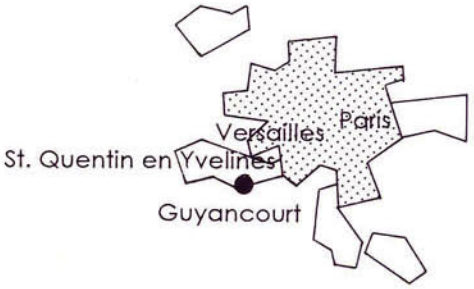
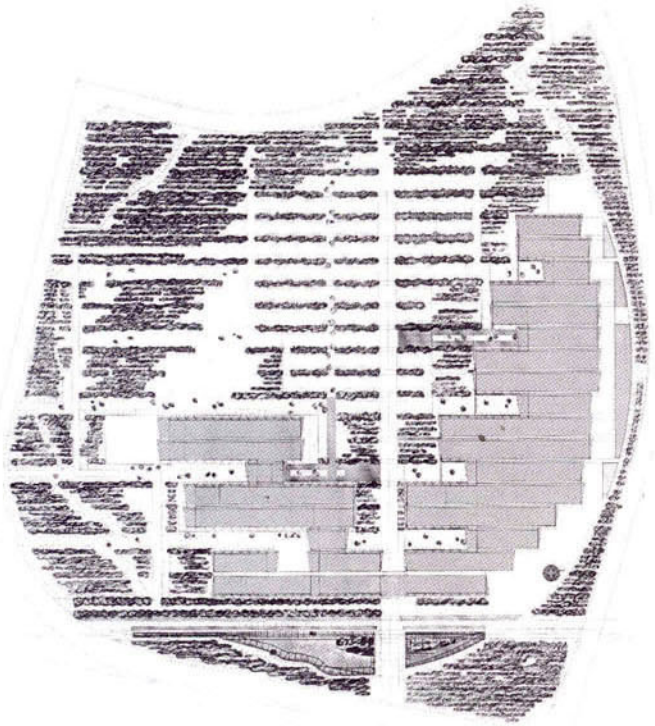
FIRMA THOMSON C.S.F. Guyancourt,
St.-Quentin-en-Yvelines, Frankreich





PLANUNG: Renzo Piano Building Workshop, Paris; 1988-1992

TYPUS: Neubau eines Großbetriebes mit Verwaltung und Produktion

GRÖSSE: 4 ha

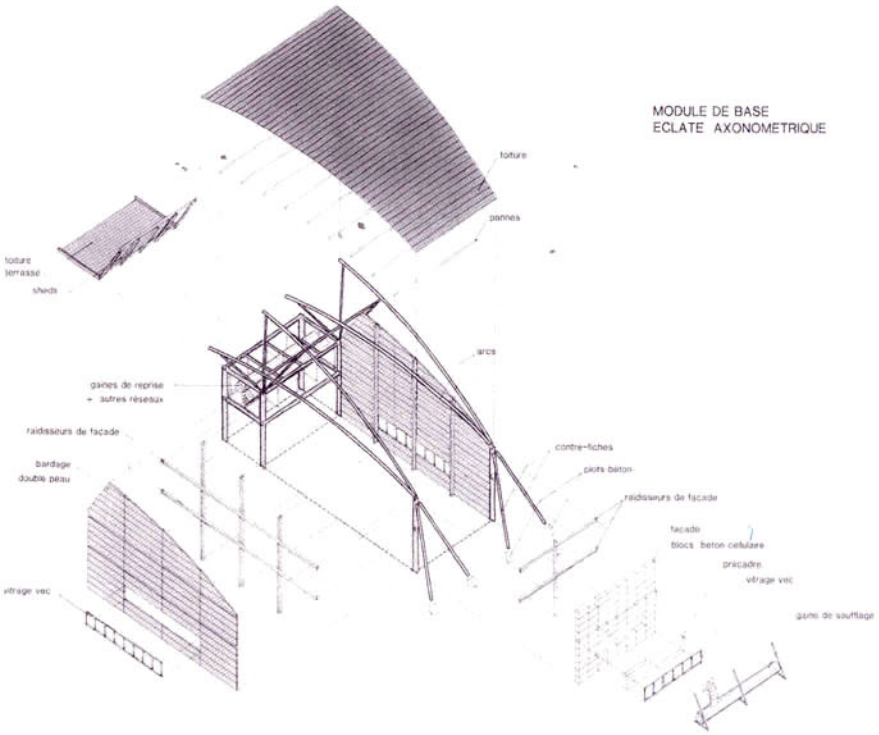
LAGE:
Die Gewerbeanlage Guyancourt der Stadt St.-Quentin-en-Yvelines nahe Paris liegt auf einer Hochebene, in der starke Westwinde vorherrschen. Eingebunden in die Landschaft zeichnen sich die freischwingenden Flügeldächer der neuen Fertigungshallen schon von weitem am Horizont ab.

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR:
Die Firma Thomson C.S.F. entwickelt und produziert feinoptische Geräte. Der leitende Gedanke für den Entwurf des Verwaltungs- und Produktionsgebäudes ist die Verzahnung des Baukörpers mit der Landschaft. Die additive Grundstruktur des Baukörpers entsteht durch einen variablen Bausatz. Der Gebäudekomplex ist aus einem 14,40 m weit gespanntem Grundmodul zusammengesetzt.

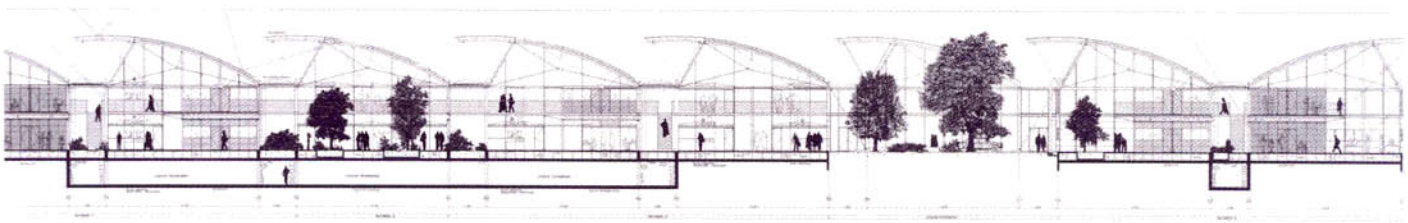
Die Gebäudelängen in Querrichtung ergeben sich aus den derzeitigen Bedürfnissen an Fläche im jeweiligen Produktions-, Forschungs- und Verwaltungsbereich und sind aufgrund der einfachen Modulstruktur leicht veränderbar.

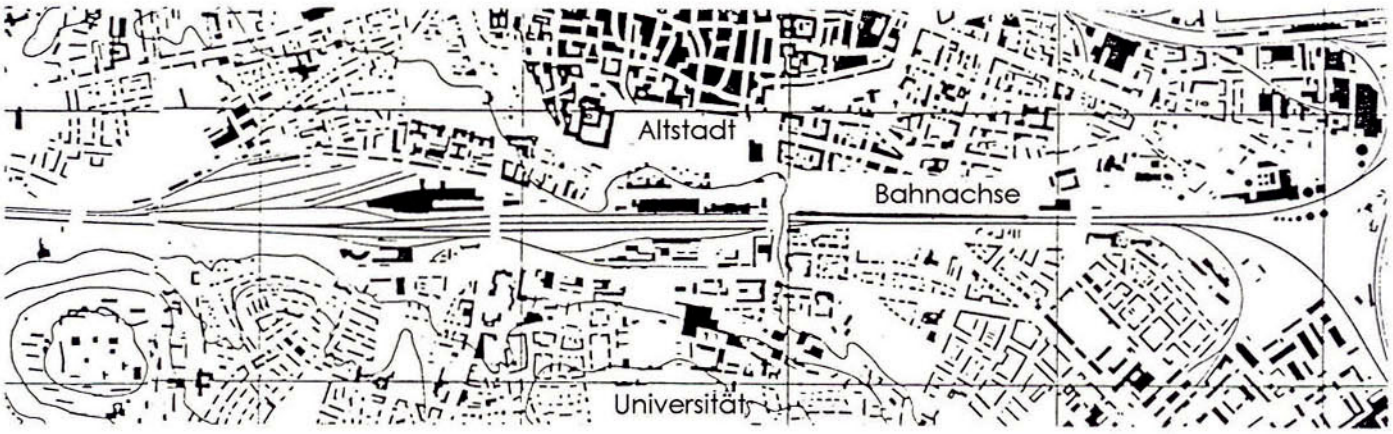
THOMSON C.S.F. GUYANCOURT, ST. QUENTIN-EN-YVELINES, FRANKREICH

ERSCHLIESSUNG:
Eine zentrale Erschließungsstraße durchzieht die Anlage und endet auf der rückwärtigen Seite des Baugrundstückes. Hier befinden sich die Parkplätze, die in Fortführung der längsgerichteten Baustrukturen begrünt wurden. Die einzelnen Gebäudeteile werden durch Nebenerschließungsstraßen, die im rechten Winkel abzweigen, angedient.



BAUKÖRPER:
Das Gebäude ist ein frei erweiterbares Baukastensystem. Jedes Element ist vorfabriziert und austauschbar. Der kleinste Baustein des zusammensetzbaren Systems ist ein Grundmodul, das gleichwohl als Büro, Labor oder Werkstatt einsetzbar ist. Die Grundmodule können in verschiedenen Konstellationen aneinandergereiht werden.





Städtebaulicher Ideenwettbewerb
BUNDESBAHNGELÄNDE
FRIEDENSSTRASSE, REGENSBURG

AUSLOBER: Stadt Regensburg und Deutsche Bahn AG, 1993/1994

AUFGABE: Umnutzung einer Eisenbahnbrache

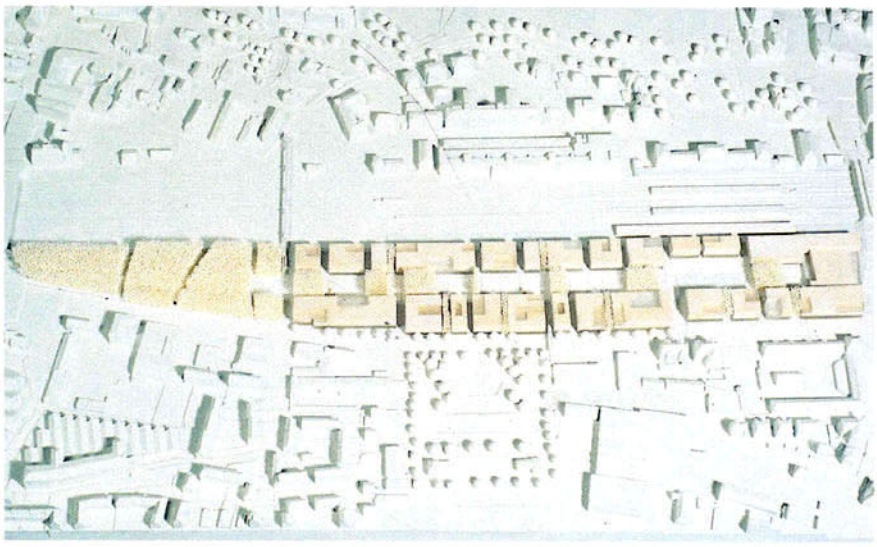
GRÖSSE: 10 ha

NUTZUNGEN:
- Dienstleistung
- Forschungs- und Zuliefergewerbe
- Einzelhandel
- Kultur

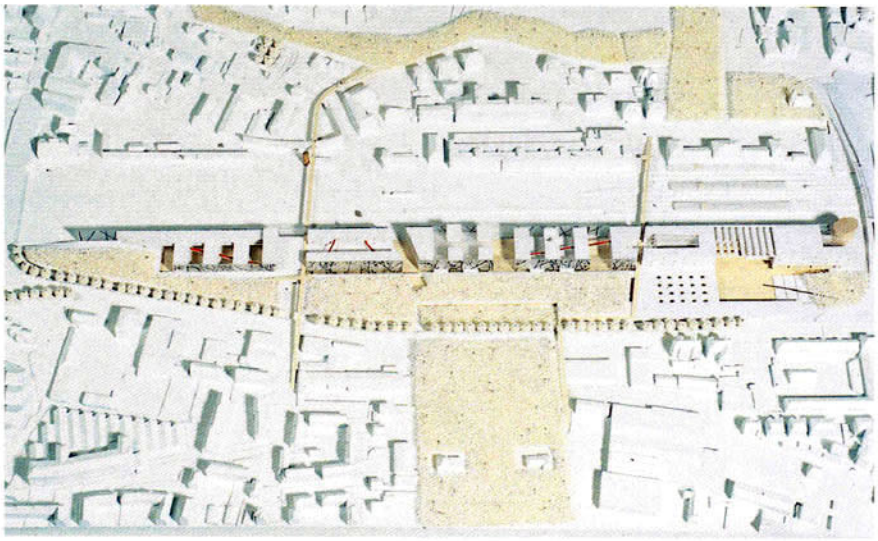
LAGE:
Das Gebiet befindet sich in zentraler Lage im Süden der Altstadt von Regensburg. Zukünftig soll es die Altstadt mit den südlichen Stadtgebieten verbinden. Der Auslober erwartete von dem Wettbewerb städtebauliche Lösungsvorschläge für gewerbliche Nutzungen auf dem aufgelassenen Bahngebiet. Darüber hinaus wurde am östlichen Rand des Planungsgebietes eine Bahnhofserweiterung gefordert.

Die Arbeit des Büros Kraemer, Sieverts & Partner teilt das Wettbewerbsgebiet in drei baulich und freiräumlich gut gegliederte Bereiche. Dadurch entsteht ein ausgewogener Wechsel zwischen offenen und gefaßten Räumen. Das städtebauliche Konzept eignet sich für eine abschnittsweise Umsetzung in die Bauleitplanung. Die maßstäblich gut dimensionierten Baukörper öffnen sich einem ruhigen inneren Grünbereich. Einzelhandel und kulturelle Einrichtungen sind in den neuen Bahnhofskomplex integriert.

Das Projekt von SAL 4 Architekten geht davon aus, daß das Gebiet mit seiner zukünftigen Bebauung ein Stadtteil mit eigener Prägung sein wird und seinen Inselcharakter erhält. Zwei Blockreihen mit unterschiedlicher Rastertiefe grenzen das Gebiet nach außen ab. Sie sind entlang eines zentralen Grünraumes angeordnet, wodurch ein Stadtquartier mit grünem Innenleben entsteht. Die einzelnen Baukörper weisen eine hohe Varianz der Grundrißtypen auf und bieten eine breite Realisierungspalette für Investoren.

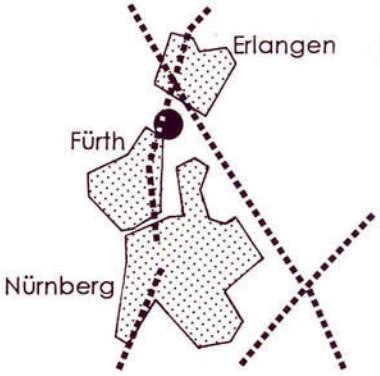


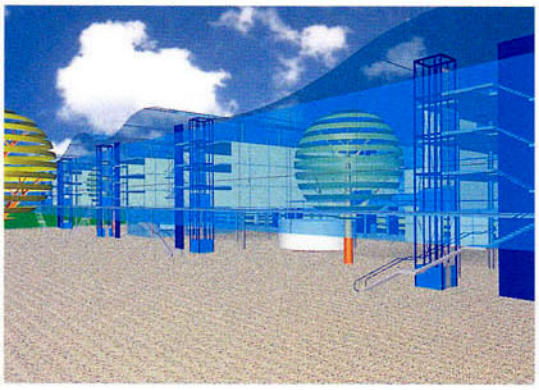
Das Büro Diezinger+Kramer schlägt eine bandartige Bebauungsstruktur vor, die von einem großen Park umgeben ist. Die Struktur weist ein differenziertes Nutzungsangebot auf. Sie ist beidseitig aus Lärmschutzgründen mit Glaswänden umgeben. Der gesamte ruhende Verkehr ist im Grünbereich untergebracht.

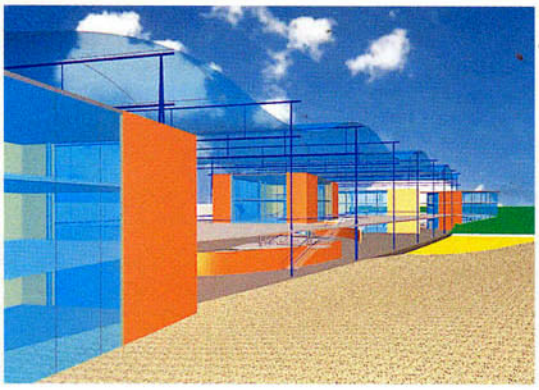


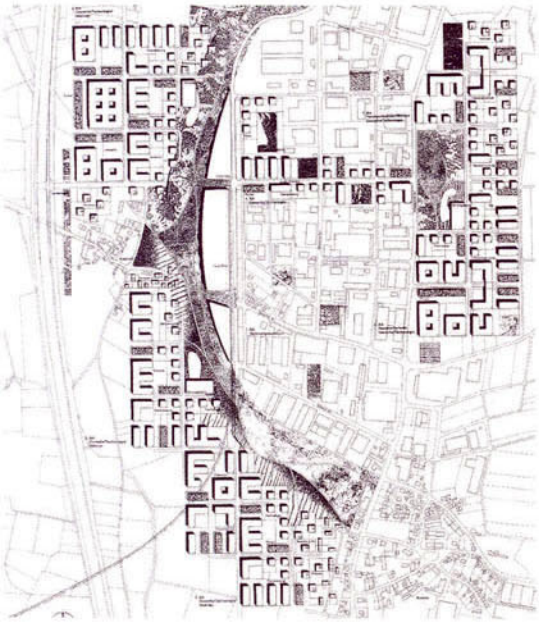
Die Arbeit von Reinhard Bauer ordnet die Baumassen in einer kammartigen Struktur an. Eine Fußgängerpassage über die gesamte Länge des Grundstücks nimmt öffentliche Nutzungen auf und verbindet die einzelnen Baukörper.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb
TECHNOLOGIEPARK
NÜRNBERG-FÜRTH-ERLANGEN









AUSLOBER: Zweckverband Gewerbepark Nürnberg-Fürth-Erlangen, 1994

GRÖSSE: 206 ha

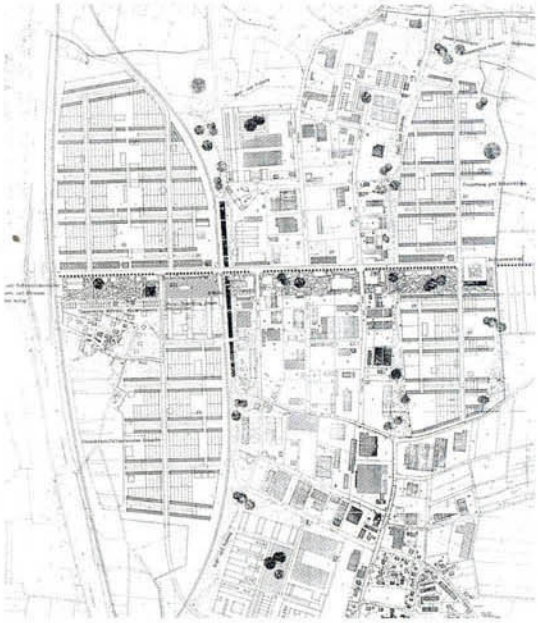
NUTZUNGEN:
- Technologiezentrum
- Forschung
- Zuliefergewerbe
- Kongreß
- Hotel,
  Boardinghouse,
  temporäres Wohnen

LAGE:
Das Gelände liegt im Grenzbereich der drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen. Im Westen wird es von der A73 tangiert. Ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und eine S-Bahnstrecke waren in die Neuplanung zu integrieren.

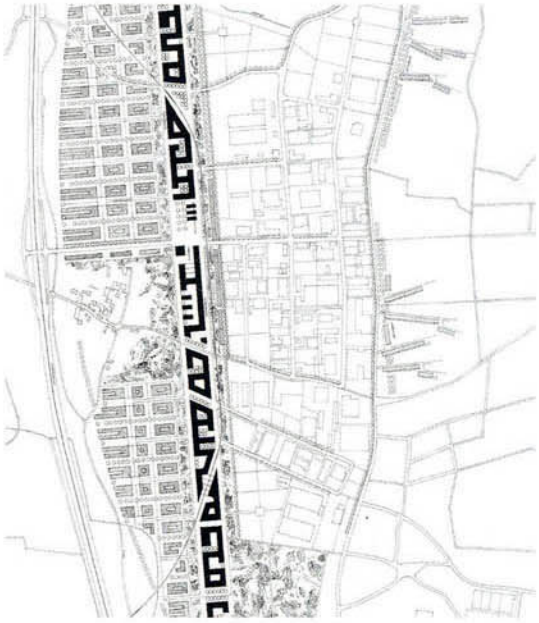
In der Arbeit von Reichardt-Architekten ist das übergeordnete Entwurfselement ein bogenförmiger Grün- und Freiraum, der die drei bestehenden Ortskerne miteinander verknüpft. Die Baustruktur lehnt sich an das Landschaftsband an. Der größte Teil der Neubauflächen liegt zwischen der A73 und den Grünflächen. Im Osten wird das Landschaftsband durch die S-Bahnstrecke begrenzt. Für das bestehende Gewerbegebiet werden behutsame Weiterentwicklungsvorschläge gemacht. Der ruhende Verkehr soll in übergrünten Parkhügeln und Parkpaletten untergebracht werden.

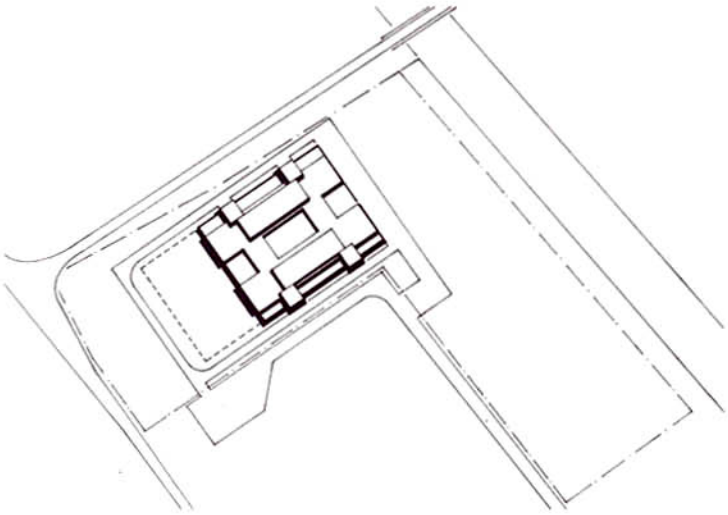
Bei dem Vorschlag von BBP-Architekten ergibt sich die Identität des Gewerbegebietes aus einer lockeren, durchgrünten Gruppierung kleinerer Einheiten. Der Bestand wird weitgehend erhalten und im Sinne der Gesamtanlage gegliedert. Zwei Freiraumachsen durchziehen das Gebiet: zum einen die Längsachse entlang der S-Bahnstrecke, zum anderen eine Grünachse in Ost-West-Richtung. Die gut dimensionierten Parzellen lassen die Baustruktur entsprechend den Nutzungsanforderungen flexibel entwickeln. Der ruhende Verkehr ist dezentral in Sammelparkierungen untergebracht.

Das Büro Architekten d + h gliedert das Wettbewerbsgebiet klar in zwei neue Gebiete und das bestehende Gewerbegebiet. Verbunden werden die Teilbereiche durch einen langgestreckten Grünraum, der parallel zur Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung angeordnet ist. Die linearen Baustrukturen ermöglichen eine Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Das Erschließungssystem innerhalb der Gewerbequartiere ist kammartig organisiert.



Bei dem Entwurf von Stösslein, Springer, Krauss, Tautorat entwickelt sich das neue Gewerbegebiet ausschließlich in dem Bereich zwischen der A73 und der S-Bahnachse. Damit bleibt der Bestand unangetastet. Entlang der S-Bahnlinie erstreckt sich eine zentrale Zone, in die u.a. Infrastruktureinrichtungen eingebettet sind. Im Anschluß daran wird, getrennt durch eine schmale Grünzone, eine Blockstruktur mit strengem orthogonalem Erschließungssnetz vorgeschlagen. Der Ortsteil Steinach wird in diesem Raster großräumig ausgespart.



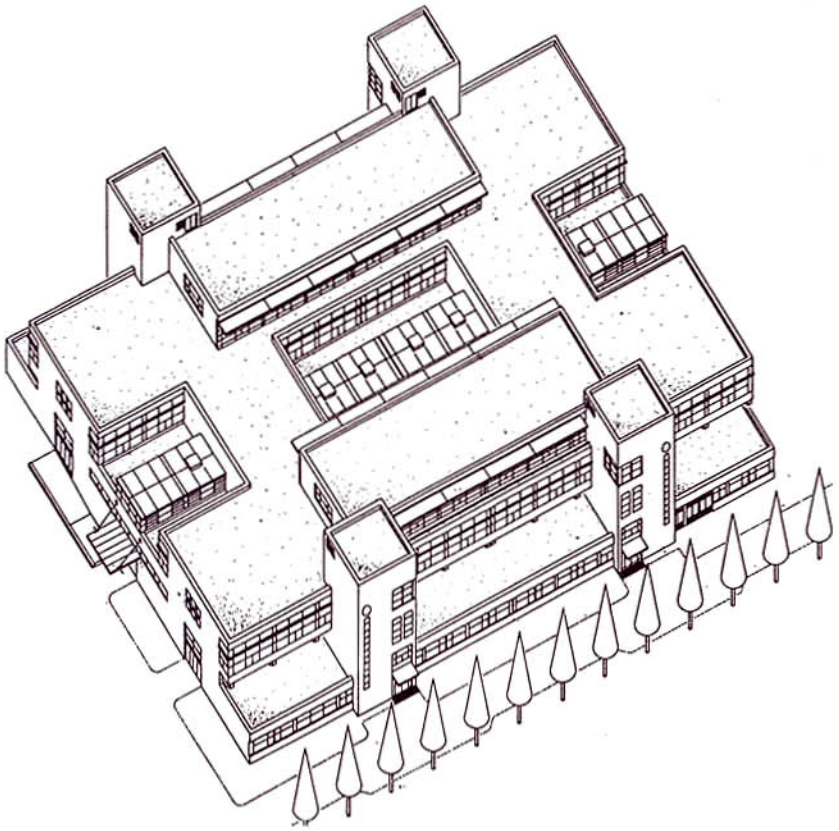


FA. RAYMOND, Weil am Rhein

PLANUNG: Wilhelm + Partner,
Lörrach; 1985-1987

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 34000 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 12522 m²
BRUTTORAUMINHALT: 75249 m³

BAUKÖRPERTYPUS:
Mehrgeschossiges Produktions- und Verwaltungsgebäude

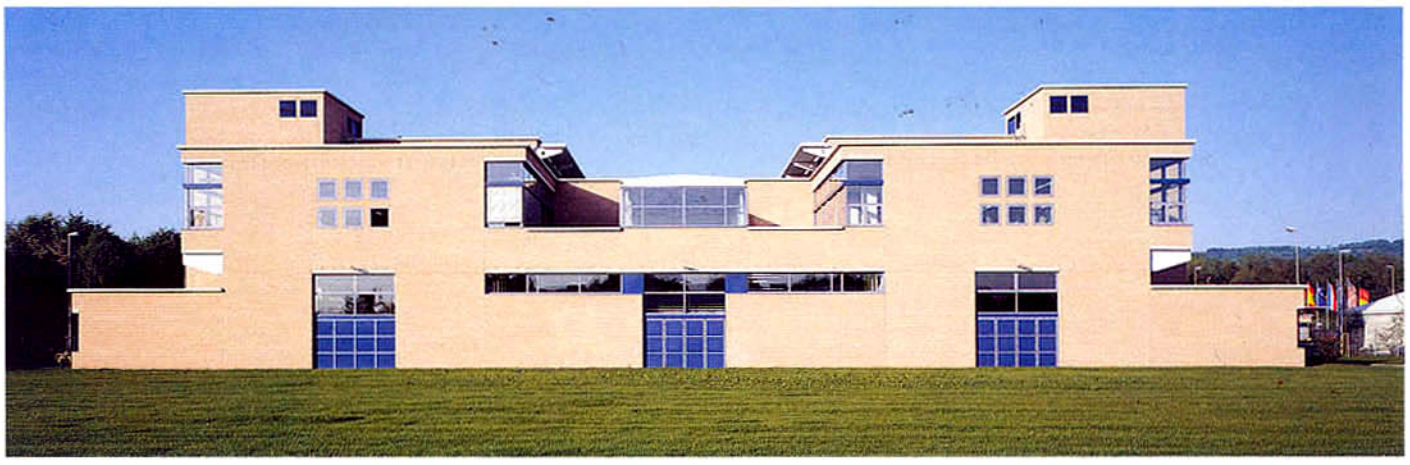


Im Fabrikationsgebäude wird die Produktion von Schnellbefestigungselementen über drei Ebenen organisiert: Im EG befinden sich in einer 88 x 70 m großen, durchgesteckten Hallle die Fertigung sowie Lager und Packerei.

Im 1.OG werden Montage und Werkzeugbau in zwei langgestreckten Baukörpern untergebracht. Der dazwischen geschaltete Lichthof ermöglicht auch eine zusätzliche Belichtung der darunterliegenden Halle.

Die Pavillons des 2.OG beherbergen die Ausbildungsräume sowie eine Cafeteria. Auf den Dachflächen sind großzügige Freibereiche denkbar.

Die Anlage zeichnet sich durch Funktionalität, kurze Wege und gute Übersichtlichkeit aus und weist eine angenehme Arbeitsatmosphäre auf. Das Gebäude ist in der Längsrichtung problemlos erweiterbar.



MASCHINENFABRIK GÄMMERLER,
Gelting

PLANUNG: Beck - Enz - Yelin,
München;
1. BA 1986–1988

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 19496 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 7500 m²
BRUTTORAUMINHALT: 60000 m³

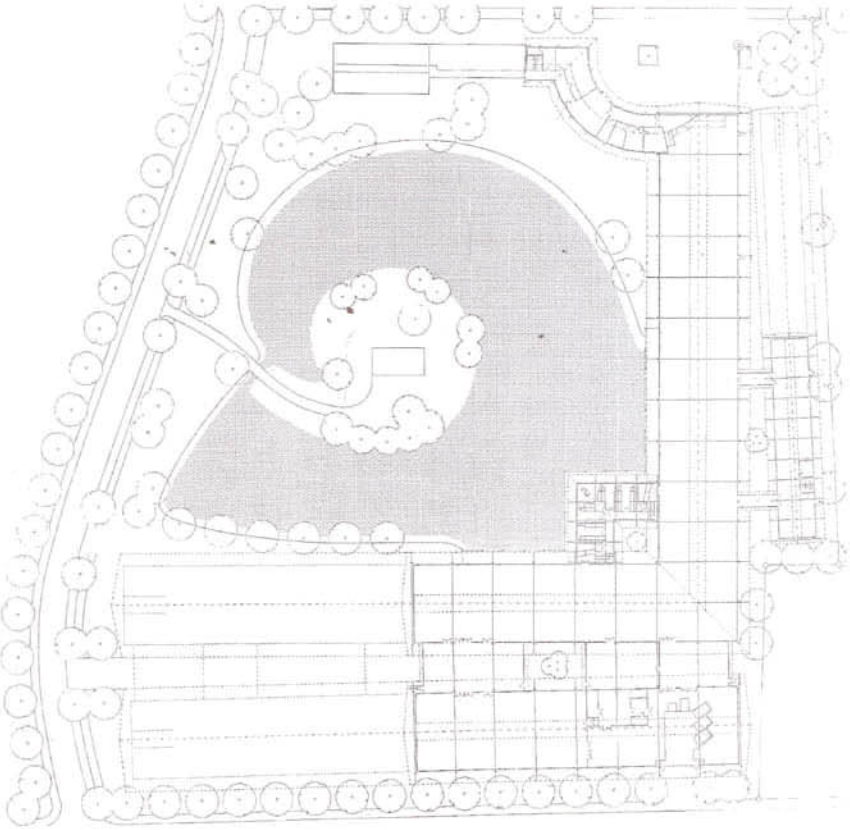
BAUKÖRPERTYPUS: Hof

Das Grundstück befindet sich im Industriegebiet von Gelting bei Wolfratshausen. Die Produktions- und Verwaltungsgebäude der Maschinenfabrik gruppieren sich um eine ehemalige, mit Grundwasser gefüllte Kiesgrube, die zu einem Teich renaturiert wurde.

Das U-förmige Baukörperensemble wirkt wie ein Gehöft. Es orientiert sich nach innen auf einen privaten Hof und grenzt sich mit qualitätvoll gestalteten Fassaden klar gegen die Umgebung ab.

An die rechtwinklig angeordneten Werkhallen sind ein geschwungener, zweigeschossiger Verwaltungsbau, die in den Teich hineinragende Cafeteria und das im Osten vorgelagerte, linear erweiterbare Konstruktionsbüro angefügt.

Die für den zweiten Bauabschnitt vorgehaltene Erweiterungsfläche wird als Parkplatz zwischengenutzt.

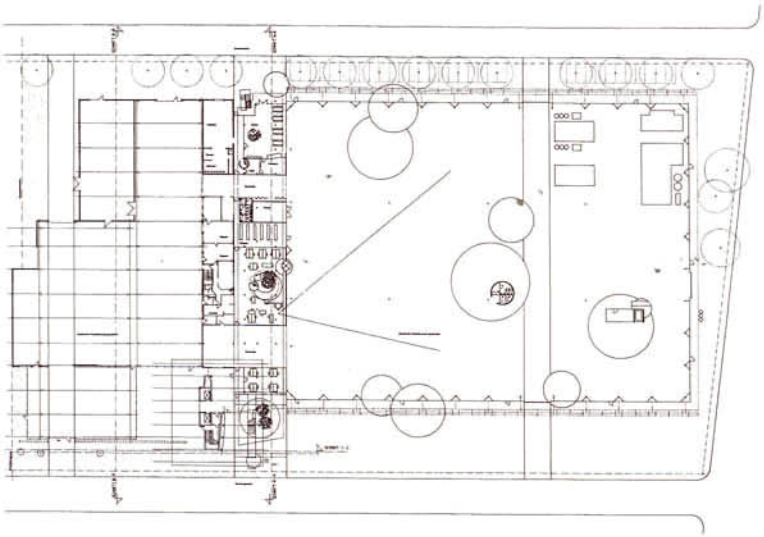


FA. GLASBAU SEELE, Gersthofen

PLANUNG: Kauffmann,
Theilig&Partner,
Stuttgart; 1990-92,
3. BA. 1996-97

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	12 000 m²
NUTZFLÄCHE:	9 500 m²
BRUTTORAUMINHALT:	80 000 m³

BAUKÖRPERTYPUS: Erweiterung eines bestehenden Gebäudes

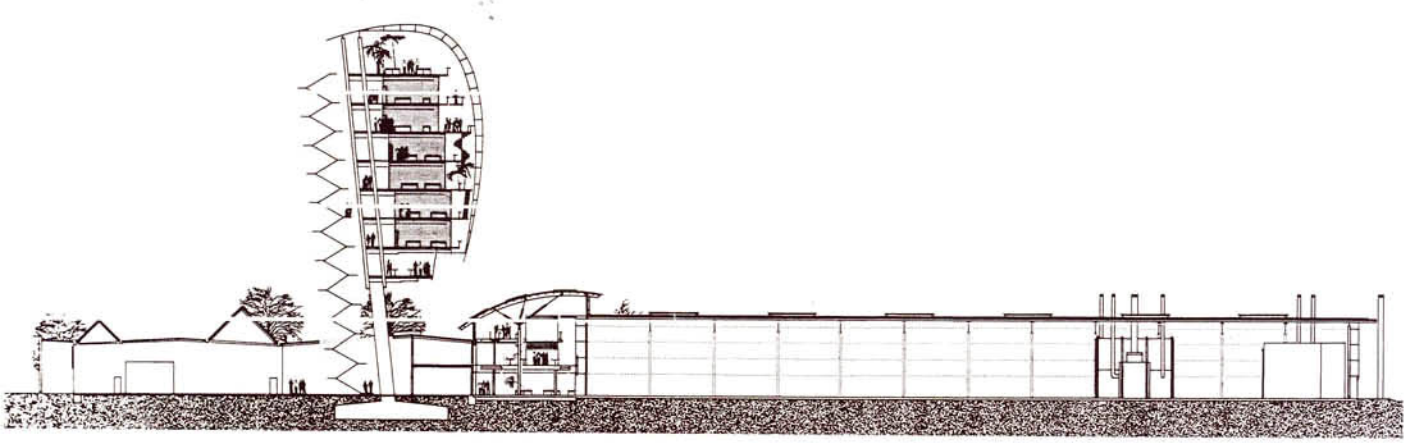


Die Firma entwickelt und produziert innovative Stahl-Glas-Fassaden und Dachkonstruktionen. Der Neubau der Produktionshalle mit Bürogalerie zeigt die technischen Möglichkeiten des Betriebes und unterstreicht das Firmenimage („corporate identity").

Die Gebäudeerweiterung besteht aus drei Teilen:

Die 96 x 72 m große Produktionshalle ist ringsum verglast und gewährt Einblick in den Produktionsablauf der Firma. Ein schmales, langgezogenes Galeriegebäude verbindet demonstrativ Alt und Neu. Hier befinden sich Bürofunktionen sowie Vertrieb, Einkauf, Konstruktion, Abwicklung und die Arbeitsvorbereitung. Zur Produktionshalle besteht Sichtverbindung.

Als weiterer Bauabschnitt befindet sich ein Hochhaus in Planung, das von Verwaltung und Unternehmensleitung genutzt werden soll.



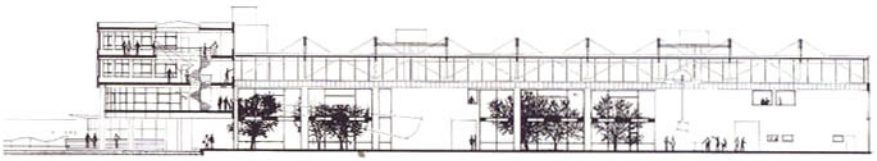
Ehem. Zweigwerk der FA. LEYBOLD, Alzenau

PLANUNG: Behnisch und Partner, Stuttgart; 1985-1987

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 17 ha
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 27 700 m²
BRUTTORAUMINHALT: 138 000 m³

BAUKÖRPERTYPUS: Gebäudekomplex „spine facility"

Die Anlage wurde für die Entwicklung neuer Maschinen und den Bau von Prototypen errichtet. Sie liegt am Rand eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes und ist dreiseitig von Kiefernwäldern umgeben.



Rückgrat der Anlage ist eine lineare Erschließungsachse. Daran sind auf der Westseite viergeschossige Büros in halbrunden aufgeständerten Gebäuden angehängt. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die Montagehallen, die durch interne Treppen und verglaste Innenfassaden mit dem Rückgrat verbunden sind.

Da sich die Firma aus wirtschaftlichen Gründen inzwischen verkleinern mußte, wurde der gesamte Komplex an einen neuen Nutzer verkauft und teilweise fremdvermietet. Die Umnutzung hochspezialisierter Gewerbebauten erweist sich in den meisten Fällen als außerordentlich schwierig. Wegen der flexiblen Grundkonzeption der Anlage gelang dies hier, obwohl das Gebäude sehr präzise auf die Bedürfnisse des Maschinenbauunternehmens zugeschnitten war.

Die Förderung der gewerblichen Entwicklung mit dem Ziel einer wohnortnahen Arbeitsplatzversorgung nimmt eine Schlüsselstellung in der Daseinsvorsorge der Kommunen ein. Den Städten und Gemeinden steht dabei neben dem zentralen Instrument der Bauleitplanung eine breite Palette von weiteren Handlungsmöglichkeiten offen, um auf der örtlichen Ebene die Rahmenbedingungen für eine stabile Gewerbeentwicklung zu schaffen und zu verbessern.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen und mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu treffenden Standortentscheidungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und den Regionalplänen formulierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Grundsätzlich soll in den einzelnen Teilräumen des Landes eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (LEP B IV 1). Dabei sollen gewerbliche Siedlungsflächen bevorzugt in zentralen Orten zur Verfügung stehen. Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden (LEP B II 2.7). Auf eine verstärkte Zusammenführung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll hingewirkt werden (LEP B II 1.9).

Bei der Planung ist zu beachten, daß die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen aufeinander abgestimmt wird. Das Landesentwicklungsprogramm enthält insbesondere folgende Ziele zur Harmonisierung der entsprechenden Bauflächenausweisungen:

- In den Stadt- und Umlandbereichen sollen gewerbliche Siedlungsflächen in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden (Ziel B II 2.4).

- Im großen Verdichtungsraum München und im angrenzenden Flughafenumland sollen gewerbliche Siedlungsflächen grundsätzlich nur ausgewiesen werden, wenn in der Gemeinde gleichzeitig und auf der gleichen Planungsebene (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden, die ausreichend Wohnraum für den mit den neuen gewerblichen Siedlungsflächen zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ermöglichen.

- Ein Ausgleich kann im Einvernehmen mit den Nachbargemeinden oder den Gemeinden des jeweiligen Nahbereichs stattfinden (Auszug aus dem Ziel B II 2.6).

Eine Harmonisierungsklausel, die als Planungsleitlinie bei der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen ist, ist für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch im BauGB-Maßnahmengesetz enthalten. Nach § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG soll in Gemeinden mit einem dringen-

den Wohnbedarf der Bevölkerung bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete einem durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden. Die Planungsüberlegungen zur Bedarfsdeckung sind in der Begründung zum jeweiligen Bauleitplan zu dokumentieren.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Baugebiets. Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend aufgeführt. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne – entsprechend der Darstellung der Landschaftspläne als Bestandteil der Flächennutzungspläne – festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nach den in §§ 1 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebieten. Gewerbe- und diesen vergleichbare Betriebe sind in den verschiedenen Baugebieten je nach deren Schutzwürdigkeit mit unterschiedlichem Störgrad zulässig. Je schutzwürdiger das Gebiet, desto weniger Immissionen haben die Bewohner hinzunehmen.

Im Mischgebiet (MI) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genauso wie Wohnnutzungen allgemein zulässig. Im Gewerbegebiet (GE) sind nicht erheblich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig; nur ausnahmsweise zulässig sind dagegen Wohnungen, und zwar für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Industriegebiete (GI) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer größeren Störungsintensität unzulässig sind. Auch im Industriegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Eine typisierende Betrachtungsweise, welche Betriebsformen die Anforderungen eines Mischgebietes bzw. eines Gewerbegebietes hinsichtlich ihrer Störungsintensität einhalten können, ist nur bedingt möglich. So können Betriebe im Einzelfall durch höhere Aufwendungen zum Immissionsschutz ihren Störungsgrad deutlich senken. Einen Anhalt für die Abgrenzung der Gewerbebetriebe nach ihrer Störungsintensität gibt die Gewerbegruppeneinteilung der Gewerbeaufsichtsverwaltung. Zu den erheblich störenden Gewerbebetrieben gehören in der Regel die nach §§ 4 ff. Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach den Bestimmungen der §§ 16 - 21 BauNVO festzusetzen. Bei Planungen für Gewerbebetriebe kann es sich empfehlen, wegen unterschiedlicher Geschoßhöhen auf Baumasse und Wandhöhen statt auf Geschoßflächen und Geschoßzahlen abzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt auf ein Maß zu begrenzen, das notwendig ist, um die Realisierung der städtebaulichen Konzeption sicherzustellen. Sie müssen genügend Raum für eine Bebauung entsprechend den spezifischen einzelbetrieblichen Erfordernissen lassen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurde 1993 in das BauGB-MaßnahmenG das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird von Investor und Gemeinde eine vorhabenbezogene planungsrechtliche Grundlage für die Baugenehmigung geschaffen. Er setzt sich zusammen aus einem Plan des Investors, einer gemeindlichen Satzung und einem Vertrag zwischen Gemeinde und Investor. Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans kommt vor allem dann in Betracht, wenn für ein konkretes Projekt über einen „maßgeschneiderten" Plan Baurecht unter – auch finanzieller – Beteiligung des Investors geschaffen werden soll.

Der Plan wird vom Investor auf eigene Kosten erarbeitet. Inhalt und Ausgestaltung sind nicht vorgeschrieben, der Plan muß aber alle Informationen enthalten, die eine planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ermöglichen. Der Plan bildet die Grundlage für die von der Gemeinde zu erlassende Satzung, deren Bestandteil er wird. Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. An der Aufstellung sind die betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Der Investor muß sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen verpflichten. Wird das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde die Satzung aufheben. Entschädigungsansprüche werden dadurch nicht ausgelöst.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist das geeignete Instrument, um in Vorbereitung und Ergänzung zur Bauleitplanung rahmensetzende Zielvorstellungen zu entwickeln. So kann eine Rahmenplanung beispielsweise gesamtgemeindliche Leitlinien für die gewerbliche Entwicklung vorgeben als Grundlage für die Erarbeitung oder Änderung des Flächennutzungsplans. Ein Rahmenplan kann auch die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans konkretisieren und damit ein wichtiges Bindeglied zwischen Flächennutzungsplan und den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen sein. Als informelle Planung kann er flexibel der konkreten Aufstellung angepaßt werden. Bedarfsanalysen und Standortuntersuchungen können ebenso Bestandteil einer Rahmenplanung sein wie Finanzierungs- und Vermarktungsstrategien. Die Oberste Baubehörde hat die Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Landshut – Münchnerau als Arbeitsblatt für die Bauleitplanung – Materialien Nr. 2 veröffentlicht.

Städtebaulicher Wettbewerb

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein neues Gewerbegebiet können mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs alternative Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und damit qualitativ hochwertige Lösungen gefunden werden. Auch bei schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen können Handlungsspielräume durch den Wettbewerb ausgelotet und Planungsalternativen gefunden werden. Deshalb ist gerade in diesen Fällen die Auslobung eines Wettbewerbs empfehlenswert. Einzelheiten zu Wettbewerben, die regelmäßig in enger Abstimmung mit der jeweiligen Architektenkammer durchgeführt werden, enthalten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 95).

Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95

Die EAE 85/95 dienen der Planung und dem Entwurf von Straßenräumen mit maßgebender Erschließungsfunktion. Sie stellen eine Planungs- und Entscheidungshilfe für eine den städtebaulichen Anforderungen entsprechende, umweltfreundliche Gestaltung der Erschließungsstraßen auch in Industrie- und Gewerbegebieten dar. Sie geben Hinweise von gebietsspezifischen Anforderungen in der Netzgestaltung bis hin zu Querschnitten und Ausbaudetails.

Immissionsschutz

Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend dieser Zielsetzung u.a. die Belange des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verpflichtet die Gemeinden, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, also vor allem auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gewerblicher Lärm wird nach technischen Regelwerken wie der VDI-Richtlinie 2058, aber auch der für nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen geltenden TA Lärm beurteilt. Für die Bauleitplanung sind die Berechnungsgrundlagen und Orientierungswerte der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau, eingeführt mit Bekanntmachung vom 03.08. 1988, maßgebend.

Im Bauleitplanverfahren können andere Belange es rechtfertigen, die in den genannten Regelwerken enthaltenen Richt- und Orientierungswerte zu überschreiten. Je größer die Abweichung, desto gewichtiger müssen allerdings die Belange sein, die die Abweichung erfordern. Dabei ist zu beachten, daß der Gemeinde eine Vielzahl von Möglichkeiten offensteht, den Immissionskonflikt zu lösen, etwa durch

- die Zwischenschaltung weniger störempfindlicher Nutzungen als „Puffer",
- die Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 ff. BauNVO), so beispielsweise durch Beschränkung der Emissionen in den an die störempfindliche Nutzung angrenzenden Bereichen des Gewerbegebietes durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel (sog. „eingeschränktes Gewerbegebiet"),
- die Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB),
- die Festsetzung von Flächen für Immissionsschutzanlagen oder bauliche oder technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), z.B. zur Anlegung von Lärmschutzwällen oder -wänden, zur Anordnung der Räume im Gebäude oder zur erhöhten Schalldämpfung von Außenwänden und Fenstern und
- die Anordnung der baulichen Anlage selbst (Lärmschutzbebauung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Erschütterungen sind zwar vor allem im Einwirkungsbereich von Bahnanlagen zu erwarten, können aber auch von Gewerbebetrieben ausgehen. Das Ausmaß der Erschütterungen und die erforderlichen technischen Maßnahmen sind im Einzelfall durch Gutachten zu ermitteln. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der DIN 4150. Auch für von Betrieben ausgehende Gerüche können im Einzelfall Gutachten erforderlich werden.

Eine Konfliklösung kann im wesentlichen durch Schutzmaßnahmen beim Emittenten oder durch räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen stattfinden. Industriegebiete, die ja gemäß § 9 BauNVO vorrangig der Unterbringung von derartigen stark emittierenden Betrieben dienen, sollten deshalb von vornherein nur in ausreichender Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen geplant werden.

Altlasten

Angesichts der Begrenztheit der Ressource „Boden" und dem daraus folgenden Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB Satz 3) wird es künftig verstärkt erforderlich sein, Flächen zu überplanen, die bereits anderweitig genutzt worden sind. Für einzelne Flächen wird jedoch nicht auszuschließen sein, daß durch die frühere Nutzung Belastungen des Bodens oder Untergrundes verursacht worden sind.

Die Gemeinde ist verpflichtet, diesem Altlastenverdacht im Falle der Überplanung nachzugehen. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB hat die Gemeinde im Flächennutzungsplan Altlastenverdachtsflächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, als Hinweis für nachfolgende Planungen zu kennzeichnen. Sie kann sich dabei auf die landesweiten Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen stützen, deren Ergebnisse im Altlastenkataster des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz gespeichert sind.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine weitergehende Kennzeichnungspflicht. Erfaßt werden hier nicht nur Bauflächen, sondern alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 BauGB entsprechend haben die Gemeinden Untersuchungen durchzuführen, wenn begründete Hinweise auf Altlasten bestehen, um näheren Aufschluß über Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu erhalten. Nähere Informationen für die Behandlung von Altablagerungen und kontaminierten Standorten in Bayern enthält der „Altlasten-Leitfaden" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Rahmen der Bebauungsplanung können die Vorschriften des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG)" (UVPG) Bedeutung erlangen, wenn nämlich die in der Anlage zu § 3 UVPG aufgeführten Anlagen betroffen sind. UVP-pflichtig sind Bebauungspläne,

- die Planfeststellungsbeschlüsse für Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG ersetzen oder
- durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG begründet werden soll (projektbezogene Bebauungspläne).

Werden derartige Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die UVP als unselbständiger Teil im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ziel dieser Regelung ist es, daß die Umweltauswirkungen einer Überprüfung unterzogen werden, die den Anforderungen einer gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB genügt. Dabei sind gemäß § 17 Satz 2 UVPG vor der Abwägung aller Belange die Umweltauswirkungen gesondert zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der UVP bleibt allerdings der Abwägung unterworfen.

Baulandmobilisierung

Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist die Verfügbarkeit der Grundstücke. Die Planungsziele lassen sich dann am einfachsten verwirklichen, wenn die Gemeinde selbst die Grundstücke erwirbt und an die Gewerbetreibenden weiter veräußern kann. Sie hat damit unmittelbaren Einfluß darauf, welche Betriebe auf welchen Grundstücken angesiedelt werden. Der Grunderwerb durch die Gemeinde läßt sich erleichtern, wenn den Grundeigentümern auch geeignete Ersatzgrundstücke angeboten werden können. Eine vorausschauende Bodenvorratspolitik der Gemeinde ist deshalb für die Umsetzung von entscheidender Bedeutung. Dies gilt auch für eine Baugebietsentwicklung ohne gemeindlichen Zwischenerwerb mit Bodenordnung im Umlegungsverfahren.

Ist die Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben, besteht aber gleichwohl ein erhöhtes Interesse an der Entwicklung des Gewerbegebietes, so kann die Gemeinde über das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB Bauland mobilisieren und die Planung in einem umfassenden Verfahren zügig realisieren. Ausführliche Informationen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gibt die gleichnamige Veröffentlichung der Obersten Baubehörde.

Für die Neuordnung von Flächen im Bestand kann auch das Instrument der Sanierungsmaßnahme in Betracht kommen. Mit der Anwendung des Sanierungsrechts gem. §§ 136 ff. kann die Gemeinde in Gebieten mit städtebaulichen Mißständen die Planung sichern und in einem koordinierten Verfahren umsetzen. Hinweise geben die Arbeitsblätter „Städtebauförderung in Bayern" der Obersten Baubehörde.

Interkommunale Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit von Gemeinden in der Gewerbepolitik kann von einer informellen, formlosen Kooperation durch gegenseitige Information und Hilfestellung bis zur Institutionalisierung der Zusammenarbeit in öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Form reichen. Als öffentlich-rechtliche Kooperationsformen kommen in Betracht:

- Planungsverbände gemäß BauGB,
- Zweckverbände gemäß Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) und
- Zweckvereinbarungen gemäß KommZG.

Aufgabe eines Planungsverbandes ist es, durch gemeinsame zusammengefaßte Bauleitplanung den Ausgleich der verschiedenen Belange zu erreichen (§ 205 Abs. 1 BauGB). Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden. Die Kompetenzen von Zweckverbänden können darüber hinausgehen:

Mit Ausnahme des Rechtes zur Erhebung von Steuern und polizeilicher Aufgaben können alle kommunalen Befugnisse, soweit sie der Erfüllung der Aufgabe dienen, auf den Zweckverband übertragen werden. Soll nicht ein eigener Zweckverband gebildet werden, so können auch über eine Zweckvereinbarung Befugnisse auf eine der beteiligten Gebietskörperschaften übertragen werden. Demgegenüber zielt eine privatrechtliche Zusammenarbeit – etwa in einer GmbH oder AG – auf eine gemeinsame wirtschaftliche Betätigung ab. Hoheitliche Aufgaben verbleiben in der Zuständigkeit der jeweiligen Kommune.

Eine interkommunale Zusammenarbeit ist umso erfolgversprechender, je überschaubarer - zeitlich und inhaltlich - das gemeinsame Projekt ist. Die Bereitschaft zur Abtretung von Kompetenzen und zu Regelungen bezüglich einer Aufteilung von Kosten und Einnahmen kann dadurch erhöht werden.

Ein Aufgabenbereich, der in der Praxis eine zunehmend wichtige Rolle spielt und der am besten gemeindeübergreifend zu erfüllen ist, ist die Vermarktung von Gewerbeflächen. Die Akquisition von Investoren ist für eine Gemeinde oder einen Gemeindeverbund umso leichter, je umfassender und aktueller sie über das Flächenangebot mit allen für die Ansiedlungsentscheidung relevanten Daten informieren kann. Neben den Kommunen informieren auch die Industrie- und Handelskammern mit Standort-Informations-Systemen über das Gewerbeflächenangebot.

Titel: Gewerbepark Kösching/Großmehring
G. Knopp u. B. Knopp-Körte, München
Modellfoto: Walter L. Küchler, München

Seite 6: Rischarts Backstube, München; Prof. Uwe Kiessler, München; 1983

Seite 7: oben: Luftbild Haidhausen, München MGS; Reg. v. Obb. G 16/1162
unten: Charlottenburger Werk; Siemens + Halske, 1883; Fotobestand Dr. Wolfgang Schäche, Berlin

Seite 8: oben: Robert Owen; Benevolo „Die Geschichte der Stadt", Campus
mitte: theor. Schema der Gartenstadt E. Howard; Benevolo, Campus
unten: Luftbildverlag Hans Bertram, Haar Ga 6/250 c, Garching

Seite 9: Technisches Zentrum der Firma Erco, Lüdenscheid; Prof. Uwe Kiessler, München; 1988

Seite 10: Luftbildverlag Hans Bertram, Haar
De 1/76 c, Gewerbegebiet Deisenhofen
In 1/706 c, Audi Industrie Ingolstadt

Seite 11: Rischarts Backstube, München; Prof. Uwe Kiessler, München; 1983

Seite 12: Wood Green, London; 1983
Pläne: Terry Farrell & Partners, London
Foto: Jo Reid+John Peck, London; WG-JRJP-06

Seite 13: oben: Luftbild Ansbach
mitte: Luftbild Regensburg, Obermeyer Planen und Beraten, München
unten: Fabrik Schlumberger, Paris Renzo Piano, Genua; 1984

Seite 14: oben: Luftbildverlag Hans Bertram, Haar Fo 2-8 c, Forstinning
unten: Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstinning; Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Seite 16: Explosionsaxonometrie: Industriepark Wolfgang, Ochsenfurt; Ortsplanungsstelle für Unterfranken
Foto: Gewerbegebiet Hengersberg; Ortsplanungsstelle für Niederbayern

Seite 17: Gewerbegebiet Dortmund-Bornstraße; Kommunalverband Ruhrgebiet, Essen

Seite 18: Modellfoto: Städtebaulicher Ideenwettbewerb Neusser Straße, München 1994; Planungsreferat München, Bildstelle

Seite 20: Erschließungsstraße Gewerbegebiet Landshut-Münchnerau
Foto: Axel Schlesier, Landshut
Baureferat der Stadt Landshut

Seite 22: Foto: Stockley Park, London
Plan: Gewerbegebiet Weilimdorf;
Stadtplanungsamt, Stuttgart

Seite 23: oben: Unterschleißheim „Gewerbegebiet II";
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Landschaftsarchitekt H. Kühne, Unterhaching
mitte: Landratsamt Starnberg;
Auer + Weber, München
Foto: Hermann Grub, München
unten: BMW AG Dingolfing;
Koch + Benedek, Dingolfing
Foto: Hermann Stiegler, München

Seite 24: Dow-Corning, München
Grünplanung: Dipl. Ing. M. Maurer
Foto: Petra Lejeune, München

Seite 25: B-Plan Ausschnitt und Foto: Gewerbegebiet „Kräutergarten Nord", Dachau

Seite 26: Lüberg Technik, Weiden;
Prof. Reindl + Team, Nürnberg
Foto: Jens Weber, München

Seite 27: oben: Gewerbegebiet „Kräutergarten Nord", Dachau
mitte: Rischarts Backstube, München
Foto: Thomas Thietz, München
unten: Offiziersschule der Luftwaffe, Fürstenfeldbruck;
Prof. Kurt Ackermann, München
Grünplanung: Prof. G. Grzimek
Foto: Valentien + Valentien, Weßling

Seite 28: Lageplan: COOP Himmelb(l)au, Wien
Foto: Gerald Zugmann, Wien
Masterplan: Reindl + Team, Nürnberg

Seite 29: oben: Gewerbegebiet „Kräutergarten Nord", Dachau
unten: Siemens, Bad Neustadt/Saale;
Palladium Fotodesign, Köln
Archiv Nr.: SIM 10/02

Seite 40/41: Fotos: Deutsche Grundbesitz Investment Gesellschaft mbH, Frankfurt

Seite 44/45: Fotos: Archi Press, Paris

Seite 50: Foto: Atelier Kinold, München

Seite 51: Luftbild: Max Prugger Arch.Nr.:174,88
Foto: Wolfgang Teetz, Eurasburg

Alle nicht anders vermerkten Pläne, Zeichnungen und Fotos wurden von den Architekten oder Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Die Zeichnungen auf den Seiten 18, 19, 20, 21 und 24 stammen von Martin van Hazebrouck, München, die Zeichnungen und Vignetten auf den Seiten 25, 30, 34, 38, 40, 42, 43 und 44 sowie die Fotos auf den Seiten 22, 31, 32, 34 und 35 von Stracke + Partner, München.

Herausgeber
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München
RB-Nr. 03B/96/17

Bearbeitung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Dipl. Ing. Herbert Kallmayer
Dipl. Ing. Martin van Hazebrouck

Prof. Ferdinand Stracke und Partner
Büro für Stadtplanung, Architektur und kommunale Beratung
Dipl. Ing. Eckart Zurmöhle, Partner
Mitarbeit:
Dipl. Ing. Heike Elser
Dipl. Ing. Ina Fritzel
Dipl. Ing. Dina Straße

Herstellung
ESTA-DRUCK GMBH
Polling i. OB

Für die Herstellung des Arbeitsblattes wurde chlorfrei gebleichtes Papier verwendet.

Die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung sind Bestandteile der „Planungshilfen für die Bauleitplanung" (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.07.1982 Nr. II B 8-4611-1.6 MABl S. 517).

Die „Planungshilfen" können über die Verlagsgruppe Jehle und Rehm, Postfach 80 19 40, 81619 München bezogen werden. Die „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung" sind von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Postfach 22 00 36, 80535 München zu erhalten.