

# Gewerbe flächensparend planen und entwickeln

Input zum Bund-Länder-Dialog Fläche  
am 11.12.2023 (online)



**KoOpRegion**

Kommunale Kooperationsoptionen für die nachhaltige  
Flächennutzung in der Region Nordschwarzwald

**REGION NORDSCHWARZWALD**  
Regionalverband





# Hintergrund

## Fördermaßnahme

STADT  
LAND  
PLUS+

GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

Wie können Regionen nachhaltiger entwickelt werden durch Kooperationen zwischen Stadt und Umland?

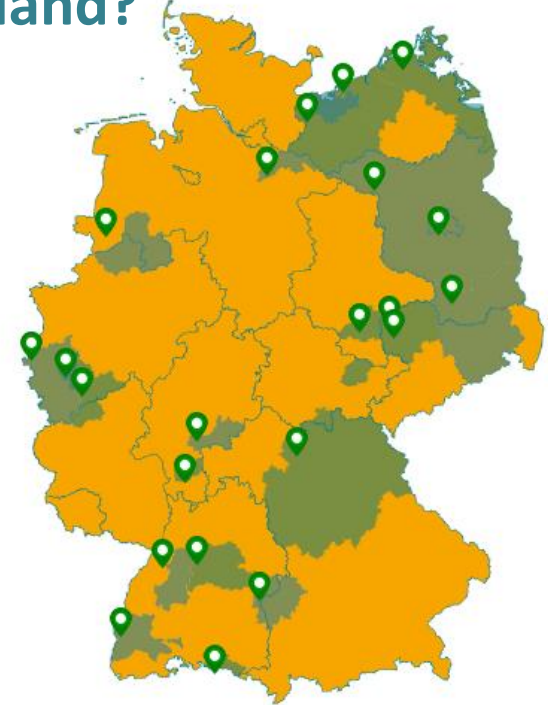
## Forschungsprojekt KoOpRegion

- Gewerbeflächenmanagement
- Nachhaltigkeit in Gewerbegebieten
- Interkommunale Kooperation



# KoOpRegion

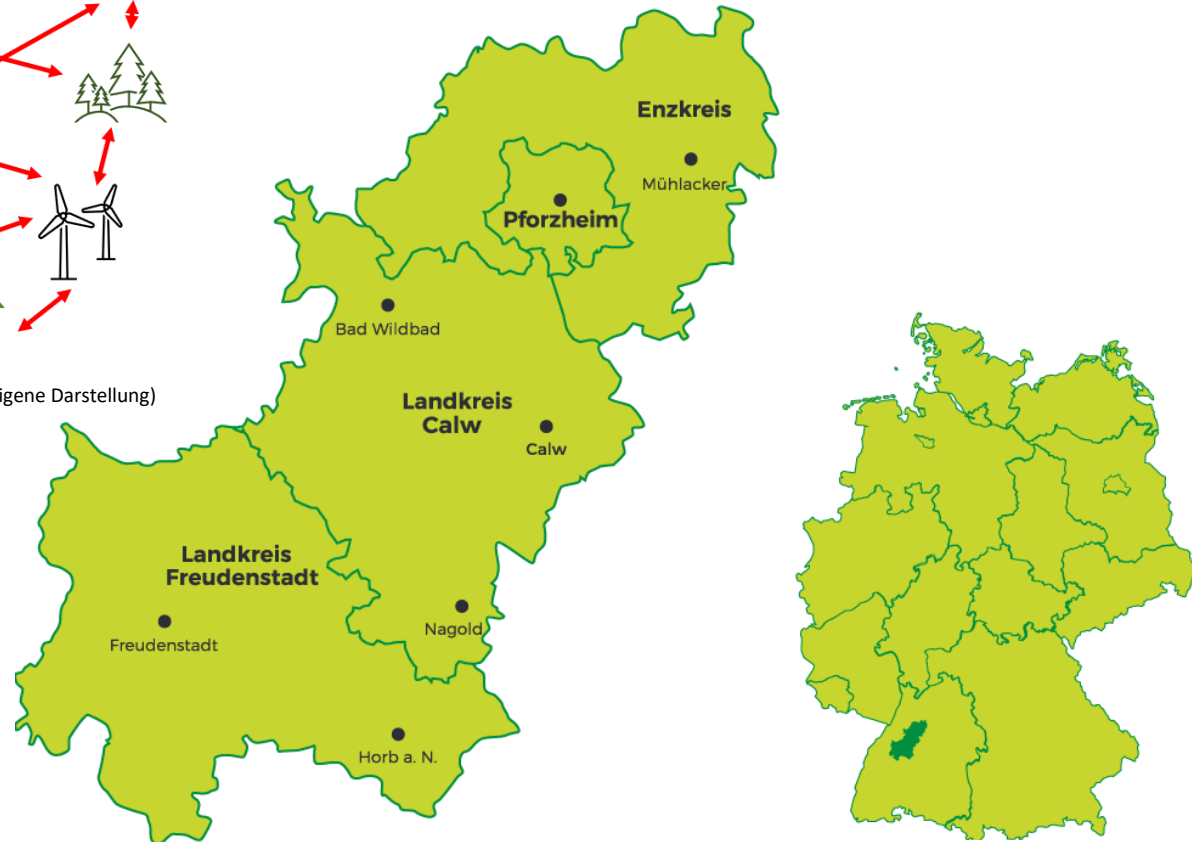
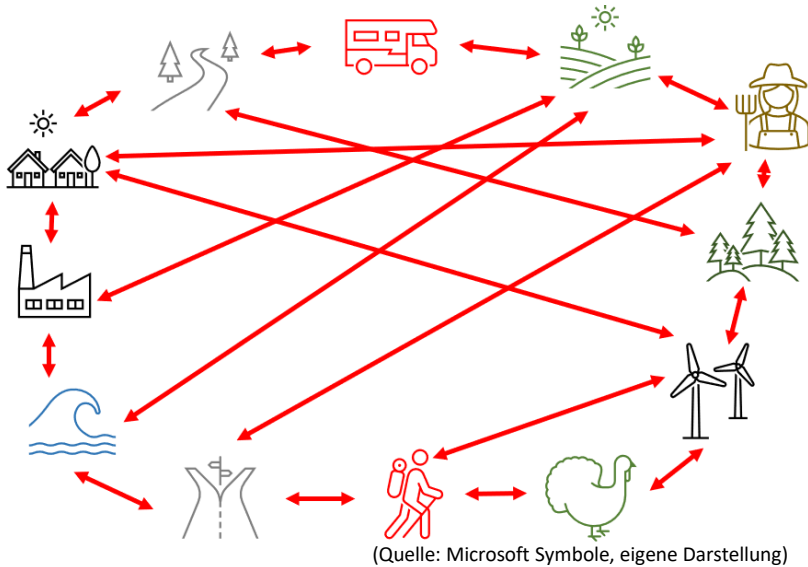
Kommunale Kooperationsoptionen für die nachhaltige  
Flächennutzung in der Region Nordschwarzwald



© GeoBasis-DE / BKG 2019

[zukunftsstadt-stadtlandplus.de/](http://zukunftsstadt-stadtlandplus.de/)

# Lage der Region Nordschwarzwald und Nutzungskonflikte



## Regionalplanung

zukünftig: Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

## Regionalentwicklung



### MANGEL IM ÜBERFLUSS?

Gewerbeflächenstudie der Region Nordschwarzwald

Erhebung der Gewerbeflächenreserven,  
Bedarfsermittlung und Analysen



# KoOpRegion

Kommunale Kooperationsoptionen für die nachhaltige  
Flächennutzung in der Region Nordschwarzwald

## Politischer Kontext und Zielkonflikte



Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und  
Tourismus Baden-Württemberg



Nachhaltig handeln  
Baden-Württemberg

Transformation  
der Wirtschaft

Nachhaltigkeit



Zielkonflikte

Netto-Null bis 2035 bzw.  
Flächenkreislaufwirtschaft



Ministerium für Landesentwicklung und  
Wohnen Baden-Württemberg

# Politischer Kontext und Zielkonflikte



Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und  
Tourismus Baden-Württemberg



Nachhaltig handeln  
Baden-Württemberg

Trans  
der Wirtschaft

Ansiedlungsstrategie des Wirtschaftsministeriums:  
„Unternehmen Raum für Transformation geben“

gkeit

Zielkonflikte

Netto-Null bis 2035 bzw.  
Flächenkreislaufwirtschaft



Ministerium für Landesentwicklung und  
Wohnen Baden-Württemberg

# Kommunaler und Regionaler Kontext



Gewerbeflächen- und Ansiedlungskonzept der Stadt Pforzheim



Änderung von Bebauungsplänen

Vergabekriterien und Konzeptvergaben

Anwendung des Erbbaurechts

Cradle to Cradle

Kommunale Wärmeplanung und Wärmewendestrategien

Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungskonzepte



Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement

REGIONS- UND NATIONALGRENZEN ÜBERSCHREITENDES KOOPERATIONSPROJEKT

MANGEL IM ÜBERFLUSS?

Gewerbeflächenstudie der Region Nordschwarzwald  
Erhebung der Gewerbeflächenreserven,  
Bedarfsmittlung und Analysen



Leitfaden

Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft



<https://www.ihk.de/nordschwarzwald/gewerbegebiete-der-zukunft>

REGION NORDSCHWARZWALD



Regionales Entwicklungskonzept der Wettbewerbsregion Nordschwarzwald  
Zusammenfassung des Bewerbungskonzepts RegioWIN 2030

Nordschwarzwald:  
Erfolgreiche Gestaltung  
von Transformationsprozessen  
in strukturverändernden Innovationsfeldern



NORDSCHWARZWALD 2030+  
Entwicklungsstrategie für die Region



Baden  
Württemberg  
International



## Wesentliche Ziele des Projektes

- **Bewusstseinsbildung**
- **Impulse geben für die Entwicklung von Lösungen**
- **Handlungsoptionen aufzeigen**
- **Erfahrungsaustausch anregen und unterstützen**
- **Aushandlungsprozesse anregen und unterstützen**
- **Gehör für die Probleme der Kommunen bei Land und Bund schaffen**

# Bisherige Ergebnisse und derzeitige Aktivitäten

# Analysen

- **Akteure im Gewerbeflächenmanagement**
- **Status Quo und Konflikte hinsichtlich interkommunaler Gewerbegebiete**
- **Thema Nachhaltigkeit in Gewerbegebieten**
- **Best-Practice**
- **Strukturierter Überblick über Maßnahmen und Instrumente**

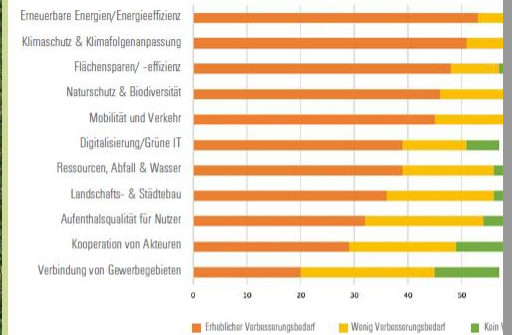
# Wissenschaftliche Ergebnisse

- Maßnahmenbündel -> Informationspapier
- Ergebnisse aus Online-Umfrage
- Nachhaltigkeitskriterien
- Szenarien
- Leitfaden

Karte 1: Verortung von Kommentaren



Abb. 1: Verbesserungspotenziale für Gewerbeflächen in der Region  
N = 72, Mehrfachantworten



Quelle: Karte Maptonnaire, KoOpRegion Online-Umfrage "Gewerbegebiete neu denken", EIFER 2023



Kommunale Kooperationsoptionen für die nachhaltige  
Flächennutzung in der Region Nordschwarzwald



## Leitfaden

Wege zu einem nachhaltigen  
Gewerbeflächenmanagement in  
regionaler Kooperation

RV

PROJEKTE DER REGION

KoOpRegion - Online Umfrage  
Gewerbegebiete neu denken

# Ergebnisse für die Region



## Gewerbegebiete der Zukunft – Policy Brief

Integrierte Ansätze: Regional kooperieren - Flächen sparen - Wirtschaft fördern

Wie kann es gelingen, die wenigen für Gewerbeflächen geeignete Flächen im Nordschwarzwald wirtschaftlich sinnvoll, flächeneffizient und kooperativ zu entwickeln? Das Forschungsprojekt KoOpRegion zeigt. Es gibt Win-Win-Lösungen für Gewerbeflächen der Zukunft, die drei Ziele gleichzeitig erreichen: Sie verbessern die Kooperation in der Region, sparen Flächen und sichern



DEUBNER & KIRCHBERG

Deubner & Kirchberg, Erbbergrstraße 113a, 70133 Karlsruhe  
per E-Mail

Regionalverband Nordschwarzwald  
z. H. Herrn Dr. Matthias Proske  
Westliche Karl-Friedrich-Straße 29-31  
75172 Pforzheim

18. Juni 2021

Unser Zeichen: 168/21 N18

Schreiberin:  
Sekretariat: Sarah Krutina  
Durchwahl: 0721 95548-33

Rechtsanwältin Natalie Hahn  
E-Mail: nkrutina@deubnerkirchberg.de  
0721/5420 st

Regionalverband Nordschwarzwald  
Beratung wg. Erbaurechtsvertrag

Sehr geehrter Herr Verbandsdirektor Dr. Proske,

wie besprochen erhalten Sie hiermit – wenn leider auch etwas später als ursprünglich anvisiert – meine Stellungnahme zur grundstückrechtlichen Vertragsgestaltungsmöglichkeit in Form eines Erbaurechts. Dabei gehe ich insbesondere auf die von Ihnen angesprochene Thematik ein, dass ein „aus der Hand gegebenes“ Grundstück eine anderweitige Nutzung als vereinbart erfährt oder gar brach liegt.

Einleitend ist festzuhalten, dass sich das bereits seit über 100 Jahren bestehende Konstrukt des Erbaurechts vor allem bei Kommunen in den letzten Jahren wieder größerer Beliebtheit erfreut. Denn gerade aus der Perspektive der öffentlichen Hand, die den zur Verfügung stehenden Boden für in der Zukunft liegende städtebauliche Maßnahmen (wieder) benötigt, kann die Bestellung eines Erbaurechts eine durchaus geeignete Alternative anstelle eines Verkaufs eines Grundstücks sein. Ferner wird im Wege eines Erbaurechts sichergestellt, dass der Grund und Boden im Eigentum der Gemeinde bleibt und demnach eintretende Wertsteigerungen der Grundstücke wie-

Deubner & Kirchberg  
Rechtsanwälte | Partnerschaft mbH  
Erbbergrstraße 113a, 70133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 95548-0  
Telefax: 0721 95548-34  
www.deubnerkirchberg.de  
www.deubnerkirchberg.de  
Anspruch: Natalie Hahn  
Registernummer: PR 700224  
Steuernummer: 35025/04908  
Sparkasse Karlsruhe-Ellingen  
IBAN: DE36 6505 0100 0009 7690 43  
BIC: SWFT3333KAR333



Das interkommunale Gewerbegebiet Dornfeld (Gemeinden Ketsch und Bickfeld) als Beispiel für ein interkommunales

## PROJEKTE DER REGION RV

# KoOpRegion - Kommunale Kooperationsoptionen

für die nachhaltige Flächennutzung in der Region Nordschwarzwald

Das Forschungsinstitut



Ein Projekt (ausser in der Darstellung sind unter anderem auch Gewerbegebiete, Wohngebiete, Industriegebiete, Einzelhandelsgebiete, Sportplätze, Schulen, Kindergärten, etc.)

**KoOpRegion** - Was verbirgt sich dahinter und wie kann das Projekt dazu beitragen, die „Netto-Null“ zu erreichen?

**Was bringt das der Wirtschaft und der Bevölkerung vor Ort?**

- Flächensensibilität
- Nachhaltigkeit und
- interkommunale Kooperation.

Durch das Projekt soll gezeigt werden, wie durch kluge Flächenmanagement Flächensparen kann und wie die noch zur Verfügung stehenden geringen Flächen möglichst nachhaltig genutzt werden können. Dabei steht auf der Kreislaufökonomie eine wichtige Rolle.

Gerade für neue Gewerbegebiete werden große Flächen „verbraucht“. Bestehende Gewerbegebiete sind oft sehr ineffizient genutzt. Brachflächen und Leerstände sowie große Dach-, Fassaden- und Parkflächen, die sich für eine Nachverwertung oder zusätzliche Funktionen genauso eignen wie unbenutzte Teile von Grundstücken, bestimmen

**GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT**  
Flächen neu denken  
SERIE Teil 4

Regional kooperieren,  
Fläche sparen,  
Wirtschaft fördern

Wie nett und For. Zau- uer che. Flä. sch.

**GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT**  
Flächen neu denken  
SERIE Teil 3

**MEHR SICHERHEIT, WENIGER FLÄCHENVERBRAUCH**

Bei der Ausw. wird immer und diejenige. Speditionen. Konzepten. hier optimal. Infrastruktur.

**GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT**  
Flächen neu denken  
NEUE SERIE Teil 2



Ein Beispiel von Flächenvergabe über Erbaurechte: Windpark im Brenschwarzer Hofen.

**Erbaurecht statt Grundstückskauf**

**GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT**  
Flächen neu denken  
NEUE SERIE Teil 1

**BLÜHENDE UNTERNEHMENSFLÄCHEN**

In Baden-Württemberg sind fast 74.000 Hektar Industrie- und Gewerbefläche. Auf den Außenflächen gibt es häufig ungenutztes Potenzial für Begrünung, die nicht nur schön fürs Auge ist, sondern auch die Artenvielfalt stärkt.



## MÄRKTE & TRENDS

### FORSCHUNGSPROJEKT FÜR DIE REGION NORDSCHWARZWALD

Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderte Projekt KoOpRegion, wissenschaftlich betreut vom Zentrum für Interdisziplinäre Risiko- und Innovationsforschung der Universität Stuttgart ZIRIUO, hat gemeinsam mit Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis Ansätze für die Ausweisung von zukunftsfähigen Gewerbeflächen in der Region Nordschwarzwald entwickelt. Dafür wurden alternative Einzelmaßnahmen für jedes Ziel systematisch in ihrem Zusammenspiel betrachtet.

### KONKURRIERENDE PLANUNG HEIMT WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG



Auch in der Region können über Bosch Secure Truck Parking 2.000-Sperrplätze gebucht werden. Die Alfred Schumm GmbH stellt Parkplätze in Halterbach zur Verfügung.

Zusammen- klum- tenden- sachen- öpRe- native- ne- aus- werden- zeitig

## MÄRKTE & TRENDS

# Projektgruppe Nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement



Wirtschaftsförderer  
der Landkreise



Wirtschaftsförderer  
der Mittelzentren



**Fachbeirat**

**KoOpRegion**

**KoOpRegion**

Wirtschaftsförderung  
Nordschwarzwald GmbH

Praxispartner

wissenschaftliche Partner

Handwerkskammer



Kreishandwerkerschaft



Sparkasse

## Aktivitäten in der Umsetzungsphase

### Strategieentwicklung

- Leitlinien
- Partizipativer Prozess

Regionale Strategie  
für ein nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement

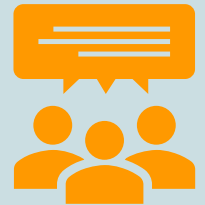
### Fallstudien

- Testen von Maßnahmen am Beispiel ausgewählter Gewerbegebiete



### Kommunikation

- Vortragsreihe mit der IHK „Gewerbegebiete der Zukunft“
- Informationsplattform



# Regionale Strategie für ein nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement

## Ziel:

Kommunen in der Region beim Flächensparen und der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung und -nutzung unterstützen

## Themenschwerpunkte:

- Nachhaltigkeitszertifizierung
- Bodenbevorratungspolitik, insb. Erbbaurecht
- Gewerbeflächenmanagement





**unbebaute Flächen,  
Brachflächen und Leerstände  
z.B. auch durch Insolvenzen**



**unbebaute Flächen,  
Brachflächen und Leerstände  
z.B. auch durch Insolvenzen**

**Lösungen? -> Mobilisierung von Bauland und Gebäuden im Bestand**

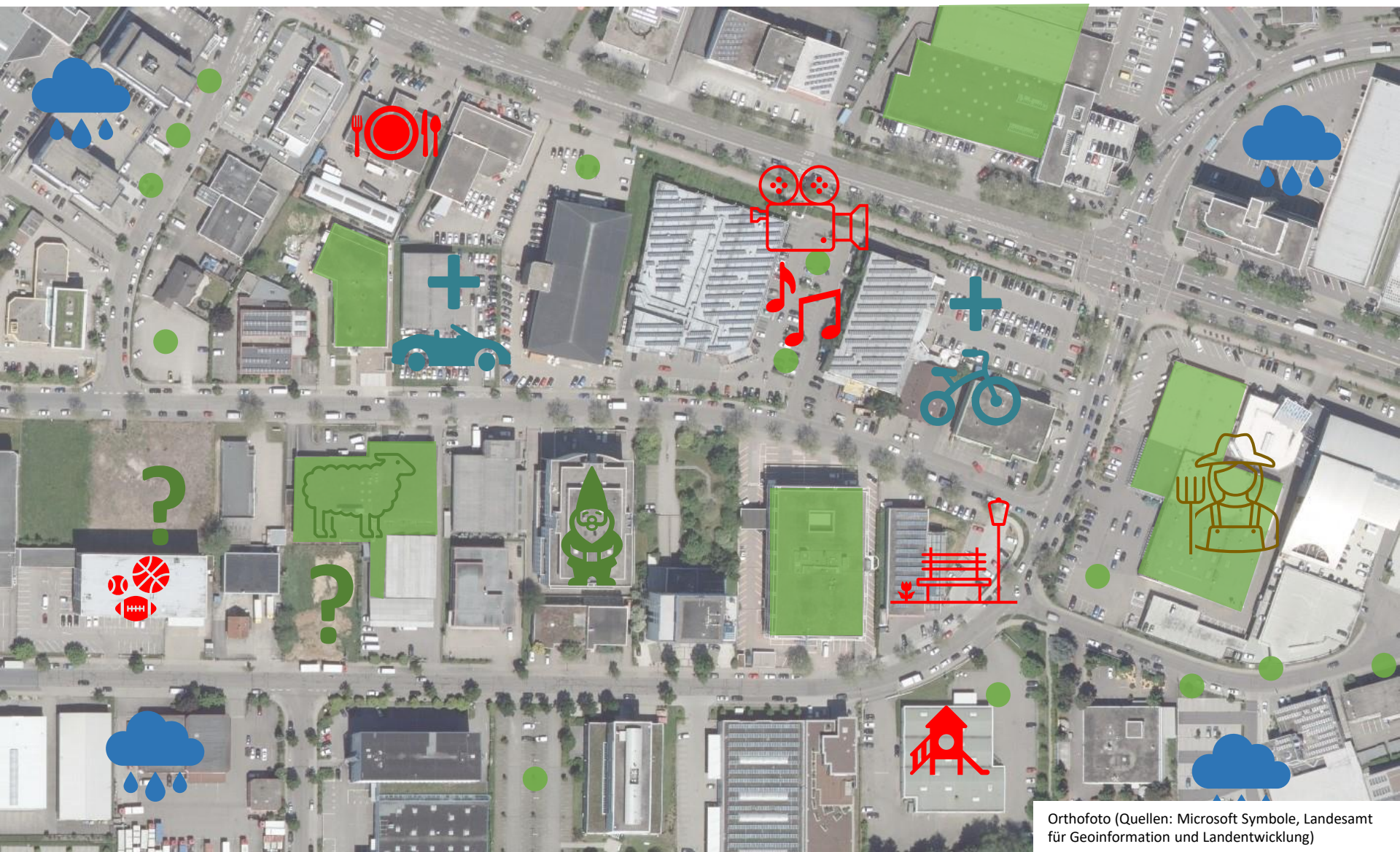
- Verdichtung
- kommunale Bodenbevorratungspolitik z.B. Anwendung des Erbbaurechts, Vorkaufsrecht
- Zertifizierung der Nachhaltigkeit von Bestandsgebieten u.a. mit Kriterium Flächensparen
- Temporäre Nutzungen
- Gewerbeflächenmanagement



# Dach-, Fassaden- und Parkplatzflächen



Orthofoto (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung)



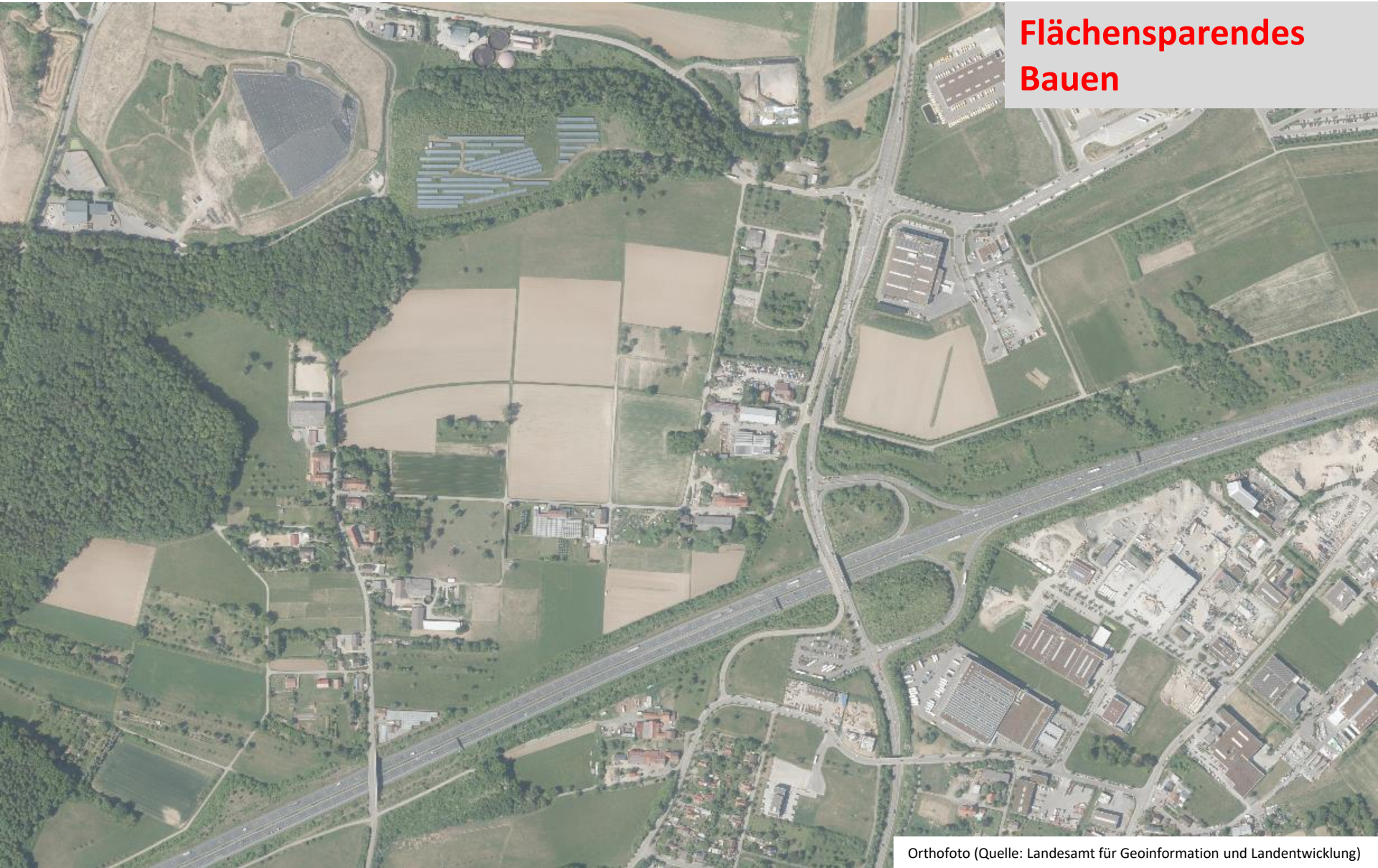
Orthofoto (Quellen: Microsoft Symbole, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung)

## Lösungen? -> Erhöhung der Effizienz der Flächennutzung

- Mehrfachnutzung
- Zertifizierung der Nachhaltigkeit von Bestandsgebieten
- Sanierungsgebiet
- Mobilitätskonzept
- Gewerbeflächenmanagement

# Fallstudie

## Flächensparendes Bauen



# Fallstudie

## Flächensparendes Bauen

### Lösungen?

- Festsetzungen im Bebauungsplan
- Erbbaurecht
- gemeinsames Parkhaus
- Zertifizierung der Nachhaltigkeit

# Gewerbegebiete der Zukunft - Best Practice

5-teilige Kurz-Webinar-Reihe mit der IHK Nordschwarzwald

**Donnerstag, 25.01.2024, 14.00-15.30 Uhr**

## **Mobilitätskonzepte für Gewerbe- und Industriegebiete – Grundlagen**

**Karsten Hager** Institut Stadt|Mobilität|Energie (ISME), Stuttgart

## **Mobilitätskonzepte am Beispiel des Gebiets Riedbrunnen in Gärtringen**

**Thomas Thüroff** Stellv. Leitung Führungsstab, Grundstücksverkehr,  
Wirtschaftsförderung, Mobilität, ÖPNV, Nachhaltigkeit, Feuerwehrwesen,  
Gemeinde Gärtringen

**Anmeldung unter:**

**[laukel@pforzheim.ihk.de](mailto:laukel@pforzheim.ihk.de)**



## Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene

Neben der Maßnahmen auf kommunaler und regionaler Ebene bedarf es auch Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene

Förderung von z.B.

- Flächenmanagern
- Sanierungsgebieten
- Umbau von Bestandsgebäuden
- Grundstücksfond
- Mobilitätskonzepte

für Gewerbegebiete und Gewerbeimmobilien

# Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene

## Gesetzgebung ändern z.B.

- Begrenzung und Steuerung der Siedlungsentwicklung
- Gewerbesteuer
- Vorkaufsrecht stärken (derzeit: Gemeinde kann immer nur zum Verkehrswert kaufen)
- Enteignung stärken?
- Änderung der TA Lärm
- Landesbauordnungen z.B. Vereinfachungen für Bestandsgebäude
- Temporärer Artenschutz?

# Politiken, Förderung und Gesetzgebung aufeinander abstimmen und an Nachhaltigkeitskriterien ausrichten



Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und  
Tourismus Baden-Württemberg



Nachhaltig handeln  
Baden-Württemberg

Transformation  
der Wirtschaft



Nachhaltigkeit

Netto-Null bis 2035 bzw.  
Flächenkreislaufwirtschaft



Ministerium für Landesentwicklung und  
Wohnen Baden-Württemberg

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.  
Gerne beantworte ich Ihre Fragen!**

**Heike Strobel**  
**[strobel@rvnsw.de](mailto:strobel@rvnsw.de)**