

Nachhaltige Transformation -

vom Gewerbegebiet Enkheim zum produktiven Stadtquartier



Masterthesis von
Anna Voytenko

Hochschule RheinMain / Frankfurt University of Applied Sciences / Hochschule Geisenheim
Umweltmanagement und Stadtplanung in Ballungsräumen (UMSB) 2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Masterthesis

Nachhaltige Transformation - vom Gewerbegebiet Enkheim zum produktiven Stadtquartier

zur Erlangung des akademischen Grades Master of Engineering (FH)

vorgelegt von Anna Voytenko

Matrikel Nr. 1129779

Erstbetreuung: Prof. Dr.-Ing. Janna Hohn

Zweitbetreuung: Prof. Dr.-Ing. Michael Peterek

Frankfurt am Main, 28.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1

Einleitung 6

- 1.1. Planungsanlass und Planungsziele 8
- 1.2. Vorgehen 10

Teil I - Theorie

2

Transformation und Produktive Stadt 12

- 2.1. Nachhaltige Transformation 12
- 2.2. Gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Tendenzen 16
- 2.3. Urbane Produktion und ihre Räume 18
- 2.4. Instrumente der Stadtentwicklung 22
- 2.5. Zusammenfassung 27

3

Planungsbeispiele 28

- 3.1. Vorstellung der Beispielprojekte 28
- 3.2. Übertragbare Lösungsansätze 38

Teil II - Planerischer Kontext

4

Rahmenbedingungen 40

- 4.1. Statistik 42
- 4.2. Planerische Rahmenbedingungen 44
- 4.3. Ziele der städtischen Entwicklung 50

5

Situationsanalyse 52

- 5.1. Historie 54
- 5.2. Umgebungsanalyse 58
- 5.3. Bewertung der Umgebung 68
- 5.4. Gebietsanalyse 72
- 5.5. Charakteristik von Grundstückstypen 84
- 5.6. Bewertung des Gebiets 86
- 5.7. Zusammenfassung 90

Teil III - Planung

6

Strategische Planung 92

- 6.1. Vision 94
- 6.2. Gesamtstrategie 96
- 6.3. Leitlinien 100
- 6.4. Entwicklungsszenarien 112

7

Werkzeugkatalog und Anwendung 120

- 7.1. Werkzeugkatalog 120
- 7.2. Anwendung 128

8

Fazit 134

- Abbildungsverzeichnis 138
- Quellenverzeichnis 142



1

Einleitung

” Die Städte sind dem Lebensrhythmus, wie Tag und Nacht, Woche und Wochenende, die vier Jahreszeiten und neue Generationen, ausgesetzt. Derweil veraltern und verkommen einige Stadtteile, sind die anderen am Aufblühen. Die Transformation bestehender Areale ermöglicht eine neue Rolle für so einen vernachlässigten Teil der Stadt zu finden und ihm einen neuen zeitgemäßen Aufschwung zu geben. (De Zwarte Hond o. D.)

“

Die unterschiedlichen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen sowie technologischen Tendenzen wirken sich auf die Leitbilder der Stadtentwicklung aus und fordern eine Transformation der bestehenden Struktur. Dabei gehört ein aktiver Veränderungsprozess der Stadtgebiete, in denen die Lebensbedingungen und Erwerbsmöglichkeiten verbessert werden, zu den wichtigen Aufgabenfeldern der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Neben den Stadtmodellen, wie „Schwammstadt“ und „Essbare Stadt“, die insbesondere eine Anpassung der Städte an den Klimawandel abzielen, stößt die „Produktive Stadt“ auf positive Resonanz. Die Diskussion über das Stadtmodell „Produktive Stadt“ kam seit dem Jahr 2016 in Fachkreisen intensiv hoch: sie wurde zum Schwerpunktthema der Internationalen Architekturbiennale in Rotterdam, beim Bauwelt Kongress in Berlin, des europaweiten Ideenwettbewerbs European 14 und 15 und weiteren diversen Tagungen.

1.1. Planungsanlass und Planungsziele





Frankfurt am Main liegt in der stark wachsenden Metropolregion RheinMain und stellt eine Drehscheibe der Region dar. Mit dem rasanten Bevölkerungszuwachs und der dynamischen Wirtschaft steht die Stadtentwicklung vor den Herausforderungen eines begrenzten städtischen Raumes. Neben der Stadterweiterung spielt die Innenentwicklung eine zentrale Rolle für das Stadtwachstum. In den letzten Jahrzehnten wurde die Konversion großer ehemaliger Areale von Bahn, Post, Industrie, Hafenanlagen und US-Streitkräften zu neuen Wohnquartieren umgesetzt (Dezernat Planen und Wohnen, 2019 S:37). Die Tendenz, Gewerbe- und Industrieareale an den Stadtrand oder in das Umland zu verlagern, stellt die Wohnnutzung gegenüber den zentral gelegenen monostrukturellen Gewerbegebieten in Konflikt. Um die städtischen Flächen effizienter zu nutzen und die neuen attraktiven urbanen Räume zu ermöglichen, strebt die Stadt Frankfurt am Main eine gebietsspezifisch stärkere Durchmischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten in den eingestreuten Gewerbearealen an, wo das gewerbliche Störausmaß dies zulässt.

Die Stadt Frankfurt am Main hat das Gebiet rund um die Victor-Slotosch-Straße in Bergen-Enkheim in das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm aufgenommen (Der Magistrat Frankfurt am Main, 2020). Das angestrebte Ziel für das Gebiet ist die Entwicklung zu einem Urbanen Gebiet nach §6a Baunutzungsverordnung. Dafür sind räumliche Untersuchungen und Planungen beabsichtigt. Nach Baunutzungsverordnung dient das Urbane Gebiet sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Aus gegebenem Anlass zu den beabsichtigten Planungen rund um die Victor-Slotosch-Straße wird im Rahmen dieser Masterthesis eine Entwicklungsstudie für die Transformation dieses Gewerbegebiets in ein urbanes Stadtquartier im Sinne einer produktiven Stadt durchgeführt. Dies wird eine Ausarbeitung der Entwicklungsszenarien und der exemplarischen Rahmenplanung für das Gebiet beinhalten.

Abb.1: Frankfurt am Main - Vogelperspektive. Quelle: Dan Mihai Pitea, (CC BY-SA 3.0). https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Frankfurt_am_Main_-_Aerial_Shot.jpg

1.2. Vorgehen

Ziel der Arbeit ist es, eine nachhaltige Transformation des Gewerbegebiets zum urbanen Stadtquartier neuen Typs im Hinblick auf Integration der Wohnnutzung und der urbanen Produktion zu planen. Diesbezüglich müssen zuerst die folgenden Fragen in der vorgelegten Thesis untersucht werden:

- Was ist eine produktive Stadt?
- In welchen Orten findet die Urbane Produktion statt?
- Welche aktuellen Planungskonzepte und Typologien vereinbaren Urbane Produktion mit der Wohnnutzung? Wie wird eine Transformation in bestehenden Stadtgebieten gestaltet?

Die Arbeit wird in drei übergeordnete Abschnitte aufgeteilt: Teil 1 - theoretischer Kontext, Teil 2 - planerischer Kontext und Teil 3 - Planung.

Im Kapitel 2 wird auf die These einer produktiven Stadt eingegangen. Hierfür wird der aktuelle Forschungsstand zu den Themen der „Produktiven Stadt“ sowie der „Urbanen Produktion“ in Bezug auf die Stadtentwicklung vorgestellt. Des Weiteren werden aktuelle städtebauliche Projekte im Kontext neuer Gewerbeareale als integrierte Stadtbausteine im dritten Kapitel behandelt. Basierend auf fünf Planungsbeispielen werden übertragbare Lösungsansätze für quartiersbezogene Planungen in einem europäischen Vergleich beschrieben. Diese Erkenntnisse werden anschließend als eine Grundlage für die spätere Beplanung des Areals dienen.

Das vierte Kapitel widmet sich den gegebenen Rahmenbedingungen für das Planungsareal. Es soll einen planerischen Rahmen für das Untersuchungsgebiet abbilden, um die Leitlinien und

Handlungsoptionen identifizieren zu können. Parallel dazu werden leitfadengestützten Experteninterviews mit dem Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung Frankfurt am Main durchgeführt. Dies soll sowohl einen Überblick der herrschenden Situation in der Stadt verschaffen, als auch die genaueren Zielvorstellungen für das Planungsgebiet konkretisieren.

Im fünften Kapitel wird die Bestandsaufnahme der sozialen, wirtschaftlichen und räumlichen Gegebenheiten behandelt. Hierfür sind Themen der historischen Entwicklung des Gebiets, dessen Bebauungsstruktur, der Nutzungsverteilung und deren Intensität, der Erschließung, des Freiraums sowie des vorherrschenden Stadtklimas zu erläutern. Die Bewertung des lokalen Zustandes wird eine Grundlage für die planerische Zielsetzung bilden.

Der Bewertung des Untersuchungsgebiets und den Zielen einer produktiven Stadt entsprechend wird die strategische Planung im Kapitel 6 erarbeitet. Anschließend wird der Werkzeugkatalog für flexible Bausteine im Gebiet konzipiert. Eine exemplarische Anwendung dieser Werkzeuge auf einem der Schlüsselgrundstücke soll Entwicklungspotenziale für das Gesamtgebiet vermitteln.

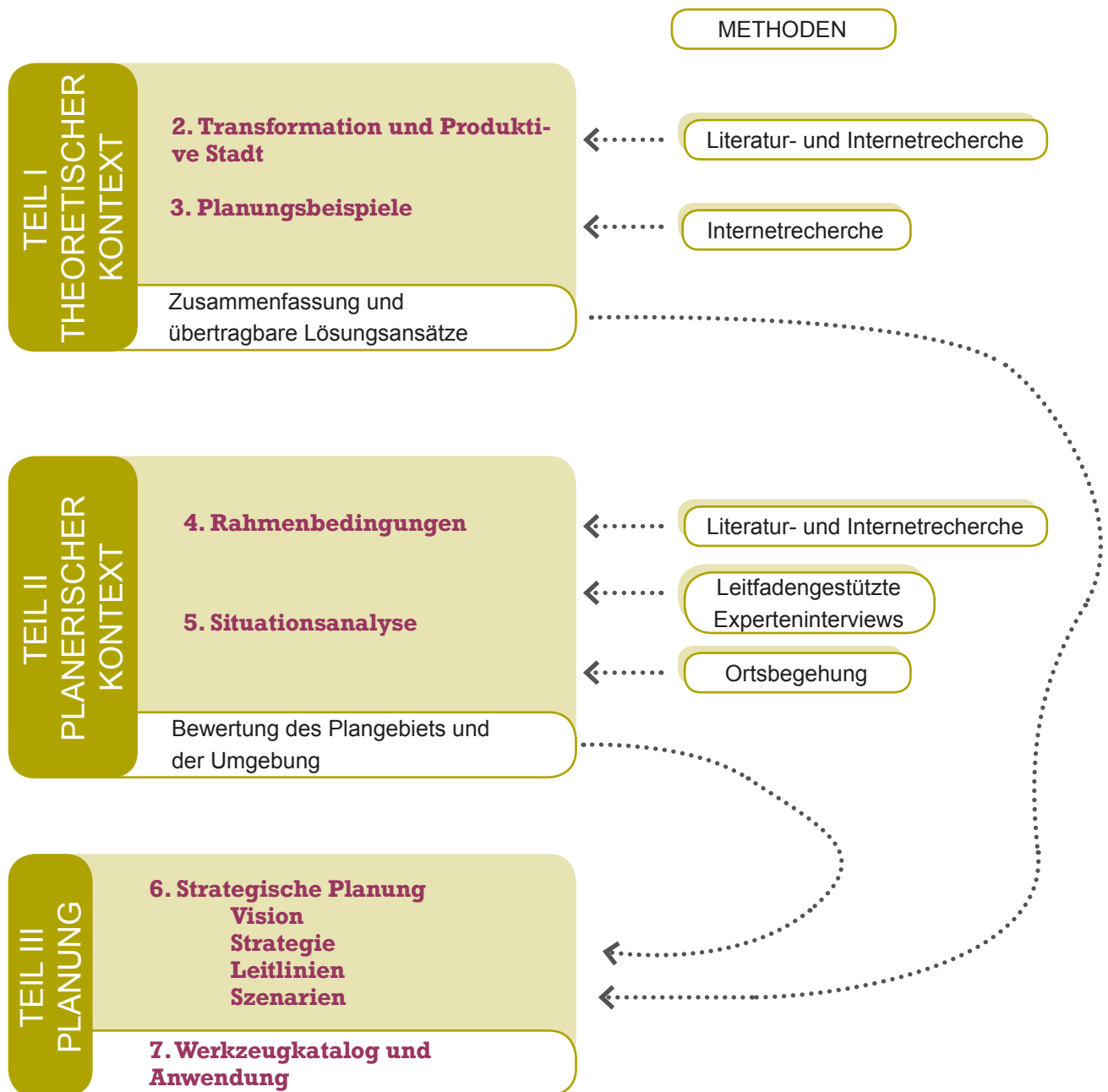


Abb.2: Methodisches Vorgehen, Eigene Darstellung.

2

Transformation und Produktive Stadt

Einordnung in den aktuellen Stand der Forschung

2.1. Nachhaltige Transformation

Mit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden die innerstädtischen Räume, sowohl der vorhandene Wohnbestand als auch die ehemals gewerblich genutzten Areale, angesichts der stetig steigenden Wohnungsnachfrage in Ballungsräumen verdichtet. Vor diesem Hintergrund gewinnen Themen der Gemengelage und der „heranrückenden“ Wohnbebauung in Gewerbegebieten an Bedeutung. Demzufolge treten die Nutzungskonflikte aufgrund der gewerblichen Emissionen für die Wohnnutzung sowie der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe auf. Außerdem machen die weniger bodenpreisempfindlichen Nutzungen den ansässigen kleinen und mittleren Betrieben immer mehr Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt.

Nicht nur wegen der Konfliktlösungen, sondern auch für die Gestaltung neuer Nutzungsmischung in den Stadtquartieren besteht der Transformationsbedarf von innenstadtnahen Gewerbegebieten. So ein Stadtmodell, das neben den produzierenden Gewerbenutzungen eine stärkere funktionale Mischung mit der Wohnnutzung ermöglicht, wird in der Fachwelt als „Produktive Stadt“ bezeichnet.

Begriffsdefinition

Eine allgemeingültige Definition für die Begriffe „Produktive Stadt“ und „Urbane Produktion“ wurde bisher nicht festgelegt. In der Fachwelt werden die Begriffe im Zusammenhang mit einer Rückkehr der Produktion in die Stadt verwendet (vgl. Brandt/ Butzin u. a. 2017: 25). Immerhin lassen sich die Begriffe „Produktion“ als „Erzeugung, Herstellung von Waren und Gütern“ sowie „Stadt“ als „größere, dicht geschlossene Siedlung, die mit bestimmten Rechten ausgestattet ist und den verwaltungsmäßigen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt eines Gebietes darstellt“ nach Dudenredaktion (o. D.) definieren. Dazu ergänzend verwendet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für die „Urbane Produktion“ die Bezeichnung von den verarbeitenden Gewerben (Wirtschaftszweig C) nach Definition des Statistischen Bundesamtes (vgl. BBSR 2019a: 3).

In dieser Arbeit wird die Interpretation für „Urbane Produktion“ von Brandt, Martina/ Butzin, Anna u. a. (2017) angenommen: „[...] die Herstellung

und Verarbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten Gebieten, die häufig in unmittelbarer Nähe zum Wohnort der Unternehmerinnen und Unternehmer, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und/oder der Kundinnen und Kunden entstehen“ (Brandt/ Butzin u. a. 2017: 27). Dabei verstehen Brandt, Butzin u. a. (2017) die Urbane Industrie, Urbane Landwirtschaft und Urbane Manufakturen als Arten Urbaner Produktion, die im Kapitel 2.3 näher erläutert werden.

Historischer Einblick

Um sich den Hintergründen des Stadtmodells „produktive Stadt“ zu nähern, bedarf es einem geschichtlichen Überblick über die Entwicklung der europäischen Stadt in Bezug auf die Urbane Produktion.

Vornehmlich war die mittelalterliche Stadt bis zur Industrialisierung durch Dichte und Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten organisiert. Die erste industrielle Revolution in Deutschland schritt im 19. Jahrhundert voran und brachte drastische Veränderungen und rapides Wachstum in die Siedlungsgefüge (vgl. Wackerl 2011: 8f). Während sich die Arbeitsbevölkerung in den Städten konzentrierte, verschlechterten sich die Lebensbedingung durch mangelnde hygienische Zustände, Wasser- und Luftverschmutzung und vor allem den dicht gedrängten Wohnraum. Diese Missstände verlangten nach dringenden Lösungen für die Lebensräume in der Stadt. In der Gründerzeit erfolgten Stadterweiterungen durch den Bauaufschwung, um den Wohnungsbedarf decken zu können.

In Berlin verschaffte der Hobrechtplan, der genannt nach seinem Hauptverfasser James Hobrecht im Jahr 1862 zu Ende verfasst wurde, die notwendigen Wohnflächen. Der Plan sah die

Straßenzüge mit rechteckigen Baublöcken, eine sechsgeschossige Bebauung, eine Mindestgröße von Hinterhöfen aus Brandschutzgründen und eine soziale Durchmischung vor. Damit die „verschiedenen Bevölkerungsschichten friedlich miteinander leben“ könnten, sollten in den Innenhöfen Wohnraum für Arbeiter sowie Werkstätten entstehen (Bentlin 2018). Aufgrund von Immobilienspekulationen entstanden die eng mit mehrzähligen Innenhöfen bebauten Blockstrukturen, die später für die schlechten Wohnverhältnisse in der Kritik standen (ebd.).

Die schlichten, lichtarmen Wohnverhältnisse in den Mietskasernen mit lauten Betrieben regten eine Forderung nach Verbesserung der Bauweise in Bezug auf die menschliche Gesundheit an. Neben dem Gartenstadt-Modell von Ebenezer Howard über die „Ville contemporaine“ von Le Corbusiers wurden die Leitbilder der modernen Stadt durch Funktionstrennung geprägt und in der Charta von Athen im Jahr 1933 manifestiert. In der Nachkriegszeit wurde die Idee der „konsequenten Nutzungstrennung“ weiterverfolgt und in dem Bundesbaugesetz von 1960 und der Bau-nutzungsverordnung von 1962 verankert (Albers 1997 zitiert nach Wackerl 2011: 11f).

Vor diesem Hintergrund wurden ab Mitte des 20. Jahrhunderts neue Siedlungen mit einer klaren Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit errichtet, die durch großzügigen Grünräume und Straßen für den motorisierten Individualverkehr verbunden waren. Während dieser Zeit wurden große Industriekomplexe insbesondere aus Im-missionsschutzgründen zugunsten des Handels, der Verwaltung und der Kultur an die Stadtränder verlagert, so wurde die Separierung von Gewerbegebieten immer deutlicher (vgl. Brandt/ Butzin u. a. 2017: 10). Die Entfernungen zwischen Wohnorten und Arbeitsstätten vergrößerte sich



Abb.3: Beispiel für gründerzeitliche Nutzungsmischung - Berliner Mietskasernen. Quelle: Prezi.com

* Die gründerzeitlichen Mietskasernen sind prägend für die berühmte „Berliner Mischung“. Darunter wird eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Produktion in einer räumlichen Zusammensetzung aus Blockrandbebauung und Innenhöfen verstanden (vgl. Saad 2016). Die gründerzeitlichen Strukturen in ganz Deutschland weisen teilweise immernoch die Produktionsstätte in den Innenhöfen auf.



Abb.4: Beispiel für Funktionstrennung - Siedlung Neue Vahr, Bremen um 1961. Quelle: <https://ernst-may-gesellschaft.de>

* Als Reaktion auf die monofunktionale Städtebaukultur kritisierte unter anderem Soziologin Jane Jacobs bereits 1963 die moderne Planungspraxis und sprach von dem „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“. Sie maß den gemischten primären Nutzungen eine große Bedeutung für „Charakter und Lebendigkeit“ eines Gebiets bei und forderte urbane Stadtqualitäten zu bewahren (vgl. Wackerl 2011: 14).

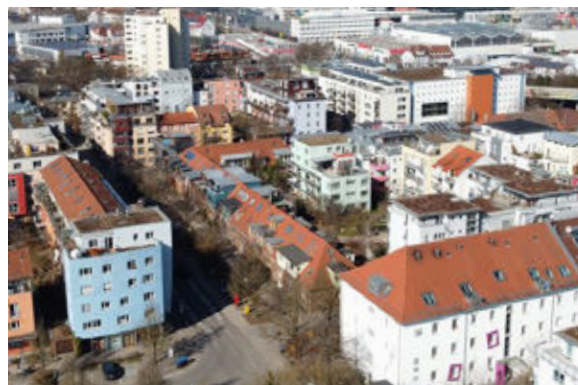


Abb.5: Beispiel für Nutzungsmischung um das Jahr 2000 - Französisches Viertel in Tübingen. Quelle: <http://www.franzoesisches-viertel.com/>

zeit interpretiert und stößt Diskussionen über die Reindustrialisierung der Städte an (vgl. Gwildis/Werrer 2018: 54).

Seit dem Jahr 2007 wurde ein neues Verständnis der europäischen Stadt mit der Leipzig-Charta verankert. Seitdem ist das Leitbild die „Stadt der kurzen Wege“, die eine räumliche Nähe der verschiedenen Funktionen in der Stadt vorsieht. Außerdem sollten die Ansätze einer integrierten Stadtentwicklung den Interessensaustausch zwischen unterschiedlichen politischen Ebenen aber auch die Mit- und Selbstbestimmung der Bürger fördern (BMI o. D.b).

und die Motorisierung der Gesellschaft nahm stetig zu.

Die produktive, gerechte und grüne Stadt

Nachfolgend mit der Verlagerung der Produktion im Sinne der globalen Arbeitsteilung und des Outsourcings vollzog sich der Strukturwandel zur wissens- und kulturbasierenden Ökonomie und Deindustrialisierung in den deutschen Städten. Die damit verbundene Verwandlung der innenstadtnahen ehemaligen Industrieareale in Wohn- und Konsumräume wird heute als Defi-

Die im November 2020 verabschiedete neue Leipzig-Charta setzt die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung voraus. Sie definiert drei Dimensionen der nachhaltigen europäischen Stadt: Produktiv, Gerech und Grün. Dabei begleitet Digitalisierung als Querschnittsdimension alle drei. Diese Zielsetzungen sollen gleichermaßen auf den Ebenen der Region, der Stadt sowie des Quartiers Anwendung finden (BMI o. D.c).

Mit der produktiven Stadt wird das Ziel verfolgt, eine wirtschaftliche Grundlage für die nachhaltige Stadtentwicklung aufzubauen. Dafür müssen sich die Städte als attraktive und innovative Wirtschaftsstandorte positionieren. Während digitale und CO₂-arme Ökonomien in ihrer städtischen Ansiedlung unterstützt werden, entstehen multifunktionale Stadtbereiche mit neuen Formen von Nutzungsgemischten Quartieren.

Die gerechte Stadt soll eine inklusive Stadtgesellschaft organisieren. Neben der Chancengleichheit und sozialen Teilhabe wird der sichere und bezahlbare Zugang zur sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie zu Bildungsmöglichkeiten und Kultur gefordert.

Angesichts des Klimawandels zeichnet sich die grüne Stadt durch nachhaltige Nutzung von Ressourcen aus, angefangen von verantwortungs-

voller Flächennutzung und klimaneutraler Energieversorgung bis hin zur Kreislaufwirtschaft. Mit dem Zugang zu grüner und blauer Infrastruktur wird ein gesunder Lebensraum in der Stadt gefördert. Eine klimaneutrale und multimodale Mobilität trägt ebenfalls dazu bei.

Der integrierte Ansatz soll sich auf neue Formen der Mitgestaltung, wie Koproduktion durch Bürger, ausdehnen. Dabei stellen eine nachhaltige Flächen- und Bodenpolitik sowie zweckmäßige rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen die wichtigen kommunalen Handlungsfelder dar.



Abb.6: Drei Dimensionen der Neuen Leipzig-Charta 2020, Eigene Darstellung nach BMI.

2.2. Gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Tendenzen

Die veränderten Anforderungen und Trends in der Gesellschaft, Wirtschaft sowie Technologie stellen die Herausforderungen für Zukunftstauglichkeit einer Stadt dar. Um sich einen Bild von den Entwicklungstendenzen Urbaner Produktion zu verschaffen, werden im Folgenden die aktuellen Trends erläutert.

Gesellschaft

Den Prognosen zufolge werden 75 Prozent der Weltbevölkerung im Jahr 2050 in Städten leben, davon sind 30 Prozent über 65 Jahre alt. Dieser Trend der demografischen Alterung bringt neue Multi-Lebensbiografien mit sich, die durch spätere Bindung, häufigeren Arbeitsplatz- und Wohnortwechsel, lebenslanges Lernen und Aktivität im hohen Alter geformt sind. Dies wiederum wirkt sich auf der Individualisierung der Lebensformen aus (Horx-Strathern 2019). So steigt die Anzahl der Einpersonenhaushalte voraussichtlich bis 45,3 Prozent aller Haushalte im Jahr 2040 in deutschen Städten (Statistisches Bundesamt 2020). Angesichts der Alterung der Bevölkerung und der damit einhergehenden steigenden Anzahl der Menschen mit körperlichen Einschränkungen ist das Thema der inklusiven Mobilität besonders wichtig, wie barrierefreie Erreichbarkeit der täglichen Ziele, aber auch die wohnortnahe Versorgung.

Als Reaktion auf die Individualisierung entwickeln sich neue Kooperationskulturen in der Gesellschaft. Sie finden ihre Entfaltung in Form von Co-housing und Co-working sowie Urban Gardening Projekten.

Im Hinblick auf diesen gesellschaftlichen Wertewandel wächst das Bedürfnis nach stärkerer Partizipation der Bürger in der Stadt mit mehr Wechselbeziehung in der Politik (Brandt/ Butzin u. a. 2017: 21). In Bezug auf die Stadtentwicklung wird häufig der Begriff Urban Commons (Commoning) verwendet. Dabei stehen in erster Linie die Selbstorganisation und -bestimmung der Bürger sowie die Gestaltung eines eigenen physischen und

sozialen Lebensraums. Humann und Overmeyer (2017) betonen das Verlangen der Menschen nach „neuen Formen des Zusammenlebens und der Gemeinschaft, Teilhabe durch zivilgesellschaftliches Engagement, Relokalisierung von Produktionskreisläufen und Lebenswelten, sinnvoller Lebensarbeit und nachhaltigem Wirtschaften“. Daraus folgt die Notwendigkeit multifunktionale Lebensräume zu gestalten, die privaten und gemeinschaftlichen Flächen zu organisieren aber auch Dritte Orte zu schaffen: wie halb-öffentliche Räume auf den privaten Flächen, Bibliotheken, Sporteinrichtungen, Bildungsstätten und andere Serviceeinrichtungen.

In Folge des gestiegenen ökologischen Bewusstseins spielt außerdem eine regionale und ökologisch vertretbare Konsumierung eine immer größere Rolle in der Gesellschaft.

Technologie

Als Reaktion auf den Klimawandel setzt sich der Trend zur Dekarbonisierung der Städte fort. Der technologische Fortschritt in der Energietechnik ermöglicht in verschiedenen Energiesektoren, wie Verkehr, private Haushalte und urbane Produktion die energiebedingten CO₂-Emissionen zu senken.

Mit der Digitalisierung und der Industrie 4.0 ist die Hoffnung verbunden, immissionsarme Produktionsweisen zu ermöglichen (Brandt/ Butzin u. a. 2017: 16). Somit besteht die Chance Produktionsstandorte in der Nähe von Wohnorten zu integrieren.

Wirtschaft

Die Wissensgesellschaft treibt die forschungsintensive Produktion, wissensbasierte Dienstleistungen sowie Kreativwirtschaft in den Städten voran.

Seit einiger Zeit verzeichnet sich die Tendenz zur Reurbanisierung der Industrie. Dem Bericht von Goring, M. und Werwatz, A. (2018) zufolge

steigt die Anzahl der Neugründungen im verarbeitenden Gewerbe in deutschen Großstädten. Vor diesem Hintergrund können neue lokale Wertschöpfungsketten in Gang gesetzt werden. Brandt, Butzin u.a. (2017) verbinden diese „Regionalisierung der Wertschöpfungsketten“ mit

einer Erwartung nach neuen Arbeitsplätzen im Produktionswesen, die die „Nachfrage nach lokalen handwerklichen Produkten“ zufrieden stellen können.



Abb. 7: Gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Tendenzen, Eigene Darstellung.

Schlussfolgerung

Darauf basierend lässt sich schließen, dass regionale und ökologisch vertretbare Konsumierung von einer Seite und stärkerer Anspruch nach individuellen Produkten von der anderen Seite die Zunahme von produktionsbezogener und kreativer Wirtschaft in den deutschen Städten fördern. Gleichzeitig entwickelt sich die Kreislaufwirtschaft mit Sharing-, Reparatur- und Upcyclingphasen, um den Lebenszyklus der Produkte sowohl in Produktion als auch in Verbrauch zu verlängern.

In Rahmen dieser Arbeit werden die Tendenzen in Bezug auf Urbane Produktion und ihre zukünftige Entwicklung in zwei folgenden Kernpunkten zusammengefasst: handwerklich und regional sowie digital und global. Diese schließen sich

gegenseitig nicht aus, sondern bilden zwei spezifische Entwicklungsrichtungen. Die folgende Tabelle geht auf diese Entwicklungsrichtungen ein.

handwerklich und regional	digital und global
hoher Anteil an handwerklicher Produktion	hoher Digitalisierungsgrad der Produktion (z.B. Einsatz von Maschinen)
regionale Produktionsketten und Lebensmittelversorgung	digital vernetzte Produktion mit internationaler Ausrichtung
handwerkliche Fähigkeiten und Kreativität	hoher Wissens- und Forschungsbedarf

2.3. Urbane Produktion und ihre Räume

Wie in den vorherigen Kapiteln aufgezeigt wurde, gewinnt die Produktion in den Städten immer mehr an Bedeutung. Um die stadtplanerisch relevanten Bedarfe der Urbanen Produktion festzuhalten, werden im Folgenden ihre drei Arten und ihre Räume beschrieben.

Mit der Urbanen Industrie sind große Industriebetriebe mit serieller Herstellung von Waren gemeint, die ihre Produktionsstandorte in der Stadt ansiedeln (vgl. Brandt/ Butzin u. a. 2017: 28f). Dies ist zum einen durch neue immissionsarme Produktionsweisen mit vernetzten Prozessen möglich, zum anderen durch vertikal organisierte Betriebsprozesse, die sich flächensparend in städtischen Bereichen integrieren lassen. Beispielsweise weist die Firma Manner ihre Produktionsstandorte in Wien in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung mit den vertikal ablaufenden Produktionsweisen auf.

Unter Urbaner Landwirtschaft werden „professionelle landwirtschaftliche und gartenbauliche Aktivitäten und Lebensmittelproduktionen“, unter anderem auch „Ackerbau, Tierhaltung, Pilzzucht oder Aquaponik“ in der Stadt gemeint (ebd.). Dank der Nähe zu den Verbrauchern lassen sich kurze Transportwege mit minimalen Lagerungszeiten organisieren (Halweil 2002 zitiert nach Brandt/ Butzin u. a. 2017: 29). Ein Beispiel solcher Urbanen Landwirtschaft stellt die Dachfarm auf dem Gebäude der ehemaligen Philips-Fabrik in The Hague dar. Sie beherbergt die Gemüseproduktion in dem auf dem Dach aufgestellten Glashauss und die Fischzucht in dem darunter liegenden Geschoss.

Zu der Urbanen Manufaktur zählen kleine und mittlere Produktionsbetriebe, die neben der Herstellung von Einzelstücken oder geringer Serien von Waren auch die Reparaturdienstleistungen



Abb.8: Beispiel für Urbane Industrie - Produktionsstandort der Firma Manner in Wien. Quelle: <https://josef.manner.com/de/unternehmen/produktions-standorte>

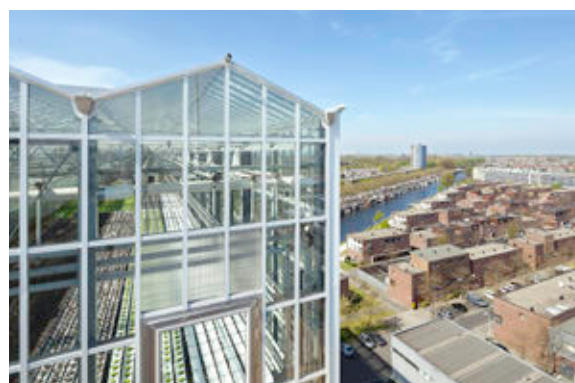


Abb.9: Beispiel für Urbane Landwirtschaft - Glashauss der Dachfarm in The Hague. Quelle: <http://www.spaceandmatter.nl/urbanfarmers>



Abb.10: Beispiel für Urbane Manufaktur - Hafenkäserei in Münster. Quelle: <https://hafenkaeserei.de/>

anbieten (vgl. (Bathen/ Bunse u.a. 2019: 26). Dabei handelt es sich insbesondere um handwerkliche Betriebe, Lebensmittelproduktion sowie Homepreneure. Bei den letzten handelt es sich um die Unternehmer, die zu Hause eigenständig Waren produzieren oder basteln.

Als Beispiel für eine moderne Urbane Manufaktur dient die Hafenkäserei in Münster. In dem sich zu einem urbanen Quartier entwickelten Hafengebiet wurde die Käserei gegründet, die neben der Käseherstellung verschiedenen Angebote und Aktionen für die Kunden im Haus anbietet.

Schlussfolgernd sind neue Geschäftsmodelle mit erweiterten Tätigkeitsfeldern, wie Integration von Gastronomie, Workshops, Showrooms und Evens sowie Führungen und Aktionen in den Räumlichkeiten des Betriebs, ausschlaggebend für die Neuausrichtung der Produktionsbetriebe. Diese Merkmale werden ebenfalls unter dem Begriff der „Gläsernen Produktion“ gefasst (Brandt/ Butzin u. a. 2017: 63).

Standortanforderungen

Die steigende Entwicklung Urbaner Produktion in den Städten deutet darauf, dass die Städte dem Handlungsdruck zur Verbesserung der Standorte ausgesetzt sind (vgl. Brandt/ Butzin u. a. 2017: 27). Im Folgenden werden die Standortanforderungen erläutert, die im Rahmen des Forschungsprojekts vom Institut Arbeit und Technik (2019) als wichtig aus Sicht der Urbanen Manufakturen bezeichnet wurden. Dazu zählen:

- Image des Viertels,
- Nähe zur Kreativwirtschaft,
- Nähe zu gastronomischen Einrichtungen,
- Kundennahe Standorte,
- Nähe zu Bildungseinrichtungen.

Sicherheit im Gebiet sowie Image des Viertels kamen als besonders wichtige Themen aus den Untersuchungen hervor. Zudem ist eine urbane städtische Lage für viele Befragten von großer Bedeutung.

Da die Urbane Produktion häufig die lokalen Wertschöpfungsketten verwendet, wurde die Nähe zur Kreativwirtschaft und unternehmensna-

hen Dienstleistungen als wichtig erachtet. Außerdem haben sich die Befragten die Nähe zu gastronomischen Einrichtungen gewünscht.

Kundennahe Standorte sowie die Möglichkeit in direkter Nachbarschaft zu wohnen gehören zu den weiteren Standortanforderungen.

Diese vorgestellten Anforderungen lassen sich durch einen weiteren Punkt ergänzen: die Nähe zu Bildungseinrichtungen, die für Innovationskraft der Produktion und neue Arbeitskräfte für Betriebe notwendig ist.

Räume Urbaner Produktion

Im Folgenden werden spezifischen Räumlichkeiten für die Urbane Produktion beschrieben.

Gewerbbehöfe und vertikale Fabriken



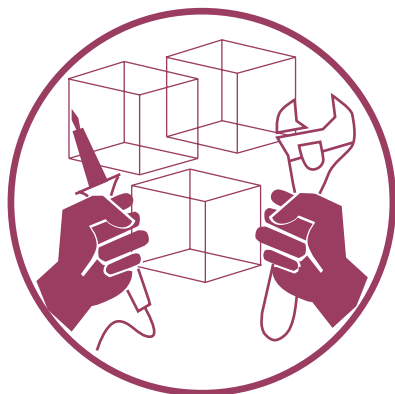
Der kleinteilig strukturierte Produktionsbereich wird vom steigenden Flächenbedarf in den Städten beeinflusst (Funk/ Leuninger 2014: 154). Mit diesem Hintergrund steht produzierendes Gewerbe vor der Herausforderung mit einer begrenzten Flächenverfügbarkeit umzugehen. Als flächeneffiziente Lösungen dienen Gewerbe- bzw. Handwerkerhöfe für die kleinen und mittleren Betriebe sowie vertikale Fabriken für größere Produktion.

Das Konzept von Gewerbbehöfen ist nicht neu. Analog zu den gründerzeitlichen gewerblichen Hinterhöfen wurden die Gewerbebauten in Großstädten wie Berlin ab Mitte des 20. Jahrhunderts aufgrund des Gewerbeflächendefizits auf innerstädtischen Brachen eingerichtet (Ludwig 2019). Als Gewerbehof werden ein Gebäude

oder Bauensemble, die produktionsaffine Nutzungen unterbringen, bezeichnet. Typischerweise werden mehrere unterschiedliche Betriebe in mehrgeschossigen Gebäuden mit einer spezifischen Ausstattung wie Lastenaufzüge, stärkere Deckentragfähigkeit, Anlieferzonen angesiedelt (Ludwig 2019). Die Räumlichkeiten werden üblicherweise gemietet, sodass sie ein attraktives Angebot für die Betriebe, die auf Gebäudekauf und -bau verzichten wollen, darstellen. Außerdem können Betriebe die vorhandene gemeinsame Infrastruktur nutzen, was aus Sicht der Ressourcenschonung sehr vorteilhaft erscheint. Am meisten geeignet sind Betriebe, die zwischen 30 m² und 1.000 m² Fläche benötigen, auch wenn sie an anderen üblichen Standorten bau-, nutzungs- und immissionsrechtliche Problematik haben (vgl. Bottler 2016). In einer Zusammensetzung aus mehreren Betrieben, wie bei dem Gewerbehof, profitieren sie ebenfalls von Synergieeffekten.

Die vertikalen Fabriken ermöglichen es störungsarme oder vertikal organisierte Produktionsabläufe in städtebaulich integrierten Lagen anzusiedeln. Solche neuen Gebäudetypen sind mehrgeschossige Bauten, in denen die unteren Geschosse für logistische Zwecke, beispielsweise Verpackung, und die oberen für Herstellung von Produkten benutzt werden, sodass der Produktionsprozess vom oberen Stock nach unten verläuft (vgl. Haselsteiner/ Schwaigerlehner u. a. 2019: 10).

Makerspaces



Angesichts der produktionsbezogenen Neugründungen und ihrer Förderung sind offene Räume

für Entfaltung und freie Möglichkeiten für das Experimentieren notwendig. Dies können die sogenannten Makerspaces ermöglichen. Sie stellen allen Interessierten die Werkzeuge und moderne Maschinen, wie 3D-Drucker, Laser-Geräte und vieles mehr, für Do-It-Yourself-Projekte zur Verfügung (vgl. Bathen/ Bunse u.a. 2019: 69). Einige Makerspaces bieten Workshops für Weiterbildung, beispielsweise zur Unterstützung bei der Prototypen-Entwicklung. Somit stehen auch Vernetzung und Wissenstransfer auf ihrer Agenda.

* Die Idee von FabLabs (von englisch fabrication laboratory) stammte vom Professor Neil Gershenfeld am Massachusetts Institute of Technologie (MIT) und löste weltweite Maker-Bewegung aus. Der Grundgedanke ist „personal fabrication“, wo individuelle Produkte mit Hightech-Maschinen, industriellen Fertigungsverfahren und Zugriff zu der Open-Source-Hardware von Privatpersonen selbst hergestellt werden können (FAU FabLab o. D.). Die 2014 gestartete Fab City Global Initiative bringt Städte zusammen, die bis 2054 alle Verbrauchsgüter in der Stadt produzieren wollen, die sie verbrauchen (Fab City Global Initiative o. D.). Die erste deutsche Stadt, die dem Netzwerk beiträgt, ist Hamburg.

Offene Werkstätten sind meist zur handwerklichen oder digital gesteuerten Fertigung und Reparatur von Waren ausgerichtet. Üblicherweise werden sie in einer Kooperation mit Bildungseinrichtungen, von privaten Interessengemeinschaften oder von Kultur-, Bürger- und Jugendzentren gegründet (Verbund Offener Werkstätte e. V. o. D.). Aufgrund ihrer offenen Zugänglichkeit und Bereitstellung von verschiedensten Materialien werden sie als Begegnungsorte für unterschiedliche Generationen identifiziert, wo der Austausch von traditionellen und modernen Fertigungsmethoden stattfinden sowie gestalterische und kulturelle Fähigkeiten erlernt werden können (ebd.). Aus soziokultureller Sicht bieten diese offenen Werkstätten als Lernorte und Räume für das Zusammenkommen die sogenannten „Dritten Orte“ (nach Oldenburg), die einen Mehrwert für die Nachbarschaft schaffen. Diese Orte können die Start-Ups mit ihren innovativen Entwicklungen durch ein gründungsfreundliches Milieu unterstützen. Aufgrund von günstigen Ein-

stiegsbedingungen können insbesondere Kreativschaffende und Existenzgründer eigene Ideen und Geschäftskonzepte in den Experimentierräumen ausprobieren und sich im Gebiet langfristig ansiedeln.

Private Kreativräume (Wohnung/ Werkstatt/ Garage)



Als Experimentierräume für Urbane Manufaktur dienen auch private Orte, wie Wohnung, Werkstatt oder Garage. Die noch finanziell instabilen Produktionen oder die Homepreneure, die in kleinen Mengen Produkte anfertigen, sind auf private Räumlichkeiten angewiesen.

Hybride Gebäude



Als Reaktion auf die Veränderungen der Arbeits- und Lebensformen in der Gesellschaft stellen Hybride Gebäude eine neue Typologie dar, die anpassungsfähige, multifunktionale und erweiterbare Strukturen zum Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Bei Hybridbauten geht es darum, die unterschiedlichen Nutzungen unter einem Dach unterzubringen und die möglichen Nutzungskonflikte dabei zu vermeiden.

Sonstige Infrastruktur

Die innenstädtische Lage der Produktionsorten einerseits durch die räumliche Nähe zur Kundenschaft andererseits durch kurze Wege für die Arbeitskräfte begünstigt. Gleichzeitig werden stadtverträgliche Logistikkonzepte benötigt, die neue Liefermodelle wie Same-Day-Delivery ermöglichen, und parallel dazu die Konflikte zwischen dem Güterverkehr und Stadtbewohnern bewältigen können (Haselsteiner/ Schwaigerlehner u. a. 2019: 11).

Außerdem soll laut europäischen Zielsetzungen der innerstädtische Wirtschaftsverkehr bis 2030 „im Wesentlichen CO₂-frei“ gestaltet werden (EU 2011: 9). Diese Herausforderungen sind auf verschiedenen Maßstabsebenen zu meistern, von den gesamtstädtischen Transportlösungen bis hin zu quartiersbezogenen Logistik-Hubs und Sharing Angeboten.

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft stellen Wiederverwendung, Recycling und Upcycling von Rohstoffen und Ressourcen eine zentrale Aufgabe dar. Sie findet sich sowohl in handwerklichen Betrieben durch Reparatur und Wiedernutzung von Waren als auch in Industriebetrieben mit Energiekonzepten wieder. Die Betriebe mit überschüssiger Wärmeenergie können sie zu Heizzwecken an anderen Nutzergruppen in der Nachbarschaft abgeben oder in Strom umwandeln (Haselsteiner/ Schwaigerlehner u. a. 2019: 12). Und Abfälle von der Bewohnerschaft werden zum Rohstoff für die energetische Versorgung der umliegenden Betriebe. So kann energetische Infrastruktur auf der Quartiersebene einen Kreislauf bilden.

2.4. Instrumente der Stadtentwicklung

Im Folgenden werden aktuelle Instrumente der Stadtentwicklung für die Gestaltung von Transformationsprozessen in bestehenden Stadtgebieten sowie für den Erhalt und die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes in den Städten dargestellt.

Informelle Planung

Informelle Konzepte und Pläne dienen der Festigung von Zielen, Leitbildern und Maßnahmen für einen bestimmten Teilraum oder für unterschiedliche Handlungsfelder. Sie können für verschiedene Maßstabsebenen entwickelt werden. Im Rahmen solcher Entwicklungskonzepte können Ziele einer stärkeren Mischung und einer Integration von urbaner Produktion in den Stadtquartieren fixiert werden.

* Auf einer gesamtstädtischen Ebene ist ein prominentes Beispiel das Wiener Fachkonzept „Produktive Stadt“ des Stadtentwicklungsplans STEP 2025. Da das produzierende Gewerbe rund ein Drittel der Wertschöpfung Wiens ausmacht, wird der Industrie eine zentrale Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt beigemessen. Das Fachkonzept enthält unter den leitenden Maßnahmen das Flächenmanagement für Produktion. (Stadtentwicklung Wien 2017: 16f)

Im Kapitel 3 werden unter anderem die informellen Pläne der Stadt Frankfurt am Main im Hinblick auf das Planungsgebiet untersucht und unter den Rahmenbedingungen aufgezeigt.

Bauleitplanung

Wie bereits im Kapitel 2.1 erwähnt, stammte das Bundesbaugesetz und die Baunutzungsverordnung unter dem historischen Einfluss der Nutzungstrennung und im Hinblick auf Schutz der menschlichen Gesundheit aus den 1960er

Jahren. Aufgrund von Emissionsschutzregeln werden oftmals die Produktionsstätten in der Nähe zu Wohngebieten eingeschränkt. Die Produktionsstandorte im urbanen Umfeld werden als Quelle von Emissionen und Verkehr wahrgenommen und als störend im Stadtbild empfunden.

Die Trennung von Wohnorten und Gewerbebetrieben wird bereits in der Baunutzungsverordnung geregelt. Mit der Festlegung von Baugebieten im Bebauungsplan wird die Art ihrer baulichen Nutzung bestimmt. Im Hinblick auf die Möglichkeit der gemischten Nutzung unterscheidet die BauNVO nach folgenden Gebietskategorien: allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE) und den seit dem Jahr 2017 eingeführten Urbanen Gebieten (MU).

Die Gebietskategorie MU wurde als Reaktion für eine „standortgerechte Ausnutzung und eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung, als dies mit den bisherigen Kategorien möglich war“, eingeführt (HMWEVW o. D.). Kennzeichnend für die neue Gebietskategorie ist die Möglichkeit zur Regelung der Nutzungen in Gebäuden selbst. So kann für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass:

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist;
2. oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind;
3. ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist;
4. oder ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. (§6a BauNVO)

Die bauliche Dichte in urbanen Gebieten (MU) wird erheblich höher als in Mischgebieten (MI) festgesetzt: 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) wie in Gewerbegebieten (GE) und 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) wie in Kerngebieten. Im Vergleich dazu sind in Mischgebieten (MI) die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 eingeschränkt. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) lässt für die urbanen Gebiete (MU) höhere Lärmimmissionen als in Mischgebieten (MI) zu. So sind in MU tagsüber 63 dB(A) im Vergleich zu MI, MK 60 dB(A) und GE 65 dB(A) erlaubt.

	MI	MU	MK	GE
GRZ	0,6	0,8	1,0	0,8
GFZ	1,2	3,0	3,0	2,4
dB(A)	60	63	60	65

Die neue Gebietskategorie MU positioniert sich zwischen dem Mischgebiet und dem Kerngebiet. Ein Mischgebiet erfordert gegenüber dem Urbanen Gebiet eine deutlich höhere Durchmischung der Nutzung sowie eine gleichwertige Stellung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Das Kerngebiet dient im Gegensatz zur Kategorie MU der Unterbringung von Handelsbetrieben und lässt die Wohnnutzung nur beschränkt zu.

Die bauliche Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe aufzulösen kann mittels Bebauungsplänen erfolgen. Insofern stellt das Urbane Gebiet (MU) ein wichtiges planungsrechtliches Instru-

ment mit der Möglichkeit einer detaillierten Steuerung für die stärkere Integration der verschiedenen Nutzungen und für deren Verhältnisse in Planungsgebieten dar.

Allerdings zeigen wissenschaftliche Untersuchungen, dass keine Unterscheidung zwischen den produzierenden und anderen Gewerbearten planungsrechtlich zugunsten einer der beiden festgestellt werden kann (Bathen/ Bunse u.a. 2019: 53). Daher wird eine Kombination mit den weiteren planungsrechtlichen Instrumenten (z.B. städtebauliche Verträge oder Konzeptvergabe) empfohlen, um insbesondere das produzierende Gewerbe in den Planungsgebieten zu sichern (ebd.).

Städtebauliche Verträge

Um die Verbindlichkeit der städtebaulichen Ziele, die über die Möglichkeiten des Bebauungsplans hinaus gehen, im Einklang mit den Bedürfnissen von Eigentümern und Vorhabenträgern umzusetzen, werden heute gewöhnlich städtebauliche Verträge geschlossen (Difu 2015: 110). „So können etwa Regelungen zur zeitlichen Beschränkung bestimmter Nutzungen vereinbart werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen“ (ebd.).

Im Hinblick auf die Flächensicherung für das produzierende Gewerbe wird auf die Möglichkeiten hingewiesen, die spezifischen Vorgaben für Flächennutzung vorzuschreiben und somit Flächen für Produzenten vorzubehalten. (Bathen/ Bunse u.a. 2019: 53).

Maß und Grad von Funktionsmischung:

Bebauungsplan

Festlegung von produzierendem Gewerbe:

- + städtebauliche Verträge
- + Erbbaurecht mit Bindung
- + Konzeptvergabe

Abb. 11: Instrumente der Stadtentwicklung für Integration des produzierenden Gewerbes, Eigene Darstellung.

Aktive Flächenpolitik

Eine der aktuellen größten Herausforderungen für die kleinen und mittleren Gewerbebetriebe und der Kreativwirtschaft in Großstädten sind hohe Miet- und Bodenpreise in innenstadtnahen Gebieten. Aufgrund dessen werden die kleinen und mittleren Betriebe, Künstler und soziale Träger dazu gebracht, an den Stadtrand oder ins Umland umzuziehen, und somit zu einer Neuan siedlung von urbaner Produktion angehalten. Aus diesem Grund ist der aktiven Flächenpolitik eine ausschlaggebende Bedeutung beizumessen.

Da die Nutzung der Liegenschaften insbesondere von deren Eigentümern abhängt, hat die Stadt einen wesentlichen Einfluss, wenn sie „selbst oder eine Gesellschaft, an der sie beteiligt ist“, als Eigentümerin handelt (Difu 2015: 113). In diesem Sinne lassen sich Ziele der Stadtentwicklung durch kommunale Verwaltung von Grundstücken, Verkauf mit bestimmten Bindungen zur Nutzung oder durch Erbbaurechte mit gewissen Bindungen umsetzen.

Als ein Instrument für die Flächensicherung für die kleinen und mittleren Betriebe in den preisintensiven Lagen haben sich kommunale Gewerbebehöfe überzeugend bewiesen (Ludwig 2019). Auf diese Weise kann eine Einwirkung insbesondere auf Mietpreise genommen und der produzierende Gewerbesektor bevorzugt werden. Dabei wird auch die kommerzielle Errichtung von Gewerbehöfen als unterstützender Beitrag zur effizienteren Auslastung und Aktivierung von Gewerbeflächen in der Stadt genannt (ebd.).

* Eine Vorreiterrolle im Bereich der kommunalen Gewerbebehöfe hat die Stadt München mit ihrem seit 30 Jahren geführten Gewerbehofprogramm. Acht öffentliche Gewerbehöfe weisen insgesamt rund 98.000 m² auf und bringen etwa 450 diverse Unternehmen unter (ebd.). Die Anzahl von Betrieben reicht von 24 bis 143 pro Gewerbehof (Becher/ Peus 2020: 10). Neben den niedrigen Mietpreisen bieten die Gewerbehöfe in München eine Vergünstigung für NeugründerInnen.

Eine kurzfristige Unterstützung der kleinen Unternehmen oder Neugründungen kann mithilfe kom-

munaler Pop-up-Läden erfolgen. Dabei stellt die Stadt für einige Zeit eine preisgünstige Immobilie zur Verfügung, in der verschiedene Geschäftsideen ausprobiert werden können.

Mithilfe von Erbbaurecht kann die Stadt dauerhaft bezahlbare Flächen für die Produktionsstätten sowie für Kultur- und Kreativschaffende zur Verfügung stellen (Bathen/ Bunse u.a. 2019: 56). Unter anderem können eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie sozialgerechte Mietpreise in einem Erbbaurechtsvertrag festgesetzt werden. Dabei können die NutzerInnen sich zu einer gemeinnützigen GmbH zusammenschließen, um eine langfristige Sicherung zu wahren (ebd.).

Bei dem Verkauf von städtischen Grundstücken spielt die Konzeptvergabe eine bedeutende Rolle, um Ziele der Nutzungsmischung und insbesondere der Flächensicherung für die urbane Produktion zu verfolgen. Dabei bestimmt das städtebauliche Konzept, und nicht der Höchstpreis, die Grundstückvergabe im Rahmen eines Wettbewerbs (Bathen/ Bunse u.a. 2019: 54). Somit lassen sich der Nutzungsmix und die Integration vom produzierenden Gewerbe als entscheidende Kriterien bei der Vergabe einbeziehen.

Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich diese Möglichkeiten einer sozialgerechten und produktiven Bodennutzung nur dann umsetzen lassen, wenn eine aktive Bodenvorratspolitik in der Stadt praktiziert wird (Difu 2015: 124).

Förderprogramme

„Der Einsatz von Fördermitteln [...] von EU, Bund, Land und Kommune hat eine große Bedeutung für die Strategie- und Konzeptentwicklung auf der [...] Quartiersebene sowie für die Ansprache von Akteuren“ (Difu 2015: 103). Insbesondere kommen die Förderprogramme Stadtumbau und Soziale Stadt der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung für die Transformation der bestehenden Areale zum Einsatz.

Außerdem können Unterstützungsfonds oder Quartiersfonds eingerichtet werden, um kleine Projekte und Baumaßnahmen lokaler Akteure

sowie die Ansiedlung der Kreativschaffenden in den Transformationsgebieten zu unterstützen (Schreiner 2020: 508). Beispiele solcher Quartiersfonds gibt es unter anderem in Berlin, Hamburg und Dortmund.

Eine Fondsstruktur aus drei Bereichen für die kurzfristigen Aktionen, langfristigen Konzepte sowie baulichen Maßnahmen wird den Bewohnern in Berlin zur Verfügung gestellt (Quartiersmanagement Berlin o. D.). Beispielsweise werden Ideen mit einer schnellen Umsetzbarkeit durch den Aktionsfonds mit einem jährlichen Budget von 10.000 Euro für ein Quartier unterstützt. Neben den mehrjährigen Projekten können auch Bauprojekte eine finanzielle Förderung in den ausgewählten Quartieren in Berlin bekommen, die den vorher für das Gebiet festgelegten Handlungs- und Entwicklungszielen entsprechen.

Insofern lässt sich ein Quartiersfonds für die Aktivierung der Bewohnerschaft zur Mitgestaltung als wichtige Säule der kommunalen Handlungsfelder für die Transformation vor Ort einordnen.

Nutzergetragene Projektentwicklung – Koproduktion

Die Stadt nimmt durch ihre planerischen Instru-

mente eine zentrale, steuernde Funktion ein. Parallel dazu steigt das Verlangen zur Mitgestaltung und Aneignung der Räume durch Akteure vor Ort. Dieses Bedürfnis wird teilweise durch eine Zwischennutzung erfüllt. Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass Zwischennutzungen eine wichtige Rolle bei der Quartiersentwicklung einnehmen, um einen langjährigen Planungsprozess mit einer höheren städtebaulichen Qualität zu überstehen. Zudem kann so das Quartiersimage verbessert und die Areale durch Bewohner vor Ort, Initiativen und Kulturschaffenden räumlich ufgewertet werden ohne dabei die zukünftige Bebauung zu behindern (BMVBS/ BBR 2008: 107).

Seit einiger Zeit wird ein Phänomen beobachtet, dass Zwischennutzer mit zuverlässigen Konzepten selbst zu Raumentwicklern werden (vgl. ebd.). Kennzeichnend für die sogenannten Raumunternehmen ist, dass sie „häufig keine Fachleute der Stadtentwicklung und der Immobilienwirtschaft sind und doch als Do-it-yourself-Projektentwickler auftreten“ (Buttenberg/ Overmeyer 2014: 135). Buttenberg und Overmeyer (2014) weisen darauf hin, dass solche Projekte die Teilhabe und das Mitspracherecht von Nutzern fördern und sie zu Koproduzenten der städtischen Lebensräume machen. Diese neue Form der partizipativen Ent-

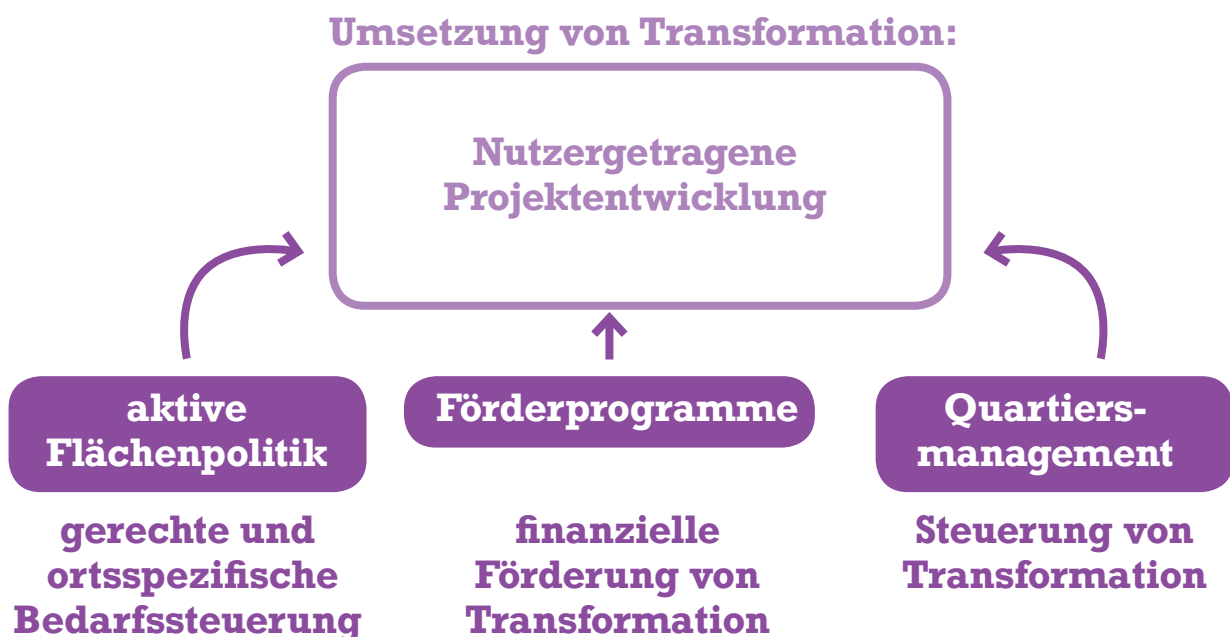


Abb.12: Instrumente der Stadtentwicklung für den koproduktiven Ansatz, Eigene Darstellung.

wicklung ist angesichts der Ansiedlung von urbaner Produktion sehr attraktiv, da sie neue Räume für die Entfaltung und freie Möglichkeiten für das Experimentieren schafft.

Im Gegensatz zur konventionellen Planung, bei der die Zwischennutzung, sobald die Planung von Projektentwicklern bereitsteht, beendet wird, gewinnt die informelle Nutzung bei einem Planverfahren mit *Koproduktion* das Bestimmungsrecht über das Gebiet und verfügt über eine langfristige Sicherung (vgl. Buttenberg/ Overmeyer 2014: 137).

Angesichts der Flächenknappheit und des stetig steigenden Bodenwertes in den Ballungsräumen besteht die Herausforderung solche Experimentierräume langfristig zur Verfügung zu stellen. Die Studien zeigen, dass solche Projekte in erster Linie auf einer kommunalen Fläche umgesetzt wurden oder die Bestandsnutzer selbst maßgeblich an den Impulsprojekten beteiligt waren (ebd.).

Buttenberg und Overmeyer (2014) belegen in ihrer Untersuchung, dass eine informelle Aneignung der Räume durch Bestandsnutzer sich auch in eine formelle Planung für Gebietsentwicklung einbinden lässt. Einerseits können die erhaltungswerten Gebäude für die Zwischen- und Bestandsnutzungen frei gelassen und in einen neuen städtebaulichen Plan integriert werden. Andererseits, um den Bestandsnutzern mehr Selbstständigkeit bei der Entwicklungsplanung einzuräumen, sollte ein größeres Bestandsgebiet in der Überplanung ausgenommen werden, in welchem sich die lokalen Akteure zu den Raumunternehmen entwickeln können. So können sie sich in einer organisatorischen Form zusammenfinden und planerisch aktiv werden (vgl. Buttenberg/ Overmeyer 2014: 138).

Auch Andreas Feldtkeller (2016) bezeichnet eine phasen- und prozessorientierte Planung, bei der die „interessierten Akteure konkrete Mischungen (selbst) erfinden“ können, als eine wichtige Säule für das Gelingen der Nutzungsmischung in dem Französischen Viertel in Tübingen.

Organisation und Management

Der Moderationsbedarf aufgrund von unübersichtlichen Eigentumsverhältnissen und unterschiedlichen Nutzerinteressen innerhalb eines Stadtgebietes nimmt zu (vgl. Förster/ Wenzel u.a. 2017: 42). Sowohl die Wirtschaftsförderung mit ihrem Stakeholdermanagement für das Entstehen attraktiver Standorte für Betriebe als auch die städtebaulichen und sozialen Bereiche benötigen eine zielgerichtete und integrierte Steuerung von Transformationsprozessen.

Durch das Quartiersmanagement mit seiner Beratungs- und Koordinationsfunktion vor Ort können lokale Akteure Unterstützung bei Lösung der Nutzungskonflikte aber auch Aufklärung zu den Gestaltungsmöglichkeiten bekommen.

2.5. Zusammenfassung

Zusammenfassend lassen sich folgende Erkenntnisse festhalten, die in der späteren Planung berücksichtigt werden.

1 Entwicklungstendenzen Urbaner Produktion

handwerklich und regional	digital und global
hoher Anteil an handwerklicher Produktion	hoher Digitalisierungsgrad der Produktion (z.B. Einsatz von Maschinen)
regionale Produktionsketten und Lebensmittelversorgung	digital vernetzte Produktion mit internationaler Ausrichtung
handwerkliche Fähigkeiten und Kreativität	hoher Wissens- und Forschungsbedarf

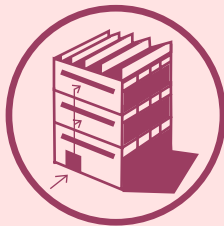
2 Räume Urbaner Produktion

Standortanforderungen:

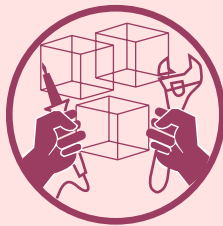
- Image des Viertels
- Nähe zur Kreativwirtschaft
- Nähe zur Gastronomie
- Kundennahe Standorte
- Nähe zu Bildungseinrichtungen

Räume der Urbanen Produktion:

Gewerbehöfe und vertikale Fabriken



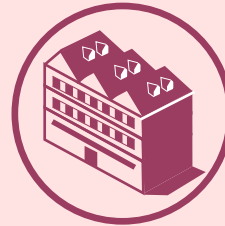
Makerspaces



Private Kreativräume (Werkstatt/ Garage)



Hybride Gebäude



3 Instrumente der Stadtentwicklung

Für Festlegung von Produzierendem Gewerbe:

- städtebauliche Verträge
- Erbbaurecht mit besonderer Bindung
- Konzeptvergabe

Für Umsetzung von koproduktiver Transformation:

- aktive Flächenpolitik - für gerechte und ortsspezifische Bedarfssteuerung
- Förderprogramme - für finanzielle Förderung von Transformation
- Quartiersmanagement - für Steuerung von Transformation

3

Planungsbeispiele

3.1. Vorstellung der Beispielprojekte

Im Folgenden werden fünf Planungsbeispiele in unterschiedlichen Planungsmaßstäben, wie Stadtquartier, städtischer Block und Grundstück, untersucht. Alle gemeinsam weisen eine vorhandene untergenutzte Situation in einer städtebaulich integrierten Lage auf. Sie werden hinsichtlich der jeweiligen Planungsstrategie und der eigenen Transformationsprozesse beleuchtet.

Anschließend werden auf der Grundlage der untersuchten Lösungsansätzen die übertragbaren Konzepte in einem Überblick zusammengefasst.

Stadtquartier



Abb.13: Foto Kärntner Straße, Graz. Quelle: Europan14



Abb.14: Luftbild Gelände Kreativquartier, München. Quelle: Google.com

Städtischer Block



Abb.15: Luftbild Gelände CityGate II, Anderlecht. Quelle: Google.com

Grundstück



Abb.16: Luftbild Gelände Nova City, Anderlecht. Quelle: Google.com



Abb.17: Luftbild Gelände Recypark, Anderlecht. Quelle: Google.com

1. Kärntner Boulevard

Standort: Kärntner Straße, Graz

Bevölkerungsdichte: 22,8 Einwohner je ha (2021)

Projektgebiet: 43 ha

Umsetzungsstand: Wettbewerb, 2017

Planungsbüro: STUDIOD3R - Büro für Architektur, Stadtgestaltung und Forschung

Schwerpunkt: urbane Boulevard, vertikale Nutzungsmischung, Transformation

Planungskontext

Die Kärntner Straße zählt zu den am meisten frequentierten und dennoch vernachlässigten Räumen in Graz. Sie ist eine Zufahrtsstraße und verbindet das Stadtzentrum mit der Region. Kennzeichnend sind die starken Kontraste zwischen den hybriden Funktionen entlang der Straße und der kleinmaßstäblichen Wohnbebauung in den Nebenstraßen.

Die Planungsaufgabe bestand in der Erhöhung der kommerziellen Struktur entlang der Straße unter anderem mit neuen Produktionsformen, in der Aufwertung der öffentlichen Räume und Anpassung für neue Mobilitätsarten.

Planungsstrategie

Zum einen sieht das Projekt eine Aufteilung des Bearbeitungsgebiets in vier spezifische Bebauungscluster vor. Diese sind an den jeweiligen urbanen Plätzen gefasst, die wiederum das Grundgerüst des Freiraumnetzes darstellen.

Außerdem sollen die vier urbanen Plätze als multimodale Hubs dienen und zur Nutzung von Car-Sharing, öffentlichen Verkehrsmitteln und Fahrrad anregen. Parking-Angebote sind in Erdgeschossen in den Gebäuden angrenzend an die urbanen Plätze untergebracht. Unter anderem werden Kurzzeitparkplätze gegenüber von Geschäften und Betrieben angeboten.

Eine dynamische und städtische Straßenflucht wird durch die fächerförmige Anordnung der geschlossenen Straßenbebauung erzeugt. Die straßenbegleitende Bebauung ist im Erdgeschoss durchlässig, um ein dichtes Wegenetz für Fußgänger zu sichern.



Abb. 18: Kärntner Straße - Masterplan. Quelle: <http://www.studiod3r.com/the-boulevard>



Abb.19: Kärntner Straße - vier Bebauungscluster. Quelle: <http://www.studiod3r.com/the-boulevard/>



Abb.21: Kärntner Straße - Nutzungsmischung. Quelle: <http://www.studiod3r.com/the-boulevard/>

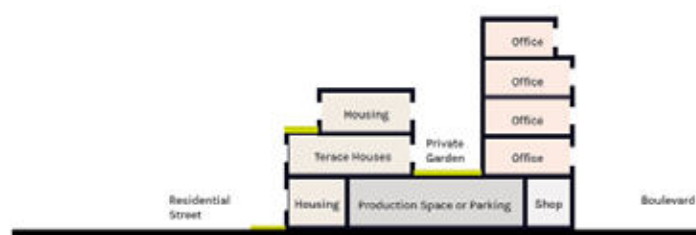
Transformationsprozess

Das Projekt sieht eine langfristige Transformation der Kärntner Straße vor. Der Impuls für die Entwicklung wurde auf die zwei nördlichen Plätze mit öffentlichen Funktionen wie Dienstleistungen und Freizeit programmiert.

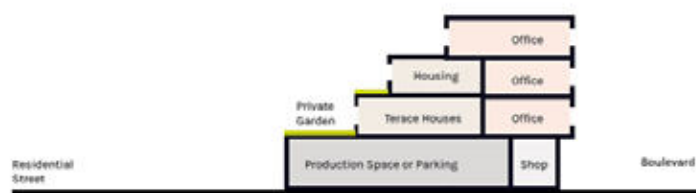
Die Bebauung rund um die vier Plätze soll als Erstes entwickelt werden. Dies wird den Grundstückseigentümern überlassen. Als Unterstützung sollen dabei die Informationsplattform, Info-Veranstaltungen und die besonderen Bedingungen für Bereitstellung von Nachbarschaftskrediten für die Baugemeinschaften dienen. Für das erste Pilotprojekt wird der Zusammenschluss in eine Baugenossenschaft angestrebt, die das Projekt gemeinsam mit einem planenden Architekten umsetzt.

Nachdem der erste Entwicklungsimpuls gesetzt wurde, soll die Stadt den öffentlichen Raum umgestalten und die Infrastrukturprojekte realisieren. Diese werden die weiteren Entwicklungen entlang der Straße anregen, die möglichst in weiteren Baugenossenschaften umgesetzt werden sollen.

Anschließend soll sich die Entwicklung in der Umgebung entlang der wichtigen Verbindungsstraßen zur Landschaft fortsetzen. (Radulova-Stahmer 2018)



Schematic section mixed typologies A



Schematic section mixed typologies B

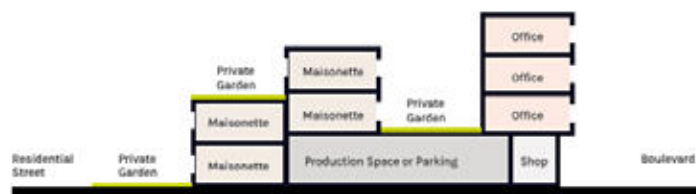


Abb.20: Kärntner Straße - Schnitt. Quelle: <http://www.studiod3r.com/the-boulevard/>

2. Kreativquartier

- Standort: Dachauer Straße/ Schwere-Reiter-Straße, München
- Bevölkerungsdichte: 49,6 Einwohner je ha (2020)
- Projektgebiet: 20 ha
- Umsetzungsstand: Rahmenplanung mit Stufenkonzept, Regelwerk und Gestaltungsleitfaden, 2014
- Planungsbüro: Teleinternetcafe, TH Treibhaus
- Schwerpunkt: Stadtquartier, Transformation

Planungskontext

Das ursprünglich militärisch genutzte Areal, das 2,5 Kilometer nordwestlich der Altstadt liegt, war unzureichend genutzt. Die denkmalgeschützten Hallenbauten im Gebiet waren mit kulturellen Nutzungen belegt, sodass sich eine rege Kunst- und Kulturszene ansiedeln konnte.

Die Aufgabe bestand darin, eine zusammenhängende Planung für das Quartier zu finden, in dem Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft sind. Vor allem war der prozesshafte Planungsansatz von großer Bedeutung, der sowohl eine urbane Gesamtstruktur entwickelt als auch spezifisch auf den Ort reagiert.



Planungsstrategie

Das Planungsgebiet wurde in vier Teilquartiere mit einem jeweils spezifischen Charakter unterteilt: Kreativpark, Kreativplattform, Kreativfeld und Kreativlabor. Das Projekt sieht eine Vernetzung der Teilquartiere und ihre dennoch voneinander unabhängige Entwicklung vor.

In dem Kreativlabor wird ein urbaner Nutzungsmix aus Kultur, Kreativwirtschaft, Wohnen, Soziales, Gewerbe und Einzelhandel in bestehender und neuer Bebauung vorgesehen. Südlich davon liegt das Teilquartier Kreativpark, welches den zentralen öffentlichen Raum des Quartiers bildet. Hier werden denkmalgeschützte Industriebauten mit kulturellen und kreativen Nutzungen belegt und ein Gründer- und Innovationszentrum geplant. Das südlichste Teilquartier Kreativplattform ist für einen Neubau der Hochschule für angewandte Wissenschaften und Wohnbebauung vorbehalten. Im Kreativfeld werden neben den Wohn- und Arbeitsorten auch eine Grundschule und ein Haus für Kinder entstehen. Insgesamt sollen 820 Wohnungen auf dem Areal realisiert werden.

Abb.22: Kreativquartier - Masterplan. Quelle: <https://teleinternetcafe.de/>



Abb.23: Kreativquartier - Teilquartiere. Quelle: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/>

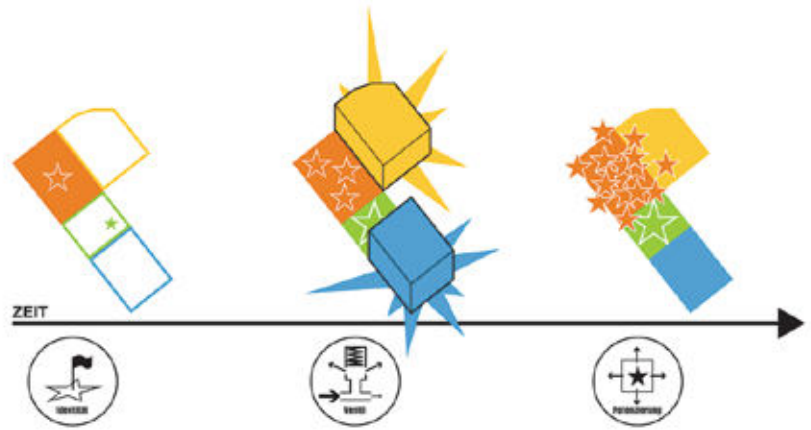


Abb.24: Kreativquartier - Ventilstrategie. Quelle: <https://teleinternetcafe.de/>

Transformationsprozess

Das Projekt wird nach einer sogenannten Ventilstrategie entwickelt. Da die Teilquartiere Kreativplattform und Kreativfeld ungenutzte Flächen und somit ein niedriges Verdrängungsrisiko aufweisen, werden sie rasch bebaut. Diese Entwicklung soll somit den großen Anteil des Wohnungsbedarfs für das Gesamtquartier decken und der Entwicklungsdruck dadurch nachlassen.

Durch dieses Vorgehen entsteht für die Teilquartiere Kreativlabor und Kreativpark die Möglichkeit, eine behutsame Transformation des Bestands voranzutreiben. Insbesondere wird dem Kreativlabor der Raum und die Zeit für die Entstehung einer Eigendynamik gewährt.

Anstatt eines Endzustands im Masterplan wird ein prozessualer Ansatz für das Kreativlabor angestrebt. Planungsrechtlich ist dies durch den einfachen Bebauungsplan und das Regelwerk für das Teilquartier gewährleistet. In diesem Fall richten sich die Bauvorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB, wobei das Regelwerk die charakteristischen Grundsätze für die Entwicklung der Bebauung, des Freiraumes und der Nutzungen sowie für den Umgang mit den Themen Kommunikation, Prozess und Wertschöpfung definiert. Zum Beispiel wurden Orientierungswerte für die Nutzungsmischung festgelegt, die mindestens 10-20 % aus den Bereichen Kunst und Kultur für die Neubauten vorsehen. Insgesamt soll der Nutzungsmix

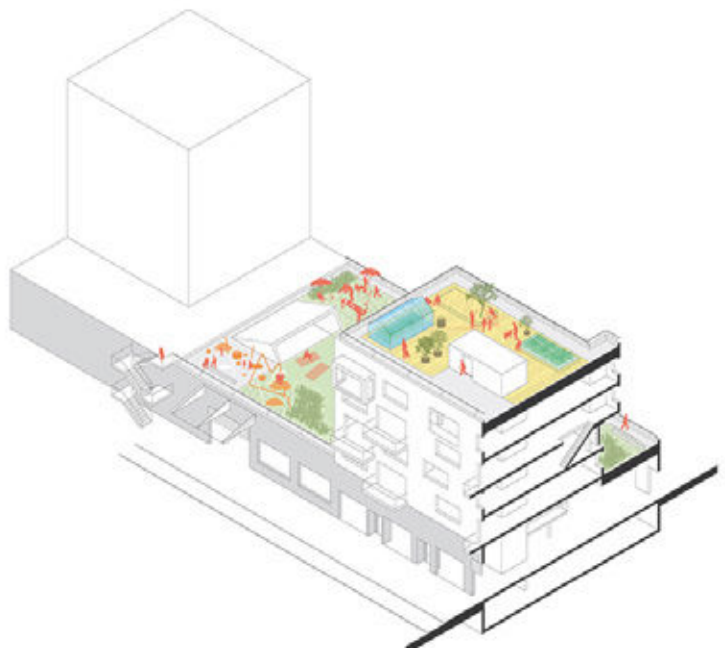


Abb.25: Kreativquartier - Gestaltungsvorschläge Typologie „Halle mit was drauf“. Quelle: <https://teleinternetcafe.de/>

im Teilquartier folgendermaßen ausfallen: 45% für Kultur, 25% für jeweils Wohn- und Gewerbenutzung, 5% für soziale Einrichtungen. Für die bestehende Bebauung im Labor ist ein stufenweiser Überbau der Hallen vorgesehen.

Für die Teilquartiere Kreativfeld, Kreativpark und Kreativplattform wurde ein qualifizierter Bebauungsplan beschlossen.

(Referat für Stadtplanung und Bauordnung Landeshauptstadt München o. D.)

3. City Gate II

Standort: Anderlecht, Region Brüssel

Bevölkerungsdichte: 68,1 Einwohner je ha (2020)

Projektgebiet: 7,5 ha

Umsetzungsstand: in der Planung, 2018

Planungsbüro: noAarchitecten, Aurelie Hachez + Elseline Bazin, Korteknie Stuhlma-
cher architecten, Sergison Bates architects und Boom Landscape

Schwerpunkt: vertikale Nutzungsmischung, Integration sozialer Infrastruktur

Planungskontext

Das Planungsareal liegt im ehemaligen Industriegebiet nahe Brüsseler Südbahnhof und dem Kanal. Das Gebiet ist der Gegenstand mehrerer städtebaulichen Planungen, wie Kanalplan und Flächennutzungsplan Biestebroeck, die eine Revitalisierung des Freiraums, Stärkung der Wirtschaftslage und Schaffung neuen Wohnraums vorsehen. Insbesondere stehen Themen der Mischung von Funktionen und Bevölkerungsgruppen im Vordergrund.

Mit dem Ziel drei Areale des CityGate-Projekts zu entwickeln wurde die städtische Entwicklungsgesellschaft der Region Brüssel „citydev.brussels“ beauftragt. Sie beschäftigt sich grundsätzlich mit der Zurverfügungstellung von bezahlbaren Immobilien für Industrie- und Handwerksbetriebe sowie der geförderten Wohnbauten in der Region. Die Entwicklungsgesellschaft sicherte die Standorte durch den Erwerb von Grundstücken.

CityGate II als einer der Impulsgeber für die Entwicklung der Umgebung befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Pharmafabrik. Hier soll neben den Arbeits- und Wohnorten eine Schule integriert werden. (citydev.brussels o. D.)

Planungsstrategie

Auf dem Gelände werden insgesamt 346 Wohneinheiten, eine Grundschule für 500 Schüler und eine Sekundarschule für 750 Schüler untergebracht. Außerdem sollen rund 16.000 m² Gewerbeflächen zum Verkauf und zur Vermietung stehen.

Dabei wurde das Ziel verfolgt, eine Interaktion zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen im Gebiet zu fördern. Dies wird vor allem durch Schaffung öffentlich zugänglicher Orte sowohl für Bewohner als auch für Menschen außerhalb erreicht, wie Cafés, eine Bibliothek, Bereiche für



Abb.26: City Gate - Übersicht Projekte. Quelle: <https://consult.citydev.brussels/fr/node/7659>



Abb.27: City Gate II - Lageplan. Quelle: <https://noaarchitecten.net/projects/109/115-citygate-ii-petite-ile>

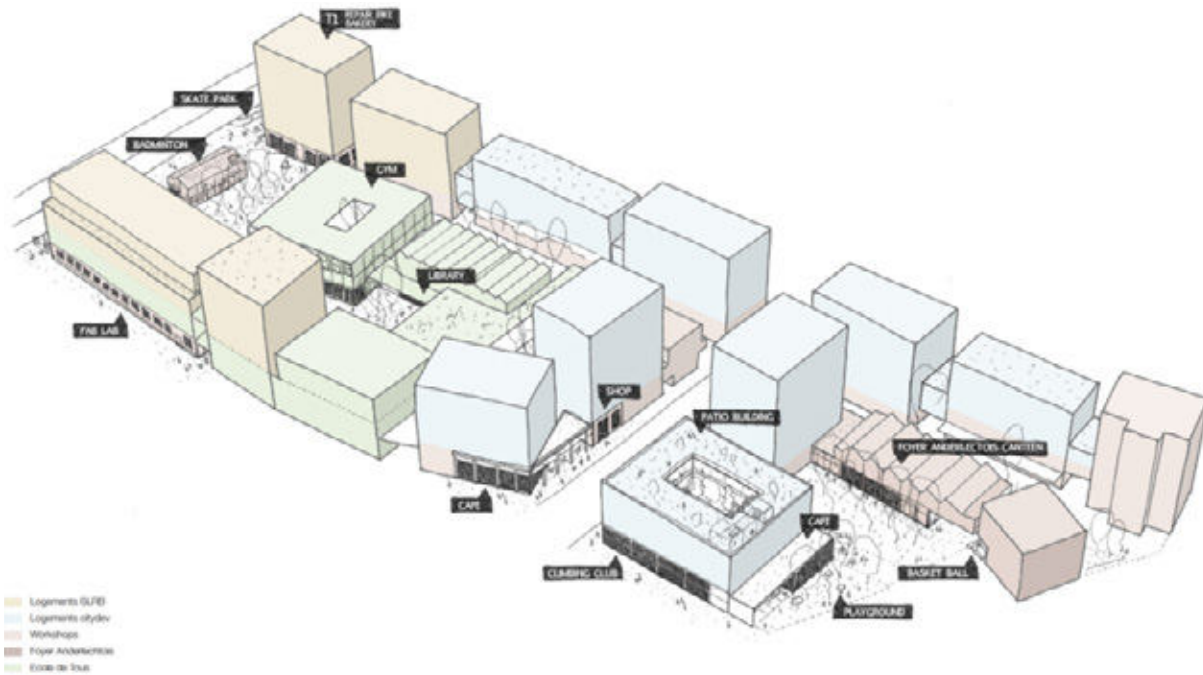


Abb.28: City Gate II - Nutzungsverteilung. Quelle: <https://ecoledetous.be/actualites/approbation-de-lavant-projet-petite-ile-citygate-ii/>

Sport, ein Fab Lab und eine Reparaturwerkstatt. Um die Gemeinschaftsaktivitäten zwischen den Anwohnern zu fördern, werden die Freiräume konzipiert, die Platz zum Urban Gardening bieten. Die Erschließungsachse im Quartier ist fußgängerfreundlich gestaltet, jedoch wird sie für den LKW-Verkehr für Lieferungen zu bestimmten Tageszeiten geöffnet. Darüber hinaus soll eine multifunktionale Halle tagsüber für die Entladung der LKWs und abends als Badmintonhalle und Treffpunkt für Bewohner dienen. (Ecole de Tous 2020)

Transformationsprozess

Während der Planungsphase wurde das Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen belebt. Zuständig für die Organisation war die städtische Entwicklungsgesellschaft. In dem bestehenden Industriebau befinden sich momentan Künstlerateliers, ein kulturelles, soziales und wirtschaftliches Zentrum, Gemeinschaftseinrichtungen und ein Skatepark. Die Erfahrungen im Areal haben gezeigt, dass dieses Zwischennutzungsangebot ein Sprungbrett für junge Unternehmen sein kann. Zum Beispiel haben eine Schreinerei nach einem Jahr und eine Schokoladenmanufaktur nach zwei Jahren das Areal verlassen, um ihren Betrieb an einem anderen Standort zu erweitern. (citydev.brussels o. D.)



Abb.29: City Gate II - Visualisierung Erschließungsachse. Quelle: <https://noaarchitecten.net/projects/109/115-citygate-ii-petite-ile>

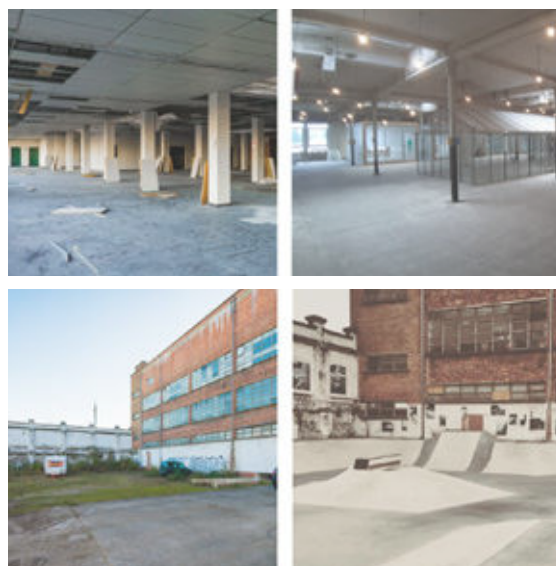


Abb.30: City Gate II - temporäre Umgestaltung im Bestand für verschiedene Nutzungen. Quelle: <https://studiocitygate.com/history>

4. Nova City

Standort: Anderlecht, Region Brüssel

Bruttogeschossfläche: 15.422 m²

Umsetzungsstand: in der Planung, 2016

Planungsbüro: BOGDAN & VAN BROECK, DDS+

Schwerpunkt: vertikale Nutzungsmischung, Verkehrsaufteilung

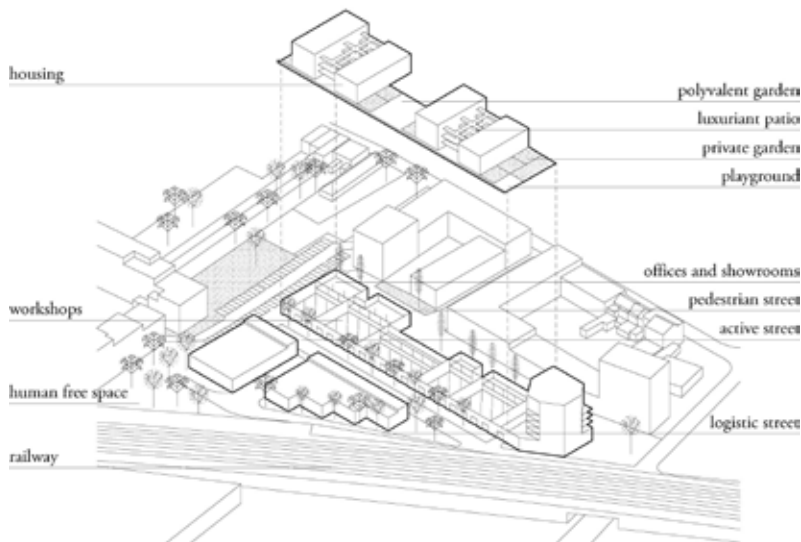


Abb.31: NovaCity - Isometrie. Quelle: <https://www.bogdanvanbroeck.com/projects/novacity/>



Abb.32: NovaCity - Grundriss Erdgeschoss. Quelle: <https://www.bogdanvanbroeck.com/projects/novacity/>



Abb.33: NovaCity - Längsschnitt. Quelle: <https://www.bogdanvanbroeck.com/projects/novacity/>

Planungskontext

Das Nova City Gelände liegt an der Kreuzung mehrerer wichtiger Verkehrsachsen und unmittelbar an der Bahnstation im Gebiet, das unter aktivem Transformationsprozess steht. Die Planungsaufgabe bestand darin, die Nutzungsvielfalt auf dem Areal unterzubringen.

Planungsstrategie

Die aktiven Nutzungen, wie Werkstätten und Büros wurden im Erdgeschoss so platziert, dass eine hohe Flexibilität an Räumlichkeiten für Betriebe unterschiedlicher Größe entsteht. Darüber liegen mehrere Wohnblöcke, die von einer fußgängerfreundlichen Straße erschlossen sind. Die Dachflächen des Sockelbaus dienen als Freiflächen für die oben liegenden Bewohner.

Während die nördlich gelegene Durchwegung autofrei ist und den inner- und stadtteilübergreifenden Fußgängerströmen dient, sind die wirtschaftlichen Verkehrsabläufe im Innenhof organisiert. Da die Erschließungsflächen für betriebliche Logistikzwecke getrennt von Wohnwegen konzipiert sind, sollen die Nutzungskonflikte niedrig gehalten werden. (BOGDAN & VAN BROECK Architects o. D.)

5. Recypark

Standort: Anderlecht, Region Brüssel

Projektgebiet: 5.000 m²

Umsetzungsstand: in der Planung, 2019

Planungsbüro: 51N4E

Schwerpunkt: horizontale Nutzungsmischung, Integration öffentlicher Nutzung, nachhaltige Bauweise

Planungskontext

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft sind die Recyclinghöfe ein wichtiges Bindeglied in dem Zyklus-system. Für das tägliche Leben in einer umwelt-verträglichen Stadt werden sie relevanter und gewinnen mehr an Bedeutung. Daher hat die Abfallwirtschaftsbehörde der Region Brüssel sich das Ziel gesetzt, die Verteilung der Recyclinghöfe in der Stadt näher an die Bewohnerschaft zu platzieren und ihre Integration in die Umgebung zu verbessern.

Planungsstrategie

Das Projekt löst die Aufgabenstellung durch eine Ergänzung des Recyclinghofs mit einem öffentlichen Bereich mit Skatepark und Grünflächen auf dem Gelände. Sie sollen als Pufferzone dienen, um die Belästigung von dem Betrieb in der Umgebung zu mildern. Darüber hinaus stellt diese Nutzungsmischung sicher, dass das Areal für

verschiedene Nutzergruppen geöffnet und für sie ein Treffpunkt sein wird.

Die Architekten gehen auf das Thema Wiederverwendung der Baumaterialien im Projekt ein, sodass für die Überdachung eine alte Struktur von der ehemaligen Reithalle wieder aufgebaut werden soll.

(51N4E Architects o. D.)

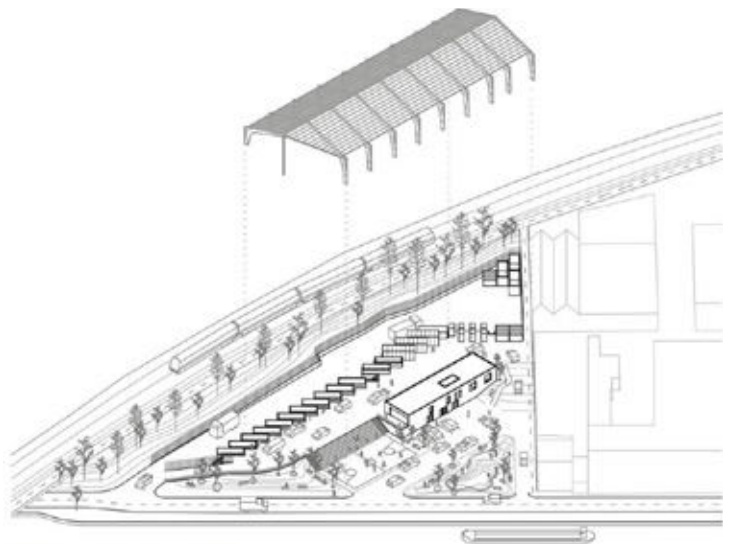


Abb.34: Recypark - Isometrie. Quelle: <https://www.51n4e.com/projects/recypark>

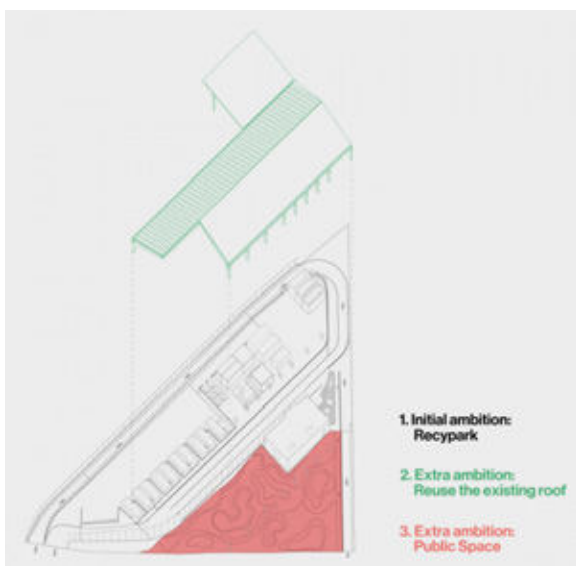


Abb.36: Recypark - Konzept. Quelle: <https://www.51n4e.com/projects/recypark>



Abb.35: Recypark - Visualisierung. Quelle: <https://www.51n4e.com/projects/recypark>

3.2. Übertragbare Lösungsansätze

Transformationsprozess

1

Kleinräumige Entwicklung

Das großräumige Planungsgebiet soll identitätsspezifisch in die Teilräume mit jeweils eigenem Charakter und Entwicklungsschritten aufgeteilt werden.

2

Schutz der sensiblen Bestandsnutzungen, ansässigen Nutzer und Eigentümer

Mithilfe von Informations- und Beratungsangeboten sollen die lokalen Akteure für die Entwicklung ihrer Grundstücke aktiviert werden. Der Zusammenschluss in Baugemeinschaften wird eine sozial gerechte und nicht renditeorientierte Entwicklung ermöglichen.

5

Horizontale und Vertikale Nutzungsmischung

Eine vertikale und horizontale, fein- und grobkörnige Nutzungsmischung bringt neue städtebaulichen Qualitäten in vernachlässigten städtischen Lagen. Sowohl die soziale Infrastruktur als auch die Produktion lassen sich mit Wohnnutzung in einem Bau vereinbaren. Dies gelingt, indem die aktivsten Nutzungen in unteren Geschossen konzentriert werden.

6

Halböffentliche Orte als Bindeglied

Die öffentlich zugänglichen Räume geben dem Quartier die Möglichkeit sich zu öffnen. Als eine Schnittstelle zwischen öffentlich und privat können sie gewinnorientierter und nicht kommerzieller Art sein. Dennoch ist die Konzentration von solchen Nutzungen ausschlaggebend. Dies soll in jedem Gebäude oder Grundstück integriert werden, um die städtischen Qualitäten herzustellen.

Nutzungsverteilung

9

Erhalten und Weiterbauen

Die Bestandsbebauung soll möglichst erhalten und durch den Überbau oder Aufbau entwickelt werden. Dies ist in mehreren Hinsichten von Bedeutung: Aufbewahrung historischer und Stiftung neuer ortsbezogener Identität, Einsparen den ressourcenintensiven Neubau und funktionale Rolle der Bausubstanz als Basis für die Kreativschaffende.

10

Entwicklung in Baugruppen

Die organisch gewachsenen Strukturen mit komplexen Eigentümerverhältnissen stehen vor der Herausforderung einer ganzheitlichen Planung. Die bauliche Entwicklung soll in Baugruppen erfolgen, um effiziente bauliche Lösungen aber auch qualitative Zwischenräume zu gewährleisten.

Bebauungsentwicklung

3**Entwicklungsimpulse**

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der sozialen Infrastruktur soll seitens der Stadt als Impulsgeber für die Entwicklung des Gebiets beitragen.

Aktivierung des Leerstandes für die kreativen und produktiven Nutzungen beleben die Areale kurzfristig und locken neue Nutzergruppen mit Entwicklungspotenzialen im Gebiet an.

4**Entwicklungsdruck managen**

Die unbebauten und konfliktarmen Grundstücke sollen in erster Linie entwickelt werden. Während sie einen hohen Entwicklungsdruck im Gebiet aufnehmen, gewinnen die anderen Bestandsareale den Spielraum für einen eigenen Entwicklungsrhythmus.

Sie können als Schlüsselgrundstücke durch die städtischen Entwicklungsgesellschaften gesichert und entwickelt werden.

7**Integrierung zeitlich wechselnder Nutzungen**

Der tägliche, wöchentliche und saisonale Rhythmus lässt manche Räume, die zu bestimmten Zeit belebt waren, leer stehen. Aus Sicht einer flächeneffizienten Nutzung sind sie wahre Schätze für die zeitlich wechselnden Nutzergruppen. Somit lassen sich die tagsüber genutzten Hallen und Freiflächen abends und am Wochenende zu Freizeit Zwecken öffnen.

8**Wohneinheiten mit Dachterrassen**

Während sich die Erdgeschosse für großflächige Urbane Produktion eignen, können Wohneinheiten, die über den großen Hallen liegen, ihre privaten begrünten Dachterrassen gewinnen.

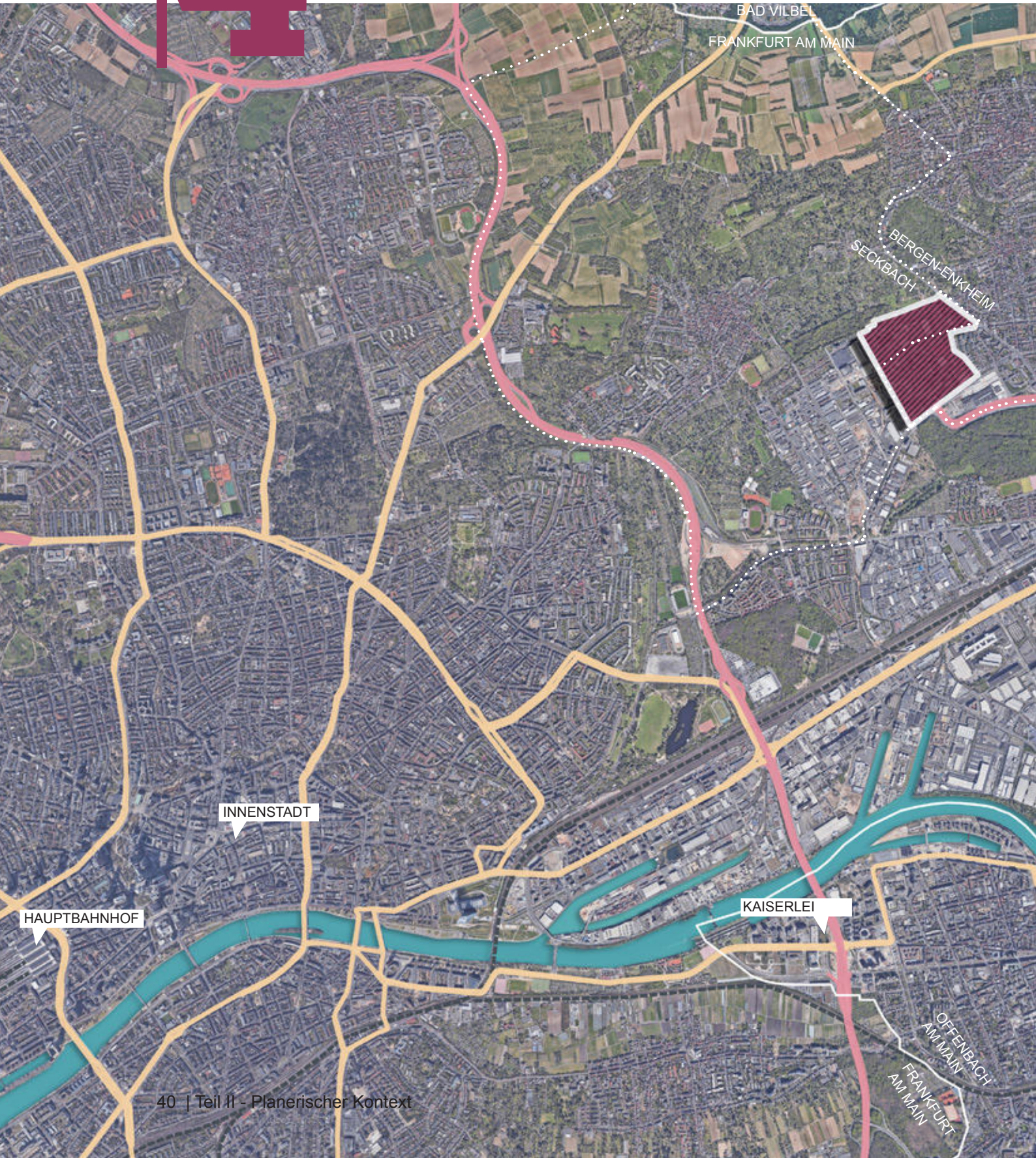
11**Boulevard Charakter durch den gefassten Straßenraum**

Die bauliche Fassung des Straßenraums soll in den untergenutzten heterogenen Lagen neue städtebaulichen Qualitäten bringen. Daher ist eine verdichtete straßenbegleitende Bebauung von hoher Bedeutung für das Gesamtquartier und soll unabdingbar entwickelt werden.

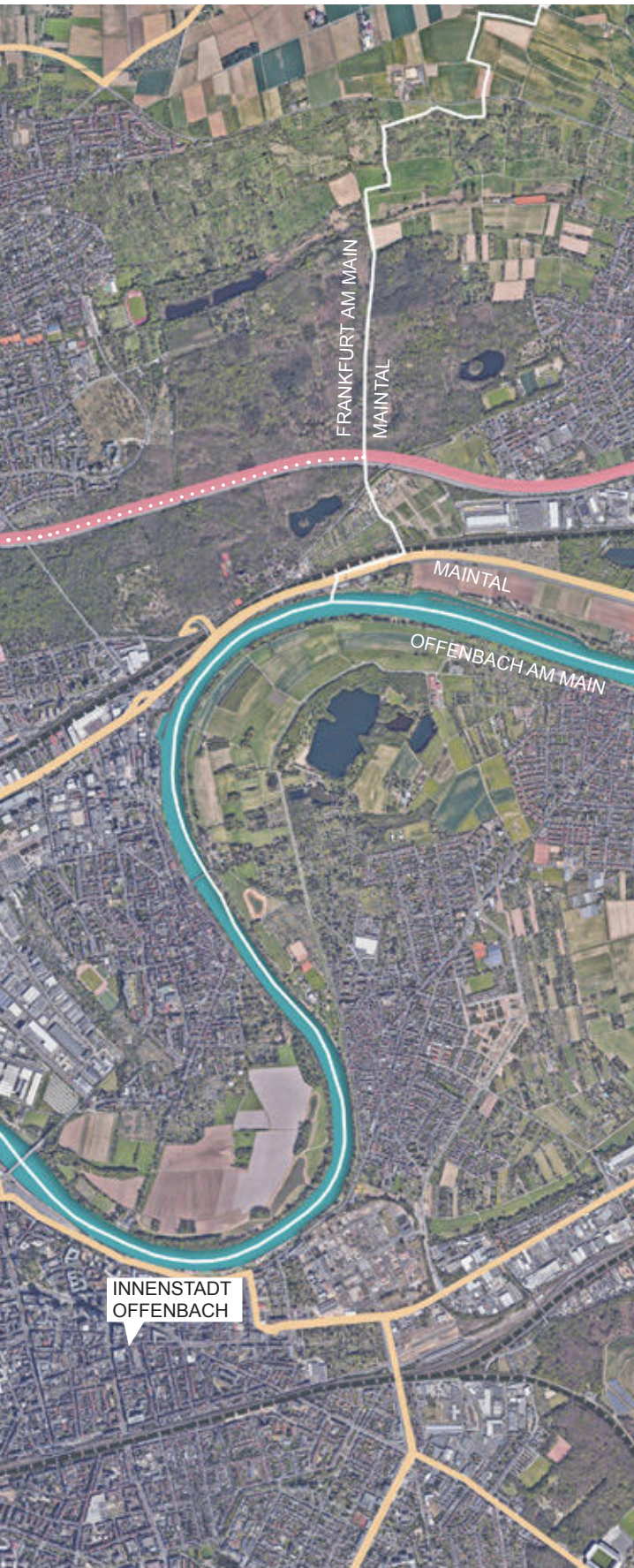
12**Wiederverwendung der alten Strukturen**

Im Sinne der Reuse-Economy soll mit den abbruchreifen Gebäuden umweltbewusst umgegangen werden. Dabei spielen die Wiedergewinnung von Baumaterialien und Bauteilen, ihre spätere Wiederverwendung und Integration in neuen Projekten eine wichtige Rolle.

4 Rahmenbedingungen



Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den Rahmenbedingungen für das Bearbeitungsareal. Zunächst wird eine statistische Übersicht für die Stadt Frankfurt am Main sowie für die Stadtteile des Areal gegeben. Nachfolgend sind die planerischen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Schlussfolgernd lassen sich die Ziele der städtischen Entwicklung in Bezug auf das Planungsareal zusammenfassen.



Standort: Bergen-Enkheim/ Seckbach,
Frankfurt am Main
Projektgebiet: ca. 40 ha

Das Untersuchungsgebiet liegt im Ostraum der Stadt Frankfurt am Main mit einer ungefähr gleichen Entfernung zu den Stadtgrenzen in Richtung Offenbach am Main und in Richtung Maintal. Räumlich ist die Umgebung durch die Autobahn A661 von Westen und durch die Schiene zum Ostbahnhof von Süden von dem Stadtgefüge separiert. Dabei besteht ein direkter Anschluss des Areal an die Autobahn A66 von Süden.

Neben dem gewerblichen Westraum nimmt der gewerbliche Ostraum eine bedeutsame Rolle für die Stadt Frankfurt als Produktionsstandort an (Luipold/ Ring u.a. 2015: 26). Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande des gewerblichen Ostraums der Stadt, der die größte Ansammlung von Industrie- und Gewerbeflächen in Frankfurt am Main bildet.

Das Areal umfasst die Grundstücke, die verwaltungstechnisch den Stadtteilen Bergen-Enkheim und Seckbach angehören.

Abb.37: Verortung des Untersuchungsgebiets, Eigene Darstellung.
Bildgrundlage: Luftbild Google Maps.

4.1. Statistik

Die folgende Statistik gibt einen Überblick über die Stadt Frankfurt am Main sowie ihre Stadtteile Bergen-Enkheim und Seckbach.

Stadt Frankfurt am Main

Fläche



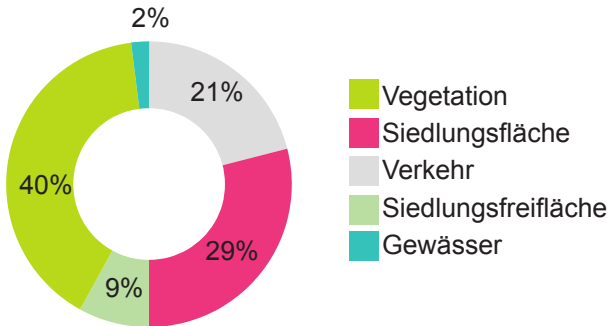
Einwohnerzahl*

646.000 (2000)
680.000 (2010)
764.000 (2020)
810.000 (2030)
830.000 (2040)

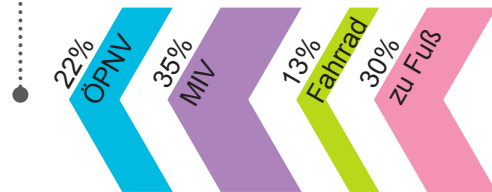
Bevölkerungsdichte** (Einwohner je ha)

München	49,6
Berlin	42,1
Frankfurt am Main	30,8
Stuttgart	29,6
Hamburg	25,1

Flächennutzung**

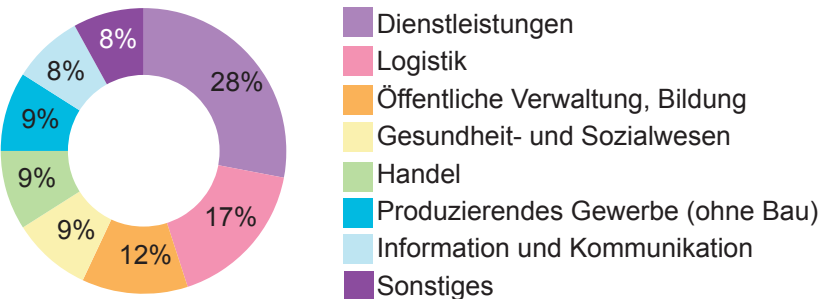


Mobilität*



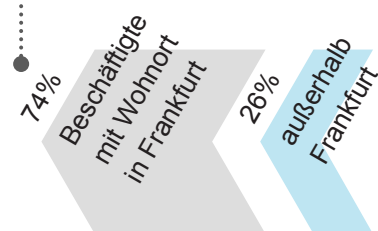
Branchenstruktur*

nach Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten



Berufspendler*

nach Wohnort



* Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2019: 13

** Quelle: Gutfleisch 2020: 34

*** Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen Frankfurt am Main: 2019

Bergen-Enkheim/ Seckbach

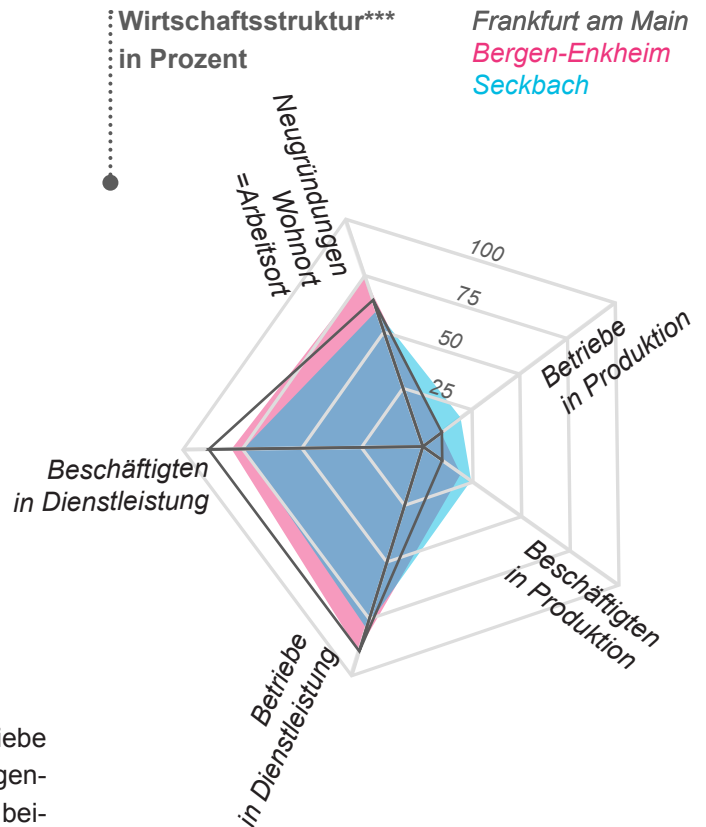
Stadtteilfläche***

Sachsenhausen-Süd	5.471 ha
Schwanheim	1.477 ha
Bergen-Enkheim	1.260 ha
Seckbach	800 ha
Bornheim	278 ha
Nordend-Ost	153 ha

Bevölkerungsdichte*** (Einwohner je ha)

Nordend-Ost	151,3
Bornheim	111
Bergen-Enkheim	14,2
Seckbach	13,3
Harheim	10,8
Sachsenhausen-Süd	5,3

Wirtschaftsstruktur*** in Prozent

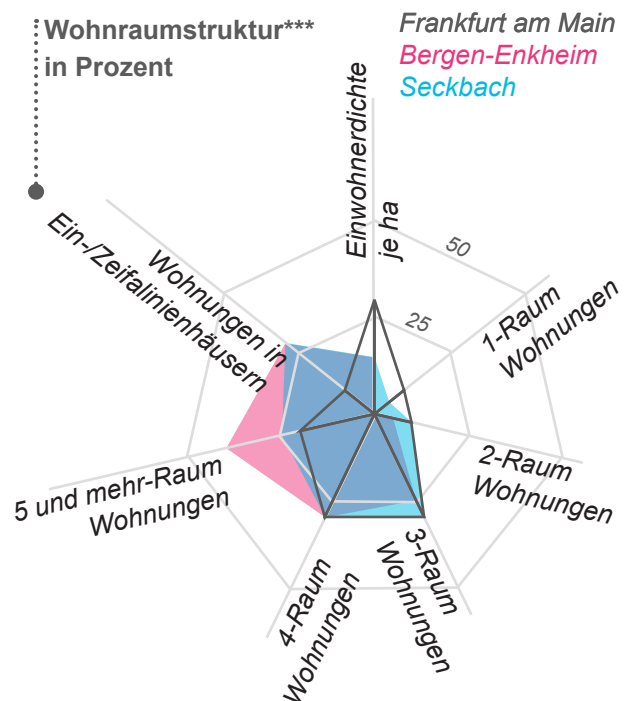


In Frankfurt am Main überwiegt der Anteil der Betriebe und Beschäftigten in der Dienstleistungsbranche gegenüber der Produktion. Herausstechend ist, dass in den beiden Stadtteilen die Produktion einen höheren Stellenwert als das städtische Mittelmaß hat. Während der Anteil der Betriebe in Dienstleistung in Bergen-Enkheim dem Mittelwert ähnelt, wird in dem Stadtteil häufiger an dem Wohnort gegründet.

Die Wohnraumstruktur unterscheidet sich in den Stadtteilen von dem Frankfurter Mittelmaß bemerkenswert. Die Einwohnerdichte in allen zwei Stadtvierteln ist ähnlich und liegt etwa bei 15 Einwohner je Hektar, der Durchschnittswert für die Stadt liegt bei 30 Einwohner je Hektar. Eine Besonderheit für Bergen-Enkheim stellt der auffällig niedrige Anteil an Einraumwohnungen und der hohe Anteil an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen dar, die mit circa 40 % die Mehrheit der Wohnungen in dem Stadtteil bilden. Während die Wohnungsgröße in Seckbach etwa beim Frankfurter Durchschnitt liegt, ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern wesentlich höher und ähnelt sich dem Wert in Bergen-Enkheim, der etwa bei 30 % liegt.

Daraus lässt sich schließen, dass während die Haushaltsgrößen sich in den beiden Stadtteilen der Frankfurter Durchschnitt ähneln, gestattet die Randlage in der Stadtgefüge den Einwohnern in einer deutlich größeren Wohnungen oder in Eigenheim zu wohnen.

Wohnraumstruktur*** in Prozent



4.2. Planerische Rahmenbedingungen

Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Frankfurt am Main liegt im Einflussbereich des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. In dem regionalen Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet als eine gewerbliche Baufläche im Bestand gekennzeichnet. In der näheren Nachbarschaft westlich liegen Flächen für Gewerbe, südlich - für die Sondernutzung „Einkaufszentrum“, östlich die Wohnbauflächen und nord-östlich Mischbauflächen. Von Norden grenzt das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion mit einer ökologisch bedeutsamen Flächennutzung und Grundwasserschutz an, das gleichzeitig einen Teil des Frankfurter Grüngürtels bildet.

Bauleitplanung

Mit der Auflösung des Aufbaugesetzes in Hessen wurden neue Bebauungspläne aufgestellt. In diesem Zuge ist der Bebauungsplan Nr. 390 für das Untersuchungsgebiet im Jahr 1970 in Kraft getreten. Sein Geltungsbereich umfasste rund 39 Hek-

tar, die laut der Begründung zum Bebauungsplan fast gänzlich bebaut wurden, und beinhaltete die östlich gelegenen Wohnbauflächen, die außer der Gebietsgrenze in dieser Arbeit gelassen wurden. Hauptsächlich wurden mit diesem Plan gewerbliche Bauflächen, die rund 27,6 Hektar des gesamten Gebiets einnehmen, festgelegt. Im Bebauungsplan wurden lediglich die Einschränkungen für das Maß der baulichen Nutzung und keine ergänzenden Lärmbschränkungen für das Gewerbe definiert.

Im Jahr 1997 wurde das Gewerbeareal an der östlichen Grenze zum Untersuchungsgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Laut der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Ansiedlung der Wohnnutzung auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Eisengießerei Victor Slossch notwendig, da die Größe vom Grundstück, die hohen Kosten für die vorhandenen Baulasten und die lärmempfindliche Nachbarnutzung von Osten nicht vereinbart mit den neuen gewerblichen Nutzungen wären.

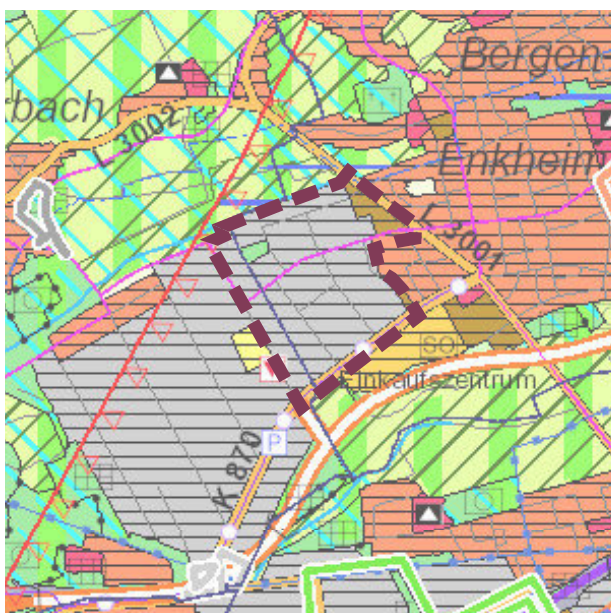


Abb.38: Regionaler Flächennutzungsplan, Planstand 31.12.2019. Quelle: Geoportal des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

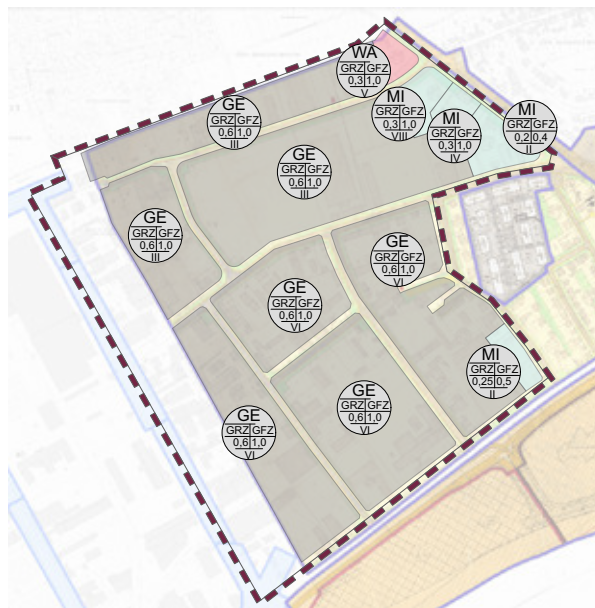


Abb.39: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß dem Bebauungsplan B390, Eigene Darstellung nach Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2021. Bildgrundlage: Ausschnitt aus dem Planungsauskunftssystem des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main

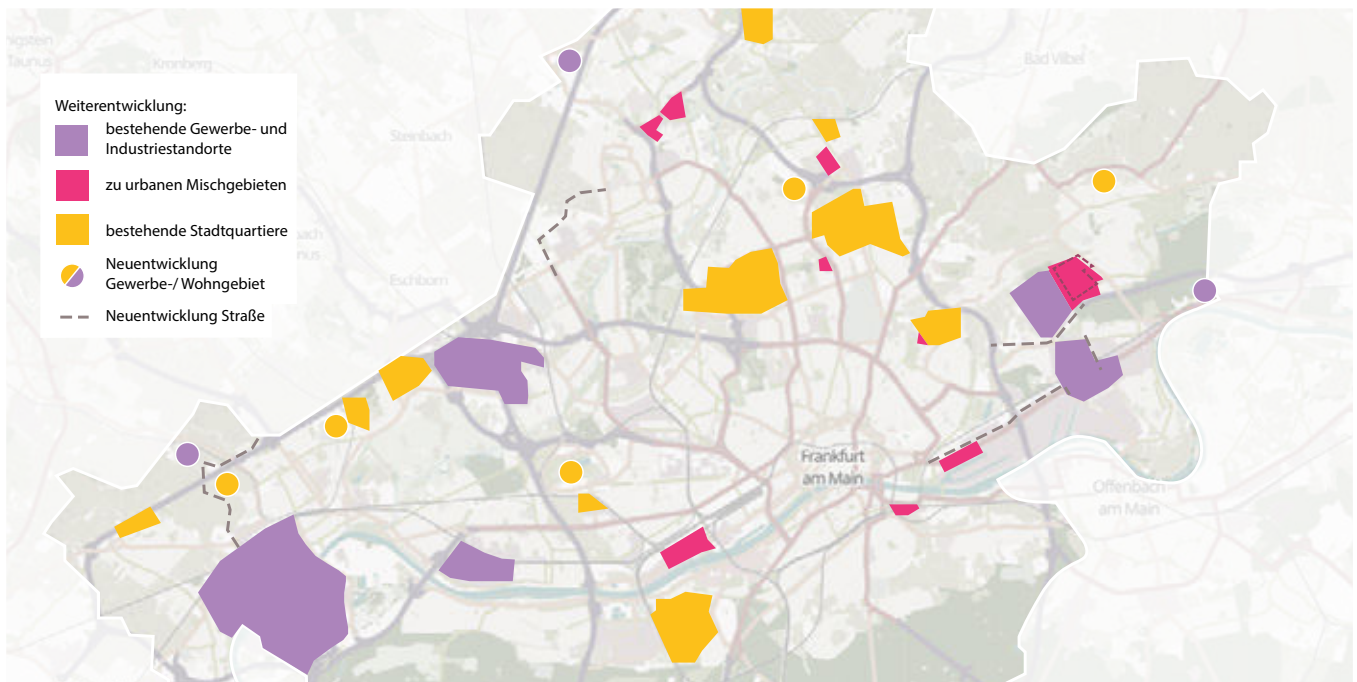


Abb.40: Strategiekarte des INSEKs Frankfurt 2030+, Eigene Darstellung nach Stadtplanungsamt Frankfurt am Main. Kartengrundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021, o.M.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ (INSEK)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept definiert sowohl die Entwicklungsziele für vorhandene Gebiete als auch die Neuentwicklung für Wohn- und Gewerbegebiete in Frankfurt am Main.

Neben der Weiterentwicklung bestehender Gewerbebestandorte und Stadtquartiere wurden Areale mit einer Entwicklung zu den urbanen Mischgebieten markiert. Dazu zählt das Bearbeitungsareal, das flächenmäßig als größte Areal dieser Art in der Stadt erscheint. In der räumlichen Nähe zum Untersuchungsgebiet befindet sich das Gewerbegebiet Seckbach/ Nord Fechenheim, in dem die Intensität der gewerblichen Nutzungen erhöht werden soll.

Des Weiteren setzt das Entwicklungskonzept acht Leitlinien für die Entwicklung in der wachsenden Stadt. Die qualitätsvolle Dichte und innovativer Städtebau zeichnen sich durch kompakte Strukturen aus. Mischung in den Stadtquartieren soll auf funktionaler, baulicher, sozialer und kultureller Ebene stattfinden. Die Grünräume sollen leicht zugänglich und vielfältig nutzbar gestaltet werden. Neben der Förderung des Umweltverbundes sollen die Straßenräume zugleich als

Aufenthaltsräume dienen. Für die Urbane Produktion sollen bezahlbare Flächen gesichert werden. Des Weiteren wird das Ziel gesetzt, die Stadtquartiere als autarke und komplette Stadtvierteln mit notwendiger Infrastruktur zu entwickeln. Dazu gehören unter anderem soziale und kulturelle Infrastruktur mit Jugend- und Bürgerhäusern, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, Vereinshäusern und religiöse Räume sowie Sportanlagen. Schließlich sollen Entwicklungen prozessual ablaufen und den lokalen Akteuren Mitgestaltungsrecht einräumen. (Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 2019: 40f)

Die Verkehrsplanungen in der räumlichen Nähe zum Bearbeitungsareal sehen den Ausbau des Riederwaldtunnels vor, der an das Autobahndreieck Erlenbruch anschließen soll. Somit wird eine Verbindung der Autobahn A66 an die A661 gegeben. Die Autobahn A66 soll eine neue Anschlussstelle an der Borsigallee bekommen. Außerdem ist ein neuer Rad- und Gehweg über die Autobahn in Richtung Fechenheim in der Planung. Die genauere Lage dieser Planung ist im Kapitel 4.3 dargestellt.

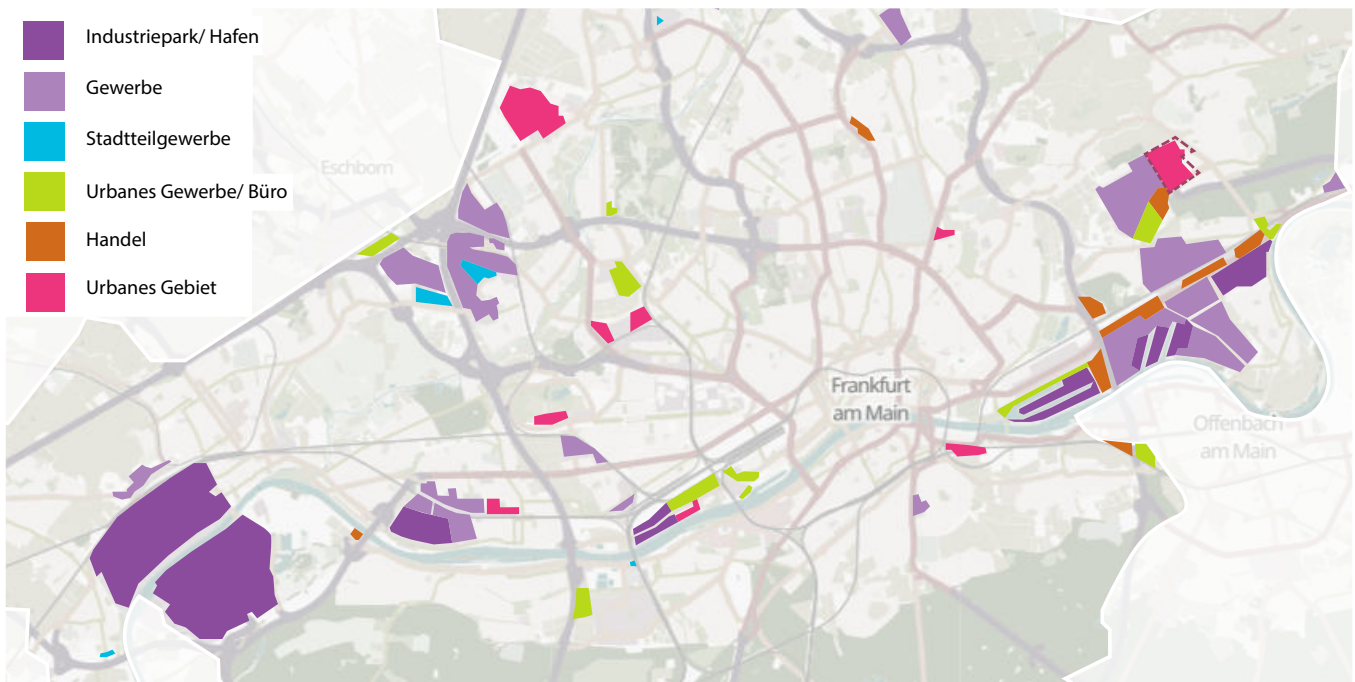


Abb.41: Entwicklungsziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms 2020, Eigene Darstellung nach Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (61.G). Kartengrundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021, o.M.

Masterplan Industrie

Ein zentraler Beitrag zum Masterplan Industrie leistet das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept.

Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept

Die Handlungsempfehlungen wurden aus einer Gegenübersetzung des bis 2030 prognostizierten Betriebsflächenbedarfs und des Flächenangebots inklusive aktivierbaren Flächenpotenzialen hergeleitet.

Laut den Prognosen genießt das verarbeitende Gewerbe eine besondere Stellung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Neben dem hohen Anteil an der Wertschöpfung bietet der Wirtschaftszweig große Zuwachschancen (vgl. Luipold/ Ring 2015: 97). Dabei steht die Branche in einem Wettbewerb mit Betrieben von Logistik- und Baugewerbe, Großhandel, Autowerkstätten und Rechenzentren um die Flächen. Um die Ansiedlung des verarbeitenden Gewerbes auf den Flächen außerhalb der Industrieparks zu ermöglichen, wurden die Gewerbeflächen zusätzlich nach ihren „besonders geeigneten“ Flächenpotenzialen gekennzeichnet.

Das Untersuchungsgebiet gehört zu den Gewerbegebieten des Flächensicherungskonzepts.

Bezüglich der Wohnnutzung in Gewerbegebieten sieht das Konzept strenge Entwicklungseinschränkungen. Dabei ist wichtig zu beachten, dass das Konzept im Jahr 2015 erfasst wurde, als die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ noch nicht in der BauNVO eingeführt wurde.

Außerdem wurde das Gewerbeareal als „besonders geeignet[es Gebiet] für kleinteiliges, stadt-raumbezogenes Gewerbe“ kategorisiert. Dies haben gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und vorhandene kleinteilig parzellierte Gebietsstruktur begünstigt (Luipold/ Ring 2015: 121). Aufgrund der Wirtschaftlichkeit für kleine Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, werden für Handwerksbetriebe und Dienstleistungen insbesondere Gewerbehöfe als vorteilhaft empfunden. Luipold und Ring (2015) appellieren die Errichtung von Gewerbehöfen in Frankfurt am Main zu unterstützen.

Des Weiteren beabsichtigt das Konzept für den Untersuchungsbereich die Schaffung von Planungsrecht, der die Entwicklung von Einzelhandel im Gebiet einschränken, Flächenpotenziale aktivieren und Entwicklungsziele definieren soll (Luipold/ Ring 2015: 101).

Für die Flächenmobilisierung im privaten Eigentum wird eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt, die eine konzeptionelle Grundlage er-

arbeiten und sich aktiv in Beratung einsetzen soll.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP)

Das im Jahr 2004 beschlossene Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) sollte sowohl die Flächen für die Industrie- und Gewerbebetriebe sichern als auch Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung in Frankfurt am Main formulieren. Basierend auf dem Gewerbeflächenkataster, den gewerblichen Bauflächen des regionalen Flächennutzungsplans und dem räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept wurde das GEP in September 2020 aktualisiert und stellt Leitlinien für Beratungs- und Planungsprozesse dar.

Das GEP definiert unterschiedliche Standorttypen für gewerbliche Bauflächen in Frankfurt am Main, die eine jeweilige bestimmte Profilierung bekommen sollen. Demnach wurde das Untersuchungsgebiet aufgrund der prägenden Bestandsnutzung als Urbanes Gebiet im Sinne der §6a BauNVO kategorisiert (vgl. Stadt Frankfurt am Main 2020a: 7). Die Untersuchungen und Planungen dazu sind momentan in der Absicht.

Handwerker-/Gewerbehöfe - Bedarfsanalyse

Die Bedarfsanalyse wurde von der Wirtschaftsförderung Frankfurt, der Handwerkskammer FrankfurtRheinMain (HWK) und der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (IHK) beauftragt, um die Nachfrage nach Handwerker- und Gewerbehöfen in der Stadt einzuschätzen und die zu ihrer Deckung nötigen Handlungsempfehlungen zu bekommen.

Die Studie hat gezeigt, dass während in den letzten Jahren eine Zunahme der Handwerksbetriebe und deren Beschäftigten im Bundesdurchschnitt festzustellen war, wurde in Frankfurt am Main ein Rückgang verzeichnet. Besonders zulassungspflichtige Handwerke in Baugewerbe und Lebensmittelgewerbe sind zurückgegangen, wobei die Betriebe des zulassungsfreien

Handwerks im Bereich der personenbezogenen Dienstleistungen stark zugenommen haben (Becher/ Peus 2020: 41). Dies wird vor allem auf Standortverlagerung aus der Stadt in das Umland zurückgeführt. Laut der Analysen wird diese Tendenz in der Region FrankfurtRheinMain als stark ausgeprägt bewertet (ebd.).

Die Autoren betonen, dass aufgrund des Nostalgums von den Gewerbehöfen für Handwerksbetriebe in Frankfurt am Main und des damit zusammenhängenden Erfahrungsmangels die tatsächliche Nachfrage von dem vorhandenen Angebot beeinflusst wird (Becher/ Peus 2020: 51). Des Weiteren wird die Nachfrage nach den Gewerbehöfen mit einem preisgünstigen Angebot und einer guten Infrastruktur sowie anderen attraktiven Standortfaktoren als „sehr hoch“ eingeschätzt (vgl. Becher/ Peus 2020: 53). Laut der Umfragen werden die gute Verkehrsanbindung für Kunden und Mitarbeiter, genügend Parkplatzmöglichkeiten, Flächenangebote für verschiedene Betriebsgrößen inklusive Flächen unter 100 m², zusätzliche Räumlichkeiten für Ausstellung und Weiterbildung zu den wichtigen Standorteigenschaften gezählt (Becher/ Peus 2020: 54).

Da im Rahmen der Bedarfsanalyse keine gebietsbezogenen Empfehlungen vorgestellt wurden, sollen bei der Planung im Untersuchungsgebiet die üblichen Hinweise für Gewerbehöfe angenommen werden.

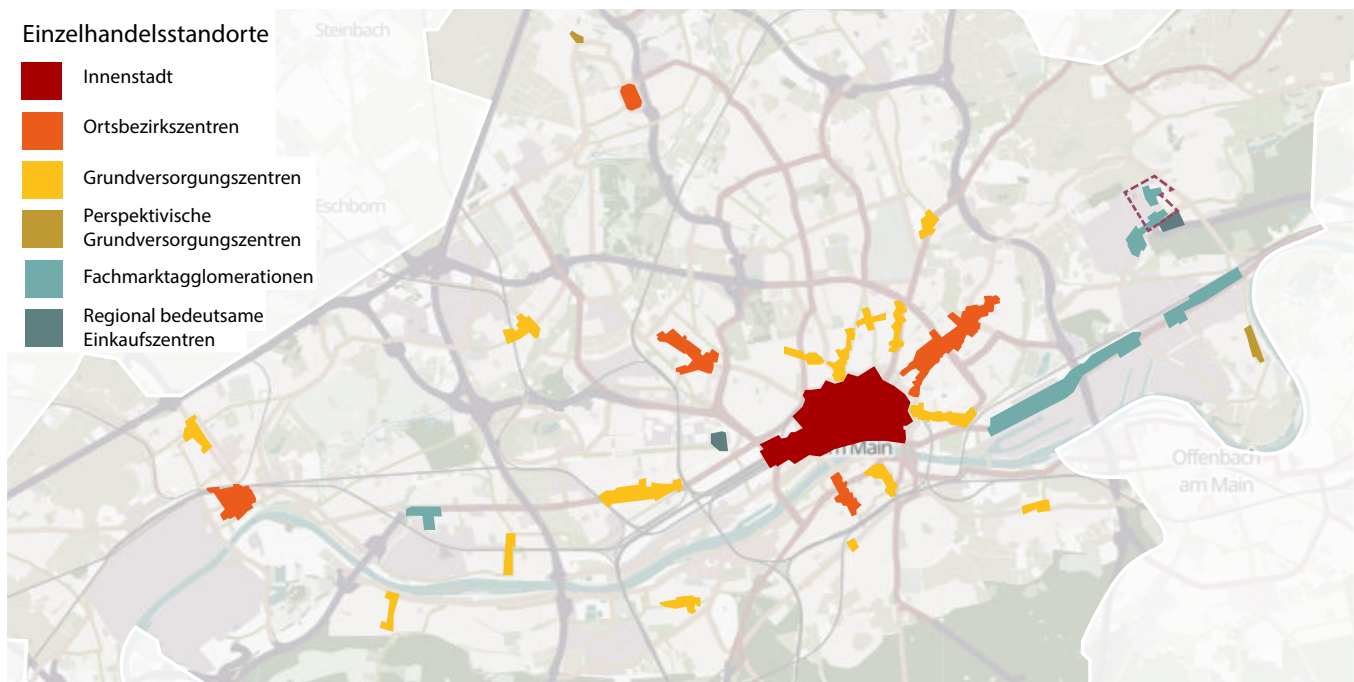


Abb.42: Kategorien des Einzelhandelsstandorte 201, Eigene Darstellung nach Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (61.G). Kartengrundlage: Openstreetmap.org, Stand 04.2021, o.M.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das seit 2008 zweifach aktualisierte Einzelhandel- und Zentrenkonzept wurde in seiner letzten Auffassung im Jahr 2018 fortgeschrieben. Das Konzept legt die Entwicklungsziele für Versorgungszentren und die Ansiedlungsregeln zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt fest. Unter anderem sollen „großflächige nicht-zentrenrelevante Betriebe“ räumlich konzentriert werden. Hierfür wurde die Kategorie „Ergänzungsstandorte“ aufgestellt, die durch „periphere, autogerechte Lagen“ geprägt ist und die nicht-zentrenrelevante Angebote gemäß Frankfurter Sortimentsliste unterbringen soll, um nicht im Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen zu stehen (Stadt Frankfurt am Main 2020b: Anl. 1). Dazu gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte, Kfz- und Fahrradgeschäfte, Möbel und Elektrogeräte.

Hinsichtlich der Gewerbegebiete soll das Konzept die Flächensicherung für die in Konkurrenz mit Großhandel stehenden Gewerbebetriebe wie Handwerk und verarbeitendes Gewerbe ermöglichen. Laut dem Konzept sollen lediglich die Ladenflächen, die der „Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe“ dienen und die eine sekundäre Rolle von Betriebsgebäude einnehmen, zugelassen werden (ebd.).

Das Untersuchungsgebiet ist maßgeblich von großflächigem Einzelhandel geprägt. Die Victor-Slotosch-Straße und die Borsigallee, die im Areal liegen, gehören zu den Ergänzungsstandorten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Außerdem befindet sich das Einkaufszentrum Hessen-Center in unmittelbarer Nähe zur Gebietsgrenze. Im einzelnen wurden im Konzept die Handlungsempfehlungen für den jeweiligen Standort bestimmt.

Sowohl auf der Victor-Slotosch-Straße als auch auf der Borsigallee sollen die vorhandenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Handelsbetriebe, wie Lebensmittel- und Drogeriemärkte, Textil- und Schuhgeschäfte, langfristig umgewandelt und keine neue dieser Art ausgewiesen werden, um die Stadtteile Bergen-Enkheim und Seckbach in ihrer Funktion als wohnortnahe Versorgungszentren zu stärken. Vielmehr sollen die Areale sich als „ergänzender Fachmarktstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ etablieren (Kruse/ Lorenzen u. a. 2018: 75, 79).

Sonstige Planungen

Masterplan Kreativwirtschaft

Neben dem Finanz- und Bankensektor spielt die Kultur- und Kreativbranche in der Frankfurter Wirtschaft eine nicht weniger wichtige Rolle. Sie beschäftigt doppelt so viel Kreativschaffende als im Landesdurchschnitt und hat eine steigende Tendenz (vgl. Frank 2021: 5). Vor diesem Hintergrund wurde der Masterplan Kreativwirtschaft 2021-2026 für Frankfurt aufgestellt.

Da die Kreativräume in einer Konkurrenz mit den weniger preiseempfindlichen Nutzungen stehen, wurden unterschiedliche Handlungsempfehlungen für die Flächensicherung für Kreative und ihren neuen räumlichen Entfaltungsmöglichkeiten in Frankfurt vorgestellt. Für die kreativen Cluster werden nicht nur innerstädtische Areale, sondern auch Stadtrandgebiete wie der Ostraum der Stadt attraktiv verzeichnet. Laut der Studie sollen die Potenzialräume mit ihrer historischen Bausubstanz bewahrt und für Kreativschaffende bereitgehalten werden (vgl. Hohn/ Thiel 2021: 37).

Der Masterplan sieht weitere detaillierte Untersuchungen unter anderem zum räumlichen Bedarf und Flächenpotenzialen vor. Deswegen soll im Rahmen dieser Masterarbeit darauf geachtet werden, die vorhandenen Kreativräume zu erhalten, das Gebiet auf die Potenziale für Kreative zu untersuchen und sie in die Planung eventuell auch als Zwischennutzungen zu integrieren.

Schulentwicklungsplan für beruflichen Schulen

Den Prognosen zufolge steigt der Anzahl der Schüler an den beruflichen Schulen im Jahr 2028/29 um etwa max. 15 % (Stadtschulamt 2019: 65). Des Weiteren zeigen die Untersuchungen, dass mehr als die Hälfte der Schüler in beruflichen Schulen ihren Wohnsitz nicht in Frankfurt am Main haben, nämlich 38% der Schüler kommen aus den Nachbarkreisen.

INSEK - Fachbeitrag Grün- und Freiraum

In Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde der Fachbeitrag Grün- und Freiraum aufgestellt. Angesichts der Ziele dieser Masterarbeit sollen die in dem Fachbeitrag vorgestellten Leitlinien im Sinne einer doppelten Innenentwicklung beachtet werden.

Bei einer baulichen Nachverdichtung sollen öffentliche Grünflächen mit einem Versorgungsschlüssel 13 m² pro Einwohner (davon 6 m² in Wohnungsnahe) und 2 m² je Arbeitsplatz gewährleistet werden. Dabei soll ihre Zugänglichkeit verbessert werden. Als Klimaanpassungsstrategie soll die Durchlüftung in den Quartiersstrukturen gesichert und das Regenwassermanagement integriert werden. In Bezug auf die Stellplatzsatzung sollen möglichst viele Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs getroffen werden (Projektbüro Stadtlandschaft 2019: 39).

Im Untersuchungsgebiet soll die Baumbepflanzung entlang der alleinartigen Kruppstraße fortgeführt werden.

4.3. Ziele der städtischen Entwicklung

Die aufgezeigten planerischen Entwicklungsziele der Stadt Frankfurt am Main lassen sich in der folgenden Übersichtskarte zusammenfassen. Daraus wird deutlich, dass das Planungsareal der Gegenstand mehrerer städtebaulichen Planungen ist. Die nachfolgenden Steckbriefe fassen einige wichtige Entwicklungspunkte dieser Konzepte zusammen.

1

Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet

- Qualifizierung auf das stadtteilbezogene Gewerbe,
- Einschränkung des Einzelhandels auf die in Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Flächen,
- Profilierung des vorhandenen Handels als Fachmarktstandort,
- Weiterentwicklung zu einem Urbanen Gebiet.

8 Qualitätsthemen:

- qualitätsvolle Dichte und innovativer Städtebau,
- gemischte Stadtquartiere,
- erlebbare Freiräume,
- städtische Produktivität,
- Mobilität der Zukunft,
- Gemeinschaft und Verantwortung,
- klimaneutrale Innovation,
- prozessuales Denken.

2

Gewerbebehöfe

Wichtige Standorteigenschaften:

- gute Verkehrsanbindung für Kunden und Mitarbeiter,
- genügend Parkplatzmöglichkeiten,
- Flächenangebote für verschiedene Betriebsgrößen inklusive Flächen unter 100 m²,
- zusätzliche Räumlichkeiten für Ausstellung und Weiterbildung.

Kreativwirtschaft:

- Potenzialräume mit historischer Bausubstanz,
- Implementierung als Zwischennutzungen.

Berufsschulen:

- leicht steigende Tendenz zum Anstieg der Schülerzahl in Frankfurt am Main.

Grün- und Freiraum

- Versorgungsschlüssel 13 m² pro Einwohner (davon 6 m² in Wohnungsnähe) und 2 m² je Arbeitsplatz

