

# Perspektiven nachhaltiger Kommunal- und Gewerbeentwicklung







## Gero Suhner

Architekt und Stadtplaner  
Freier Berater ByAK BEN



## Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit – BEN

**Wir beraten Sie kostenfrei!**  
**#byak-ben**

Bayerische  
Architektenkammer



Bayerisches Staatsministerium für  
Umwelt und Verbraucherschutz

gefördert durch



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr





# Perspektiven nachhaltiger Kommunal- und Gewerbeentwicklung

## Inhalte

- Historische Trends der Gewerbeentwicklung und ihre Wechselbeziehungen
- Aktuelle Trends und Herausforderungen der Kommunal- und Gewerbeentwicklung
- Innenentwicklungskonzepte als Instrument der nachhaltigen Kommunalentwicklung



## Historische Trends der Gewerbeentwicklung und ihre Wechselbeziehungen



Abbildung: Industriegebiet Detva, Slowakei. (Image by [Miroslav Gecovic](#) from [Pixabay](#))



Einkaufsmarkt am Ortsrand (Image by [Anatolii Maks](#) from [Pixabay](#))



## Historische Trends der Gewerbeentwicklung und ihre Wechselbeziehungen



- Expansion und Verlagerung an die Ränder („Donut-Effekt“)
- Auswirkung auf Wohnen und Mobilität
- Entstehen zusätzlicher Verkehrsbedarfe
- Größere Infrastrukturbedarfe (Zersiedelung)
- Flächenverbrauch und -versiegelung

(Bild von [Alexander Lesnitsky](#) auf [Pixabay](#) )

## Aktuelle Trends und Herausforderungen der Kommunal- und Gewerbeentwicklung

- Strukturelle Veränderungen von Gewerbe und Industrie
  - Automatisierung und Digitalisierung (# Industrie 4.0)
  - Veränderung von Produktion, Handel und Logistik
  - IT und Dienstleistungssektor erreichen erhöhte Bedeutung für Kommunen
  - Homeoffice und Co-Working verändern Arbeitswelten und haben unmittelbare Auswirkung auf Wohnen und Mobilität
  
- Neue Attraktivität zentraler Lagen
  - Urbane Produktion, urbane Landwirtschaft
  - Mischnutzungen (Wohnen, Handel, Büro, Produktion)
  - Veränderte Mobilitätsangebote (letzte Meile Lösungen, Sharing Mobility, ÖPNV)





## Urbane Landwirtschaft: Supermarkt mit Aquaponik Kultur, REWE Wiesbaden

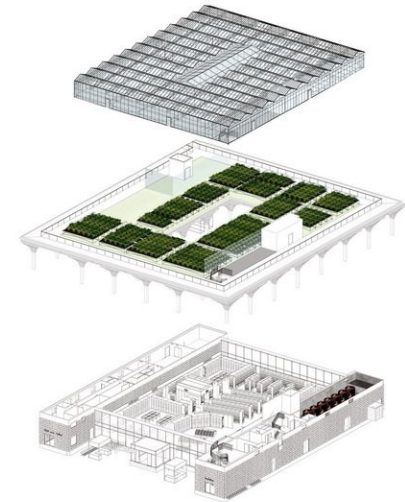


REWE Wiesbaden (ACME London Berlin. Quelle: [www.german-architects.com/de/architecture-news/meldungen/der-nachhaltige-supermarkt](http://www.german-architects.com/de/architecture-news/meldungen/der-nachhaltige-supermarkt))





## Urbane Landwirtschaft: Supermarkt mit Aquaponik Kultur, REWE Wiesbaden



Lokal produzierte Erzeugnisse durch integrierte Kräuter- und Fischzucht auf dem Dach (ACME London Berlin. Quelle: [www.ribaj.com/buildings/rewe-supermarket-germany-urban-farm-acme](http://www.ribaj.com/buildings/rewe-supermarket-germany-urban-farm-acme))





## Wohnen und Nahversorgungszentrum (Aldi, Waldbronn)



Aldi Mixed Use Nahversorgungszentrum Waldbronn (Quelle: [www.aldi-sued.de/de/immobilien/mixed-use/waldbronn.html](http://www.aldi-sued.de/de/immobilien/mixed-use/waldbronn.html))



## Mobile, temporäre oder automatisierte Formen des Handels



Food Truck (Quelle: Eigenes Bild)



Freiluftsupermarkt München  
(Quelle: <https://stadt.muenchen.de/infos/muenchner-nordosten-zwischennutzung.html>)



Pizza Back- und Verkaufsautomat  
(Quelle: [www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/rewe-abholstationen-101.html](http://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/rewe-abholstationen-101.html))





## Neue Formen der Logistik



Cargo Bike XXL in Coburg (Quelle: Bayerischer Rundfunk  
[www.br.de/nachrichten/bayern/lieferwagen-der-zukunft-xxl-lastenrad-faehrt-durch-coburg](http://www.br.de/nachrichten/bayern/lieferwagen-der-zukunft-xxl-lastenrad-faehrt-durch-coburg))





# Innenentwicklungskonzepte als Instrument der nachhaltigen Kommunalentwicklung







## **Innenentwicklungskonzepte als Instrument der nachhaltigen Kommunalentwicklung**

### ➤ Was ist ein Innenentwicklungskonzept?

- Informelles Instrument auf Grundlage § 176a BauGB
- Strategische Handlungsgrundlage
- Umsetzung durch Einsatz bestehender Instrumente des allg. und bes. Städtebaurechts
- kann Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans sein

## **Innenentwicklungskonzepte als Instrument der nachhaltigen Kommunalentwicklung**

- Ein (integriertes) Innenentwicklungskonzept
  - stellt Entwicklungspotenziale und -maßnahmen für einen Untersuchungsraum dar
  - trifft Aussagen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung in einem räumlichen Konzept
  - dient als Grundlage, um neue Entwicklungen im Innenbereich zu initiieren/verstetigen
  - hilft Möglichkeiten zur Nutzung von Bestandsflächen zu ermitteln
- kann helfen, die Flächenneuinanspruchnahme (Flächenverbrauch) zu reduzieren



## **Innenentwicklungskonzepte als Instrument der nachhaltigen Kommunalentwicklung**

- im Sinne des Ziels der Orts- und Stadtentwicklung „innen vor außen“ können so
- Potenzialflächen (unbebaute/untergenutzte Flächen, Brachflächen, Baulücken) identifiziert
  - Maßnahmen im Bestand (Aufstockung, Anbau, Aus-/Umbau, Ersatzbau/Neubau) befördert
  - städtebauliche und Freiraumstrukturen gesichert und
  - bestehende Infrastrukturen besser ausgenutzt
- werden.



## **Innenentwicklungskonzepte als Instrument der nachhaltigen Kommunalentwicklung**

➤ Erstellung eines (integrierten) Innenentwicklungskonzepts:

- Grundlagenermittlung (Gebietsumgriff, Analyse, Aufbereitung)
- Konzeptentwicklung
- Beteiligungsverfahren (intern/extern) und Einbeziehung von Schlüsselakteuren



## Beispielhaftes Ablaufschema Innenentwicklungskonzept Sonthofen Altstädten



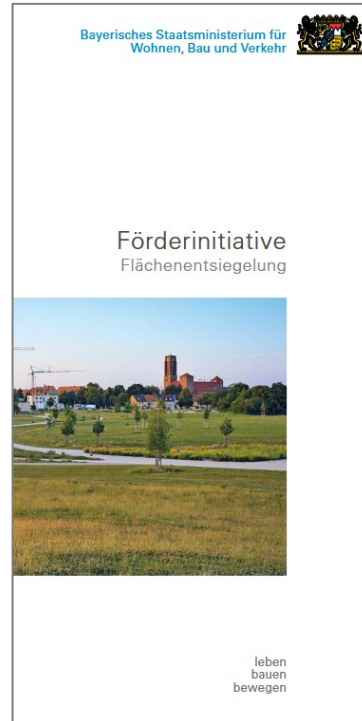




- [illegible]



## Förderungen



Quelle: [www.stmb.bayern.de/buw/staedtebauforderung/foerderschwerpunkte/flaechenschonen/index.php](http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebauforderung/foerderschwerpunkte/flaechenschonen/index.php)

[www.lwf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le\\_infokompodium.pdf](http://www.lwf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le_infokompodium.pdf)

