

Gewerbegebiete

Bauen für Industrie und Gewerbe erfährt seit einiger Zeit zunehmende Beachtung. Sichtbare Belege dafür sind die vielen Beispiele gelungener Gewerbe-architektur der letzten Jahre.

Für die Städte und Gemeinden geht es jedoch um mehr als nur um die Gestaltung von Einzelanlagen, Gewerbegebiete sind wichtige räumliche Bestandteile des Siedlungsgefüges. Sie sind Arbeitsumfeld für die Beschäftigten, Lebensraum für alle Einwohner und wichtiger Einflußfaktor für den Naturhaushalt.

Die Kommunen haben daher auch die Aufgabe, planerische Lösungen und Regelungen zu entwickeln, die die Aspekte der Bauleitplanung berücksichtigen und zugleich den Interessen der Investoren entsprechen.

Die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Miteinander sind dann gegeben, wenn unternehmerischer Erfolg als Nutzen für das Gemeinwohl und öffentliche Belange als Interesse des einzelnen Gewerbetreibenden erkannt werden.

Über die rechtlichen Inhalte hinaus hat die Planung neue Anforderungen zu erfüllen. Einerseits muss die städtebauliche Struktur stabil sein, sie muss jedoch andererseits die stetigen Veränderungen in den Bereichen Produktion und Dienstleistungen zulassen.

Kundennähe, Erreichbarkeit und städtebauliches Umfeld sind vor allem für dienstleistungsorientierte Unternehmen wichtig. Der Imagewert des Ortes gehört heute eindeutig zu den betriebswirtschaftlichen Standortkriterien.

Die Identität des „großen“ Unternehmens wird im gleichen Maße durch dessen architektonisches Erscheinungsbild und durch das städtebauliche Umfeld bestimmt.

Die „kleinen“ Unternehmen, die Handwerks- und Fertigungsbetriebe, also die „normalen“ Gewerbebauten ohne besonderen Gestaltungsansatz, können ihre „corporate identity“ vorwiegend nur aus der Qualität des Gebietes ableiten, die durch die Baustruktur, das Erschließungssystem und die Grünordnung bestimmt wird. Die Außenwirkung kann durch eine identitätsstiftende bauliche Geschlossenheit deutlich verstärkt werden.

Quelle: Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern
Arbeitsblätter für die Bauleitplanung
Nr. 14 Gewerbegebiete

Gewerbegebiet „Unterheising“

Ein beachtenswertes Beispiel für ein Gewerbegebiet im ländlichen Raum stellt das Gewerbe- und Industriegebiet „Unterheising“ der Gemeinde Barbing im Landkreis Regensburg dar.



Bereits 1986 (!) hat sich die Gemeinde intensiv mit den übergeordneten Zielen auseinandergesetzt.

Neben ökologischen Belangen wurde jedoch eindeutig besonderer Wert auf die städtebauliche und die bauliche Gestaltung gelegt (siehe hierzu: Begründung Nr. 5 und 6, Festsetzung Nr. 5, 12 und 13 auf der Innenseite). Entscheidend ist dabei nicht die Regelung im Detail, sondern die Fixierung eines gestalterischen Oberziels, das sich abhängig von der konkreten Situation auch anders ausformen kann. Architektursprache und Materialwahl sollten jedoch aufeinander abgestimmt sein. Und natürlich müssen Zielformulierung und Regelungsdichte („Schlanker Bebauungsplan“) ebenfalls zueinander in Beziehung stehen.

Wichtige Voraussetzung für die erreichte Qualität war die Verfügbarkeit der Grundstücke. Ohne den „kommunalen Willen zur Gestaltung“, ohne Beratung der Bauherren und ohne die Aufgeschlossenheit und Mitwirkungsbereitschaft der Investoren wären die beschlossenen Ziele nicht erreicht worden.

Homogenität und Vielfalt als Ergebnis des städtebaulichen Handelns sind offensichtlich.

Verbindlicher Bauleitplan
Baugebiet „Unterheising I + II“
Gemeinde Barbing



Auszug

Festsetzungen zum Bebauungsplan „Unterheising I“

5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
- 5.1 Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.



12. Gestaltung der baulichen Anlagen
- 12.1 Die Dächer der Fabrikations- und Wohngebäude sind mit geneigten Satteldächern auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den Regelquerschnitten festgesetzt. Als Dachdeckungsmaterial sind rote Flachdachpfannen zu verwenden. Organg- und Traufüberstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen (max. 30 cm Überstand). Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen. Die Dachneigung ist auf beiden Dachhälften im gleichen Winkel zur Horizontalen geneigt auszuführen.

.....

- 12.4 Außenwände der Gebäude sind aus glatten oder natürlich strukturierten Materialien herzustellen. Vorzugsweise sind natürliche Materialien (Putz, Holz) zu verwenden. Hochindustriell aufbereitete Oberflächen (z.B. beschichtete oder eloxierte Bleche) sind nicht zulässig.

.....

13. Einfriedungen
Im Bereich zwischen der Gebäudeseite, welche der Erschließungsstraße zugewandt ist, und der Straße sind keine Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind erst hinter den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig.



Auszug

Begründung zum Bebauungsplan „Unterheising I“

5. Maß der baulichen Nutzung
Die vorgesehenen Dichten schöpfen den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Rahmen von GRZ 0,8 und BMZ 9,0 nicht aus.

.....

Diese Festsetzung entspricht auch der städtebaulichen Leitvorstellung einer Industrie- und Gewerbeansiedlung im ländlichen Raum.

6. Gestaltung der Einzelmaßnahmen
Die im Bereich der südlichen Donauebene (Donau-Isar-Hügelland) vorzugsweise anzutreffende Bauform des zwei- und dreiseitig umstehenden Einhaushofes bildete das Vorbild für die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption. Auch bei der Materialwahl wird dieses Konzept aufgenommen und fortgeführt. Wenngleich aus wirtschaftlichen Gründen die Wahl des Tragsystems und der Außenwandmaterialien nur geringfügig eingeschränkt wird, erscheint die Vorgabe einer einheitlichen Dachform und eines durchgängigen Deckungsmaterials wichtig, um insbesondere in der Fernwirkung das Erscheinungsbild einer homogenen Siedlungseinheit zu gewährleisten.



Überlegungen und Erfahrungen der Beteiligten

Herr Bürgermeister Albert Höchstetter, welche Hintergründe waren für den damaligen „Gestaltungswillen“ der Gemeinde maßgebend?

Die Anfänge dieses lagegünstigen Gebietes fallen zeitlich mit der BMW-Ansiedlung in Regensburg zusammen. Bei der Konzeption wollten wir erkennbare Fehlentwicklungen in Gewerbe- und Industriegebieten vermeiden und strebten eine vielfältig gemischte Betriebsstruktur an.

Die Lage in der freien Landschaft des Donautales und der Sichtbezug zur Walhalla begründeten die besondere, vielleicht sogar die außergewöhnliche gestalterische Sorgfalt. Auch die Grünordnung ist kein Selbstzweck. Neben der Einbindung in die Landschaft verfolgten wir ausgleichende ökologische Ansätze.

Wie groß war die Nachfrage nach Baugrundstücken? Welche Voraussetzungen müssen für die Umsetzung von gemeindlichen Gestaltungszielen gegeben sein?

In der ersten Phase siedelten sich vorwiegend Betriebe aus der Gemeinde Barbing an. Die dabei erreichten Erfolge und vorrangig die Vorteile des Standortes lösten dann eine weitere rege Nachfrage aus.

Gestalterische Ziele müssen gerade im gewerblichen Bereich auch vermittelt werden. Natürlich erleichtert eine Bodenbevorratung die Umsetzung von gemeindlichen Zielen, die Möglichkeiten des Kaufvertrages sind effizienter als die des Bebauungsplanes.

Entscheidende Bedeutung hat aber die Bauberatung, die zunächst „emotional“ durch die Gemeinde erfolgt. Möglichst früh müssen dann aber die Fachleute, also der Planer des Bauherrn und der Planer der Gemeinde zusammen kommen. Nur eine ständige qualifizierte Beratung sichert die Ziele. Das Ergebnis rechtfertigt dann auch den Mitteleinsatz.

Hängen Umsetzungsprobleme von der Größe des ansiedlungswilligen Betriebes ab?

Dieser Zusammenhang zeigte sich nicht eindeutig. Feststellbar war jedoch, dass bei Konzernen mit eigenständigem Design grundsätzlich mehr Überzeugungsarbeit zu leisten ist.

Im Übrigen ist eine Umsetzung komplexer städtebaulicher Ziele ohne Ausnahmen kaum möglich. Wichtig dabei ist, dass die wesentlichen Leitvorstellungen beibehalten werden. Unvermeidbare „Zugeständnisse“ erfordern geeignete Kompensationsmaßnahmen.

Herr Gerstberger, Herr Neppel (Firma GERNEP GmbH), waren die städtebauliche Qualität und die geforderte „Gestaltqualität“ für ihre Investitionsentscheidung maßgebend?

Entscheidend für unsere Investition war zunächst der Standort direkt an der Autobahn. Wichtig war auch die Parzellierung, die uns als Option weitere Entwicklungsschritte ermöglichte.

Gestaltung sahen wir in der Gründungsphase unseres Unternehmens vorrangig in Verbindung mit den Kosten; unser Ziel und das Bestreben der Finanzierung war kostengünstig zu bauen.

Heute sind wir froh, dass wir damals nicht „billig“ bauen durften.

Herr Prof. Dipl.-Ing. Armin Troiber, welche Erfahrungen konnten in der Umsetzungsphase gewonnen werden?

Die wichtigste Erfahrung war der Zusammenhang zwischen Mitwirkungsbereitschaft und dem Maß der Bebauung. Das in der Qualität begründete Image zog potentielle Investoren an und entwickelte sich zum Selbstläufer.

Herr Bürgermeister Höchstetter, sind Erkenntnisse aus der Abwicklung der GE/GI-Gebiete „Unterheising“ in die weitere Bauleitplanung der Gemeinde eingeflossen?

Unsere Erfahrungen werden in der Bauleitplanung für alle Gebietskategorien berücksichtigt und weiterentwickelt. Kernpunkte sind dabei, dass die raumwirksame Ein- und Durchgrünung auf öffentlichen Flächen liegt, Ausgleichsflächen sollen nicht auf ein „Ökokonto“ fließen, sondern unmittelbar den Menschen vor Ort zu Gute kommen.

Wie muss aus der Sicht des Planers die Beratung organisiert sein, damit sie zum „Erfolg“ führt?

Die Beratung durch die Gemeinde und den Planer sollte möglichst früh, am besten bereits in der Projektentwicklungsphase einsetzen. Nur dann können die Planungsabsichten der Bauherren in die Bauleitplanung einfließen.

Entscheidend für den Erfolg ist ein robustes Grundkonzept der Bauleitplanung und ein „schlanker“ Rechtsplan, der flexibel auf die Investorenbedürfnisse reagieren kann.

Herr Prof. Dipl.-Ing. Armin Troiber, entsprechen die Ergebnisse den Zielsetzungen der Planung?

Ortsplanerische und objektgestalterische Leitziele ergänzen sich zu einem Oberziel.

Die regionaltypische Grundfigur des Dreiseithofes und die Baukörpergestalt des langgestreckten Satteldachgebäudes prägen weite Teile des Gebietes. Zusammen mit der großzügigen Vegetation im öffentlichen und privaten Bereich entsteht als Ergebnis eine in den flachen Landschaftsraum Donauaue eingebettete kompakte Siedlungseinheit.

Herr Gerstberger und Herr Neppel, welchen Stellenwert hat Gestaltqualität heute?

Die Bedeutung von Gestaltung ist heute unabhängig von der Art und Größe des Betriebes.

Das Erscheinungsbild des Gebietes und der Betriebsgebäude, also der Gesamteindruck sind beim Erstkontakt mit dem Kunden entscheidend für eine positive Geschäftsentwicklung, Gestaltung unterstützt somit ganz eindeutig den Verkauf.

Diese äußeren Vorzüge, vor allem aber das „grüne Umfeld“, sind auch Voraussetzung für ein Klima, in dem sich die Mitarbeiter wohlfühlen – und dieses Ziel ist uns sehr wichtig.



Impressum Herausgeber/Kontaktadresse
Regierung der Oberpfalz
Sachgebiet 420
Telefon (0941) 5680-425
Fax (0941) 5680-499

Konzeption Ferdinand Ketterl
Litho Repronet, Regensburg
Satz und Druck Marquardt, Regensburg