



ZUKUNFTSFÄHIGE GEWERBEGEBIETE NEUES WAGEN IM BESTAND

Strategien, Erfahrungen, Beispiele guter Praxis



Rottenburg
Stadt am Neckar

Regionalverband
Oberzentrum



Neckar-Alb
Reutlingen/Tübingen

HIG

Hähmig | Gemmeke
Architekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB

IFSR

Institut für Stadt- und
Regionalentwicklung

ZUKUNFTSFÄHIGE GEWERBEGEBIETE

NEUES WAGEN IM BESTAND

Das Sichtbarmachen von femininen und diversen Formen in der Sprache kann bisweilen in Texten nicht durchgängig und konsequent erfolgen, weil dies oftmals auf Kosten der Lesbarkeit geht. Die folgenden Texte beziehen inhaltlich alle Geschlechter mit ein.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

VORWORTE	08	PRAXIS-BEISPIEL: ROTTENBURG AM NECKAR SIEBENLINDEN	
LEITFADEN: EINE KLEINE TOOLBOX		09 VORGEHEN	
01 BESTANDSGEWERBEGBIETE		Planungsschritte und Prozess	32
Herausforderungen	14	10 STRUKTURKONZEPT	
02 WARUM EIN LEITFADEN		Analyse der Rahmenbedingungen	36
Idee und Entstehung	16	Beleuchtung verschiedener Themen	38
03 ZIELGRUPPEN		Definition von Zielen	40
Wem nutzt der Leitfaden?	17	Zusammenfassung der Ziele	48
04 AKTEURE		11 RÄUMLICHE VISION	
Wer agiert?	18	Vom Strukturkonzept zur städtischen Vision	50
05 PLANUNGSINSTRUMENTE		Umsetzung der Ziele	52
Der Instrumentenkoffer	20	12 FALLBEISPIELE BERATUNGSPROZESS	
06 PROZESSE		Prozesse zusammenführen	74
Typische Bausteine und Abläufe	26	Städtebauliche Idee: Gewerbecampus	76
07 GELINGENSAKTOREN		HANDLUNGSHINWEISE: EIN ÜBERBLICK	
So gelingt die Weiterentwicklung	28	13 ZENTRALE ERKENNTNISSE	
08 RISIKEN UND HEMMNISSE		Ein Rückblick	84
Vermeiden und Überwinden	29	14 WIE TRANSFORMATION GELINGT	
		Ein Blick nach vorn	86
		15 CHECKLISTE	
		Zur schnellen Orientierung	88
		ABBILDUNGS- QUELLENVERZEICHNIS IMPRESSUM	90

VORWORTE



Liebe Leserinnen und Leser,

Ein Wirtschaftsstandort lebt von Dynamik und stetiger Veränderung. Das gilt nicht zuletzt für die Entwicklung und Optimierung bestehender Gewerbegebiete. Die Anforderungen an diese werden komplexer. Dessen kann nur im Zusammenspiel zwischen den lokalen Akteuren erfolgreich begegnet werden. Veränderungen in der Mobilität, eine sichere Energieversorgung, Maßnahmen zur Klimaanpassung und die Attraktivität des Standorts für Arbeitskräfte und Kunden wirken auf Gewerbe-standorte an. Eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung be-

nötigt aber auch Räume - Räume, die begrenzt sind. Diese Trends sehen wir auch bei uns in der Kommune. Die Entwicklung neuer Gewerbegebiete auf der „grünen Wiese“ ist langwierig und wird in der Bürgerschaft kritisch diskutiert. Daher gilt es mehr denn je Potenziale im Bestand zu identifizieren und zu entwickeln. Gelingen kann dies nur im Zusammenwirken von Stadt, Grundstückseigentümer*innen und ansässigen Unternehmen.

Entwicklungen im Bestand sind oftmals komplex, langwierig und bisweilen stößt diese an ihre Grenzen. Die Aktivierung und Aufwertung von Grundstücken im Gewerbegebiet Siebenlinden steht hierfür exemplarisch. Im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg bot die Stadt Rottenburg am Neckar allen Grundstückseigentümer*innen eine kostenfreie Beratung durch ein unabhängiges Planungsbüro an. Auf der Grundlage der so durchgeführten und individuellen Beratungsprozesse

wurden erste Leitideen für eine städtebauliche Gesamtvision entwickelt. Als Stadt können wir den planerischen Rahmen setzen, den öffentlichen Raum gestalten, Impulse geben und Akteure vernetzen. Schlussendlich muss die Entwicklung aber von den Gebietsakteuren getragen werden. Hierfür Strukturen zu etablieren bleibt eine dauerhafte Aufgabe. Das Förderprogramm bot hierfür eine wertvolle Basis, öffnete Türen und schuf neue Ideen für alte Flächen. Erste Erfolge wie etwa die Entwicklung eines neuen Postverteilsentrums in einer Bestandsimmobilie konnten bereits umgesetzt werden.

Der Weg geht weiter. Unsere Vision ist der Aufbau eines wirtschaftlichen Ökosystems. Unternehmen sollen nicht nur Nachbarn sein, sondern zusammenarbeiten und voneinander profitieren. Daneben sind die Grundstückseigentümer*innen wichtige Akteure. Gemeinsam sollen Ideen entwickelt, Initiativen erwachsen und diese auch an die Stadtverwaltung herangetragen werden. Letztere ver-

steht sich als Rahmengerberin und als Moderatorin. Nur zusammen können die Potenziale des Gewerbegebiets ausgeschöpft werden.

Ihr

Dr. Hendrik Bednarz, Erster Bürgermeister Stadt Rottenburg am Neckar



Liebe Leserinnen und Leser,

Das Gewerbegebiet Siebenlinden in Rottenburg am Neckar steht beispielhaft für viele weitere Bestandsgewerbegebiete in der Region Neckar-Alb mit ähnlich gelagerten Strukturen und Herausforderungen. Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen sind nur bedingt möglich, gleichzeitig ist die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten mit vielen Hürden verbunden. Eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung benötigt jedoch Entwicklungsspielräume. Seit einigen Jahren besteht daher der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Der Regionalverband Neckar-Alb hat es sich zur Aufgabe gemacht die Kommunen in der Region durch verschiedene Projekte bei der Innenentwicklung zu unterstützen. Beispielsweise mit dem EU-Interreg-Projekt AGORA zur zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten in der Region Neckar-Alb. In Gesprächen mit verschiedenen Kommunen der Region wurden Stärken, Potenziale, Chancen und Schwächen in den Gewerbe- und Industriegebieten ermittelt, ausgewertet und Maßnahmen im Bereich Gewerbegebietsmanagement, Ressourceneffizienz und Klimaneutralität entwickelt. Darauf aufbauend haben die Stadt Rottenburg am Neckar und der Regionalverband Neckar-Alb im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ein weiteres Förderprojekt bewilligt bekommen, in dessen Rahmen der vorliegende Leitfaden entstanden ist.

Begleitend zu den Prozessen im Gewerbegebiet Siebenlinden hat der Regionalverband einen regionalen Erfahrungsaustausch

mit Vertretern der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung durchgeführt. Ziel war es, den Wissenstransfer zwischen den 66 Städten und Gemeinden in der Region zu Herausforderungen und Schwerpunktthemen sowie Lösungsansätzen im Umgang mit Bestandsgewerbegebieten zu stärken. Im Erfahrungsaustausch wurden Inputs aus Gewerbegebieten in und außerhalb der Region, Hinweise zu Fördermöglichkeiten, planungsmethodische Ansätze und Erfahrungen aus dem Ausland vorgestellt und diskutiert. Unter anderem hat eine Exkursion nach Esslingen am Neckar zur Standortinitiative Neue Neckarwiesen und Sirnau e.V. (SiNN) gezeigt, dass das Ineinandergreifen von Verwaltungshandeln und privatem Engagement ein Schlüssel für die erfolgreiche Belebung und Reaktivierung von Bestandsgewerbegebieten sein kann. Dieser Zusammenschluss von Unternehmen und Grundstückseigentümern der größten Esslinger Gewerbegebiete vertritt seine Interessen gemeinsam gegenüber Politik und Verwaltung und setzt sich dafür ein,

attraktive und zukunftsfähige Gewerbebestandorte zu gestalten.

Insgesamt konnten die Teilnehmer des Erfahrungsaustauschs wichtige Impulse für ihre jeweiligen Gewerbegebiete mitnehmen und voneinander lernen. Der begleitende Fachaustausch kann auch Blaupause für zukünftige Projekte sein.

Dr. Dirk Seidemann, Verbandsdirektor
Regionalverband Neckar-Alb

LEITFADEN: EINE KLEINE TOOLBOX

Texte von: IfSR Institut für Stadt- und Regionalentwicklung
Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis

01 BESTANDSGEWERBEGEBIETE – Herausforderungen

In Baden-Württemberg umfasst die tatsächliche Nutzung als Industrie- und Gewerbeflächen mehr als 75.000 ha und damit ein knappes Viertel der gesamten Siedlungsfläche des Landes. Gewerbegebiete prägen die Nutzung und das Bild der Städte und Gemeinden. Sie tragen auch zu einem wesentlichen Teil zu der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungszwecken bei.

Im Folgenden werden unter dem Begriff „Gewerbegebiet“ alle unterschiedlichen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung, die vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, sowie Gebiete die faktisch eine solche Prägung aufweisen, subsummiert.

Die Bedeutung von Gewerbegebieten für die Kommunalentwicklung und die Kommunalpolitik sind evident:

- Gewerbegebiete bieten Arbeit und sind damit Orte der Generierung von Einkommen und Kaufkraft und sie sind Orte der Ausbildung.
- Die Gewerbesteuer und die Grundsteuer B sind wesentliche Grundlagen der Kommunalfinanzen. Gewerbesteuer zahlende Betriebe benötigen Fläche als Produktionsfaktor.
- Gewerbegebiete prägen die

Alltagswelt vieler Menschen: Arbeit, Kundschaft, Lieferung, Einkaufen sowie nicht zuletzt Wohnen, Freizeit und Erholung.

Neue Gewerbegebiete werden in der Regel mit dem Anspruch entwickelt, den jeweils aktuellen Anforderungen der lokalen und regionalen Wirtschaft zu entsprechen. Auch der jeweilige Stand bspw. der Infrastruk-

tur-, Mobilitäts-, Energie- und Umweltplanung und damit der räumlichen Gesamtplanung fließen in die Entwicklung ein. Wirtschaft und Gesellschaft und damit auch Planung entwickeln sich permanent weiter. Dem steht die Persistenz der gebauten Umwelt gegenüber. Bestandsgewerbegebiete „kommen in die Jahre“. Ohne Eingriffe kann ein Gewerbegebiet ähnlich

Industrielle „Revolution im Wechsel“



Anforderungen an Gewerbebestandorte verändern sich

einem Wohngebiet herabfiltern und zu einem umfassenden Sanierungsfall werden: Die öffentliche Infrastruktur weist dann Defizite auf und Betriebe sowie deren Beschäftigte, deren Anforderungen im Gebiet nicht mehr erfüllt werden, suchen bessere Standorte. Dieser Prozess kann sich selbst weiter verstärken. Hier rechtzeitig einzugreifen ist Aufgabe der jeweiligen Belegungsgemeinde. Aber auch die privaten Akteure eines Gebietes, seien es betrieblich Tätige oder Immobilieneigentümer, sind gefordert.

Die Wirtschaft und damit die Standortanforderungen von Betrieben besitzen in Wachstums- wie in Schrumpfungsphasen eine große Dynamik. Hieraus entstehen immer wieder neue quantitative und qualitative Anforderungen an Gewerbebestandorte. Es ist ein disruptiver Wandel von Arbeits- und Produktionsweisen sowie von Geschäftsmodellen zu beobachten. Es zeichnet sich eine zunehmende Bedeutung der Sharing Economy ab. Nicht nur Footloose Industries, auch Start Ups

Wirtschaftliche Trends/Herausforderungen für Gewerbebestandsgebiete

Trends	Herausforderungen
Verlagerung von Produktion in Niedriglohnländer	Chance für Hochlohnländer durch Digitalisierung und kurze Lieferketten
Wachsende Vernetzung von Produktion und Produktionslogistik	Oft pauschale Ablehnung von Politik und Bevölkerung von Logistiksiedlungen
Wachsende Verflechtung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit	Zunehmende Pendelentfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsorten
Remote Work	Bindung der Wissens- und Kompetenzträger an das Unternehmen
Weiter steigende Bedeutung sogenannter weicher Standortfaktoren	Bezahlbares Wohnen als Engpass bei der Arbeitskräftegenerierung
Steigende Anforderungen an die Qualifikation und Flexibilität der Beschäftigten	Probleme bei der Fachkräftegewinnung und Fachkräftebindung sowie bei der Sicherung von Arbeitsplätzen für geringer qualifizierte Arbeitskräfte

Gegenläufige Trends und Herausforderungen

und sonstige Betriebsneugründungen verlangen neue, flexible Immobilienkonzepte. Aktuell rücken die Themen nachhaltige Energieversorgung und (Investitions-) Sicherheit für die Wirtschaft in den Fokus. All dies erfordert von den Kommunen einerseits Flexibilität, andererseits auch Verlässlichkeit bei der Entwicklung von Gewerbegebieten.

Die meisten Ansiedlungen und Umsiedlungen von Gewerbebetrieben sowie bauliche betriebliche Weiterentwicklungen finden in vorhandenen Gewerbegebieten statt. Dies stellt die

Ausstattung und die Flexibilität von Bestandsgewerbegebieten vor große Herausforderungen. Die Nutzungen und Baulichkeiten in Gewerbegebieten unterliegen einer sehr viel höheren Dynamik als in Wohngebieten. Diese Dynamik stellt einerseits Anforderungen an die laufende Weiterentwicklung von Gewerbegebieten und eröffnet andererseits auch große Potenziale an frei werdenden Flächen, Baulichkeiten und neuen Akteuren für die Weiterentwicklung.

Wir reden nicht mehr über Fläche, wir reden über Standorte. Die Zukunft liegt im Bestand!

02 WARUM EIN LEITFADEN? – Idee und Entstehung

Gewerbe braucht ausreichend Fläche und attraktive Standortqualitäten. Fläche ist endlich. Neuausweisungen von Gewerbegebieten werden in Politik und Bevölkerung kritisch diskutiert. Regionen und Gemeinden wollen die natürlichen und finanziellen Ressourcen schonen. Dies rückt Gewerbebestandsgebiete in das Blickfeld.

Viele Bestandsgewerbegebiete existieren bereits seit Jahrzehnten. Sie sind „in die Jahre gekommen“. Lage, Erschließung, Grundstückszuschnitte, Medienausstattung, visuelles Erscheinungsbild, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaften sowie nicht zuletzt das Image und die Attraktivität für Beschäftigte entsprechen oft nicht mehr den derzeitigen und zukünftigen Anforderungen. Hier sind die Standortgemeinden und private Akteure gefordert.

Obwohl Gewerbegebiete wichtige Funktionen für die Stadtge-

sellschaft übernehmen, erfahren sie im Alltag oft eine geringe Aufmerksamkeit. Entsprechend ist die Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten für die meisten Gemeinden kein Bestandteil der erprobten Routine.

Dieser Leitfaden soll vor allem Akteure aus dem kommunalen Bereich dabei unterstützen, ökonomische, ökologische und soziale Aspekte bei der Planung und der Umsetzung von Maßnahmen in Bestandsgewerbegebieten zu berücksichtigen. Aspekte, wie gute Erreichbarkeit, moderne Infrastruktur und eine angenehme Umgebung sind entscheidend, um den Anforderungen von Bestandsbetrieben, Investoren und Fachkräften gerecht zu werden. Auch Fragen der Energieeffizienz von Gebäuden und Produktion, die Integration erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zur Reduktion von Umweltbelastungen,

wie Lärm und Emissionen, sind relevant. Der Leitfaden soll dabei unterstützen, diese Faktoren systematisch zu berücksichtigen und Bestandsgewerbegebiete gezielt zu stärken.

Im Rahmen dieses Leitfadens ist kein umfassendes Kompendium möglich. Es können nur Hinweise auf wesentliche Optionen, Prüfungserfordernisse, Instrumente und fachliche Vertiefungsmöglichkeiten gegeben werden. Der Leitfaden kann und soll nicht Fachpersonal in den öffentlichen Verwaltungen und fachliche externe Beratung zu spezifischen Einzelthemen ersetzen. Er trägt wesentliche Erfahrungen aus dem zum Zeitpunkt der Berichtslegung andauernden Entwicklungsprozess des Gewerbegebietes Siebenlinden zusammen und ergänzt diese mit vielfältigen Erfahrungen aus anderen Planungsprozessen.

... da geht's lang!

03 ZIELGRUPPEN – Wem nutzt der Leitfaden?

Die Entwicklung von Bestandsgewerbegebieten betrifft viele Akteure, bspw. kommunale und regionale Politik und Verwaltung, Betriebe, Immobilieneigentümer, Bürgerschaft, Planungsbüros, verschiedenste Fachdienstleister und Umweltbehörden.

Der Leitfaden soll als gemeinsame Grundlage zum Verständnis der Herausforderungen und Handlungsansätze dienen und die Zusammenarbeit erleichtern. Er sorgt für Transparenz bei Themen und Prozessen, zeigt Akteure auf, adressiert Zuständigkeiten und fördert einen konstruktiven Dialog im Rahmen einer räumlichen Gesamtplanung.

Dieser Leitfaden richtet sich vor allem an Personen der kommunalen und regionalen

- **Planung**
- **Wirtschaftsförderung**
- **Liegenschaftsverwaltung**
- **Politik**

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Akteure verschiedene Zugänge zum Thema haben. Je nach Ausbildung, Tätigkeit, Kompetenz, Erfahrung, Gemeindegröße, Verwaltungs-



Vielfältige Zielgruppen und Gebietskulissen

organisation, Rolle im Prozess usw. sind die Perspektiven, Interessenlagen und Handlungsoptionen der Agierenden unterschiedlich ausgeprägt. Auch wenn diese hier nicht ausdrücklich adressiert wer-

den, soll der Leitfaden ebenfalls Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern einen kompakten Zugang zu der komplexen Thematik der Gewerbebestandsentwicklung ermöglichen.

04 AKTEURE – Wer agiert?

Die Entstehung und noch stärker die Weiterentwicklung eines Gewerbebestandsgebietes ist durch das Wirken unterschiedlicher Akteure geprägt. Diese bringen u. a. rollenbedingt sowohl gemeinsame als auch unterschiedliche Interessen, Perspektiven und Wirkmöglichkeiten in die Entwicklungsprozesse mit ein. Die Akteure lassen sich im Wesentlichen den in der folgenden Grafik dargestellten Gruppierungen zuordnen.

Unterschiedliche Interessen können bspw. zwischen vermietenden Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden entstehen. Erstere möchten eine hohe Rendite erwirtschaften, während die zweiten günstige Mieten anstreben. Beide wiederum haben Interesse an einem attraktiven Standort. Auch bspw. die Bürgerschaft kann der Nutzungsintensivierung eines Bestandsgewerbegebietes kritisch gegenüberstehen, da hiermit oft ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den benachbarten Gebieten assoziiert wird.

Auch die Akteure innerhalb einer Gruppe agieren nicht immer homogen. Bspw. kann es innerhalb der Akteursgruppe der Kommunalpolitik unterschiedliche politische Interessenlagen geben. Auch innerhalb der öffentlichen Verwaltung kann es bspw. zwischen planender Ver-

waltung und Ordnungsverwaltung verschiedene Interessen geben, die die jeweils zuständige Dienststelle zu vertreten hat. Die verschiedenen Akteure können ebenfalls gemeinsam

Synergien ihres Handelns generieren. Auch bei teilweise abweichenden Interessen zu Einzelthemen besteht in der Regel ein gemeinsames Interesse bei den meisten Beteiligten an der Entwicklung und Sicherung



Viefältige Akteure erzeugen Synergien und Konflikte

eines qualitativ hochwertigen Gewerbebestandesortes. Dieses Interesse kann bspw. im Rahmen einer Standort- oder Gebietsinitiative gebündelt werden und eine koordinierte Wirkung entfalten. Eine solche Initiative kann sich aus Betrieben und Immobilieneigentümern eines Gebietes oder einer Gemeinde zusammensetzen. Auch weitere Institutionen, wie die Gemeindeverwaltung, Hochschulen und weitere Körperschaften können sich hier engagieren. Betriebe und Eigentümer können sich so effizienter gegenüber der Gemeinde artikulieren, während die Gemeinde für ihre Anliegen in der Initiative eine klare Ansprechpartnerin hat. Informationen, Beteiligungen, Planungen, Aktionen usw. können so gut abgestimmt geplant und durchgeführt werden. Auch die personelle Ausstattung eines Gebietsmanagements kann gemeinsam geplant und finanziert werden. Hier kann eine klare Schnittstelle zwischen den Gebietsakteuren und der Verwaltung, insbesondere zur Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung, etabliert werden.



Auftaktveranstaltung: Fachlicher Austausch kommunaler Dienststellen

Auch periodische Aktivitäten, wie die Aufstellung oder Fortschreibung eines Rahmenplans für ein Bestandsgewerbegebiet, können mit einer Gebietsinitiative deutlich effizienter durchgeführt werden. Als Beispiel kann die Standortinitiative „Neue Neckarwiesen SiNN“ in Esslingen am Neckar dienen.

Räumliches Planen und Entwickeln ist Teamarbeit. Die komplexe Qualifizierung von Bestandsgewerbegebieten ist hier keine Ausnahme. Vieles an den Planungsprozessen ist individuell, es lassen sich aber auch Muster und Gemeinsamkeiten

erkennen. Insofern ist es oft hilfreich, mit Gemeinden mit ähnlichen Planungsaufgaben in einen Erfahrungsaustausch zu treten. Dieser kann bspw. in Form von gemeinsamen Workshops und dem Einladen externer Referierender stattfinden. Hier können Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten, Hinweise zu Fördermöglichkeiten, planungsmethodische Ansätze und nicht zuletzt Erfahrungen aus dem Ausland dargelegt und diskutiert werden. Ein intensiver fachlicher Austausch kann auch in die Bildung eines kommunalen Netzwerks überführt werden.

05 PLANUNGSINSTRUMENTE – Der Instrumentenkoffer

Gewerbegebiete sind komplexe und mit ihrem Umfeld vielfach vernetzte Gebilde. Grundsätzlich kommt für deren Weiterentwicklung das gesamte, sehr umfassende planerische Instrumentarium in Frage. Dabei können sowohl präventiv wirkende, als auch reaktive Instrumente zum Einsatz kommen, je nachdem, in welcher Phase des Lebenszyklus sich ein Gebiet befindet.

Im Folgenden sollen einige wesentliche Instrumentengruppen skizziert werden:

- Schaffung von Grundlagen
- Informelle Planungen
- Formelle Planungen
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch Beratung und Zusammenarbeit
- Förderungen
- Bodenpolitik

▪ **Regionalökonomische Analyse:** Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur und -entwicklung, Potenzialanalyse, Pendlerverflechtungen für die jeweilige Region, ggf. den jeweiligen Verflechtungsbereich.

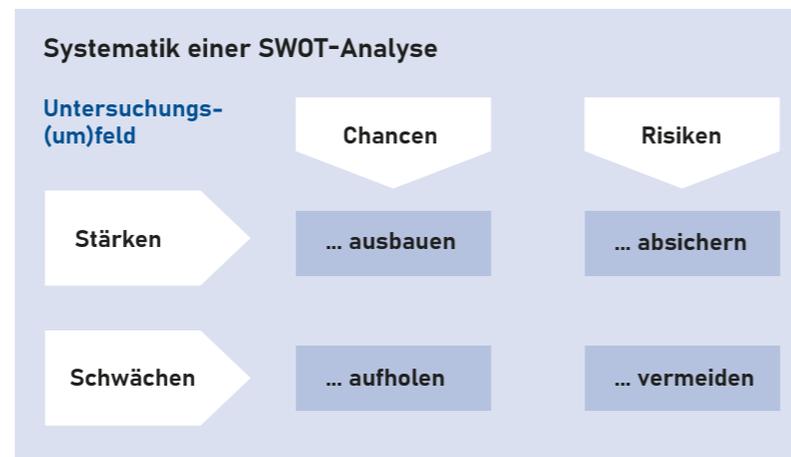
▪ **Stadtökonomische Analyse:** Analog zu regionaler Ebene, teilweise liegt eine geringere Datenverfügbarkeit vor.

▪ **Bestandsaufnahme des Gebietes:** Hier kann eine Orientierung an den Anforderungen für Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Eine sorgfältige Bestandsaufnahme kann, falls eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme angestrebt wird, gemäß § 141 Abs. 2 BauGB vorbereitende Untersuchungen ersetzen.

Entsprechend dem Selbstverständnis der Stadtplanung als räumliche Gesamtplanung gehen die Handlungsansätze weit über die Teildisziplin des Städtebaus hinaus und sind vielfach verflochten zu sehen.

Schaffung von Grundlagen

Die Anwendung planerischer Instrumente setzt einige grundlegende Informationen über den Planungsgegenstand voraus. Hierzu gehören insbesondere:



Die SWOT-Analyse wurde an der Harvard Business School entwickelt.

▪ **Bestandsanalyse des Gebietes:** Aufbauend auf den bereits genannten Grundlagen erfolgt bei der Bestandsanalyse eine bewertende Betrachtung und Einschätzung des Gebietes mit seinen Entwicklungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten. Eine SWOT-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) kann bei der Strukturierung der Bestandsanalyse hilfreich sein. Hierbei werden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken nicht jeweils separat, sondern im Zusammenhang betrachtet. Bspw. birgt eine gute ÖPNV-Erschließung als Stärke die Chance, zukünftig Flächen für gewerbliche Nutzungen durch den Wegfall von Parkierungsanlagen zu generieren.

Bei den ökonomischen Analysen kann für einen Überblick auf vorhandene Statistiken zurückgegriffen werden. Für die Erarbeitung der gebietsbezogenen Grundlagen ist in der Regel eine Primärerhebung erforderlich.

Informelle Planungen

Aufbauend auf den erarbeiteten Grundlagen können ein Leit-

bild und spezifische Ziele für die Gebietsentwicklung erarbeitet werden. Ziele und Leitbild können sehr unterschiedlich räumlich wie inhaltlich orientiert und ausgestaltet sein. Manche Leitbilder sind programmatisch-handlungsorientiert, manche erzeugen ein räumliches Bild, welches eine orientierende Funktion entfaltet. Wichtig ist es, hier gebietsspezifisch zu arbeiten und es bei Zielen und Leitbildern nicht bei Allgemeinplätzen zu belassen. Diese verschiedenen Elemente werden in der Regel in einem Rahmenplan zusammengefasst. In diesem Zusammenhang existieren verschiedene Begrifflichkeiten, die in der Praxis unterschiedlich, teils thematisch und methodisch überlappend verwendet werden. Bspw. sind in der Praxis hier Begriffe wie Strukturkonzept, städtebauliches Konzept, Entwicklungskonzept, Funktionskonzept anzutreffen.

Manche Entwicklungspotenziale in Bestandsgewerbegebieten erschließen sich nicht durch klassische Methoden der Bestandserhebung und -analyse.

Flächenpotenziale, deren Aktivierung einer städtebaulichen Vorbereitung bedarf, können in der Regel erst während eines Entwurfsprozesses, bei dem auch aktuell funktionierende Bau- und Betriebsstrukturen hinterfragt werden, identifiziert werden.

In informellen Planungen werden teilweise Zielzustände, teilweise auch bereits Maßnahmen zur Zielerreichung definiert. In der Regel sind diese informellen Planungen jedoch keine Entwicklungsplanungen, sondern Finalplanungen. Das heißt sie enthalten keine inhaltlich und finanziell abgestimmten Projekte, keine konkreten Aufgabenzuweisungen an Akteure und keinen zeitlichen Entwicklungsplan, sondern fokussieren ein zukünftiges Zielbild.

Die Wirkung informeller Planungen sollte trotzdem nicht unterschätzt werden. Sie können eine umfangreiche inhaltlich koordinierende und orientierende Wirkung bei den involvierten Akteursgruppen entfalten. Informelle Planungen machen

05 PLANUNGSINSTRUMENTE – Der Instrumentenkoffer

Herausforderungen und Potenziale der Bestandsgewerbegebietsentwicklung sichtbar und gut kommunizierbar. Informelle Planungen liefern Grundlagen, Inhalte und Begründungen für formelle Planungen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Aufgabe, Begriff, Grundsätze der Bauleitplanung) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Damit kann auch eine informelle Planung eine große Reichweite bei formellen Planungsprozessen erlangen.

Formelle Planungen

Formelle Planungen nach dem BauGB und der LBO sind vor allem der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nach §§ 5ff BauGB und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan nach §§ 8ff BauGB. Der Bebauungsplan wird in der

Regel ergänzt, um örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung. Diese Pläne werden von der Gemeinde aufgestellt und unterliegen prozessual und inhaltlich klaren rechtlichen Anforderungen. Sie stellen ein langfristig orientiertes Grundgerüst für eine zielgerichtete und vor allem rechtssichere Entwicklung eines Gewerbebestandsgebietes dar.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans kann die Gemeinde nach §§ 14ff BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Veränderungssperre erlassen und Baugesuche zurückstellen.

Als weiteres Sicherungsinstrument kann die Gemeinde die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts prüfen. Sowohl an das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB als auch an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB stellt der Gesetzgeber hohe Anforderungen. So sind bspw. Missstände, von der Gemeinde in Betracht gezogene städtebauliche Maß-

nahmen oder die Notwendigkeit der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dezidiert und begründet darzulegen. Inwieweit dies erfüllt sind, ist bei der jeweiligen Bestands- gewerbegebietsentwicklung im Einzelfall zu prüfen.

Besonders intensive formale Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten bietet das besondere Städtebaurecht nach §§ 136ff BauGB. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes per Sanierungssatzung und der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums eröffnet weitreichende Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinde. Auch hier sind die besonderen Voraussetzungen des BauGB im Einzelfall zu prüfen. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist in der Regel die Voraussetzung zum Einsatz von Städtebauförderungsmit- teln des Bundes und des Landes nach 164a ff BauGB.

Je nach Ausgangssituation und Zielstellung kann auch die Festlegung eines Stadtumbaugebiets nach § 171b BauGB oder

ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB als informelle Planung mit formeller Ermächtigung sinnvoll sein.

Die o. g. informellen Planungen können für die formellen Planungen wesentliche Voraussetzungen schaffen, um diese zügig, begründet und rechtssicher durchführen zu können.

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch Beratung und Zusammenarbeit

Die Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten ist auf die Mitwirkung privater Akteure angewiesen. Deren Einbeziehung durch die Gemeinde setzt eine umfassende und zielgerichtete prozessbegleitende Kommunikation voraus. Welche Elemente der Partizipationskaskade eingesetzt werden sollten, ist abhängig von den jeweiligen Randbedingungen. Die Intensität der Partizipation beginnt bei der reinen Information und reicht über die Mitwirkung per Befragung oder Veranstaltungen-

formaten bis hin zu einer punktuellen Mitbestimmung privater Akteure. Der Gemeinderat bleibt hierbei stets in seiner Verantwortung, insbesondere bei formalen Plänen und öffentlichen Investitionen.

Manche Betriebe und Eigentümer von Innenentwicklungspotenzialen wirken proaktiv aus eigenem Interesse an der Weiterentwicklung ihres Standortes mit. Die Aktivierung von weiteren Innenentwicklungspotenzialen setzt oft die Ansprache von Betrieben und Immobilieneigentümern voraus. Diese Ansprache sollte vielschichtig aufgebaut sein und auf die Interessen der privaten Akteure eingehen. Hier kommen schriftliche Informationen und Beratungsangebote, niedrigschwellige Veranstaltungen und vor allem individuelle Beratungen in Frage.

Zu ein und derselben Liegenschaft können ggf. Beratungen und Abstimmungen sowohl für die Eigentümerschaft als auch für den betroffenen Betrieb erforderlich sein, falls die Betriebe sich nicht im Eigentum ihrer

Leistungsstätte befinden.

Inwieweit diese Beratungen durch die Verwaltung, externe Büros oder gemeinsam durchgeführt werden sollten, hängt von der jeweiligen Akteurskonstellation, ggf. der Vorgeschichte und den inhaltlichen Fragestellungen ab. Je nach Vorgeschichte einer Liegenschaft kann auch ein unvorbelasteter personeller Neuanfang bei der Kommunikation neue Gesprächsoptionen eröffnen.

Inhalte der Beratungen können aus dem Spektrum Baurecht, Wirtschaft, Mobilität, Energie, Stoffstrommanagement und Förderung ebenso kommen wie städtebauliche und architektonische Themen. Die Finanzierung dieser Beratungen kann unterschiedlich geregelt werden. Bspw. kann die Impulsberatung öffentlich gefördert werden und im Falle einer konkreten Investition ab einem bestimmten Konkretisierungsgrad privat weitergetrieben werden.

Diese Beratungen benötigen einen Rahmen, um öffentliche und

05 PLANUNGSINSTRUMENTE – Der Instrumentenkoffer

private Interessen aufeinander abstimmen zu können. Hier können informelle und formelle Planungen den entsprechenden Rahmen bieten. Auch die Vernetzung und Dokumentation der Beratungen in einem digital aufbereiteten Rahmen mit Wiedervorlagefunktion ist wichtig, um bspw. Doppelberatungen und gegensätzliche Beratungen zu vermeiden. Trotz dieser erforderlichen Dokumentation sollten sich die planenden Akteure konzeptionelle Spielräume bewahren und diese zur Diskussion stellen.

Die Qualifizierung von Bestandsgewerbegebieten als gemeinsame Aufgabe öffentlicher und privater Akteure kann über vertragliche Instrumente des BauGB geregelt werden.

Nach § 11 BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten sein. Dazu gehö-

ren unter anderem die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die infrastrukturelle Erschließung, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planungsverfahren bleibt unberührt. Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Ebenso kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Förderungen

Für die Unterstützung der Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten kommt eine ganze Reihe von Fördermöglichkeiten in Frage. Die Förderungen richten sich je nach Förderprogramm teilweise an die Gemeinde, teilweise an Private, teilweise an beide.

Welche Förderschiene zur jeweiligen Situation passt, hängt von der Ausgangslage und den Zielen und angestrebten Maßnahmen zur Gebietsaufwertung ab. Auch verändern sich Fördermöglichkeiten je nach politischer Schwerpunktsetzung und Mittelverfügbarkeit.

In Baden-Württemberg haben sich seit einer Reihe von Jahren insbesondere die Fördermöglichkeiten aus dem Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ und der Städtebauförderung etabliert und bewährt.

Auch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR bietet vor allem objektbezogenen

interessante Fördermöglichkeiten im Schwerpunkt „Arbeiten“. Weitere Fördermöglichkeiten zur Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten bestehen bspw. zu den Themenkomplexen Mobilität und Energie.

Wegen der Komplexität und der Dynamik der Fördermittellandschaft empfiehlt es sich, nach einer ersten Klärung der Ausgangslage und der Ziele zur Gebietsentwicklung eine erste Förderberatung durch das Regierungspräsidium und das jeweils zuständige Ministerium in Anspruch zu nehmen. Planung und Förderstrategie können dann gemeinsam iterativ entwickelt werden.

Bodenpolitik

Die kommunale Bodenpolitik stellt eines der zentralen Instrumente räumlicher Planung dar. Das Eigentum an Grund und Boden ermöglicht einer Gemeinde den größtmöglichen Einfluss auf die weitere Entwicklung, weit über die Möglichkeiten informeller und formeller Planungen hinaus. Diese Planungen

und deren Möglichkeiten jedoch sind wiederum die Voraussetzung für eine perspektivische kommunale Bodenpolitik.

Eine umfassende Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten benötigt i.d.R. Regieflächen (Rotationsflächen, Managementflächen) für ein aktives Flächenmanagement. Diese Flächen werden nicht immer innerhalb des Plangebietes liegen können. Deshalb wird eine erfolgreiche kommunale aktive Bodenpolitik eine erweiterte Bodenpolitik über Grenzen des jeweiligen Gebiets hinaus sein. Damit können Betrieben mit Veränderungsnotwendigkeiten passende Grundstücksangebote offeriert werden, wenn der lokale Grundstücksmarkt dies nicht abdecken kann.

Das Eigentum an Grund und Boden erlaubt einer Gemeinde über Verkaufs-, Verpachtungs-, Vermietungsverträge bis hin zu einer Rückkaufoption, bspw. im Falle einer Nutzungsaufgabe, Einfluss auf die Grundstücksnutzung zu nehmen. Im Falle der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet kommen die

besonderen Vorschriften des Sanierungsrechts mit Wirkung auf Grundstücke, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, hinzu.

Kombination von Instrumenten

Die Darstellung der Planungsinstrumente zur Aufwertung von Bestandsgewerbegebieten kann hier nicht vollständig und abschließend sein. Die verschiedenen Planungsinstrumente können je nach Ausgangslage, den angestrebten Zielen und vorgeesehenen Maßnahmen in unterschiedlicher Weise miteinander kombiniert werden.

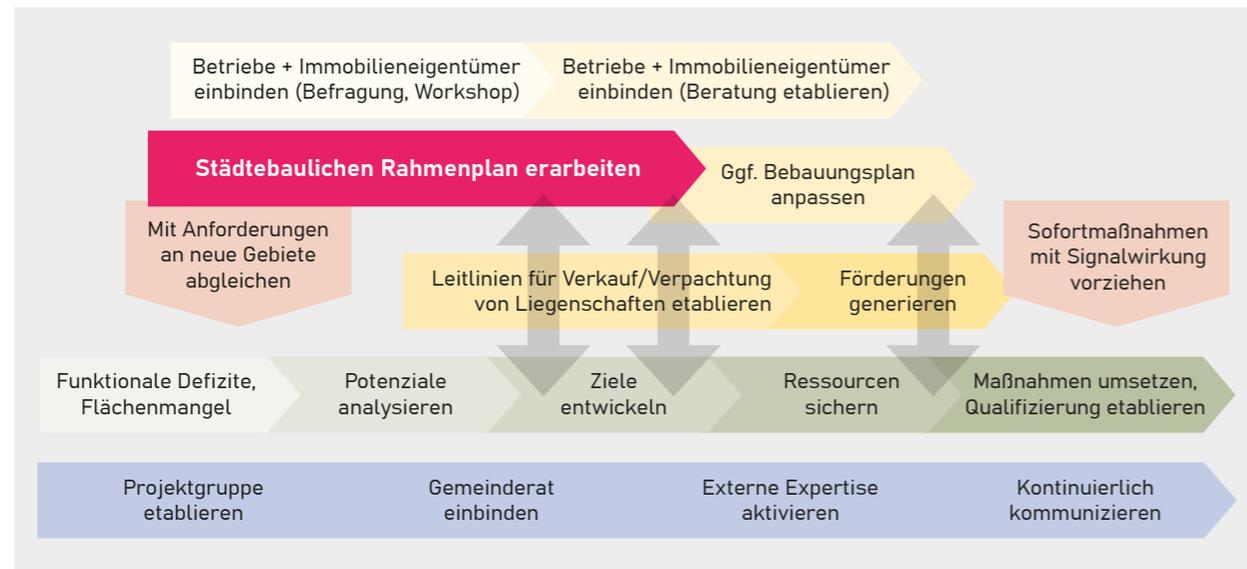
Manche Instrumente werden nur temporär eingesetzt, wie bspw. eine Veränderungssperre. Andere Instrumente entfalten dauerhaft ihre Wirkung, wie bspw. ein Bebauungsplan. Generell sollte bei dem Einsatz von Planungsinstrumenten systematisch eine kompakte Analyse der Wechselwirkungen des Instrumenteneinsatzes vorgenommen werden. So können Synergien generiert und Reibungsverluste vermieden werden.

06 PROZESSE – Typische Bausteine und Abläufe

So unterschiedlich Bestandsgewerbegebiete und die politischen und planerischen Ziele sind, so unterschiedlich können im Detail auch die jeweiligen Qualifizierungsprozesse gestaltet werden. Es gibt jedoch typische Bausteine und Abläufe.

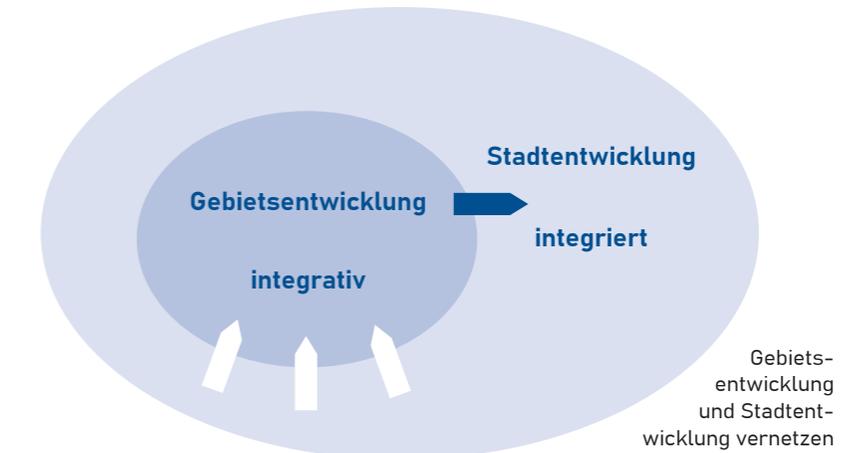
Die folgende Abbildung zeigt die im Kapitel Planungsinstrumente dargelegten Ansätze in deren typischer Abfolge. Die nach rechts weisenden Pfeile verdeutlichen, dass die Entwicklung eines Bestandsgewerbegebietes kein einmaliges Projekt ist. Es ist, je nach Situation, eine Daueraufgabe oder ein periodisch anzugehender oder zu intensivierender Prozess. Die zentrale Stellung des städtebaulichen Rahmenplans zeigt dessen inhaltlich koordinierende Funktion in der räumlichen Gesamtplanung. Keiner der dargestellten Bausteine kann für sich alleine seine volle Wirkung entfalten. Die Vernetzung dieser Bausteine ist deshalb ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses.

Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten: Typischer Prozessablauf



Der komplexe Prozess erfordert sorgfältige Planung und effiziente Steuerung.

Strukturierung des Planungsprozesses einer Gebietsentwicklung



Die dargestellte Abfolge muss in der Realität nicht zwingend so seriell ablaufen, wie in der Abbildung dargestellt. Bspw. können neue Akteure auftreten, die Förderlandschaft oder Gesetzeslage kann sich weiterentwickeln, finanzielle Spielräume der Gemeinde und der Betriebe können sich ändern. Hier ist manchmal die Nachschärfung oder Wiederholung eines Planungsschrittes erforderlich. Das Bauleitplanverfahren bspw. sieht derartige Modifikationen im Planungsprozess ausdrücklich vor.

Weitere Interventionen im Prozessablauf, auf die es zu reagieren gilt, können bspw. sein: die Ankündigung eines Betriebes zu schließen oder zu verlagern, die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes einer Nachbargemeinde oder die nicht planbare Ansiedlungsanfrage eines attraktiven Betriebs.

Der komplexe Prozess einer Gebietsentwicklung muss selber auch geplant werden. Diese Planung setzt eine Strukturierung des Planungsprozesses mit den relevanten Phasen, Themen, In-

stitutionen und Akteuren voraus. Bei einer Gebietsentwicklung sollte, wie bei allen teilräumlichen Planungen, gleichzeitig integrativ und integriert gearbeitet werden. Für den integrativen Gebietsprozess selbst sollten die verfügbaren Ressourcen interdisziplinär aktiviert und koordiniert eingesetzt werden. Dieser integrative Ansatz sollte alle relevanten Akteure sowie Dienststellen und Fachthemen einbeziehen und für die Gebietsentwicklung aktivieren. Der Gebietsprozess wiederum sollte integriert ver-

laufen, d. h. eingebunden sein in die gesamträumliche Entwicklungsplanung der Gemeinde. Hier ist die Einbettung der Gebietsentwicklung in Planwerke der räumlichen Gesamtplanung, wie ein Stadtentwicklungskonzept oder den Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Auch gesamtstädtische Fachplanungen, bspw. aus den Bereichen Wohnungswesen und Bildung, aber auch Planungen zu anderen Gewerbegebieten in Bestand und Neuentwicklung sind bei diesem integrierten Prozess zu berücksichtigen.

07

GELINGENSAKTOREN – So gelingt die Weiterentwicklung

Die Qualifizierung von Bestandsgewerbegebieten ist komplex. Der Qualifizierungsprozess ist kein Selbstläufer. Umso wichtiger ist es, typische Faktoren, die zu einem Gelingen des Prozesses beitragen können, zu berücksichtigen. Hier 10 typische Gelingensfaktoren:

1. Grundlagen schaffen

Herausforderungen und Potenziale erkennen und nutzen

2. Offensiv Kommunizieren

Kommunikation aktiv und zielgerichtet betreiben

3. Realistische Ziele setzen

Öffentliche und private Akteure erarbeiten Ziele gemeinsam und stellen den Nutzen heraus.

4. Prioritäten setzen

Nicht verzetteln und Erfolge erlebbar machen

5. Politik laufend einbinden

Der Gemeinderat bleibt in seiner Verantwortung.

6. Prozesse definieren und steuern

Als eigenständige Tätigkeit etablieren; wer arbeitet verliert den Überblick

7. Finanzierung sichern

Kein umfassender Prozess ohne öffentliche und private Ressourcen

8. Gebietsentwicklung und Gemeindeentwicklung aufeinander abstimmen

Integriert und integrativ arbeiten

9. Gewerbeflächenmanagement etablieren

Wirtschaft braucht geeignete Flächen zur richtigen Zeit

10. Gebietsmanagement etablieren

Laufende Abstimmungen und ein niedrighschwelliges Monitoring sicherstellen



Die Gelingensfaktoren sind ggf. auf den jeweiligen Einzelfall anzupassen.

08

RISIKEN UND HEMMNISSE – Vermeiden und überwinden

Zahlreiche Akteure mit teils divergierenden Interessen wirken bei der Qualifizierung von Bestandsgewerbegebieten mit. Es kann im Prozess zu Friktionen kommen. Deshalb sollten typische Faktoren, die den Prozess stören können, erkannt und berücksichtigt werden.

1. Mangelnde Kommunikation

Mitwirkung braucht laufende Information und Rückkopplung

2. Unrealistische Ziele

Die Ziele sollten sich an den Potenzialen orientieren und auch kurzfristig motivierende Erfolge ermöglichen.

3. Mangelnder politischer Wille

Ein langfristiger Prozess benötigt Stringenz und Verlässlichkeit, auch bei externen Störungen und ungeplanten Ereignissen.

4. Fehlende Akzeptanz für Gewerbeflächen

Die Bedeutung von Wirtschaftsflächen für das Gemeinwesen offensiv kommunizieren und Promotoren gewinnen

5. Zu geringe personelle und finanzielle Kapazitäten

Von Beginn an eine ehrliche und transparente Ressourcenplanung betreiben

6. Fixierung auf die Kosten

Langfristig entscheidet die Wirtschaftlichkeit

7. Mangelnde Mitwirkungsbereitschaft

Ein Bestandsgewerbegebiet kann nur gemeinsam mit den Betrieben und Immobilieneigentümern erfolgreich qualifiziert werden.

8. Unterschiedliche Interessen ignorieren

Interessen eruieren und offen diskutieren und abwägen

9. Mangelnde Berücksichtigung der Persistenz der vorhandenen Baulichkeiten und Infrastruktur

Für Maßnahmen sind jeweils geeignete Zeitfenster zu suchen und zu nutzen.

10. Fixierung der Aufmerksamkeit auf ein Gebiet

Den Gebietsprozess in die gesamte Gemeindeentwicklung einbinden, verschiedene Gewerbestandorte sind nicht unabhängig voneinander

Die Hemmnisse und Risiken sind ggf. auf den jeweiligen Einzelfall anzupassen.

PRAXIS-BEISPIEL: ROTTENBURG AM NECKAR SIEBENLINDEN

Texte und Inhalte von: H|G Hähmig | Gemmeke
Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Prof. Mathias Hähmig, Jana Heinsohn, Anna Mayer, Valerie Sporer

09

VORGEHEN – Planungsschritte und Prozess

Bereits vor Beginn des aus dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ unterstützten Beratungsprojekts für Eigentümer waren zahlreiche Planungsschritte in diese Richtung erfolgt, die als Grundlage für die weitere Entwicklung dienten.

Zur Mitwirkung bei der Umsetzung des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ im Gewerbegebiet Rottenburg am Neckar hat die Stadt im April 2023 kreative Planungsbüros für Beratungen gesucht. Ziel der Ausschreibung war es, für die Gebietsentwicklung neue Impulse über visionäre Beratungen zu setzen, die bei konkreten Grundstücken die Themen Aufwertung im Bestand und Nachverdichtung unterstützen können. Die für diese Aufgaben ausgewählten Büros waren **Hähnig-Gemmeke Architekten und Stadtplaner mbB** aus Tübingen/Stuttgart, **Drees und Sommer** aus Stuttgart sowie das Büro **Citiplan** aus Pfullingen.

Der Einstieg der drei Planungsbüros in das Projekt erfolgte im Frühjahr 2023 mit einem Auftaktgespräch, in dem sich die Büros vorstellten und ihre Her-

angehensweisen präsentierten. Auf Grundlage dieser Vorstellungen hatten die Gewerbetreibenden die Möglichkeit, direkt mit den Büros in Kontakt zu treten. Es folgten individuelle Gespräche mit Eigentümern und Gewerbetreibenden, in denen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung besprochen, Eindrücke gesammelt und Fragestellungen formuliert wurden. Dabei wurden die spezifischen Vorstellungen der Eigentümer jeweils in die Planung einbezogen.

Auf Grundlage der aus den Eigentümergesprächen gewonnenen Erkenntnisse, die inhaltlich mit den Beratungsansätzen der anderen Planungsbüros übereinstimmten, entwickelte das Planungsbüro Hähnig-Gemmeke ein übergeordnetes Strukturkonzept für das Gesamtgebiet. Das Strukturkonzept legte die



09

VORGEHEN – Planungsschritte und Prozess

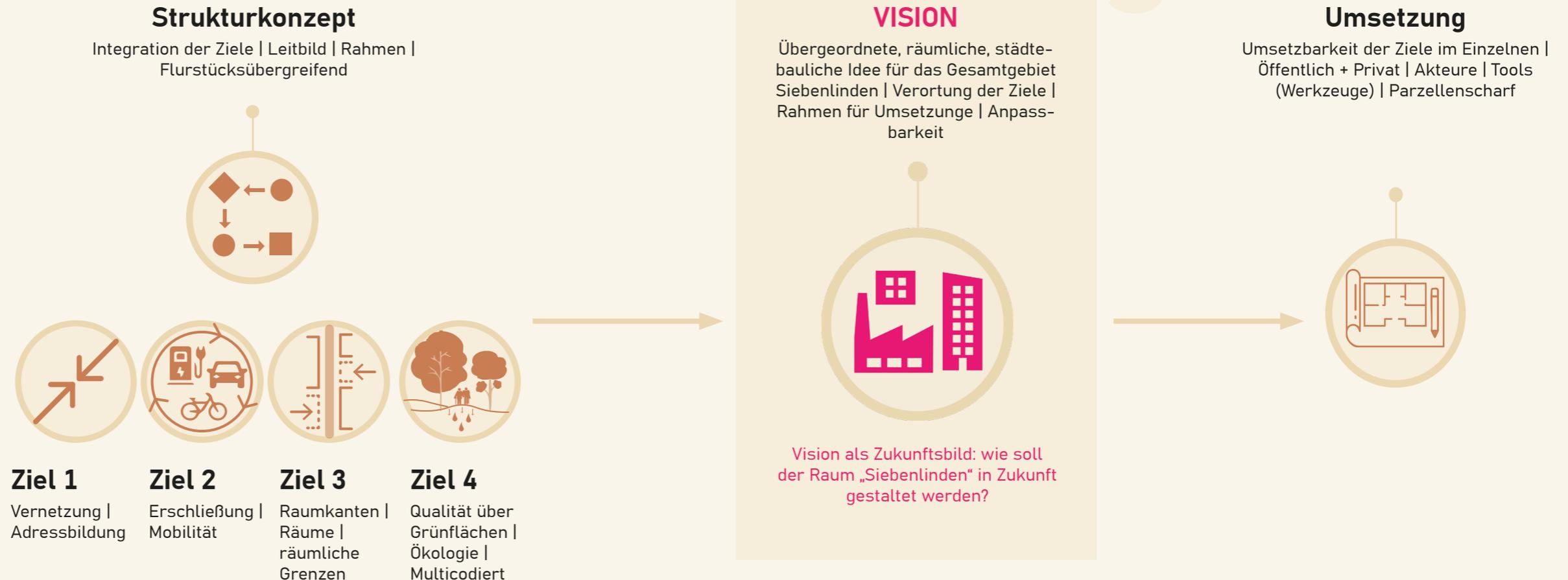
wesentlichen Ziele für das Gebiet fest und bildete die Grundlage für die städtebauliche Vision. Diese Vision, in Zusammenarbeit mit der Stadt Rottenburg am Neckar weiterentwickelt, basiert auf den vier zentralen Zielen des Strukturkonzepts und bildet den Rahmen für die weiteren planungsbezogenen Überlegungen. Im Zuge dieser Überarbeitungen wurde die Vision mit den Planungsansätzen der anderen Büros abgeglichen und überprüft.

Die städtebauliche Vision für das Gebiet Siebenlinden setzt eine klare räumliche Richtung, definiert konkrete Ziele und bietet Flexibilität, um auf zukünftige Veränderungen und Anforderungen reagieren zu können.

Im Mai 2024 wurde die Vision im Rahmen eines Werkstattgesprächs den Gewerbetreibenden vorgestellt und deren Anregungen aufgenommen.

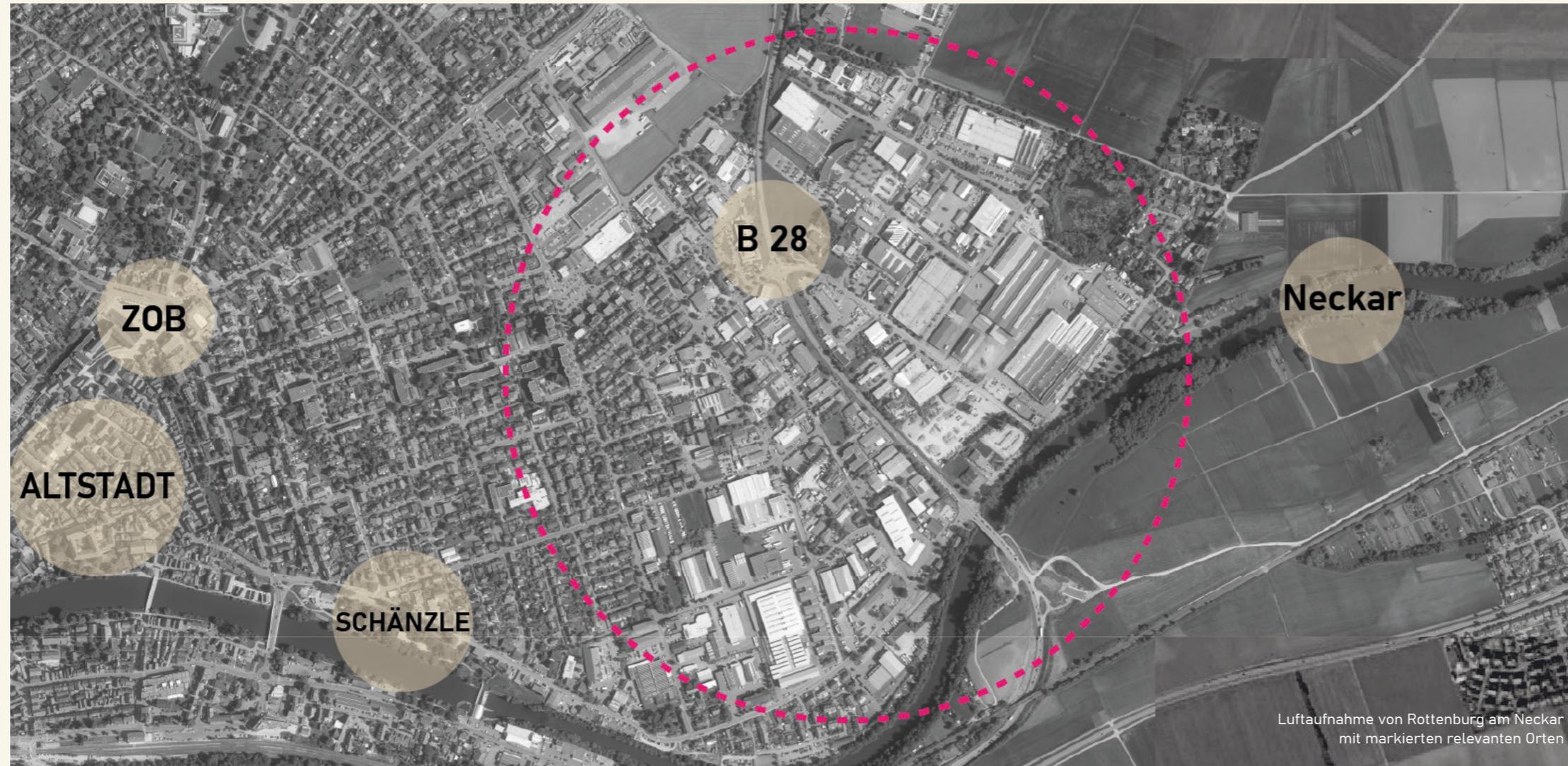
Darauf basierend wurden Einzelkonzepte und räumliche Ideen für die Gewerbetreibenden weiterentwickelt.

Entwicklung



10

STRUKTURKONZEPT – Analyse der Rahmenbedingungen



Das Strukturkonzept für das Gewerbegebiet Siebenlinden wurde auf der Grundlage einer umfassenden Analyse entwickelt. Es definiert die beschriebenen, zentralen Ziele für das Gebiet und legt die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung fest. Dabei wird ein flurstücksübergreifender Ansatz verfolgt, der die gesamte Fläche in ihre zukünftige Nutzung und Struktur integriert.

Das Gewerbegebiet Siebenlinden, das sich seit den 70er Jahren am östlichen Rand der Kernstadt entwickelt hat, beherbergt etwa 350 Unternehmen und erstreckt sich über eine Fläche von rund 75 ha. Es stellt einen wichtigen Anker für die regionale Entwicklung dar. Ein Großteil der Flächen ist versiegelt und bebaut.

Zu den relevanten Verknüpfungspunkten gehören die Altstadt von Rottenburg am Neckar, das Naherholungsgebiet „Schänzle“ am Neckar sowie der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), der als bedeutender Knotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) dient. Die B28 teilt das Gebiet in einen östlichen und westlichen Teil. Diese bietet Potenziale für eine übergeordnete Anbindung, bringt jedoch gleichzeitig eine trennende und barrierebildende Wirkung mit sich. Zudem fehlt es an einem klaren Auftakt für das Gewerbegebiet sowohl im Norden als auch im Süden, was die Zugänglichkeit und Erkennbarkeit des Gebiets hemmt und die Orientierung erschwert.

10

STRUKTURKONZEPT – Beleuchtung verschiedener Themen

Basierend auf den durchgeführten Gesprächen mit Eigentümern und der Analyse vor Ort konnten vier zentrale Zielthemen für das Gebiet identifiziert werden, die dazu beitragen können, die bestehenden funktionalen und räumlichen Zusammenhänge zu stärken und gleichzeitig Schwachstellen zu verringern. Im Folgenden werden diese vier Zielthemen näher erläutert.

Auf Grundlage einer übergeordneten Betrachtung lassen sich mehrere zentrale Themen identifizieren, die zur Verbesserung und nachhaltigen Nutzung des Gebiets beitragen können. Ein erster wichtiger Punkt ist die Stärkung der Vernetzung und Orientierung im Gebiet. Hier gilt es, klare Strukturen zu schaffen, die eine effiziente und intuitive Nutzung des Gebiets ermöglichen. (Ziel 1)

Ein weiterer Fokus liegt auf der Bewältigung von Parkierungs- und Erschließungsproblemen, für die gezielte Lösungsansätze erarbeitet werden. Durch zentrale Parkierungskonzepte und eine klar strukturierte Erschließungshierarchie kann dem bestehenden Flächendruck sowohl im Gebiet selbst als auch in den angrenzenden Bereichen begegnet werden. (Ziel 2)

Zudem können die bestehenden Räume und Flächen im Gebiet durch die Einführung neuer Raumkanten und räumlicher Grenzen besser genutzt werden, um die Flächenausnutzung zu steigern und gleichzeitig die Orientierung sowie die Blickbezüge im Gebiet zu verbessern. Dies trägt nicht nur zur besseren Ausnutzung des Raums bei, sondern ermöglicht es auch, das Gebiet nachhaltiger zu entwickeln. (Ziel 3)

Ein weiteres zentrales Thema ist die Verbesserung der Grün- und Freiflächen sowie der ökologischen Aspekte im Gebiet. Hierzu zählen Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, ein effektives Regenwassermanagement und die Kühlung durch Vegetation im bebauten Bereich. Sowohl private als auch öffentliche Maßnahmen zur Stärkung der Grünflächen fördern nicht nur die ökologische Nachhaltigkeit, sondern tragen auch zur Verbesserung der Lebensqualität der Menschen bei, die im Gebiet arbeiten oder sich dort aufhalten. (Ziel 4)

Die Integration und Umsetzung der dargestellten Ziele ermöglicht eine sowohl ökologische als auch funktionale Optimierung des Gebiets, was eine nachhaltige und positive Entwicklung fördert. Auf den folgenden Seiten werden diese vier Ziele nochmals im detailliert und anschaulich erläutert.



10

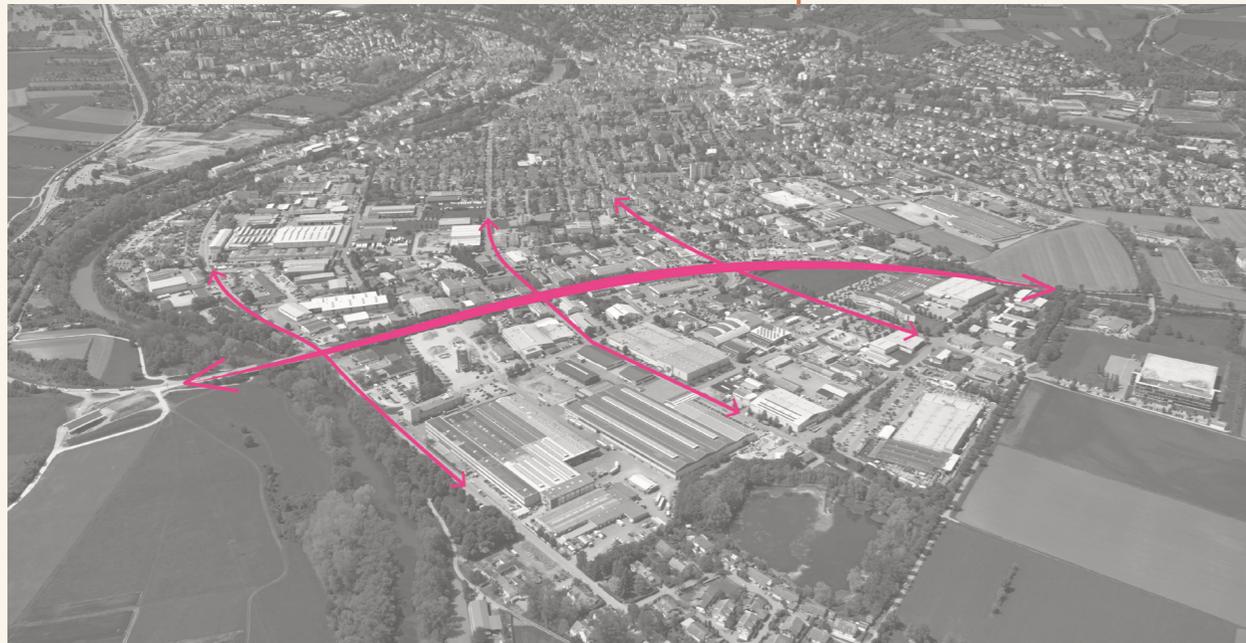
STRUKTURKONZEPT – Definition von Zielen

Die Analyse des Gewerbegebiets zeigt zunächst das Thema der übergeordneten Vernetzung als primäres Ziel auf. Insbesondere gilt es, die durch die B28 getrennten Bereiche Siebenlinden Ost und Siebenlinden West miteinander zu vernetzen.

Ein wesentlicher Aspekt der Entwicklung des Gebiets ist die Definition des Straßenraums der B28, der nicht nur als Verkehrsweg, sondern auch als gemeinsames Element wahrgenommen werden soll. Es gilt, die „Rückseiten“ zu vermeiden, indem der Straßenraum so gestaltet wird, dass er eine klare und einladende Struktur bietet, die das Gebiet nicht nur durchquert, sondern auch integriert.



Ziel 1: Vernetzung | Adressbildung



- **Definition eines interessanten Straßenraums**
- **Hochpunkte als optische Verzahnung**
- **Attraktive Eingänge**
- **Neue Querungsmöglichkeit**

Eine interessante Abfolge von Hochpunkten entlang der B28 kann dazu beitragen, den Raum spannend zu gestalten und visuelle Akzente zu setzen.

Eine zentrale Querungsmöglichkeit könnte dazu beitragen eine barrierefreie und komfortable Erreichbarkeit des Gebiets zu gewährleisten. Besonderes Augenmerk sollte auf die Eingangsbereiche gelegt werden, die als markante Punkte im Gebiet dienen. Die Eingänge sollten gut erkennbar und einladend gestaltet werden, um die Orientierung zu erleichtern und eine positive Wahrnehmung des Gebiets zu fördern.

Eine optische Verzahnung und Wiederholung von Gestaltungselementen über das gesamte Gebiet hinweg schafft eine klare Identität und stärkt das Erscheinungsbild. Besonders wichtig sind dabei die „Auftake“ sowohl im Süden als auch im Norden des Gebiets, die als markante Beginnspunkte für die gesamte Entwicklung dienen können. Diese Auftake sollten durch eine gezielte Gestaltung hervorstechen und den Besucher direkt in das Gebiet einführen, sodass eine klare räumliche Struktur, Adressbildung und Orientierung entsteht.



Ziel 1: Optische Verzahnung der beiden Teile des Gewerbegebiets über Hochpunkte entlang der B28

STRUKTURKONZEPT – Definition von Zielen

Ein zentrales Thema im Gewerbegebiet ist der bestehende Parkierungsdruck sowie die unzureichende Erschließungshierarchie. Diese Herausforderungen beeinträchtigen die funktionale Nutzung des Gebiets und erfordern eine gezielte Betrachtung. Ziel 2 beschäftigt sich daher intensiv mit den Aspekten der Parkierung und der Optimierung der Erschließungsstrukturen.

Die Verbesserung der Orientierung für alle Verkehrsarten ist ein entscheidender Schritt, um das Gebiet effizienter und nutzerfreundlicher zu gestalten. Durch klare Abfolgen und gut durchdachte Erschließungshierarchien wird eine optimale Anbindung für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr (MIV) ge-



Ziel 2: Erschließung | Mobilität



währleistet. Eine Ringerschließung mit zentralen Parkierungsangeboten sorgt für eine gut strukturierte und flüssige Verkehrsführung, die den gesamten Raum sinnvoll verknüpft und den Verkehr konzentriert.

Die einheitliche Gestaltung und gezielte Gestaltungselemente tragen zur Schaffung eines harmonischen und übersichtlichen Straßenbildes bei, das den Nutzer intuitiv durch das Gebiet führt. Besonderes Augenmerk liegt auf den Platzsituationen, die als Mobilitätsschwerpunkte fungieren und so zentrale Knotenpunkte für verschiedene Verkehrsträger darstellen.

Um den vielfältigen Bedürfnissen der Nutzergruppen gerecht zu werden, werden innovative Lösungen für Neue Mobilitäten in Verbindung mit Parkierungsangeboten entwickelt. Multicodierte Plätze bieten hierbei hohe Flexibilität und erhöhen die Aufenthaltsqualität, indem sie unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vereinen und so attraktive, lebendige Räume schaffen.

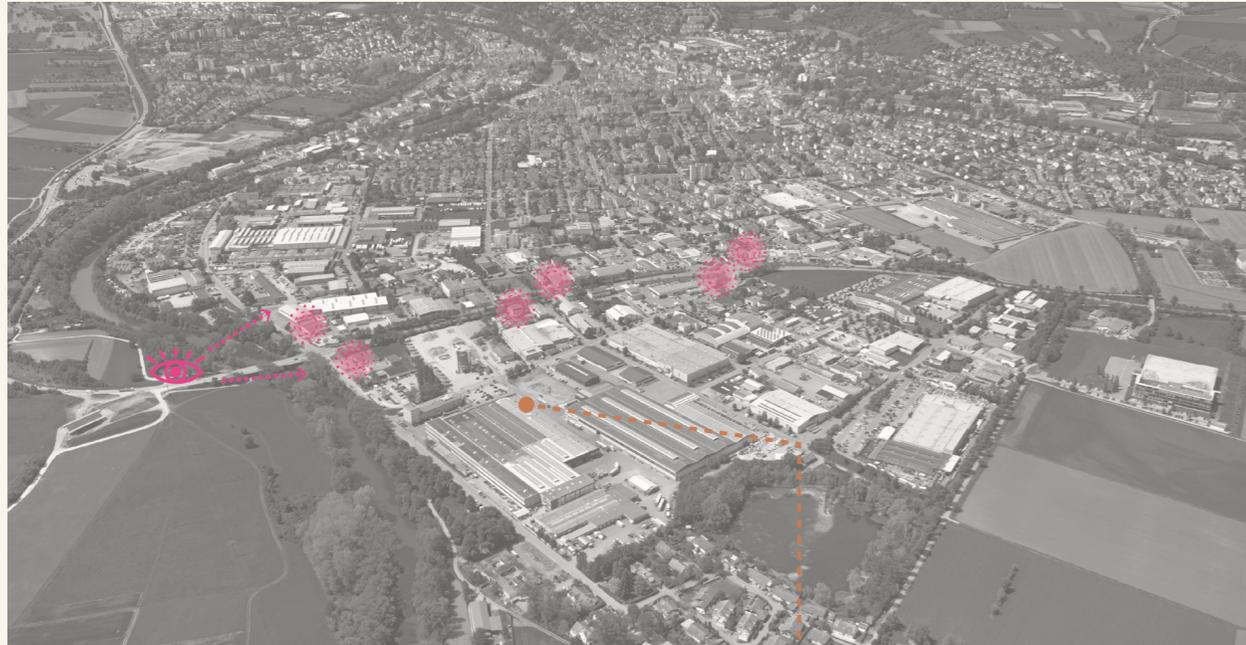
- **Verbesserung der Orientierung**
- **Ringerschließung mit zentraler Parkierungsmöglichkeit**
- **Einheitliche, qualitative Gestaltung**
- **Platzsituationen mit Mobilitätsangeboten**
- **Multicodierte Plätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität**



Ziel 2: Klärung der Erschließungs- und Parkierungsproblematik über Ringerschließungen mit Parkierungsschwerpunkten

10

STRUKTURKONZEPT – Definition von Zielen



Die Einführung neuer Raumkanten ermöglicht eine effizientere Nutzung der bestehenden Flächen. Ziel 3 steigert somit die Flächenausnutzung, verbessert die Orientierung und stärkt die Blickbezüge im Gewerbegebiet.

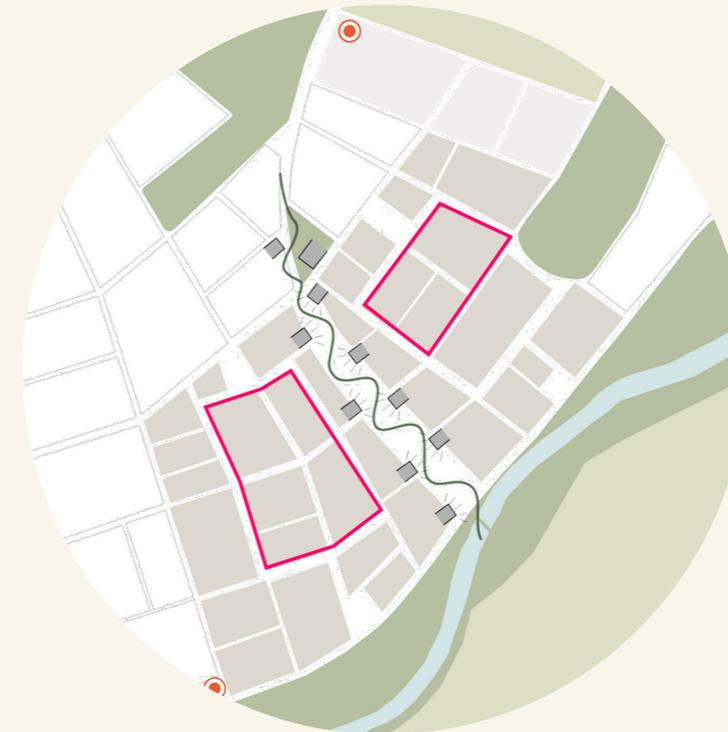


Ziel 3: Raumkanten | Räume | Räumliche Grenzen | Blickbezüge

Eine klare und benutzerfreundliche Orientierung im Gebiet wird durch gezielte Gestaltungselemente wie markante Gebäudekanten und Baumreihen erreicht. Diese schaffen visuelle Anker und leiten die Nutzer sicher durch den Raum. Das Straßen-

bild wird durch eine klare Abfolge von Elementen strukturiert, was das Gesamtbild des Gebiets aufwertet und eine einfache Navigation ermöglicht. Zusätzlich sorgen gewollte Öffnungen und definierte Ränder für ein harmonisches Gesamtbild,

- Verbesserung der Orientierung durch Gebäudekanten oder Baumreihen
- Strukturierung des Gesamtbildes
- Gewollte Öffnungen und gewollte Ränder – harmonischeres Gesamtbild
- Stärkung der Blickbezüge



Ziel 3: Bessere Flächenausnutzung, Orientierung und Blickbezüge durch gezielte Raumkanten

das nicht nur die Raumwahrnehmung fördert, sondern auch das Gefühl von Offenheit und Ordnung unterstützt. Die gezielte Stärkung der Blickbezüge trägt weiter zur Verbesserung der Orientierung bei, indem sie klare Sichtachsen schafft, die den Raum miteinander verbinden und den Nutzern wichtige Orientierungspunkte bieten.

Durch den Einsatz von Gebäudekanten und mehrgeschossigen Gebäuden kann die Nutzung der Grundstücke optimiert werden. Diese baulichen Maßnahmen ermöglichen eine effizientere Ausnutzung der Flächen und tragen dazu bei, das Gebiet besser in seiner Funktionalität und Dichte zu gestalten. Mehrgeschossige Gebäude sorgen für eine kompakte Bebauung, die gleichzeitig Raum für neue Nutzungsmöglichkeiten schafft, ohne den vorhandenen Raum unnötig zu verdichten.

10

STRUKTURKONZEPT – Definition von Zielen

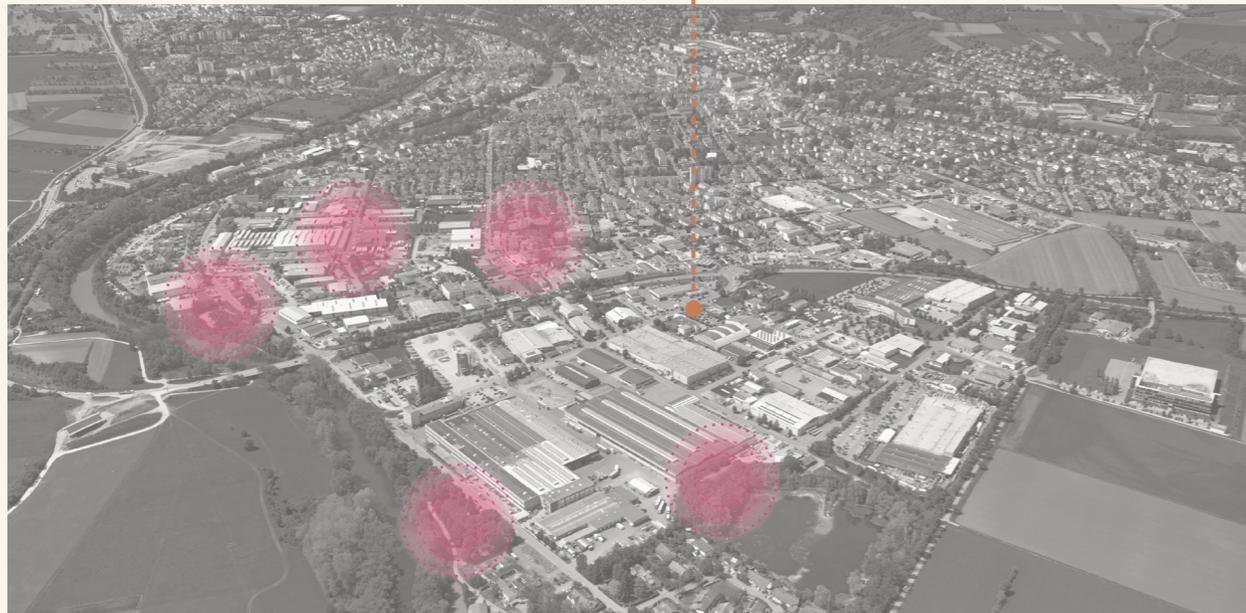
Das Ziel 4 konzentriert sich auf ein nachhaltiges und klimafreundliches Umfeld im Gewerbegebiet Siebenlinden. Durch verschiedene Maßnahmen kann die Aufenthaltsqualität verbessert und die Zukunftsfähigkeit des Gebiets gestärkt werden.

Die Stärkung des Kleinklimas im Gebiet spielt eine zentrale Rolle in der Schaffung eines angenehmen und nachhaltigen Umfelds. Durch gezielte Maßnahmen wie Kühlung und den Ausgleich von Wärmeinseln wird das Mikroklima verbessert und eine höhere Lebensqualität für die Nutzer erreicht. Die Vernetzung bestehender Grünflächen und Habitate fördert nicht

nur die biologische Vielfalt, sondern trägt auch zur Verbesserung des städtischen Klimas bei. Ein wichtiger Aspekt ist das Regenwassermanagement, welches das Gebiet für zukünftige Starkregenereignisse wappnen soll.



Ziel 4: Qualität über Grünflächen | Vernetzung | Ökologie | Multicodiert



Ziel 4: Integration von Grün- und Freiflächen zur Steigerung der Zukunftsfähigkeit des Gewerbegebietes



tige Starkregenereignisse wappnen soll. Durch nachhaltige Entwässerungslösungen wird das Regenwasser effizient genutzt und gleichzeitig das Risiko von Überschwemmungen verringert. Diese Maßnahmen tragen zur ökologischen Resilienz des Gebiets bei und verbessern gleichzeitig das Wohlbefinden der Nutzer.

Die Schaffung „grüner Gewerbegebiete“ spielt eine entscheidende Rolle für die Zukunftsfähigkeit des Gebiets. Grüne Dachflächen tragen nicht nur zur Kühlung bei, sondern helfen auch, die Überhitzung in städtischen Räumen zu verhindern. Zusätzlich bieten Erholungsflächen für Mitarbeiter die Möglichkeit, sich in der Mittagspause zu entspannen, was die Aufenthaltsqualität und das Wohlbefinden fördert.

Durch die Integration von Grünflächen und naturnahen Elementen wird das Gesamtbild des Gebiets harmonischer und ansprechender gestaltet. Dies steigert nicht nur die Lebensqualität, sondern auch die Attraktivität des Gebiets für Unternehmen und deren Mitarbeiter, was langfristig zur Zukunftsfähigkeit des Gewerbegebietes beiträgt.

- Stärkung des Kleinklimas
- Vernetzung bestehender Grünflächen und Habitate
- Regenwassermanagement, Entsiegelung
- Qualitätssteigerung für die Nutzer, Aufenthaltsqualität
- Harmonischeres Gesamtbild

10

STRUKTURKONZEPT – Zusammenfassung der Ziele



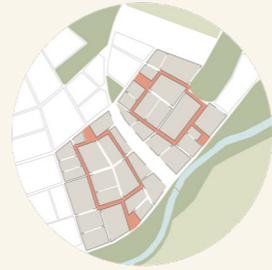
Ziel 1

Vernetzung |
Adressbildung



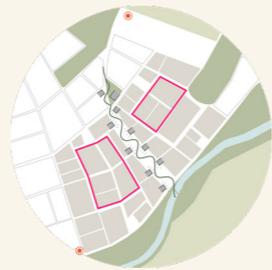
Ziel 2

Erschließung |
Mobilität



Ziel 3

Raumkanten |
Räume |
Räumliche
Grenzen



Ziel 4

Qualität über
Grünflächen |
Ökologie |
Multicodiert



Übergeordnetes Strukturkonzept

... Als Rahmen für weitere Konkretisierungen
und Planungen



Die vier dargestellten Ziele führen zu einem zusammenhängenden Strukturkonzept, das als übergeordneter Rahmen für die weiteren Planungen und Konkretisierungen im Gewerbegebiet dient. Es berücksichtigt die definierten Zielvorstellungen und betont die Notwendigkeit, flurstücksübergreifend zu denken und zu handeln, um eine harmonische und effiziente Entwicklung sicherzustellen.

Aus den einzelnen Zielen ergibt sich ein übergeordnetes Strukturkonzept

11

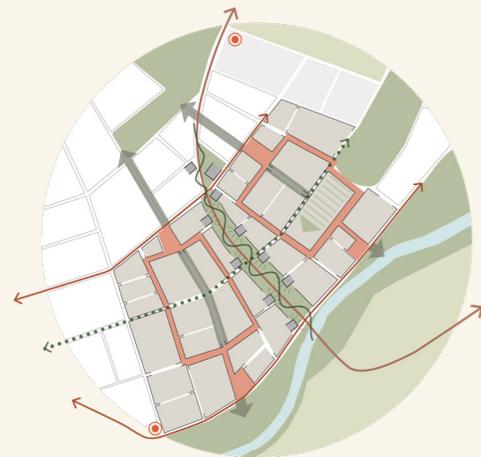
RÄUMLICHE VISION – Vertiefung des Strukturkonzepts

In diesem Kapitel wird die städtebauliche Vision für das Gesamtgebiet Siebenlinden vorgestellt. Sie konkretisiert den im Strukturkonzept definierten Rahmen, präzisiert die dort formulierten Ziele und legt eine übergeordnete räumliche Ausrichtung fest. Gleichzeitig bietet sie einen flexiblen Ansatz, der es ermöglicht, auf zukünftige Veränderungen und Anforderungen angemessen zu reagieren.

In diesem Schritt geht es darum, die übergeordneten Ziele in ein räumliches Konzept zu integrieren, wobei der visionäre Charakter der ursprünglichen Idee bewahrt bleibt. Dabei werden die einzelnen Flurstücke einbezogen, auch wenn die spezifischen Ziele der Eigentümer noch nicht bekannt sind. Angesichts der bestehenden Strukturen vor Ort stellt sich diese „Übersetzung“ des Strukturkonzeptes als besondere Herausforderung dar. Ziel ist es, ein erkennbares und ganzheitliches Planungskonzept zu etablieren, welches sowohl auf den Kontext eingeht als auch

eine Vorstellung davon vermittelt, was im Gebiet möglich ist. Ziel ist es, Ideen zu formulieren, die sowohl Eigentümer als auch Gewerbetreibende anregen und konkrete Vorstellungen für die Entwicklung des Gebiets bieten.

Die städtebauliche Vision wird nicht nur als ideales Zukunftsbild erlebbar, sondern auch Grundlage für die konkrete Weiterentwicklung des Gebiets. Sie bleibt flexibel und offen, um auf die Bedürfnisse und Anforderungen der verschiedenen Akteure einzugehen und eine nachhaltige, zukunftsweisende Entwicklung zu fördern.



VISION

Übergeordnete, räumliche, städtebauliche Idee für das Gesamtgebiet Siebenlinden | Verortung der Ziele | Rahmen für Umsetzungen | Anpassbarkeit

Vision als Zukunftsbild: wie soll der Raum „Siebenlinden“ in Zukunft gestaltet werden?



Gesamtlageplan der Städtebaulichen Vision als Impulsgeber für die Stadt Rottenburg am Neckar

11

RÄUMLICHE VISION – Ziel 1 (Vernetzung | Adressbildung)

Im nächsten Schritt wird die Ausarbeitung des Strukturkonzepts, insbesondere Ziel 1: die Vernetzung und Adressbildung des Gebiets, betrachtet. Dabei stehen mögliche Maßnahmen zur Integration in bestehende Strukturen sowie die damit verbundenen Herausforderungen und Chancen im Fokus.

Ein zentraler Ansatzpunkt ist die gezielte Setzung räumlicher Akzente, um die Sichtbarkeit und die Adressbildung für das gesamte Gewerbegebiet zu stärken. An den nördlichen und südlichen Eingängen des Gebiets sollen neue Gebäude und Ergänzungen bestehender Bauten die Bedeutung dieser Standorte hervorheben und zur klaren Adressbildung beitragen. Dafür bieten die teils un bebauten Grundstücke in diesen Bereichen ideale Voraussetzungen. Darüber hinaus eröffnen weitere ungenutzte Flächen innerhalb des Gebiets – etwa unbebaute Teile von Grundstücken – ein erhebliches Potenzial, um die Sichtbarkeit und Wahr-

Auftakt, Eingänge, Adressbildung**Querungsmöglichkeiten, Vernetzung****Hochpunkte, Landmarks, Baumreihen**

- **Erkennbares Gesamtkonzept für die B28 als Haupt-Durchgangsstraße**
- **Chance nutzen, Sichtbarkeit erhöhen**



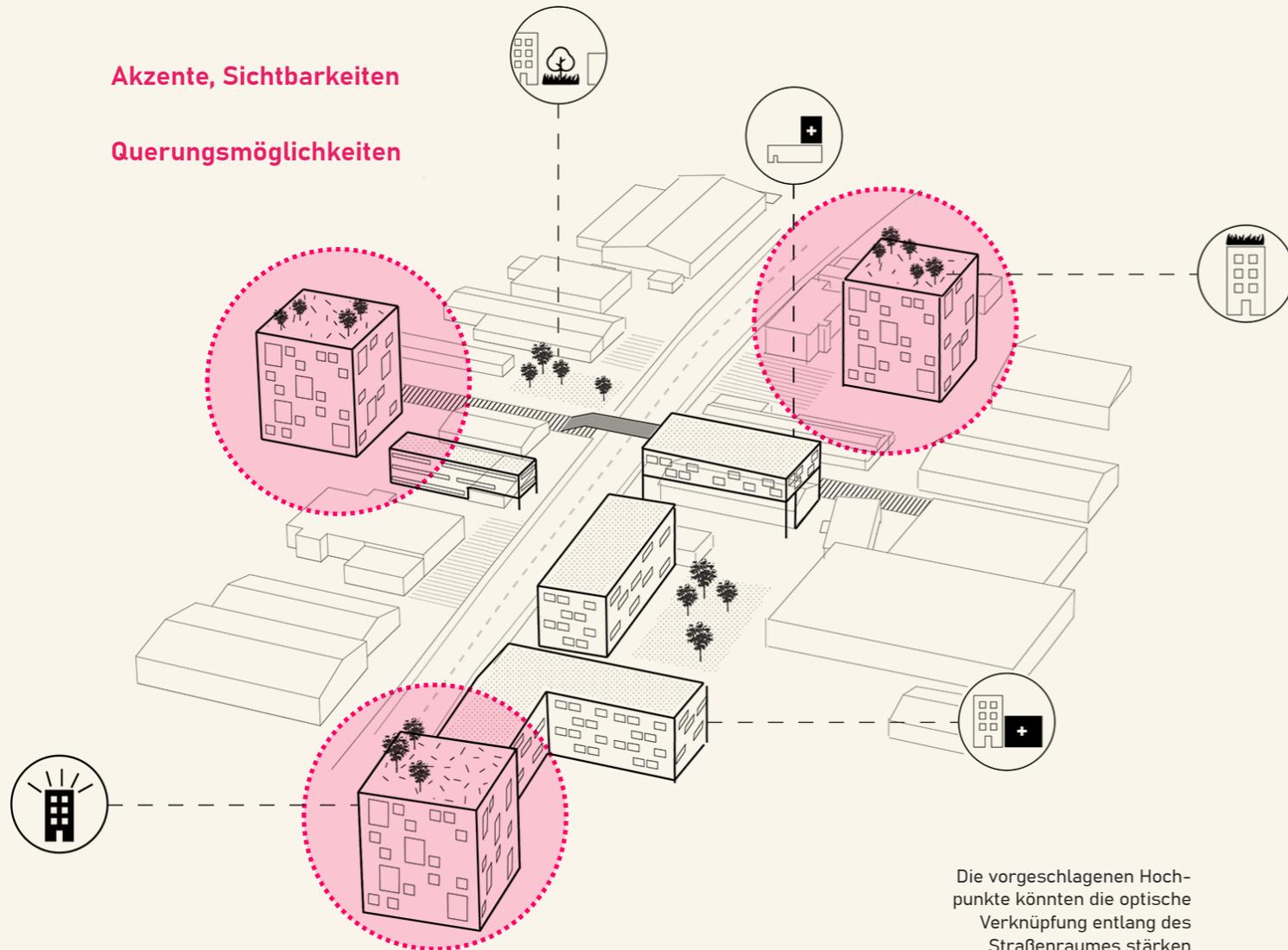
Vernetzungspunkte und Quartierseingänge (pink) entlang der bestehenden B28

11

RÄUMLICHE VISION – Ziel 1 (Vernetzung | Adressbildung)

Akzente, Sichtbarkeiten

Querungsmöglichkeiten



Die vorgeschlagenen Hochpunkte könnten die optische Verknüpfung entlang des Straßenraumes stärken



nehmung des Quartiers nach außen nachhaltig zu stärken. Entlang der Bundesstraße B28, die das Gebiet als Hauptverkehrsader durchquert, können beidseitig platzierte Hochpunkte die Sichtbarkeit und Zusammengehörigkeit des Quartiers deutlich stärken. Strategisch positioniert, fördern sie nicht nur die Wahrnehmbarkeit, sondern auch die Vernetzung der durch die Straße getrennten Teile des Gewerbegebiets. Selbst in zweiter Reihe sind Hochpunkte möglich, da die bestehende Bebauung vorwiegend aus zwei- bis viergeschossigen Gebäuden besteht.

Eine mögliche Maßnahme zur Verbesserung der Verknüpfung könnte der Bau einer Fuß- und Radbrücke über die B28 auf Höhe der Pfeiferstraße sein. Eine solche Brücke würde dazu beitragen, die Aufenthaltsbereiche in beiden Gebietsteilen besser zu verbinden und ein nachhaltigeres Mobilitätskonzept zu unterstützen. Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen könnten alternierende Baumreihen entlang

der B28 für eine stärkere visuelle und funktionale Verbindung der beiden Straßenseiten sorgen. Diese landschaftsplanerischen Elemente schaffen nicht nur eine Verzahnung, sondern tragen auch zur Aufwertung des Straßenraums bei.

Zusammenfassend tragen die vorgeschlagenen Maßnahmen – von der gezielten Setzung räumlicher Akzente über Hoch-

punkte und eine mögliche Fuß- und Radbrücke bis hin zu landschaftsplanerischen Elementen – dazu bei, die Sichtbarkeit, Vernetzung und Adressbildung des Gewerbegebiets zu stärken, die Identität des Gebiets klar herauszuarbeiten und es nachhaltig aufzuwerten. Die vorgeschlagenen Gebäudekubaturen und die Lage der Gebäude sind dabei erste Ansätze, die noch weiter abgestimmt werden müssen.



Luftbild von Süden, Sommer 2024: B28 mit Trennwirkung

11

RÄUMLICHE VISION – Ziel 2 (Erschließung | Mobilität)

Ziel 2 sieht die Einführung einer klaren Erschließungshierarchie vor, die nicht nur die Orientierung im Gewerbegebiet Siebenlinden verbessert, sondern auch Platz für moderne Mobilitätskonzepte und attraktive Aufenthaltsbereiche schafft – ein Konzept, das Struktur, Funktionalität und Lebensqualität harmonisch verbindet.

Ein wesentlicher Fokus liegt auf der Verbesserung der Orientierung im Gebiet, die durch die Einführung einer klar strukturierten Erschließungshierarchie erreicht werden soll. Dazu gehört beispielsweise die einheitliche Gestaltung und Dimensionierung von Ringstraßen, als Wegweiser durch die jeweiligen Gebietsteile „Siebenlinden Ost“ und „Siebenlinden West“. Diese Ringstraßen können durch klar definierte Auftaktplätze mit den bestehenden Erschließungswegen verbunden werden, wodurch an den Zugängen aus der Schuhstraße im Norden und der Siebenlindenstraße im Süden eine logische und übersichtliche Struktur entsteht.

Durch das Etablieren eines Systems der Ringstraßen mit jeweiligen Anknüpfungspunkten ergibt sich die Möglichkeit, die übrigen Straßen als „grüne“ Verbindungen zu gestalten, die

**Einheitliche Gestaltung der Ringstraßen
Aufwertung und Orientierungshilfe**

**„Grüne“ Verbindungen - Aufenthaltsqualität
Retention, Abkühlung, Vernetzung**

**Auftakt, Mobilitätsschwerpunkt, Angebot,
Treffpunkt**

- Angebote für MIV, ÖPNV, E-Mobilität
- Leitsystem (gestalterisch)
- Belebung, Attraktivierung

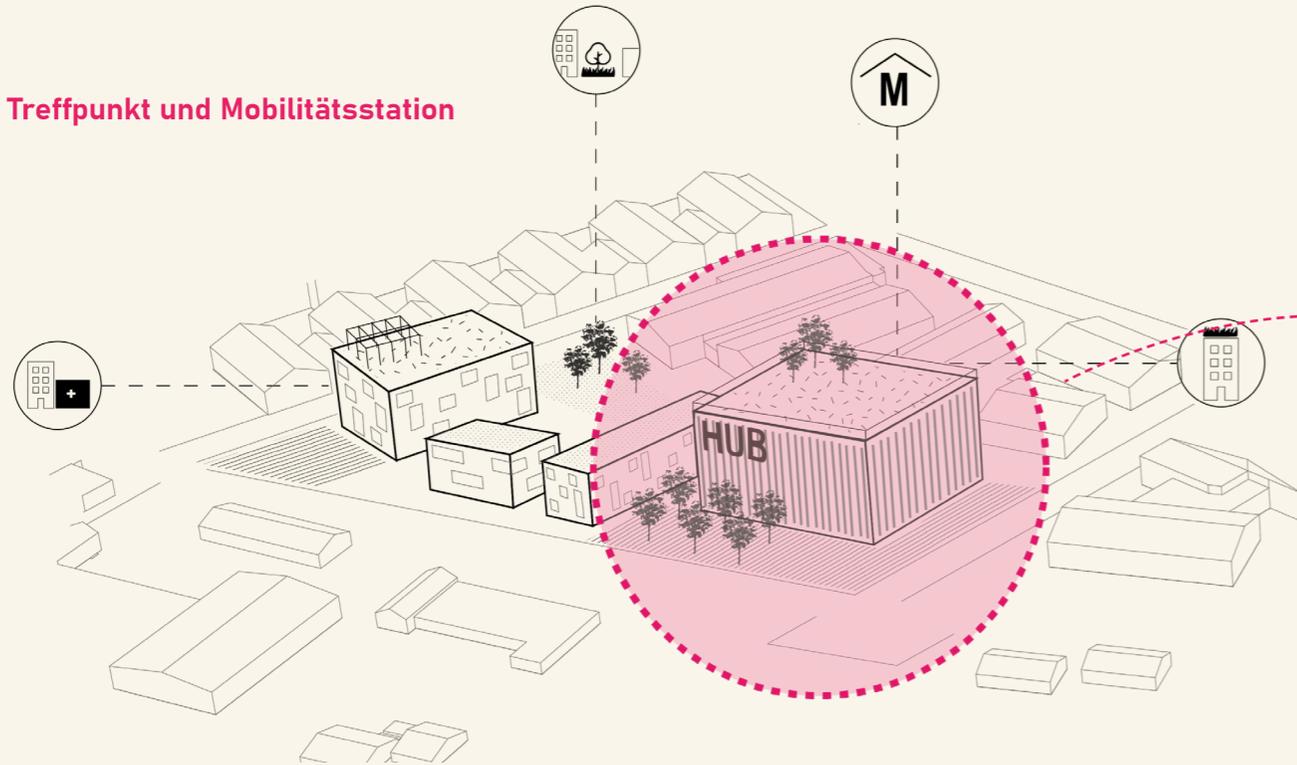


Anknüpfungspunkte der Ringstraßen und grünen Verbindungen (pink) an das bestehende Wegenetz

11

RÄUMLICHE VISION – Ziel 2 (Erschließung | Mobilität)

Treffpunkt und Mobilitätsstation



vor allem durch ihre hohe Aufenthaltsqualität und grünes Erscheinungsbild überzeugen. In diesen Bereichen soll der Verkehr bestenfalls nur eine untergeordnete Rolle spielen, sodass mehr Raum für Fußgänger, Radfahrer und begrünte Elemente entsteht. Diese Umgestaltung

fördert nicht nur die ästhetische Aufwertung des Gebiets Siebenlinden, sondern auch die Erhöhung der Lebensqualität für die dort ansässigen und arbeitenden Menschen.

Neben einer ansprechenden, gestalterischen Ausformulierung

der Auftaktplätze ist die Etablierung von Mobilitätsschwerpunkten für diese Schnittstellen für das Gebiet von großer Bedeutung. Über die Integration von zentralen Parkierungsschwerpunkten (Quartiersgaragen als Hochgaragen) kann so nicht nur der Parkierungsdruck im Gebiet



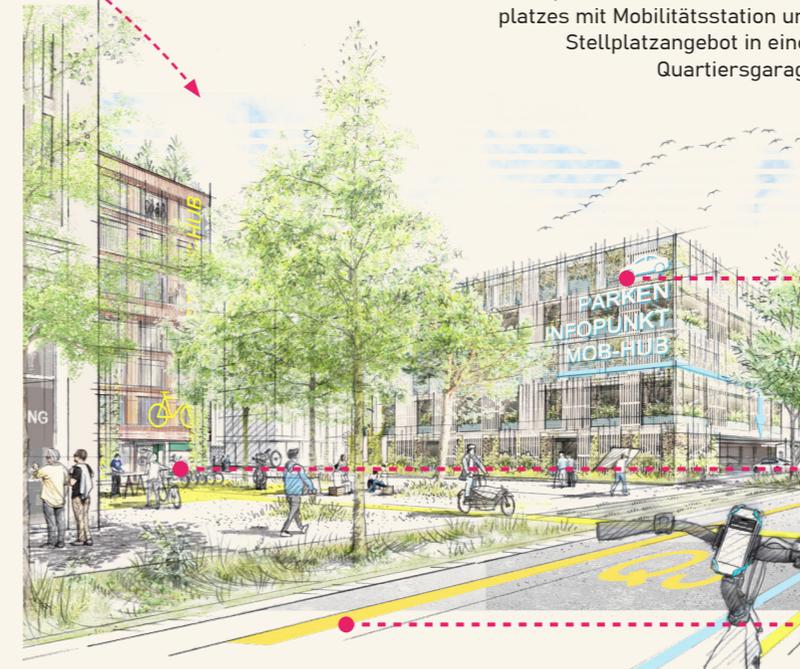
verbessert werden, sondern auch Platz für moderne Mobilitätsangebote wie Sharing-Modelle, ÖPNV-Anbindungen und E-Mobilität geschaffen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit an diesen zentralen Orten belebende Elemente wie Versorgungsinfrastruktur bzw. Gastronomie und Aufenthaltsbereiche zu integrieren. So kann

an den neuen Schnittstellen die Attraktivität des Gebiets, insbesondere für die vor Ort arbeitenden Menschen, gesteigert werden und zugleich eine Akzeptanz für das zentrale Parkierungsangebot erreicht werden.

Was die Gestaltung der vorgeschlagenen Ringstraßen betrifft, stehen ebenfalls verschiedene

Themen im Fokus: die Integration moderner Mobilitätsangebote, ein klar gestaltetes Leitsystem zur besseren Orientierung, Maßnahmen zur Belebung und Attraktivierung sowie die Integration von Baumstandorten in den Straßenraum, die das Erscheinungsbild aufwerten und gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Beispielskizze eines Quartiersplatzes mit Mobilitätsstation und Stellplatzangebot in einer Quartiersgarage



Beispielhafte Quartiersgarage mit Mobilitätsstation als wirtschaftliches, attraktives Bauwerk

EG-Nutzungen steigern die Qualität des ganzen Raumes / Kombination mit Energie- und Sharing-Konzepten denkbar

Integration eines Leitsystems im Straßenraum - nachhaltige Mobilität fördern

11

RÄUMLICHE VISION – Ziel 3 (Raumkanten | Räume | Grenzen)

Die Einführung neuer Raumkanten spielt eine zentrale Rolle bei der Verbesserung der Flächenausnutzung, der gezielten Lenkung von Blickbezügen und der Stärkung der Orientierung im Gebiet. Besonders entlang der neu geplanten Ringstraßen tragen solche Raumkanten wesentlich dazu bei, eine klarere Struktur und bessere Übersichtlichkeit zu schaffen.

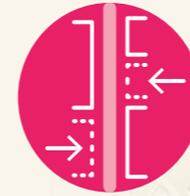
Optionale Raumreserven (Gebäudegrundflächen) über potenzielle Neubauten, Umbauten, Anbauten und Ersatzbauten (nicht abschließend)

An vielen Stellen im Gebiet orientiert sich die bestehende Bebauung kaum an den vorhandenen Straßenräumen. Durch gezielte Ergänzungen über (mehrgeschossige) Neubauten oder Anbauten kann der Straßenraum an vielen Stellen erheblich aufgewertet werden. Doch der Mehrwert einer Überplanung betrifft nicht nur den Straßenraum. Durch eine gezielte Anordnung ergänzender Gebäude oder Gebäudeteile können lärmgeschützte Innenhof- oder Werkhofbereiche geschaffen werden, die Raum für zusätzliche Nutzungsangebote bieten. Eine mögliche Maßnahme wäre, lärmintensive Nutzungen auf das Grundstück in die neu geschaffenen

Werkhofbereiche zu verlagern, wodurch die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume nach außen hin gesteigert wird. Gleichzeitig kann an geeigneten Stellen die bestehende Wohnnutzung gesichert oder lärmabgewandt integriert werden. Bei der Neubebauung von Hofstrukturen oder Gebäuden als Raumkanten kommt der Vertikalität eine entscheidende Bedeutung zu: Eine Bebauung, die sich nicht nur in der Fläche, sondern auch in mehreren Geschossen entfaltet, steigert die räumliche Präsenz deutlich. Dies fördert die Wahrnehmbarkeit und Orientierung, ermöglicht eine abwechslungsreichere Gestaltung des Gebiets und trägt zur effizienteren Nutzung

der Grundstücksflächen bei, während gleichzeitig mehrere Nutzungsangebote auf einem Grundstück integriert werden können. Jedoch können auch kleinere bauliche Ergänzungen wie Carports oder Nebengebäude oder „grüne Raumkanten“ (z. B. Baumpflanzungen) können an ausgewählten Stellen die Funktion einer Raumkante übernehmen.

Eine „grüne Raumkante“ über Baumpflanzungen kann einen ähnlichen Effekt erzielen wie ein Gebäude



Optionale Raumreserven (pink) im Gebiet als Entwicklungspotenzial durch Neubauten, Ersatzbauten und Anbauten

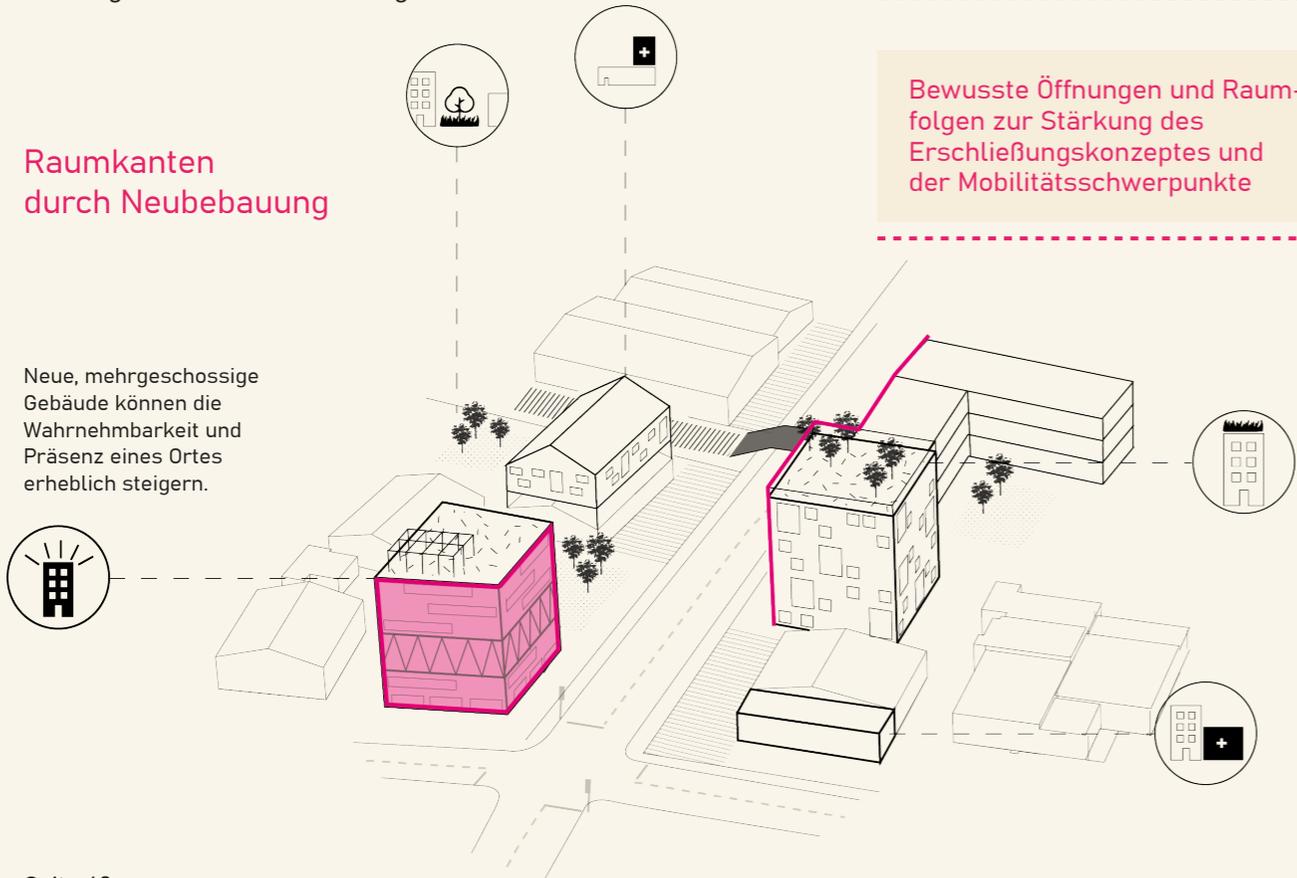
11

RÄUMLICHE VISION – Ziel 3 (Raumkanten | Räume | Grenzen)

Werden die Straßenräume durch straßenbegleitende Raumkanten weitgehend geschlossen, lassen sich durch gezielt platzierte Öffnungen besondere Raumwirkungen erzielen. In Übereinstimmung mit Ziel 2 werden an den zentralen Anknüpfungspunkten der Ringstraßen bewusst Öffnungen und räumliche „Aufweitungen“ integriert. Diese Maßnahmen dienen dazu, die Wirkung dieser Orte zu verstärken und ihre Bedeutung für die Orientierung im Gebiet zu unterstreichen.

Raumkanten durch Neubebauung

Neue, mehrgeschossige Gebäude können die Wahrnehmbarkeit und Präsenz eines Ortes erheblich steigern.



An den hervorgehobenen Stellen könnten prägnante Raumkanten geschaffen werden

Bewusste Öffnungen und Raumfolgen zur Stärkung des Erschließungskonzeptes und der Mobilitätsschwerpunkte



Heute fehlende Raumkanten könnten durch gezielte Setzungen ergänzt werden und gleichzeitig das Mobilitätskonzept stärken.

11

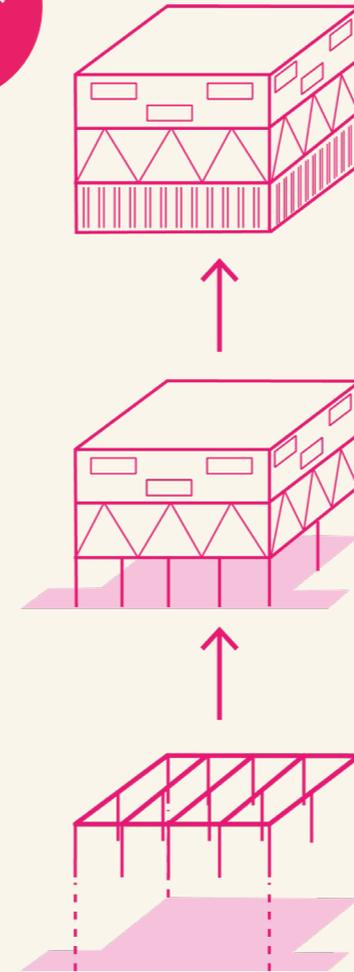
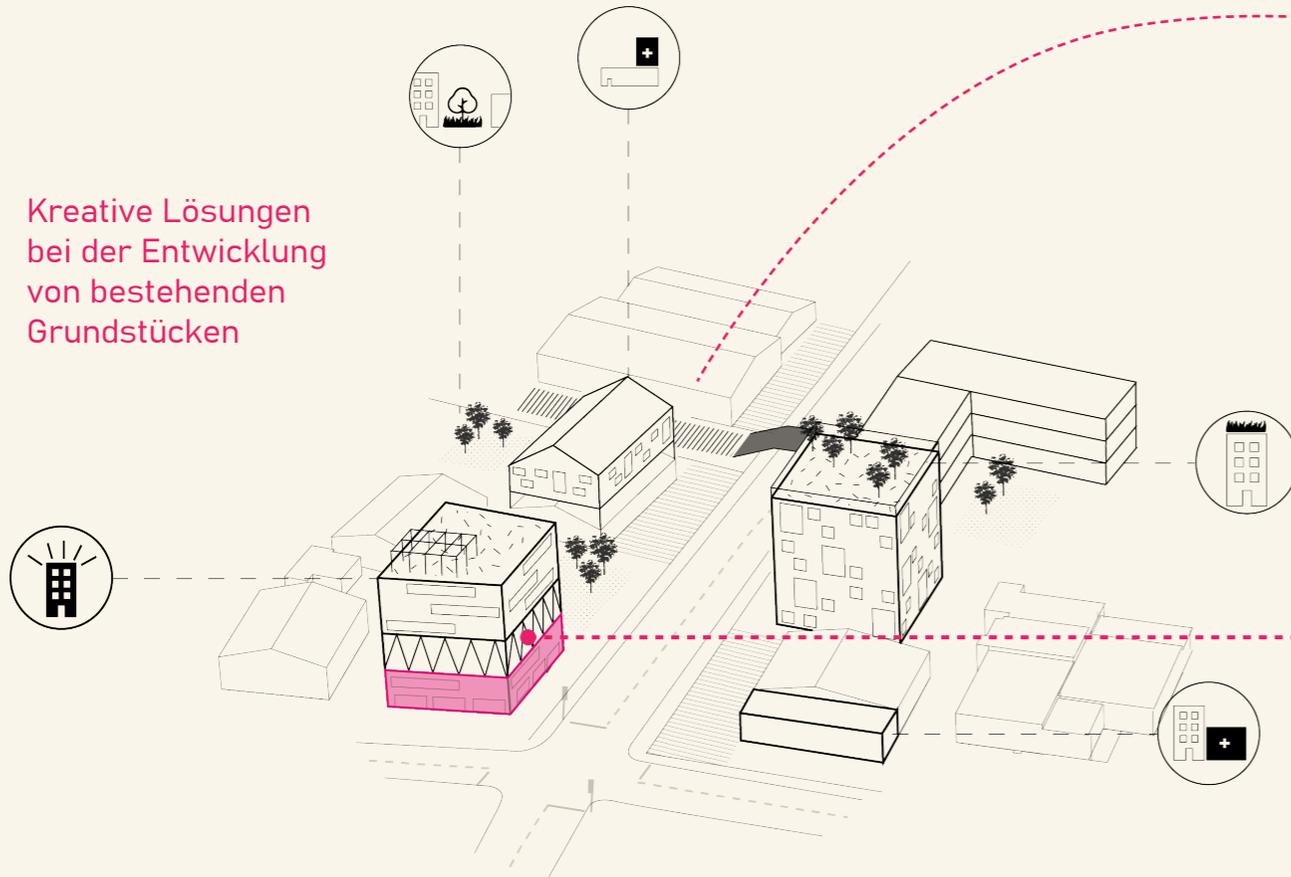
RÄUMLICHE VISION – Ziel 3 (Raumkanten | Räume | Grenzen)

Eine Herausforderung bei der Umsetzung von Ziel 3 besteht darin, sowohl die vorhandenen Flurstücksgrenzen als auch die bestehenden Gebäude auf den verschiedenen Grundstücken zu

berücksichtigen. Häufig können nicht die „üblichen“ Gebäudekubaturen realisiert werden, weshalb eine kreative und vielseitige Architektur erforderlich ist, um die geplanten Ziele zu erreichen.

Eine Möglichkeit besteht darin, genutzte Freiflächen mit neuen Gebäuden zu überbauen, während die bestehende Nutzung im Erdgeschoss weiterhin erhalten bleibt (siehe Grafik rechts).

Kreative Lösungen bei der Entwicklung von bestehenden Grundstücken



PARKPLATZÜBERBAUUNG

Schema einer baulichen Nachverdichtung auf Grundstücken mit Stellplatznutzung



Beispiel einer Teilüberbauung eines bestehenden Parkplatzes am Landratsamt in Tübingen

11

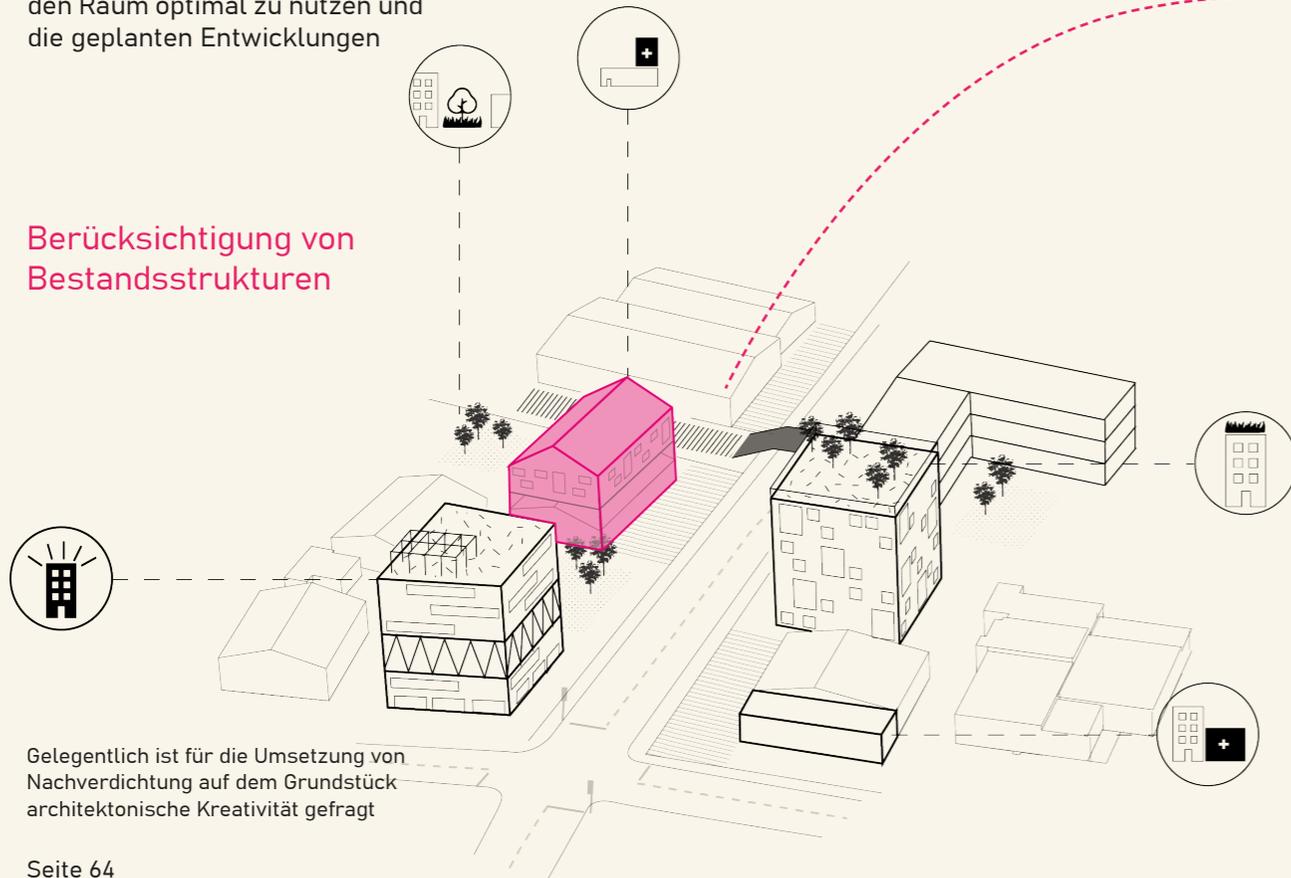
RÄUMLICHE VISION – Ziel 3 (Raumkanten | Räume | Grenzen)

Darüber hinaus bieten sich Lösungen wie das Aufstocken von Gebäuden, das Überbauen bestehender Gebäudeteile oder Nebengebäude sowie der Anbau an bestehende Strukturen an. Auch eine Kombination dieser Ansätze kann sinnvoll sein, um den Raum optimal zu nutzen und die geplanten Entwicklungen

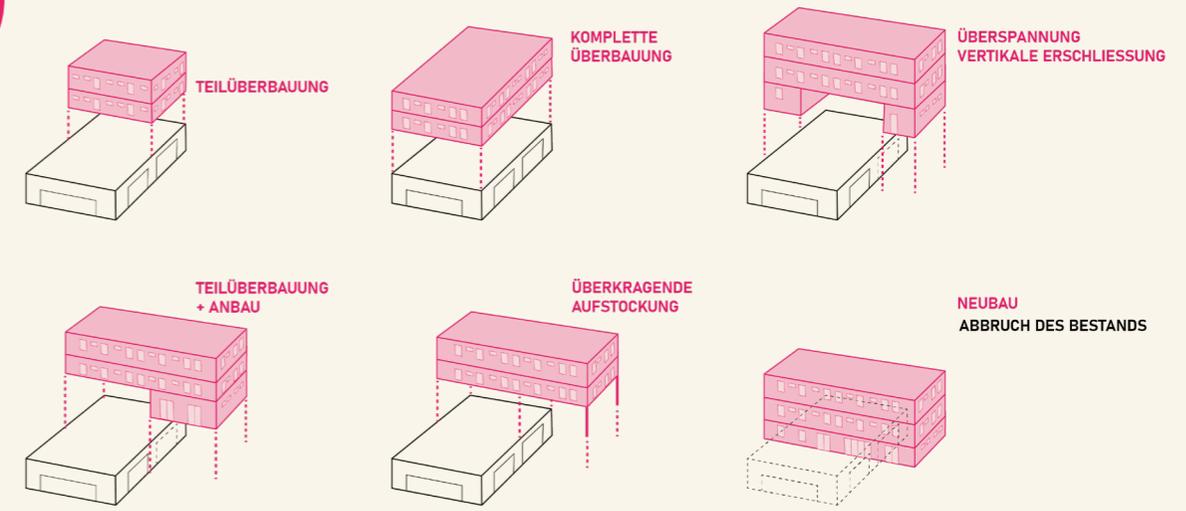
effizient umzusetzen. Die Akzeptanz solcher architektonischen Konzepte hängt maßgeblich von den verfügbaren Flächen sowie den individuellen Plänen und Bedürfnissen der Grundstückseigentümer ab. Weiterführende

Informationen und gebaute Beispiele zu diesen Konzepten bietet die Stadt Stuttgart in ihrer Broschüre „Urban Sandwich – Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen“.

Berücksichtigung von Bestandsstrukturen

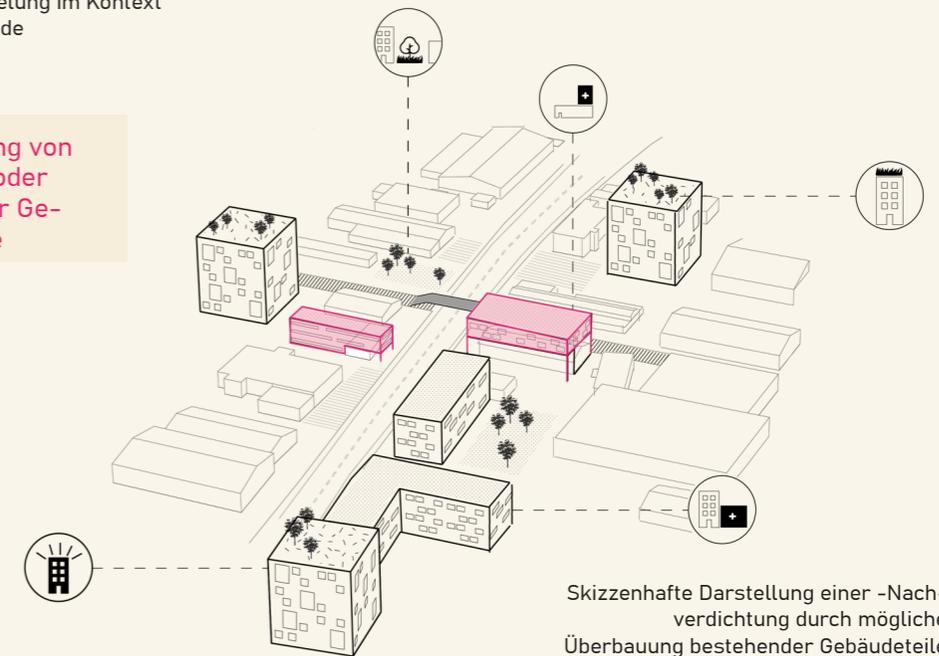


Gelegentlich ist für die Umsetzung von Nachverdichtung auf dem Grundstück architektonische Kreativität gefragt



Prinzipien der Stapelung im Kontext bestehender Gebäude

Schematische Darstellung von Stapelung durch Anbau oder Überbauung bestehender Gebäude oder Gebäudeteile



Skizzenhafte Darstellung einer -Nachverdichtung durch mögliche Überbauung bestehender Gebäudeteile

11

RÄUMLICHE VISION – Ziel 4 (Qualität über Grünflächen | Ökologie)

Die Integration differenzierter Grünflächen spielt eine entscheidende Rolle bei der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten. Sie trägt nicht nur zur Verbesserung des Kleinklimas und der Resilienz bei, sondern schafft auch attraktive Aufenthaltsräume, die die Lebens- und Arbeitsqualität für alle Nutzenden deutlich steigern.

Die Integration von Grünflächen in das bestehende Quartier trägt maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität und Resilienz des Gebiets bei. Durch die Stärkung des Kleinklimas und die Vernetzung bestehender Grünflächen mit ergänzenden Grünbereichen entsteht nicht nur ein zusammenhängendes ökologisches System, sondern auch ein attraktiveres Arbeitsumfeld. Dies erhöht die Aufenthaltsqualität für die dort arbeitenden Menschen und steigert letztendlich die Effektivität der Gewerbetreibenden.

Ein weiterer Vorteil besteht in der Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen. Die Integration von Retentionsbereichen und Grünflächen kann Überschwemmungen vorbeugen und so die Infrastruktur schützen. Sowohl auf öffentlichen als

auch auf privaten Grundstücken sind vielfältige Maßnahmen denkbar: von der Entsiegelung und Bepflanzung von Flächen, der Integration von Bäumen in den Straßenraum und der Erweiterung einzelner Bäume zu Baumgruppen bis hin zu innovativen Konzepten wie Gründächern, begrünten Fassaden oder Energiedächern. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, das Gebiet ökologisch und wirtschaft-

lich nachhaltig zu entwickeln. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der „grünen Zone“ zwischen den beiden Ringstraßen, die als „grüner Boulevard“ gestaltet werden könnte. Dieser Bereich soll als stark begrünter Aufenthaltsraum nicht nur optisch aufgewertet werden, sondern auch als Ort der Erholung und Begegnung für ansässige Gewerbetreibende und deren Mitarbeitende dienen.

„Grüne“ Verbindungen – Aufenthaltsqualität, Retention, Abkühlung, Vernetzung



Grüne Verbindungen als intensiv begrünte Straßenräume könnten in den bestehenden Stadtgrundriss integriert werden.

11

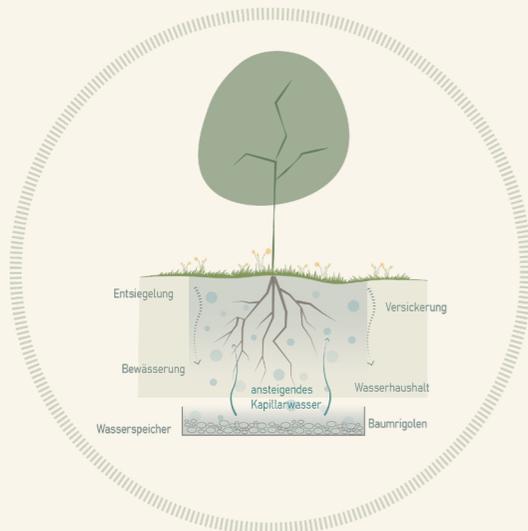
RÄUMLICHE VISION – Ziel 4 (Qualität über Grünflächen | Ökologie)

Zusätzlich könnte ein Aktivitätsbereich integriert werden, um den zukünftigen Anforderungen an nachhaltige und gesunde Arbeitsumgebungen gerecht zu werden. Beispiele hierfür sind kleine Bewegungsstationen, Fahrradabstellanlagen sowie schattige Ruhebereiche. Um dieses Konzept ganzheitlich umzusetzen, steht die Be-

grünung im Mittelpunkt – kombiniert mit einem effektiven Regenwassermanagement und Ansätzen zur Förderung nachhaltiger Mobilität. Durch gezielte Baumpflanzungen in Kombination mit Retentionsflächen kann Regenwasser aufgefangen und den Bäumen im Untergrund zur Verfügung gestellt werden. Dies ermöglicht ein kontinuierliches

Baumwachstum, selbst bei unkonstanten Niederschlägen.

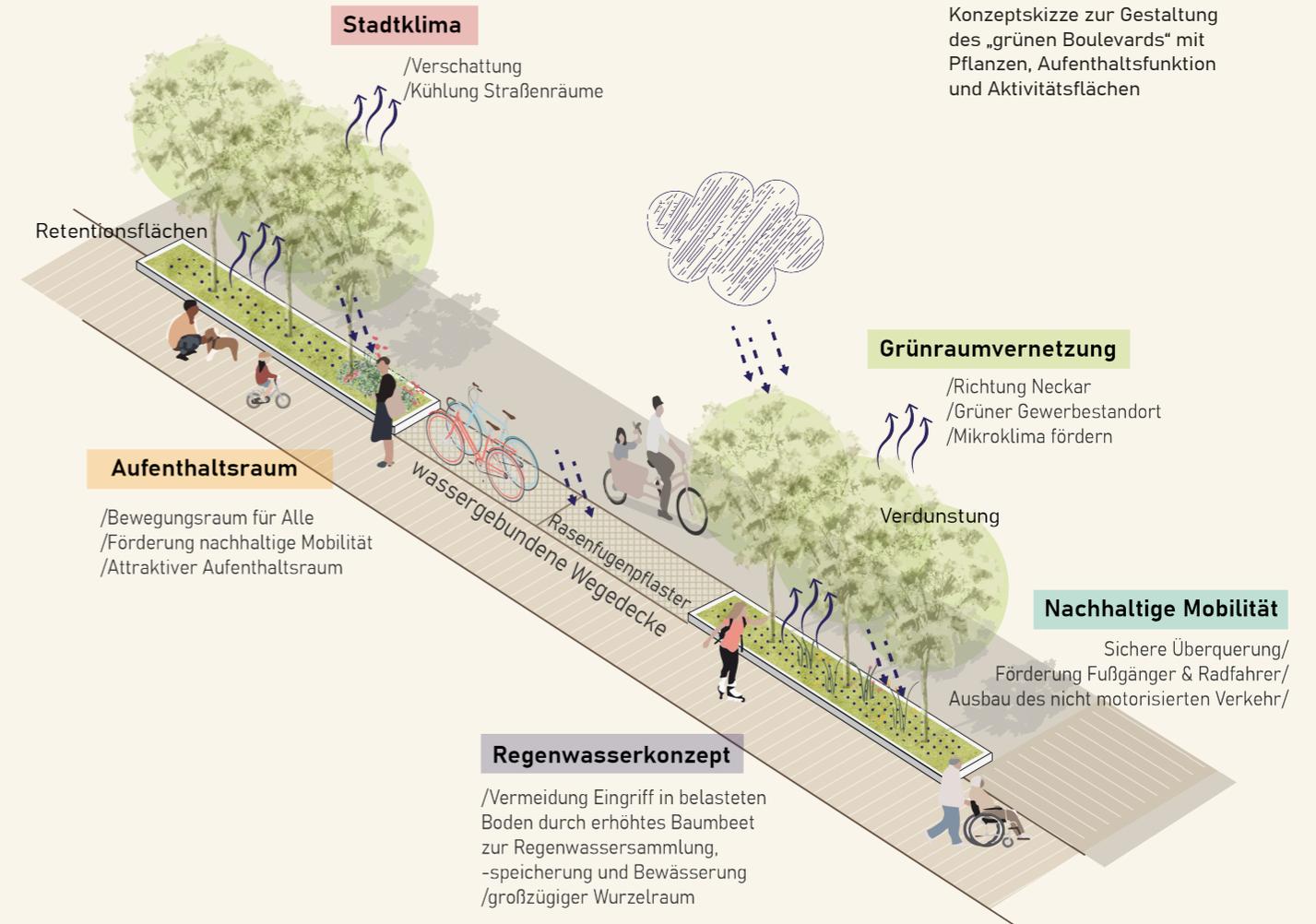
Die konsequente Umsetzung dieser Maßnahmen trägt dazu bei, das Gewerbegebiet nicht nur klimatisch widerstandsfähiger zu machen, sondern es auch zu einem zukunftsorientierten und attraktiven Standort weiterzuentwickeln.



Systemschnitt der Synergieeffekte von nachhaltigem Regenwassermanagement und Baumpflanzungen im Straßenraum



Blick in den südlichen Bereich der Graf-Benzel-Straße. Die fehlende Begrünung ist sichtbar, die schlechte Aufenthaltsqualität spürbar.



Konzeptskizze zur Gestaltung des „grünen Boulevards“ mit Pflanzen, Aufenthaltsfunktion und Aktivitätsflächen



Vogelperspektive der städtebaulichen Vision für das Gewerbegebiet Siebenlinden in Rottenburg am Neckar

12 FALLBEISPIELE | BERATUNGEN – Prozesse zusammenführen

Die Entwicklung der Gewerbegrundstücke in Rottenburg am Neckar wurde durch die Förderung der Beratungsprozesse und die Einbindung von drei externen Planungsbüros unterstützt. Ziel war es, durch unabhängige fachliche Beratung in Zusammenarbeit mit den Grundstücksbesitzenden maßgeschneiderte und passgenaue Lösungen zu erarbeiten.



Werkstattgespräch mit den Planungsbüros, Vertretern der Stadt Rottenburg am Neckar und Grundstückseigentümern

Im Rahmen des Projekts wurden über einen Zeitraum von etwa einem Jahr mehrere Beratungsprozesse ermöglicht und finanziert, die die Entwicklung der Gewerbegrundstücke in Rottenburg am Neckar unterstützten. Zu diesem Zweck wurden drei Planungsbüros mit unterschiedlichen Herangehensweisen beauftragt (siehe hierzu auch Kapitel 9) die neben

ihrer fachlichen Expertise auch einen externen Blick auf die jeweiligen Themen werfen sollten. Alle beteiligten Planungsbüros führten ausführliche Beratungsgespräche mit mehreren Eigentümern von Gewerbegrundstücken, um zunächst die bestehenden Probleme zu identifizieren und daraufhin - wenn erforderlich - maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln sowie

die Potenziale der jeweiligen Flächen optimal auszuschöpfen. Während der verschiedenen Beratungsphasen wurden regelmäßige Treffen zwischen den Planungsbüros und der Stadt Rottenburg am Neckar abgehalten. In diesen Gesprächen wurden erste Rückmeldungen und Ergebnisse der Diskussionen ausgetauscht und, wo möglich, in die städtebauliche Vision in-

tegriert, die vom Büro Hähnig-Gemmeke erarbeitet wurde. Ein besonderer Vorteil dieses Prozesses bestand somit darin, die Beratungen eng mit der städtebaulichen Vision und damit auch den übergeordneten Zielen für das Gesamtgebiet rückzukoppeln. Dadurch war es möglich, die entwickelten Konzepte und Maßnahmen strategisch in die Entwicklungsplanung der Stadt zu integrieren.

Grundstücksbesitzende konnten zu verschiedenen Zeitpunkten mit den Planungsbüros in Kontakt treten – sei es durch direkte Anfragen oder den Austausch bei Veranstaltungen.

Die Stadt förderte die Interaktionen zwischen den Grundstückseigentümern und den externen Planungsbüros, indem sie deren Kontaktdaten an Interessierte weitergab und diese

über verschiedene Kanäle wie Zeitungsartikel und Flyer verbreitete. Diese Maßnahmen erleichterten den Zugang zu den Beratungsangeboten und ermöglichten einen intensiveren Austausch zwischen den beiden Beteiligten. Durch diese vereinfachte Zugänglichkeit wurde das Interesse der Eigentümer an der Entwicklung ihrer Grundstücke deutlich, was eine wertvolle Grundlage für weiterführende, vertrauensvolle Gespräche mit den Planungsbüros schuf. Die Beweggründe und Erwartungen an die Beratung waren dabei sehr vielfältig.

Ein zentraler Aspekt der Beratungsgespräche war das Vertrauen und die Offenheit der Eigentümer, neue Perspektiven auf ihre Grundstücke zu gewinnen und innovative Ansätze zu erwägen. Um die Vielschichtigkeit und Zukunftsorientierung dieses Prozesses zu veranschaulichen, wird im folgenden Kapitel exemplarisch ein Beratungsfall des Büros Hähnig-Gemmeke näher betrachtet.

Zeitungsanzeige zur Bewerbung des Förderprojekts bei den Gewerbetreibenden im Gebiet Siebenlinden



12

FALLBEISPIELE | BERATUNGSPROZESS

Ein Schlüsselgrundstück innerhalb von „Siebenlinden-Ost“ ist das dargestellte Areal am östlichen Rand. Seine Bedeutung ergibt sich sowohl aus der Flächengröße, der Lage zwischen Grünräumen und Wegeverbindungen, als auch aus den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten und dem Potenzial für die zukünftige Nutzung. Aufgrund seines maßgeblichen Einflusses auf die weitere Entwicklung wird es auf den folgenden Seiten näher betrachtet.

Im Beratungsprozess wurden von Seiten des Grundstückseigentümers folgende Ziele für das Grundstück als Grundlage für die Beratung identifiziert:

- Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen mit kurz- und langfristigen sowie phasenweisen Umsetzungsmöglichkeiten
- Generieren vermietbarer Flächen auf dem Grundstück
- Stärkung der Adresse und des Images des Grundstücks

Darüberhinaus waren für die formulierten Ziele der städtebaulichen Vision und die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rottenburg am Neckar folgende Themen von Bedeutung:

- Effizientere Nutzung der Fläche
- Verbesserung der Entsiegelung, Begrünung und Retention



Bestandssituation des Gewerbegrundstücks

- Schaffung attraktiver Freiflächen für Arbeitnehmer
- Optimierung der Adresse und Eingangssituation zum Gebiet
- Schaffung neuer Wegeverbindungen
- Stärkung des Gesamtimages und Profils des Standorts

Durch gezielte Maßnahmen können die Potenziale des Grundstücks optimal genutzt und zukunftsorientierte Lösungen entwickelt werden.

Städtebauliche Idee: Gewerbecampus

Ziele:

- Entwicklungspotenziale aufzeigen
- Kurz- und langfristige Perspektive - Gesamtvision
- Vermietbare Flächen

Städtebauliche Zielsetzung:

- Bessere Ausnutzung des Grundstücks
- Entsiegelung / Retention / Begrünung
- Attraktivere Freiflächen
- Durchwegungen / Qualitäten / Adressbildung

um das Grundstück aus seiner bisherigen Abgeschottetheit zu lösen und es für neue Nutzungen zu öffnen. So wird das Areal aus seinem „Dornröschenschlaf“ geweckt und in eine zukunftsfähige Entwicklung überführt.



Skizze der städtebaulichen Leitidee für das gesamte Gewerbegrundstück

Aus den definierten Zielsetzungen und den Rahmenbedingungen des Grundstücks entwickelte sich die Idee, an diesem Standort einen Gewerbecampus zu realisieren. Dabei spielt eine schrittweise Umsetzung der einzelnen Campus-Bausteine eine zentrale Rolle, da einige Teile des Grundstücks weiterhin genutzt werden, während andere bereits heute städtebauliche Defizite aufweisen.

Ein wesentlicher städtebaulicher Aspekt ist die Stärkung der Adresse und eine bessere Durchwegung des Gebiets. Diese Maßnahmen sollen bereits in der ersten Umsetzungsphase erfolgen,

12

FALLBEISPIELE | BERATUNGSPROZESS

GEWERBECAMPUS SIEBENLINDEN OST

- Innovativer Gewerbecampus als langfristige Perspektive
- Integration der Module auf das Gesamtgebiet
- Integration weiterer Gewerbe- und Campusbereiche
- Verknüpfung von Grünstrukturen

Die Idee eines Gewerbecampus an diesem Standort eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine durchdachte städtebauliche Umsetzung sowie eine wirtschaftlich effiziente Nutzung des Grundstücks. Ein zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Einführung einer klaren Erschließungsstruktur, die bestehende Probleme hinsichtlich der Zuwegbarkeit löst und gleichzeitig den vorhandenen Grünraum (bestehender Baggersee) für die Öffentlichkeit zugänglich macht.

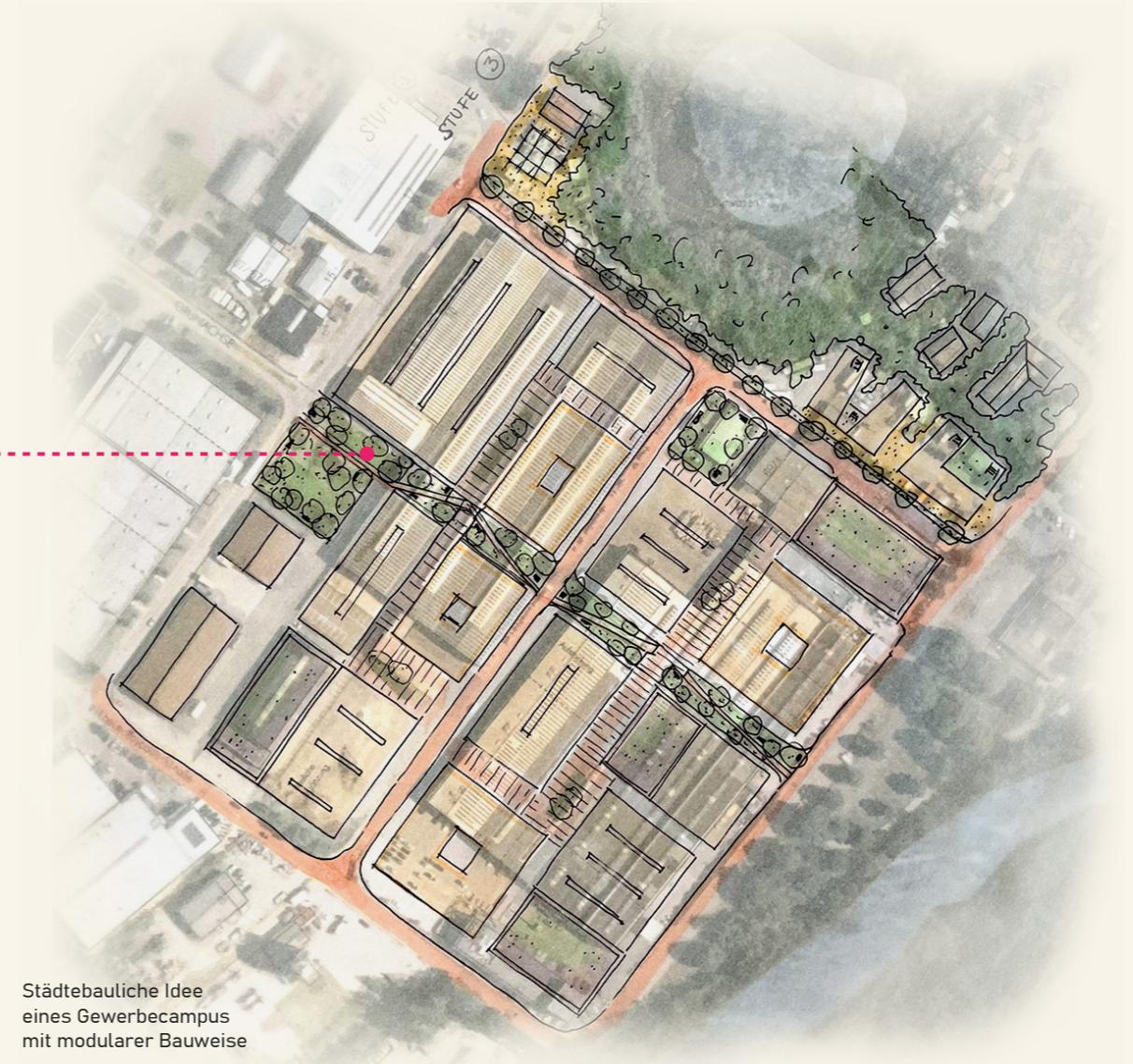
Darüber hinaus entsteht durch diese Erschließungsfunktion eine natürliche „Pufferzone“ zum angrenzenden Wohngebiet im Osten, in der eine gemischt genutzte Bebauung vorgesehen ist. Nach Westen hin, in Richtung des Gewerbecampus, bildet sich ein Auftakt ins Gebiet von Süden. Innerhalb des Areals entstehen vier Baufelder,

die je nach Lage unabhängig voneinander entwickelt und schrittweise umgesetzt werden können. Wiederkehrende modulare Elemente ermöglichen eine flexible Anordnung der Nutzungen und Gebäude, sodass auf zukünftige Anforderungen flexibel reagiert werden kann.

Ein weiterer zentraler Aspekt des Konzepts ist die Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche, die sich von Süden nach Norden erstreckt. Durch gezielte Entsiegelungsmaßnahmen wird so nicht nur die ökologische Grünvernetzung verbessert, sondern auch wichtige Themen wie Kühlung und Regenwassermanagement integriert. Auf diese Weise wird die bisher vollständig versiegelte Fläche ökologisch aufgewertet und für eine nachhaltige Entwicklung nutzbar gemacht. Ganz nebenbei entstehen zudem attraktive Aufenthaltsbereiche für die Nutzer des Gewerbegrundstücks sowie eine ansprechende Wegeverbindung von Süd nach Nord, die das Gebiet zusätzlich belebt und seine Erreichbarkeit verbessert.

„Grüne“ Verbindungen - Aufenthaltsqualität, Retention, Abkühlung, Vernetzung

Städtebauliche Idee: Gewerbecampus



Städtebauliche Idee eines Gewerbecampus mit modularer Bauweise

12 FALLBEISPIELE | BERATUNGSPROZESS



Heute ist das Gebiet geprägt von Rückseiten und großflächig versiegelten Bereichen

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Konzept eine klare und flexible Grundlage für die Entwicklung des Gebiets bietet, die es ermöglicht, auf künftige Veränderungen angemessen zu reagieren. Die geplante interne Erschließungsstruktur sowie die Möglichkeit, Lkw-Verkehr und Anlieferung problemlos in die Campusgestaltung zu integrieren, schaffen ideale Voraussetzungen für eine effiziente Nutzung des Grundstücks und eine nachhaltige Entwicklung. Dank des kooperativen Engagements des Eigen-

tümers und seiner Bereitschaft, aktiv zur Verbesserung des Bestandsgewerbegebietes beizutragen, besteht die Chance, dieses bedeutende Areal zu einem Katalysator für das gesamte Gewerbegebiet zu machen. Es liegt nun an allen beteiligten Akteuren, diese Chance konsequent zu ergreifen und das Gebiet so zu gestalten, dass es einen bedeutenden Beitrag zur Weiterentwicklung der Region leistet und als Modell für zukünftige Entwicklungen in bestehenden Gewerbegebieten dienen kann.

Städtebauliche Idee: Gewerbecampus

Eine attraktive Grünfläche von Süd nach Nord sorgt für qualitativvolle Aufenthaltsbereiche und klimatischen Ausgleich

Abhängig von den Nutzungsvorstellungen können unterschiedlich große Module integriert werden



Zukünftig soll hier ein einladender Gewerbecampus mit attraktiven Bausteinen entstehen

HANDLUNGSHINWEISE: EIN ÜBERBLICK

Texte von: Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar
Nathalie Millán Cerezo - Kapitel 13 -

IfSR Institut für Stadt- und Regionalentwicklung
Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis - Kapitel 14/15 -

13

ZENTRALE ERKENNTNISSE – Ein Rückblick

Das Gewerbegebiet Siebenlinden in Rottenburg am Neckar wurde über mehrere Jahre hinweg analysiert, um Wege zu finden, Bestandsgewerbegebiete nachhaltiger und zukunftsfähiger zu gestalten. Der Prozess begann mit dem AGORA-Projekt (Interreg EU) und wurde anschließend durch das hier bereits beschriebene Projekt vertieft, das aus dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ finanziell unterstützt wurde. Die folgenden Seiten präsentieren die zentralen Erkenntnisse aus beiden Projektphasen aus Sicht der Stadtverwaltung.

Zentrale Erkenntnisse aus der Projektarbeit

1. Stadtplanung als Raum-Mediation

Eine der wichtigsten Erkenntnisse aus der Projektarbeit ist, dass Stadtplanung weit mehr ist als das Entwickeln von Plänen und Konzepten. Sie ist eine Form der Raum-Mediation, die darauf abzielt, verschiedene Interessen in Einklang zu bringen. Dabei geht es nicht nur um bauliche Strukturen, sondern auch darum, die Bedürfnisse der Menschen vor Ort zu verstehen und zu berücksichtigen. Wir haben gelernt, dass Planung nur dann wirklich erfolgreich ist, wenn sie auf einem kontinuierlichen Dialog mit den Betroffenen basiert.

2. Planung funktioniert nur im Austausch mit den Akteuren

Die Vorstellung, dass Verwaltungen allein wissen, was für ein Gebiet am besten ist, greift zu kurz. Stattdessen braucht es ein tiefes Verständnis dafür, wie Flächen tatsächlich genutzt werden und welche Bedürfnisse bestehen. Hier hat sich gezeigt, dass eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren, sei es durch Workshops oder individuelle Gespräche, entscheidend ist, um funktionale Lösungen zu entwickeln. Die Beteiligung aller Interessierten sorgt für tragfähige und umsetzbare Konzepte.

3. Bebauungspläne bieten mehr Spielraum als gedacht

Ein überraschender Befund des Projekts war, dass bestehende Bebauungspläne oft mehr Möglichkeiten bieten, als zunächst angenommen. Vieles kann bereits innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen umgesetzt werden, wenn die Akteure ihre Bedürfnisse klar formulieren und kreative Lösungen entwickelt werden. Statt sich auf die Änderung von Plänen zu fokussieren, sollte verstärkt nach ungenutzten Potenzialen innerhalb der bestehenden Struktur gesucht werden.

4. Impulse von außen helfen, neue Perspektiven zu gewinnen

Viele Eigentümer sind so sehr an die bestehende Nutzung ihrer Flächen gewöhnt, dass sie mögliche Optimierungen gar nicht sehen. Hier hat sich gezeigt, wie wichtig es ist, Impulse von außen zu setzen und neue Nutzungsideen aufzuzeigen. Schon durch eine andere Betrachtungsweise können neue Perspektiven entstehen, die zu innovativen Lösungen führen.

8. Neue Rollenverteilungen für eine bessere Zusammenarbeit

Die Stadtverwaltung kann und soll nicht alle Aufgaben allein übernehmen. Vielmehr muss sie als Moderatorin auftreten, die Prozesse begleitet, rechtlich absichert und den Akteuren zur Seite steht. Gleichzeitig braucht es in den Gewerbegebieten Ansprechpartner, die als Bindeglied zwischen den Interessen der Nutzenden und der Verwaltung fungieren. Diese Rollen klar zu definieren, trägt wesentlich zur erfolgreichen Entwicklung von Bestandsgewerbegebieten bei.

5. Vernetzung und Austausch sind unverzichtbar

Von Beginn an spielte der Austausch mit anderen Städten und Regionen eine große Rolle im Projekt. Durch das AGORA-Projekt bestand die Möglichkeit, europaweite Erfahrungen zu sammeln, während das Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ den Fokus auf Best-Practice-Beispiele innerhalb Deutschlands legte. Der Blick über den eigenen Teller hinaus hat uns gezeigt, wie unterschiedlich Gewerbegebiete entwickelt werden können und welche Methoden sich besonders bewährt haben.

6. Soziale Aktivierung ist der Schlüssel zur Veränderung

Ein Gewerbegebiet wird oft als rein funktionale Fläche betrachtet, doch das Projekt hat deutlich gemacht, dass die soziale Dimension mindestens genauso wichtig ist wie bauliche Maßnahmen. Bevor überhaupt gebaut wird, braucht es eine lange Phase der Abstimmung mit den Betroffenen. Die Frage sollte also nicht lauten: „Was kann wo gebaut werden?“, sondern vielmehr: „Wer braucht was und wie können wir die Menschen zusammenbringen?“

7. Gemeinsame Lösungen schaffen Mehrwert für alle

Statt dass jeder Eigentümer nur für sein eigenes Grundstück plant, könnte durch gemeinsame Konzepte viel mehr erreicht werden. Ob es um Parkflächen, Grünflächen oder Gemeinschaftsräume geht – viele dieser Bedürfnisse lassen sich besser im Verbund lösen als auf Einzelflächen. Die Vernetzung der Akteure ist daher ein entscheidender Schritt für eine nachhaltige Entwicklung.

FAZIT

Das Projekt, von AGORA bis „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, hat gezeigt, dass die erfolgreiche Transformation von Gewerbegebieten nur durch eine Kombination aus sozialer Aktivierung, Kooperation und einer klugen Nutzung bestehender planerischer Instrumente möglich ist. Die Erkenntnisse aus dieser langen Reise haben uns verdeutlicht, dass nachhaltige Planung ein dynamischer Prozess ist, der von Austausch, Vernetzung und der Offenheit für neue Perspektiven lebt.

14 WIE TRANSFORMATION GELINGT – Ein Blick nach vorn

Die Qualifizierung eines Bestandsgewerbegebietes stellt oftmals einen weitreichenden Eingriff in eine Gebietsentwicklung dar. Es handelt sich um einen umfassenden und langfristigen Transformationsprozess. Dieser Prozess wird nur gelingen, wenn er fachlich fundiert und sorgfältig geplant wird und partizipativ angelegt ist. Wesentliche Instrumente, Bausteine, Akteure und Prozessbestandteile wurden in diesem Leitfaden kompakt skizziert.

Einige bereits genannte Aspekte aufgreifend und darüber hinaus sollen hier noch einige fachliche und prozessuale Merkmale angerissen werden, die während eines Transformationsprozesses selbst und ggf. bei der Prozessnachsorge bedacht werden sollten, soweit dies auf das jeweilige Bestandsgewerbegebiet und dessen Umfeld zutrifft.

- Die Wirtschaft ist hochdynamisch.
> Gewerbegebiete sollten nicht fertiggeplant und fertiggebaut werden. Stattdessen sollten Flexibilitäten für ungeplante und unplanbare Geschehnisse eingeplant werden. Ein Gewerbegebiet sollte auch zukünftig Flächenbedarfe abdecken können. Ein nachhaltig aufgestelltes Gewerbegebiet braucht eine Flexibilitätsreserve und ausreichend dimensionierte Managementflächen.

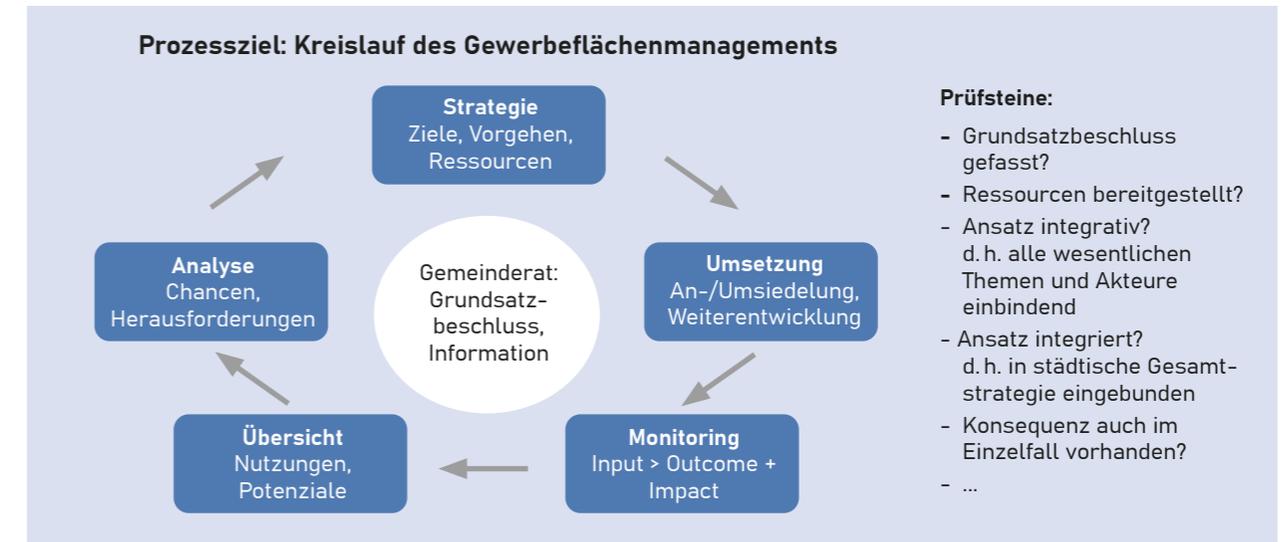
- Flexibilität bei der Flächenentwicklung bewahren.
> Rotationsflächen sollten gesichert und zielgerichtet zur Ansiedlung, aber auch zum Halten von Betrieben in der Gemeinde genutzt werden. Ein angestrebter Branchenmix sollte hierbei Berücksichtigung finden.

- Bisher wurden Gewerbegebiete vor allem von den Produktions- und Dienstleistungsprozessen aus gedacht. Materielle Ressourcen galten als zentrale Produktionsfaktoren und Engpässe.
> Der demographische Wandel macht auch vor der Arbeitswelt nicht halt. Arbeitskräfte unterschiedlicher Qualifikation werden zunehmend zu einem Engpassfaktor. Zukünftig sollten Gewerbegebiete verstärkt von den Beschäftigten aus gedacht und geplant werden. Diese sollten auch bei der Partizipation

gezielt und kontinuierlich eingebunden werden.

- Immobilienkonzepte befinden sich im Wandel. In vielen Gewerbegebieten wirtschaftet mehr als die Hälfte der Betriebe, ohne im Eigentum der genutzten Immobilien zu sein. Besitzen oder Teilen statt Eigentum sehen heute viele Betriebe als Flexibilitätsgewinn an. Gemeinden sind gut beraten, hier gemeinsam mit den Betrieben an gleichzeitig passgenauen und flexiblen Immobilienangeboten zu arbeiten. Die Gemeinden können hier durch Eigentum an Grund und Boden mitsteuern oder auch selbst entsprechende Angebote, bspw. in Form von Betriebsparks oder Handwerkerhöfen beisteuern.

- Die Sharing Economy ist bei knappen Ressourcen ein Modell, welches auch in Gewerbegebiete



Gewerbeflächenmanagement ist eine Daueraufgabe

ten diskutiert werden sollte. Das Teilen von Immobilien, Maschinen, Fuhrpark, Infrastruktur und Personal an sich ist nicht neu. Die Digitalisierung erlaubt hier jedoch zunehmend übergreifende, flexible und wirtschaftlich interessante Ansätze, bspw. beim überbetrieblichen Mobilitätsmanagement. Auch diese Entwicklung benötigt Raum, der im Rahmen des Flächenmanagements berücksichtigt werden kann.

- Die Qualifizierung eines Be-

standsgewerbegebietes kann auch die behutsame und verträgliche Veränderung des Branchenmix umfassen. Insbesondere in diesem Fall sollten die kommunalen Ziele transparent entwickelt und nachvollziehbare Kriterien für die Ansiedlung von Betrieben erarbeitet werden. Neben dem üblichen Verkauf von Gewerbegrundstücken durch die Gemeinde, ggf. verbunden mit einem Rückkaufrecht, können hier auch Pachtkonzepte in Zukunft an Relevanz gewinnen

und kommunale Steuerungsoptionen wahren.

- Eine komplexe Bestandsgebietsentwicklung ist eine Gemeinschafts- und eine Daueraufgabe, die nur gemeinsam von öffentlichen und privaten Akteuren erfolgreich bewältigt werden kann. Hierzu bedarf es dauerhaft etablierter Strukturen, wie bspw. eine zuständige Dienststelle, ein Gebietsmanagement oder eine Gebietsinitiative.

15 CHECKLISTE – Zur schnellen Orientierung

Die folgende kleine Checkliste soll unterstützen, eine erste Orientierung zu gewinnen, wie es um ein Gewerbegebiet steht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Ausgangslagen ergänzende Betrachtungen zur Qualität eines Gebietes erfordern können.

Die Einschätzungen und Gewichtungen zu den einzelnen Aussagen können je nach Perspektive und Interessenlage der Personen und Institutionen, die sich mit den Fragen auseinandersetzen, voneinander abweichen. Hier können sich bereits erste Klärungsbedarfe durch weiterführende Betrachtungen herauschälen.

AUSWERTUNG

- Wie sieht die Bilanz Ihres Gewerbegebietes aus?
- Welche Handlungsbedarfe bestehen?
- Welche übergreifenden Themen, wie Wohnraum und Kinderbetreuung, benötigen auch in diesem Zusammenhang Aufmerksamkeit?



Aussagen zur Qualität des Gewerbegebiets		Trifft zu	Trifft nicht zu
01	Die ansässigen Betriebe sehen in dem Gebiet einen attraktiven Standort für ihre Zukunft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02	Die ansässigen Betriebe verfügen in dem Gebiet über adäquate Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Flächen, Gebäuden oder Partnern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03	In dem Gebiet gibt es genügend verfügbare und attraktive Regieflächen (Rotationsflächen, Managementflächen).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04	Das Gebiet verfügt über eine leistungsfähige innere und äußere Verkehrserschließung für den Wirtschaftsverkehr und den motorisierten Individualverkehr.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
05	Das Gebiet ist gut mit dem ÖPNV erschlossen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
06	Das Gebiet ist gut für den Fuß- und Radverkehr erschlossen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
07	Das Gebiet verfügt über eine leistungsstarke technische Infrastruktur, bspw. Breitband.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08	In dem Gebiet gibt es eine zuverlässige und nachhaltige Energieversorgung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
09	In dem Gebiet gibt es Projekte zum Energie- und Stoffstrommanagement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	In dem Gebiet oder in der Nähe gibt es attraktive Versorgungsmöglichkeiten, bspw. zur Mittagsverpflegung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Das Gebiet hat ein attraktives Erscheinungsbild und besitzt ein positives Image.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Das Planungsrecht im Gebiet sichert eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung und bietet den Betrieben genügend Spielraum.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Gemeinde und Gewerbetreibende betreiben ein gemeinsames Standortmarketing.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Es gibt ein aktives Netzwerk der Gewerbetreibenden und der Gemeinde im Gebiet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Für das Gebiet existiert eine von der Gemeinde und den Gewerbetreibenden gemeinsam getragene attraktive Zukunftsperspektive.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ABBILDUNGS- | QUELLENVERZEICHNIS

Titel	Skizze Zukünftiges Gewerbegebiet Siebenlinden in Rottenburg am Neckar	Quelle: landstrich - zeichnung & visualisierung GbR	Seite 58	Grafik Isometrie Ziel 2 Darstellung Mobilitätsstation	Quelle: H G
Seite 8	Foto Dr. Hendrik Bednarz	Quelle: Stadt Rottenburg a. N.	Seite 59	Beispielskizze eines Quartiersplatzes mit Mobilitätsstation	Quelle: landstrich - zeichnung & visualisierung GbR
Seite 9	Foto Dr. Dirk Seidemann	Quelle: Regionalverband Neckar-Alb	Seite 60/61	Grafik Städtebauliche Vision: Darstellung Ziel 3	Quelle: H G
Seite 14	Grafik Industrielle „Revolution im Wechsel“	Quelle: IfSR	Seite 62	Grafik Isometrie Ziel 3 Darstellung Raumkanten	Quelle: H G
Seite 15	Grafik Wirtschaftliche Trends/Herausforderungen für Gewerbebestandsgebiete	Quelle: IfSR	Seite 63	Grafik Städtebauliche Vision: Darstellung Raumkanten	Quelle: H G
Seite 16	Illustration Leitfadens	Quelle: H G	Seite 64	Grafik Isometrie Ziel 3 Darstellung Bauliche Nachverdichtung	Quelle: H G
Seite 17	Grafik Zielgruppen des Leitfadens	Quelle: IfSR	Seite 65	Grafik Schema Parkplatzüberbauung	Quelle: H G auf Grundlage von Urban Sandwich
Seite 18	Grafik Akteure bei der Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten	Quelle: IfSR	Seite 65	Foto Landratsamt Tübingen	Quelle: H G
Seite 19	Foto Auftaktveranstaltung: Fachlicher Austausch kommunaler Dienststellen	Quelle: Stadt Rottenburg a. N.	Seite 66	Grafik Isometrie Ziel 3: Darstellung Berücksichtigung von Bestandsstrukturen	Quelle: H G
Seite 20	Grafik Systematik einer SWOT-Analyse	Quelle: IfSR auf Grundlage der Harvard Business School	Seite 67	Grafik Schema Prinzipien der Stapelung	Quelle: H G auf Grundlage von Urban Sandwich
Seite 26	Grafik Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten: Typischer Prozessablauf	Quelle: IfSR	Seite 67	Grafik Isometrie Ziel 3: Darstellung Überbauung bestehender Gebäudeteile	Quelle: H G
Seite 27	Grafik Strukturierung des Planungsprozesses einer Gebietsentwicklung	Quelle: IfSR	Seite 68/69	Grafik Städtebauliche Vision: Darstellung Ziel 4	Quelle: H G
Seite 32/33	Grafik Prozessablauf	Quelle: H G	Seite 70	Grafik Systemschnitt Baumbepflanzung im Straßenraum	Quelle: H G
Seite 34/35	Grafik Entwicklung: Vom Strukturkonzept zur Umsetzung	Quelle: H G	Seite 70	Foto Graf-Benzel-Straße Gewerbegebiet Siebenlinden	Quelle: H G
Seite 36/37	Luftaufnahme von Rottenburg am Neckar	Quelle: Stadt Rottenburg a. N.	Seite 71	Grafik Konzeptskizze zur Gestaltung des „Grünen Boulevards“	Quelle: H G
Seite 39	Grafik Strukturkonzept mit Zielen	Quelle: H G	Seite 72/73	Grafik Visualisierung der städtebaulichen Vision für das Gewerbegebiet Siebenlinden	Quelle: landstrich - zeichnung & visualisierung GbR
Seite 40/42	Schrägluftbild vom Gewerbegebiet Siebenlinden in Rottenburg am Neckar	Quelle: Hajo Dietz	Seite 74	Foto Werkstattgespräch Planungsbüros, der Stadt Rottenburg am Neckar	Quelle: Stadt Rottenburg a. N.
Seite 41	Grafik Ziel 1 Strukturkonzept	Quelle: H G	Seite 75	Foto Zeitungsanzeige zur Bewerbung des Förderprojekts „Gewerbegebiet Siebenlinden“	Quelle: H G
Seite 43	Grafik Ziel 2 Strukturkonzept	Quelle: H G	Seite 76	Luftaufnahme Schlüsselgewerbegrundstück Siebenlinden-Ost	Quelle: Stadt Rottenburg a. N.
Seite 44/46	Schrägluftbild vom Gewerbegebiet Siebenlinden in Rottenburg am Neckar	Quelle: Hajo Dietz	Seite 77	Grafik Skizze städtebauliche Leitidee „Gewerbecampus“	Quelle: H G
Seite 45	Grafik Ziel 3 Strukturkonzept	Quelle: H G	Seite 78/79	Grafik Skizze Städtebaulicher Entwurf „Gewerbecampus“	Quelle: H G
Seite 47	Grafik Ziel 4 Strukturkonzept	Quelle: H G	Seite 80	Luftbild Gewerbecampus aktueller Zustand	Quelle: www.fotosvonlucke.de
Seite 48/49	Grafik Strukturkonzept - Zusammenfassung der Ziele	Quelle: H G	Seite 81	Kollage Gewerbecampus und Luftbild	Quelle: landstrich - zeichnung & visualisierung GbR
Seite 51	Grafik Städtebauliche Vision: Gesamtlageplan	Quelle: H G	Seite 87	Grafik Prozessziel: Kreislauf des Gewerbeflächenmanagements	Quelle: IfSR
Seite 52/53	Grafik Städtebauliche Vision: Darstellung Ziel 1	Quelle: H G	Seite 88	Foto Hand mit Checkliste	Quelle: H G
Seite 54	Grafik Isometrie Ziel 1 Darstellung Hochpunkte	Quelle: H G			
Seite 55	Luftbild Gewerbegebiet Siebenlinden von Süden	Quelle: www.fotosvonlucke.de			
Seite 56/57	Grafik Städtebauliche Vision: Darstellung Ziel 2	Quelle: H G			

Die Grafiken und Skizzen in diesem Buch wurden, wenn nicht anders angegeben, von Hähmig | Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB (H|G) erstellt. Für den Teil „Leitfaden: eine kleine Toolbox“ und den Teil „Handlungshinweise - Ein Überblick“ lieferte das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) textliche und gestalterische Grundlagen für die Grafiken.

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadt Rottenburg am Neckar
Wirtschaftsförderung | Stadtplanungsamt
Marktplatz 18, 72108 Rottenburg am Neckar

in Kooperation mit

Regionalverband Neckar-Alb
Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen

Konzeption | Redaktion | Gestaltung

H|G
Hähnig | Gemmeke
Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Texte | Autorenschaft

H|G
Hähnig | Gemmeke
Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Katharinenstr. 29, 72072 Tübingen
Mozartstraße 36a, 70180 Stuttgart

Stadt Rottenburg am Neckar

Stadtplanungsamt
Marktplatz 18, 72108 Rottenburg am Neckar

IfSR

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung
Steinengrabenstraße 12/1, 72622 Nürtingen

Druck und Bindung

Druckerei Maier GmbH
Pfeiferstraße 11, 72108 Rottenburg am Neckar

Alle Abbildungen erscheinen mit freundlicher
Genehmigung der Rechthevertretenden.

März 2025

Kontakt | Ansprechpersonen

Nathalie Millán Cerezo

Leiterin Stadtplanungsamt
Stadt Rottenburg am Neckar
email: nathalie.millancerezo@rottenburg.de

Andreas Lanio

Wirtschaftsförderer
Stadt Rottenburg am Neckar
email: andreas.lanio@rottenburg.de

Maleen von Au

Regionalverband Neckar-Alb
email: maleen.vonau@rvna.de

Prof. Mathias Hähnig

Helga Fabel | Jana Heinsohn | Anna Mayer

H|G
Hähnig | Gemmeke
Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
email: architekten@haehnig-gemmeke.de

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis

Institut für Stadt- und
Regionalentwicklung
email: mail@ifsr-institut.de

Wie können wir unsere Gewerbegebiete nachhaltig und zukunftsfähig nutzen und gestalten?

Diese Broschüre geht dieser zentralen Frage nach und beleuchtet, welche Faktoren und Maßnahmen entscheidend sein können, um bestehende Gewerbegebiete zu qualifizieren und weiterzuentwickeln.

Oftmals sind es innovative Ansätze und visionäre Ideen, die den Unterschied machen, um die Flächeninanspruchnahme auf der grünen Wiese zu verringern. Anhand des Gewerbegebiets „Siebenlinden“ in Rottenburg am Neckar wird ein alternativer Entwicklungsansatz vorgestellt: Durch eine übergeordnete städtebauliche Vision und gezielte Beratungsgespräche mit Eigentümern unterschiedlichster Grundstücke konnte ein bedeutender Schritt in Richtung einer zukunftsfähigen Entwicklung des Gewerbegebiets Siebenlinden gemacht werden.