

Vom Industriegebiet zur Wirtschaftsfläche?

Zukünftige Anforderungen für Stadtplanung und Unternehmen

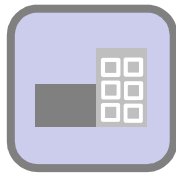
- Anlass:** 4. Think Tank Urbane Produktion
Standortanforderungen und Flächenbedarf
- Termin/Ort:** 23. September 2015 | IHK Frankfurt am Main
- Referent:** Matthias Drop | Stadtentwicklungsplanung

Verständnis | Stadtplanung Baurecht

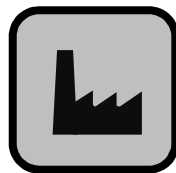
In der Baunutzungsverordnung wird nach 'Störgrad' unterschieden und abgestuft.



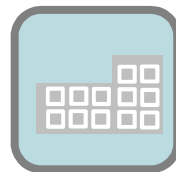
Mischgebiete (MI): Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe



Gewerbegebiet (GE): vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, auch *Büro- und Verwaltungsgebäude*



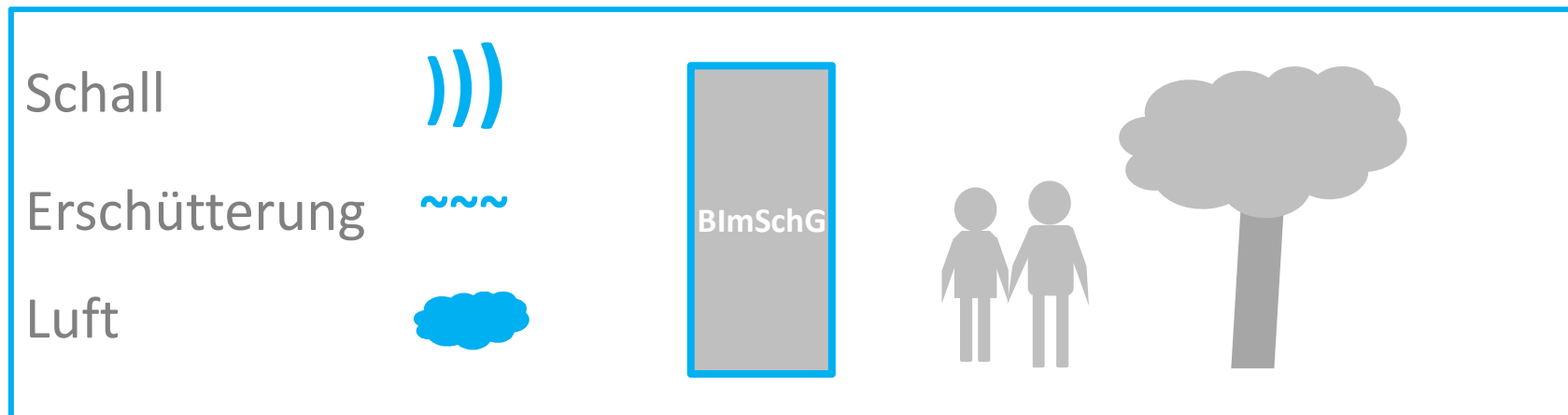
Industriegebiet (GI): ausschließlich Gewerbebetriebe, und zwar vorwiegend solche die in anderen Gebieten unzulässig sind



Sondergebiet (SO): freie Zweckbestimmung (z.B. Hafen, Forschung) Störgrad nach beabsichtigter Nutzung

Verständnis | Stadtplanung Immissionsschutzrecht

- ▶ Schutzgut Mensch und Natur
- ▶ §50 Bundesimmissionsschutzgesetz: Planung
- ▶ zahlreiche Richtlinien, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Erlässe etc.
- ▶ Sonderfall: SEVESO III Störfallrecht



Anforderungen | Mischgebiet



Status

- ▶ bei wenig Emittenz Produktion schon heute möglich
- ▶ Problem Lieferverkehre / Logistik
- ▶ hohe Miete / Immobilien- und Bodenpreise

Trend

- ▶ Wertschöpfung Wissen und Kreativität (Kreativwirtschaft)
- ▶ Nachfrage nach „Locations“



Stadtentwicklungsplanung

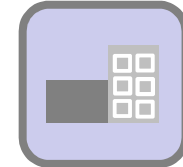
- ▶ Strategischer Erhalt von Mischgebieten und besonderen „Locations“ (z.B. Modell Gewerbehof, Gründerhaus)
- ▶ Unterstützung von Konzepten für Citylogistik

Unternehmen

- ▶ Bereitschaft zur Investition in Immobilien
- ▶ Innovation & Produktideen

Anforderung | Gewerbegebiete

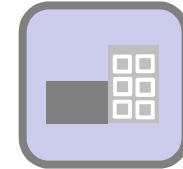
Status



- ▶ **Einzelfälle** innovative Produktion: heterogene Zusammensetzung Büros, Handwerk, Bauwirtschaft, sonstige Nutzungen
- ▶ funktionale Infrastruktur & Immobilien

Trend

- ▶ **Verschärfung** des Immissionschutzrechtes
- ▶ Veränderung Stand der Technik / weniger Emittenz



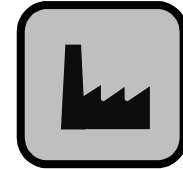
Stadtentwicklungsplanung

- ▶ wo sinnvoll: Investition in Infrastruktur / Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- ▶ **Impuls** Standortmanagement / Profilierung

Unternehmen

- ▶ Produktion & Forschung an Innovationstandorten
- ▶ *Alternativ* Engagement am Standort / Standortinitiative

Anforderung | Industriegebiete



Status

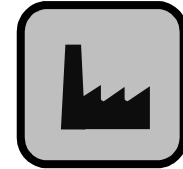
- ▶ Überwiegend **gemanagte** Industrieparks / Häfen mit großen Betriebsflächen
- ▶ z.T. innovative Forschungseinrichtungen

Trend

- ▶ Globaler Wettbewerb / hohe Forschungsintensität
- ▶ Verschärfung des Immissionschutz- & Störfallrechtes

Anforderung | Industriegebiete

Stadtentwicklungsplanung



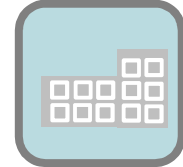
- ▶ Dialogorientierte Standort- und Umfeldplanung (z.B. durch **Zonierung** Produktion, Dienstleistung und Forschung)
- ▶ Strategische Handlungsempfehlungen in gesamtstädtischen **Entwicklungskonzepten**

Unternehmen

- ▶ Masterpläne für Produktions-, Forschungs- und Logistikflächen sowie Reserven für Betriebserweiterungen
- ▶ Intensive Kooperation mit Forschung / Hochschulen und anderen Unternehmen (Cluster)

Anforderung | Sondergebiete

Status

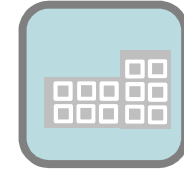


- ▶ In Sondergebieten Forschung und Entwicklung finden Innovationszentren und Institute besonders gute Standortbedingungen vor
- ▶ Investitionen werden häufig vom Land oder finanzstarken Unternehmen getätigt

Trend

- ▶ **Bedeutungszuwachs der Wissensökonomie**
- ▶ **Digitalisierung und Vernetzung**

Stadtentwicklungsplanung



- ▶ Verstärkte Einbeziehung der Sondergebiete Forschung und Entwicklung in gesamtstädtische Entwicklungskonzepte
- ▶ Beachtung der „weichen“ Standortfaktoren (hohe Lebens- und Umfeldqualität, Familienfreundlichkeit, nachhaltige Mobilität, gemischte Wohnquartiere etc.)

Unternehmen

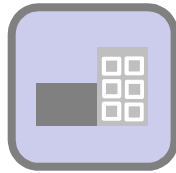
- ▶ Dialogbereitschaft, Mitwirkung bei städtischen Entwicklungskonzepten
- ▶ Intensivierte Kooperation mit Forschung / Hochschulen und anderen Unternehmen (Cluster)

FAZIT

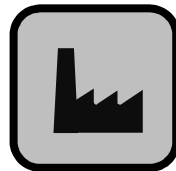
Thesen | Wirtschaftsflächen



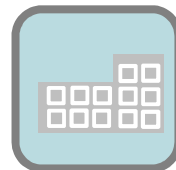
Insbesondere für **Kreativwirtschaft und „produzierende Dienstleister“** sind Mischgebiete auch in Zukunft interessant – es werden jedoch keine produzierenden Unternehmen dahin verlagern.



Innovative Produktionsstätten in funktionalen Gewerbegebieten sind Einzelfälle – sie haben an einem **profilieren Gewerbestandort** gemeinsam mit anderen Innovationstreibern bessere Ausgangsbedingungen.



Industriegebiete mit hohem Forschungsanteil haben ein Standortmanagement – die **Abstimmung mit integrierten Konzepten** führt zu nachhaltigen Strategien.



Sondergebiete für Forschung und Entwicklung sind an Campussen oder bereits in Industriegebieten angesiedelt – der perspektivische **Ausbau entspricht den Megatrends und macht zukunftsfähig.**

Maßgebliche Eigenschaften für Innovationsstandorte

- ▶ **räumliche Konzentration** von Innovationstreibern
(Gewerbehof, Campus, branchenübergreifend)
- ▶ **Infrastrukturelle Ausstattung / Sharing Konzepte**
(Glasfaser, Energieeffizienz / 3D-Druck, Kita etc.)
- ▶ **Aufenthaltsqualität**
(„Locations“, grünes Umfeld, Gastronomie, Ruhe etc.)
- ▶ **Ansprechende und flexible Immobilien**
(flexible Zuschnitte, Konferenzräume, Lager, Labor etc.)
- ▶ **Gute Erreichbarkeit**
(Mitarbeiterorientiert mit E-Bike und ÖPNV)

Fazit | Wirtschaftsfläche

Der **stetige Strukturwandel** hat sich in der Vergangenheit nicht nur auf **Unternehmen**, sondern auch auf die **Stadtentwicklung** ausgewirkt.

Die Frage ist, ob **wir** reagieren oder **gestalten**.