Werkstattbericht [5]

Orte der Arbeit.

Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung von Gewerbegebieten

StadtBauKultur NRW

Orte der Arbeit.

Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung von Gewerbegebieten

StadtBauKultur NRW

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Wissensbedarf und Wünsche 5
1.2 Ziele und Vorgehensweise 5
2 Rahmenbedingungen 7
2.1 Entwicklungstendenzen 7
2.1.1 Wachsendes Nutzungsspektrum 7
2.1.2 Verschiedene Nutzungszyklen 8
2.2 Planungsvoraussetzungen 8
2.2.1 Von der Angebots- zur Nachfrageplanung 8
2.2.2 Zukunftsaufgabe: Qualifizierung 9
2.3 Zwischenergebnis 10
3 Akteure und Interessen 11
3.1 Akteure 12
3.1.1 Vielschichtiges Interessensgeflecht 12
3.1.2 Zentrale Akteure und ihre Einflussmöglichkeiten 12
3.2 Die Rolle der Gestaltung im Akteursgeflecht 14
3.2.1 Gestaltung als planerische Verpflichtung 14
3.2.2 Gestaltung als kommunales Selbstverständnis 14
3.2.3 Gestaltung als Standortmarketing 15
3.2.4 Gestaltung als Mittel des Ausgleichs 16
3.2.5 Gestaltung als finanzieller Mehrwert 16
3.3 Zwischenergebnis 18
4 Entwerfen und Gestalten 19
4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungselemente 19
4.1.1 Baustruktur 19
4.1.2 Parzellierung 20
4.1.3 Erschließung 21
4.1.4 Grün- und Freiflächen 23
4.1.5 Topografie 24
4.1.6 Private Freiflächen 24
4.1.7 Architektur 25
4.1.8 Mikroelemente der Gestaltung 25
4.2 Strategien der Gestaltung 28
4.2.1 Integration in den Kontext 29
4.2.2 Bündelung von Raumelementen 30
4.2.3 Ankergestalter und strategische Orte 32
4.2.4 Denken in Realisierungsphasen 32
4.2.5 Koordinierung und Finanzierung 33
4.2.6 Förderung von verträglichen Mischstrukturen 34
4.3 Zwischenergebnis 34

5 Umsetzungsinstrumente und Planungsverfahren 35
5.1 Formelle Instrumente 36
5.1.1 Bebauungsplan 36
5.1.2 Gestaltungssatzung 39
5.1.3 Vertragliche Regelungen zur Gestaltung 40
5.2 Informelle Instrumente 40
5.2.1 Werkstatt- und Beteiligungsverfahren 40
5.2.2 Gestaltungshandbuch 41
5.2.3 Beratung 42
5.2.4 Gestaltungsbeirat 43
5.3 Zwischenergebnis 44
6 Resümee 46
7 Anhang 50
7.1 Auswahl Untersuchungsgebiete 50
7.2 Interviewpartner 51
7.3 Literatur 51
7.4 Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Rahmenpläne 55

1 Einleitung

Auf der Agenda von Städtebauern, Freiraumplanern und Architekten sind Gewerbegebiete selten zu finden. Während innerstädtische Strukturen, Wohn- und Mischgebiete und Freiräume immer wieder die Aufmerksamkeit gestaltender Disziplinen auf sich ziehen, fristen Gewerbegebiete ein Dasein in Randlage – in doppelter Hinsicht: räumlich am Rand urbaner Strukturen und thematisch am Rande dessen, was Städtebauer und Architekten als ihren Aufgabenbereich wahrnehmen und was die Diskussion um Gestaltqualität und Baukultur in unseren Städten bisher thematisiert hat.
Aufgrund der bislang geringen Auseinandersetzung mit Gewerbegebieten aus stadtgestalterischer Perspektive ist zunächst ein grundsätzlicher Diskurs zum Thema und das Ausloten der Möglichkeiten und Grenzen der Gestaltung notwendig. Zunächst muss das Thema Gewerbegebiete oder „Orte der Arbeit" genauer eingegrenzt werden, um später sowohl bei Neuausweisungen als auch im Bestand gestalterische Verbesserungen im Sinne der Baukultur durchführen zu können:

- Wie kann die bisherige Raumstruktur von Gewerbegebieten charakterisiert werden? Welche Betriebsformen und -typen existieren heute in städtischen, ländlichen und zwischenstädtischen Gewerbegebieten? Wie prägen diese Betriebsformen den Raum und welche räumlichen Ansprüche werden von gängigen Betrieben formuliert?
- Welche besonderen Einflussfaktoren bestimmen die Gestaltung von Gewerbegebieten derzeit und wie können diese Faktoren für eine Qualifizierung genutzt werden? Welches Interesse an Gestaltung haben die beteiligten Akteure? Aus welchen Gründen spielt Gestaltqualität in Gewerbegebieten aus baukultureller Sicht bisher eine untergeordnete Rolle und wie kann Qualität als Wert vermittelt werden?
- Mit welchen Gestaltungselementen kann eine erhöhte räumliche Qualität in Gewerbegebieten erreicht werden? Welche bewährten Gestaltungsstrategien gibt es? Mit welchen planerischen Instrumenten können Gestaltungsansätze umgesetzt werden?

Gewerbegebiete: Oft abseits der baukulturellen Diskussion
(Quelle: Stefanie Bremer)

1.1 Wissensbedarf und Wünsche

„In der Planungspraxis bleibt oft zu wenig Zeit, um über den Tellerrand zu blicken und zu gucken, wie andere Kommunen gute Gewerbegebiete gestalten. Eine Sammlung von guten Beispielen wäre hilfreich. Außerdem müsste vermittelt werden, wie gestalterische Qualität in Gewerbegebieten tatsächlich erzielt werden kann." (Lena Zlonicky, Expertentagung)

Auf einer Expertentagung im Europäischen Haus der Stadtkultur in Gelsenkirchen artikulierten Vertreter verschiedener Kommunen und der Wirtschaftsförderung ihr Interesse an Gestaltungsbeispielen für Gewerbegebiete. Neben einem Bedarf an wegweisenden Vorbildern waren sich die Experten auch darüber einig, dass der Planungsprozess der Realisierung von gestalterischen Ideen in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zuträglich ist. Sie alle wünschten sich konkrete Vorschläge und Hilfestellungen für die Um- und Durchsetzung. Die Wünsche der kommunalen Vertreter gingen noch weiter. In verschiedenen Interviews wurden „Handbücher" oder sogar „Fahrpläne" zur Gewerbegebietsgestaltung gefordert. Diese sollten explizit beschreiben, in welchen Schritten, mit welchen Instrumenten und Methoden die Gestaltqualität in Gewerbegebieten erhöht werden kann. Ein solcher Leitfaden fehlt bisher. Diverse Fachleute, Forschungsgruppen und Verbände haben sich auf unterschiedliche Weise mit Fragestellungen der gestalterischen Aufwertung auseinander gesetzt, beispielsweise:

- So hat 1988 ein Arbeitskreis des Bund Deutscher Architekten (BDA) und des Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) Fragen und Antworten zur Gestaltung von Gewerbegebieten thematisiert (BDA, bdla 1988),
- Das bayrische Innenministerium entwickelte 1996 Planungs- und Entwurfshinweise für die Gestaltung von Gewerbegebieten (STMI Bayern 1996),
- Im Auftrag des Rijksplanologischen Dienstes der Niederlande ist 2001 eine Broschüre erarbeitet worden, die bestehende Gewerbegebiete auf ihre stadträumlichen Qualitäten untersucht und daraus Richtlinien für eine Qualifizierung dieser Gebiete ableitet (RPD 2001),
- Eine Veröffentlichung der Bundesinitiative Architektur und Baukultur formuliert Leitziele für die Gestaltung von Gewerbegebieten (im Rahmen der BINGK – Bundesinitiative Baukultur 2002),
- Erste Ansätze für eine Evaluation der Planungs- und Gestaltungspraxis in Gewerbegebieten finden sich in einer Publikation des Ökozentrums Hamm (Geo-Institut Bochum 2005),
- Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) arbeitet derzeit an einem Hinweisblatt, das Richtlinien für die Gestaltung von Straßenräumen in Gewerbegebieten zusammenstellt (FGSV 2007).

1.2 Ziele und Vorgehensweise

Ziel dieser Studie ist es, verschiedene Ansätze und Möglichkeiten zur Verbesserung der Gestaltqualität in Gewerbegebieten aufzuzeigen. Die Erkenntnisse basieren auf einer Betrachtung von etwa 140 Beispielen in Deutschland und dem nordwesteuropäischen Ausland. Dabei wurden nicht nur Orte untersucht, in denen qualitätvolle Gestaltung erfolgreich umgesetzt, sondern auch solche, in denen eine Gestaltung nicht realisiert werden konnte. Ergänzend wurden Interviews mit Planern, Projektentwicklern, Vertretern von Kommunen und der Wirtschaftsförderung sowie Gewerbehallenbauern geführt. In zwei Expertenworkshops wurden erste Arbeits- und Zwischenergebnisse diskutiert und weitere Erfahrungen und Meinungen zusammengetragen.

Somit versteht sich die vorliegende Arbeit als kritische Bestandsaufnahme der Planungspraxis, die versucht, aus positiven und negativen Beispielen erste Handlungsansätze abzuleiten. Es handelt sich also weniger um eine wissenschaftliche Evaluation als vielmehr um eine Zusammenstellung von Erfahrungen. Die Arbeit bildet verschiedene Einzelmeinungen ab, ohne einen Konsens herstellen zu wollen. Es soll ein kritischer Blick auf die gängige Planungspraxis gerichtet werden – ein Appell, sich stärker um die „Orte der Arbeit" zu kümmern.
Diese Arbeit möchte:

- die Aufmerksamkeit auf Gewerbegebiete lenken und eine disziplinenübergreifende Debatte inspirieren,
- aufzeigen, welche an der Entwicklung beteiligten Akteure sich welcher gestalterischer Mittel bedienen und welche Gründe und Motive sie dazu bewegen,
- sondieren, welche gestalterischen Ansätze und Spielräume im Entwurf und der Realisierung von Gewerbegebieten zu finden sind,
- Planungsverfahren und -instrumente beleuchten und aufzeigen, an welchen Stellen gestalterische Anliegen erfolgreich thematisiert werden können,
- schließlich erste Ideen aufzeigen und Handlungsansätze ableiten, die helfen können, die Gestaltqualität von Gewerbegebieten zu verändern.

2 Rahmenbedingungen

Der Ausdruck „Gewerbegebiet" ist ein unbestimmter Sammelbegriff für Areale unterschiedlichster stadt- und freiräumlicher Ausprägungen. Dass diese Gebiete unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen sowie Bedürfnissen und Forderungen genügen müssen, verdeutlicht der Blick auf verschiedene Standorte. Es handelt sich um Orte großer Vielfalt: in ihren Erscheinungsbildern, in ihren Inhalten und Entwicklungstrends. Gemeinsam ist ihnen, dass Menschen dort primär Erwerbstätigkeiten nachgehen – daher wurde diese Studie auch als „Orte der Arbeit" betitelt.
In gestalterischer Hinsicht weisen viele Gewerbegebiete wenig stadträumliche, freiraumplanerische und architektonische Qualitäten auf. Während die Orte der Arbeit aus dem 19. Jahrhundert vielfach erhalten, umgenutzt und als Zeugnisse der Industriekultur zu Identität stiftenden Orten geworden sind, entwickeln zeitgenössische Gewerbegebiete wenig Strahlkraft. Die Gebäudehüllen transportieren kaum Informationen über ihre Inhalte. Ob produziert, geforscht, verwaltet oder gelagert wird, ist von außen selten ablesbar. Nur in vereinzelten Fällen verstehen Gewerbebetriebe ihre Gebäude als Visitenkarte und qualifizieren sie als Teil ihrer Corporate Identity.
Der Blick auf existierende Gewerbegebiete lässt einige Besonderheiten und Entwicklungstendenzen erkennen, die in der Planung und gestalterischen Konzeption dieser Areale eine zentrale Rolle spielen. Neben diesen inhaltlichen Besonderheiten fordern auch unterschiedliche Planungsvoraussetzungen die Gestalter heraus. Ob bei der Neuausweisung eines Gewerbegebietes am Stadtrand, bei der Revitalisierung einer (innerstädtischen) Brache oder der nachträglichen Qualifizierung eines bestehenden Areals; es sind verschiedene Ansätze und Strategien erforderlich.

Gewerbegebiet mit hohem Dienstleistungsanteil: Technologiepark Leverkusen

Gewerbegebiet mit hohem Handelsanteil: Rheinland Frechen

Gewerbegebiet von Logistik und Spedition geprägt: Haan-Ost

(Quelle: Felix Huber)

2.1 Entwicklungstendenzen

2.1.1 Wachsendes Nutzungsspektrum

Hinter der Bezeichung „Gewerbe" verbirgt sich heute ein vielfältiges Nutzungsspektrum. Neben handwerklichen Betrieben sind vermehrt Dienstleistungen (tertiärer Sektor) sowie Wissenstechnologien in Gewerbegebieten zu finden. Auch Betriebe der Großlogistik mit entsprechend hohem Flächenbedarf sind dort existent, ebenso Handelseinrichtungen mit hohem Kundenverkehr. In ländlichen Regionen sind verstärkt Mischstrukturen zu beobachten, bei denen Wohn- und Gewerbenutzung auf einer Parzelle arrangiert sind. Anhaltende technologische Veränderungen, neue Produkte, deren Entstehung und Märkte sowie Innovationen und Rationalisierungen lassen weitere Betriebsstrukturen und -bedürfnisse entstehen.
Diese große und wachsende Vielfalt an Betriebsstrukturen und -bedürfnissen stellt die Stadtplanung vor neue Herausforderungen:
Mit der Differenzierung von Betriebsstrukturen entstehen zunehmend spezialisierte Gewerbegebiete, die sich lediglich für bestimmte Branchen als Standort eignen. Die Anforderungen, die an das Umfeld bestimmter Betriebe gestellt werden, können sehr spezifisch ausfallen und lassen sich nicht immer mit den Raumansprüchen anderer gewerblicher Unternehmen vereinbaren. So stellen beispielsweise Betriebe der Mikro- und Nanotechnik besondere Anforderungen an das Umfeld. Aber auch alltägliche Betriebsarten sind lagesensibler geworden. Ein Neuwagen-Autohändler, der seine Fahrzeuge im Freien präsentieren möchte, reagiert empfindlich auf Staub- und Schmutzemissionen im Umfeld.

Die Stadtplanung muss demnach verstärkt auf die Ansprüche eines Betriebes und dessen Umfeld eingehen. Durch entsprechende Anforderungen in der Bauleitplanung müssen störende und störungssensible Nutzungen voneinander getrennt werden. Dabei sind nicht nur Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Wohnbebauungen zu beachten, sondern innerhalb eines Gewerbegebietes müssen unterschiedliche Grade von Lärm- und Luftsensibilitäten berücksichtigt werden. Wichtige Instrumente sind dabei die auf Länderebene gefassten Abstandserlasse. So differenziert der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen an die 200 Betriebsarten, für die Abstände zwischen 100 bis 1.500 Meter gefordert werden.

2.1.2 Verschiedene Nutzungszyklen

Gewerbegebiete sind von verschiedenen Nutzungszyklen geprägt. Es gibt Betriebe, die ein langfristiges Engagement an einem Standort planen, und es gibt unmittelbar nebenan Unternehmen mit kurzfristigen Interessen. Diese unterschiedlichen Perspektiven und Nutzungszyklen resultieren aus diversen Ansprüchen an den Standort. Sie verlangen differenzierte räumliche und organisatorische Herangehensweisen. So kann es auf der einen Seite notwendig sein, für zukünftige Erweiterungen räumliche Möglichkeiten anzubieten und unbebaute Flächen vorzuhalten, die nicht durch ökologische oder andere Schutzkriterien gebunden sind. Auf der anderen Seite muss zeitnah und unbürokratisch auf Anfragen reagiert werden können, die kurzfristig flexible Gebäudestrukturen und temporäre Nutzungsmöglichkeiten beinhalten.
Auf diese relativ neuen Herausforderungen im Umgang mit kurzfristigen Nutzungen hat das novellierte Baugesetzbuch 2003 reagiert. Es erlaubt temporäre Nutzungen (BauGB §9 (2)). Dieser Paragraph wurde primär eingeführt, um Festival- und Zeltbauten zu erlauben. In der Fachwelt besteht darüber hinaus Anlass, weitere Anwendungsmöglichkeiten zu diskutieren und die Auswirkungen kurzer Nutzungszyklen auf die städtebauliche Strukturierung eines Gewerbegebietes, auf die Gestaltung der öffentlichen Räume und die Architektur einzelner Gebäude zu überprüfen.

2.2 Planungsvoraussetzungen

2.2.1 Von der Angebots- zur Nachfrageplanung

Ein Vergleich von ausgewiesenen Gewerbeflächen mit dem geschätzten zukünftigen Bedarf zeigt eine unausgewogene Bilanz: Das Flächenangebot, das Kommunen in ihren Bauleitplänen ausweisen, übersteigt den Bedarf, der für die kommenden 15 Jahre prognostiziert wird (ILS 2001). Nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern auch in anderen Bundesländern werden mehr Gewerbeflächen zur Verfügung stehen als voraussichtlich benötigt werden. Trotz dieses quantitativen Überangebots verweist eine Untersuchung auf einen „Mangel an qualitativ hochwertigen Flächen“ (ILS 2001). Es wird festgestellt, dass die ausgewiesenen Areale Defizite hinsichtlich ihrer Attraktivität und Anbindung aufweisen und „zweit- oder drittklassige Angebote“ nur schwer vermarktbar sind (ILS 2002a).
Die Aufgabe der kommunalen Politik liegt zunehmend darin, gezielte Entwicklungsimpulse zu generieren, bestimmte Branchen und deren Betriebe anzusiedeln, Synergien zu fördern und Gewerbegebiete mit Hilfe von Alleinstellungskriterien zu profilieren. Vor diesem Hintergrund werden Clustermodelle diskutiert, die vorsehen, diejenigen Betriebe in einem Gebiet anzusiedeln, die sich durch Synergien gegenseitig stärken. Andere Kommunen versuchen bestimmte,

Die Angst der Kommunen: leere Flächen
(Quelle: ISS)

innovativ erscheinende Betriebe, wie zum Beispiel der IT-Branche, an ihren Stadtraum zu binden. Für diese Branchen – an der Schnittstelle von sekundärem und tertiärem Sektor – sind oft besondere Gestaltungsansätze erforderlich.

2.2.2 Zukunftsaufgabe: Qualifizierung

Weiterer thematischer Schwerpunkt der Stadtplanung ist der Umgang mit vorhandenen Gebieten, das heißt auch in der Gewerbegebietsplanung wird die Qualifizierung von bestehenden Gewerbegebieten und der Umgang mit bisher gewerblich genutzten Flächen (Konversion) immer bedeutender.

Qualifizierung im Bestand

Neben der Planung und Konzeption neuer Gewerbegebiete stehen Kommunen vermehrt vor der Aufgabe, vorhandene Areale nachträglich aufwerten/qualifizieren zu müssen. Diese schwierige, bisher wenig thematisierte Gestaltungsaufgabe verlangt den Kommunen neue Ideen, Methoden und Strategien ab. Für die Bestandsqualifizierung ist eine stärkere Auseinandersetzung mit den Bestandsbetrieben, deren Raumanforderungen und Wünschen nach Expansionsmöglichkeiten notwendig. Auch ist als Grundvoraussetzung für eine Qualifizierung ein Neuordnungsbedarf unerlässlich, um die Betriebe für eine neue räumliche Strukturierung zu gewinnen. Hier sollte eventuell mit Unterstützung von Banken und Anliegern/Eigentümern gearbeitet werden, die an einer langfristigen Gebietsaufwertung Interesse haben.

Konversion

Derzeit liegen viele Hektar potentieller Gewerbeflächen brach, die früher von Schwerindustrie, Bahn oder Militär genutzt wurden und infolge struktureller Veränderungen heute keine Funktion mehr haben. Vor dem Hintergrund der im Baugesetzbuch formulierten Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Boden (Bodenschutzklausel, §1a (1) BauGB) und Förderung der Innenentwicklung (§34 (3a) BauGB) müssen Kommunen verstärkt diese Flächen revitalisieren.

Umnutzung einer Zeche zu einem hochwertigen Gewerbegebiet: Waltrop „Konversion"
(Quelle: Felix Huber)

2.3 Zwischenergebnis

Aus den Rahmenbedingungen ergeben sich unterschiedliche Kernaufgaben für die städtebauliche Gestaltung von Gewerbegebieten.

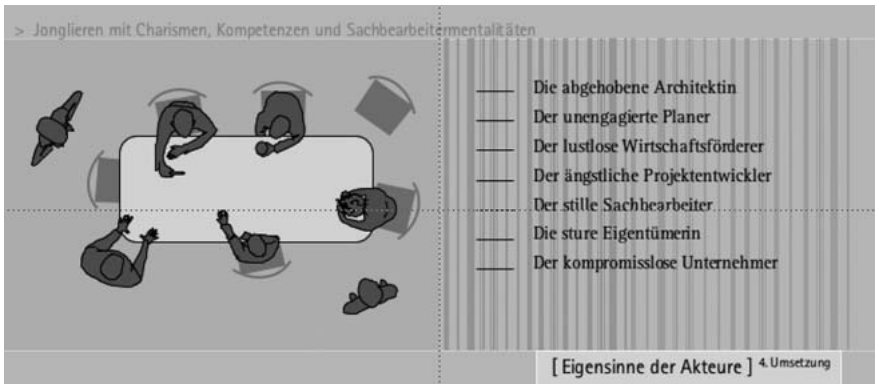
Ein wachsendes Nutzungsspektrum, verschiedene Nutzungszyklen und die Notwendigkeit, künftig Gewerbeflächen aufzuwerten und zu qualifizieren, führen zu vielfältigen Aufgabenfeldern:

- Im Bereich der Neuausweisung von Gewerbegebieten kommt der Gestaltung eine elementare Rolle zu. Dort gilt es mit besonderer Rücksicht auf das Ortsbild und auf die verschiedenen Nutzerinteressen zu agieren. Sowohl die Nutzungsstruktur als auch die Lage des Gewerbegebietes sind sensibel zu planen. Dabei erfordert ein ländliches Gewerbegebiet mit Handwerkern und dazugehörigen Betriebswohnungen zum Beispiel eine andere gestalterische Ausformulierung als Gebiete, in denen Betriebe der IT-Branche ansässig sind.
- Im Bereich der Revitalisierung brach gefallener Siedlungsräume ist Gestaltung ein zentrales Mittel, um das Gebiet in den bestehenden Stadtkörper zu integrieren.
- Im Bereich der nachträglichen Qualifizierung existierender Gewerbegebiete kommt verschiedenen Gestaltungsmitteln ein zentrales Veränderungs- und Aufwertungspotenzial zu.

3 Akteure und Interessen

Für eine Qualifizierung von Gewerbegebieten sollten das Geflecht der teils divergierenden Interessen der beteiligten Akteure – Planer, Politiker, Entwicklungsträger, Bauherren und Architekten – und die Rahmenbedingungen fallbezogen transparent gestaltet werden. Dabei muss man sich mit den unterschiedlichen Motivationen der an Planung, Entwicklung oder Nutzung von Gewerbegebieten beteiligten Akteure befassen. Es gilt, das gestalterische Interesse aller Partner herauszufinden und zu verdeutlichen, welche Aufgabe die Gestaltung im Rahmen des Planungs- und Bauprozesses übernehmen kann.

Akteur	Kerninteressen am Gewerbestandort	Einflussmöglichkeiten auf den Gewerbestandort	Haltung gegenüber gestalterischen Fragen
Betrieb	– schneller, reibungsloser Ablauf der Ansiedlung (Bauen, Erschließen ...) und konfliktfreier Betrieb – Neubau als Notwendigkeit – Erweiterungs-/Expansionsflächen am Standort	– groß – insbesondere wenn keine planerischen Vorgaben vorhanden sind, – groß – bei fehlenden Sanktionen im Falle von Nichteinhalten von Vorgaben	– unterschiedlich – abhängig von Branche, abhängig von der Haltung Verantwortlicher (Inhaber, Manager, Marketing) – Verwirklichung eigener Vorstellungen und Zwänge
Stadtplanung Kommune	– konfliktfreie Nutzung und Funktionsmischung – stadt- und landschaftsverträgliche Ausprägung – ökonomische Tragfähigkeit	– groß – über Bauleitplanung	– positiv – zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten, – positiv – offen, um eine Ansiedlung zu erleichtern
Projektent-wickler/Investor	– günstige Bodenpreise – niedrige Baukosten – vermarktbares Gebietsprofil – schnelle und langfristige Vermarktung – ggf. Vermietungsgarantien – Abschreibungsmöglichkeiten	– groß – im Verhandlungsprozess mit Kommune – groß – in Umsetzung/Ausführung gestalterischer Festsetzungen – groß – in Verhandlung mit Ansiedlungs-interessierten	– positiv – wenn Vermarktungsschwierigkeiten drohen, – positiv – wenn Gestaltung als Marketing-instrument identifiziert
Grundstücks-eigentümer (privat oder kommunal)	– hohe Bodenpreise – unkomplizierte und nachhaltige Nutzer (Gebietsaufwerter) – prestigeträchtige Atmosphäre	– mäßig – im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen	– positiv – wenn als Marketinginstrument verstanden
(halb-)öffentliche Eigentums-gesellschaft (z.B. Entwick-lungsgesellschaft)	– kostengünstige Bodensanierung – gutes Gebietsprofil – dauerhafte und langfristige Nutzer	– groß – als Begleiter des Ideenfindungsprozesses – groß – im Rahmen von vertraglichen Verein-barungen	– positiv – wenn Gestaltung Marketing unterstützen soll, – positiv – wenn Vermarktung stockend verläuft – positiv – bei öffentlicher Förderung: städtebau-liche Qualität als Verpflichtung – verpflichtend – wenn städtebauliche Qualität bei öffentlicher Förderung vorhanden ist
Wirtschafts-förderung	– Arbeitsplätze – bedeutende und dauerhafte Ansiedlungen – unkomplizierte Entwicklung und Vermarktung	– groß – durch Auswahl der Betriebe/ Betriebsprofile – groß – über Fördermittelbestimmungen	– positiv – wenn als Aspekt nachhaltiger Entwicklung verstanden
Betriebs-angehörige	– Erfüllung ihrer Bedürfnisse – gutes Arbeits- und Aufenthaltsklima/ Atmosphäre – schnelle und gute Erreichbarkeit	– keine	– abhängig von Persönlichkeit – positiv – wenn als Steigerung der Aufenthalts-qualität empfunden
Zulieferer	– schnelle und gute Erreichbarkeit – einfache Orientierung – ergänzende Dienstleistungen (Warteparkplätze, Imbiss etc.)	– keine	– neutral – darf Funktion und Orientierung nicht behindern
Kunden	– schnelle und gute Erreichbarkeit – gute Orientierung – ausreichend Parkplätze	– keine	– positiv – wenn Aufenthaltsatmosphäre profitiert – wenn Orientierung und Erreichbarkeit optimiert
Anwohner	– keine Beeinträchtigung oder Belastung nach außen – optimale Einbindung in Umgebung	– mäßig – über Bürgerbeteiligung/Mitsprache-möglichkeit in Bauleitplanung	– positiv – wenn negative Auswirkungen gemindert werden



(Quelle: ISS, Institut für Stadtplanung und Stadtgestaltung, Universität Duisburg-Essen)

3.1 Akteure

3.1.1 Vielschichtiges Interessensgeflecht

Der Blick hinter die Kulissen von Gewerbegebieten – auf die an der Planung, Entwicklung und am Betrieb beteiligten Akteure und ihre jeweiligen Interessen – offenbart ein vielschichtiges Geflecht. Nicht nur die Interessen der beteiligten Akteure sind divergenter Natur, auch ihre Möglichkeiten, sich an der Planung und Entwicklung eines Gewerbegebietes zu beteiligen und ihre Bereitschaft zu kooperieren, variieren. Ebenso ist ihre Offenheit gegenüber gestalterischen Fragen unterschiedlich, doch bei keinem der beteiligten Akteure existiert ein institutionalisierter Fürsprecher. Diese Tatsache mag zuweilen die Gestaltlosigkeit dieser Gebiete erklären. Sie verweist dennoch auf die Komplexität des Kontexts, in dem die Relevanz von Gestaltung kommuniziert werden muss und in dem Veränderungen ansetzen müssen. Im Folgenden werden die Kerninteressen der beteiligten Akteure am Gewerbestandort, ihre Möglichkeiten Einfluss zu nehmen und ihre jeweilige Haltung bezüglich gestalterischer Fragen gegenüber gestellt:

Die voranstehende Tabelle verdeutlicht, dass die beteiligten Akteure zwei Gruppen zugeordnet werden können: Die eine Gruppe stellt diejenigen dar, die am Entwicklungs- und Bauprozess beteiligt sind und an unterschiedlichen Stellen Einfluss auf die Gestaltung nehmen beziehungsweise ein Interesse haben können. Zur anderen Gruppe gehören diejenigen, die erst nach Fertigstellung der Bauwerke mit dem Gebiet in Berührung kommen: die Betriebsangehörigen (Angestellte und Arbeiter), Lieferanten und Kunden. Sie konnten bisher keinen nennenswerten Einfluss auf die baulich-räumliche Ausprägung ausüben. Das Potenzial, das aus der Partizipation zukünftiger Nutzer resultieren könnte, wird aus verschiedenen Gründen oftmals unterschätzt oder ignoriert.

3.1.2 Zentrale Akteure und ihre Einflussmöglichkeiten

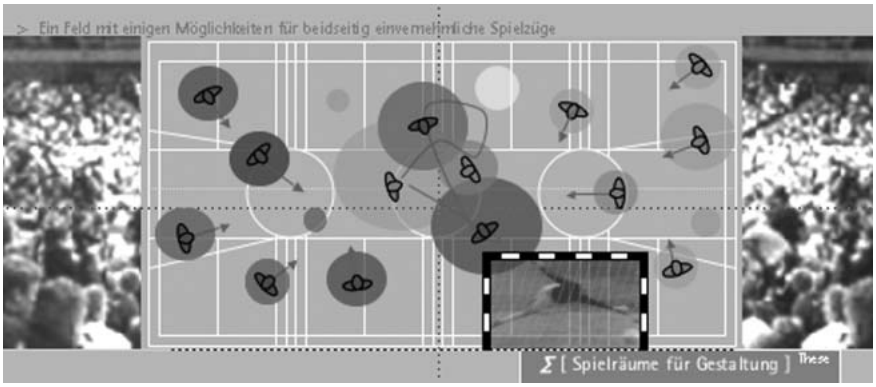
Bestimmend für das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes sind vor allem zwei Akteure: Zunächst ist die Kommune als Sachwalter der öffentlichen Interessen zu nennen. Der kommunalen Stadtplanung obliegt die Gestaltung des öffentlichen Raums mit städtebaulichen Strukturelementen, Elementen der Verkehrsinfrastruktur und der Freiraumplanung. Darüber hinaus kann sie durch Festsetzungen im Bebauungsplan, in Gestaltungssatzungen und vertraglichen Vereinbarungen Einfluss auf Bauweise und Baufelder, Höhenentwicklung und Baumassen nehmen. Damit ist die Kommune ein sehr wichtiger Gestalter, unabhängig davon, ob sie sich dieser Rolle bewusst ist und sie aktiv ausfüllt oder es einfach laufen lässt.

Die kommunale Arbeitsteilung kann mit vielfältigen Zuständigkeiten und Hoheitsbereichen jedoch eine ressortübergreifende, integrierte Planung behindern. Wenn beispielsweise ein Straßenentwurf von den Tiefbauingenieuren ausgearbeitet wird und gestalterische Fragen bei den Freiraum- beziehungsweise Stadtplanern nicht zeitgleich entschieden werden, dann werden wichtige Einflussmöglichkeiten zur Gestaltung des öffentlichen Raums vergeben. In dem nach Sektoren separierten Entwicklungs- und Entscheidungsweg müssen Methoden für kreative Herangehensweisen und übergeordnete Anliegen wie die städtebauliche Qualifizierung gezielt verfolgt werden.

Auch die Kontrolle von Seiten der Kommune – sowohl im Bauprozess als auch auf Dauer – ist ein wichtiges Thema. Oft mangelt es an Sanktionen, die notwendig werden, wenn Bauherren sich nicht an die Gestaltungsrichtlinien halten. Die Ursachen hierfür liegen oft in Ermangelung an Personal, das dieser Aufgabe nachkommen müsste.

Als weitere wichtige Gestalter treten die Bauherren auf. Manche Betriebe sind aufgrund ihrer Größe so dominierend, dass sie den räumlichen Charakter eines Gebietes stark prägen. Aus städtebaulicher Sicht führt meist aber erst die Summe der privaten Maßnahmen zu einem Gesamtbild – sei es positiv oder negativ. Hier sind es oft Details (Stellplätze, Gestalt und Lage der Lagerflächen, Werbeanlagen), die das Gesamtbild prägen. Aus diesen beiläufigen Entscheidungen des Alltags kann ein unreflektiertes Gesamtbild wachsen.

Das Interesse an Gestaltung kann bei den Bauherren und Betrieben stark variieren: Große Unternehmen planen und entwerfen ihren Gewerbebau oft rationell und im eigenen Haus. Ihnen geht es in erster Linie darum, reibungslose Funktionsabläufe sicherzustellen und eine möglichst kostengünstige Umsetzung der funktionalen Ansprüche durchzusetzen. Daneben existieren jedoch auch Betriebe, die ihre Gebäude nicht als rein bauliche Hülle für Betriebsabläufe verstehen, sondern ein Bedürfnis nach räumlicher Präsenz und Repräsentation haben und somit ihr Grundstück, ihr Betriebsgebäude für Imagezwecke nutzen. Nicht selten ist dort, wo der Bau der Gewerbehalle mit der Betriebswohnung für den Betriebsinhaber und seine Familie auf einem Grundstück gekoppelt wird, oder wo der Unternehmer seine erste eigene Halle baut, mit den Bauaktivitäten auch ein Gestaltungsanspruch verknüpft.



(Quelle: ISS)

Auch der Grundstückseigentümer kann unter bestimmten Umständen zum wichtigen Akteur für Gestaltungsfragen werden. Ist eine Kommune zum Beispiel in der Rolle des Grundstückseigentümers, dann ist sie in der Lage, ihren öffentlichen Gestaltungsauftrag mit Hilfe privatrechtlicher Verträge und darin aufgenommener Gestaltungsanforderungen durchzusetzen. Anstelle der Kommune kann auch eine beauftragte Entwicklungsgesellschaft diese Aufgabe übernehmen. Sie verkauft beispielsweise ihre Grundstücke nur dann, wenn der Bauwillige bereit ist, sich in den Gestaltungsrahmen einzufügen. Im Prinzip werden mit den gestalterischen Auflagen in privatrechtlichen Verträgen die vorhandenen formellen Festsetzungen unterstützt, ergänzt oder auch ersetzt.

3.2 Die Rolle der Gestaltung im Akteursgeflecht

Die Planung und Umsetzung von gestalterischen Konzepten erfolgt aus unterschiedlichen Motiven. Verschiedene Akteure verfolgen dabei jeweils unterschiedliche Interessen.

3.2.1 Gestaltung als planerische Verpflichtung

Für Gewerbegebiete gilt – wie für alle Teile der Stadt – die planerische Pflicht, mit Grund und Boden sorgsam umzugehen und für alle Nutzer höchstmögliche Lebensqualität zu sichern. Die allgemeinen Ziele und Gebote der Raumplanung nach stadtverträglicher und umweltgerechter Siedlungsform müssen auch in Gewerbegebieten berücksichtigt werden (Scheffer 1992). Insbesondere an den Rändern der Städte, auf der „Grünen Wiese" muss dem Flächenverbrauch und der Zersiedlung von unbebauter Natur aktiv entgegen gewirkt werden.
In diesem Zusammenhang ist auch auf die Wirkung von Gewerbegebieten auf die Gesamtstadt zu achten. Ein schlechtes Bild am Stadtrand kann auf die angrenzenden Stadtteile, die gesamte Stadt und den umgebenden Landschaftsraum ausstrahlen. Auf der anderen Seite können auch stadträumlich, freiraumplanerisch und architektonisch gut gestaltete, von Bürgern belebte und als Aufenthalts- und Erholungsraum beliebte Gebiete eine positive Strahlkraft entwickeln.

3.2.2 Gestaltung als kommunales Selbstverständnis

Eine Gewerbegebietsentwicklung mit hohen gestalterischen Ansprüchen zu verknüpfen und diese durchzusetzen, kann Teil eines kommunalen Selbstverständnisses werden. Dafür braucht es engagierte Verantwortliche, die städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsvorgaben ausarbeiten und dann überzeugend – auch gegen mögliche Widerstände und Hindernisse – verteidigen. Genau wie einzelne Bauherren ein gestalterisch ansprechendes Erscheinungsbild zu Imagezwecken kultivieren, kann auch Kommunen daran gelegen sein, ein Gebiet mit besonderem Profil zu entwickeln und damit das positive Image einer Stadt zu stärken.
Nicht nur Kommunen können gestalterische Auflagen formulieren, auch Landesregierungen und die Europäische Union verknüpfen die Vergabe von Fördermitteln unter der Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen. So legt zum Beispiel der Deutsche Bundestag fest, dass Vorhaben im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" Vorhaben nur dann finanziell unterstützt werden, wenn sie auch stadtgestalterische Zielsetzungen stärken (DB 14/8463).

3.2.3 Gestaltung als Standortmarketing

Gestaltqualität kann als werbewirksames Charakteristikum eingesetzt werden. In unterschiedlichen Phasen der Entwicklung eines Gewerbegebietes können gestalterische Merkmale zu Werbezwecken und als Alleinstellungskriterien kommuniziert werden. Neben harten Standortfaktoren wie Lage, Erreichbarkeit, Verkehrsanschlüsse, Bodenpreise und Ausstattung können stadträumliche, freiraumplanerische und architektonische Qualitätsmerkmale einen Standort positiv prägen. Welche Bedeutung einzelnen Gestaltungsmitteln beigemessen wird, hängt von den individuellen Ansichten und Ansprüchen der jeweiligen Unternehmer ab.
Hier muss unterschieden werden zwischen Betrieben mit hohem Kundenverkehr; Betrieben, die hochwertige Dienstleistungen oder Produkte anbieten; Betrieben, die visuelle Beeinträchtigungen durch Nachbarn vermeiden und Betriebsinhabern, die im Gebiet wohnen möchten.

Der schönste Gewerbepark Deutschlands

„Wenn ich den Brandenburg Park als den schönsten Gewerbepark Deutschlands bezeichne, dann meine ich das auch so. Ich kenne sehr viele Gewerbeparks, aber keiner ist in der großzügigen planerischen Anlage mit dem Brandenburg Park vergleichbar."
(Brandenburg Park Immobilien GmbH o. A.)

Die Brandenburg Park Immobilien GmbH hat zu Werbezwecken für ihre 220 Hektar große Gewerbefläche südlich von Berlin eine kleine, aufwendig gestaltete Broschüre erstellt. In knapper Form werden Informationen zur Lage, Anbindung, umgebenen Wirtschaftsstruktur und baurechtlichen Festsetzungen des Gebietes kommuniziert. Anregende Bilder und Zitate illustrieren das Ambiente: Teichhühner, Schmetterlinge, Wasserfontänen, Fahrradfahrer, Skulpturen, Sportler, ein Rasen mähender Hausmeister, ein Besprechungsraum mit Ausblick auf eine Teichanlage stehen für einen detailreich gestalteten Standort.

Wenn hochwertige städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Gestaltung zu Werbezwecken eingesetzt wird, werden an Gestaltungsinhalte und deren Kommunikation bestimmte Anforderungen geknüpft. Gestaltung muss ein positives Bild transportieren. Das Gestaltungskonzept muss den Bauwilligen überzeugen, dass es sich lohnt, einen bestimmten Rahmen einzuhalten. Dieser garantiert einen Qualitätsstandard, der im gesamten Gebiet greifen wird. Die gestalterischen Vorgaben werden erfahrungsgemäß von dem Bauherrn solange toleriert, wie sie ihn in seinen individuellen Freiheiten nicht zu stark einschränken.

Aufwändig gestaltete Broschüre für den Brandenburg Park
(Quelle: Brandenburg Park Immobilien GmbH)

3.2.4 Gestaltung als Mittel des Ausgleichs

In sensiblen Lagen, wie in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten oder inmitten schützenswerter Landschaftsräume, wird Gestaltung genutzt, um mögliche negative Auswirkungen der Baumaßnahme abzumildern. Auch können Ausgleichsmaßnahmen wie beispielsweise Freizeitangebote integriert werden, die die Auswirkungen des Eingriffs kompensieren.

Großlogistik in sensibler Marschlandschaft

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage im Naturraum der Marsch haben Belange des Landschaftsschutzgebietes und der Erholung bei der Planung des Gewerbegebietes Arberger/Mahndorfer Marsch eine besondere Rolle gespielt. Die Ausweisung von Bauflächen wurde in der Marsch notwendig, um bestehenden Unternehmen Erweiterungsflächen direkt an der Autobahn anbieten zu können. Es musste also versucht werden, den starken Eingriff in die sensible Landschaft durch entsprechende Gestaltung abzumildern und durch Freizeitangebote auszugleichen.

Für diese Aufgabe wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die großen Gewerbeflächen in ablesbare Areale überschaubarer Größe unterteilt. Zwischen den einzelnen Baugebieten liegen jeweils Grünstreifen von 100 bis 250 Metern Breite, in die Rad- und Fußwege, Erholungs- und Sportflächen integriert sind. Diese grünen Bereiche strukturieren das gesamte Gebiet, ziehen den Landschaftsraum in das Gebiet hinein und schaffen Bezüge und Ausblicke in die offene Marschlandschaft. Zum Arberger Kanal hin werden die Grünzüge durch große Wasserflächen begrenzt. Ungewöhnlich für ein Gewerbegebiet sind die Seen und Strände, an denen gesurft, geangelt, gesegelt, getaucht, gebadet und im Winter Schlittschuh gelaufen werden kann. Von der Europa-Allee, die als Hauptachse des Gebiets parallel zur Autobahn verläuft, werden die Besonderheiten des Freiraums sichtbar.

In solchen Situationen müssen gestalterische Konzepte weniger mit den ansiedlungsinteressierten Bauherren kommuniziert werden. Vielmehr müssen die von der Planung Betroffenen und Interessierten davon überzeugt werden, dass die befürchteten Beeinträchtigungen abgemildert werden können. Gestalterische Konzepte müssen in diesen Fällen nicht in Handbüchern illustriert werden, die den Bauherrn in seiner Planung lenken. Vielmehr sind die Ideen so zu präsentieren, dass sie in Werkstätten, Informationsrunden, politischen Ausschüssen und Ratssitzungen zum richtigen Zeitpunkt anschauliche und überzeugende Argumente liefern.

3.2.5 Gestaltung als finanzieller Mehrwert

Ein Weg, die Wirkungsweise qualitätvoller städtebaulicher und freiraumplanerischer Gestaltung zu kommunizieren, ist ihre Auslegung als Mehrwert. In Plädoyers für Gestaltqualität wird argumentiert, welchen prägenden Einfluss Gewerbegebiete auf den urbanisierten Raum und seine Ränder haben. Dies verlangt danach, Gewerbestandorte nicht als Restraum für störende Nutzungen zu betrachten (STMI, Bayern 1996), sondern die Bauherren vom quantifizierbaren Wert einer qualitätvollen Gestaltung zu überzeugen. Verschiedene Untersuchungen (CABE 2003, 2004, 2005) haben gezeigt, dass:

- gestalterische Qualitäten von Wohn- und Bürogebäuden in unmittelbarem Zusammenhang mit höheren Mieten und dementsprechend höheren Renditen stehen,

- einige Konzerne in die Gestaltqualität investieren, weil sie um die Zusammenhänge zwischen Mitarbeiterzufriedenheit, Leistungsfähigkeit und der Gestaltung eines ansprechenden Arbeitsumfeldes wissen,
- geringfügig höhere Investitionen in die Qualität eines Bauwerks einen signifikanten Einfluss auf dessen langfristige Leistungsfähigkeit und dementsprechend kostengünstige Unterhaltung haben.

Der Wert dieser zusätzlichen Investitionen lässt sich präzisieren. In diesem Zusammenhang wird von einer Gestaltungsdividende gesprochen, die verdeutlichen soll, dass sich zusätzliche Investitionen in die gestalterische und qualitative Ausformulierung auszahlen. Die oben genannten Untersuchungen weisen sogar nach, dass diese Investitionen langfristig nicht als Mehrkosten zu Buche schlagen, wenn sie auf den gesamten Lebenszyklus eines Objektes bezogen werden (CABE 2003). Entgegen kritischer Meinungen weist Gerd Kähler darauf hin, dass Wirtschaftlichkeit und Baukultur keine Gegensätze sind, sondern sich ergänzen. Baukultur schafft Mehrwert, welcher die Wirtschaftlichkeit verbessert, wenn die Gesamtkosten und nicht allein die Erstellungskosten eines Objekts in Betracht gezogen werden (AREAL 2002). In der Diskussion dieser Zusammenhänge muss der Betrachtungshorizont noch erweitert werden: was für Gebäude gilt, gilt auch für das Umfeld, das gesamte Stadtquartier und eine Stadt als Ganzes – jeweils mit zunehmender Komplexität und wachsendem Schwierigkeitsgrad. In der Diskussion um die Standortfaktoren einer Stadt wurden bisher Aspekte wie Arbeitskräftepotenzial, überregionale Verkehrsanbindung und Bodenpreise als harte Standortfaktoren und die Verfügbarkeit von Museen, Theatern und Freizeitangeboten als weiche Standortfaktoren zitiert. Dieser Blickwinkel reicht mittlerweile nicht mehr aus. Die Gestaltqualität einer Stadt, eines Baugebietes und damit auch eines Gewerbegebietes einschließlich seiner Architektur und seines Freiraumes wird zum wichtigen Standortkriterium und sollte als harter Standortfaktor bezeichnet werden. Denn gestaltqualitative Anliegen sind wichtige und notwendige Bestandteile des ökonomischen Erfolges einer Kommune.

Homepage CABE (www.cabe.org.uk)

3.3 Zwischenergebnis

Um erfolgreich gestalten zu können, muss erkannt werden, welche Rolle Gestaltung bei den Akteuren spielt.

In der Planung und Gestaltung von Gewerbegebieten agieren unterschiedliche Akteure mit zum Teil widersprüchlichen Aufforderungen und Wünschen an die Gestaltung eines Gebietes. Ein Anspruch an stadt- oder freiräumliche Qualität steht selten im Mittelpunkt des Interesses. Dennoch wird Gestaltung in verschiedenen Fällen zu einem zentralen Anliegen, da:

- gut gestaltete Gewerbegebiete bei der Anwerbung von hochwertigen Betrieben dienlich sein können,
- gut gestaltete und wirtschaftlich starke Gewerbegebiete das Prestige einer Stadt positiv beeinflussen können,
- gut gestaltete Gewerbegebiete dazu beitragen können, Nutzungskonflikte zu vermeiden und mögliche negative Auswirkungen auf die Natur und die gebaute Umgebung abzufangen,
- mit gut gestalteten Gewerbegebieten raumordnerische und städtebauliche Ziele umgesetzt und eine langfristige Nutzung und Qualitätssicherung eingeleitet werden kann
- durch gute städtebauliche und architektonische Gestaltung ein wirtschaftlicher Mehrwert erzeugt werden kann.

4 Entwerfen und Gestalten

Gute Gestaltung entsteht aus dem Zusammenwirken einzelner städtebaulicher Bausteine: der Nutzungsstruktur, dem städtebaulichen Gefüge, der Parzellierung, den Freiflächen, der Erschließung und der Architektur (STMI 1996). Neben diesen großmaßstäblichen, den Raum strukturierenden Elementen sind in Gewerbegebieten auch die so genannten Mikroelemente prägend: die Stellplätze, Einfriedungen, Werbeanlagen, Lagerflächen etc. Es bedarf keines neuen Gestaltungskataloges oder ‚gestalterischen Handwerkskoffers', vielmehr kommen die bekannten Mittel des städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Gestaltens zur Anwendung. Das städtebauliche Vokabular, das von der Kommune festgelegt wird, die Architekturelemente, derer sich der Bauherr bedient, die Straßenprofile und Straßenraumelemente, die Freiraum- und Verkehrsplaner vorschlagen, und die Freiraumelemente, mit denen der Landschaftsarchitekt agiert, bestimmen das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes. Im Vergleich zu städtebaulichen Konzepten für Kern- oder Wohngebiete sind in Gewerbegebieten andere funktionale Anforderungen und Erfordernisse zu respektieren.
Entscheidend für das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes ist demnach nicht, dass bestimmte Elemente eingesetzt werden, sondern vielmehr wie diese zu einem übergeordneten, stimmigen Gestaltungsrahmen zusammengefügt werden. Dieses Gerüst muss ausreichend flexibel sein, um vielfältige Einzelinteressen integrieren zu können und dem Wandel der Nutzungen gerecht zu werden, aber gleichzeitig ausreichend stark und prägnant sein, um diese Vielfalt gestalterisch fassen und bündeln zu können.

4.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungselemente

Die städtebauliche Struktur, also die Art des Erschließungssystems, die Festlegung und Dimensionierung der zu bebauenden und freizulassenden Flächen und die daraus resultierenden Räume stellen die entscheidenden Weichen für die baulich-räumliche Ausprägung eines Gewerbegebietes. Somit zählen zu den wichtigsten Bausteinen der Gestaltung: die Baustruktur, die Parzellierung, das Erschließungssystem und die Grün- und Freiflächenstruktur. Deutlichen Einfluss haben weiterhin die Topografie des Geländes, die Gestaltung der privaten Freiflächen, insbesondere im Übergang zum öffentlichen Straßenraum, und die Architektur der Gebäude.

4.1.1 Baustruktur

Die Anordnung der Baukörper auf der Fläche hat maßgeblichen Einfluss auf die stadträumliche Ausprägung eines Gebietes. Neben untergeordneten raumbildenden Elementen wie Baumreihen, Hecken und Mauern sind es die Baukörper, die die Straßen- oder Freiräume fassen und maßgeblich bestimmen. Weniger vorzeigbare Nebenfunktionen, wie Lager- und Produktionshallen, sind im rückwärtigen, wenig einsehbaren Bereich untergebracht. Diese hinteren Bereiche des Grundstückes sind häufig so dimensioniert, dass sie ausreichend Raum für zukünftige betriebliche Erweiterungen bieten.

Welche Dimension die Bauflächen oder -felder aufweisen, in welcher Baustruktur die Gebäude zu organisieren sind, hängt stark von den anzusiedelnden Nutzungen ab. Baustrukturelle Entscheidungen haben weit reichenden Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes (STMI Bayer 1996). Folglich ist es für die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und daraus resultierender Vorgaben hilfreich, Art, Größe und Anforderungen der zukünftigen Betriebe zu kennen. Das ist nicht immer gegeben und erschwert die Festlegungen prägnanter gestalterischer Vorgaben.
Strenge, in ihrer Struktur klar definierte und wenig flexible Baustrukturen, wie Kamm- und Blockstrukturen, eignen sich zum Beispiel primär für tertiäre Nutzungen. In Gebieten mit hohem Anteil an produzierendem Gewerbe, Lageranteilen oder Speditionen sollten städtebauliche Strukturen weniger regide sein. Eine bisher in Deutschland selten zu findende städtebauliche Struktur ist die des Campus, in der die Gebäude um einen zentralen, grünen Bereich gruppiert sind. Auf der äußeren, rückwärtigen Seite liegen die Stellplätze und andere Nebenfunktionen. Die Hauptaufmerksamkeit erlangen nicht die Straßenfronten der Gebäude, sondern die Fassaden zur Innenseite, dem grünen Herz der Anlage.

Raumkante: Wunsch und Wirklichkeit

Das Strukturkonzept der Landesentwicklungsgesellschaft für das Gewerbe- und Industriegebiet Ost II in Minden-Päpinghausen sah vor, die zentralen Straßenräume durch Blockrandstrukturen zu fassen. Da die Art der zukünftigen Nutzungen für diese strengen Strukturen wenig geeignet schien, entwickelte die LEG eine Variante der klassischen Blockrandbebauung. In Form von Baufenstern wurde straßenbegleitend eine Verwaltungs- und Produktionszone als Raumkante vorgeschlagen, hinter der die schwierig zu gestaltenden Lager- und Stellflächen und Nebengebäude versteckt werden können.
Im Bebauungsplan war die Idee der Raumkante nicht präzisiert, also nicht in verbindliche baurechtliche Vorschriften umgesetzt worden. In der Folge hielten sich die Bauwilligen nicht an diese Vorschläge, rückten innerhalb der Baufenster in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke. Anstelle der räumlich prägnanten Raumkante entstand dann eine unstrukturierte Vorzone, in der Stellplätze und Rangierflächen untergebracht wurden.

4.1.2 Parzellierung

Da die Ausprägung der Baukörper stark von der Dimension und Größe der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke abhängt, hat die Parzellierung der Bauflächen einen entsprechend großen Einfluss auf die stadträumliche Gestalt eines Gewerbegebietes. Mit der Parzellierung wird festgelegt, in welcher Körnigkeit ein Gebiet bebaut werden kann, in welcher Maßstäblichkeit die Bebauung den öffentlichen Raum fasst und wie viel Raum einzelne, individuelle Baukörper einnehmen dürfen. So führen zum Beispiel schmale, tiefe Parzellen, auf denen die Gebäude wenig Gesicht zur Straße zeigen, zu einem anderen Erscheinungsbild als breite Straßenfronten. Viele einzelne, individuell gestaltete Objekte prägen den Raum anders als wenige große, lange Gebäudefronten.

Bauliche Raumkante: Pulheim
(Quelle: Felix Huber)

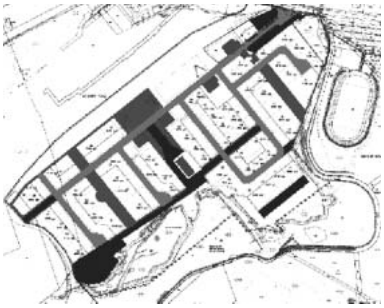
Grüne Raumkante (Hecke): Stockley Park London

Grüne Raumkante aus Hecken und Bäumen:
Stockley Park London

Transparente grüne Raumkante aus Bäumen:
Stockley Park London

(Quelle: J. A. Schmidt)

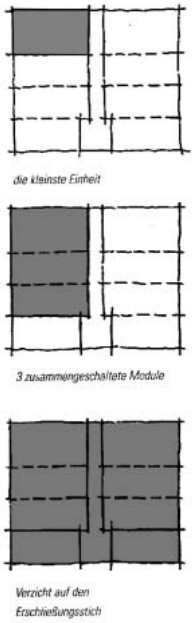
Jegliche bodenordnerische Maßnahmen haben erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild. Entsprechend müssen die gestalterischen Konsequenzen dieser Festlegungen früh thematisiert werden.
Obwohl Größe und Form der Parzellen prägend sind, dürfen sie nicht zu einem Korsett der Entwicklung werden. Ein gewisser Grad an Flexibilität muss erhalten bleiben – für individuelle Anforderungen einzelner Bauherren, die vorher nicht bekannt sein konnten, und für mögliche Erweiterungen.
Ein häufiger Grund für die Ansiedlung an neuen Standorten ist ein größerer Flächenbedarf. Um nicht bei steigendem Bedarf den Standort wechseln zu müssen, benötigt der einzelne Betrieb potentielle Erweitungsflächen. Diese müssen in die Planung des jeweiligen Bauherrn miteinbezogen, von der Kommune im Rahmen der Gesamtplanung vorgehalten und bei Bedarf den entsprechenden Betrieben zugeschaltet werden können. Obwohl solche Flächenangebote mit Unwägbarkeiten verbunden sind, sind sie für die städtebauliche Strukturierung, die Gestaltung und den Wert eines Gewerbegebietes von großer Bedeutung.
Ein Weg, um der notwendigen Flexibilität Rechnung zu tragen, ist die Aufteilung der Baufelder in Module, die bei entsprechendem Flächenbedarf in der Breite und Tiefe zusammengeschaltet werden können. Die in der Planung festgelegte Körnigkeit und Maßstäblichkeit der Einheiten und die damit entstehende Vielfalt müssen sich wiederum in klaren Regeln hinsichtlich der maximalen Anzahl der Module niederschlagen, die an einen einzelnen Bauherrn gehen dürfen.



Erschließungsstruktur: Gewerbegebiet Radbod

Modulare Parzellierung

Im Industrie- und Gewerbegebiet Radbod in Hamm-Bockum/Hövel liegen größere Baublöcke zwischen den Sammelstraßen. Diese Blöcke wurden in kleinere Grundstücke ähnlicher Form und Größe aufgeteilt und können – je nach Nutzerwünschen – einzeln oder zusammengeschaltet genutzt werden. Bei größeren Bauvorhaben kann ein ganzer Block erworben werden. Bei aller Flexibilität, die die unterschiedlichen Grundstücksgrößen bieten, schränkt der Block die maximale Dimension der Bautätigkeit in einem verträglichen Maß ein.



Gestaltung durch Parzellenform und -größe: Gewerbegebiet Radbod

(Quelle: Projektgesellschaft Radbod mbH)

4.1.3 Erschließung

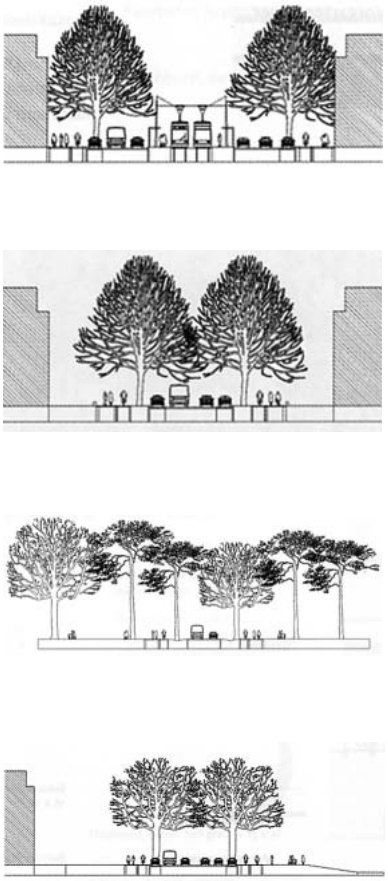
Das Erschließungssystem hat elementaren Einfluss auf die Gestalt eines Gewerbegebietes. Die Entscheidung für ein bestimmtes Erschließungssystem muss ebenso wie die der Parzellierung und der Struktur der Bebauung in Abhängigkeit von mehreren Faktoren getroffen werden.
Die Erschließung ist Teil der städtebaulichen Gestaltung und bestimmend für den öffentlichen, unbebauten Raum. Die Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hat in den „Hinweisen zur Gestaltung von Straßen in Gewerbegebieten“ die Erschließung zu Recht als „Rückgrat der Gestaltung“ bezeichnet (FGSV 2007). Dort wird darauf hingewiesen, dass das Erschließungssystem und seine Gestaltung mit den örtlichen Gegebenheiten, dem städtebaulichen Kontext und den funktionalen Ansprüchen ebenso abgestimmt werden muss wie mit der Gestaltung des Freiraums, den Übergängen in den Landschaftsraum, den Rad- und Fußwegen und der Systematik der privaten Freiflächen.

Analog zu der Entscheidung für ein bestimmtes Erschließungssystem, zum Beispiel Ring-, Kamm- oder Rastersystem, das von unterschiedlichen Faktoren abhängt, ist auch die Dimensionierung und Hierarchisierung der Straßen innerhalb eines Gebietes vom nutzungsspezifischen Verkehrsaufkommen und dem Raumbedarf der jeweiligen Verkehre zu unterschiedlichen Zeiten abhängig. Folglich können keine allgemeinen Präferenzen genannt, sondern es sollten die jeweiligen Vor- und Nachteile für die verschiedenen Systeme im Einzelfall diskutiert werden (FGSV 2007 und STMI Bayern 1996).
So sind bei der FGSV unterschiedliche Entwurfsansätze zu finden. So werden Einzelelemente der Gestaltung erläutert und durch gelungene Einzelbeispiele illustriert. Selbst kleinere Entscheidungen, wie die Wahl der straßenbegleitenden Bepflanzung, des Straßenbelages und die Auswahl und Anordnung der Beleuchtung haben großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes. An dieser Stelle wird auf kreative Herangehensweisen hingewiesen. So wird dargestellt, wie die notwendigen Straßenbreiten durch optisch verengende Baumpflanzungen und Funktionsüberlagerungen oder die Markierung von Radwegen im Verkehrsraum räumlich überzeugend gestaltet werden können. Ferner wird angeregt, zu prüfen, ob immer der größte Begegnungsfall (LKW/LKW) Ausgangspunkt der Dimensionierung sein muss. Geringere Straßenprofile sind nicht nur gestalterisch wünschenswert, sondern auch finanziell relevant. Weniger Straßenraum senkt die Erschließungsbeiträge und wirkt sich als Standortvorteil aus (ILS 2004).

Straßen als Grünräume

Nicht selten werden Hauptstraßen als Alleen oder grüne Bänder ausgebildet:
Im Erin Park in Castrop-Rauxel trennt ein breiter Grünstreifen mit Wasserflächen und integrierten Fuß- und Radwegen die Fahrspuren der Haupterschließung.
Damit die einseitig erschlossenen Hauptstraßen im Gewerbegebiet Phönix-West in Dortmund-Hörde repräsentative Aufgaben übernehmen können, sind keine direkten Grundstückszufahrten zugelassen. Die Grundstücke sind an Stelle dessen über eine sekundäre Erschließung zu erreichen. Hier wird also eine zweite Straße gebaut, die Funktionen der Hauptstraße übernimmt und diese in ihrer Repräsentationsaufgabe stärkt – auch wenn das zu mehr Kosten führt.
Die Haupterschließungsstraße im Technologiepark Ewald in Herten hat nur auf einer Seite Erschließungsfunktion und wird durch eine mittlere Mehrzweck- oder Verfügungsspur ergänzt, die als Linksabbiegerspur dient und zugleich in einzelnen Abschnitten auch ein grünes Mittelband bildet.

Versickerungsgraben als Gestaltungselement im zentralen Straßenkreuz: Erinpark, Castrop-Rauxel
(Quelle: ISS)



Unterschiedliche Raumgestaltung mit unterschiedlichen Baumarten: Berlin-Adlershof
(Quelle: Berlin-Adlershof Aufbaugesellschaft)

4.1.4 Grün- und Freiflächen

Die Struktur und Gestaltung der Grün- und Freiflächen ist neben der Baustruktur, Parzellierung und dem Erschließungssystem eine wichtige Komponente der städtebaulichen Gestaltung. Je nach Lage und Charakter eines Gewerbegebietes nehmen die Grün- und Freiflächen unterschiedlich viel Raum ein. In den Projekten der IBA Emscher Park, die unter dem Motto „Arbeiten im Park" entwickelt wurden, liegt der Anteil der Grünflächen bei 46 Prozent der jeweiligen Gesamtfläche. Darüber hinaus kommt bei der Ausweisung von Gewerbegebieten in landschaftsräumlichen Zusammenhängen den grünplanerischen Elementen eine besondere Bedeutung zu. In vielen Fällen helfen diese, die städtebauliche Struktur in den Kontext einzubinden und gegenseitige Verzahnungen herzustellen. Werden vorhandene Grünzüge aufgenommen und weitergeführt, entstehen oft ideale Orte für Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen, die nicht nur den Mitarbeitern, sondern auch den Bewohnern aus der näheren Umgebung zu Gute kommen. Insbesondere in Gebieten mit hohem Anteil tertiärer Nutzung tragen Sporteinrichtungen im Außenraum, wie große Rasen- oder Golfplätze, zur Wertsteigerung eines Standortes bei.

Grün gestaltete Freiflächen mit Aufenthaltsqualität: Gewerbepark Achim-Uesen
(Quelle: ISS)

(Quelle: ISS)

Auch im kleinräumigen Kontext spielen Freiraumelemente eine nicht zu unterschätzende Rolle. An Stellen, an denen die Baustrukturen wenig raumbildend sind, können fehlende Raumkanten durch Grünelemente ersetzt werden. So können Baumreihen und Hecken bauliche Lücken schließen oder weniger attraktive Fassaden kaschieren. Aber nicht nur Grünelemente des öffentlichen Raumes sind für die Gestaltung relevant. Auch die Zusammenlegung privater Grünflächen in rückwärtigen Bereichen, wie im Technologiepark in Dortmund, oder die Verzahnung des Straßengrüns mit den grünen Vorzonen der Betriebe und die Ausweisung so genannter Pocket-Parks zwischen den einzelnen Parzellen, wie auf Phönix-West, stellen gebietsprägende Gestaltungsstrategien dar.

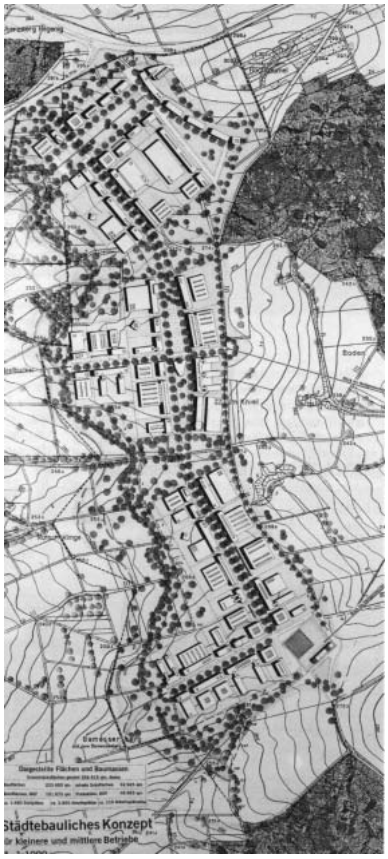
4.1.5 Topografie

Deutliche Höhenunterschiede oder Hanglagen stellen besondere Herausforderungen an das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept eines Gewerbegebietes. Zum einen dürfen die funktionalen Abläufe nicht behindert werden und die Orientierung innerhalb des Gebietes müssen gewährleistet bleiben. Zum anderen bieten naturräumliche, topographische Besonderheiten Anknüpfungspunkte für die Einbindung in den und Verzahnung mit dem landschaftlichen Kontext. Auch künstliche Geländemodellierungen können zur räumlichen Gliederung beitragen.

An Standorten, die revitalisiert werden, stellen Erdhügel eine wichtige Möglichkeit dar, kontaminierten Boden vor Ort endzulagern (Erin Park, Castrop-Rauxel). Anhöhen oder Hügel eignen sich als Merkzeichen eines Gebietes (Gewerbepark Eimsbüren GmbH; Expopark Hannover), Wälle können als Sicht- und Lärmschutz dienen (Autoarena Enning, Bochum) oder als Grünsäume den Übergang zum Landschaftsraum stärken. Als Trennung von öffentlichen und privaten Räumen können Erdaufschüttungen gestalterisch wirkungsvoll genutzt werden. Bei aller gestalterischen Wirkung dürfen die topographischen Besonderheiten – seien diese natürlich oder künstlich – die Funktionsabläufe nicht behindern.

Verschiebungen

Für die Ausweisung eines Technologieparks im Raum Mosbach stand nur ein Standort auf einer topographisch bewegten Hochebene zur Verfügung. Die markante Topografie veranlasste die Planer zu einem besonderen städtebaulichen Entwurf: Das Gebiet wurde in drei durch Grünzüge getrennte Baufelder unterteilt, die angepasst an die Hanglage, versetzt angeordnet wurden. Die Gebäude wurden nicht hinter einer Grünkulisse versteckt, sondern die in Gewerbegebieten typischen, geometrischen Baustrukturen wurden durch „geschicktes und variables Anordnen … gegenüber der Landschaft" in ihrer Wirkung entschärft (Beurteilungskommission, GENO 1997, S. 8).



Anpassung an die Topographie: Entwurf Technologiepark Mosbach (Quelle: Zweckverband GENO)

4.1.6 Private Freiflächen

Als wichtige Schnittstelle zwischen der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Architektur des privaten Gebäudes üben die privaten Freiflächen elementaren Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes aus. In der stadtstrukturellen und städtebaulichen Konzeption werden häufig die Kanten der Gebäude über Baulinien oder Baugrenzen vorgegeben. Die Zone vor dem Baukörper, also die der Öffentlichkeit zugewandte, unbebaute Fläche, unterliegt primär privaten Gestaltungswünschen.

Aufgrund ihrer räumlichen und optischen Präsenz werden oft Vorschläge oder Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung formuliert. So wird zum Beispiel die Nutzung der Vorbereiche als Kunden- oder Mitarbeiterparkplatz beziehungsweise als Lagerflächen für Müll oder Container eingeschränkt oder ausgeschlossen. Gestalterische Anliegen, wie die Art der Pflasterung, können vorgegeben werden, damit diese in Einklang mit den Oberflächengestaltungen der angrenzenden öffentlichen Räume gebracht werden kann.

Gelungenes Beispiel für die Gestaltung der Vorzonen: Technologiepark Dortmund (Quelle: Felix Huber)

Grüner Bambussaum im EXPO-Park Hannover

Im Gewerbegebiet EXPO-Park in Hannover-Kronsberg wurde ein spezielles Konzept für die Gestaltung der Vorzonen der privaten Grundstücke erarbeitet. Da der öffentliche Straßenraum im gesamten Gebiet aufwändig gestaltet wurde, sollten die Vorzonen zum integrativen Bestandteil des Gesamtkonzeptes werden. So wurde festgelegt, dass sie nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden dürfen, sondern als Grünraum anzulegen sind. Niedrige Hecken, zum Beispiel aus Bambus, Buchsbaum oder Liguster, konnten mit Bodendeckern, Kies- oder Splitflächen kombiniert werden. Die Idee sah vor, die Vorzone als ‚grünen Saum', als Mittler zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Interessen, auszubilden.

4.1.7 Architektur

(Quelle: ISS)

Neben dem städtebaulichen Entwurf, der mit seiner Baustruktur und Parzellierung die Körnigkeit der Bebauung vorgibt, der mit dem Erschließungssystem die prägenden öffentlichen (Straßen-) Räume definiert und dessen Grün- und Freiflächen die großmaßstäbliche Strukturierung des Gebietes prägen, kommt der architektonischen Gestaltung der Gebäude eine wichtige Rolle zu. Die Architektur hat weniger räumlich strukturierenden Charakter, trägt mit ihren Fassaden und Dachformen, Materialien und Farben aber wesentlich zum Gesamteindruck eines Gebietes bei.

Der gestalterische Anspruch, den Bauherren an ihre Betriebsgebäude stellen, variiert stark. So interpretieren einige Nutzer das Gebäude und ihre Gestaltung als wichtige Visitenkarte ihres Unternehmens und legen entsprechend viel Wert auf ein hochwertiges Erscheinungsbild. Andere hingegen sehen die Gebäude als reine Funktionshüllen, deren Aussehen nachrangig ist. Der Umstand, dass die Relevanz architektonischer Gestaltung unterschiedlich beurteilt wird und die einzelne Bauweise stark von individuellen Entscheidungen abhängt, führt zu einer Vielzahl von Gestaltungsansätzen. Um diese Stilblüten einzuschränken, können unterschiedliche, auf eine einheitlichere Gestaltung abzielende Vorgaben gemacht werden. Es können demnach beispielsweise Gebäudehöhen definiert, Dachformen oder Fassadenmaterialien und deren Helligkeiten beziehungsweise Remissionswerte festgelegt werden.

Abhängig vom Kontext werden in ländlichen Gebieten oft Holzfassaden gefordert, die an Stelle von Blechverkleidungen zum Einsatz kommen; oder es wird übermäßige Farbvielfalt verhindert, indem die Fläche eingeschränkt wird, auf der von einem vorgegebenen Farbkonzept abgewichen werden darf.

Besondere Architektur in Gewerbegebieten
(Quelle: ISS)

4.1.8 Mikroelemente der Gestaltung

Neben den Gestaltungselementen, die die städtebauliche und freiraumplanerische Struktur eines Gewerbegebietes prägen, hat eine Vielzahl weiterer Aspekte Einfluss auf den Gesamteindruck. Zu diesen Mikroelementen zählt die Gestaltung von Wasser- und Entwässerungsflächen, die Ausbildung und räumliche Anordnung von Bäumen und Hecken, die Ausgestaltung der aus Sicherheitsgründen notwendigen Einfriedungen der privaten Grundstücke, die Anlage und Integration von Stellplätzen sowie die Ausbildung von Werbe- und Beleuchtungskonzepten.

Wasser- und Entwässerung

Wasserflächen und -führungen können prägenden Einfluss auf den städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf eines Gewerbegebietes haben. Ob als Teich, See oder Becken (Phönix-West, Dortmund; Stahlwerk Becker, Willich) oder als lineare Elemente zum Sammeln von Oberflächenwasser – sie gliedern die räumliche Struktur, sind attraktive Orte innerhalb eines Gebietes und übernehmen wichtige ökologische und entwässerungstechnische Funktionen. Aus ökologischer Sicht ist das Sammeln des anfallenden Oberflächenwassers der Dachflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten, versiegelten Flächen sinnvoll. Das Sammeln, Versickern und Rückhalten von Regenwasser leistet einen wichtigen ökologischen Beitrag, der zugleich Ansätze bietet, Wasserflächen und -läufe als attraktive Elemente in die Freiraumplanung zu integrieren. Offene Regenwasserführungen in Rinnen oder naturnah gestaltete Regenwassermulden werten Wege und Säume gestalterisch und funktional auf. Sinnvoll sind Regenrückhaltebecken als Löschwasserteiche, die an Stelle von Hydranten im Notfall genutzt werden (Wissenschaftspark Rheinelbe, Gelsenkirchen; Tübinger Handwerkspark; Innovationspark Wiesenbusch, Gladbeck; Zeche Ewald, Herten; Grafschafter Gewerbe-Park, Moers).

Ortsbildprägende Wasserflächen: Willich Stahlwerke Becher (Quelle: Felix Huber)

Bäume und Hecken

Bäume und Hecken sind weitere wichtige, raumbildende Elemente. Sie formulieren oder verstärken Raumkanten, verändern die räumliche Wirkung, bilden einen Sichtschutz, verbessern die Aufenthaltsqualität oder weisen dekorativen Charakter auf. Straßenräume profitieren von Baumpflanzungen als schmückendes begrünendes Element, als räumlich wirkendes Objekt, das die Breite eines notwendigen Raumes kaschiert oder als Mittel, unterschiedliche Hierarchien und Bedeutungen ablesbar zu machen. So können Haupterschließungs- oder wichtige Sammelstraßen durch großkronige Bäume oder durch ein- oder mehrreihige Alleen betont werden. Untergeordnete Erschließungsstraßen können dagegen mit kleinkronigen, weniger dicht gepflanzten Bäumen markiert werden. Auch Einzelbäume können im Freiraum oder auf Platzflächen wichtige Merkzeichen sein, Orientierung geben und die Aufenthaltsqualität günstig beeinflussen.

Hecken als Gestaltungselement: Hamm-Sachsen (Quelle: ISS)

Bäume als Gestaltungselement: Erin Park, Castrop-Rauxel (Quelle: ISS)

Hecken als Gestaltungselement: Stockley Park London (Quelle: J. A. Schmidt)

Gärten im Wandel

Die freiraumplanerische Gestaltung und Integration des Gewerbegebietes Hannover-Kronsberg in den landschaftlichen Kontext wird über das Nebeneinander extensiv und intensiv genutzter Freiräume gestaltet. Eine zentrale Freiraumachse wird zum identitätstiftenden Rückgrat des Gebietes und schafft Blickbeziehungen zum EXPO-Park Süd und dem dortigen Kronsberg.

Das gesamte Straßennetz, die öffentlichen Räume und ein zentraler Platz sind wichtige Elemente des Freiraumkonzepts. Der zentrale Platz wurde als Piazza, als urbaner Freiraum mit Pinien, Steinformationen und einem Aussichtspunkt bestückt. Über eine lineare Grünanlage, die „Gärten im Wandel", ist der Platz mit dem angrenzenden Landschaftsraum verbunden. An dessen Ende liegt ein See, der als Regenrückhaltebecken dient. Die Pflanzen- und Gestaltungselemente der linearen Gärten leben von einem Wechsel von hell und dunkel. Außerdem sind die gebietsnahen Bäume stark in Form geschnitten, während die Pflanzen zum Landschaftraum hin immer naturnaher werden.

Düsseldorf-Holthausen
(Quelle: Felix Huber)

Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen sind für viele gewerbliche Betriebe Einfriedungen des Grundstücks unerlässlich. Da auf den Freiflächen häufig wertvolle Materialien, Maschinen oder der Fuhrpark lagern, sind aus versicherungstechnischen Gründen oftmals Zäune oder andere Arten des Schutzes erforderlich. Einfriedungen können durch kleine bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Mauern oder Zäune, Hecken oder kleine Wälle, erzeugt werden. Dabei haben sowohl die Art und Größe der Einfriedung als auch ihre Vielfalt prägenden Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes.

Technologiepark Dortmund
(Quelle: Felix Huber)

Stellplätze

Die Kennzeichnung von ausreichenden Stellplätzen ist von den jeweiligen Betrieben auf ihrem eigenen Grundstück zu erbringen. Für viele Betriebe mit Publikumsverkehr beziehungsweise Verkaufseinrichtungen sind einsehbare Stellplätze wichtige Werbeinstrumente: ein leicht einsehbarer, freier Stellplatz wird mit kurzen Wartezeiten assoziiert. Der Stellplatz ist oft erste Anregung und Einladung zum Halten.

Trotz dieser zeichenhaften Wirkung ist es aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht erstrebenswert, die Anzahl, Sichtbarkeit und Dominanz von Stellplätzen zu minimieren. So versuchen Gestaltungskonzepte die notwendigen Stellplätze entweder im rückwärtigen oder seitlichen Bereich der Grundstücke anzuordnen oder in Parkdecks und Tiefgaragen zu bündeln. Wenn diese Strategien nicht greifen und große sichtbare Stellplatzflächen nicht zu vermeiden sind, können diese durch eine Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Rasengitter- oder Rasenkammersteinen oder Schotterrasen visuell angepasst werden. Stellplatzanlagen können durch Baumpflanzungen eingegrünt oder durch Hecken, Baumreihen oder bauliche Einfriedungen optisch abgeschirmt und in ihrer Größe in überschaubare Teilbereiche untergliedert werden. Insbesondere aber können niedrige Hecken in Verbindung mit einer leichten Absenkung der Parkplatzflächen die Autos – von der Straße aus gesehen – unsichtbar machen.

(Quelle: ISS)

Beispiele für Stellplatzgestaltung

Werbeanlagen, Beleuchtung und Farbleitsysteme

Werbeanlagen steigern die Aufmerksamkeit der Kunden und sind folglich wichtige Instrumente der Außendarstellung und des Marketings eines Unternehmens. Eng verbunden mit der werbetechnischen Selbstdarstellung eines Betriebes ist auch seine Beleuchtung. Insbesondere in Gewerbegebieten mit hohem Anteil an Verkaufseinrichtungen ist das Erscheinungsbild bei Dunkelheit ebenso wichtig wie tagsüber. Dass Licht nicht mehr allein technischen Anforderungen genügen muss, Straßen also nicht nur aus sicherheitstechnischen Überlegungen beleuchtet werden, sondern auch stadtgestalterische Anliegen über Beleuchtung kommuniziert werden, ist eine relativ neue Herangehensweise. Für gesamte Städte ebenso wie für einzelne Teilbereiche werden Lichtkonzepte erarbeitet, die das Tages- und Nachtbild der Stadt als wichtigen Aspekt der Stadtgestaltung und -entwicklung thematisieren. Auch für Gewerbegebiete können Beleuchtungskonzepte erarbeitet werden, insbesondere wenn mit Publikumsverkehr zu rechnen ist und damit die Identität und Attraktivität des Gebietes verstärkt werden kann (Schmidt und Töllner 2006).

Wie in der Dunkelheit die Orientierung innerhalb eines Gewerbegebietes mit Licht entscheidend verbessert werden kann, so sind auch bei Tag in aller Regel orientierende Hinweise erforderlich. Beispielsweise werden Farbleitsysteme für Straßen entwickelt (Gewerbegebiet Suhl-Friedberg; Gewerbegebiet Mönchengladbach/Jüchen), in denen die verschiedenen Areale, Cluster oder einzelne Straßenzüge mit unterschiedlichen Farben gekennzeichnet werden. Diese Markierungen erscheinen dann in (Straßen-) Räumen, auf Beschilderungen und Übersichtstafeln und vereinfachen die räumliche Orientierung für Lieferanten und Besucher.

Werbepylon, der lokale Eigenarten (Salztürme) gestalterisch aufgreift: Hengelo, NL
(Quelle: Wolfgang Haller)

Werbung als Leitsystem
(Quelle: ISS)

4.2 Strategien der Gestaltung

Das räumliche und visuelle Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes wird durch seine städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Struktur bestimmt. Die entsprechenden Entwurfskonzepte weisen den einzelnen Komponenten der Gestaltung unterschiedliche funktionale, strukturelle und visuelle Bedeutungen zu. Das Wissen um die Wirkung der einzelnen Komponenten der Gestaltung ist ein erster und die Art und Weise, mit der sie zusammen- oder aneinandergefügt werden, ist ein weiterer wichtiger Schritt. Neben der gestalterischen Wirkung sind die Akteure, die für die Bereitstellung und Instandhaltung verantwortlich zeichnen, zu identifizieren. Da erst das komplexe Zusammenspiel dieser unterschiedlichen Fakto-

ren für ein gestalterisch hochwertiges Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes sorgen kann, sollten die Strategien auf unterschiedlichen Ebenen und an verschiedenen Stellen ansetzen. Überlegungen und Entscheidungen zur Gestaltung eines Gewerbegebietes sind also keine Details, die zu einem unbestimmten Zeitpunkt in die Planung mit einfließen können. Gestalterische Überlegungen haben vielmehr strategischen Charakter: Bereits zu Beginn des Planungsprozesses haben Entscheidungen zur Lage und Nutzungsstruktur eines Gebietes maßgeblichen Einfluss auf Gestaltungsmöglichkeiten.

4.2.1 Integration in den Kontext

Welche städtebaulichen oder freiraumplanerischen Bausteine in welcher Konstellation zur Geltung gebracht werden, hängt in erster Linie vom Ort ab. Die Entscheidung über die Lage eines Gewerbegebietes ist häufig die wesentliche Determinante. Ist das Umfeld städtisch geprägt, sind die grundsätzlichen Überlegungen zur Gestaltung andere, als wenn ein Gebiet in einem schützenswerten Landschaftsraum, zwischen Infrastrukturen oder heterogenen Siedlungsfragmenten eingebettet werden soll.

Der städtische Kontext: Berlin-Adlershof

Bei der Planung des Forschungs- und Entwicklungsstandortes Adlershof war dem Berliner Senat sehr an der Einbindung des neuen Gebietes in den bestehenden Kontext gelegen. Kein von der Stadt abgegrenzter Technologiepark sollte hier entstehen, sondern ein ‚Stück' Technologiestadt mit ortstypischen Blockstrukturen, Straßen- und Platzräumen. Das Konzept für den Adlershof sah einen stabilen Stadtgrundriss vor, für dessen Elemente – die Straßen, Plätze und Parkanlagen – jeweils genaue, einheitliche Regelwerke definiert wurden. Den Plätzen kommt die Aufgabe zu, besondere, historische Orte zu markieren und als zentrale Aufenthalts- und Orientierungspunkte zu dienen. Zur Unterbringung der kleinteilig durchmischten Nutzungen wurde ein Parzellenraster entwickelt, dass eine bestimmte Körnigkeit und Mischung festlegt. Um dem Wunsch nach ‚urbanen Leben' auf dem ehemaligen Flughafenstandort zu entsprechen, wurden zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den Sondernutzungen kleinteilige Wohnblöcke und Freizeiteinrichtungen integriert.

Abwechslung zwischen alter und neuer Bebauung: Berlin-Adlershof
(Quelle: ISS)

4.2.2 Bündelung von Raumelementen

Nicht alle raumbildenden und baulichen Elemente haben denselben Einfluss auf das Erscheinungsbild und die Gestalt eines Gewerbegebietes. Um das Bild eines Gewerbegebietes angesichts der zu erwartenden architektonischen Vielfalt deutlich thematisch zu prägen, liegt eine Beschränkung der Anzahl der Gestaltungselemente und deren räumliche Bündelung nahe.

Straßenraum als Rückgrat

Eine Strategie sieht vor, die gestalterischen Mittel auf den Straßenraum zu konzentrieren und über die Gestaltung des Straßen- und öffentlichen Raumes das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes zu prägen. Der öffentliche Straßenraum ist wichtiger und oft einziger Teil eines Gewerbegebietes, der eine langfristig wirksame Konstante darstellt: Während die Nutzer und auch die Gebäudestrukturen teilweise nach wenigen Jahren wechseln, bleibt der Straßenraum unberührt.

Stadtstraßen im Gewerbegebiet

Die Gestaltung des Straßenraumes stellt Bezüge zu Raum und Zeit her: Der neue Stadtgrundriss für die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien in Berlin-Adlershof wird mit den Straßenräumen der benachbarten Stadteile Johannistal, Rudow und Altglienecke vernetzt. Historische Spuren werden in die Standortentwicklung aufgenommen. So zeichnet zum Beispiel die neue Carl-Scheele-Straße die alte Verbindung zwischen den Dörfern Köpenick und Rudow nach. Bei der Gestaltung der Straßenräume wurde bewusst die Berliner Tradition fortgeführt: Nach einem Regelwerk mit Regel- und Sonderprofilen werden die großen Straßen als Alleen ausgebildet und mit Längsparkplätzen versehen. Die breiten Gehwege erhalten Ober- und Unterstreifen aus Mosaikpflaster und werden mit Gehwegplatten ausgelegt. Für kleinere, untergeordnete Straßen werden detaillierte Vorgaben bis hin zur Spezifikation der Baumarten gemacht. Ein Radwegekonzept ordnet die Fahrradwege an den Hauptstraßen an, die durch weitere, das gesamte Gebiet erschließende Wege ergänzt werden.

Straßenbilder können in ihrer optischen Wirkung beruhigt werden, indem die Zufahrten zu jeweils benachbarten Grundstücken zusammengelegt werden. Ebenso ist es hilfreich, große Mengen an Stellplätzen räumlich zu bündeln und als Parkhäuser oder -decks so auszubilden, dass sie zusätzliche Sicht- und Lärmschutzfunktionen übernehmen können. Auch einzelne Freiflächen können zusammengelegt beziehungsweise mit Versickerungs- und Retentionsflächen gebündelt und zu einem relevanten Bestandteil eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes werden.

Erweiteter Straßenraum als Gestaltungsraum

Die Strategie, den gestalterischen Input auf die langfristig konstanten, öffentlichen Stadträume und Verkehrsräume eines Gewerbegebietes zu konzentrieren, reicht nicht allen Entwurfsverfassern aus. Sie dehnen daher ihren Gestaltungsansatz vielmehr auf den erweiterten Straßenraum aus, also den von zwei Raumkanten definierten Raum und nutzen dessen Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Strategie sieht vor, die verschiedenen den Straßenraum begleiten-

Nur die öffentliche Verkehrsfläche wird zur Gestaltung genutzt

Der Straßenraum inklusive der Vorgartenzonen wird genutzt

Auch der Fassadenraum wird genutzt

Gestaltung bezieht sich auf den Gesamtraum

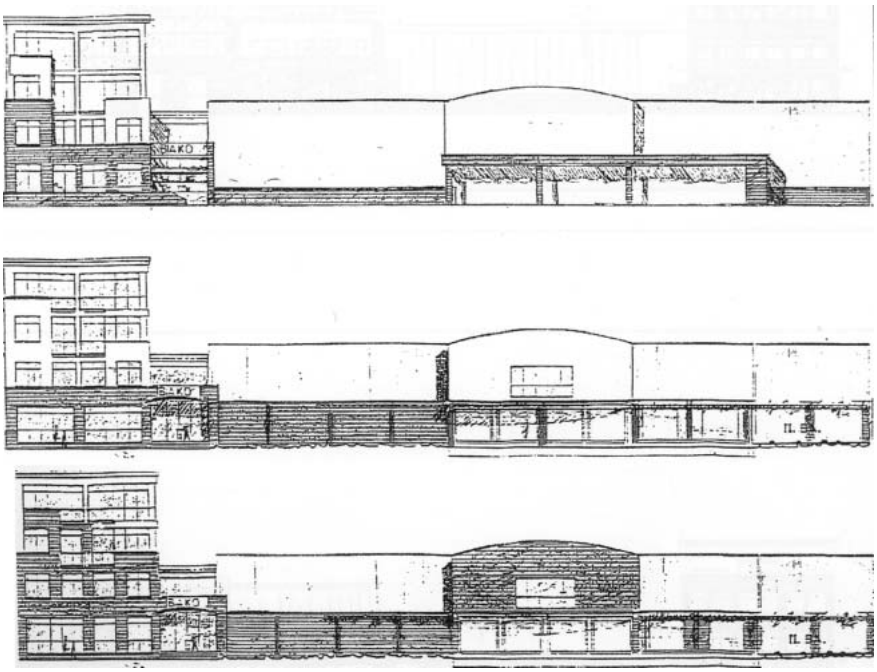
(Quelle: ISS)

den Elemente in einer Schicht oder einer Membran zu bündeln und einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu unterwerfen. Dieses formuliert bestimmte Vorgaben, die für visuelle Kontinuität sorgen, aber zugleich ausreichenden individuellen Spielraum für den jeweiligen Anrainer zulassen. Einige Entwürfe ziehen vor allem architektonische Mittel wie Mauern und Einfriedungen, Sockelzonen und andere Fassadenbereiche heran. Andere wiederum setzen freiraum- oder grünordnerische Elemente wie Bäume und Hecken ein, um auf diese Weise gestalterische Kontinuität und Einprägsamkeit herzustellen.

Kleine Gestaltungselemente im Straßenraum

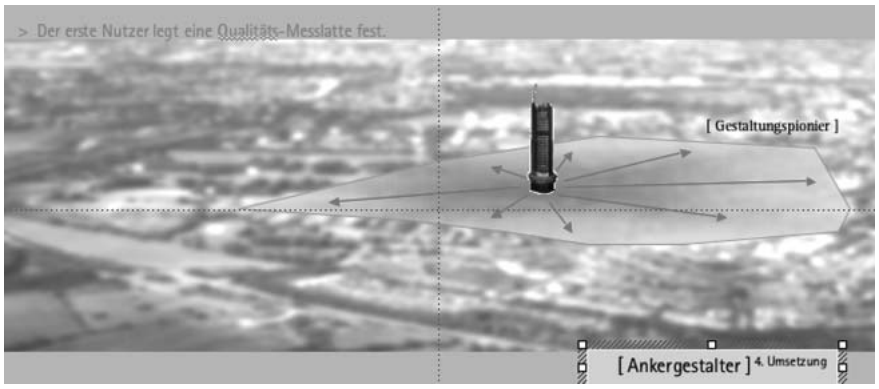
Bei der Umwandlung eines alten Industriegebiets in Konstanz-Strohmeyersdorf in ein tertiär orientiertes Gewerbe- und Dienstleistungsareal waren historische, rote Klinkergebäude zu erhalten. Das stadtgestalterische Konzept sieht hierarchisch geordnete Straßenraumtypologien und die Gestaltung von einprägsamen Sequenz-Elementen, wie zum Beispiel Eingangssituationen und Kreuzungspunkte, vor. Eine sogenannte „Membran" stellt sich in Form einer Scheibe, Mauer oder Arkade als ‚zweite Haut' vor die Gebäude. Als Einfriedung, Fassadenzone oder Hofeinfassung stellt sie ein Mindestmaß an gestalterischer Kontinuität vor die wechselnden Gebäudehöhen, unterschiedlichen Baumassen und architektonischen Stilblüten. Die Membran greift den visuellen Eindruck des historischen, roten Ziegelmauerwerks auf und variiert dieses in konstruktiver, farblicher oder materieller Hinsicht. Für die Gestaltung der Fassaden oder baulichen Einfriedungen wird der rote Ziegel als wiederkehrendes Element eingeführt.

Membran: Konstanz Strohmeyerdorf
(Quelle: J. A. Schmidt)



4.2.3 Ankergestalter und strategische Orte

Der Ansatz, die positive Strahlkraft von so genannten Ankergestaltern zu nutzen, kann weitere Betriebe erfolgreich zur Nachahmung anregen. Es ist davon auszugehen, dass erste gute Gestaltungsansätze als Vorbild wirken und nachhaltigen Einfluss auf die folgenden Entwicklungen haben. Werden bei der Ansiedlung der ersten Gebäude in einem neuen Gewerbegebiet hohe gestalterische Qualitätsansprüche formuliert, tendiert die Mehrzahl weiterer Bauherren dazu, den ersten Beispielen zu folgen. Dies geschieht rein suggestiv und ohne rechtliche Verbindlichkeit. Das erste Gebäude legt sozusagen den Maßstab fest, an dem sich die Folgenden orientieren (Zeche Ewald, Herten).



(Quelle: ISS)

In anderen Entwicklungskonzepten sind es nicht die ersten Bauvorhaben, die eine positive Strahlkraft entwickeln müssen. Hier liegt der Fokus auf Grundstücken, die an strategisch wichtigen Punkten liegen, aufgrund ihrer Lage gut einsehbar sind und somit aus gestalterischer Sicht besonders gebietsprägend wirken (Graf Bismarck, Gelsenkirchen). Diese strategisch wichtigen Orte können von auffallend gestalteten Hochbauten eingenommen sein und als orientierendes Merkzeichen wirken, am Eingang eines Gebietes liegen oder sich in topographisch erhöhter Position befinden.

4.2.4 Denken in Realisierungsphasen

In anderen Fällen erweist sich das Denken in unterschiedlichen Szenarien und Phasen als wichtig. Insbesondere die stetige Anpassung an die Erfordernisse wirtschaftlicher Betriebsabläufe führt zu Erweiterungsbauten, Aufstockungen und Veränderungen im Bestand. Außerdem sind es die vielfältigen Änderungen in der Eigentümerstruktur, die im Bild eines Gewerbegebietes sichtbar werden. Hinzu kommt die kurze Amortisationszeit im Gewerbebau, so dass nach 15 bis 20 Jahren ein Neubau wirtschaftlich wird. Dieser Wandel muss auch in die Planung und Gestaltung eines Gewerbegebietes mit einbezogen werden. Die Erweiterungsflächen einzelner Betriebsstandorte sollten ausgewiesen werden; Betriebsflächen ohne potentielle Erweiterung sind als solche zu markieren.

Wichtiger aber ist bei einer langfristig angelegten Planung das robuste gestalterische Leitbild für den öffentlichen Raum, das den Wandel auf den privaten Betriebsgrundstücken auffängt und ein stabiles Image bezüglich des Gebietes vermittelt. In manchen Gegenden tritt die einprägsame Gestaltung des öffentlichen Raumes als langfristig wirkendes gestalterisches Rückgrat in den Vordergrund. Auf einengende gestalterische Festsetzungen für die Architektur der Betriebsgebäu-

de kann damit verzichtet werden. Hier genügen die textlichen Festsetzungen zu Höhen, Baumassen, Farben und dergleichen in Ergänzung zu den Bebauungsplanfestsetzungen.

4.2.5 Koordinierung und Finanzierung

Weil die Gestaltungselemente, die das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes prägen, unterschiedlicher Natur sind und ihr Entwurf eigentlich der ‚Hoheit' unterschiedlicher Disziplinen entspringt, ist es unabdingbar, die Kompetenzen zu bündeln. In der Umsetzung einer Planung bedeutet das, dass die unterschiedlichen Fachplaner in enger Abstimmung miteinander arbeiten oder ein Verantwortlicher mit der Überwachung der Anliegen der verschiedenen Disziplinen betraut wird. Sind die gebietsprägenden Gestaltungselemente primär architektonischer Art, gleitet die Verantwortung in der Umsetzung schnell in die Hände privater Bauherren. Dieser Weg, die Vielzahl individueller Bauherren zu bestimmten Gestaltungsmaßnahmen zu verpflichten, ist oft schwierig. Die gestaltprägenden Maßnahmen im öffentlichen Raum zu konzentrieren, in dem der Einfluss der Kommune oder eines Entwicklungsträgers dominiert, ist daher eine wirkungsvolle Strategie, um auch wirklich das Bild eines Gewerbegebietes zu bestimmen.

Die häufigste Strategie ist Koordination zwischen den Interessen der Bauherren und denen der Kommune in ‚dialogischer Form.' Dabei müssen beide Parteien einen Beitrag zur Qualifizierung des öffentlichen Raums leisten, wobei die Grundstückseigentümer durch ihren Erschließungsbeitrag bis zu 90 Prozent der anfallenden Kosten tragen müssen. Dieser hohe Beteiligungssatz ist vor allem dann zu berücksichtigen, wenn zu gestalterischen Zwecken Mehrausgaben fällig werden. Die werden im Dialog mit der Kommune oder dem Entwicklungsträger entwickelt, letztlich aber zum größten Teil von den einzelnen Bauherren getragen.

Um die gestalterische Qualität eines Gebietes nicht zum Auslöser untragbarer Kosten werden zu lassen, wird zum Beispiel in Gewerbegebieten, die öffentliche Förderung erhalten, auf den privaten Erschließungsbeitrag verzichtet (LEG 2003). Damit wird der hochwertig gestaltete Straßenraum nicht nur zu einem sichtbaren Standortvorteil, sondern führt auch für die Anlieger in der Folge zu besonders geringen Kosten. In anderen Kommunen und Modellen werden Gestaltungsmaßnahmen nicht ‚frei Haus' geliefert. Sie werden von der Kommune erbracht, die allerdings im Gegenzug von den privaten Bauherren gestalterische Zusatzleistungen verlangt.

Auch die im Bundesnaturschutzgesetz geforderten Ausgleichsmaßnahmen beinhalten Ansätze, die zur Gestaltung genutzt werden können. Das Gesetz schreibt zunächst vor, jeglichen Eingriff in den Naturraum zu minimieren. Lässt sich dieser jedoch nicht vermeiden, ist es zulässig, den Eingriff an anderer Stelle auszugleichen. Viele Bauherren bevorzugen diesen Ausgleich jenseits ihres eigenen Grundstücks, um eine mögliche spätere Verwertung der Flächen nicht einzuschränken. In ländlichen Regionen werden Ausgleichsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Bepflanzung des Grundstücksrandes - auch als Ortsrand - hingegen oft auf dem eigenen Terrain akzeptiert. Sie werden als gestalterische Aufwertung verstanden. Auch in Gewerbegebieten mit hohem Anteil an Betriebswohnungen werden ökologische Maßnahmen als Aufwertung betrachtet.

4.2.6 Förderung von verträglichen Mischstrukturen

In der Planungspraxis wird darüber hinaus eine weitere Strategie diskutiert. Mischnutzung bezieht sich in der Regel auf Wohngebiete. Das Prinzip kann jedoch auch auf Gewerbegebiete übertragen werden. Grundüberlegung dabei ist, dass durch die Integration von solchen Nutzungen, die einen höheren Anspruch an das räumliche Umfeld stellen (beispielsweise Verwaltungsbetriebe mit Repräsentationsanspruch, Betriebe der Freizeitindustrie, des Hotel- und Gastronomiegewerbes oder Wohnnutzungen), die rein funktionalen Anforderungen bei der Planung durch Aspekte der Raumqualifizierung ergänzt werden.

Diese Strategie kommt in Gebieten zur Anwendung, in denen eine Einbindung nicht-gewerblicher Betriebe zu keiner Störung der Betriebsabläufe führt. Insbesondere durch technologische und betriebsstrukturelle Veränderungen wächst der Anteil nicht oder leicht störender Betriebe. Mischkonzepte müssen kleinräumig auf den betreffenden Standort zugeschnitten sein. Im Übrigen sollte das Image des Quartiers stimmen und die Nachfrage nach den Qualitäten der Nutzungsmischung existent sein.

Angewandt werden kann die Strategie der Durchmischung in Gewerbegebieten insbesondere im ländlichen Raum mit hohem Anteil an gering störenden handwerklichen Betrieben. Hier kann der Wunsch von inhabergeführten Unternehmen nach Wohnbauflächen auf den gewerblichen Grundstücken für eine grundstücksbezogene Durchmischung genutzt werden.

Auch im urbanen Umfeld erscheint es sinnvoll, in Gewerbegebieten mit einem hohen Anteil an „sauberem" Gewerbe, wie zum Beispiel gewerbliche Betriebe an der Schnittstelle zur Dienstleistung oder der IT-Branche, eine stärkere Durchmischung des Gebietes mit Wohnnutzungen und Nutzungen aus dem Bereich der Freizeit- und Gastronomie anzusetzen.

Gemischte Gebiete dieser Art entstehen nicht von selbst – vielmehr bedarf es einer besonderen Vermarktung und eines zeitlich abgestimmten Konzeptes. Vor allem aus stadtstruktureller Sicht ist es interessant, wenn diese Gebiete an zentralen Orten in der Stadt liegen. Durch eine stärkere Durchmischung von Gewerbegebieten im Innenbereich kann damit auch die Stadt der kurzen Wege umgesetzt werden.[1]

1 Heute geht es bei der Erhaltung der monofunktionalen Gewerbenutzung wohl eher um die Erhaltung der Chancen für eine branchenunspezifische Vermarktung, die gerade die Gebietsentwickler, die Kommunen oder die Wirtschaftsförderung dazu anzuhalten scheint, keine Fremdnutzungen (wie das Wohnen) in die für das Gewerbe ausgewiesenen Gebiete zu locken.

4.3 Zwischenergebnis

Um erfolgreich gestalten zu können, sind Gestaltungsstrategien notwendig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei der Entwicklung von Gestaltungskonzepten für Gewerbegebiete oft eine Strategie des konzentrierten Mitteleinsatzes erfolgreich ist. Es wird dann nicht für das gesamte Gewerbegebiet ein gleichmäßig hoher Gestaltungsanspruch formuliert, Gestaltungsfragen werden vielmehr auf bestimmte Punkte oder Themen fokussiert. Der Mitteleinsatz wird räumlich oder thematisch gebündelt, was – und das hat sich aus den im Projekt geführten Interviews mit Planern und Kommunen herausgestellt – nicht zu einer Schwächung der Qualität führt, sondern grundlegende Voraussetzung ist, um Gestaltungsqualität umsetzen zu können. Regel für eine erfolgreiche Gestaltung von heterogenen Gewerbegebieten in Hinblick auf Nutzung und Gestaltung scheint daher zu sein, sich bei den Gestaltungsmitteln auf einige wenige zu beschränken. Die Reduktion auf wenige Mittel ist vor allen Dingen bei Bestandsqualifizierung notwendig.

5 Umsetzungsinstrumente und Planungsverfahren

Entwurfsideen und -konzepte lassen sich dann erfolgreich realisieren, wenn ihre bauliche Umsetzung sorgfältig vorbereitet, rechtlich abgesichert und moderierend begleitet wird. Im Zwiespalt befindet sich die Planung, wenn einerseits präzise Festsetzungen für eine städtebauliche Gestaltungsidee, die prägend und wirksam für ein gesamtes Gebiet sein soll, rechtsverbindlich sind und andererseits genügend Gestaltungsspielraum bleiben muss, damit interessierte Bauherren ihre speziellen gestalterischen Wünsche einbringen können. Außerdem sollten die Bestimmungen ausreichend Spielraum enthalten, um auf sich eventuell ändernde Vorstellungen und funktionale Anforderungen (siehe oben) innerhalb eines Gewerbegebietes reagieren zu können.
Eine Grundlage für die Durchsetzung von Gestaltungskonzepten ist ihre Übertragung in verbindliches Baurecht. Die rechtsverbindliche Umsetzung von Gestaltungskonzepten und Rahmenplänen erfolgt zunächst durch den Bebauungsplan und ergänzend durch Gestaltungssatzungen. In der Praxis zeigt sich, dass Kommunen von detailreichen Vorschriften Abstand nehmen, weil regelungsdichte Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen abschreckend auf potentielle Bauherren wirken können. Ein Mehr an Festlegungen sorgt nicht zwangsläufig für ein Mehr an Qualität. Daher hat sich die im Folgenden dargestellte Kombination aus formellen und informellen Instrumenten als erfolgreich erwiesen:

Formelles Instrumentarium

B-Plan	Grundsteuerung der Gebietsentwicklung, aber kein Instrument, um gestalterische Qualität durchzusetzen
Gestaltungssatzung	ergänzendes Instrument zur Verhinderung von gestalterischen Abweichungen innerhalb eines festgelegten Rahmens, nicht geeignet zur Erhöhung von Gestaltungsqualität
Privatrechtliche Verträge mit Gestaltungsauflagen	ergänzendes, grundstücksbezogenes Instrument zur Durchsetzung von Gestaltungsauflagen im Sinne eines Gestaltungskonzepts

Informelles Instrumentarium

Bauberatung, Entwurfswerkstätten, Gestaltungshandbuch, Gestaltungsbeirat usw.	erst durch informelle Instrumente, vor allem durch frühzeitige kooperative individuelle Beratung, können gestalterische Impulse auch umgesetzt werden

Einige formelle und informelle Instrumente sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden.

5.1 Formelle Instrumente

5.1.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan bildet die zentrale Grundlage für die Steuerung der städtebaulichen Planung und Realisierung von Gewerbegebieten. Als rechtsverbindliches Planwerk bietet er einen Rahmen, in dem alle wichtigen Planungsziele verbindlich verankert sind – und bis zu einem gewissen Detailgrad auch die gestalterischen Ziele und deren Umsetzung in Gestaltungsmaßnahmen. Deshalb wird dieser als das Handlungsgrundgerüst bezeichnet, das eine rechtliche Rückzugsmöglichkeit und bei der Durchsetzung Sicherheit in der Argumentation bietet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen dabei präzise sein und dürfen gleichzeitig individuelle Freiheiten und Interessen beziehungsweise Belange der einzelnen potentiellen Bauherren nicht zu stark einschränken. Diese Balance zwischen notwendiger Verbindlichkeit und ausreichender Flexibilität ist für jeden Planungsfall zu überprüfen. Eine Einschränkung weist darauf hin, dass die Inhalte eines städtebaulichen Rahmen- oder Masterplans nicht direkt in Baurecht übertragen werden sollten. Auf den ersten Blick sinnvoll erscheinende Festsetzungen können sich in der Umsetzungspraxis als unflexibel erweisen, weil sie insbesondere bei geringem Nachfragedruck von Bauherren nicht akzeptiert werden und abschreckend wirken. Das formale und langwierige Aufstellungsverfahren erlaubt es nicht, auf Unwägbarkeiten, neue Branchen mit anderen Anforderungen und Innovationen im Hinblick auf Produktionsabläufe zu reagieren sowie erforderliche Änderungen kurzfristig einzuleiten. Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan Grenzen gesteckt, detaillierte und kleinmaßstäbliche Gestaltungsanliegen zu kommunizieren.

Der Bebauungsplan hat sich trotz der in den vergangenen Jahren zunehmenden Deregulierung als wichtiges Instrument erwiesen. Neue Bebauungspläne weisen eine deutlich reduzierte Regelungsdichte auf.

Art der baulichen Nutzung

Obgleich in Bebauungsplänen wenig einengende Festsetzungen zu finden sind, werden dennoch Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung artikuliert. Über die Unterscheidung zwischen Gewerbe- (GE) und Industriegebieten (GI) hinaus gehend werden die Nutzungsarten durch Bestimmungen zum Abstandserlass aus den jeweiligen Umweltministerien der Länder eingeschränkt. Da gewerbliche Betriebe unterschiedliche Lärm- und Luftemissionen produzieren, werden vom Gesetzgeber bestimmte Abstände zur nächstliegenden Bebauung gefordert. Im Rahmen der Bauleitplanung werden diese dann in Baurecht übertragen. Je nach Parzellierung und Baustruktur schränkt dies die Zulässigkeit von Betriebsarten ein. Insbesondere in Mischgebieten, in denen das Flächenangebot begrenzt ist, können diese Einschränkungen extrem ausfallen. In einigen Fällen bedeutet dies einen Ausschluss bestimmter Nutzungsarten. Die Ausweisung von Mischgebieten – im Rahmen eines zukunftsorientierten Städtebaus für die so genannte Stadt der kurzen Wege oft bevorzugt – gestaltet sich damit als schwierig. Im Einzelfall ist zu ermitteln, welche Branchen sich als mischgebietsfähig erweisen.

Auch aus stadtstrukturellen Gründen kann die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt werden. Insbesondere dann, wenn kleinteilige innerstädtische Einzelhandelsstrukturen vor großflächigen Konkurrenzangeboten am Stadtrand geschützt werden sollen. Demzufolge werden vielerorts sowohl aus stadträumlicher als auch aus kommunalpolitischer Sorge Größenbeschränkungen für großflächigen Einzelhandel eingeführt. Die jüngste Novellierung der Baunutzungsverordnung hat dieses Anliegen aufgegriffen und unterbindet die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Gewerbegebieten. Für Bebauungspläne, die noch aus der Zeit vor der Novellierung stammen und großflächigen Einzelhandel zulassen, sollten daher nachträgliche Änderungen für die Art der Nutzung beschlossen werden, denn sowohl ausbleibende Änderungen als auch mangelnde Kontrollen lassen ‚Schlupflöcher' für unerwünschte Entwicklungen zurück.
Andere Nutzungseinschränkungen, die aus gestalterischer Perspektive wünschenswert sind, wie zum Beispiel der Ausschluss unansehnlicher Kraftfahrzeugbetriebe, können in Bebauungsplänen aus rechtlichen Gründen nicht festgeschrieben werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zur Bauweise und zu der überbaubaren Grundstücksfläche werden für Gewerbegebiete wenig restriktiv gehandhabt. Sie sind vorsichtig formuliert und lassen hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und der jeweiligen Gebäudehöhe verhältnismäßig großen Gestaltungsspielraum. Obwohl in städtebaulichen Gestaltungskonzepten und Rahmenplänen sehr konkrete Vorstellungen – „Raumkante", „städtebauliche Dominante" und dergleichen – fixiert sind, werden diese häufig nicht als zwingende Festsetzungen in verbindliches Baurecht übertragen. Dies geschieht insbesondere dann nicht, wenn die späteren Nutzer nicht bekannt, die entsprechenden Raumbedürfnisse nicht abzusehen sind und baurechtliche Festsetzungen starke Einschränkungen darstellen.
Als tragbarer und stadtgestalterisch sinnvoller Kompromiss beschränken sich restriktive Festsetzungen auf strategisch wichtige, von großer Strahlkraft und Wirkung geprägte Bereiche oder Grundstücke eines Gebiets. Hier können so genannte „Ankergestalter" oder imageprägende Bauvorhaben von vorausschauenden Betrieben, denen das gestalterische Profil wichtig ist, mehr bewirken.

Freiraumelemente und Mikroarchitektur

In den textlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen finden sich bekanntlich Gebote und Verbote, die beispielsweise die Art und Gestaltung von Einfriedungen, Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen wie Vorgärten, Seitenbereiche, Übergänge in die Landschaft sowie gestalterische Ausprägung von Werbeanlagen betreffen.
Hinsichtlich der betriebsbedingt notwendigen Einfriedungen werden vielerorts Angaben zu Höhen und Materialien festgesetzt. Obwohl sich die Formulierungen stark unterscheiden, ist den meisten Bebauungsplänen das Ziel gemein, überdimensionierte Mauern und undurchsichtige Zaunanlagen einzuschränken. Trennende Wirkungen sollen stattdessen durch weniger dominante Heckenpflanzungen erzielt werden. Der gestalterische Einsatz von Einfriedungen als verbindendes, den öffentlichen Raum auch prägendes Element im Sinne der „Membrane" (siehe Kap. 4) hat sich in Bebauungsplänen bisher nur in Einzelfällen niedergeschlagen.

Die Umsetzung dieser Ge- und Verbote ist in der Praxis häufig konfliktbelastet und erklärt, warum sich in diesen Abschnitten der Festsetzungen bisher keine einheitliche Haltung etablieren konnte. Hier sollte die Bauberatung die Aufgabe übernehmen, Bauherren von der Notwendigkeit der Gestaltung von Freiraumelementen und Einfriedungen zu überzeugen. Ebenso sind Werbeanlagen schwierig zu reglementieren. Zur Vereinheitlichung und Beruhigung des Erscheinungsbildes eines Gewerbegebiets werden bewegliche, leuchtende Werbeanlagen in vielen gestalterischen Regelwerken (wie auch in Gestaltungshandbüchern) ausgeschlossen. Quantitative Beschränkungen zum Anteil und zur Höhe von Werbeanlagen an Fassadenflächen sind Bestandteil diesbezüglicher Formulierungen. Verschiedentlich wird kleinen Schildern auf Ziegel- oder Betonsockeln oder dezent hinterleuchteten Einzelbuchstaben auf Fassaden der Vorzug gegeben. Auch der Standort von Werbeanlagen wird reglementiert: So werden Einschränkungen für Grundstückszufahrten oder prägnante Raumsituationen formuliert. Ziel dieser allgemeinen Ge- und Verbote zu Werbeanlagen ist es, die Werbeflut einzudämmen und die Orientierung zu verbessern.

Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen haben sich seit Jahren als bewährtes Mittel zur landschaftsplanerischen Qualitätssteigerung innerhalb eines Gebietes wie auch im Übergangsbereich in den Landschaftsraum etabliert. In vielen Bebauungsplänen finden sich detaillierte Aussagen zu Anpflanzungen von standortgerechter heimischer Vegetation. Ein Großteil der geforderten Maßnahmen ist ökologisch begründet, es werden jedoch gestalterische Ansprüche an die Maßnahmen geknüpft, beispielsweise bei Angaben zu straßenbegleitenden Baumreihen, Pflanzgeboten an Verkehrswegen und Grundstücksgrenzen oder an Stellplätzen. Insbesondere wenn stadträumlich wirksame Festsetzungen, wie zu Baulinie oder gebauter Raumkante, nicht durchgesetzt werden können, bieten Grünraumelemente einen wichtigen Ersatz.
Oft begegnet man in der Umsetzung auch einer Diskrepanz zwischen den ökologisch wünschenswerten und den von Anliegern und Bauherren favorisierten Pflanzenarten. Auch wenn einheimische Arten ökologisch und ökonomisch sinnvoll sind, bevorzugen Betriebsinhaber extensive Arten ohne Laubabfall. In diesen Fällen wird die Beratung wichtig: Sie muss Vorurteile und falsche Vorstellungen zu Bäumen und Sträuchern im Gewerbegebiet ausräumen und wichtige Grundlagen schaffen.
Für die gestalterische Wirkung des Grüns ist neben der Art auch die Größe der Bäume von Bedeutung. So werden in etlichen Bebauungsplänen Mindestgrößen für die Anpflanzung definiert, um sicherzustellen, dass die gewünschte Raumwirkung zeitnah einsetzt. Werden Mindestgrößen nicht vorgegeben und vom Bauherrn aus Kostengründen sehr junge Pflanzen verwendet, so ist die gewünschte räumliche Wirkung erst nach vielen Jahren zu erwarten. Begrünung spielt darüber hinaus auch bei der Gestaltung und Gliederung von öffentlichen oder firmeninternen Stellplatzanlagen eine Rolle. Ebenso finden sich Vorgaben für den Fugenanteil für versickerungsfähige Pflasterbeläge auf Stellplätzen und Betriebshöfen sowie Angaben zu Gebäudebegrünungen, die den Flächenanteil an der Fassade oder von Flachdächern festlegen.

5.1.2 Gestaltungssatzung

In der Praxis wurden bisher selten Gestaltungssatzungen speziell für Gewerbegebiete entwickelt. Meist haben sie sich weniger als Instrument erwiesen, das dazu geeignet ist, ein Gebiet aktiv zu gestalten, als vielmehr um gestalterischen Wildwuchs zu verhindern.

Eine Satzung für alle

Die Stadt Kleve hat eine Gestaltungssatzung für alle Gewerbegebiete in ihrem Stadtgebiet erarbeitet. Das ist ein ungewöhnliches, bislang seltenes Verfahren. Die Stadt hat sich für die Aufstellung einer spezifischen Gestaltungssatzung für gewerblich genutzte Flächen entschieden, um das bei Bauherren weit verbreitete Unverständnis über die willkürlich erscheinenden Festsetzungen zu minimieren. Denn die bisherigen Bestimmungen, die an die jeweiligen Bebauungspläne gekoppelt waren, beinhalteten unterschiedliche, von Bauherren in ihrer Vielfalt wenig nachvollziehbare Vorgaben.

Mit der gebietsspezifischen Vereinheitlichung hat die Stadt gute Erfahrungen gemacht: sie fasst wirkungsvolle Richtlinien, die im Laufe der Jahre immer wieder erfolgreich eingesetzt wurden, zu einer ‚Mustersatzung' zusammen. Mit dieser einfachen Satzung können „wilde Auswüchse" verhindert werden, so der Amtsleiter. Natürlich ist die Satzung nicht in der Lage, besonders hohe Qualitätsmaßstäbe oder baukulturell vorbildliche Gebiete hervorzubringen. Über Sondersatzungen hat die Stadt ergänzend die Möglichkeit, in einzelnen Gebieten wie beispielsweise mit historischer Bausubstanz besondere Anforderungen zu formulieren.

(Quelle: ISS)

Eine Satzung, im Eigeninteresse entstanden

Auf der Düsseldorfer Automeile am Höher Weg haben sich alle Beteiligten in intensiven Abstimmungen eigenständig auf eine Gestaltungssatzung geeinigt. Ziel war es, einen dauerhaft hohen Gestaltungs- und Nutzungsanspruch für ein Gewerbegebiet rund um das Auto zu realisieren.

Im Vergleich zur Satzung der Stadt Kleve ist die für den Höher Weg sehr umfassend und weist eine erhebliche Regelungsdichte auf. Anders als üblich enthält sie keine nach Paragraphen sortierten Vorschriften, sondern hat beschreibenden Charakter. Sie wirkt wie eine gemeinsame Willenserklärung aller Beteiligten und liest sich wie eine Gestaltungs- oder Nutzungsvereinbarung. Letztlich ist sie das auch: Sie ist kein von der Kommune aufgestelltes Gesetz, sondern eine freiwillige Vereinbarung.

Ungewöhnlich an diesem Projekt ist überdies, dass kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, sondern die Umsetzung des Masterplans allein über die beschriebene, beinahe informelle Gestaltungs- und Nutzungssatzung geregelt wurde. Initiator dieser Herangehensweise war die LEG Dortmund, die den zu Grunde liegenden ‚gemeinsamen Nenner' in einem mehrjährigen Diskussions- und Verhandlungsprozess begleitet hat.

5.1.3 Vertragliche Regelungen zur Gestaltung

Wenn eine Kommune oder ein Entwicklungsträger wie beispielsweise die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) gestalterische Qualität steuern möchte, ist eine vorausschauende Grundstücksvorratspolitik Erfolg versprechend. Unter diesen Bedingungen ist der Eigentümer der Fläche nicht nur in der Lage, die sich ansiedelnden Branchen auszuwählen, sondern kann auch die jeweiligen gestalterischen Anforderungen an einen Standort formulieren.
Immer häufiger finden sich daher auch in Gewerbegebieten gestalterische Festsetzungen in privatrechtlichen Verträgen. Bisweilen ergänzen die Inhalte privatrechtlicher Verträge einen Bebauungsplan, der nicht hinreichend präzise Aussagen enthält. Auf diesem Wege wird der Grundstückseigentümer, in aller Regel eine Landesentwicklungsgesellschaft oder eine Kommune, zum Vertragspartner, der auch für die Einhaltung gestalterischer Vorgaben aus einem städtebaulichen Rahmenplan verantwortlich zeichnet.
In die privatrechtlichen Verträge können Festlegungen zur Nutzung, vor allem aber Bestimmungen zur detaillierten Gestaltung des Grundstückes und Klauseln, die den Weiterverkauf an Dritte regeln, aufgenommen werden. Die Inhalte sind vertragsseitig in Textform verfasst und beziehen sich regelmäßig auf ein vorhandenes Gestaltungskonzept, das Angaben beispielsweise zu Freiflächen auf dem betreffenden Grundstück, zur Begrünung, zur Bauweise und zur Fassaden- oder Dachgestaltung enthält. Das Gestaltungskonzept wird damit zum Bestandteil eines privatrechtlichen Vertrages. Gestaltungsziele werden auf diese Weise zu einer vertraglichen Verpflichtung des Bauherren, der im Rahmen seines Bauvorhabens die Gestaltungsanforderungen in seinem Entwurf ausdrücklich umsetzen muss.
Verglichen mit der verbindlichen Bauleitplanung sind privatrechtliche Verträge flexibel, denn sie können im Dialog mit dem potentiellen Bauherrn ausgehandelt werden, ohne die Grundsätze des städtebaulichen Rahmenplanes zu verlassen. Sie können dementsprechend parzellenscharf und branchenspezifisch Festsetzungen enthalten, die dennoch einem übergeordneten Gestaltungsziel folgen. Entscheidend dabei ist die Möglichkeit, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der vorgeschalteten Bauberatung die optimalen Gestaltungslösungen aus den privatrechtlichen Bestimmungen zu entwickeln. Eine konstruktiv angelegte Bauberatung (siehe unten) ist dabei entweder von Seiten des Eigentümers oder von entsprechenden freien Planern zu erbringen.

(Quelle: ISS)

5.2 Informelle Instrumente

5.2.1 Werkstatt- und Beteiligungsverfahren

Da Gewerbegebiete in aller Regel ‚von oben nach unten' entwickelt werden, entgeht den späteren Nutzern eine wichtige Mitsprachemöglichkeit bei der Gestaltung. Üblicherweise initiiert die Kommune oder die Landesentwicklungsgesellschaft ein Projekt. Anschließend werden Fachleute mit dem Entwurf eines Rahmenplanes beauftragt, der vom Rat der Stadt daraufhin als Selbstbindungsplan beschlossen wird. Erst danach werden potentielle Bauherren involviert. Die Anforderungen, Interessen und Bedürfnisse der späteren Nutzer werden in der Planungsphase auf diese Weise nicht erfasst.

Im Rahmen bisher üblicher kommunaler Angebotsplanungen war es nicht erforderlich, die späteren Nutzer zu kennen. Vor diesem Hintergrund hatten Werkstattverfahren eher fiktiven Charakter. Im Zuge des künftig notwendigen Bauflächenmanagements gestaltet sich dies jedoch anders. Die Kommunen oder Entwicklungsträger werden zwar Flächen anbieten, doch gestalterische Aspekte können in vorgeschalteten Werkstattverfahren präzisiert und definiert werden, damit diese anschließend in einen städtebaulichen Rahmenplan beziehungsweise in ein Gestaltungskonzept einfließen.
Sowohl das Ideen- und Mitwirkungspotenzial als auch das branchenspezifische Interessen- und Anforderungsprofil späterer Nutzer sollte demnach nicht vernachlässigt werden: Entwurfswerkstattverfahren bieten sich an, die Nutzer frühzeitig in die Entwurfsphase einzubinden. In Werkstätten können zum Beispiel unterschiedliche Akteure über Gestaltungsziele und -wünsche diskutieren, die Anforderungen und Ansprüche des kommunalen und privaten Sektors aufeinander abstimmen und einen Konsens über die verbindlichen gestalterischen Anforderungen für das eigene Vorhaben ebenso wie für die Nachbarparzellen und das gesamte Baugebiet entwickeln.

5.2.2 Gestaltungshandbuch

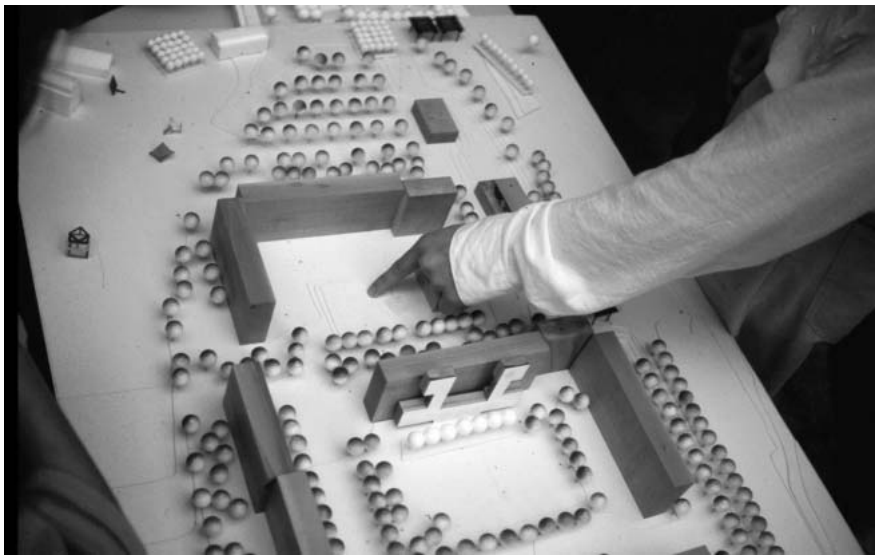
Eine weitere Möglichkeit, gestalterische Anforderungen zu vermitteln, sind Gestaltungs- oder Realisierungshandbücher. Diese können unterschiedlichen Quellen entspringen. Zum einen werden Gestaltungshandbücher zur anschaulichen und verständlichen Illustration der Inhalte von Gestaltungssatzungen (siehe oben) entwickelt. Zum anderen resultieren sie aus einem beschlossenen Gestaltungskonzept, das als stimmige Grundlage für eine langfristig konsistente Beratung der Bauherren und als Planungsgrundlage für die Architekten dient.
Diese Handbücher bieten ein Repertoire an Gestaltungsmöglichkeiten. Sie bewegen sich in einem Spektrum zwischen bindenden Soll-Vorschriften und Vorbildern und Referenzen. Für den Bauherrn können Beispiele als Prototyp dienen. Dem Architekten vermittelt das Gestaltungshandbuch Rahmenbedingungen des Standortes, bauliche Anregungen, Gestaltungsfreiheiten und benennt bindende Fakten. Dem Fachfremden kommt die zeichnerische Übersetzung allgemeiner, eventuell unverständlicher Gestaltungsfestsetzungen in konkrete Gestaltungs- und Architekturelemente entgegen. In guten Gestaltungshandbüchern beschränken sich die unterschiedlichen Vorschläge nicht auf rein formgebende Alternativen, sondern beziehen auch Kostenangaben zu den verschiedenen baulichen Lösungen ein.
Das Format und die inhaltliche Präzision von Gestaltungshandbüchern ist vielschichtig und reicht von kurzen Darstellungen mit einfachen Strichzeichnungen bis zu ausgiebig illustrierten Broschüren. Sowohl grafisch als auch sprachlich sollten die Inhalte verständlich aufbereitet werden – sie bedienen sich weniger einer juristischen als vielmehr einer marketingorientierten Sprache. In der Regel werden Gestaltungshandbücher von den politischen Gremien einer Stadt als Selbstbindungsplan beschlossen und auf diese Weise in ihrer Verbindlichkeit untermauert.

Gestaltungskatalog mit Kostenangaben

Im Gestaltungshandbuch für den Gewerbepark Suhl-Friedberg sind unterschiedliche Architektur- und Freiraumelemente dargestellt, Musterfassaden skizzenhaft illustriert und die Kosten für einzelne Gestaltungsmaßnahmen aufgelistet. Durch das Gestaltungshandbuch und eine begleitende Beratung konnten in dem Gewerbepark Entscheidungen gesteuert werden, die sonst schwierig zu beeinflussen gewesen wären. Der Versuch, die Bauherren und Investoren auch für die historisch ortstypischen Holzfassaden zu gewinnen, ist jedoch nicht gelungen. Der regelmäßig notwendige Schutzanstrich hielt die meisten davon ab, dieses Material einzusetzen.

Gestaltungskatalog mit neuer Übersichtlichkeit

Das Gestaltungshandbuch für den Genent Grafschafter Gewerbepark in Moers ist so dick, dass er fast wie ein Kommentar zum Baugesetzbuch wirkt. Doch dieses umfangreiche Werk muss niemand lesen: Dem Bauinteressierten wird jeweils nur der Teil gegeben, der relevante Aussagen zu dem betreffenden Grundstück enthält. Wichtig ist, auf welche Art und Weise das Grundstück von der Gesamtplanung beeinflusst wird und welche Gestaltungsvorgaben und -vorschläge für das Grundstück gelten, damit sich das Vorhaben in das Gesamtkonzept einfügt.



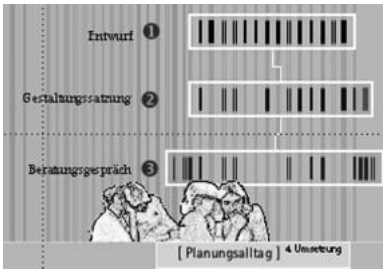
Beratung
(Quelle: ISS)

5.2.3 Beratung

In der Planungspraxis hat sich in den vergangenen Jahren die Bauberatung als das wichtigste informelle Instrument im Rahmen der Verfahren um die Gewerbegebietsentwicklung herausgestellt.

Die Beratungsangebote richten sich an Bauherren und Investoren sowie an deren Architekten und Planer. Die Bauberatung versteht sich zunächst als Angebot und Hilfestellung, wird von einem Projektentwickler oder dem kommunalen Bau- oder Planungsamt durchgeführt und informiert über die Ziele eines städtebaulichen Rahmen- oder Bebauungsplans. Dieser Erstkontakt erfolgt in einer frühen Phase, zum Beispiel bei Einbeziehung der kommunalen Wirt-

schaftsförderung. Er mündet meist in einer konkreten, begleitenden Entwurfsberatung, die im Laufe der Zeit durch weitere Beratungsschritte ergänzt wird. Darin werden Betriebsabläufe, Budget und Instandhaltungskosten mit gestalterischen Vorstellungen und Zielen in Einklang gebracht. Stück für Stück wird auf diese Weise ein Konzept erarbeitet, das die Interessen der Beteiligten berücksichtigt.
Aus der Sicht der Kommunen bleibt festzustellen, dass eine Bauberatung durch freie Planer und Externe besonders wirkungsvoll und erfolgreich ist. Hinsichtlich der Entwurfskompetenzen haben sie die größere Erfahrung, vor allem aber vermeidet ihre Rolle die potentiellen Konflikte zwischen Bauherrn und Genehmigungsbehörde beziehungsweise Vertragspartner.



Gestaltungsbeirat
(Quelle: ISS)

Beratung im Dienstleistungs- und Bürgerbüro

In Herten werden interessierte Bauherren in einem Projektbüro beraten, in dem die Montan Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) als Projektentwickler zusammen mit Vertretern der Stadt in einer informellen Arbeitsgemeinschaft tätig ist. Das Projektbüro ist aus dem städtischen Gefüge herausgelöst, dem Stadtbaurat direkt zugeordnet und muss einem Arbeitskreis der Ratsspitze regelmäßig Bericht erstatten. Das Büro berät jedes einzelne Bauvorhaben in Gestaltungsfragen und leistet dabei eine große Hilfestellung bei der Bauantragsstellung, da es alle Behördengänge bündelt. Als zentrale Anlaufstelle für Investoren (anstelle des Amts für Wirtschaftsförderung, des Bauordnungsamts, der Eigentümer etc.) ist es kundenorientiert und versteht seine Beratungsangebote als Dienstleistung.

5.2.4 Gestaltungsbeirat

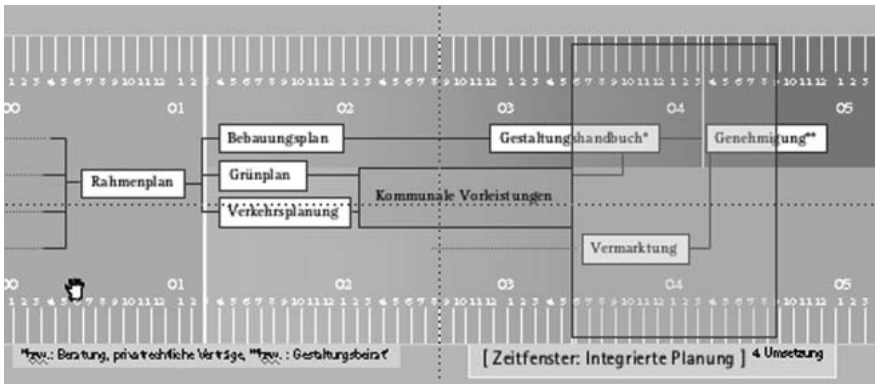
Viele Kommunen haben einen Gestaltungsbeirat eingerichtet, der als ein von Politik und Verwaltung unabhängiges Gremium die Kommune in stadtgestalterischen und architektonischen Fragstellungen berät. Ein Gestaltungsbeirat arbeitet für solche Entwicklungsgebiete oder Stadtbereiche, die wegen ihrer Größe, ihres Umfeldes, ihrer Nutzung oder sonstiger Belange eine besondere stadtgestalterische Wirkung ausüben. Ein Beirat setzt sich aus stimmberechtigten Fachmitgliedern und weiteren beratenden Mitgliedern zusammen, die je nach Satzung von Berufsverbänden, Fraktionen im Stadtrat oder von der Stadtverwaltung vorgeschlagen und von den politischen Gremien berufen werden. Sie dürfen nicht dem Stadtrat oder der kommunalen Verwaltung angehören und sollten sich darüber hinaus nicht nur aus lokalen Akteuren zusammensetzen. Die Geschäftsführung obliegt meist dem Leiter des städtischen Planungsamtes. In den regelmäßigen oder nach Beratungsbedarf anfallenden Sitzungen präsentieren Bauherren und/oder Entwurfsverfasser ihre Planungen dem Gestaltungsbeirat, der diese begutachtet und anschließend mit Empfehlungen versieht. Rechtlich sind diese Empfehlungen nicht bindend, doch durch die Einbeziehung der Presse wird eine gewisse Öffentlichkeit hergestellt. Im Übrigen kann sich das Bauamt die gestalterischen Empfehlungen zu einem (nicht unmittelbar bindenden) Teil der Baugenehmigung machen.

Für Gewerbegebiete liegen bisher nur wenige Erfahrungen mit Gestaltungsbeiräten vor. Bisher wurden sie primär für sensible Altstadtbereiche, qualitativ hochwertige Wohnlagen oder Bürostadtteile eingesetzt. Doch auch für Gewerbegebiete mit hohem stadtgestalterischen Anspruch und stadtbildprägender Wirkung erscheint die Einrichtung beziehungsweise Mitwirkung eines solchen Beirates angebracht: Von Seiten der Kommunen wird diese Einrichtung für gut geheißen, Wirtschaftsförderer und Bauherren stehen ihnen bisher noch skeptisch bis ablehnend gegenüber.

5.3 Zwischenergebnis

Gestalterische Ansätze können vor allem dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn formelle und informelle Instrumente miteinander kombiniert werden.

Bei der Umsetzung von Gestaltungsideen in konkretes Planungsrecht sollte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bestimmtheit und Flexibilität eingehalten werden. Vorgaben sollten auf der einen Seite so konkret sein, dass das gesamte gestalterische Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes stimmig ist. Auf der anderen Seite müssen sie soviel Gestaltungsspielraum lassen, dass ansiedlungswillige Bauherren ihre betrieblichen Anforderungen und individuellen Wünsche respektiert wissen und auch umsetzen können. Die rechtlichen Festsetzungen müssen ausreichend Spielraum bieten, um auf die Unwägbarkeiten eines möglicherweise mehrere Jahre dauernden Bauprozesses innerhalb eines Gesamtgebietes reagieren zu können. Selten sind Nutzungsarten und Branchen im Vorfeld bekannt und baulich-räumliche Anforderungen neuer technischer oder betrieblicher Innovationen erkennbar.
Als Kerninstrument der Bauleitplanung hat sich der Bebauungsplan bewährt, der Vorgaben zur Größe und Lage der Baukörper auf dem Grundstück, zur Höhe oder Dachform beinhaltet. Im schriftlichen Erläuterungsteil sind städtebauliche, freiraumplanerische oder architektonische Details präzisiert. Seine Möglichkeiten sind jedoch nicht nur dahingehend eingeschränkt, dass restriktive Vorgaben Bauwillige möglicherweise zu stark einschränken. Das formale Aufstellungsverfahren ist in Teilen unflexibel und erlaubt nicht, nachträglich auf bestimmte Unwägbarkeiten zu reagieren und erforderliche Änderungen kurzfristig einzuleiten. Außerdem ist seine Form wenig geeignet, detaillierte, kleinmaßstäbliche gestalterische Anliegen zu kommunizieren.



Schematisches Verfahren
(Quelle: ISS)

Gestaltungssatzungen sind weniger ein Instrument, um das Erscheinungsbild eines Gebietes in eine bestimmte Richtung zu lenken, als vielmehr ein Mittel, um bestimmte ungewünschte bauliche Erscheinungen (Stellplätze, Werbeanlagen) in ihrer visuellen Präsenz einzudämmen. Auch privatrechtliche Gestaltungsauflagen sind eine Maßnahme, um ungewünschte räumliche Erscheinungen abwehren zu können. Die baulichen Absichten des Bauherren und seines Architekten werden hier überprüft und an die Gesamtentwicklung angepasst. Vorteil der Gestaltungsauflagen ist, dass grundstücksbezogen agiert werden kann und privatrechtliche Verträge einen hohen Grad an Flexibilität und Individualität bieten.
Vor diesem Hintergrund erweisen sich weitere informelle Methoden und Instrumente als sinnvolle und notwendige Ergänzungen in der Umsetzung von Gestaltungsideen. Ansprechende Beispiele sind das Resultat einer intelligenten Kombination von formellen und informellen Verfahren. So sind Gestaltungshandbücher hilfreich. Auch individuelle Beratungsangebote oder konstruktive Empfehlungen eines Gestaltungsbeirates gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ebenso stellen Werkstatt- oder Beteiligungsverfahren schon im Vorfeld für die städtebauliche Rahmenplanung und vor allem für die Bebauungsplanung sinnvolle Ergänzungen dar. Sie ermöglichen es, die unterschiedlichen Akteure und deren oft divergierenden Wünsche früh einzubinden und ein langfristig konsensfähiges Gestaltungsleitbild zu entwickeln. Für die einzelnen Schritte gibt es keine eindeutig zu empfehlende Abfolge. Vor dem Hintergrund einer Vielzahl erfolgreicher Beispiele hat sich herausgestellt, dass die Kommune und die Fachplaner auf der ‚Klaviatur' der möglichen Umsetzungsinstrumente eine gewisse Virtuosität entwickeln müssen, um für den betreffenden Standort die richtigen Instrumente und Verfahren zu wählen. Auf den ersten Blick scheinen sie zunächst einen Mehraufwand für die Kommune darzustellen. Doch auf lange Sicht rentiert sich dieser: Er führt nicht nur zu gestalterisch hochwertigen und qualifizierten, insgesamt wertvolleren Standorten, sondern hilft auch, möglichen Konflikten frühzeitig zu begegnen und größtmöglichen Konsens herbeizuführen.

6 Resümee

Als Resümee werden hier die Ansätze zur gestalterischen Qualifizierung und Aufwertung von Gewerbegebieten, wie auf den vorangehenden Seiten dargestellt, zusammengefasst.

- **Die Akteure kennen**

Wer ein Gewerbegebiet gestalterisch erfolgreich qualifizieren will, muss zunächst die unterschiedlichen Interessen und Motive der beteiligten Akteure identifizieren. Das ist notwendig, um die verschiedenen Akteure auf ihrer Ebene anzusprechen und zugleich ihr Interesse für Gestaltungsambitionen zu wecken. Erst wenn der Mehrwert oder der langfristig finanzielle Profit, wenn die Bedeutung oder die funktionalen Gründe für gestalterische Maßnahmen auf Seiten aller Akteure gesehen werden können, lässt sich Interesse wecken und Gestaltung erfolgreich umsetzen.
Die differenzierte Kenntnis des vielschichtigen Interessengeflechts der Akteure – Bauherren, Betriebsinhaber, Entwicklungsgesellschaften, Fördermittelgeber, Eigentümer, Politiker, kommunale Planer – ist notwendig, um auf ihre unterschiedlichen Absichten und Erfordernisse, Wünsche und Vorlieben eingehen zu können. Nur auf diese Weise entstehen win-win-Situationen, beispielsweise wenn städtebauliche Gestaltung als Standortmarketing eingesetzt wird. So können Betriebe über ihre eigene Corporate Identity hinaus die gelungene Gesamtgestaltung des Gebietes für repräsentative Zwecke nutzen. Diese Standortvorteile sind auch für die Kommunen nützlich, da die gute Gestaltung den Städten und Gemeinden bei der schnellen und erfolgreichen Ansiedlung von Investoren hilft. In anderen Fällen kann Gestaltung als Mittel des Ausgleichs und der Vermittlung genutzt werden. Mögliche Konflikte, die durch das Nebeneinander von konkurrierenden Nutzungen (Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet oder ein Gewerbegebiet im Naturraum) entstehen, werden mittels besserer Gestaltung ausbalanciert.
In der Konkurrenz der Kommunen gibt immer häufiger die bessere Gestaltung einen Ausschlag bei der erfolgreichen Ansiedlung von Investoren. Gestaltung im Gewerbegebiet wird zum neuen Standortfaktor. Kommunale Planer machen daher Gestaltungsregeln ausdrücklich zu einer Vorbedingung für eine Ansiedlung oder den Verkauf kommunaler Flächen.
Gestaltung hat nachweislich auch einen ökonomisch berechenbaren Mehrwert. Die Gestaltungsqualität eines Stadtbereiches oder eines Gebäudes kann nachhaltig zu höheren Mieten und höheren Grundstückswerten, zu einer erhöhten Mitarbeiterzufriedenheit und Produktivität führen. In diesem Zusammenhang ist von einer „Gestaltungsdividende" die Rede – ein geringfügig höherer Aufwand an Gestaltung bringt höhere Rendite.

- **Das Gestaltungsrepertoire standortgerecht nutzen**

Der kreative Umgang mit dem gängigen Gestaltungsrepertoire ist eine Voraussetzung für angemessene und gestalterisch tragfähige, stabile Gestaltungsleitbilder. Dieses sollte sich bei der Durcharbeitung im Einzelnen widerspiegeln – sei es in der Architektur, in der Landschaftsgestaltung, der städtebaulichen Grundidee oder im stadträumlichen Detail.

Es ist wie in anderen Siedlungsbereichen auch: Die städtebaulich-stadtgestalterischen Bausteine beginnen bei der Nutzungsstruktur und reichen über das stadträumliche Gefüge, die Parzellierung, Freiflächen und grüne Freiräume bis hin zur Architektur. Damit scheinen auf den ersten Blick auch dieselben Regeln zu gelten. Doch herrschen andere Verhältnisse an den Gewerbestandorten, denn die funktionalen Anforderungen und Erfordernisse diktieren Maßstäblichkeit und Hierarchie der Gestaltungselemente.
Unterschieden werden sollten auf der einen Seite städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungselemente, auf der anderen Seite die Gestaltung der privaten Freiflächen und die Architektur der Gebäude. Darüber hinaus gibt es noch das Repertoire der so genannten Mikroelemente, die einen erheblichen Einfluss auf den gestalterischen Gesamteindruck eines Gebietes ausüben: Neben Wasserflächen sind es vor allem die Elemente, die Grenzen und Übergangsbereiche zwischen privaten und öffentlichen Flächen, zwischen benachbarten Gebieten und dem Gewerbegebiet sowie zwischen Siedlungsfläche und Landschaft bilden – Baumreihen und Hecken, Einfriedungen, Stellplatzanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungskonzepte.
Es hat sich gezeigt, dass gute Gestaltungsqualitäten vor oder bei den ersten (Bau-) Maßnahmen Qualitäten bei den nachfolgenden Planungsvorhaben nach sich ziehen. Das können sorgfältig gestaltete Straßenräume mit ausgereiftem Grünkonzept oder landschaftsgestalterisch ausgeprägte Aufenthaltsbereiche sein, die den Bauherren gegenüber als ungeschriebene Verpflichtung vorgegeben werden. Und es kann auch der so genannte Ankergestalter sein, der mit einer besonderen Strahlkraft, vielleicht auch an strategisch wichtiger Stelle, als Orientierung dient.
Dabei sollte berücksichtigt werden, dass der Umgang mit den Gestaltungselementen im Gewerbegebiet ein anderer ist als im Rest der Stadt. Hier kann es kein Rezeptbuch mit eindeutigen Handlungsanweisungen geben, allenfalls eine Checkliste. Funktionale Zusammenhänge spielen eine größere Rolle, vor allem aber das Gestaltungsrepertoire sollte innovativer eingesetzt werden. Genau hier beginnt zwischen den unterschiedlichen Akteuren, zwischen Bauherr und Verwaltung, die Annäherung. Für die Moderation wird es erforderlich, bei der Entwicklung und Gestaltung eines Gewerbestandortes ebenso wie bei der gestalterischen Qualifizierung im Bestand die jeweils akteursspezifischen Interessen zu kennen und mit einer gewissen Virtuosität auf der Klaviatur der Gestaltungselemente für die Umsetzung eines qualifizierten Gesamtkonzepts nutzbar zu machen.

- **Die Instrumente und Verfahren kreativ anwenden**

Ebenso hat sich gezeigt, dass die Kenntnis der wichtigen Verfahren und Instrumente unabdingbar notwendig ist, um Pläne erfolgreich umsetzen zu können und Akteure an diese Pläne zu binden.
Die Erfahrungen aus der Vielzahl der untersuchten Gebiete zeigen, dass es nicht um das eine oder das andere Instrument geht und auch kein besonderes Verfahren sicheren Erfolg verspricht. Vielmehr liegt auch hier die Weisheit darin, in der richtigen Situation die richtigen Instrumente im Rahmen eines passenden Verfahrens zu wählen und anzuwenden.

Als ein Kerninstrument hat sich der Bebauungsplan bewährt. Dabei muss er ausreichende Gestaltungsspielräume bieten, damit die Bauherren ihre individuellen funktionalen Anforderungen und gestalterischen Wünsche respektiert wissen. Gegenüber den Unwägbarkeiten eines langen Realisierungsprozesses können Gestaltungsfestsetzungen teilweise behindernd sein. Nutzungsarten und Branchen sind im Vorfeld nicht bekannt, vor allem aber sind die technischen und betrieblichen Innovationen nicht vorhersehbar, die ebenfalls gestalterische Auswirkungen haben können.
Insofern sollten sich der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung auf die gestalterisch wichtigen Festsetzungen beschränken und die weiteren Details informellen Plänen und dem Verfahren überlassen. Hier versprechen folgende Instrumente eher Erfolg: Gestaltungshandbücher, gestalterische Auflagen in privatrechtlichen Kaufverträgen, Gestaltungsbeiräte oder individuelle Beratungsangebote. Harte und weiche Instrumente und Verfahren müssen sich komplementär ergänzen, um gestalterisch erfolgreich Gewerbegebiete zu schaffen.
Darüber hinaus hat sich eine kontinuierliche Moderation, die kreativ mit dem Instrumentarium umgeht und sich situationsspezifisch und zugleich sensibel in die Akteure hineindenkt, als erfolgreiches Verfahren bewährt, um die räumliche Qualität von Gewerbegebieten zu erhöhen.
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein hinreichendes Gestaltungsrepertoire und Ansätze für eine erfolgreiche Umsetzung von Gestaltungskonzepten in Gewerbegebieten vorhanden sind, die dazu beitragen können, auch diese Teile der Stadt zu qualifizieren. Nur die nachträgliche Qualifizierung von Bestandsgebieten bleibt schwierig. Ohne weitere Hilfe und gezielte Pilotvorhaben wird sich in diesen Stadtbereichen nur bedingt mehr Baukultur umsetzen lassen. Die konzeptionelle Auseinandersetzung mit den „Orten der Arbeit“ muss daher weiter gehen.

7 Anhang

7.1 Auswahl Untersuchungsgebiete

Aachen, NRW: Gewerbegebiet Uesen
Ahlen, NRW: Zeche Westfalen, Schacht 1/2
Ahlen, NRW: Gewerbegebiet Olfetal
Amsterdam, Niederlande: Logistikpark Airport Schipol
Beckum, NRW: Gewerbegebiet Grüner Weg
Bergheim, NRW: Gewerbepark Bergheim
Bottrop, NRW: Gründerzentrum Prosper
Bremen, Bremen: Gewerbegebiet Ahnsdorfer Marsch
Castrop-Rauxel, NRW: Gewerbegebiet Erin Park
Castrop-Rauxel, NRW: Gewerbegebiet Schwerin
Castrop-Rauxel, NRW: Mittelstandspark
Cottbus, Groß Gaglow, Brandenburg: Gewerbegebiet Seegraben
Dortmund, NRW: Gneisenau-Süd: Pilotvorhaben für Wert von Grün
Dortmund, NRW: Gewerbegebiet Hansa
Dortmund, NRW: Service- und Gewerbepark Minister Stein
Dortmund, NRW: Zukunftsstandort Phoenix-West
Dortmund, NRW: Logistikpark Fürst-Hardenberg
Dortmund, NRW: Technologiepark Dortmund
Düsseldorf, NRW: Automeile Höher Weg
Düsseldorf, NRW: Gewerbegebiet Hansapark
Essen, NRW: Creative Village, Zollverein
Eindhoven, Niederlande: Flightforum
Eisenach, Thüringen: Industriegebiet Eisenach-Kindel
Potsdam, Brandenburg: Europarc Dreilinden
Fürth, Bayern: Complex
Gelsenkirchen, NRW: Graf Bismarck
Gladbeck, NRW: Gewerbegebiet Hornstraße
Gladbeck, NRW: Gewerbepark Gladbeck-Brauck
Hamm, NRW: Gewerbegebiet Sachsen
Hannover, Niedersachsen: Expo Park Hannover
Herten, NRW: Zeche Ewald
Herzogenrath, NRW/Kerkrade, NL: Eurode Business Center
Kamen, NRW: Gewerbegebiet am Mühlbach
Kamp-Lintfort, NRW: Gewerbe- und Technologiepark Dieprahm
Kleve, NRW: Gewerbegebiete der Stadt
Konstanz, Baden-Württemberg: Strohmeyerdorf
Leipzig, Sachsen: Entwicklungskonzept Leipzig Nord
Leverkusen, NRW: Innovationspark Leverkusen
Leverkusen, NRW: Gewerbegebiet Schusterinsel

London, UK: Stockley Park
Ludwigsfelde, Brandenburg: Preußenpark
Mainz, Hessen: Wirtschaftspark Mainz-Süd
Markleeberg, Sachsen: Gewerbegebiet „Wachau-Nord“
Mönchengladbach/Jüchen, NRW: Interkommunales Gewerbegebiet
Moers, NRW: Genent Grafschafter Gewerbepark
Mosbach, Baden-Württemberg: TechNO. Technologiepark Neckar-Odenwald
Pfullingen, Baden-Württemberg: Gewerbegebiet Sandwiesen
Rheinbach, NRW: Rheinbach Hochschulviertel
Solingen, NRW: Südpark
Stolberg, NRW: Gewerbegebiet Camp Astrid
Suhl, Thüringen: Gewerbepark Suhl-Friedberg

7.2 Interviewpartner

Busch, Roland. Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Städtebauleitplanung
Cielobatzki, Claus Dieter. Geschäftsführer Mindener Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Minden
Freudenthal, Peter. Architekt, LEG NRW
Grünhagen, Dirk. MGG. Montan Grundstücksgesellschaft. Regionalbüro Westfalen, Dortmund
Lohse, Herr. MGG Montan Grundstücksgesellschaft
Ludwig, Frau. Amt 61 Stadtverwaltung Cottbus
Matthes, Alexander. BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Noll, Hans Peter. Prof. Dr. MGG Montan Grundstücksgesellschaft
Posdena, Dirk. Amtsleiter Stadtplanungsamt Stadt Kleve
Ricken, Michael. Büro KZA. Koschany + Zimmer Architekten und Generalplaner
Schmoll, Herr. Stadt Herten, Projektleiter Zeche Ewald
Sikorski, Serena. Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Städtebauleitplanung
Strauchmann, Frau. Stadt Herten
Tenspolde, Reinhard von. Stadt Mainz Stadtplanungsamt.
Tinnefeld, Ralf. Flächenentwicklung. MGG Montan Grundstücksgesellschaft
Valentien, Donata. Prof. Dr. Büro Valentien + Valentien, München Weßling

7.3 Literatur

AREAL (2002): Fokus Gewerbeimmobilien. Magazin der Landesentwicklungsgesellschaften. Oktober 2002
ARUP (o.J.): Stockley Park. Development Control Document. o.A.
BAAG Berlin: Berlin Adlershof Aufbaugesellschaft mbH (1999): Straßen. Plätze. Parks. Der öffentliche Raum in der Wissenschaftsstadt. (Bearbeitung: Machleidt + Partner). Berlin: o.Vl.
BBR: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (1986): Neue städtebauliche Aufgaben. Bonn: BBR Verlag. Heft Nr. 03.115
BDA. BDLA: Bund Deutscher Architekten, Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (Hg.) (1988): Arbeitskreis Gewerbegebiete des BDA und BDLA. o.V.

Bittenfeld, Carl Herwarth v./Holz, Brigitte (1997): Gewerbe im Quartier. Ein Planungshandbuch zur innovativen Funktionsmischung. Stuttgart-Berlin-Köln: Kohlhammer

BMVEL = Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (2003): Verwendung Einheimischer Gehölze regionaler Herkunft für die freie Landschaft. Ein Beitrag zur Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt. Eine Initiative des BMVEL in Zusammenarbeit mit der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Erhaltung forstlicher Genressourcen und Forstsaatgutrecht" – Referat Öffentlichkeitsarbeit, Berlin. Bergheim: o.Vl.

Boese, Peter (1981): Handbuch zur ökologischen Planung. Band 3. Berlin

Bremer, Stefanie (2004): Abschied von Gestaltung light für Gewerbegebiete. In: polis. Zeitschrift für Architektur und Stadtentwicklung. 4/2004

Bremer, Stefanie/Schmidt, J. Alexander (2003): Rand, Saum, Kante, Membran. Die Gestaltung des Übergangs. Baukultur in Gewerbegebieten. Essen: Universität Duisburg-Essen o.Vl.

Bremer, Stefanie; Schmidt, J. Alexander (2004): An der Grenze des Gestaltbaren. Baukultur in Gewerbegebieten. In: Flagge/Pesch: Stadt und Wirtschaft: S. 200- 203

CABE: Commission for Architecture and Built Environment (2003): The Value of Good Design. How buildings and space create economic and social value

FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1996): Empfehlungen für die Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete. Köln: FGSV-Verlag

FGSV: Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen. Arbeitsgruppe Straßenraumgestaltung (2007): Merkblatt zur Straßenraumgestaltung in Gewerbegebieten. Köln: FGSV-Verlag

Flagge, Ingeborg/Pesch, Franz (Hg.) (2004): Stadt und Wirtschaft. Darmstadt: Das Beispiel

Freie und Hansestadt Hamburg: Baubehörde)Hg.) (1989): Stadtbild Hamburg. Gewerbegebiet Allerhöhe Gestaltungsleitfaden. Hamburg: o.Vl.

FSW : Büro Faltin, Scheuvens, Wachten (2002): Projekt Ewald. Internationale Entwurfswerkstatt vom 19.-25. Januar 2002.

GENO Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim (1997): TechNO Technologiepark Neckar-Odenwald. Bauhandbuch. Heft 1. Obrigheim/ Dortmund: o.Vl.

GENO. Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim (2001): TechNO Technologiepark Neckar-Odenwald. Bauhandbuch. Heft 2. Obrigheim/ Dortmund: o.Vl.

Geo-Institut Bochum: Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum (Hg.) (2005): Arbeiten im Park. Anspruch und Realität qualitätsorientierter Gewerbeflächenentwicklung. Evaluation des Modellvorhabens des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen anhand von 19 Projekten des Brachflächenrecyclings. Materialien zur Raumordnung. Band 65. Bochum. (Erstellt: Ökozentrum NRW, Hamm)

Hackelsberger, C. (1979): Gewerbesteppe. In: Baumeister Nr. 11/1979

Hennicke, M./Tengler, H. (1986): Industrie- und Gewerbeparks als Instrument der kommunalen Wirtschaftsförderung. Stuttgart

Hohmuth, Dieter (1977): Umweltorientierte Gewerbestandortplanung. Berlin

Homepage Architekturtage Österreich. http://www.architekturtage.at. Zugriff: Februar 2006

Homepage Ernst&Young. Unternehmensberatung. http://www.ey.com/global/content.nsf/Germany/Home. Zugriff September 2004

IHK: Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen (2002): Standorte planen und sichern. Basiswissen für Unternehmen: Planungsrecht, Baugenehmigung, Immissionsschutzrecht, Wasser- und Naturschutz. Vereinigung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf: o.Vl.

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (1981): Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche. Dortmund: ILS-Schriftenreihe NW. Band. 029

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (1979): Planung von Industrie- und Gewerbeparks als Instrument der Landesentwicklung in NRW. Dortmund: ILS Schriften

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (1994): Grünbuch Planung. Bausteine für die Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf: Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (1994): Interkommunale Gewerbegebiete. Neue Wege der regionalisierten Strukturpolitik. Dortmund: ILS Schriften. Heft 74

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (2001): Flächensparen beim Gewerbebau. Untersuchungen der Möglichkeiten zu flächensparenden Konzepten für den Gewerbebau und deren Akzeptanz durch Betriebsinhaber. Dortmund: ILS Schriften. Heft 169

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (2002a): Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf. Dortmund: ILS Schriften. Band 181

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (2002b): Handwerker- und Gewerbezentrum. Neue Ansätze, Arbeitshilfen und Empfehlungen. Tagungsdokumentation. Dortmund: ILS Schriften

ILS NRW: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (2004): Kostensparen bei der Erschließung gewerblicher Bauflächen. Beispielsammlung von Einzelmaßnahmen zur flächensparenden und kostengünstigen Erschließung von Gewerbegebieten. Dortmund: ILS Schriften

IM B-W: Innenministerium Baden-Württemberg (Hg.) (1982): Arbeitswelt im Städtebau. Landeswettbewerb. Stuttgart: o.A.

Kahnert, Rainer/Rudowsky, Karin (1999): Nachhaltige Entwicklung im Handlungsfeld Bauen und Wohnen. Interkommunale Gewerbegebiete – Eine Dokumentation von Fallbeispielen. In: Arbeitsbericht Nr. 143 der Akademie für Technikfolgeabschätzung in Baden-Württemberg. Stuttgart

Koop, Heinz (1992): Gewerbegebiete – Qualitätsmerkmale unserer Städte. In: Der Architekt. Heft 1. 1992: S. 30-31

Kunzmann, Klaus-R./Ingenmey, Franz-Josef/Jüngst, Stefan/Kahnert, Rainer (o.J.): Gewerbeumfeldverbesserung. Die Städtebauliche Erneuerung und Aufwertung von alten Industrie- und Gewerbegebieten. Ergebnisse einer Pilotstudie. Dortmund: Universtiät Dortmund (IRPUD)

Kunzmann, Klaus-R./Ingenmey, Franz-Josef/Kahnert, Rainer (1987): Tendenzen und Möglichkeiten der Stadtinnenentwicklung für Industrie und Gewerbe. Dortmund: Universität Dortmund (IRPUD). In: Berichte aus dem Institut für Raumplanung. Band 20

LEG NRW: Landesentwicklungsgesellschaft NRW (2003): Gewerbeflächen. Journal. Unterschiedliche Ausgaben 2003- 2005

LEG NRW: Landesentwicklungsgesellschaft NRW (2005): 25 Jahre Grundstücksfond. Zwischenbilanz. Düsseldorf: o.Vl.

o.A. (2002): Projekt Ewald. Internationale Entwurfswerkstatt vom 19.-25. Januar 2002. Ergebnissammlung

o.V. (1996): Industriegebiet Eisenach-Kindel. Entwicklung eines gemeindeübergreifenden Industrie- und Gewerbegebietes auf einer Konversionsfläche bei Eisenach. EXWOST-Forschungsprojekt. Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Forschungsfeld „Städtebau und Wirtschaft". Bearbeitung: Thomas Seck, Rolf Steinmüller, Susanne Zenkert. Erfurt/Eisenach: o.A.

o.V. (1990): Technologiepark Dortmund. Dokumentation. Heft 4

o.V. (o.J.): Suhl. Wirtschaftstandort im Thüringer Wald. Lose Broschürensammlung.

Olschowy, Gerhard (1985): Bundeswettbewerb 'Industrie und Handwerk im Städtebau' – Auswertung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In: Natur und Landschaft. Heft 3/1985

Pfrommer, Dieter (1989): Zur Gestaltung von Gewerbegebieten. In: Garten + Landschaft. Band 99. Heft 2. 1989: S. 17-20

Projekt Ruhr GmbH (2002): Arbeiten im Park. Dokumentation. o.A.

Projektgemeinschaft Ewald (Hg.) (2002): Projekt Ewald Internationale Entwurfswerkstatt Herten: Projektbüro Ewald 2002

Reiss-Schmidt, Stephan (1988): Graunzonen als Chance. Strategien gewerblicher Innenentwicklung und Gewerbeumfeldverbesserung am Beispiel „Rahmenplan Dortmund-Bornstraße". In: Bauwelt 198. Band 78. Heft 24. S. 879-886

Schlusche, G./Werner, A. (1980): Das Spreetal. In: ArchPlus 12/1980

Schmidt, J. Alexander / Töllner, Martin (Hrsg.) (2006): StadtLicht. Lichtkonzept für die Stadtgestaltung. Grundlagen, Methoden, Instrumente, Beispiele. Stuttgart: Frauenhofer IRB Verlag

Stadt Dortmund (2005): Zukunftsstandort Phoenix-West. Energiehandbuch. In Zusammenarbeit mit LEG Stadtentwicklung GmbH. Verfasser: Gertec GmbH, Ingenieurgesellschaft. Dortmund: o.Vl.

Stadt Dortmund (Hg.) (2004): Zukunftsstandort Phoenix. Zusammen mit dortmund-project, Umwelt- und Planungsdezernat in Kooperation mit LEG Stadtentwicklung, Phoenix Ost Entwicklungsgesellschaft und Emschergenossenschaft/Lippeverband o.Vl.

Stadt Dortmund. Projektbüro Phoenix (2004): Zukunftsstandort Phoenix Dortmund. Projektbeschreibung. o.Vl.

Stadt Hannover (1997): Hannover Kronsberg – Realisierung einer nachhaltigen Planung. Mit: Kronsberg-Umwelt-Kommunikations-Agentur GmbH. Hemmingen: 2000

Stadt Hannover (2001): Zukunft. Zukunft Hannover. Handlungsprogramm zur Stadtentwicklung 2001-2005. Hannover: Oberbürgermeister. Amt für Koordination, Controlling und Stadtentwicklung: o.Vl.

Stadt Hannover (1999): Weltausstellung und Stadtteil Kronsberg. Der städtebauliche Rahmen für die Expo 2000 Hannover. Hannover: Oberbürgermeister. Baudezernat: Scherrer Druck

Stadt Hannover. (2000): Städtebau im Zeichen der Expo 2000. Die neunziger Jahre in Hannover. Hannover: Oberbürgermeister. Presse + Informationsamt

Stadt Hannover. Stadtplanungsamt (o.J.): Gestaltungskonzept der Außenräume im Gewerbegebiet Expo Park Hannover. Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Kamel Louafi, Berlin: o.Vl.

Stadt Marsberg (2004): Dienstleistung und Gewerbe an der Diemel. Realisierung und Gestaltung. Bearbeitung: Hamerla, Gruß-Rinck + Partner, Dortmund. Marsberg-Dortmund

Stadt Mönchengladbach. Amt für Stadtentwicklung und Statistik (1998): Dokumentation-Workshop Rahmenplan: Interkommunales Gewerbegebiet Mönchengladbach/Jüchen. Bearbeitung: LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH, Ratingen

Stadt Pfullingen (1990): Bemühungen der Stadt Pfullingen für eine intakte Umwelt am Beispiel der Renaturierung der Echaz im Gewerbegebiet Sandwiesen.

Stadt Suhl. Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung (o.J.): Investorenhandbuch der Stadt Suhl.

Stadtverwaltung Leverkusen (1994): Strukturplanung „ILP Innovationspark Leverkusen". Bearbeitung: Albert Speer * Partner, Frankfurt a.M.

STMI. Bayern: Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern (Hg.) (1982): Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Landshut-Münchnerau. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung. Nr. 2. Bearbeitung: Büro Valentien + Valentien, Weßling. o. Vl.

STMI. Bayern: Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern >Hg.< (1982): Gewerbegebiete. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14. (Bearbeitung: Ferdinand Stracke, Eckart Zurmöhle). o. Vl.

Universität Stuttgart. Forschungsgruppe Konstanz-Stromeyersdorf (1991): Stadtökologisch orientierte Wiedernutzung der Gewerbebrache Konstanz-Stromeyersdorf. Forschungsvorhaben im Rahmen von ExWoSt/BBR. im Auftrag der Stadt Konstanz o.A.

WM: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hg.) (2000): Recycling von Brachflächen in Baden-Württemberg Bearbeitung: Ursula Krämer/Jürgen E. Koch. Stuttgart: o.A.

7.4 Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Rahmenpläne

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeinde Groß Gaglow: Gewerbegebiet Seegraben Bebauungsplan Nord. Aufhebung der Satzung zum Bebauungsplan in der Fassung vom September 1992

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Runderlass des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9.7.1982 NRW

Stadt Achim: Gewerbepark Achim-Uesen. Gestaltungskonzept o.J. Bearbeitung: Gruppe GME, Achim

Stadt Beckum: Gewerbepark „Grüner Weg". Rahmenplan 1992. Bearbeitung: LEG NRW, Rolf Heyer, Meinolf Bertelt-Glöß

Stadt Beckum: Bebauungsplan Nr. 15.1 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße" vom 3.7.2001

Stadt Beckum: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg" vom 29.11.1994

Stadt Bergheim: Bebauungsplan Nr. 151.1-2/Pfaffendorf „Gewerbepark Bergheim" – Entwurf, Arbeitsexemplar

Stadt Bremen: Gewerbe und Landschaft in der Arberger/Mahndorfer Marsch. Rahmenplan 2002

Stadt Bottrop: Bebauungsplan 5.11/6 „Bottrop Süd – Beckheide" vom 9.11.1993

Stadt Bottrop: Bebauungsplan 4.11/5 für den Bereich zwischen Rheinstahlstraße (...) und der hinteren seitlichen Grenze der Hausgrundstücke Rheinstahlstraße Nr. 24/24a" vom 5. Sep. 1991

Stadt Bottrop: Bebauungsplan 4.11/4 für den Bereich zwischen Gladbeckerstraße (...) und der Rheinstahlstraße vom 5. Sep. 1991

Stadt Dortmund/KVR: Rahmenplan Bornstraße. Vorlage zur Ausschusssitzung Stadtentwicklung und Planung 08.10.1986

Stadt Dortmund: Bebauungsplan Ev 130/2- Service- und Gewerbepark Dortmund-Eving. Vom 13. Januar 1994

Stadt Hamm. Stadtplanungsamt: Hamm ans Wasser. Masterplan Hamm. 2002

Stadt Hamm: Gewerbe- und Industriegebiet Radbod in Hamm, Bockum-Hövel. Gestaltungshandbuch 1998. Bearbeitung: Pesch & Partner, Herdecke + Planungsbüro Drecker, Bottrop

Stadt Hannover: Bebauungsplan Nr. 1563,2 Änderung- Weltausstellungsgelände Ost. Beschluss über Anregungen, erneuter Auslegungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss. Beschlussdrucksache 2002

Stadt Herten: Bebauungsplan Nr. 170. Teil A. „Projekt Ewald". Satzungsbeschluss 2004

Stadt Kamp-Lintfort: Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. GES 118. Gewerbegebiet Gestfeld-Süd. + Anlage Stadtplanungsamt 1994

Stadt Mainz: Masterplan zum Bebauungsplan Wirtschaftspark Mainz-Süd. 2004 Stadtplanungsamt Abt. 2/Sachgebiet 2.

Stadt Markleeberg: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wachau-Nord" 1. Änderung vom 20.04.2005

Stadt Mönchengladbach: Mönchengladbach-Jüchen, Interkommunales Gewerbegebiet. Städtebaulicher Rahmenplan. Bearbeitung planquadrat, Dortmund: 1999

Stadt Rheinfelden: Bebauungsplan „Industriegebiet Herten-West-Erweiterung. Teiländ. Des BP „Industriegebiet Herten-West" in Kraft getr. 22.01.1971. Vom 25.5.2000

Stadt Stolberg: Bebauungsplan Nr. 128 – Camp Astrid – Entwurf

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BauNVO)

Impressum

Werkstattbericht #5

Orte der Arbeit. Die gestalterische Aufwertung von Gewerbegebieten.

Herausgeber der Reihe „Werkstattberichte“ der Landesinitiative StadtBauKultur NRW
Europäisches Haus der Stadtkultur e.V.
Ulrike Rose (Leitung)
Leithestraße 33
D-45886 Gelsenkirchen
Tel.: +49 (0)209 / 3 19 81-0
Fax: +49 (0)209 / 3 19 81-11
Email: info@stadtbaukultur.nrw.de
www.stadtbaukultur.nrw.de

Die Werkstattberichte stehen als pdf-files zum download unter
www.stadtbaukultur.nrw.de/publikationen/index.html zur Verfügung.

Bearbeitung
Universität Duisburg-Essen
Fachbereich Bauwissenschaften
Institut für Stadtplanung und Städtebau
Universitätsstraße 1
D-45141 Essen
Prof. Dr. J. Alexander Schmidt
Stefanie Bremer

Mitarbeit
Ulrike Szpurka
Torsten Bölting
Henrik Schumann
Stefan Wessels

Externe Beratung

Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Dr. Rolf Heyer
Meinolf Bertelt-Glöss

Montan Grundstücksgesellschaft mbH (MGG)
Prof. Dr. Hans Peter Noll
Susanne Glöckner

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW
Sabine Nakelski

Stadt Neuss
Amt für Stadtplanung
Harald Härtel

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Lena Zlonicky

S.K.A.T. Architekten, Stadtplaner, Bonn
Jens Trautmann

Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund
Dr. Rainer Kahnert

Büro Valentien + Valentien, München
Prof. Dr. Donata Valentien

Ökozentrum NRW. Zentrum für ökologisches und biologisches Planen
und Bauen GmbH & Co. KG
Dr. Thomas Bauer

Bilder
Prof. Dr. Felix Huber, Bergische Universität Wuppertal
Prof. J. Alexander Schmidt, Universität Duisburg-Essen
Stadt Achim Baudezernat
Stefanie Bremer, Universität Duisburg-Essen
Brandenburg Park Immobilien GmbH
Projektgesellschaft Radbod mbH (www.radbod-online.de)
Machleidt + Partner und Becker Giseke Mohren Richard,
im Auftrag der BAAG Berlin Adlershof Aufbaugesellschaft mbH
Für das Institut für Stadtplanung + Städtebau (ISS):
L. Zemanova, M. Simon
Dr. Wolfgang Haller, Hannover
www.cabe.org.uk

Grafiken
Ulrike Szpurka
Henrik Schumann

Redaktionelle Mitarbeit
Dr.-Ing. Juliane Pegels | Essen

Lektorat
Marion Kress | Bochum
Christoph Ziegler, Europäisches Haus der Stadtkultur e.V. | Gelsenkirchen

Gestaltung
Katrin Gamerschlag, smakdesign | Duisburg

Druck
Bonifatius GmbH Druck Buch Verlag | Paderborn

Auflage
750 Stück

© Europäisches Haus der Stadtkultur e.V. | Gelsenkirchen 2007

Stadtbaukultur ist eine Initiative der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit der Architektenkammer, der Ingenieurkammer-Bau, der Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände, der Vereinigung der Industrie- und Handelskammern, den Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft und den Künstlerverbänden in Nordrhein-Westfalen.

StadtBauKultur NRW

Stadt Bau Kultur NRW