

Entwicklungsprogramm

Gewerbeflächen für die Region Kassel



Erkenntnisse aus dem Projekt „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ im Rahmen des Forschungsfeldes „Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)“ des BMWSB / BBSR



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Impressum

Herausgeber:

Landkreis Kassel
FB 61 Servicezentrum Regionalentwicklung
Wilhelmshöher Allee 19–21
34117 Kassel
Kontakt: christina-grebe@landkreiskassel.de

Zweckverband Raum Kassel
Ständeplatz 17
34117 Kassel
Kontakt: christoph.haller@zrk-kassel.de

Redaktion und Konzeption:

Dr. Christina Grebe
Dr. Christoph Haller
Marlitt Hupke
Oliver Brunkow
Christin Bouwman

Satz und Layout:

formkonfekt, Karen Marschinke, Kassel

Stand:

August 2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Modellvorhaben der Raumordnung:

Die vorliegende Publikation wurde gemeinsam von Landkreis Kassel und Zweckverband Raum Kassel im Rahmen des Bundesforschungsprogramms Modellvorhaben der Raumordnung erarbeitet.

Forschungsprogramm:

Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)

Forschungsprojekt:

Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung

Modellvorhaben:

Entwicklungsprogramm Gewerbeflächen – Ein regionales Steuerungsinstrument für die Region Kassel

Projektlaufzeit:

12/2022–08/2025

Fördermittelgeber:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Begleitet durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Forschungsassistenz:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGEN	4
VORWORT	5



1. PROJEKTSTART	7
------------------------------	----------

Vor welchen Herausforderungen stehen wir bei der gewerblichen Entwicklung in der Region?

2. VORGEHENSWEISE	9
--------------------------------	----------

Wie sind wir vorgegangen?

3. LEITSÄTZE	14
---------------------------	-----------

Wie gestalten wir zukünftig die gewerbliche Entwicklung?

4. RESÜMEE	27
-------------------------	-----------

Welche Erkenntnisse nehmen wir mit?

5. AUSBLICK	30
--------------------------	-----------

Wie machen wir weiter?

Abbildungen

ABBILDUNG 1, 18:

© **Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH**

ABBILDUNG 2, 5–12, 14, 16, 17:

© **ZRK**

ABBILDUNG 3:

© **Landkreis Kassel**

ABBILDUNG 4:

links: © **Jutta Rönsch, ILS gGmbH**

rechts: eigene Darstellung, © Landkreis Kassel

ABBILDUNG 13, 15:

© **ZRK; Herstellungsfirma: Aerowest GmbH, 2024**

Vorwort

Unsere Gewerbeflächen sind knapp. Und wir können es uns nicht leisten, sie planlos zu entwickeln. Wer zukunftsfähig bleiben will, braucht Strategie, klare Zuständigkeiten und den Mut zur Zusammenarbeit.

Mit dem Modellvorhaben „Entwicklungsprogramm Gewerbeflächen“ haben der Landkreis Kassel und der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) in zweieinhalb Jahren ein Steuerungsinstrument erarbeitet, das Maßstäbe setzt. Es zeigt, wie gezielte, nachhaltige und koordinierte Gewerbeflächenentwicklung funktionieren kann – auf Basis verlässlicher Daten, abgestimmter Ziele und mit Blick auf Klimaschutz, Energieeffizienz und Flächensparsamkeit.

Der Ist-Zustand war nicht zukunftsfähig: Es fehlte bislang an klaren Zuständigkeiten, an belastbaren Datengrundlagen und an einer verbindlichen Steuerung. Das MORO-Modellvorhaben liefert darauf eine fundierte Antwort – mit strategischen Grundlagen, einer regional abgestimmten Flächenkulisse und dem Ziel, interkommunale Konkurrenz durch koordinierte Zusammenarbeit zu überwinden.

Die Erfahrungen aus der Projektarbeit machen deutlich: Zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung erfordert eine intelligente Nutzung – durch Verdichtung, vorausschauende Planung und ein gemeinsames Regelwerk für alle Beteiligten. Dieses Ziel ist nur im Rahmen interkommunaler Kooperation erreichbar.

Eines steht fest: Die Region Kassel braucht eine starke, verbindliche Steuerung auf regionaler Ebene. Der Landkreis Kassel wird die Verstärkung des Expertenbeirats sicherstellen und den Prozess gemeinsam mit den kreisangehörigen Kommunen und der Stadt Kassel weiter begleiten. Der Zweckverband Raum Kassel wird seine Entwicklungsstrategie gezielt weiterentwickeln und den Fokus auf eine abgestimmte gewerbliche Siedlungsentwicklung legen. Die Grundlagen sind geschaffen – nun gilt es, die nächsten Schritte konsequent umzusetzen.

Andreas Siebert
Landkreis Kassel

Dirk Stochla
Zweckverband Raum Kassel



ABBILDUNG 1:
Interkommunales Gewerbegebiet Hiddeser Feld in den
Gemarkungen Breuna und Wolfhagen.
Entwicklung von Gewerbegebieten entlang bestehender
Infrastrukturen und in interkommunaler Kooperation.

1. PROJEKTSTART

VOR WELCHEN HERAUSFORDERUNGEN STEHEN WIR BEI DER GEWERBLICHEN ENTWICKLUNG IN DER REGION?

Ausgangssituation

Die Region Kassel steht vor der Herausforderung, die wirtschaftliche Entwicklung mit knappen Flächenressourcen und zunehmenden klimatischen Anforderungen in Einklang zu bringen. Besonders die Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen ist begrenzt, während die Nachfrage stetig steigt. Viele Kommunen stoßen dabei an ihre planerischen und organisatorischen Grenzen.

Die gewerbliche Entwicklung der Region Kassel erfolgt mit dem übergeordneten Ziel, eine schonende Flächeninanspruchnahme zu gewährleisten, die mit den sich klimatisch verändernden Bedingungen verträglich ist. Da es gerade an solchen Flächen mangelt, die sich unter Nachhaltigkeitsaspekten und im Rahmen von Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien am besten für die Gewerbeflächenentwicklung eignen würden, besteht auch zur Begegnung des Klimawandels ein diesbezüglicher dringender Steuerungsbedarf.

Herausforderungen

- Hoher Flächenbedarf bei geringer Verfügbarkeit geeigneter Flächen
- Unkoordinierte Einzelentwicklungen führen zu Flächenkonkurrenzen
- Fehlende belastbare Daten zu Flächen und Flächenbedarfen
- Klimatische Aspekte sind bisher nicht systematisch berücksichtigt

Vor diesem Hintergrund wurde das Modellvorhaben (MORO) „Entwicklungsprogramm Gewerbeflächen – Ein regionales Steuerungsinstrument für die Region Kassel“ durch den Landkreis Kassel gemeinsam mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) initiiert.

Konzeptionelle Grundlagen

Basis für die Planung des Projekts waren die Zielsetzungen des Kreisentwicklungskonzepts für den Landkreis Kassel und der Handlungsrahmen des Siedlungsrahmenkonzepts des ZRK. Die darin festgehaltenen Leitziele und Entwicklungsstrategien sind konzeptionelle Grundlage für die Gewerbeflächenentwicklung in der Region.



ABBILDUNG 2:

Titelbild des Siedlungsrahmenkonzepts

Das von der Verbandsversammlung des ZRK 2021 beschlossene **Siedlungsrahmenkonzept (SRK)** bildet für die Verbandsmitglieder eine verbindliche Leitlinie der gewerblichen Entwicklung im Raum Kassel. U. a. sieht das SRK vor, dass zukünftige Gewerbegebiete nachhaltig entwickelt werden sollen hinsichtlich differenzierter Bauformen, Nutzungsmischung, der Förderung nachhaltigen Bauens oder der stärkeren Nutzung Erneuerbarer Energien. Ziel und Anspruch des ZRK ist es, diese Grundsätze auch im Einvernehmen mit allen Kommunen des Landkreises Kassel als Maßstäbe für planerisches Handeln im gesamten Kreisgebiet zu etablieren. Dies ergibt sich auch daraus, dass der Landkreis als kommunale Gebietskörperschaft ebenfalls Mitglied im ZRK ist und somit auch eine mittelbare Betroffenheit für alle kreisangehörigen Städte und Gemeinden abgeleitet werden kann.



ABBILDUNG 3:

Titelbild des Kreisentwicklungskonzepts

Der Landkreis hat ein **Kreisentwicklungskonzept (KEK)** mit dem Zeit-horizont 2030 erstellt, um eine Perspektive für die langfristige Entwicklung des Landkreises aufzuzeigen. Im Juli 2022 wurde das KEK 2030 vom Kreistag mit großer Mehrheit beschlossen. Die strategische, landkreisweite Gewerbeflächenentwicklung (u. a. Realisierung interkommunaler Gewerbegebiete und von Flächen verschiedener Größenordnungen, auch im ländlichen Raum) wird im „Handlungsfeld wirtschaftsstarke“ als Chance für die Landkreisentwicklung eingestuft und als ein strategisches Ziel postuliert. Die gezielte Steuerung der gewerblichen Entwicklung – sowohl in der Planung als auch im Bestand – soll durch qualitative Mindeststandards erfolgen, insbesondere in den Bereichen Versiegelungsgrad, Klimaschutz, Begrünung und Photovoltaik.

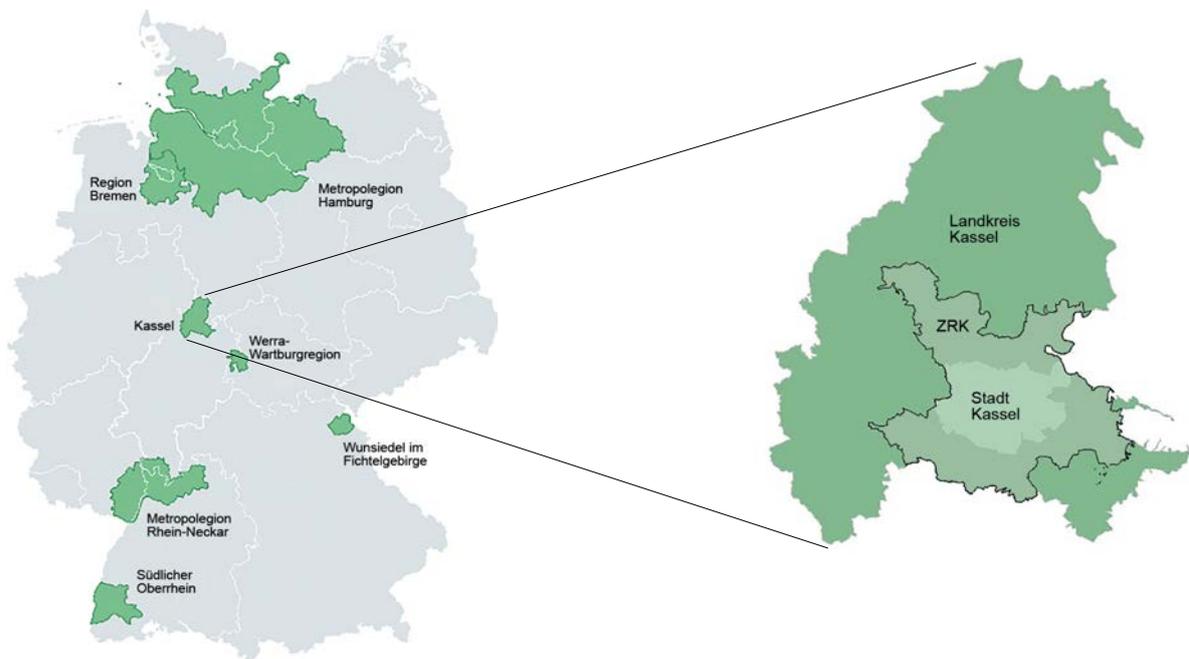
Auf ZRK-Ebene wird dies bereits durch die Vertiefung des SRK mit einer **Energie- und Klimastrategie (EKS)** umgesetzt, die jedoch nur für dessen Mitgliedskommunen gilt. Im Rahmen des KEK 2030 wird daher eine Ausweitung qualitativer Mindeststandards auf den gesamten Landkreis angestrebt. Dabei wird explizit auf ein gemeinsames Gewerbeflächenentwicklungskonzept für alle Kommunen verwiesen, das die Interessen von Stadt Kassel und Landkreis Kassel beinhaltet und die Kompetenzen des ZRK berücksichtigt. Hier setzte das Modellvorhaben an.

2. VORGEHENSWEISE

WIE SIND WIR VORGEANGEN?

ABBILDUNG 4:
Der Landkreis Kassel
und das ZRK-Gebiet bildeten
eine von sieben Modell-
regionen in Deutschland.

Das Projekt „Entwicklungsprogramm Gewerbeflächen – Ein regionales Steuerungsinstrument für die Region Kassel“ wurde als Modellvorhaben der Raumordnung unter Federführung des Landkreises Kassel gemeinsam mit dem Zweckverband Raum Kassel durchgeführt. Über den ZRK war auch die Einbindung der Stadt Kassel gewährleistet. Die Region Kassel wurde als eine von sieben Modellregionen (vgl. Abb. 4) durch Bundesmittel gefördert, um Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und eine sparsame Flächeninanspruchnahme zu erarbeiten.



Ziel

Ziel des Modellvorhabens war die Entwicklung eines regionalen Steuerungsansatzes, der:

- die gezielte Sicherung geeigneter Gewerbeflächen ermöglicht,
- auf interkommunaler Kooperation basiert,
- Klimaschutz sowie Ressourcenschonung aktiv einbezieht,
- akteursübergreifende Strukturen sichert.

Im Fokus stand eine strategische Gewerbeflächenentwicklung, die regionale Stärken nutzt, Wettbewerbsvorteile erhält und gleichzeitig den Flächenverbrauch minimiert.



ABBILDUNG 5:
Die interaktiven Arbeitsphasen im Team haben zu guten Ergebnissen geführt.

Um die Region dauerhaft wettbewerbsfähig halten zu können ist es notwendig, den Flächenverbrauch so zu gestalten, dass er den tatsächlichen Bedarfen angemessen ist. Gleichzeitig erfolgt die gewerbliche Entwicklung der Region Kassel mit dem übergeordneten Ziel, eine schonende Flächeninanspruchnahme zu gewährleisten, die mit den sich klimatisch verändernden Bedingungen verträglich ist. Zur Vermeidung von Flächenkonkurrenzen bedarf es einer regionalen Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung. Diese soll in interkommunaler Kooperation erfolgen.

Methodik

Im Prozess des Modellvorhabens wurden unterschiedliche Methoden angewendet, um unter Einbezug eines breiten Akteursnetzwerks Herausforderungen zu identifizieren und daraus Ableitungen für die Steuerung der gewerblichen Entwicklung in der Region treffen zu können. Dafür wurden Daten und Informationen zusammengetragen, die systematisch aufbereitet und in ihrer Gesamtheit in das vorliegende Entwicklungsprogramm Gewerbeflächen eingeflossen sind (Abb. 6).

Unser Weg – ein Prozess

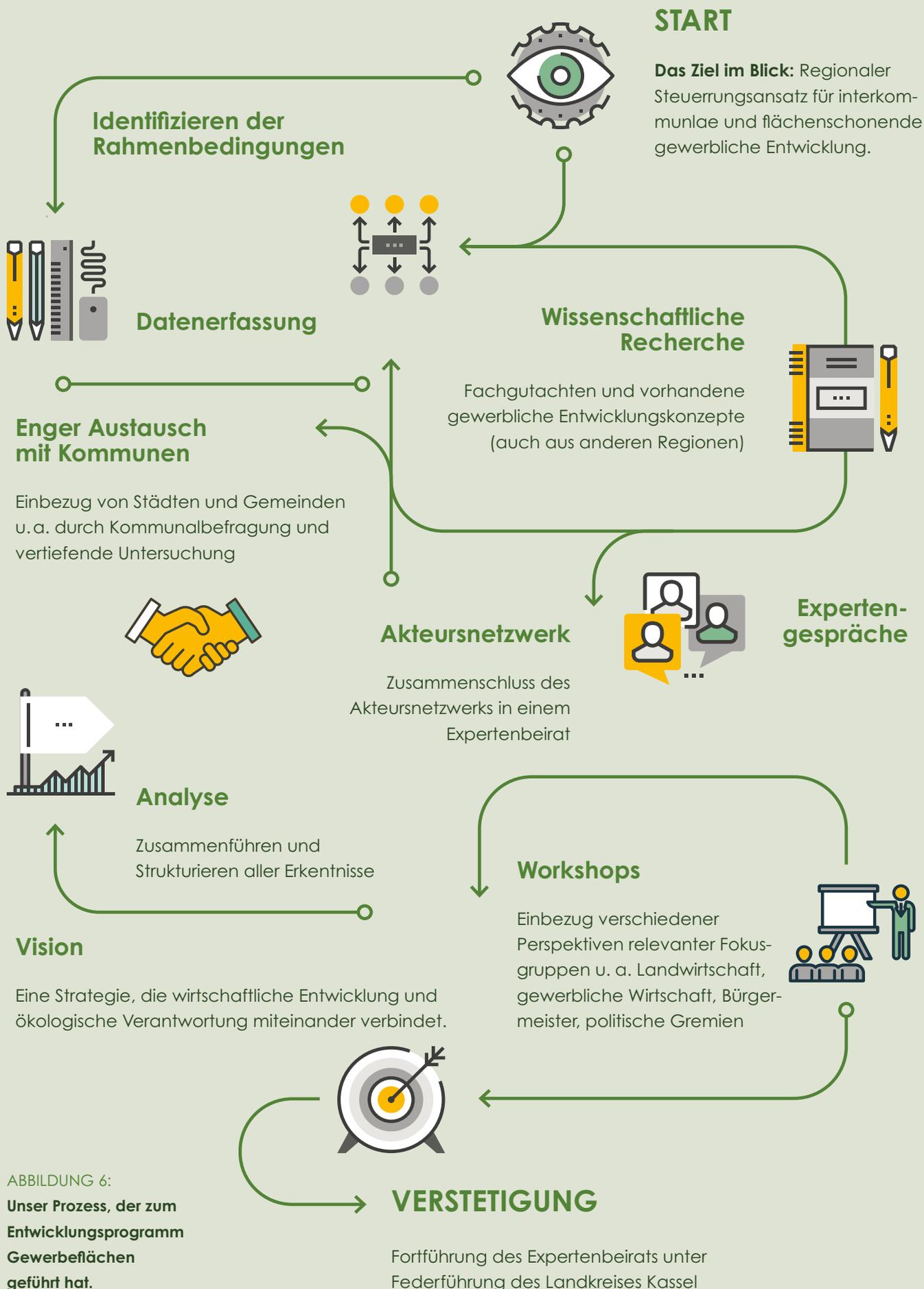
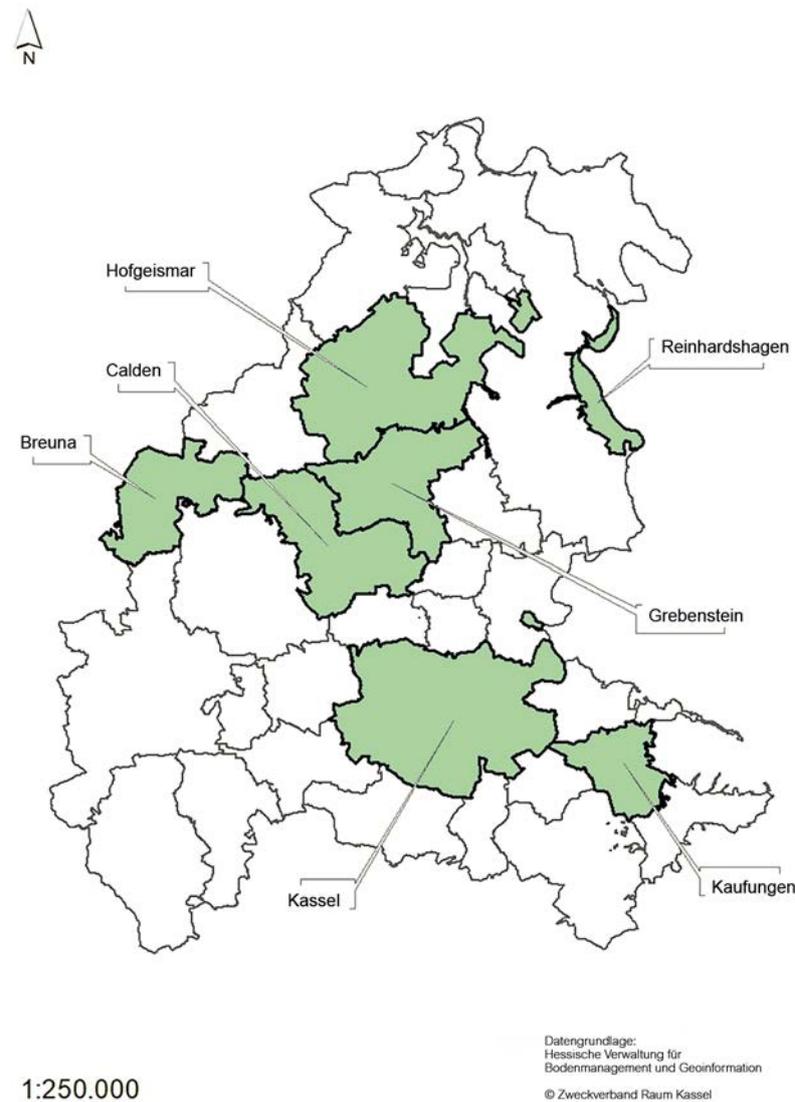


ABBILDUNG 6:
Unser Prozess, der zum Entwicklungsprogramm Gewerbeflächen geführt hat.

Wesentlicher Projektbaustein war die Durchführung einer Kommunalbefragung, an der alle 28 kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie die kreisfreie Stadt Kassel teilgenommen haben. → Es wurde ein Rücklauf von 100% erzielt.

Zudem wurden die Stadt Kassel sowie sechs kreisangehörige Städte und Gemeinden für eine vertiefende Untersuchung ausgewählt (Abb. 7). Dort wurden Expertengespräche und Ortsbegehungen durchgeführt, teilweise haben in den Vertiefungskommunen auch ergänzende Workshops stattgefunden.



Merkmal des Projekts war insbesondere die Berücksichtigung und Einbeziehung vielfältiger Perspektiven unterschiedlicher Akteursgruppen (u. a. Landwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, politische Gremien etc.), die in Expertengesprächen, Fokusgruppengesprächen und diversen Workshopformaten erfasst wurden. Hervorzuheben ist insbesondere, dass das Modellvorhaben durch ein erweitertes Akteursnetzwerk (Abb. 8) begleitet wurde.

ABBILDUNG 8:
**Ein breites Akteursnetzwerk
 legte die Grundlage für
 eine künftige tragfähige
 Zusammenarbeit bei der
 gewerblichen Entwicklung.**



Zahlreiche Vertreter unterschiedlicher Akteursgruppen haben in einem projektbegleitenden Expertenbeirat zusammengearbeitet. Dieser diente dazu, die Erkenntnisse aus der laufenden Projektarbeit fachöffentlich zu präsentieren, zu diskutieren und weiterzuentwickeln (Abb. 9). Die Sitzungen des Beirats wurden durch wissenschaftliche Recherchen und GIS-basierte Analysen vor- und nachbereitet.

ABBILDUNG 9:
**Mitglieder des
 Expertenbeirats**



Als Synopse aller Beteiligungsformate und Diskussionsergebnisse sowie unter Einbeziehung der Sichtweisen möglichst vieler relevanter lokaler und regionaler Akteure wurden gemeinsame Positionen entwickelt. Die aus diesen Positionen erarbeiteten Leitsätze und Handlungsempfehlungen werden nachfolgend im Kapitel 3 vorgestellt.

3. LEITSÄTZE

WIE GESTALTEN WIR ZUKÜNFTIG DIE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG?

Die folgenden Handlungsbereiche mit ihren Leitsätzen beschreiben die Rahmenbedingungen für eine flächenschonende und interkommunale und damit zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung in der Region Kassel, sind aber auch auf andere Regionen übertragbar.

Es wurden Ansätze für eine regionale Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung und den interkommunalen Interessenausgleich sowie Aspekte der Klima- und Energiewende formuliert. Auch ein bedarfsgerechtes Flächenmanagement und der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen sollen zu einem schonenden Umgang mit Fläche und zur Sicherung der Region als attraktiven Wirtschaftsstandort beitragen.

Die Leitsätze spiegeln einen Konsens wider, der gemeinsam mit lokalen und regionalen Akteuren erarbeitet wurde. Sie sind die Grundlage dafür, wie wir die gewerbliche Entwicklung in der Region Kassel zukünftig gestalten wollen.

ABBILDUNG 10:
Die fünf Handlungsbereiche
und Leitsätze im Überblick





Handlungsbereich

REGIONALE STEUERUNG

Leitsatz

Die Gewerbeflächenentwicklung in Stadt und Landkreis Kassel wird derzeit nur in sehr geringem Umfang regional gesteuert. Für eine zukunftsfähige Entwicklung ist eine Steuerungswirkung sicherzustellen.

Um eine regionale Steuerungswirkung zu erzielen, braucht es ein besser abgestimmtes Vorgehen in der Region, das auf politischem Konsens und einer einheitlichen Datenlage basiert.

Stadt und Landkreis Kassel sollten künftig enger zusammenarbeiten und gemeinsame Ziele verfolgen. Eine abgestimmte Strategie – getragen von einem politischen Konsens – bildet dabei die Grundlage für eine vorausschauende und nachhaltige Entwicklung von Gewerbeflächen.

Ein wichtiger Schritt ist eine aktive Liegenschaftspolitik, die bereits frühzeitig geeignete Flächen identifiziert und nutzbar macht – insbesondere durch die Reaktivierung bereits erschlossener, aber ungenutzter Areale wie Brachflächen oder Baulücken. Dies spart nicht nur neue Flächen, sondern stärkt auch bestehende Standorte.

Dazu braucht es eine solide Datenbasis: Welche Flächen gibt es? Wo besteht Bedarf? Und welche Anforderungen stellen Unternehmen an neue Standorte? Eine systematische Erfassung dieser Informationen und die Einrichtung eines regelmäßig gepflegten Flächenpools schaffen Transparenz und erleichtern die Steuerung.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Vermarktung von Flächen über eine zentrale Stelle zu organisieren – unabhängig

ABBILDUNG 11:
**Gewerbeflächen am Auto-
bahnkreuz Kassel-Mitte. In
der Region Kassel sind viele
Gewerbeflächen nicht entlang
der Gemarkungsgrenzen
angelegt worden. Eine
regionale Steuerung berück-
sichtigt die unterschiedlichen
Herausforderungen in den
Kommunen.**



von der Größe der Fläche oder der Kommune, in der sie liegt. Auch kleinere Potenziale wie leerstehende Gebäude oder ungenutzte Flächen sollten einbezogen werden.

Nicht zuletzt sollte die Standortsuche für Unternehmen künftig stärker über kommunale Grenzen hinweg gedacht werden. Eine kooperative Herangehensweise erleichtert es, den passenden Standort zu finden – und stärkt die gesamte Region.

KURZ ZUSAMMENGEFASST:

In Stadt und Landkreis Kassel müssen unterschiedliche Akteure enger zusammenarbeiten, um Gewerbeflächen nachhaltig zu entwickeln. Eine koordinierte Liegenschaftspolitik, die Reaktivierung ungenutzter Flächen und eine systematische Datenlage sollen dazu beitragen, den Bedarf besser zu decken und die regionale Zusammenarbeit zu stärken.



Handlungsbereich

KLIMA UND ENERGIEWENDE

ABBILDUNG 12:
Erneuerbare Energien
sollten bei der Planung und
Ausgestaltung gewerblicher
Flächen eingebunden
werden.



Die Umsetzung klimaschonender und energieeffizienter Standards sollte entsprechend den Leitzielen und Strategien für nachhaltige Siedlungsentwicklung des SRK 2030 des ZRK (inkl. Energie- und Klimastrategie) vorangetrieben werden. Auch außerhalb des Verbandsgebiets.

Ein wichtiger Schritt hierbei ist die Ausweitung bestehender Instrumente, wie etwa der Klimafunktionskarte des ZRK, auf den gesamten Landkreis. Dadurch können Flächen identifiziert werden, die für das Klima eine besonders wichtige Funktion haben. Diese sollten dann bei der Planung von Gewerbegebieten besonders geschützt und von Bebauung freigehalten werden.

Zudem ist es erforderlich, verbindliche Regelungen für die Umsetzung

von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in Gewerbegebieten einzuführen. Dabei sollte der Umfang der Vorgaben an die regionale Bedeutung des jeweiligen Vorhabens angepasst sein. Die Flächendimensionierung, die Zahl der entstehenden Arbeitsplätze und die Ausstrahlungswirkung auf die Region sind Kriterien, um die Anforderungen gezielt und sinnvoll zu steuern.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die stärkere Berücksichtigung von Konzepten wie der Sektorenkopplung, der Nutzung von Prozesswärme oder standortspezifischen Energieträgern in den Planungsprozessen. Das bedeutet, dass in Gewerbegebieten nicht nur der Einsatz von erneuerbaren Energien, sondern



Leitsatz

Die Städte und Gemeinden sowie Unternehmen werden mehr als bisher aktiv dazu beitragen, Gewerbegebiete nach energetischen und klimatischen Gesichtspunkten zu optimieren.

auch innovative Technologien zur besseren Verknüpfung von Strom, Wärme und Mobilität verstärkt zur Anwendung kommen sollten.

Um eine einheitliche Umsetzung zu gewährleisten, sollten klimatische und energetische Standards, die bereits auf Landes- oder Bundesebene festgelegt sind, auch in den lokalen Planungsprozessen berücksichtigt und vereinheitlicht werden. Gleichzeitig ist es wichtig, den Zugang zu Fördermitteln zu erleichtern: Ein niedrighschwelliger, unbürokratischer Zugang zu finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten sorgt dafür, dass Unternehmen und Kommunen die erforderlichen Investitionen in klimatische und energetische Standards stemmen können.

KURZ ZUSAMMENGEFASST:

Im gesamten Landkreis Kassel sollen klimafreundliche und energieeffiziente Standards nach den Zielen des SRK 2030 umgesetzt werden. Dafür sollten Instrumente wie die Klimafunktionskarte erweitert, Flächen mit wichtigen Klimafunktionen geschützt und verbindliche Klimaschutzregeln für Gewerbegebiete eingeführt werden. Innovative Energiekonzepte und ein einheitlicher Zugang zu Fördermitteln unterstützen die Umsetzung.



Handlungsbereich

INTERKOMMUNALE KOOPERATION

Leitsatz

Interkommunale Kooperationen in der Gewerbeflächenentwicklung sind notwendig, um einen Mehrwert für die Region Kassel zu erzielen.

Interkommunale Kooperationen sind ein wichtiges Instrument, um die Gewerbeflächenentwicklung in der Region Kassel zukunftsfähig und effizient zu gestalten. Es reicht nicht aus, nur zwischen unmittelbar benachbarten Kommunen zusammenzuarbeiten. Auch Kommunen mit räumlicher Distanz sollten gemeinsam Lösungen entwickeln – gerade bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und beim Teilen von Flächenpotenzialen. Nur so können die vorhandenen Ressourcen in der Region bestmöglich genutzt werden.

Ein weiterer wichtiger Schritt besteht darin, kommunalrechtliche Verbindlichkeiten für interkommunale Kooperationen im gesamten Landkreis Kassel zu schaffen. Dies sollte analog zu dem im SRK 2030 des ZRK beschriebenen Vorgehen erfolgen, um eine langfristige und verbindliche Zusammenarbeit zwischen den Kommunen zu ermöglichen. Ein klar definierter rechtlicher Rahmen gibt den Kommunen die Sicherheit, dass ihre gemeinsamen Anstrengungen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Dabei ist es entscheidend, einen fairen Interessen- und Finanzausgleich zu gewährleisten. Alle beteiligten Kommunen müssen von der Kooperation profitieren können. Eine Grundsatzvereinbarung sollte die gemeinsamen Ziele und den Rahmen der Zusammenarbeit festlegen, während die individuellen Bedingungen jeder Kommune in einer detaillierten Interessenausgleichsvereinbarung geregelt werden. Dies sorgt dafür, dass die individuellen Bedürfnisse aller Kommunen berücksichtigt werden können und gleichzeitig ein gemeinsamer Nutzen entsteht.

Darüber hinaus sollten die Gewerbesteuerhebesätze zwischen den Kommunen angeglichen werden, um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden. Unterschiedliche Steuersätze können dazu führen,



ABBILDUNG 13:
Das Güterverkehrszentrum
liegt in den Gemarkungen
Kassel, Fuldabrück und
Lohfelden und besteht als
interkommunales Gewerbe-
gebiet seit 1998. Auch der
Zweckverband Raum Kassel
ist Teil der Interkommunalen
Kooperation.

dass Unternehmen ihre Standorte gezielt in die Kommunen mit den günstigeren Bedingungen verlagern – auf Kosten anderer. Eine Harmonisierung der Sätze sorgt für eine gerechtere Verteilung der Unternehmensansiedlungen und stärkt die gesamte Region.

Schließlich sollten Anreize für interkommunale Kooperationen geschaffen werden. Durch gezielte

Anregungen und Anreizmechanismen kann der Wille zur Zusammenarbeit gefördert werden. Diese Mechanismen können z. B. in Form von Fördermitteln oder unterstützenden Beratungsangeboten gestaltet werden, um den Kommunen zu helfen, ihre Kooperationen erfolgreich umzusetzen.

KURZ ZUSAMMENGEFASST:

Interkommunale Kooperationen sind notwendig, um die Entwicklung von Gewerbeflächen effizient und nachhaltig zu gestalten. Dafür sollen rechtliche Grundlagen, faire Ausgleichsregelungen und Anreize geschaffen werden, damit alle beteiligten Kommunen profitieren und die regionale Zusammenarbeit gestärkt wird.



Handlungsbereich

BEDARFSGERECHTES FLÄCHENMANAGEMENT

Leitsatz

Individuelle und branchenspezifische Standortanforderungen sind bei der Erschließung gewerblicher Entwicklungsflächen flexibel zu berücksichtigen.

Ein bedarfsgerechtes Flächenmanagement ist der Schlüssel, um die Gewerbeflächenentwicklung in der Region Kassel zukunftsfähig und passgenau für verschiedene Branchen zu gestalten. Die individuellen Anforderungen der unterschiedlichen Unternehmen müssen bei der Planung und Erschließung von Gewerbeflächen berücksichtigt werden.

Dazu gehört, dass Gewerbegebiete so gestaltet werden, dass sie sowohl kleineren Unternehmen und Handwerksbetrieben als auch großen, flächenintensiven Betrieben – etwa aus der Produktion oder Logistik – geeignete Standorte bieten.

Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist die gezielte Planung von differenzierten Gewerbebeständen. Hierbei sollte ein Mix aus kleinteiliger Flächenparzellierung und größeren Flächenangeboten für flächenintensive Gewerbebetriebe entstehen. Dies fördert die Ansiedlung unter-

schiedlichster Branchen und trägt zur Bildung von Clustern bei, die den Wirtschaftsstandort stärken.

Um die Leistungsfähigkeit von Gewerbebeständen langfristig zu sichern, muss eine bedarfsgerechte Planung durchgeführt werden. Dabei sollten die Rahmenbedingungen und Gewerbegebiete so ausgestaltet werden, dass sie den branchenspezifischen Standortanforderungen gerecht werden. Flexibilität ist hier ein zentraler Aspekt: So sollten temporäre Nutzungen und der Tausch von Flächen ermöglicht werden, um auf sich ändernde Marktbedingungen und Entwicklungen schnell reagieren zu können.

Zudem muss sichergestellt werden, dass Flächen, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, auch tatsächlich dauerhaft genutzt werden. Dies kann durch vertragliche Vereinbarungen oder andere rechtliche Rahmenbedingungen gewährleistet werden, um zu ver-



ABBILDUNG 14:

Der Produktions- und Logistikstandort am Hiddesser Feld in Breuna/Wolfhagen bietet dem Unternehmen einen direkten Autobahnanschluss an die A 44.

hindern, dass Flächen brach liegen oder ehemalige Betriebsstätten leerstehen. Nur so kann eine produktive und gemeinwohlorientierte Nutzung der Flächen gewährleistet werden.

Ein weiteres Element für ein zukunftsfähiges Flächenmanagement ist die Förderung moderner Technologien. Deren Etablierung kann nicht nur die Region als attraktiven Wirtschaftsstandort stärken, sondern auch dazu beitragen, dass die Gewerbeflächen effizienter genutzt werden. Hierzu gehört auch, die Gewerbestandorte so zu entwickeln, dass eine hohe Effizienz durch verdichtete Bauweisen erreicht wird. Die Innenentwicklung sollte dabei vor der Außenentwicklung stehen. Möglichkeiten zur Nachverdichtung sowie Aufstockung von Bestandsgebäuden sollten geprüft werden.

KURZ ZUSAMMENGEFASST:

Durch ein bedarfsgerechtes Flächenmanagement wird sichergestellt, dass Raum für unterschiedliche Unternehmen und Branchen geschaffen wird. Gleichzeitig müssen Gewerbestandorte in der Planung wie auch im Bestand, klimatischen und energetischen Anforderungen gerecht werden. Gewerbegebiete sollen unterschiedlich zugeschnitten sein und es sollen innovative Technologien gefördert und rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit Flächen effizient und dauerhaft genutzt werden können. Ziel ist es, Standortanforderungen der unterschiedlichen Branchen gerecht zu werden und den Wirtschaftsstandort Nordhessen zu sichern und innovativ weiterzuentwickeln.



Handlungsbereich

ERHALT LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

ABBILDUNG 15:
Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft
liegen oft dicht beieinander – so
wie am Gewerbegebiet Kaufungen-
Papierfabrik. Nutzungskonflikte sind zu
vermeiden.



Der Schutz landwirtschaftlicher Flächen und ihrer Ertragsfähigkeit muss bei der gewerblichen Flächenentwicklung eine zentrale Rolle spielen.

Die Neuinanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Entwicklung ist auf ein maximal notwendiges Maß zu begrenzen. Sie sollte schonend und unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit (gemessen anhand von Bodenpunkten) erfolgen. Gewerbegebiete sowie Ausgleichsflächen sollten in erster Linie auf Flächen mit geringerer landwirtschaftlicher Wertigkeit entstehen, um den Verlust von hochwertigem Ackerland zu minimieren.

Damit einher geht auch die Passfähigkeit und das Wissen um die Eignung von Flächen für bestimmte Nutzungen. Bei der Auswahl von Flächen für die gewerbliche Entwicklung sollte verstärkt darauf geachtet werden, dass die Eignung der Standorte für eine gewerbliche Nutzung gegeben ist. Flächen mit besonders fruchtbarem Boden und hoher landwirtschaftlicher Qualität sollten von Bebauung freigehalten werden.

Um Zersiedlung und Landschaftszerschneidung zu vermeiden, sollte die Entwicklung von Gewerbegebieten entlang bereits vorhandener Verkehrsachsen erfolgen. Die Nutzung vorhandener Infrastrukturen spart nicht nur (Flächen-)Ressourcen bei der Erschließung von Gewerbegebieten, sondern schützt auch Natur, Landschaft und landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Leitsatz

Bei einer gewerblichen Entwicklung und einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen ist die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit (Bodenpunkte) als ein prioritäres Kriterium zu berücksichtigen. Interkommunale Kooperation ist dabei die Grundlage.

KURZ ZUSAMMENGEFASST:

Die Inanspruchnahme von Flächen muss schonend erfolgen und unterschiedliche Interessen berücksichtigen. Böden mit hoher Qualität sind zu schützen und der Landwirtschaft vorzubehalten. Vorhandene Infrastrukturen sollten genutzt werden, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört auch, eine Doppelnutzung von Flächen vorzusehen oder ehemalige Hofstätten einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Berücksichtigung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, die auch in interkommunaler Kooperation umgesetzt werden können. Mit Hilfe eines interkommunalen Kompensationskatasters könnten diese regional gesteuert werden. Dies ermöglicht eine koordinierte Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die Sicherung von Ausgleichsflächen und verhindert eine Fragmentierung der Landschaft.

Zusätzlich sollte auf eine Doppelnutzung von Flächen, beispielsweise durch die Installation von Agrar-Photovoltaikanlagen (Agri-PV), als Maßnahme zum Flächensparen hingewirkt werden. Diese innovative Lösung ermöglicht es, landwirtschaftliche Flächen weiterhin für die Produktion zu nutzen, während gleichzeitig erneuerbare Energien erzeugt werden.

Der Verkauf von Flächen sollte nicht an den höchstbietenden Käufer erfolgen, sondern an Bedingungen geknüpft werden, die den flächenschonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen sicherstellen. So könnten beispielsweise Auflagen für eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung der Flächen eingebracht werden, die zum langfristigen Erhalt des landwirtschaftlichen Potenzials beitragen.

Schließlich sollte eine generelle Strategie für die Nachnutzung von Flächen und Gebäuden (u. a. Hofstellen) in der Region Kassel politisch angestoßen werden, um die Revitalisierung von Altstandorten zu fördern und eine Flächenneuinanspruchnahme zu vermeiden.



ABBILDUNG 16:
Ehemals gewerblich genutzte
Standorte, die oft schon viele
Jahre brachgefallen sind, bieten
Potenziale für Neues.

4. RESÜMEE

WELCHE ERKENNTNISSE NEHMEN WIR MIT?

Die Durchführung des MORO hat in der Region Kassel für die Notwendigkeit einer regionalen Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung sensibilisiert. Auch der Mehrwert interkommunaler Kooperationen und die Wirkungen eines sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut „Fläche“ konnten deutlich herausgestellt werden. Die in den Leitsätzen und Handlungsempfehlungen formulierten Anregungen lassen sich u. a. begründen mit der Lücke zwischen Flächenbedarfen und Flächenverfügbarkeiten, der ungleichen Verteilung von Potenzialflächen in der Region, der Individualität und Branchenspezifität von Standortanforderungen der gewerblichen Wirtschaft sowie mit fehlenden (verbindlichen) Steuerungsmöglichkeiten auf regionaler Ebene. Die Erkenntnisse aus dem MORO helfen damit in der Kommunikation mit Akteuren der gewerblichen Entwicklung, um auf interkommunale Kooperationen hinzuwirken und für den sparsamen Umgang mit Fläche sowie für den Blick auf die Region zu werben.

Im vorliegenden Entwicklungsprogramm werden im Kapitel 3 die Rahmenbedingungen für eine flächenschonende und interkommunale und damit zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung in der Region Kassel beschrieben. Die Leitsätze spiegeln einen Konsens wider, der gemeinsam erarbeitet wurde. Die Handlungsempfehlungen gehen stärker ins Detail und nehmen auf unterschiedliche Akteure Bezug.

Das Entwicklungsprogramm Gewerbeflächen ordnet sich sowohl auf Ebene des ZRK als auch auf Ebene des Landkreises in eine übergeordnete Gesamtstrategie ein, indem Ziele und Grundsätze aufgegriffen und weiterentwickelt wurden, die bereits in bestehenden Planungen (SRK und KEK) Anwendung finden. Die in beiden Konzepten enthaltenen Entwicklungsstrategien beruhen auf dem Grundverständnis, dass aktuelle Herausforderungen nicht an Gemeindegrenzen haltmachen und daher bestmöglich in Gemeinschaft, in interkommunaler Zusammenarbeit, angegangen werden können. Dieses Grundverständnis wird auch mit der vorliegenden Publikation untermauert.

Kernbotschaften



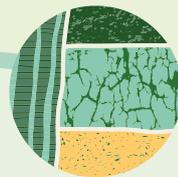
Eine zukunftsfähige gewerbliche Entwicklung in der Region Kassel erfordert eine verantwortliche Instanz für die strategische Steuerung auf regionaler Ebene mit verbindlichen Rahmenbedingungen.



Möglichkeiten und Grenzen interkommunaler Kooperationen müssen verständlich dargestellt und transparent vermittelt werden. Um einen Erfahrungs- und Erkenntnistransfer zu ermöglichen, sollten positive Entwicklungen und Best-Practice Beispiele medial kommuniziert werden.



Interkommunale Kooperationen auf Augenhöhe und eine starke Vernetzung von Akteuren gewerblicher Entwicklungen sind die Basis für eine zukunfts-gewandte Planung.



Um die Region Kassel dauerhaft wettbewerbsfähig halten zu können ist der Flächenverbrauch so zu gestalten, dass er den tatsächlichen Bedarfen angemessen und mit den sich klimatisch verändernden Bedingungen verträglich ist.



Bei der Standortwahl sind branchenspezifische Standortanforderungen ebenso zu berücksichtigen wie die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Bodens, die Verfügbarkeit von Fachkräften oder die Lage der Fläche im Raum (Zentralität und Entwicklungsachsen).



Durch einen politischen Auftrag (im Konsens von Stadt Kassel und Landkreis Kassel) könnten Themen wie passgenaue Standortwahl, Nachhaltigkeit, Energiewende, Flächensparsamkeit, Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen in Gewerbegebieten gezielter behandelt werden.



Eine innovative Gewerbe-flächenentwicklung hinterfragt bisher geltende Prinzipien (u. a. das Trennungsgebot von Wohnen & Gewerbe) und definiert neue Standards: eine effiziente Flächennutzung durch verdichtete Bauweise ist sicherzustellen (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung und Aufstockung). Dies betrifft sowohl die Planung als auch den Bestand.



Bund und Länder sind gefordert, einen unbürokratischen Zugang zu Fördermitteln zu ermöglichen, um die Umsetzung flächensparender Entwicklungsansätze sowie klimatischer und energetischer Standards finanzierbar zu machen.

ABBILDUNG 17:

Die Kernbotschaften sind zentrales Ergebnis unseres gemeinsamen Prozesses.

5. AUSBLICK



WIE MACHEN WIR WEITER?

Das MORO hat zentrale Grundlagen geschaffen, um die gewerbliche Entwicklung in der Region Kassel künftig stärker regional zu denken und zu steuern. Die im Projekt erarbeiteten Leitsätze und Handlungsempfehlungen stärken nicht nur bestehende Konzepte wie das Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (SRK) und das Kreisentwicklungskonzept Landkreis Kassel 2030 (KEK), sondern zeigen konkrete Wege auf, wie interkommunale Zusammenarbeit weiterentwickelt und verstetigt werden kann.

Insbesondere angesichts zunehmender Verflechtungen zwischen Stadt und Umland wird deutlich: Eine gemeinsame Strategie für die gewerbliche Entwicklung in der

Region ist erforderlich. Das Projekt hat aber auch aufgezeigt, dass dies unter den aktuellen Rahmenbedingungen – insbesondere der kommunalen Selbstverwaltung – nicht ohne Weiteres möglich ist. Umso wichtiger ist es, bestehende Ansätze zu bündeln und mit politischer Unterstützung sowie geeigneten Instrumenten auf eine koordinierte regionale Steuerung hinzuwirken.

Ein zentraler Baustein dafür ist der dauerhaft eingerichtete Beirat für flächenschonende Gewerbeflächenentwicklung, der unter Federführung des Landkreises Kassel auch nach Ende des Forschungsprojektes weitergeführt wird. Dieser Beirat soll als Plattform für fachlichen Austausch, strategische Diskussion



ABBILDUNG 18:
**Einsatz erneuerbarer
 Energien am
 interkommunalen
 Gewerbegebiet
 Sandershäuser Berg in
 Niestetal.**

und die Umsetzung gemeinsamer Projekte dienen. Die Beteiligung weiterer Akteure – etwa aus Wirtschaft, Energieberatung oder Stadtplanung – ist ausdrücklich vorgesehen, um praxisnahe Perspektiven in die Diskussion einzubringen.

Zukünftige Themen im Beirat werden u. a. die Entwicklung eines digitalen Flächenmanagement-Tools, die Stärkung stadtreionaler Netzwerke sowie die Prüfung von Ausgleichsmechanismen sein. Weiterhin wird es um die Frage gehen, wie regionale Steuerung organisatorisch und finanziell tragfähig aufgestellt werden kann. Durch die aktive Mitwirkung seiner Mitglieder wird der Beirat wach-

sen, an zukünftigen Aufgaben lernen und Impulse für eine koordinierte regionale Gewerbeflächenentwicklung setzen.

Ziel bleibt es, die unterschiedlichen Voraussetzungen der Kommunen – ob mit oder ohne eigene Flächenpotenziale – in eine gemeinsame Strategie zu überführen, die langfristig tragfähig ist. Dafür braucht es politische Unterstützung, personelle Kontinuität und verbindliche Vereinbarungen. Das MORO hat hierfür erste Grundlagen geschaffen. Daran gilt es nun anzuknüpfen.

