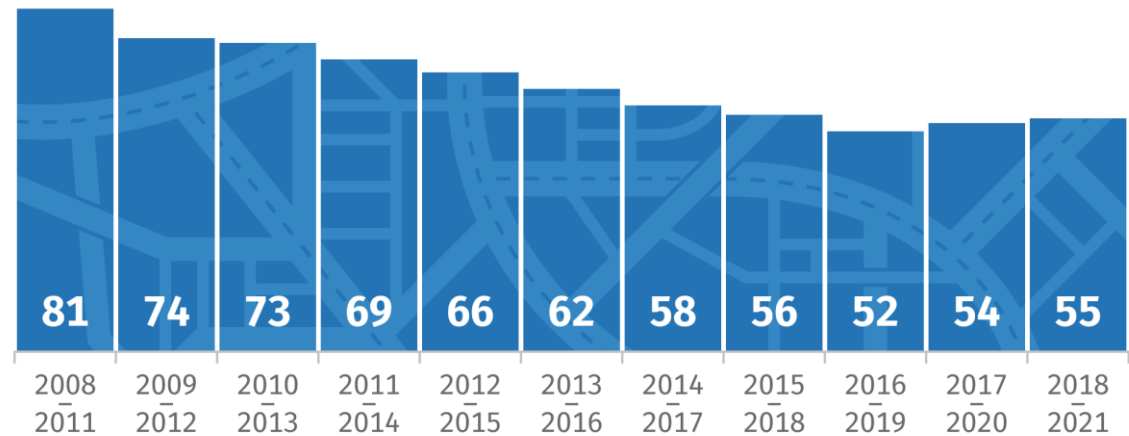
- 2019 bis 2021, Fortführungsphase 2021 bis 2024
- breiter umweltpolitischer Diskurs zum Flächensparen (Bund/ Länder-Dialog),
- **Themen:**
  - **Innenentwicklung stärken**
  - **Fehlanreize abbauen**
  - **Kontingentierung der Flächenneuinanspruchnahme**
- Ableitung von Empfehlungen für Bund und Länder zur Erreichung der flächenpolitischen Ziele

## Mengenziel:

Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf **30 ha-X pro Tag bis 2030** (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie)



### Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar pro Tag im gleitenden Vierjahresdurchschnitt



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

**STATIS**  
Statistisches Bundesamt

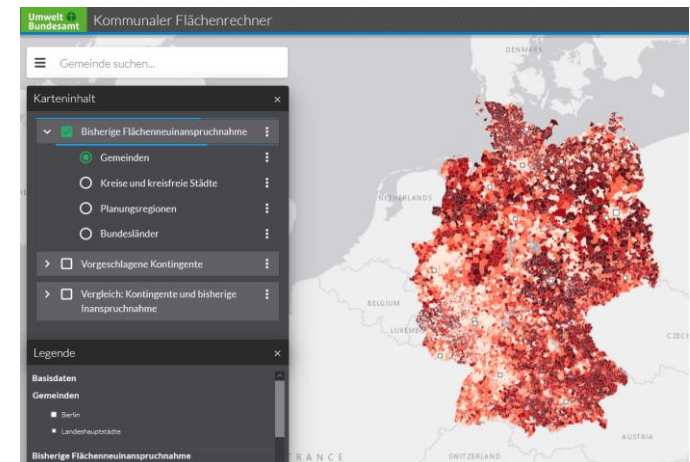
## Qualitätsziel:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Verhältnis von **3:1**  
(Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt)

- **Insgesamt 12 Dialogveranstaltungen seit 2020:**
  - u.a. zu den Themen „Innenentwicklung, „Fehlanreize“, „Kontingentierung“, Regionalplanerische Steuerung“, „Natürlicher Klimaschutz“, „Wohnraum schaffen und Flächensparen“, „Flächenkonkurrenzen“
  - Dokumentationen und Präsentationen aller Veranstaltungen:  
[www.raum-energie.de/projekte/details/news/bund-laender-dialog-flaechensparen](http://www.raum-energie.de/projekte/details/news/bund-laender-dialog-flaechensparen)

# Weitere Produkte im Bund-/ Länder-Dialog

- Informationsplattform „Aktion Fläche“  
[www.aktion-flaeche.de](http://www.aktion-flaeche.de)
- Flächenrechner: Link unter  
[www.aktion-flaeche.de](http://www.aktion-flaeche.de)
- Empfehlungen-Papier zum weiteren Bund-/Länder-Dialog
- Bericht (im Erscheinen) mit Hintergrundpapieren zu den Themen
  - Kontingentierung
  - Innenentwicklung
  - Fehlanreize

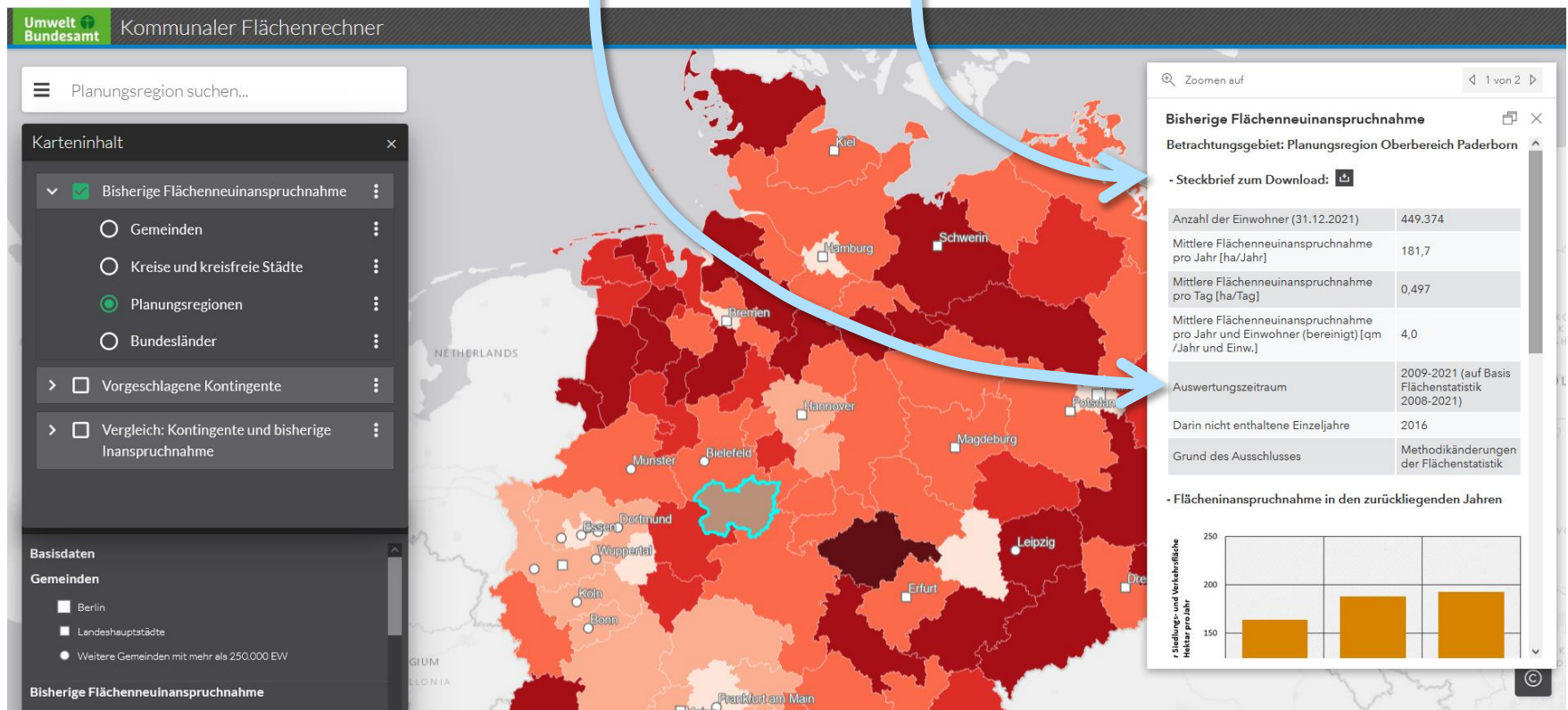




# Flächenrechner kürzlich aktualisiert

Bisherige Flächeninanspruchnahme  
jetzt für Zeitraum 2009 bis 2021

Neu: Datenblätter („Steckbriefe“)  
für alle Gebietskörperschaften





# Flächenrechner: Datenblätter („Steckbriefe“)

**Planungsregion**

Bisherige Flächenneuinans im Vergleich zu denkbaren zur Erreichung des Flächen gemäß der Deutschen Nach

**Inhalte dieses Daten**

Dieses Datenblatt beschäftigt sich nahme wird oft auch als Flächenm Bezugsgröße des Indikators 11.1. liche Anstieg der Siedlungs- und V Dieser Zielwert gilt für Deutschlar che Veröffentlichung „Erläuterun schen Bundesamtes Auskunft.

Das vorliegende Datenblatt möch länder, Planungsregionen, Kreise, herunterbricht.

Konkret nimmt das Datenblatt hie den nachfolgenden Seiten einen

- des **bisherigen jährlicher Oberbereich Paderborn**
- und **des bis 2030 in der F Siedlungs- und Verkehrs** werden soll. Der theoret

Bitte beachten Sie bei der Nutzun Daten aus der Flächenstatistik der Diese wurden so weit wie möglic gen der Datenerfassung der Katas des-, Landes- oder kommunaler E lungen- und Verkehrsfläche“ mögli

**Bisherige Flächenne**

**Umfang der bisherigen F**

Die Abbildung zeigt, in welchem L fang im Zeitraum 2009-2021 in de Planungsregion Oberbereich Paderborn bis Ende 2021 Flächen Siedlungs- oder Verkehrsfläche in spruch genommen wurden.

In der Darstellung werden jeweils Zeitabschnitte von vier Jahren zus mengefasst und als Durchschnitts wert („Hektar pro Jahr“) dargeste

Lesehilfe:  
1 ha  
= 1 Hektar  
= 10.000 Quadratmeter

Aus dieser Zeitreihe lassen sich d Planungsregion Oberbereich Pade

**Mittlere Flächenneuinanspruhn 2009-2021**

Planungsregion Oberbereich Pader 449.374 Einw. (31.12.2021)

**Vergleich mit der Fläche in übergeordneten Gebi**

Vergleicht man diese bisherige Flä chenneuinanspruhnahme (2009- 2021) in der Planungsregion Oberbereich Paderborn mit dem entsprechenden Landes- und Bundeswert, so ergibt sich das re dargestellte Bild.

Im Außenbereich hingegen darf d che) das Maß der zugeteilten Kont nicht zu gefährden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt Paderborn im Jahr 2025 auf Basis Dabei wird deutlich, dass die gew menden Kontingente (siehe vorhe etwas weniger Wohnungsbau im / Neben der wohnbaulichen Entwic klung sowie für technische un hen Anteil im Innenbereich zu finc

**Mit diesen Kontingenter**

**Innenbereich: Entwicklung unbeg**  
Eine Siedlungsentwicklung auf Fläi verdichtung, Brachen-Reaktivieru chend muss sie den zugeteilten Kc

**Außenbereich: Nur im Rahmen d**  
Im Außenbereich hingegen darf d che) das Maß der zugeteilten Kont nicht zu gefährden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt Paderborn im Jahr 2025 auf Basis Dabei wird deutlich, dass die gew menden Kontingente (siehe vorhe etwas weniger Wohnungsbau im / Neben der wohnbaulichen Entwic klung sowie für technische un hen Anteil im Innenbereich zu finc

**Vorgeschlagene Kon**

**Kontingent für zusätzlic in Abhängigkeit von Red**

Nach den Zielen der Deutschen N. (Flächenneuinanspruhnahme) bi diese Gesamtmenge nach einem / ben sich für die Planungsregion O gente“).

Der bundesweiten Verteilung liegt Einwohnerzahl zugrunde, der im f (www.flaechenhandel.de) erprobi wurde.<sup>1</sup>

Wie die Abbildung zeigt, sind die j bundesweiten Zielwert abhängig. Tag liegen soll, werden drei altern ha pro Tag im Jahr 2030 dargestel der jährlichen Flächenneuinanspr

<sup>1</sup> Einzelheiten zum Verteilungsschlüssel können hier mentz/Flaechenhandel-infopapier-nr02\_neu.p <sup>2</sup> Vier-Jahres-Mittel 2021 gemäß Statistischem

**Vergleich der Kontingente mit der bisherigen Flächenneuinanspruhnahme**

Stellt man die bisherige Flä chenneuinanspruhnahme in der Planungsregion Oberbereich Paderborn (Seite 2, Tabelle unten) und das mögliche Kontingent auf Basis der Deutschen Nachhaltig keitsstrategie (Seite 4, Abbildung) vergleichend nebeneb nander, so ergibt sich das in der Grafik rechts gezeigte Bild.

**Reduktionsbedarf der jährlichen Flächenneuinanspruhnahme in der Planungsregion Oberbereich Paderborn**

Aus dem vorstehenden Vergleich ergibt sich für die Planungsregion Oberbereich Paderborn bis zum Jahr 2030 der folgende Anpassungsbedarf der jährlichen Flächenneuinanspruhnahme gemäß der Deutschen Nachhaltig keitsstrategie.

Bisherige jährliche Neuinanspruhnahme	Kontingent 2030 im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie	Reduktionsbedarf	
181,7 ha/Jahr (Ø 2009-2021)	bei bundesweitem Zielwert 30 ha / Tag	2025: 75,85 ha 2030: 51,85 ha	58% weniger 71% weniger
	bei bundesweitem Zielwert 25 ha / Tag	2025: 72,01 ha 2030: 43,21 ha	60% weniger 76% weniger
	bei bundesweitem Zielwert 20 ha / Tag	2025: 68,17 ha 2030: 34,57 ha	62% weniger 81% weniger

Planungsregion Oberbereich Paderborn, Seite 6 / 6

# Gewerbeflächenentwicklung – Bedarf oder Bedürfnis?

# Gewerbeflächenentwicklung

- Industrie- und Gewerbeflächen (2022)
  - 6.313 km<sup>2</sup>
  - 18,7 % der Siedlungsfläche
- Flächenneuanspruchnahme für Industrie- und Gewerbeflächen:
  - 11,5 ha/Tag (2017-2022)
  - Versiegelungsgrad: rd. 60%

Quelle: Destatis, eigene Berechnung

Gründe u.a.

- Wirtschaftswachstum
- Transformationsprozesse (u.a. Chipfabriken, IT-Branche)
- Veränderte Flächenbedarfe und Standortanforderungen
- Wachstum flächenextensiver Branchen (z.B. Logistik)
- Angebotsorientierte Gewerbeflächenentwicklung durch Kommunen als einzige (wahrgenommene) Entwicklungsmöglichkeit

Hemmnis: Fehlende Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen

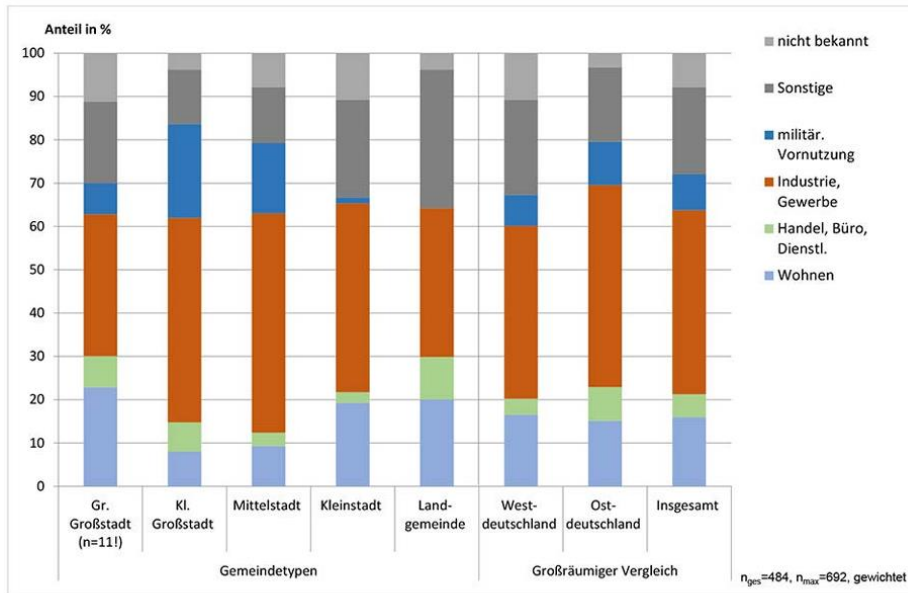
- Kosten für Sanierung von Altlasten
- Konkurrenz von Brachflächen mit tlw. Überangebot an Bauflächen im Außenbereich mit optimaler Erschließung

# Gewerbeflächenentwicklung

Studie Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden des BBSR:

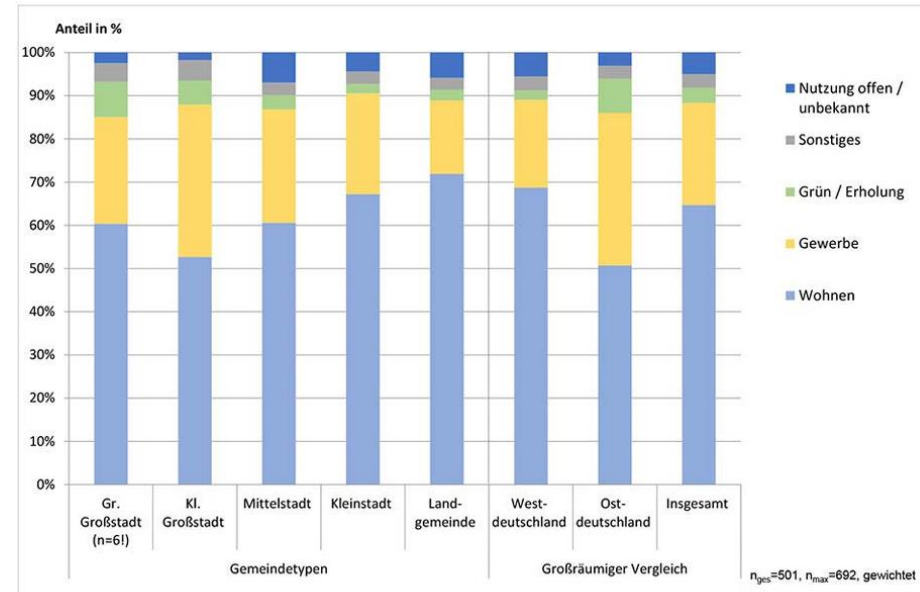
- Gewerbe als Vornutzung auf 40% der Brachflächen
- Gewerbe auf 1/4 der Potenziale als vorgesehene Nutzung

Vornutzungen der Brachflächen in Prozent der angegebenen Brachflächen



Quelle: IÖR im Auftrag des BBSR

Aufteilung Gesamt-Baulandpotenzial nach vorgesehenen Nutzungen



Quelle: IÖR im Auftrag des BBSR

## Folge

- Gewerbeflächen in prosperierenden Regionen knappes Gut
- aber auch häufig steigender Flächenverbrauch für gewerbliche Nutzungen in wirtschaftlich stagnierenden Regionen

## Gewerbeflächenentwicklung – Bedarf oder Bedürfnis?



## Zielsetzung der Veranstaltung

- Diskussion von Möglichkeiten einer flächensparenden Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen
- Aufzeigen von Gestaltungsmöglichkeiten auf den Ebenen der Landes- und regionalen Raumordnung sowie der Flächennutzungs- und Gewerbeplanung

---

# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!