

04.04.2024

Gewerbegebiete zukunftsfähig gestalten: Grundlagen und Praxisbeispiele

Fast ein Fünftel der Fläche der Bundesrepublik sind Gewerbegebiete. Etwa 24.000 Unternehmen beschäftigen dort rund acht Millionen Menschen, die mehr als ein Viertel der Bruttowertschöpfung des Landes erwirtschaften. Aber die Flächen sind zu knapp. Erweiterungen und Neuausweisungen gehen nur schleppend voran. Das gefährdet den Industrie- und Wirtschaftsstandort. Vor dem Hintergrund des rasanten Klimawandels wächst zugleich der Druck, Gewerbegebiete energie- und ressourceneffizienter zu gestalten. Die gute Nachricht: Es gibt viele erfolgreiche Ansätze, diese Herausforderungen anzugehen und Gewerbegebiete fit für die Zukunft zu machen.

Dieser Beitrag basiert auf der Webinarreihe „Gewerbegebiete zukunftsfähig gestalten“ – einer gemeinschaftlichen Veranstaltung der IHKs in Rheinland-Pfalz, des Saarlandes und der Metropolregion Rhein-Neckar. In drei Veranstaltungen im März 2024 ging es um die Themen planungsrechtliche Grundlagen, Risiken und Chancen des Klimawandels für Unternehmensstandorte sowie Wege zu einem energieeffizienten Gewerbegebiet.

Klimagerechte Bauleitplanung bringt viele Vorteile

Klimagerechte Bauleitplanung ist nicht nur eine Pflicht, die im Baugesetz verankert ist. Sie bringt allen Beteiligten auch deutliche Vorteile, wie Pia Schlößl von der Energieagentur Rheinland-Pfalz erklärt. Für die Planenden erhöht sich die Prozessqualität, weil klare Leitlinien vorgegeben sind. Kommunen und Bauherren profitieren, weil die Gebiete ökologisch aufgewertet werden und resilienter gegen Extremwetterereignisse werden. Längerfristig sinken die Betriebs- und Unterhaltungskosten. Zudem gewinnt das Gebiet meist an Image und Wertstabilität. Die Menschen dort erleben eine erhöhte Lebensqualität und ein angenehmeres Arbeitsumfeld.

Nachhaltige Gewerbegebiete seien ökologisch verträglich, wirtschaftlich leistungsfähig und sozial gerecht, sagt Schlößl. Grundsätzlich seien immer zuerst die Ziele zu formulieren, damit ein gut funktionierender Standort bereitgestellt werden kann. Zu unterscheiden sei, ob es um die Revitalisierung und Innenentwicklung eines bestehenden Gebiets geht, um eine Erweiterung, eine Nachnutzung eines Industrie- oder Gewerbegebiets oder um eine Neuplanung.

Gerade bestehende Areale würden oft als „vergessene Stadträume bezeichnet“, da vor allem die Verkehrsinfrastruktur nicht mehr den heutigen Standards entspreche, sagt Schlößl. Für die Kommunen sei die Festsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung ein wesentliches Steuerungselement. Damit könnten sie die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets schaffen.

Versiegelte Flächen als Herausforderung

Das Pfaff-Areal in Kaiserslautern verdeutlicht Herausforderungen bei der Nachnutzung eines ehemaligen Industriegebiets. Auf dem etwa 19 Hektar großen Gelände nahe der Innenstadt hatte der Nähmaschinen-Hersteller Pfaff seinen Sitz. In Hochzeiten arbeiteten dort bis zu 5000 Menschen. Mit dem Abschwung des Unternehmens ab den 90er Jahren ging es auch mit dem Gelände bergab.

Doch erst als das Gebiet nach einer Insolvenz im Jahr 2010 zu großen Teilen an die Stadt fiel, habe man Zugriff darauf erhalten, berichtet Joachim Wilhelm von der Stadtverwaltung. Angepeilt sei eine urbane Nutzungsmischung mit Gewerbe, Wohnen, aber Kultur und Forschung. Vorgefunden habe man jedoch ein Konglomerat verschiedener Gebäude in einem überwiegend desolaten Zustand, der für die angepeilte Nachnutzung nicht geeignet war.

Eine besondere Auflage war der Umgang mit der Bodenversiegelung. Anders als üblich verlangte die Genehmigungsdirektion eine Versiegelung von 80 Prozent der Fläche. Grund war die Bodenbelastung durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung. Um trotzdem stärkere Regenfälle bewältigen zu können, entschied man sich, die Dächer mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen zusätzlich zu begrünen. Zudem gibt es eine zentrale Grünfläche im Zentrum des Gebietes mit einem Regenrückhaltebecken.

Übergreifende Arbeitskreise und lange Zeithorizonte

Bestehende Verkehrsadern können ebenfalls Herausforderungen, wie David Liebrich vom Stadtplanungsamt Karlsruhe erläutert. So habe eine Bahnstrecke das Gewerbegebiet Grünwinkel de facto zweigeteilt. Der städtebauliche Rahmenplan habe dann für das Gelände unter anderem einen Mobilitätsknoten, eine Optimierung nachhaltiger Verkehrssysteme und Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Die Stadt hatte beschlossen, keine neuen Gewerbegebiete auf der grünen Fläche auszuweisen. Um die Entwicklung bestehender Gebiete voranzutreiben, wurde der ämterübergreifende Arbeitskreises StrIGeni (Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen – nachhaltig und innovativ) ins Leben gerufen. Er soll Maßnahmen und Schnittstellen mit Unternehmen erarbeiten und koordinieren. Ziel ist unter anderem die Schaffung attraktiver und grüner Gewerbequartiere mit hoher Aufenthaltsqualität.

Am Beispiel Grünwinkel zeigt sich jedoch auch, wie langfristig der Vorlauf solcher Projekte ist. Die Anfänge reichen ins Jahr 2015 zurück. 2018 wurde der Städtebauliche Rahmenplan veröffentlicht. Die ersten dauerhaften Mieter werden wohl erst 2028 einziehen. 2033 soll das neue Quartier etabliert sein. Liebrich: „Das sind also sehr lange Zeithorizonte, mit denen wir konfrontiert sind.“

Text: Stephan Köhnlein

ANSPRECHPARTNER

Standortpolitik

WILFRIED EBEL

Tel.: 0651 9777-920

Fax: 0651 9777-505

ebel@trier.ihk.de

Innovation, Umwelt, Energie

CHRISTIAN KIEN

Tel.: 0651 9777-540

Fax: 0651 9777-505

kien@trier.ihk.de