



HERZLICH WILLKOMMEN ZUR INFORMATIONSV ERANSTALTUNG !
MARKT HÖCHBERG . **QUALIFIZIERUNG GEWERBE SÜDLICH DER B 27**

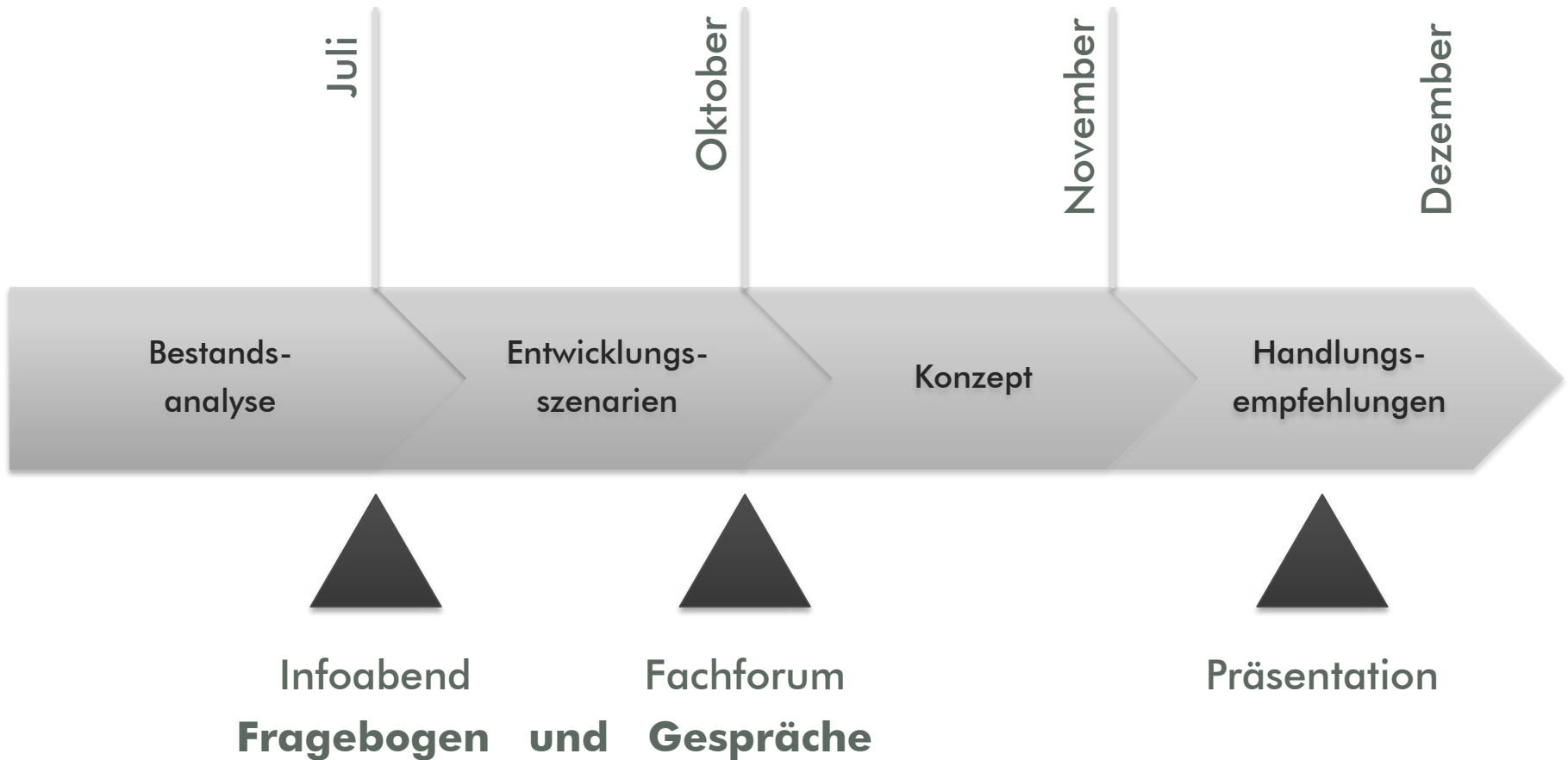
Einleitung . Anlass und Ziel der Untersuchung

Der Markt Höchberg besitzt nur **geringe Flächenreserven**, die zur Stärkung des Gewerbestandorts und zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs beitragen können. Demzufolge kommt der **Aktivierung von Potenzialen im Bestand** eine hohe Bedeutung zu.

In der Vergangenheit wurde von einzelnen Unternehmen bereits der Wunsch zu einer Betriebserweiterung z.B. in Form einer Gebäudeaufstockung geäußert. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie sich die **weitere städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebietes** gestalten und wie diese gesteuert werden kann.

Ziel der Konzeptstudie ist es, eine **ressourcenschonende und zeitgemäße Entwicklung** in dem „Gewerbegebiet südlich der B 27“ zu initiieren, bestehende **Flächenpotenziale zu aktivieren** sowie **Maßnahmen zur Aufwertung und Adressbildung** anzustoßen.

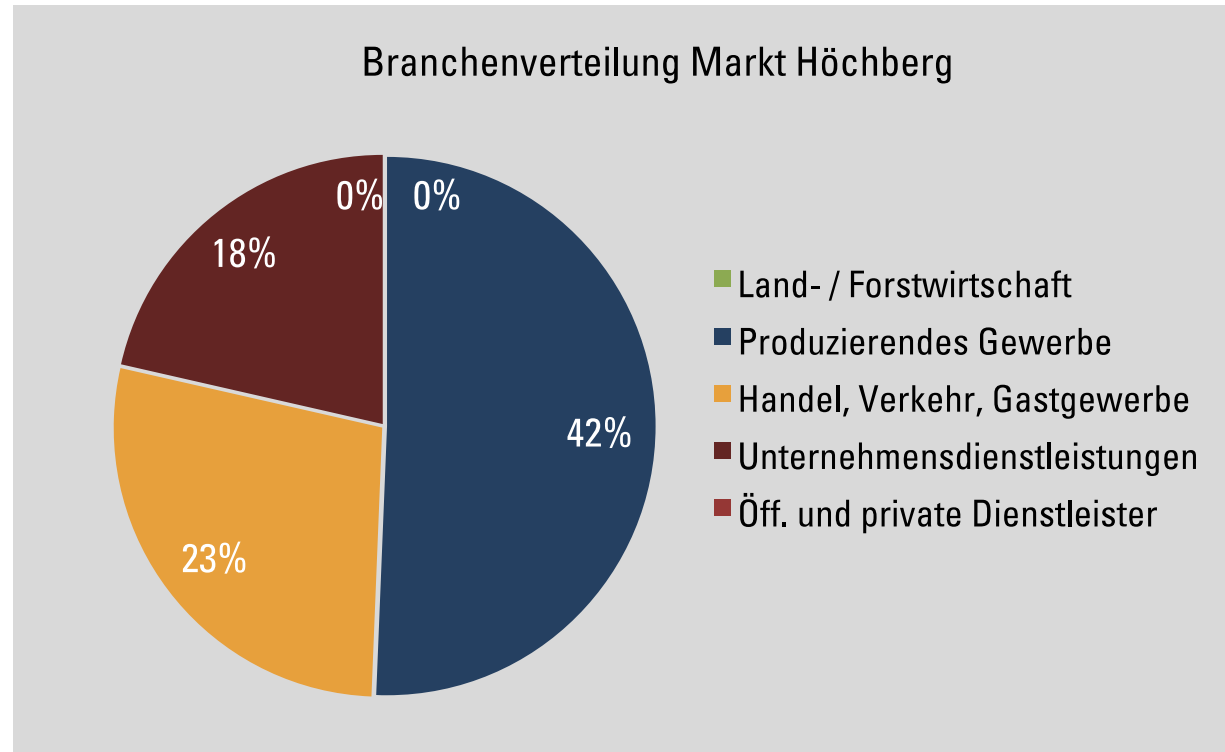
Qualifizierung Gewerbe südlich der B 27 . **Was ist bisher passiert?**



1. **Gewerbestandort Markt Höchberg**
2. Bestandsanalyse Gewerbegebiet südlich der B 27
3. Kooperatives Verfahren: Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche
4. Ziele für die zukünftige Entwicklung
5. Entwicklungsszenarien
 - Szenario 1: Nachverdichtung
 - Szenario 2: Arrondierung
 - Szenario 3: Erweiterung
6. Ergebnisse des Fachforums
7. Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen

1 Gewerbestandort Markt Höchberg . Branchenstruktur im Vergleich

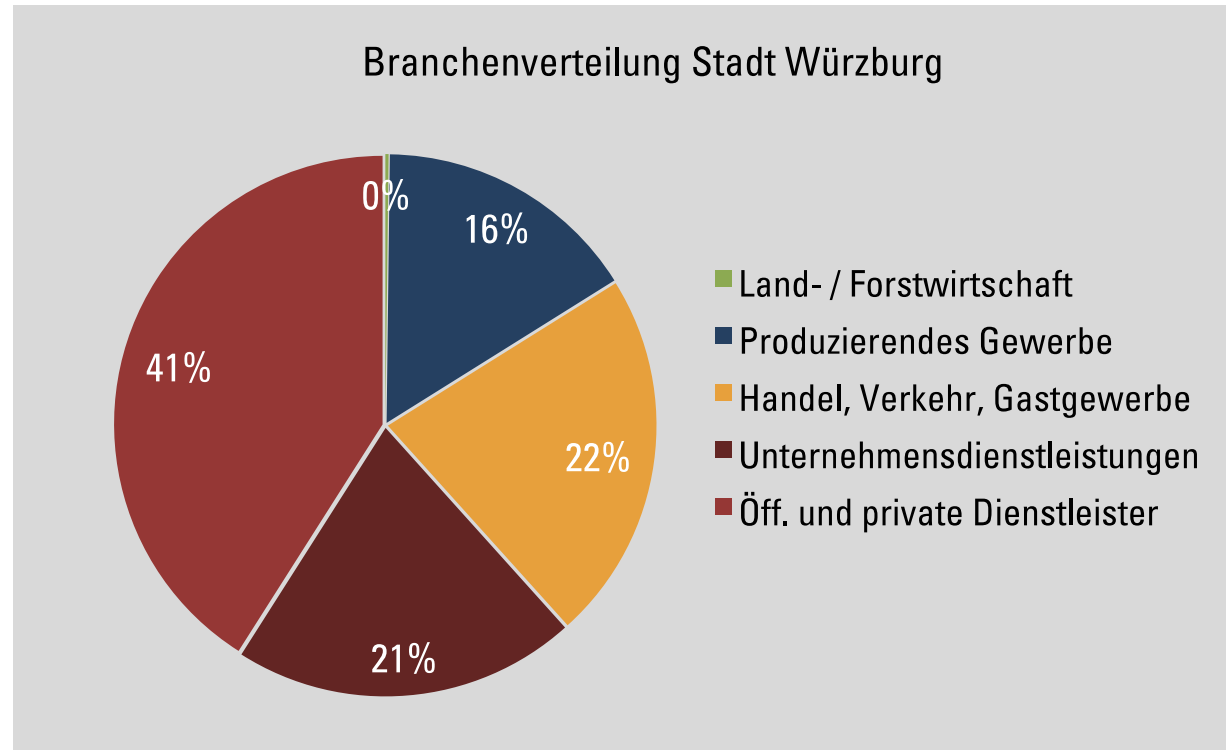
- Produzierendes Gewerbe dominiert die Branchenstruktur
- Land- und Forstwirtschaft sowie öffentliche und private Dienstleister spielen statistisch keine Rolle



Datengrundlage:
Statistik Kommunal 2014, Daten 12/2013

1 Gewerbestandort Markt Höchberg . Branchenstruktur im Vergleich

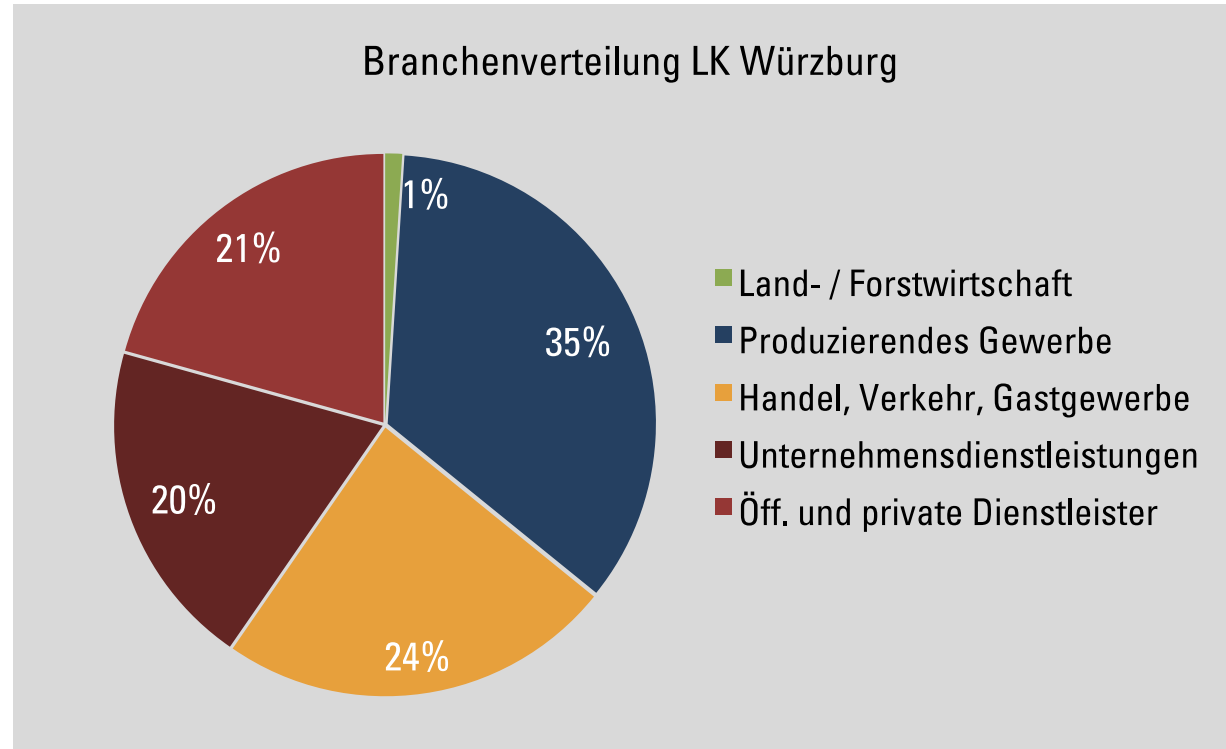
- Produzierendes Gewerbe besitzt eine vergleichsweise geringe Bedeutung
- Öffentliche und private Dienstleister dominieren hier dagegen die Branchenstruktur



Datengrundlage:
Statistik Kommunal 2014, Daten 12/2013

1 Gewerbestandort Markt Höchberg . Branchenstruktur im Vergleich

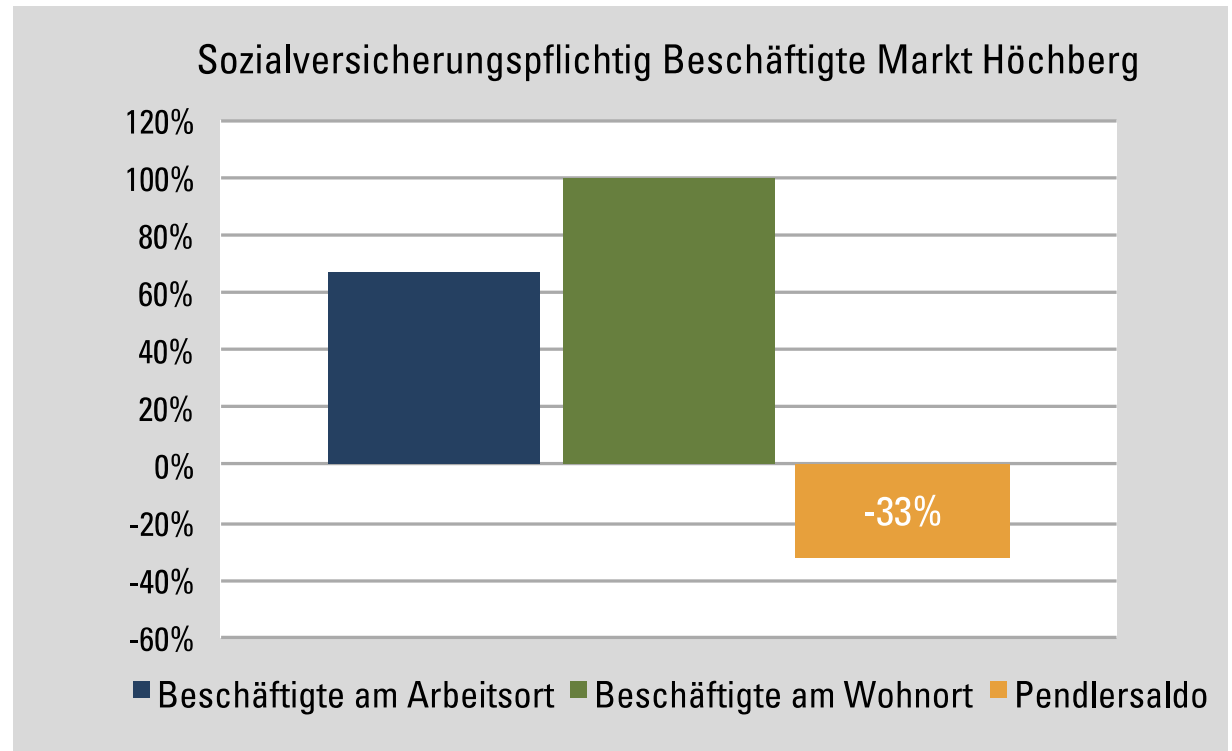
- Produzierendes Gewerbe dominiert
- Handel, Verkehr und Gastgewerbe / Unternehmensdienstleistungen sowie Öffentliche und private Dienstleister weitgehend ausgeglichen



Datengrundlage:
Statistik Kommunal 2014, Daten 12/2013

1 Gewerbestandort Markt Höchberg . Pendlersaldo

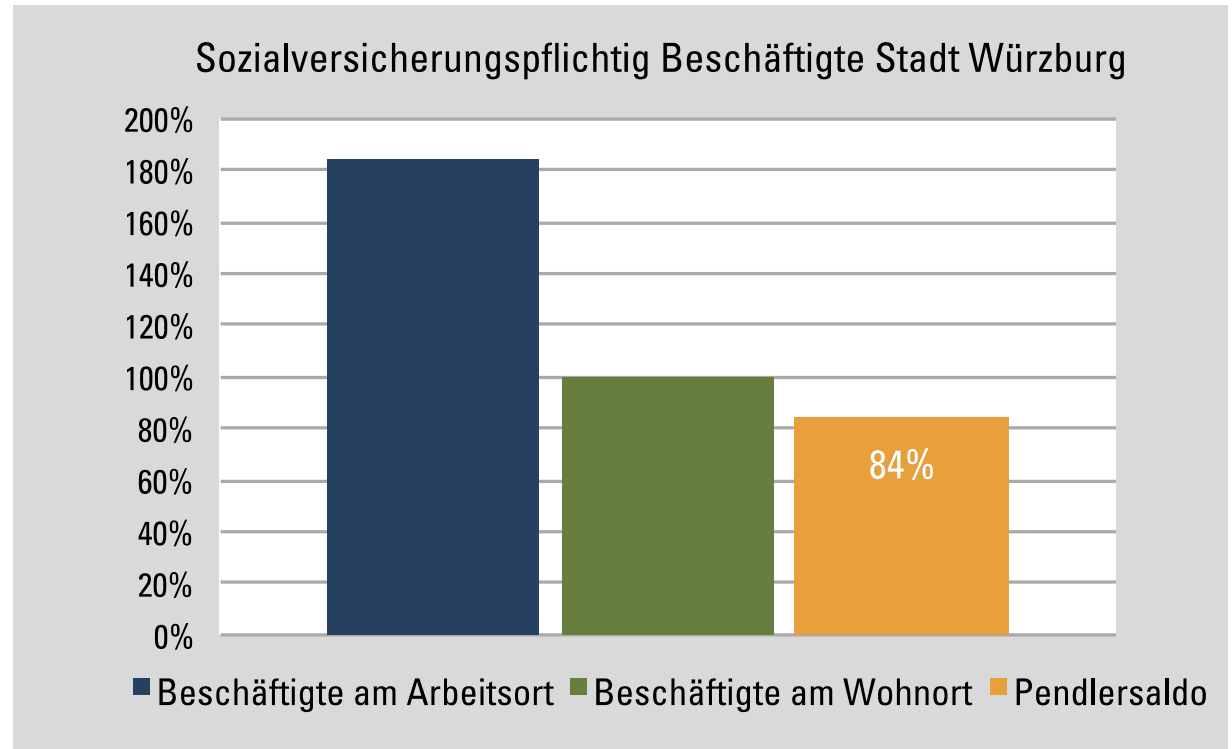
- Negatives Pendlersaldo (Auspendlerüberschuss)
- ca. 33 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten nicht am Wohnort Höchberg



Datengrundlage:
Statistik Kommunal 2014, Daten 12/2013

1 Gewerbestandort Markt Höchberg . **Pendlersaldo**

- Positives Pendlersaldo im benachbarten Oberzentrum



Datengrundlage:
Statistik Kommunal 2014, Daten 12/2013

1 Gewerbebestandort Markt Höchberg . Rahmenbedingungen ISEK

- Gewerbegebiet südlich der B 27 ist der einzige größere Gewerbebestandort
- Entwicklungsbereiche für gewerbliche Nutzungen grenzen im Süden an das bestehende Gewerbegebiet an
- Ein möglicher Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet befindet sich weiter westlich



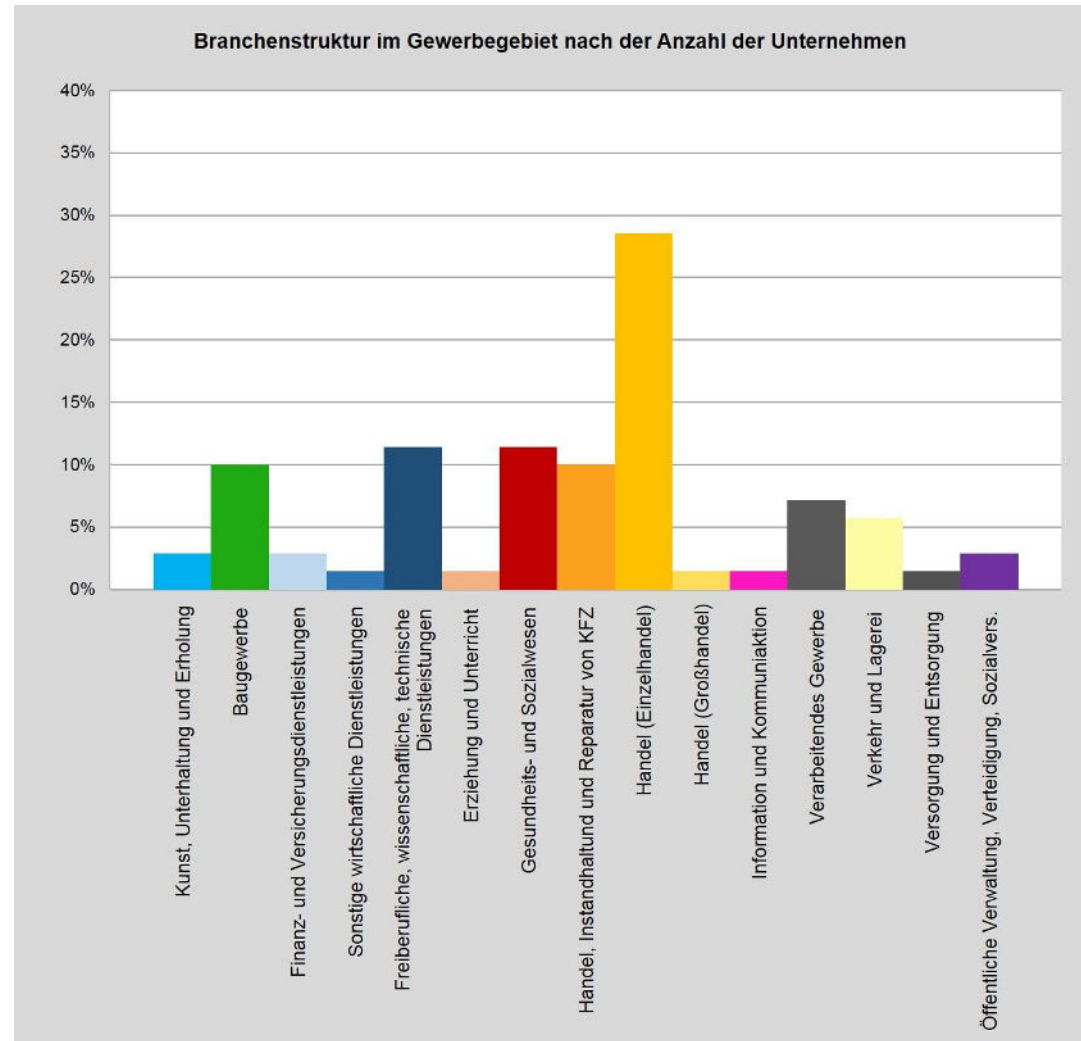
IKG

Quelle:
Schirmer Architekten + Stadtplaner 2010

1. Gewerbestandort Markt Höchberg
2. Bestandsanalyse Gewerbegebiet südlich der B 27
3. Kooperatives Verfahren: Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche
4. Ziele für die zukünftige Entwicklung
5. Entwicklungsszenarien
 - Szenario 1: Nachverdichtung
 - Szenario 2: Arrondierung
 - Szenario 3: Erweiterung
6. Ergebnisse des Fachforums
7. Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen

2 Bestandsanalyse . Branchenstruktur im Gewerbegebiet

- Handelsunternehmen dominieren die Branchenstruktur mit einem Anteil von insgesamt 40 %
- Unternehmen des Dienstleistungssektors (insgesamt 16 %), des Gesundheits-/Sozialwesens (11 %) und des Baugewerbes (10 %) sind stark vertreten
- Produzierendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei besitzen Anteile von mehr als 5 %



Datengrundlage:
Bestandserhebung 07/2016

2 Bestandsanalyse . Nutzungsstruktur



2 Bestandsanalyse . Versiegelung

-  Versiegelte Grundstücksfläche
-  Straße
-  Gebäude
-  Grün Fläche
-  Zufahrt
-  Gebetszufahrt
-  Gebietsgrenze
-  Hausnummer
-  Grundstücksnummer



2 Bestandsanalyse . SWOT-Analyse

Stärken

Räumlich

- Leistungsfähige Erschließungsstraße
- └┘ Adressbildende Gewerbebauten
- Raumprägendes Grün, Baumbestand

Funktional

- ▲ Funktionsfähiger Gebietszugang
- H ÖPNV- Erschließung
- Frequenzbringende Nutzung
- ▨ High-Tech-Park
- A Hohes Arbeitsplatzangebot
- P Öffentliche Stellplätze

Potenzial

- Baulücken/ Untergenutzte Grundstücke
- Nachverdichtungspotenzial
- Potenzial Gebäudeaufstockung
- Erweiterungsflächen
- ✱ Potenzial Gebietsprägung

Schwächen

Räumlich

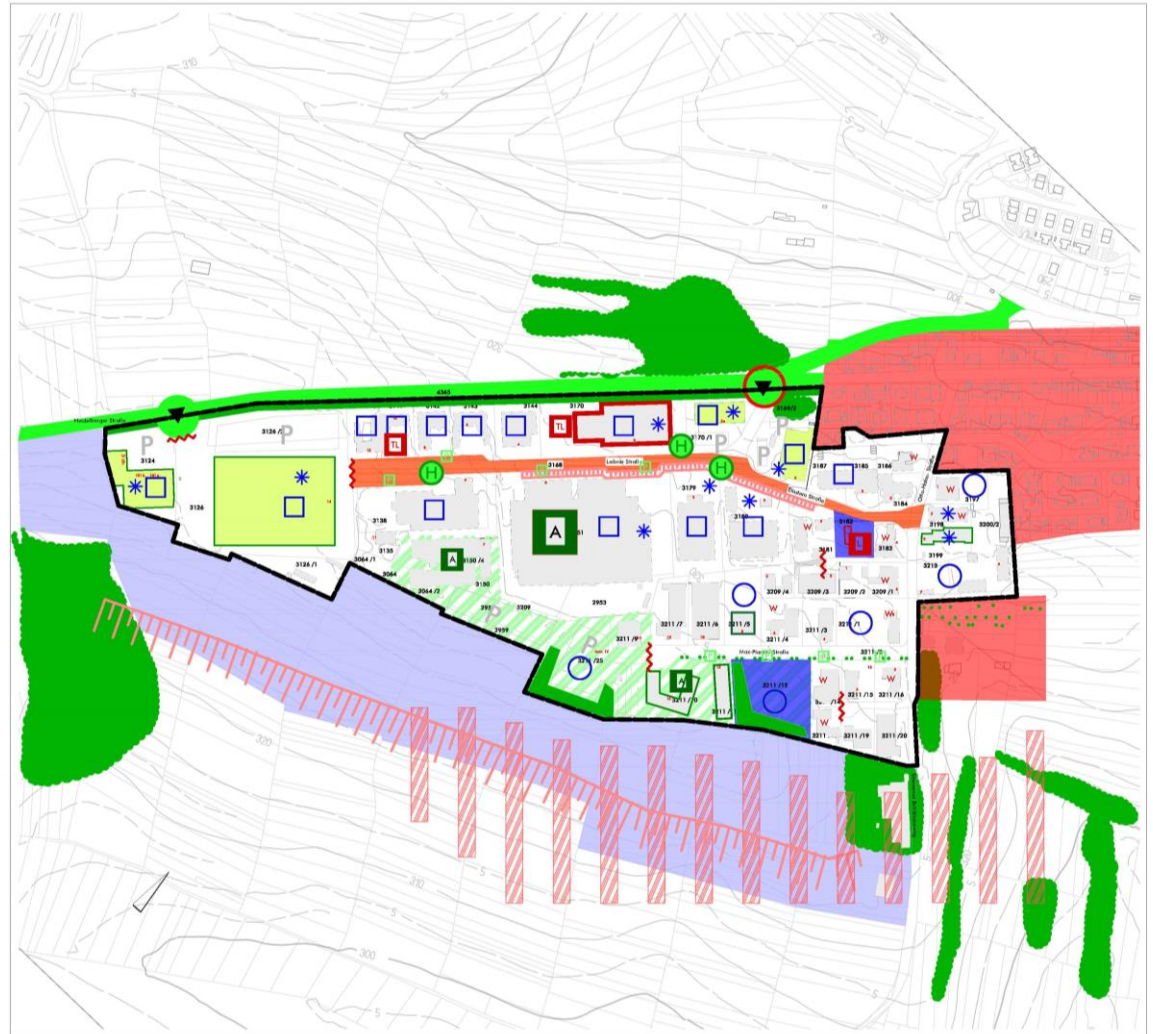
- Straßen mit Sanierungsbedarf
- └┘ Gebäude mit mangelnder Außenwirkung
- ~ Undurchlässige Gebietserschließung

Funktional

- Unübersichtliche Verkehrsführung
- TL Leerstand, Teilleerstand
- L Nutzungskonfliktwohnen

Restriktionen

- ▨ Topographie
- Angrenzende Wohnnutzungen
- ▨ Regionaler Grünzug



2 Bestandsanalyse . SWOT-Analyse | Stärken

Stärken

Räumlich



Leistungsfähige
Erschließungsstraße

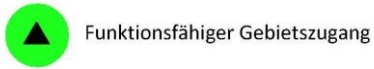


Adressbildende Gewerbebauten



Raumprägendes Grün,
Baumbestand

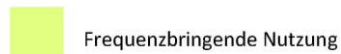
Funktional



Funktionsfähiger Gebietszugang



ÖPNV- Erschließung



Frequenzbringende Nutzung



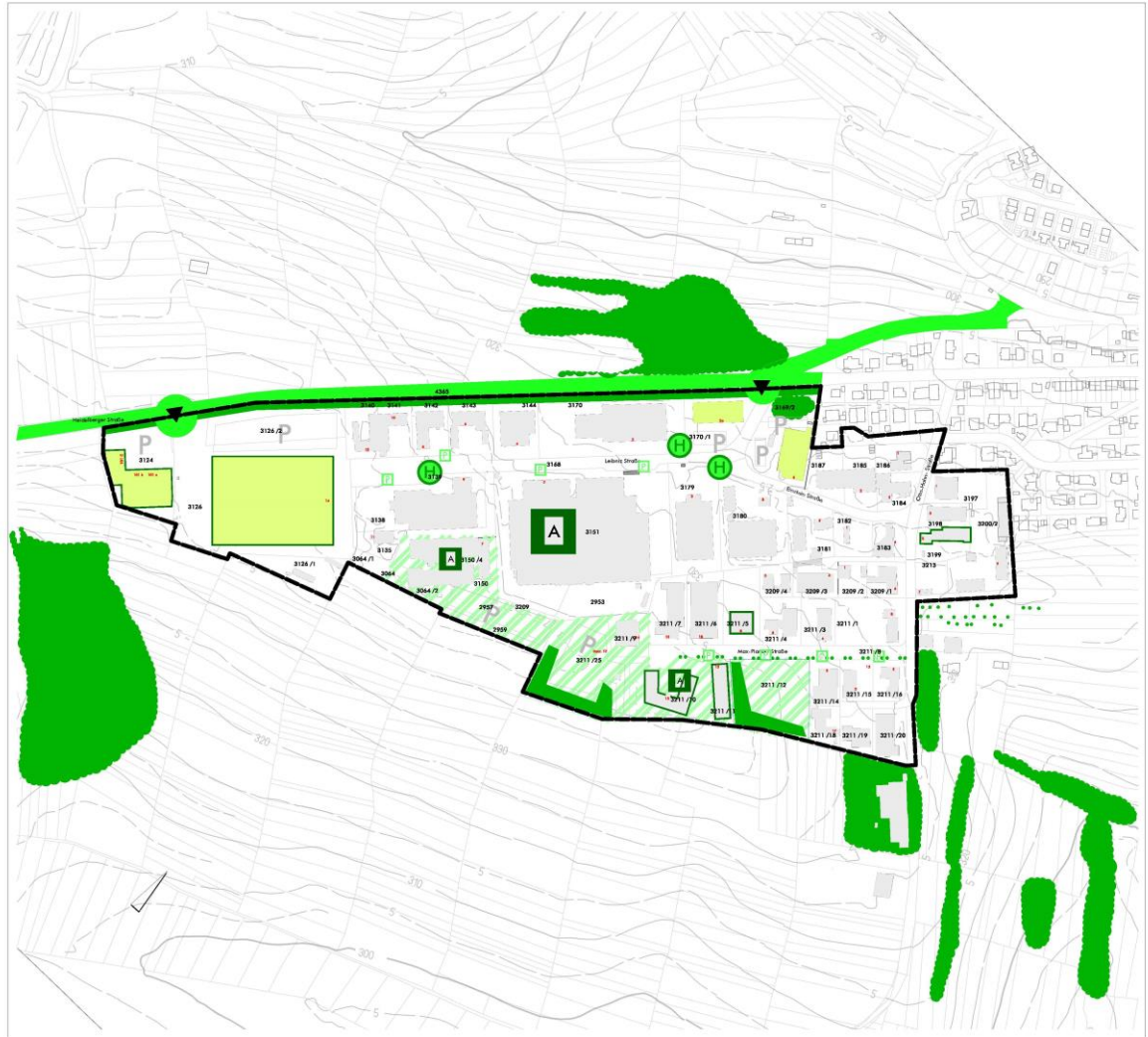
High-Tech-Park



Hohes Arbeitsplatzangebot








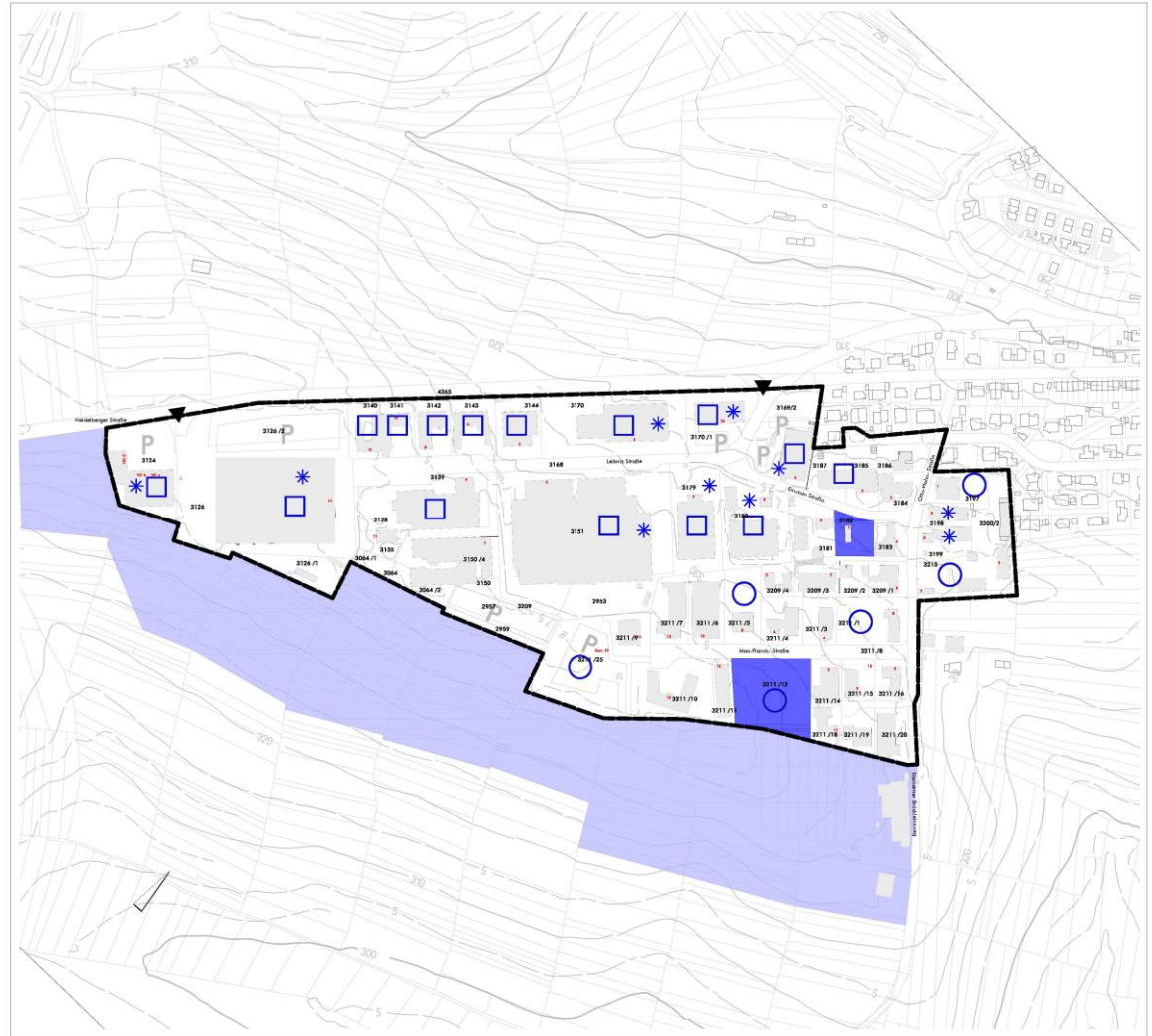
Öffentliche Stellplätze



2 Bestandsanalyse . SWOT-Analyse | Potenziale

Potenzial

-  Baulücken/ Untergenutzte Grundstücke
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Potenzial Gebäudeaufstockung
-  Erweiterungsflächen
-  Potenzial Gebietsprägung



2 Bestandsanalyse . SWOT-Analyse | Schwächen

Schwächen

Räumlich



Straßen mit Sanierungsbedarf



Gebäude mit mangelnder Außenwirkung



Undurchlässige Gebietserschließung

Funktional



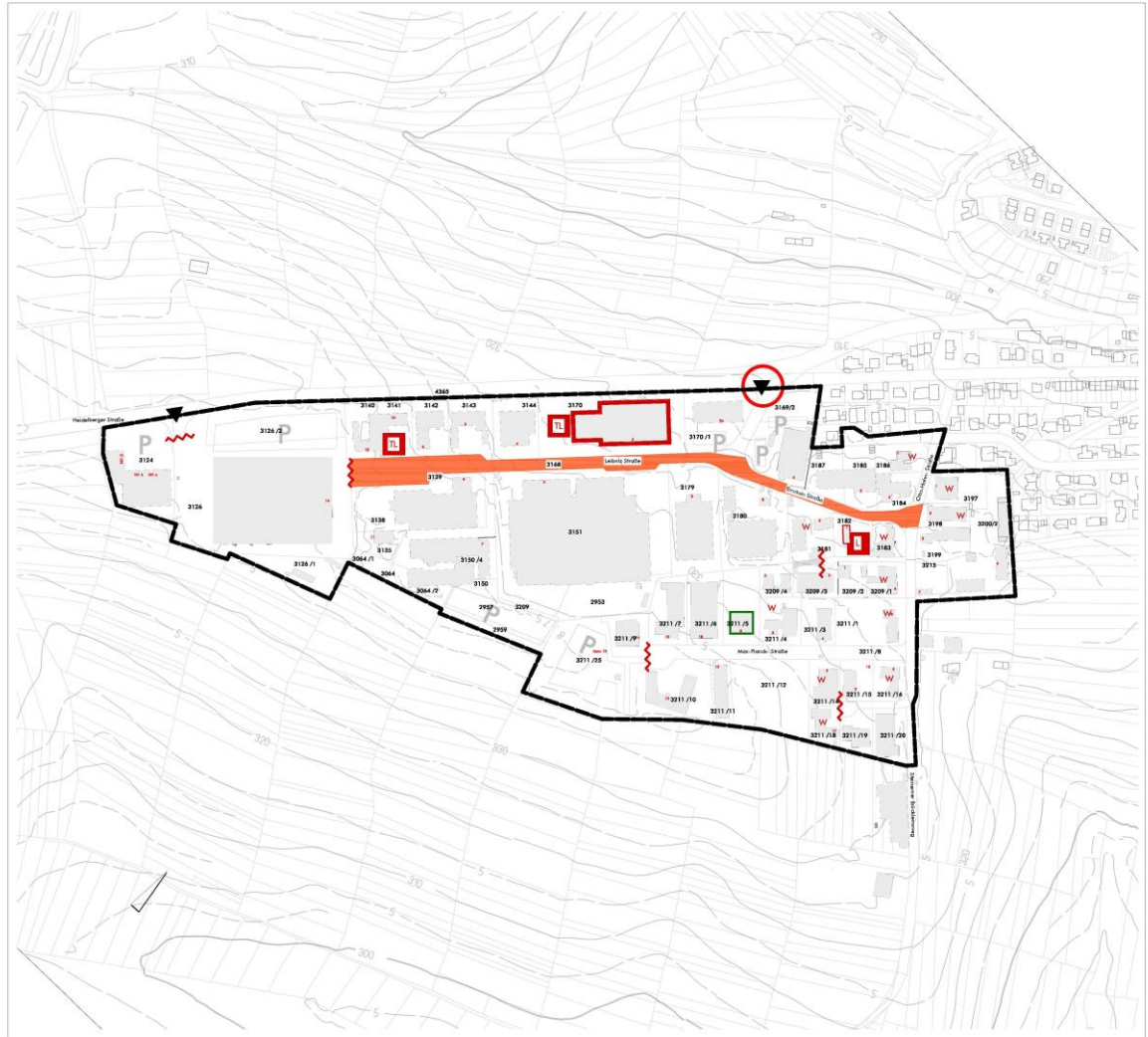
Unübersichtliche Verkehrsführung



Leerstand, Teilleerstand



Nutzungskonfliktwohnen



2 Bestandsanalyse . SWOT-Analyse I Restriktionen

Restriktionen



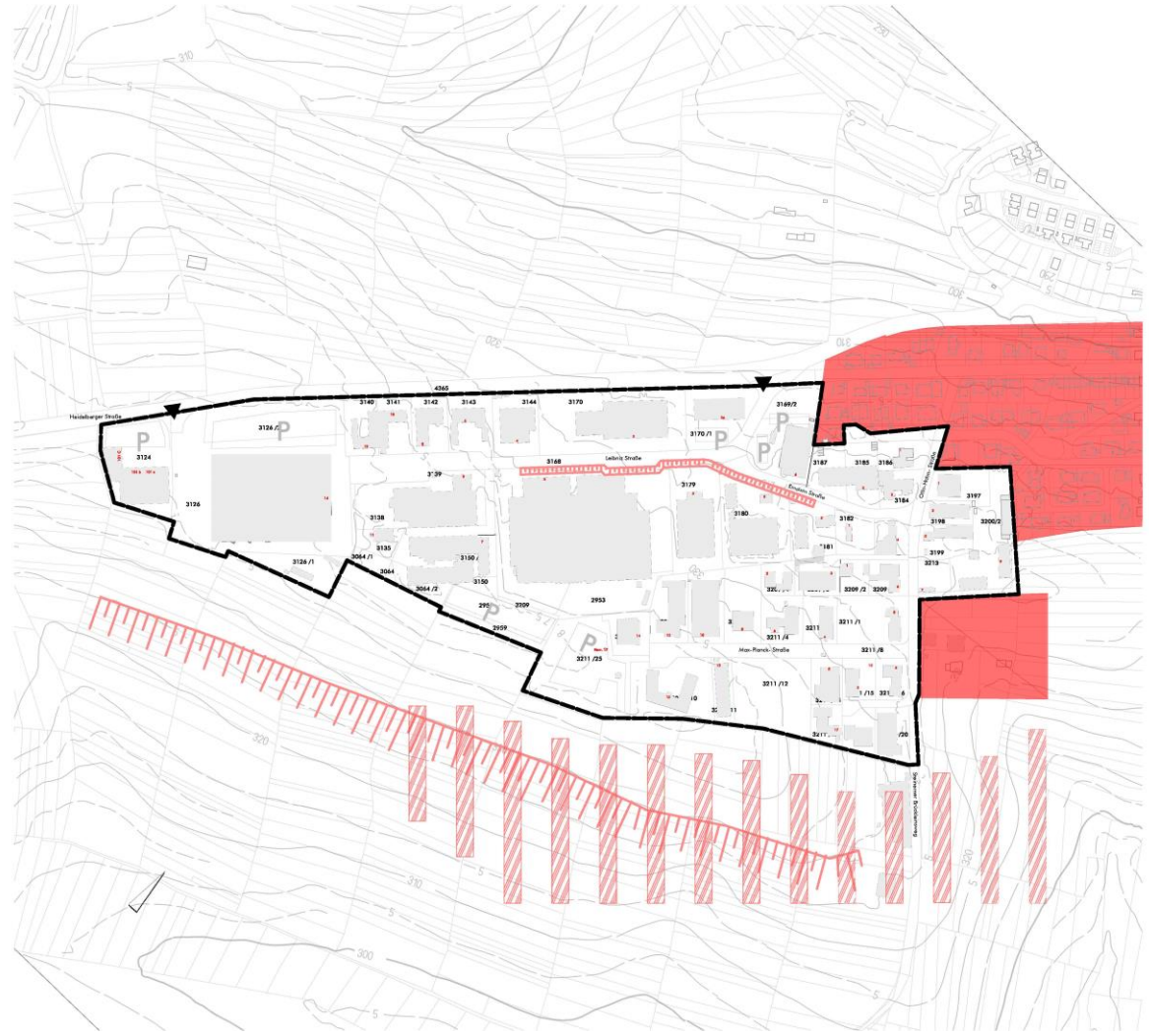
Topographie



Angrenzende Wohnnutzungen

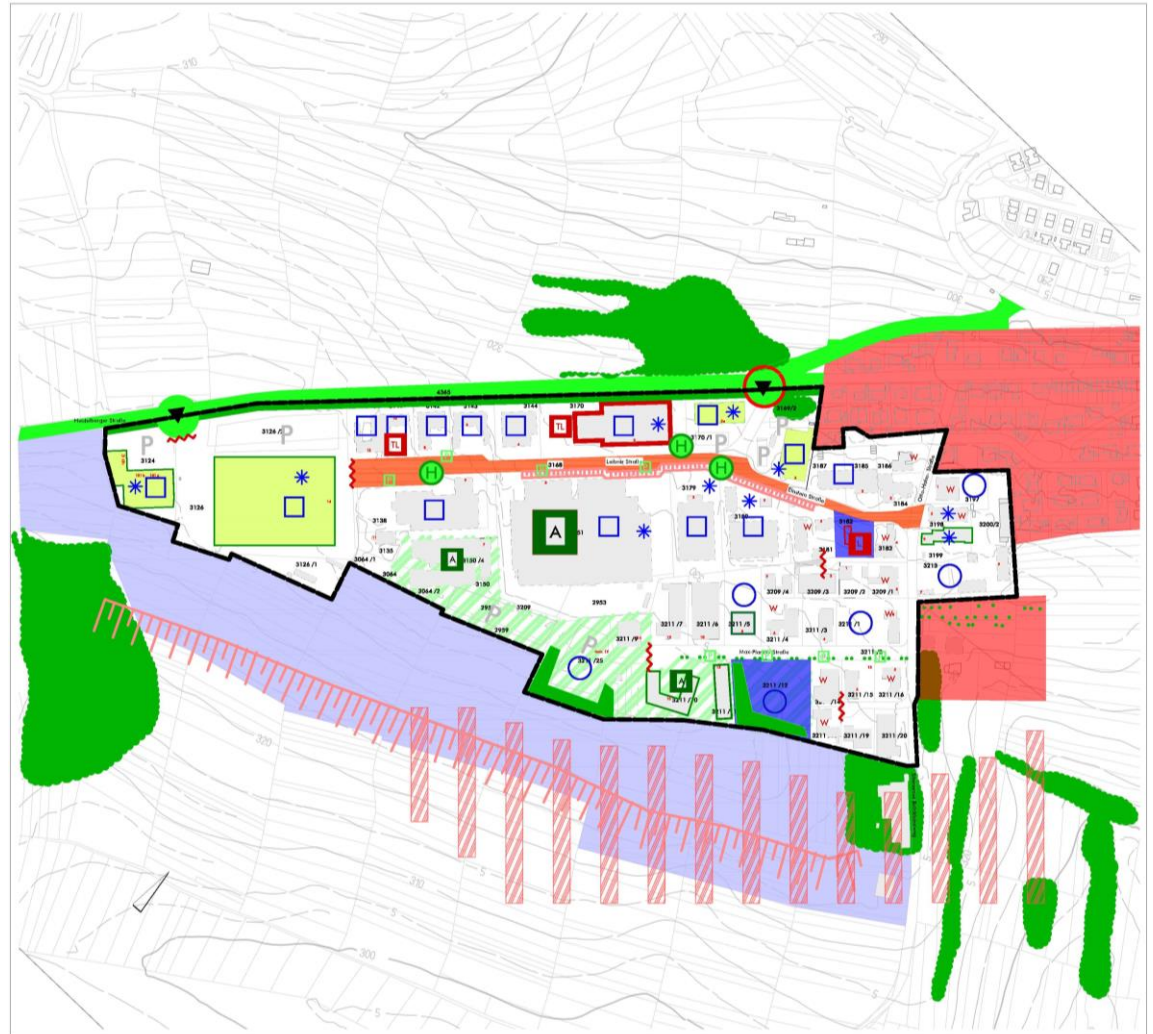


Regionaler Grünzug



2 Bestandsanalyse . SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
Räumlich	Räumlich
 Leistungsfähige Erschließungsstraße	 Straßen mit Sanierungsbedarf
 Adressbildende Gewerbebauten	 Gebäude mit mangelnder Außenwirkung
 Raumprägendes Grün, Baumbestand	 Undurchlässige Gebietserschließung
Funktional	Funktional
 Funktionsfähiger Gebietszugang	 Unübersichtliche Verkehrsführung
 ÖPNV- Erschließung	 Leerstand, Teilleerstand
 Frequenzbringende Nutzung	 Nutzungskonfliktwohnen
 High-Tech-Park	Restriktionen
 Hohes Arbeitsplatzangebot	 Topographie
 Öffentliche Stellplätze	 Angrenzende Wohnnutzungen
Potenzial	 Regionaler Grünzug
 Baulücken/ Untergenutzte Grundstücke	
 Nachverdichtungspotenzial	
 Potenzial Gebäudeaufstockung	
 Erweiterungsflächen	
 Potenzial Gebietsprägung	



1. Gewerbestandort Markt Höchberg
2. Bestandsanalyse Gewerbegebiet südlich der B 27
- 3. Kooperatives Verfahren: Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche**
4. Ziele für die zukünftige Entwicklung
5. Entwicklungsszenarien
 - Szenario 1: Nachverdichtung
 - Szenario 2: Arrondierung
 - Szenario 3: Erweiterung
6. Ergebnisse des Fachforums
7. Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen

3 Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche . Beispiel

MARKT HÖCHBERG . QUALIFIZIERUNG GEWERBE SÜDLICH DER B 27

TEIL 1: Angaben zum Eigentümer / Betrieb	
Name	
Straße, Hausnummer	
Postleitzahl, Ort	
Lage	
Sektor	
Branche	
Zahl der Mitarbeiter	

TEIL 2: Angaben zum Grundstück / Erschließung		
Fl.Nr(n).		
Grundstücksgröße(n)		
GRZ (Ist)		GRZ (Max.)
Bebaute Fläche		Versiegelte Fläche
GFZ (Ist)		GFZ (Max.)
Haupterschließung	Nebenerschließung	
Zahl der Stellplätze (Ist)	Freiraum	
Topographie		

* Flächenangabe gemäß CAD-Aufmaß

TEIL 3: Angaben zum Gebäude	
Baujahr	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse (Ist)	Zahl der Vollgeschosse (Max.)
Gebäudehöhe (Ist)	Gebäudehöhe (Max.)
Nutzungen (Ist)	Nutzungen (Zulässig)
Hauptenergeträger	Nutzung regenerativer Energien

TEIL 4: Qualitative Angaben
Städtebauliche Bedeutung des Standorts
Bauweise und Zustand Öffentliche Erschließung
Bauweise und Zustand Gebäude
Bauweise und Zustand versiegelte Flächen
Bauweise und Zustand Grün- und Freiflächen

TEIL 5: Angaben der Eigentümer / Unternehmer
Fragen / Anregungen / Wünsche / Planungen / Vorhaben

3 Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche . Zusammenfassung

1. Es existieren individuelle Interessen sowie Interessen, die von einer deutlichen Mehrheit der Unternehmer/Eigentümer hervorgebracht wurden
2. Generell stehen die Meisten der Planung offen gegenüber und hoffen auf positive Impulse und Veränderungen
3. Allgemeine Interessen
 - Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raums (Schwerpunkt Leibnizstraße)
 - Änderung der Beschilderung (Anliegerbeschilderung)
 - Bessere Beschilderung (Bewerbung) des Gewerbegebiets
 - Aufwertung der östlichen Gebietszufahrt
 - Bebauung unbebauter Grundstücke
 - Anreizförderung durch die Gemeinde
 - Gemeindliche „Immobilienbörse“
 - Vorhalten von Erweiterungsflächen
 - Schaffung neuer Stellplätzen / Lockerung der Stellplatzsatzung

3 Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche . **Zusammenfassung**

4. Individuelle Interessen

- Erwerb von Erweiterungsflächen am Standort
- Verbesserung der Erschließung der Grundstücke (z.B. durch neue Grundstückszufahrten)
- Bessere ÖPNV-Anbindung des westlichen Landkreises
- Bessere Radwegeanbindung
- Durchgängige Gebietserschließung für Fußgänger/Radfahrer
- Durchgängige öffentliche Erschließung KONTRA Erhalt der Stichstraßen
- Bessere Beschilderung im Bereich der Abbiegung zur Einsteinstraße und Otto-Hahn-Straße
- Verbesserung der Verkehrsregelung Max-Planck-Straße – Otto-Hahn-Straße (abknickende Vorfahrt)
- Änderung des Bebauungsplans (zur Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten)
- Erweiterung des festgesetzten Gewerbegebiets (in Richtung Süden)
- Lockerung der Werbeanlagensatzung
- Umwandlung von Teilen der „Hallenbebauung“ in hochwertige Dienstleistungsstandorte (Entree Max-Planck-Straße)
- Public Private Partnership, z.B. zur Schaffung neuer Stellplatzangebote (Parkdeck)

3 Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche . **Zusammenfassung**

5. Weitere Erkenntnisse

- Die Aufstockung als Möglichkeit zur Nachverdichtung wird mehrheitlich kritisch gesehen (hohe Kosten, statische Probleme)
- Eine Neubebauung mit höherer Dichte ist eher denkbar
- Flächen für neue Mitarbeiterstellplätze sollten sich in unmittelbarer Nähe zum Unternehmen befinden, da sie sonst nicht akzeptiert werden
- Eine Bereitschaft zum Verkauf von (Teil-) Flächen von Grundstücken besteht nur sehr bedingt
- Eine Bereitschaft zur Beteiligung an Maßnahmen zur Adressbildung besteht (mehrheitlich)
- Eine Bereitschaft zur Durchführung ökologischer/energetischer Maßnahmen besteht nur, sofern die Maßnahmen auch einen wirtschaftlichen Vorteil bringen




1. Gewerbestandort Markt Höchberg
2. Bestandsanalyse Gewerbegebiet südlich der B 27
3. Kooperatives Verfahren: Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche
4. **Ziele für die zukünftige Entwicklung**
5. Entwicklungsszenarien
 - Szenario 1: Nachverdichtung
 - Szenario 2: Arrondierung
 - Szenario 3: Erweiterung
6. Ergebnisse des Fachforums
7. Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen

3 Ziele für die zukünftige Entwicklung . **Oberziele**

1. **Nachverdichtung im Bestand befördern**
2. **Erschließung optimieren**
3. **Erweiterungsflächen aktivieren**
4. **Adressbildung verbessern**
5. **Gewerbestandort nachhaltig entwickeln**

1. Gewerbestandort Markt Höchberg
2. Bestandsanalyse Gewerbegebiet südlich der B 27
3. Kooperatives Verfahren: Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche
4. Ziele für die zukünftige Entwicklung
- 5. Entwicklungsszenarien**
 - Szenario 1: Nachverdichtung**
 - Szenario 2: Arrondierung**
 - Szenario 3: Erweiterung**
6. Ergebnisse des Fachforums
7. Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen

5 Entwicklungsszenarien . Szenario 1 Nachverdichtung I Phase 1

-  Sicherung Eingangssituation
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Aufwertung des zentralen Straßenraums
-  Aufwertung bedeutender Freiflächen
-  Aufwertung privater Freiflächen
-  Schaffung Schauseite (Aufstockung)
-  Neubau
-  Abbruch
-  Optimierung Beschilderung
-  Aufwertung ÖPNV- Halt
-  Schaffung ÖPNV- Halt
-  Erweiterung
-  Bestehende Gebietsgrenze
-  Neue Gebietsgrenze
-  Radweg
-  Fußweg
-  Schaffung Zufahrt
-  Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verke
-  Potenzieller Standort Parkdeck



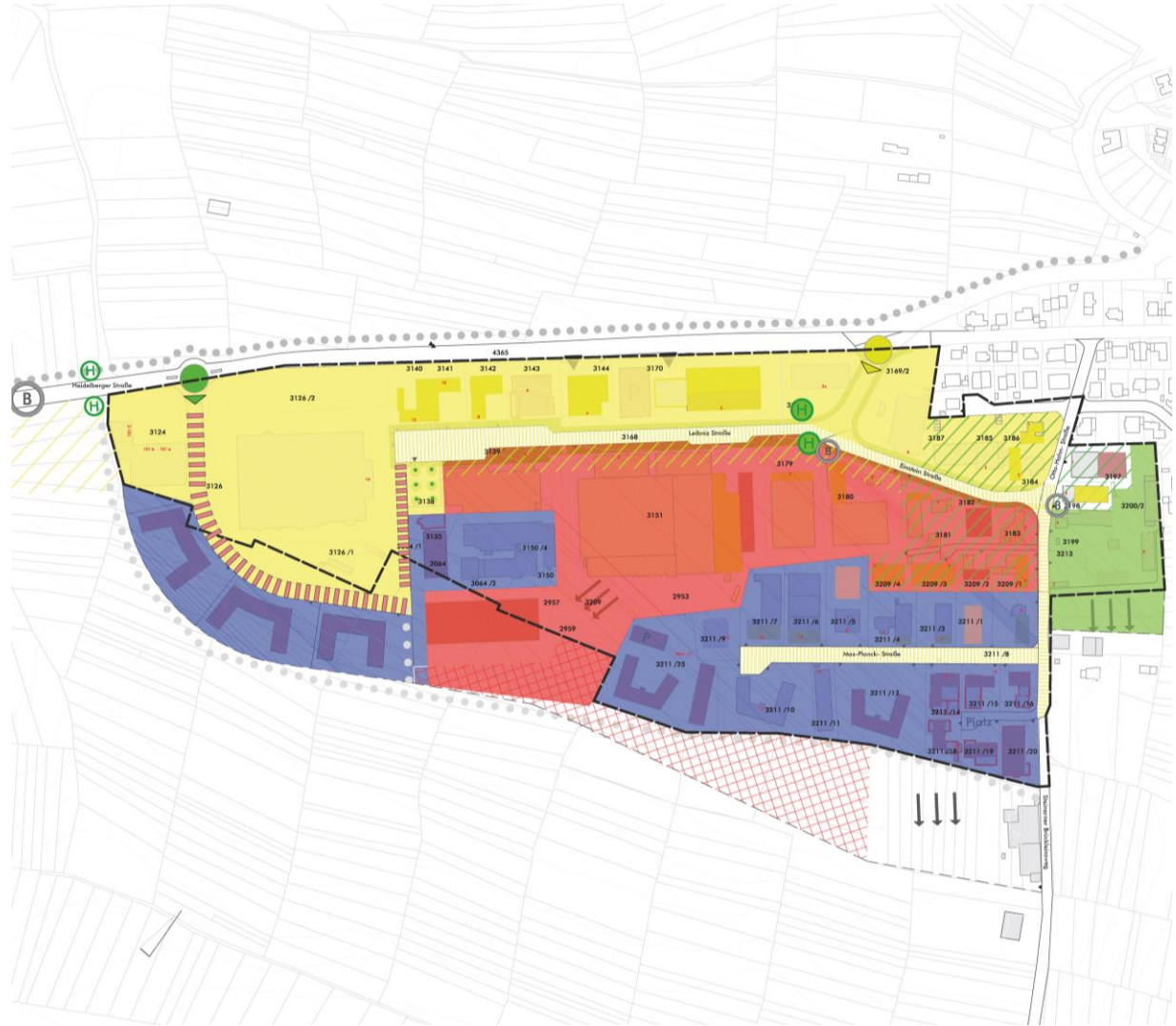
5 Entwicklungsszenarien . Szenario 1 Nachverdichtung I Phase 2

-  Sicherung Eingangssituation
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Aufwertung des zentralen Straßenraums
-  Aufwertung bedeutender Freiflächen
-  Ergänzung der öffentlichen Erschließung
-  Aufwertung privater Freiflächen
-  Schaffung Schauseite (Aufstockung)
-  Neubau
-  Abbruch
-  Optimierung Beschilderung
-  Aufwertung ÖPNV- Halt
-  Schaffung ÖPNV- Halt
-  Erweiterung
-  Bestehende Gebietsgrenze
-  Neue Gebietsgrenze
-  Radweg
-  Fußweg
-  Schaffung Zufahrt
-  Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verke
-  Potenzieller Standort Parkdeck

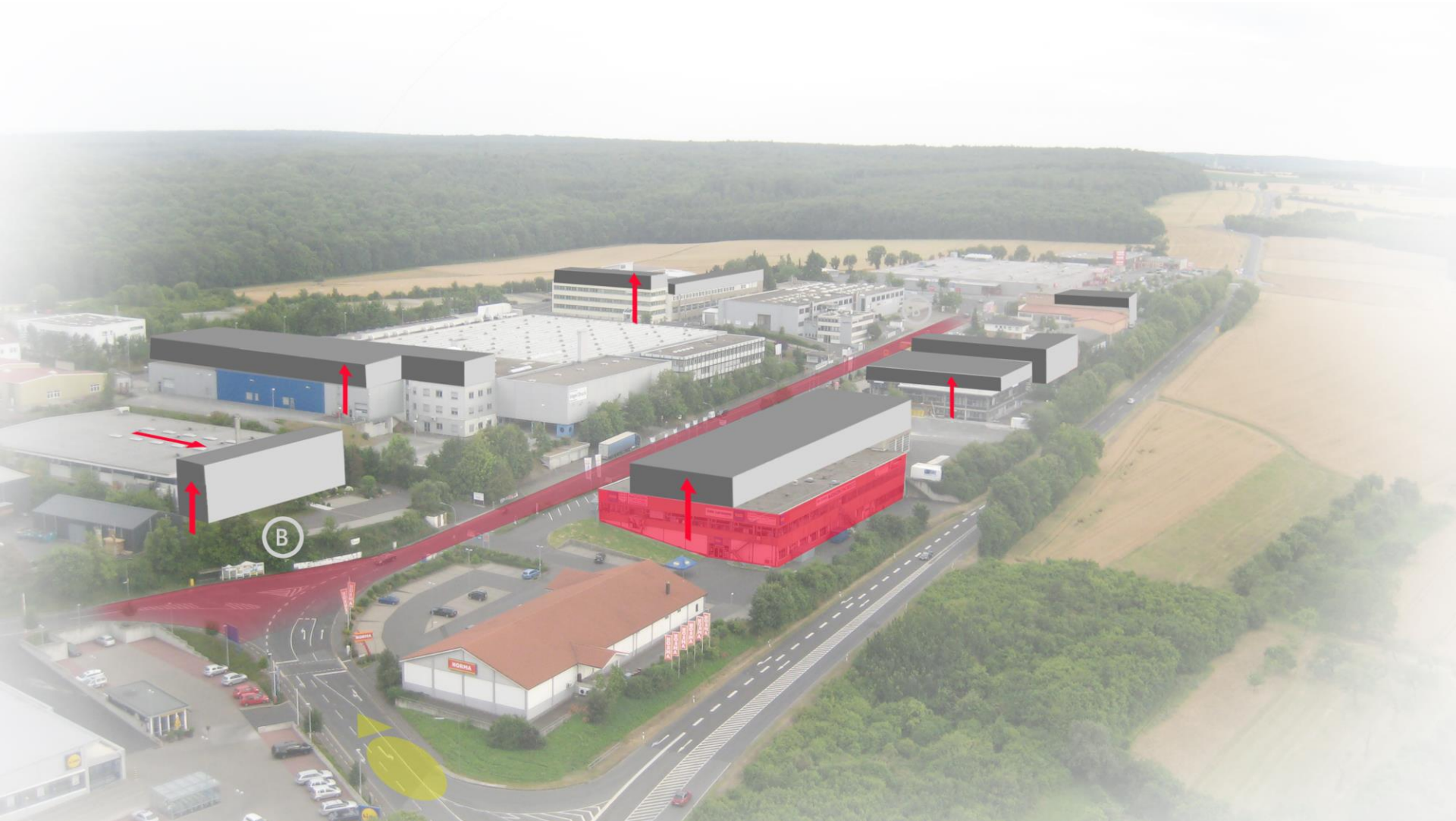


5 Entwicklungsszenarien . Szenario 1 Nachverdichtung I Nutzung

- Schwerpunkt Einzelhandel
- Schwerpunkt Produktion
- Hochwertig Dienstleistung (High Tech)
- Öffentliche Ver+Entsorgung
- Einzelhandel
- Baugewerbe























5 Entwicklungsszenarien . Szenario 1 Nachverdichtung | Schrägluftbild



5 Entwicklungsszenarien . Szenario 1 Nachverdichtung I Schrägluftbild



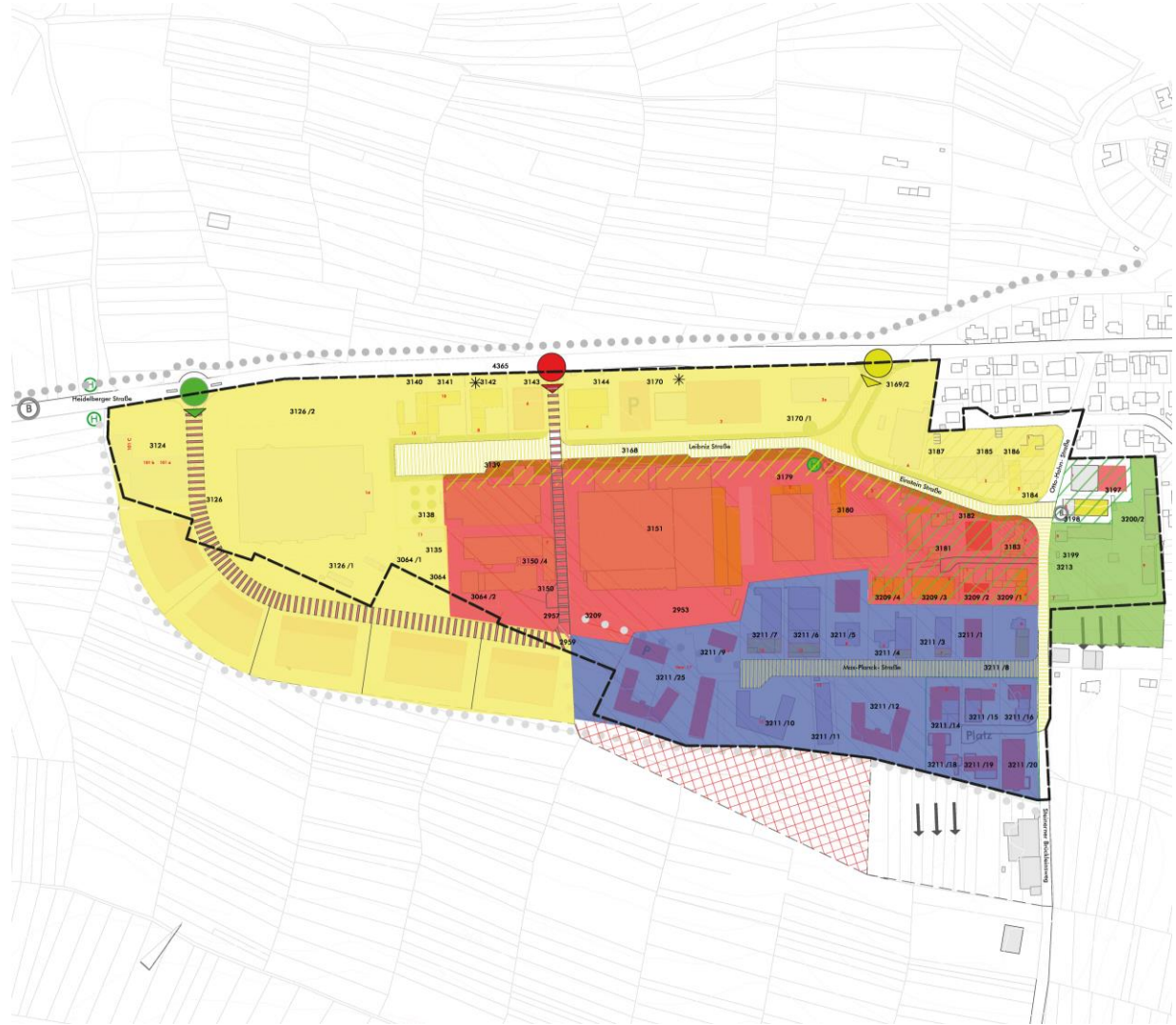
5 Entwicklungsszenarien . Szenario 2 Arrondierung

-  Sicherung Eingangssituation
-  Schaffung Eingangssituationen
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Aufwertung des zentralen Straßenraums
-  Aufwertung bedeutender Freiflächen
-  Aufwertung privater Freiflächen
-  Schaffung Schauseite (Aufstockung)
-  Neubau
-  Abbruch
-  Optimierung Beschilderung
-  Aufwertung ÖPNV- Halt
-  Schaffung ÖPNV- Halt
-  Erweiterung
-  Bestehende Gebietsgrenze
-  Neue Gebietsgrenze
-  Radweg
-  Fußweg
-  Schaffung Zufahrt
-  Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verke
-  Potenzieller Standort Parkdeck






5 Entwicklungsszenarien . Szenario 2 Arrondierung I Nutzung

- Schwerpunkt Einzelhandel
- Schwerpunkt Produktion
- Hochwertig Dienstleistung (High Tech)
- Öffentliche Ver+Entsorgung
- Einzelhandel
- Baugewerbe



5 Entwicklungsszenarien . Szenario 3 Erweiterung

-  Sicherung Eingangssituation
-  Schaffung Eingangssituationen
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Aufwertung des zentralen Straßenraums
-  Aufwertung bedeutender Freiflächen
-  Ergänzung der öffentlichen Erschließung
-  Aufwertung privater Freiflächen
-  Schaffung Schauseite (Aufstockung)
-  Neubau
-  Abbruch
-  Optimierung Beschilderung
-  Aufwertung ÖPNV- Halt
-  Schaffung ÖPNV- Halt
-  Erweiterung
-  Bestehende Gebietsgrenze
-  Neue Gebietsgrenze
-  Radweg
-  Fußweg
-  Schaffung Zufahrt
-  Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verke



5 Entwicklungsszenarien . Szenario 3 Erweiterung I Schrägluftbild



1. Gewerbestandort Markt Höchberg
2. Bestandsanalyse Gewerbegebiet südlich der B 27
3. Kooperatives Verfahren: Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche
4. Ziele für die zukünftige Entwicklung
5. Entwicklungsszenarien
 - Szenario 1: Nachverdichtung
 - Szenario 2: Arrondierung
 - Szenario 3: Erweiterung
6. **Ergebnisse des Fachforums**
7. Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen

6 Ergebnisse des Fachforums . **Impulsvortrag**



6 Ergebnisse des Fachforums . **Arbeitsphase Gruppe 1**



6 Ergebnisse des Fachforums . **Arbeitsphase Gruppe 2**



6 Ergebnisse des Fachforums . Diskussion im Plenum



6 Ergebnisse des Fachforums . 3 Themen

1. Verkehr und Erschließung

Wo liegen die Vor- und Nachteile der Szenarien im Hinblick auf Verkehr und Erschließung? Sind die Ziele gut umgesetzt? Was gibt es noch zu bedenken?

2. Bebauung, Nutzung und Erweiterung

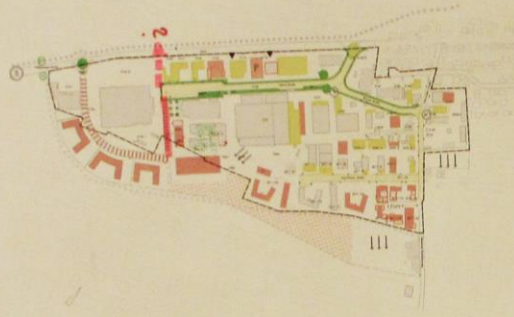
Wo liegen die Vor- und Nachteile der Szenarien im Hinblick auf Bebauung, Nutzung und Erweiterung? Sind die Ziele gut umgesetzt? Was gibt es noch zu bedenken?

3. Außenwirkung und Adressbildung

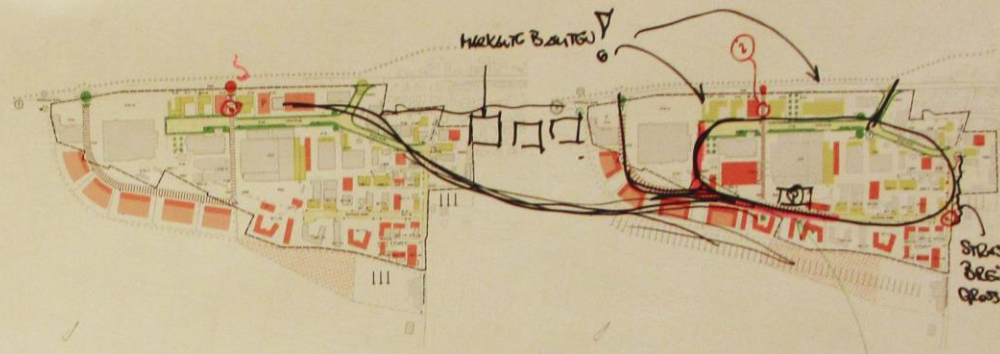
Wo liegen die Vor- und Nachteile der Szenarien im Hinblick auf Außenwirkung und Adressbildung? Sind die Ziele gut umgesetzt? Was gibt es noch zu bedenken?

6 Ergebnisse des Fachforums . Thema 1 - Verkehr und Erschließung

VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG
 Liegen die Vor- und Nachteile der Szenarien im Hinblick auf Verkehr und Erschließung? Sind die Ziele gut umgesetzt? Was gibt es noch zu bedenken?



Szenario 1: Nachverdichtung

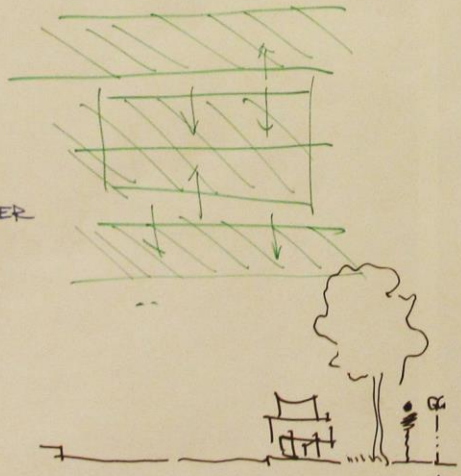


Szenario 2: Arrondierung

Szenario 3: Erweiterung

- 1. Ziel
- 2. Ziel
- 3. Ziel
- 4. Ziel
- 5. Ziel
- 6. Ziel
- 7. Ziel

+ mehr Ruhe
 → ⊕ FÜR ARBEITENDE



GROSSZÜGIG GESTALTETER STRASSENRAUM
 "GUTE ADRESSE"

- IST EINE 3. ZUFAHRT NOTWENDIG? WAS IST DER ZUGWINN?
- VERLUST DES BEST. PARKRAUMES DURCH STRASSE UND NEUBESZUNGEN
- KOMPAKTE STRASSE MIT NEU SCHAFFEN
 - PRIVAT
 - OFFIZI.
 - PP/PP
- Parkhäuser werden schlecht angenommen
 Nacht/Winter/Frau/neben Feldern/steure/keine
 taumstadt
- Parkplätze kann bei Nähe zu Betrieben
- Parkhaus zur "informativen" Fläche
- "RINGERSCHLISSUNG" = GUT
 ↓
 ABER AUSREICHEND DIMENSIONIERT
 → GUT BEZUG VON FÜRBEREITUNG??

6 Ergebnisse des Fachforums . Thema 1 - Verkehr und Erschließung

Erschließung

1. Schaffung einer Ringerschließung (Verbindung Max-Planck-Straße – Wendehammer Leibnizstraße – eine ausreichende Dimensionierung ist erforderlich)
2. Verzicht auf die dritte Zufahrt (Szenario 3)
3. Zusätzliche Anbindung westlich des Gebiets zur Schaffung weiterer Erweiterungsflächen entlang der Heidelberger Straße West (markante Bauten – Adressbildung)
4. Ggf. Anbindung der geplanten Erschließung an die Heidelberger-Straße bei Szenario 1
5. Verbreiterung der Otto-Hahn-Straße

Öffentlicher Raum

1. Aufwertung des öffentlichen Raums durch Grün und Parken – großzügig gestalteter Straßenraum – gute Adresse

Ruhender Verkehr

1. Bei Verlust von Parkraum sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich (Privat / Öffentlich / PPP)
2. Parkhäuser werden schlecht angenommen und sind vergleichsweise teuer
3. Parkplätze sollten immer in der Nähe von Betrieben angeordnet werden
4. Wenn Parkhaus, dann auf „unattraktiven“ Flächen

6 Ergebnisse des Fachforums . **Thema 1 - Verkehr und Erschließung**

Modal Split

1. Eine Verbesserung des ÖPNV für Arbeitnehmer ist positiv
2. Zur Förderung der Elektromobilität sollte die entsprechende Infrastruktur vorgesehen werden
3. Zur Evaluierung der Chancen für Car-Sharing sind Einpendlerstatistiken interessant

Adressbildung

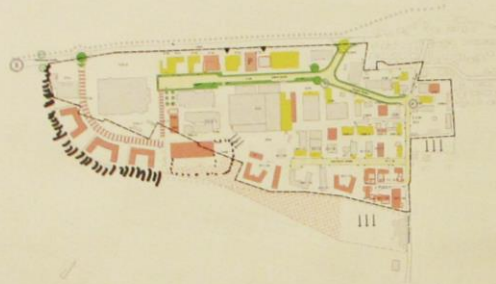
1. Es sollte ein Name für das gesamte Gewerbegebiet gefunden werden – „Durch Namensgebung eine Adresse schaffen“

6 Ergebnisse des Fachforums . Thema 2 – Bebauung, Nutzung und Erweiterung

BEBAUUNG, NUTZUNG UND ERWEITERUNG
 Wo liegen die Vor- und Nachteile der Szenarien im Hinblick auf Bebauung/Nutzung/Erweiterung? Sind die Ziele gut umgesetzt? Was gibt es noch zu bedenken?

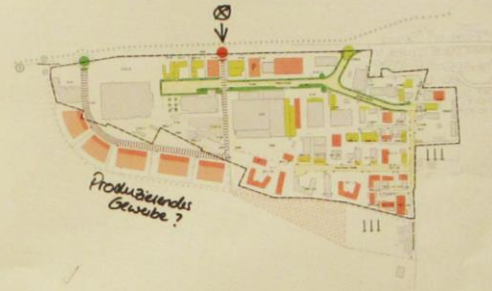
Die Ziele

1. Intensivierung von Beulücken und untergenutzten Flächen
2. Gebäuderweiterung befördern
3. Gebäudestockung befördern
4. Gebäudemischung fördern
5. Erweiterungsflächen erschließen
6. Neue, adressbildende Nutzungen ansiedeln
7. Nutzungen organisieren



Szenario 1: Nachverdichtung

- Fläche für Handwerk / wieviel wird in Zukunft gebraucht
- Automatisierung / Produktion braucht Fläche
- Verkehr auch für Schwerlastverkehr geeignet
- nur diese Option für Vogel denkbar
- Entlastung Leibnizstraße LKW-Verkehr
- „Grundstücks tausch“ denkbar? wer hat welchen Bedarf?



Szenario 2: Arrondierung

- Mehr Fläche für produzierendes Gewerbe / Handwerk
↳ keine Erweiterungsmöglichkeit
- Auser neue Flächen, Rochade möglich
- Grundstücke zusammenlegen, Neugliederung
- gemeinsame Nutzung von „Betriebsumfahrungen“
- Höhensteigerung ca 15m!



Szenario 3: Erweiterung

- nördliche Erweiterung?
- * Verkehrsführung ändern?

6 Ergebnisse des Fachforums . **Thema 2 – Bebauung, Nutzung und Erweiterung**

Nutzung - Nutzungsorganisation

1. Produzierendes Gewerbe: Die fortschreitende Automatisierung erfordert mehr Fläche – Erweiterungsflächen für das produzierende Gewerbe müssen noch stärker Berücksichtigung finden
2. Für das Handwerk sind keine weiteren Flächen vorgesehen bzw. ist an eine Entwicklung vom „Handwerksstandort zum Dienstleistungsstandort“ gedacht – Flächen für Handwerk müssen bedacht werden – die Frage, wieviel Handwerk in Zukunft gebraucht wird, sollte geklärt werden
3. Zur besseren Nutzungsorganisation ist ein Grundstückstausch („Rochade“) denkbar sowie Grundstückszusammenlegung und Neuordnung
4. Eine „Rochade“ kann durch die Aktivierung neuer Flächen in Gang gesetzt werden

Nachverdichtung

1. Ggf. kann eine gemeinsame Nutzung von Betriebsumfahrten Platz sparen

Bebauung und Erweiterung

1. Für das produzierende Gewerbe ist v.a. das Szenario 1 denkbar, die geplanten Neubauten müssten größer sein
2. Die avisierte Erschließung gemäß des Szenarios 1 könnte südlich der geplanten Neubauten verlaufen (weitere Zufahrt westlich des bestehenden Kreisverkehrs – ermöglicht zudem spätere Erschließung weiterer Flächen im Süden)
3. Eine Erweiterung des Gebiets in Richtung Norden (Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr) sollte als Option bedacht werden

6 Ergebnisse des Fachforums . **Thema 2 – Bebauung, Nutzung und Erweiterung**

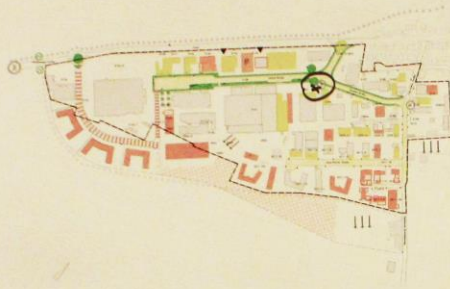
Erschließung

1. Eine Entlastung der Leibnizstraße vom LKW-Verkehr sollte das Ziel sein (-> Erweiterungsflächen für das produzierende Gewerbe sind erforderlich)
2. Die Erschließungsflächen müssen generell auch für den Schwerlastverkehr geeignet sein (schon heute Probleme mit Gigalinern)
3. Die 3. Zufahrt im Szenario 2 ist aufgrund der Topographie problematisch (Höhenunterschied ~15 m)
4. Im Bereich der östlichen Gebietszufahrt ist eine Änderung der Verkehrsführung zu bedenken

6 Ergebnisse des Fachforums . Thema 3 – Außenwirkung und Adressbildung

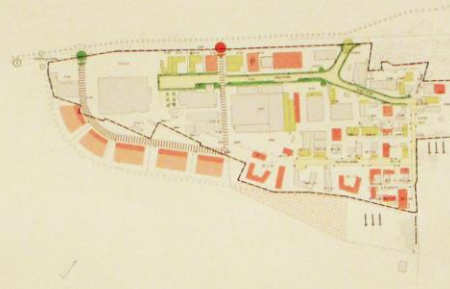
AUSSENWIRKUNG UND ADRESSBILDUNG

Wo liegen die Vor- und Nachteile der Szenarien im Hinblick auf Außenwirkung/Adressbildung? Sind die Ziele gut umgesetzt? Was gibt es noch zu bedenken?



Szenario 1: Nachverdichtung

- kurze Wege zu öffentlichen Parkplätzen
- ausreichend Platz für LKW-Verkehr
- keine verpflichtende Begrünung von Dächern
- Fußlieger Frei erst nach Einmündung zum Gewerbegebiet (Richtung Hühberg) oder ganz weg.
- Adressbildung für produzierendes Gewerbe untergeordnet, für Einzelhandel notwendig



Szenario 2: Arrondierung

- ⊗ Parkplätze möglich (P)ölkthn
- Erweiterung Einzelhandel südlich der Leibnizstraße nicht gewünscht



Szenario 3: Erweiterung

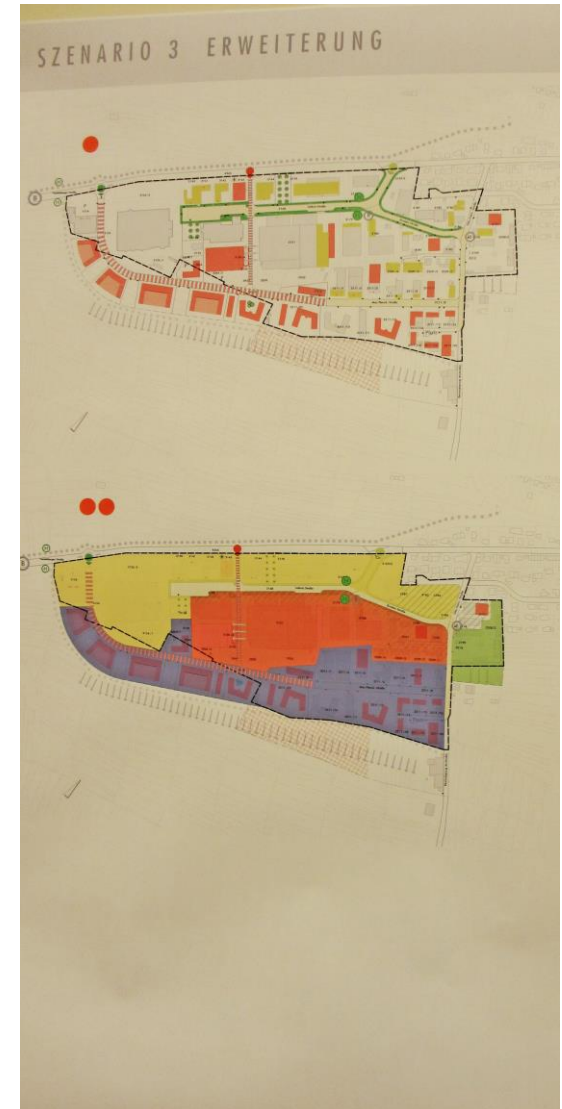
dem Gebiet einen Namen geben →
Adresse schaffen

6 Ergebnisse des Fachforums . Thema 3 – Außenwirkung und Adressbildung






















Adressbildung

1. Maßnahmen zur Adressbildung sind für das produzierende Gewerbe von untergeordneter Bedeutung – für den Einzelhandel dagegen notwendig
2. Es sollte ein Name für das Gesamtgebiet gefunden werden (siehe Gruppe Verkehr)
3. Das Anlieger-Frei-Schild sollte erst nach der Einmündung zum Gewerbegebiet (Richtung Hötting) angebracht werden (nicht an der Bundesstraße) oder ganz entfallen
4. Eine Erweiterung des Einzelhandels südlich der Leibnizstraße (im vorderen Bereich des produzierenden Gewerbes) ist nicht sinnvoll
5. Wichtig sind kurze Wege zu öffentlichen Parkplätzen
6. Teilflächen privater Vorbereiche können ggf. zur Schaffung öffentlicher Stellplätze an den Markt Hötting verkauft werden
7. Ausreichend Platz für den LKW-Verkehr ist wichtig
8. Auf eine Verpflichtung zur Begrünung von Dächern sollte in jedem Fall verzichtet werden

6 Ergebnisse des Fachforums . **Priorisierung**



6 Ergebnisse des Fachforums . Überarbeitung Szenario 1 - Phase 1

-  Sicherung Eingangssituation
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Aufwertung des zentralen Straßenraums
-  Aufwertung des Straßenraums
-  Aufwertung bedeutender Freiflächen
-  Aufwertung privater Freiflächen
-  Schaffung Schauseite (Aufstockung)
-  Neubau
-  Abbruch
-  Optimierung Beschilderung
-  Aufwertung ÖPNV- Halt
-  Schaffung ÖPNV- Halt
-  Erweiterung
-  Bestehende Gebietsgrenze
-  Neue Gebietsgrenze
-  Baum
-  Radweg
-  Fußweg
-  Schaffung Zufahrt
-  Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr
-  Potenzieller Standort Parkdeck
























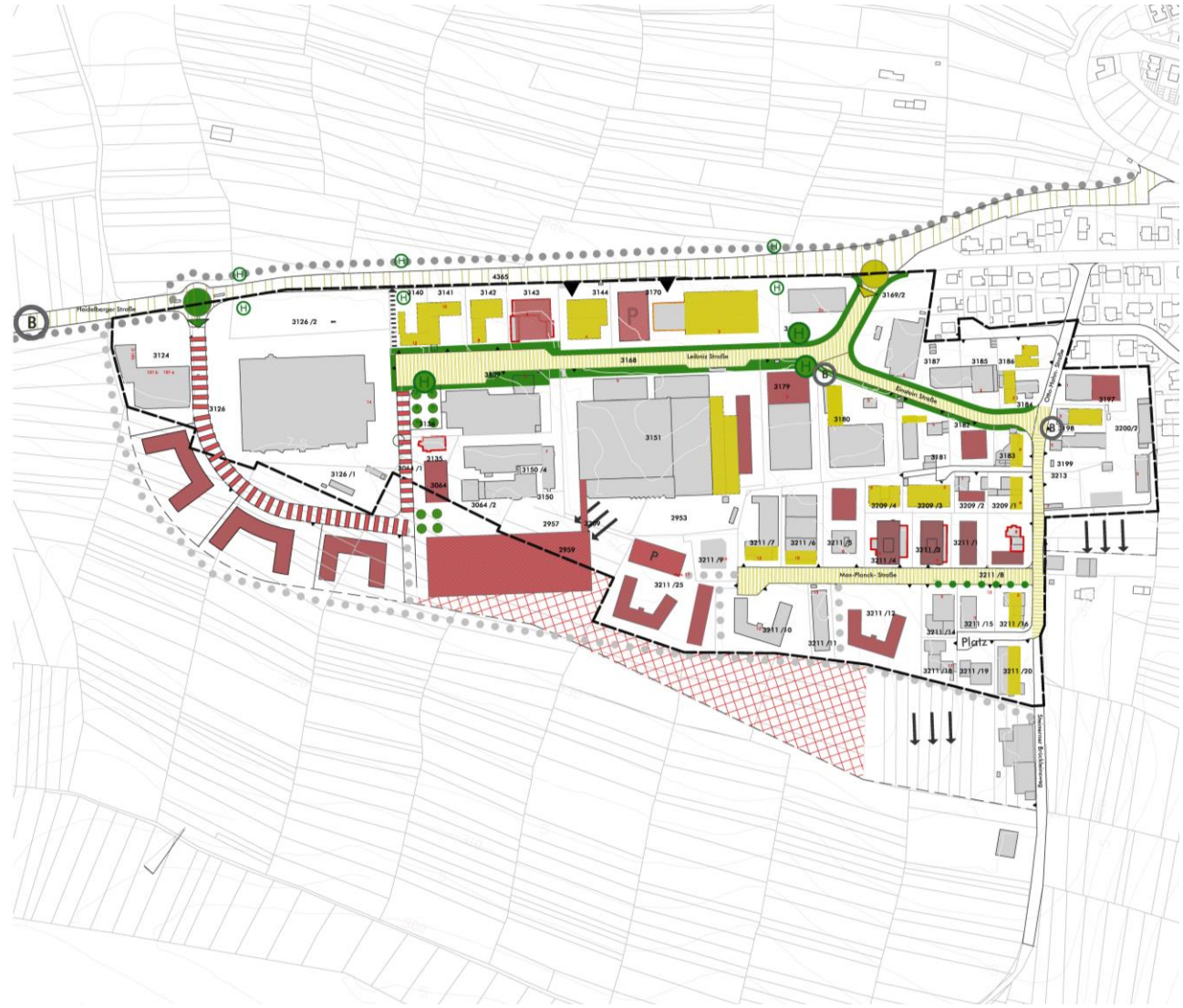
6 Ergebnisse des Fachforums . Überarbeitung Szenario 1 - Phase 1 | Nutzung

-  Schwerpunkt Einzelhandel
-  Schwerpunkt Produktion
-  Hochwertig Dienstleistung (High Tech)
-  Öffentliche Ver+Entsorgung
-  Schwerpunkt Handwerk



6 Ergebnisse des Fachforums . Überarbeitung Szenario 1 - Phase 2

-  Sicherung Eingangssituation
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Aufwertung des zentralen Straßenraums
-  Aufwertung des Straßenraums
-  Aufwertung bedeutender Freiflächen
-  Aufwertung privater Freiflächen
-  Schaffung Schauseite (Aufstockung)
-  Neubau
-  Abbruch
-  Optimierung Beschilderung
-  Aufwertung ÖPNV- Halt
-  Schaffung ÖPNV- Halt
-  Erweiterung
-  Bestehende Gebietsgrenze
-  Neue Gebietsgrenze
-  Baum
-  Radweg
-  Fußweg
-  Schaffung Zufahrt
-  Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr
-  Potenzieller Standort Parkdeck



6 Ergebnisse des Fachforums . Überarbeitung Szenario 1 - Phase 2 | Nutzung






















-  Schwerpunkt Einzelhandel
-  Schwerpunkt Produktion
-  Hochwertig Dienstleistung (High Tech)
-  Öffentliche Ver+Entsorgung
-  Schwerpunkt Handwerk

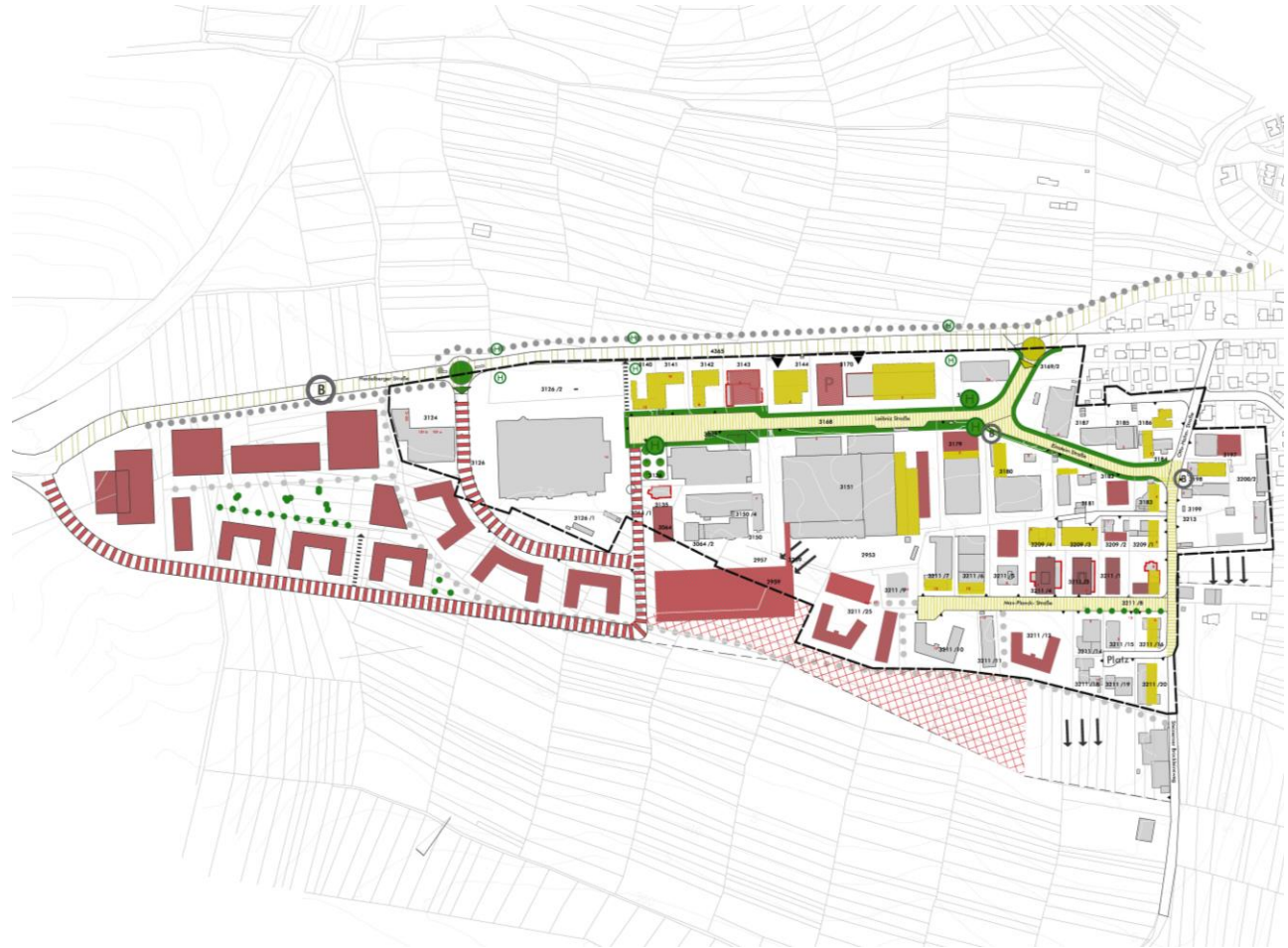


6 Ergebnisse des Fachforums . Überarbeitung Szenario 1 - Phase 2 | Schrägluftbild



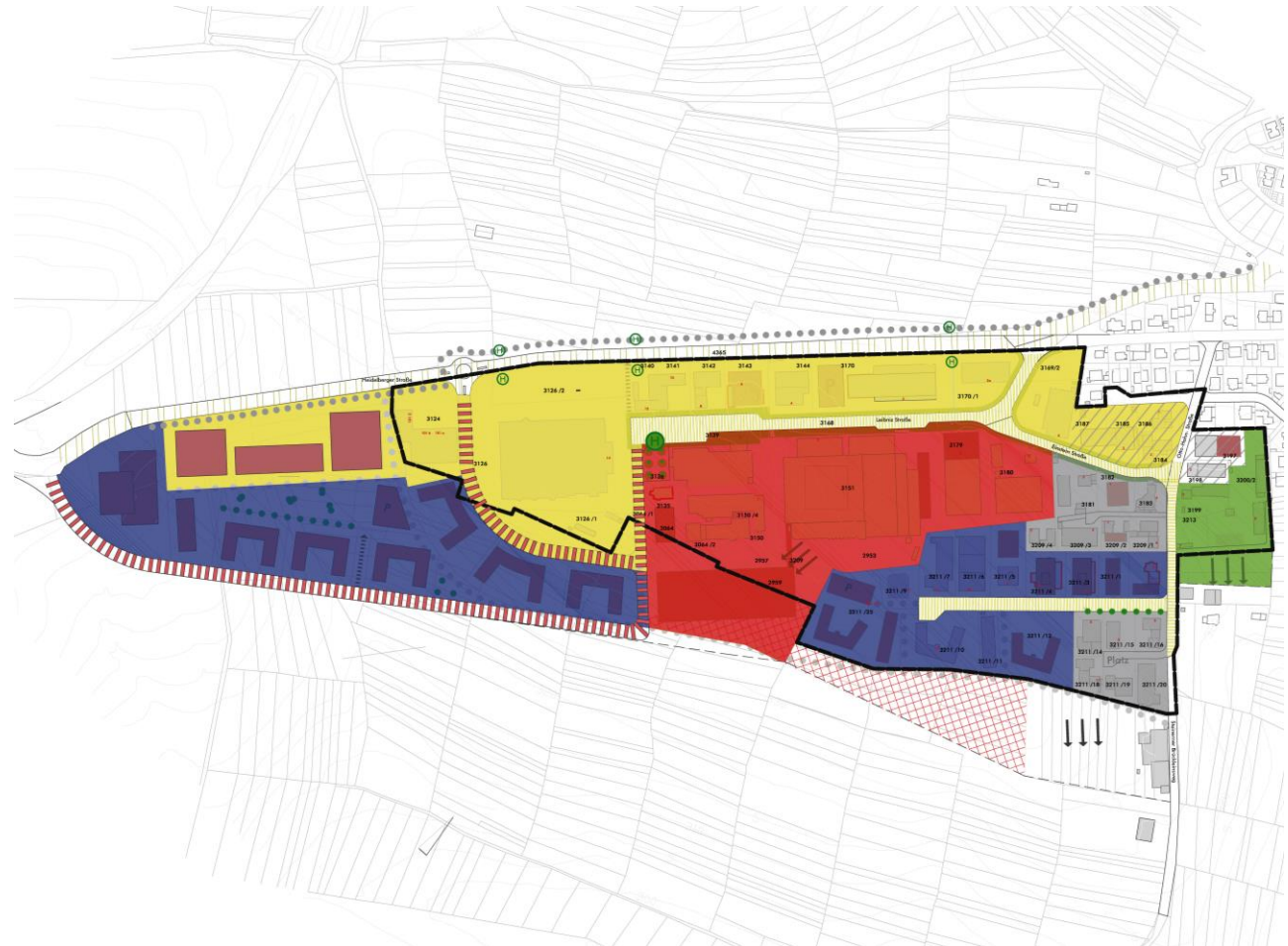
6 Ergebnisse des Fachforums . Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten

-  Sicherung Eingangssituation
-  Gestaltung Eingangssituation
-  Aufwertung des zentralen Straßenraums
-  Aufwertung des Straßenraums
-  Aufwertung bedeutender Freiflächen
-  Aufwertung privater Freiflächen
-  Schaffung Schauseite (Aufstockung)
-  Neubau
-  Abbruch
-  Optimierung Beschilderung
-  Aufwertung ÖPNV- Halt
-  Schaffung ÖPNV- Halt
-  Erweiterung
-  Bestehende Gebietsgrenze
-  Neue Gebietsgrenze
-  Baum
-  Radweg
-  Fußweg
-  Schaffung Zufahrt
-  Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr
-  Potenzieller Standort Parkdeck



6 Ergebnisse des Fachforums . Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten

-  Schwerpunkt Einzelhandel
-  Schwerpunkt Produktion
-  Hochwertig Dienstleistung (High Tech)
-  Öffentliche Ver+Entsorgung
-  Schwerpunkt Handwerk



6 Ergebnisse des Fachforums . **Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten**



6 Ergebnisse des Fachforums . **Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten**



1. Gewerbestandort Markt Höchberg
2. Bestandsanalyse Gewerbegebiet südlich der B 27
3. Kooperatives Verfahren: Ergebnisse der Fragebögen und Gespräche
4. Ziele für die zukünftige Entwicklung
5. Entwicklungsszenarien
 - Szenario 1: Nachverdichtung
 - Szenario 2: Arrondierung
 - Szenario 3: Erweiterung
6. Ergebnisse des Fachforums
- 7. Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen**

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Nachverdichtung im Bestand

1. Nachverdichtung im Bestand			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
1. Aktivierung von Baulücken / untergenutzten Flächen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dialog mit Eigentümern / Unternehmern 2. Einrichtung einer kommunalen „Immobilienbörse“ 3. Grunderwerb / Weiterverkauf 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundstücksveräußerung / Grunderwerb 2. Neue Bebauung zur Unternehmenserweiterung 3. Neue Bebauung zur Neuansiedlung von Unternehmen 	
2. Gebäudeerweiterung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Änderung Bebauungsplan (sofern erforderlich) 2. Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Anbau / Erweiterungsbau zur Unternehmenserweiterung 2. Anbau / Erweiterungsbau zur Neuansiedlung von Unternehmen (ggf. Vermietung) 	
3. Gebäudeaufstockung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Änderung Bebauungsplan (sofern erforderlich) 2. Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gebäudeaufstockung zur Unternehmenserweiterung 2. Gebäudeaufstockung zur Neuansiedlung von Unternehmen (ggf. Vermietung) 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Nachverdichtung im Bestand

1. Nachverdichtung im Bestand			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
4. Optimierung der Flächen für den ruhenden Verkehr	<ol style="list-style-type: none"> 1. Änderung der Stellplatzsatzung 2. PPP-Projekt Parkhaus 3. Optimierung der Stellplätze im öffentlichen Raum 4. Erschließung von Flächen für den ruhenden Verkehr entlang der Gebietsränder 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Flächensparende Organisation der Stellplätze 2. PPP-Projekt Parkhaus 3. Neubau Parkhaus / Parkpalette 	
5. Abbruch und Neubau	<ol style="list-style-type: none"> 1. Änderung Bebauungsplan (sofern erforderlich) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Neue, optimierte Bebauung (Gebäudehöhe, Gebäudegrundfläche) zur Unternehmenserweiterung / Neuan siedlung von Unternehmen 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Erschließung

2. Erschließung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
1. Aufwertung des öffentlichen Raums	<ol style="list-style-type: none"> 1. Straßenraumsanierung (Schwerpunkt Leibnizstraße) 2. Begrünung, Beleuchtung 3. Einheitliche Beschilderung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gestaltung der Gebäudevorflächen 	
2. Verbesserung der Verkehrsführung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Umbau Knotenpunkt (Heidelberger-Straße - Leibnizstraße) 2. Beschilderung (Schwerpunkt Gebietszufahrt B 27, Gebietszufahrt Leibnizstraße (Anlieger) sowie Leibnizstraße - Einsteinstraße) 3. Gestaltung und Beschilderung Kreuzung Max-Planck-Straße - Otto-Hahn-Straße 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beteiligung (Planung) 2. Grundstücksveräußerung (sofern ein Flächenbedarf entsteht) 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Erschließung

2. Erschließung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
3. Ergänzung der öffentlichen Erschließung	1. Planung 2. Grunderwerb 3. Aufstellung Bebauungsplan 4. Neubau von Straßen (Schwerpunkt: GE West, Schaffen einer Ringschließung, Anbindung an vorh. Kreisverkehr; Ausbau Steinerne Brückleinsweg - Anbindung Gärtnerei)	1. Grundstücksveräußerung 2. Beteiligung (Planung)	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Erschließung

2. Erschließung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
4. Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes	1. Planung 2. Grunderwerb 3. Aufstellung Bebauungsplan 4. Neubau von Fuß- und Radwegen (Schwerpunkt: Interne Vernetzung; Radweg Heidelberger Straße; Ausbau und Ringschluss Feldweg GE Süd)	1. Grundstücksveräußerung 2. Beteiligung (Planung)	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Erschließung

2. Erschließung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
5. Verbesserung ÖPNV	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dialog Busunternehmen (Optimierung Taktfrequenz, Planung neuer Haltestellen - Verbesserung der Anbindung des westlichen Landkreises) 2. Planung (neuer Haltestellen) 3. Grunderwerb und Neubau Bushaltestellen 4. Anlage attraktiver Wartebereiche 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beteiligung (Planung) 2. Grundstücksveräußerung (sofern Flächenbedarf entsteht) 	
6. Optimierung des Parkplatzangebots im öffentlichen Raum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Straßenraumsanierung 2. Straßenbau 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beteiligung (Planung) 	
7. Optimierung der Grundstückszufahrten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abstimmung / Prüfung Planung und Umsetzung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dialog mit Kommune (Verwaltung) 2. Planung und Umsetzung 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Erweiterung Gewerbegebiet

3. Erweiterung Gewerbegebiet			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
1. Erweiterungsflächen erschließen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dialog mit Eigentümern 2. Grunderwerb 3. Bebauungsplan aufstellen 4. Planung / Umsetzung Erschließung 5. Weiterverkauf 6. Einrichtung einer „kommunalen Immobilienbörse“ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundstücksveräußerung 	
2. Neue, adressbildende Nutzungen ansiedeln	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan aufstellen 2. Einrichtung einer „kommunalen Immobilienbörse“ 3. Marketing / Werbung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Neue Bebauung zur Neuan siedlung von Unternehmen 2. Neue Bebauung zur Unternehmenserweiterung 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Adressbildung

4. Adressbildung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
1. Gebäudesanierung, Fassadengestaltung	<ol style="list-style-type: none"> Beratung Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) 	<ol style="list-style-type: none"> Gebäudesanierung (Berücksichtigung gestalterischer und energetischer Aspekte) Aufwertung der Schauseite zum Straßenraum Adressbildende Neubauten 	
2. Aufwertung des Freiraums	<ol style="list-style-type: none"> Beratung Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) 	<ol style="list-style-type: none"> Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen Begrünung Schaffung von Aufenthaltsräumen 	
3. Aufwertung des öffentlichen Raums	siehe Handlungsfeld Erschließung		

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Adressbildung

4. Adressbildung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
4. Optimierung und Gestaltung der Beschilderung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellung Beschilderungskonzept (Zufahrt B 27 / gebietsinterne Beschilderung) 2. Namensgebung Gewerbegebiet („Adresse schaffen“, z.B. Ideenaufruf) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beteiligung (einheitliche Beschilderung) 	
5. Gestaltung von Werbeanlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellung Werbekonzept als Basis für Anreizförderung 2. Marketing / Werbung (kommunale Webseite) 3. ggf. Änderung der Werbeanlagensatzung 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Neugestaltung von Werbeanlagen 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Adressbildung

4. Adressbildung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
6. Nutzungsorganisation, Branchenspektrum diversifizieren und zukunftsfähig weiterentwickeln (Umwandlung von Teilbereichen in höherwertige Dienstleistungsstandorte)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dialog mit Eigentümern (bzgl. Grundstückstausch) 2. Sukzessiver Grunderwerb 3. Weiterverkauf /Städtebaulicher Vertrag (Änderung Bebauungsplan) 4. Einrichtung einer „kommunalen Immobilienbörse“ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundstückstausch 2. Grundstücksveräußerung 3. Umsiedlung / Neubau 	
7. Marketing, interne Vernetzung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projektmanagement und Gebietsmanager 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gründung und Etablierung Unternehmernetzwerk 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Nachhaltige Entwicklung

5. Nachhaltige Entwicklung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
1. Energieeinsparung	<ol style="list-style-type: none"> Beratung Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) Energiesparende Straßenbeleuchtung (LED) 	<ol style="list-style-type: none"> Gebäudesanierung (Wärmeenergie) Optimierung der Betriebsprozesse Nutzung überschüssiger Prozessenergie / Abwärme Energiesparende Beleuchtung / Geräte 	
2. Nutzung regenerativer Energien	<ol style="list-style-type: none"> Beratung Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) 	<ol style="list-style-type: none"> Wärmebereich: Wärmepumpe, BHKW, Abwärme (sofern vorhanden), Solarthermie, Erdwärme Strombereich: Photovoltaik 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . Handlungsfeld Nachhaltige Entwicklung

5. Nachhaltige Entwicklung			
Ziele	Handlungsmöglichkeiten der Kommune	Handlungsmöglichkeiten der privaten Akteure	Priorität
3. Dachbegrünung / Fassadenbegrünung	<ol style="list-style-type: none"> Beratung Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) 	<ol style="list-style-type: none"> Sanierung und Begrünung vorhandener Flachdächer Fassadenbegrünung (z.B. Anlage kleiner Beete für Kletterpflanzen) 	
4. Entsiegelung von Freiflächen	<ol style="list-style-type: none"> Beratung Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) 	<ol style="list-style-type: none"> Rückbau versiegelter Flächen Verwendung versickerungsoffener Beläge (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster) 	
6. Regenwasserversickerung/-nutzung	<ol style="list-style-type: none"> Beratung Anreizförderung (Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms) Anlage von Regenwassermulden im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen 	<ol style="list-style-type: none"> Versickerungsoffene Flächen-gestaltung Anlage von Regenwassermulden/Rohr-Rigolen/Schacht/Versickerungselementen Regenwasserspeicherung und Nutzung z.B. für Bewässerung 	

sehr hoch
 hoch
 mittel
 gering

7 Handlungsmöglichkeiten . **Fazit**

1. Die Kommune besitzt unterschiedliche, jedoch zum Teil nur stark begrenzte Handlungsmöglichkeiten
2. Es gibt verschiedene „weiche“ Instrumente zur Aktivierung der Eigentümer/Unternehmer, insbesondere Kommunikation, Anreizförderung und Immobilien-/Flächenmanagement
3. Die Bereitschaft der privaten Eigentümer, vor allem zur Veräußerung von Grundstücken ist maßgeblich für die weitere Entwicklung

7 Handlungsmöglichkeiten . **Erkenntnisse aus vergleichbaren Projekten**

Forschungsprogramm „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“
(Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit; im Auftrag des BBSR; Dezember 2014)

Untersucht wurden insgesamt 41 Modellprojekte / Gewerbegebiete unterschiedlicher Strukturtypen

„ **1. Langfristige Perspektive erforderlich**

Qualifizierung von Bestandsgebieten ist ein ausgesprochen schwieriges Handlungsfeld. Ein langer Atem ist erforderlich, wenn die Projekte zu einem guten Ende geführt werden sollen.

2. Kooperatives Verfahren als Voraussetzung

Nur kooperative Verfahren werden erfolgreich sein. Die Zielgruppe der Unternehmen ist nur zu gewinnen, wenn Maßnahmen verfolgt werden, bei denen ihren Aufwendungen fühlbare Erträge gegenüberstehen.

3. Unternehmensnetzwerk der ansässigen Unternehmen

Das wichtigste ist es zunächst, eine Gruppe von interessierten Unternehmen zu finden und zu motivieren. Wenn das nicht gelingt, muss man gar nicht erst weiter machen. “

Prof. Dr. Gerd Hennings

7 Handlungsmöglichkeiten . **Erkenntnisse aus vergleichbaren Projekten**

- „ **4. Städtebauliche Rahmenplanung mit langfristiger Perspektive**
Ein städtebaulicher Rahmenplan ist zu erarbeiten. Er soll mindestens die zentralen Ziele enthalten, auf die die Lokalpolitik sich mittelfristig festlegen muss.
- 5. Startschuss über öffentliche Investitionen**
Die Kommunen sollten als vertrauensbildende Maßnahme mit den ersten Projekten im öffentlichen Bereich beginnen. Sie sollten zur Vorleistungen bereit sein. So kann die häufige Skepsis der Unternehmer verringert werden.
- 6. Besonderes Projektmanagement und Gebietsmanager**
Unbedingt notwendig ist ein Gewerbegebietsmanager. Er muss der unermüdliche Kümmerer sein, der Ideen aus der Verwaltung und Ideen aus der Unternehmerschaft zusammenführt und das Gesamtprojekt am Laufen hält.
- 7. Frühzeitige Betriebsberatungen**
- 8. Transparenz der Fördermöglichkeiten** “

Prof. Dr. Gerd Hennings

7 Handlungsempfehlungen. **Nächste Schritte ... Politische Diskussion**

1. Politische Diskussion und Grundsatzentscheidung

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Städtebaulicher Rahmenplan

1. Politische Diskussion und Grundsatzentscheidung

Städtebaulicher Rahmenplan

1. Überführung der Szenarien in einen mit der Politik, den Unternehmen und den Bürgern abgestimmten städtebaulichen Rahmenplan

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Aufwertung öffentlicher Raum

1. Politische Diskussion und Grundsatzentscheidung

Städtebaulicher Rahmenplan

1. Überführung der Szenarien in einen mit der Politik, den Unternehmern und den Bürgern abgestimmten städtebaulichen Rahmenplan

Aufwertung des öffentlichen Raums als Impuls

1. Sanierung des öffentlichen Straßenraums unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs / Verkehrsberuhigung / Fußgänger- und Radweg / ÖPNV (1. Priorität: Leibnizstraße/Einsteinstraße)
2. Umbau der östlichen Gebietszufahrt
3. Bedarfsgerechte Schaffung von Grundstückszufahrten insbes. zur Heidelberger Straße

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Aufwertung öffentlicher Raum



7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Aufwertung öffentlicher Raum



7 Handlungsempfehlungen. **Nächste Schritte ... Unternehmensnetzwerk, Manager**

1. **Politische Diskussion und Grundsatzentscheidung**

Städtebaulicher Rahmenplan

1. Überführung der Szenarien in einen mit der Politik, den Unternehmern und den Bürgern abgestimmten städtebaulichen Rahmenplan

Aufwertung des öffentlichen Raums als Impuls

1. Sanierung des öffentlichen Straßenraums unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs / Verkehrsberuhigung / Fußgänger- und Radweg / ÖPNV (1. Priorität: Leibnizstraße)
2. Umbau der östlichen Gebietszufahrt
3. Bedarfsgerechte Schaffung von Grundstückszufahrten insbes. zur Heidelberger Straße

Unternehmensnetzwerk und Gebietsmanager

1. Etablierung Unternehmensnetzwerk
2. Installation Gebietsmanager als „Kümmerer“

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Unternehmensnetzwerk, Manager



7 Handlungsempfehlungen. **Nächste Schritte ... Adressbildung und Beschilderung**

1. **Politische Diskussion und Grundsatzentscheidung**

Städtebaulicher Rahmenplan

1. Überführung der Szenarien in einen mit der Politik, den Unternehmern und den Bürgern abgestimmten städtebaulichen Rahmenplan

Aufwertung des öffentlichen Raums als Impuls

1. Sanierung des öffentlichen Straßenraums unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs / Verkehrsberuhigung / Fußgänger- und Radweg / ÖPNV (1. Priorität: Leibnizstraße)
2. Umbau der östlichen Gebietszufahrt
3. Bedarfsgerechte Schaffung von Grundstückszufahrten insbes. zur Heidelberger Straße

Unternehmernetzwerk und Gebietsmanager

1. Etablierung Unternehmernetzwerk
2. Installation Gebietsmanager als „Kümmerer“

Adressbildung und Beschilderung

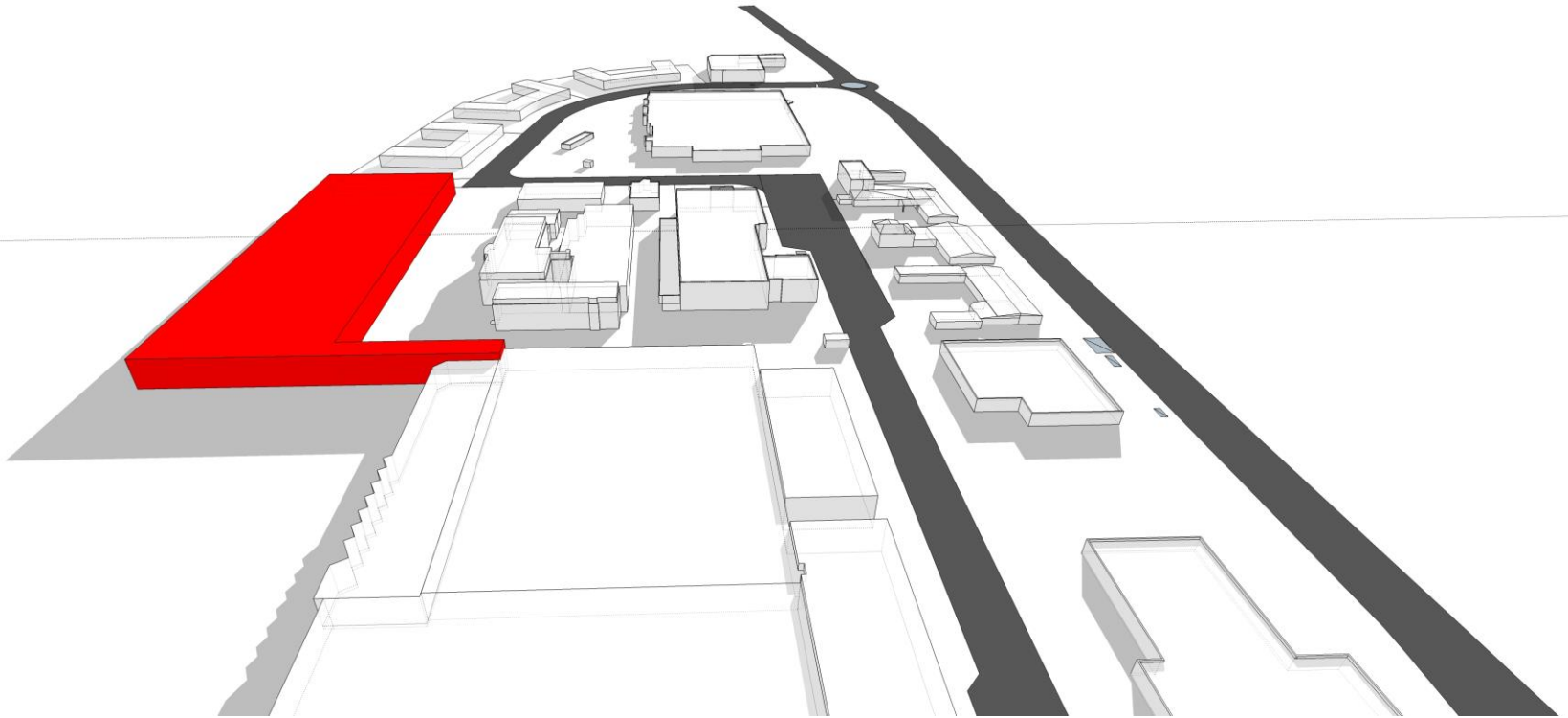
1. Ideenaufwurf „Taufe des Gewerbegebiets“
2. Beschilderungskonzept

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Erweiterungsflächen

Erschließen von Erweiterungsflächen

1. Detaillieren der Erschließungsplanung inklusive Kostenschätzung und Spartenplanung
2. Grunderwerb -
 1. Priorität: Erweiterung - Schwerpunkt Produktion
 2. Priorität: Neue Stichstraße, Erweiterung - Schwerpunkt Dienstleistung
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Erweiterungsflächen



7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... ÖPNV

Erschließen von Erweiterungsflächen

1. Detaillieren der Erschließungsplanung inklusive Kostenschätzung und Spartenplanung
2. Grunderwerb -
 1. Priorität: Erweiterung - Schwerpunkt Produktion
 2. Priorität: Neue Stichstraße, Erweiterung - Schwerpunkt Dienstleistung
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

ÖPNV

1. Aufwertung der bestehenden Haltestellen im Zuge der Straßenraumsanierung
2. Planung zum Bau einer neuen Haltestelle (Anbindung westlicher Landkreis)

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... ÖPNV



7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Radwege

Erschließen von Erweiterungsflächen

1. Detaillieren der Erschließungsplanung inklusive Kostenschätzung und Spartenplanung
2. Grunderwerb -
 1. Priorität: Erweiterung - Schwerpunkt Produktion
 2. Priorität: Neue Stichstraße, Erweiterung - Schwerpunkt Dienstleistung
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

ÖPNV

1. Aufwertung der bestehenden Haltestellen im Zuge der Straßenraumsanierung
2. Planung zum Bau einer neuen Haltestelle (Anbindung westlicher Landkreis)

Radwege

1. Radwegekonzept (inklusive Berücksichtigung überörtlicher Anbindungen)

7 Handlungsempfehlungen. Nächste Schritte ... Radwege



7 Handlungsempfehlungen. **Nächste Schritte ... Dialog**

Erschließen von Erweiterungsflächen

1. Detaillieren der Erschließungsplanung inklusive Kostenschätzung und Spartenplanung
2. Grunderwerb -
 1. Priorität: Erweiterung - Schwerpunkt Produktion
 2. Priorität: Neue Stichstraße, Erweiterung - Schwerpunkt Dienstleistung
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

ÖPNV

1. Aufwertung der bestehenden Haltestellen im Zuge der Straßenraumsanierung
2. Planung zum Bau einer neuen Haltestelle (Anbindung westlicher Landkreis)

Radwege

1. Radwegkonzept (inklusive Berücksichtigung überörtlicher Anbindungen)

Dialog

1. Fortsetzung des Dialogs mit den Unternehmern
2. Einrichten einer „Immobilienbörse“

7 Handlungsempfehlungen. **Zehn-Punkte-Plan**

1. Politische Diskussion und Grundsatzentscheidung

2. Städtebaulicher Rahmenplan

3. Aufwertung des öffentlichen Raums als Impuls

4. Unternehmernetzwerk

5. Gebietsmanager

6. Adressbildung und Beschilderung

7. Erschließen von Erweiterungsflächen

8. ÖPNV

9. Radwege

10. Dialog

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT !