

Perspektiven nachhaltiger Kommunal- und Gewerbeentwicklung



Gero Suhner

Architekt und Stadtplaner
Freier Berater ByAK BEN



**nachhaltig
und klima-
angepasst**

Bayerische
Architektenkammer



**Beratungsstelle
Energieeffizienz und
Nachhaltigkeit – BEN
Wir beraten Sie kostenfrei!
#byak-ben**

Bayerische
Architektenkammer



gefördert durch



Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt und Verbraucherschutz



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

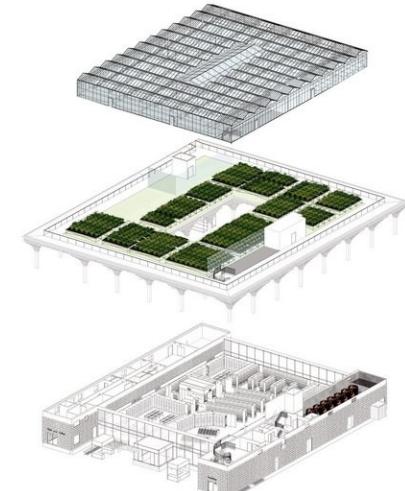
- Urbane Produktion, urbane Landwirtschaft
- Mischnutzungen (Wohnen, Handel, Büro, Produktion)
- Veränderte Mobilitätsangebote (letzte Meile Lösungen, Sharing Mobility, ÖPNV)

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)

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)



Wohnen und Nahversorgungszentrum (Aldi, Waldbronn)



Aldi Mixed Use Nahversorgungszentrum Waldbronn (Quelle: 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)

Neue Formen der Logistik

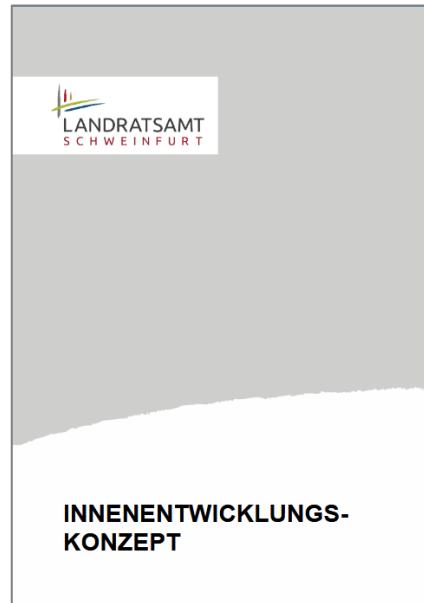


Cargo Bike XXL in Coburg (Quelle: Bayerischer Rundfunk
www.br.de/nachrichten/bayern/lieferwagen-der-zukunft-xxl-lastenrad-fahrt-durch-coburg)



E-Lastenräder (Quelle: image/Michael Schick, <https://bicicli.de/site/assets/files/1461/imago.jpg>)

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/verfestigen
- 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.

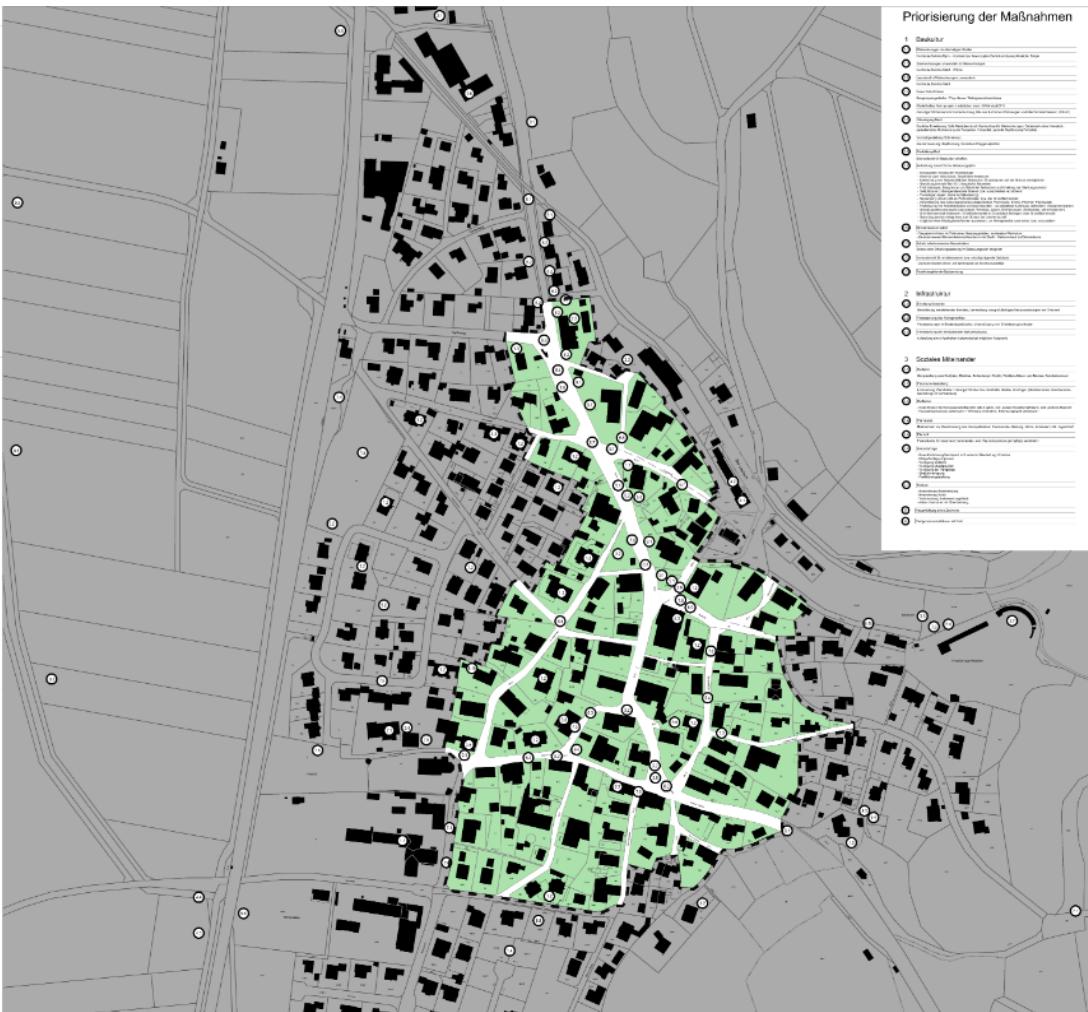
Innenentwicklungskonzepte als Instrument der nachhaltigen Kommunalentwicklung

- Erstellung eines (integrierten) Innenentwicklungskonzepts:
 - Grundlagenermittlung (Gebietsumgriff, Analyse, Aufbereitung)
 - Konzeptentwicklung
 - Beteiligungsverfahren (intern/extern) und Einbeziehung von Schlüsselakteuren

Beispielhaftes Ablaufschema Innenentwicklungskonzept Sonthofen Altstädten

Innenentwicklungskonzept Altstädten 2021 - 2022





Priorisierung der Maßnahmen

- DPW
 - DPW - Nachhaltigkeit
 - Wieder- und umgepflanzte Bäume/Holz auf Wöhren-Arealen (z. B. Waldwirtschaft)
 - DPW - Status
 - Wieder- und umgepflanzte Bäume/Holz auf Wöhren-Arealen (z. B. Waldwirtschaft)
 - DPW - Nachhaltigkeit
 - Wieder- und umgepflanzte Bäume/Holz auf Wöhren-Arealen (z. B. Waldwirtschaft)

- 参见第10章关于如何使用本章的讨论。

- 100% 100% 100% 100% 100%

- ## II Fall- und Rückwärts

- Guidelines
Provide a brief description of the guidelines below.



 Innenentwicklungskonzept
Altstädten, Stadt Sonthofen

Project 11: *Phenomenon*

2021-12-16 10:00:00

2000-01-01

Maßnahmenkarte 1:1

Number 000011819071

0444-00007-079-0072
0444-00007-079-0073

Digitized by srujanika@gmail.com

Hofmann & Dietz

Tel: 06 241 7063/2003 | Fax: 06 241 7063/2003
e-mail: abw@arcor.de



Förderungen

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr 

Förderinitiative
Innen statt Außen



leben
bauen
bewegen

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr 

Förderinitiative
Flächenentsiegelung



leben
bauen
bewegen

Bayerisches Staatsministerium für
Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 

**Ländliche
Entwicklung
in Bayern**



www.lwf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le_infokompendium.pdf

Quelle: www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/flaechenschonen/index.php

