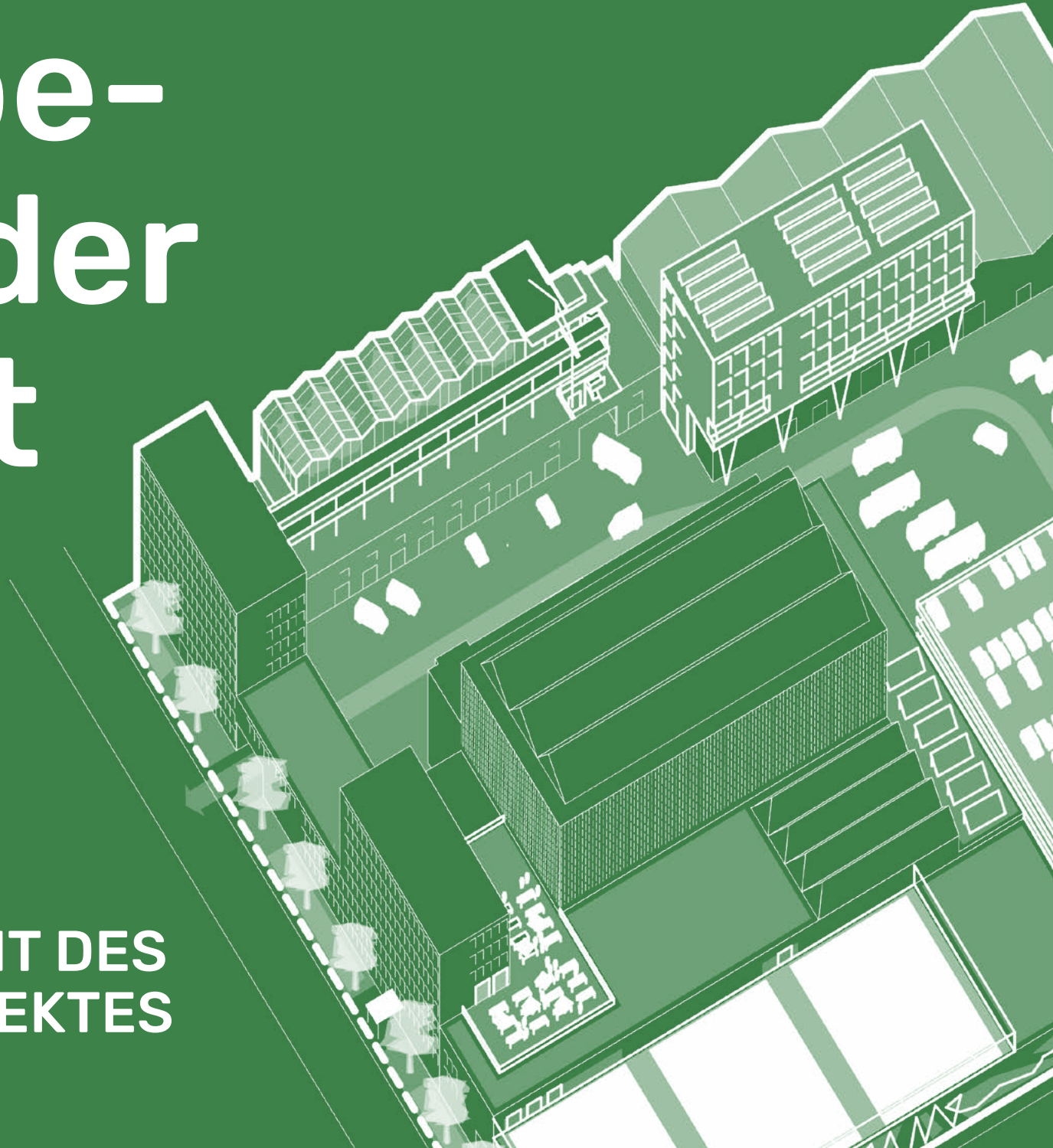
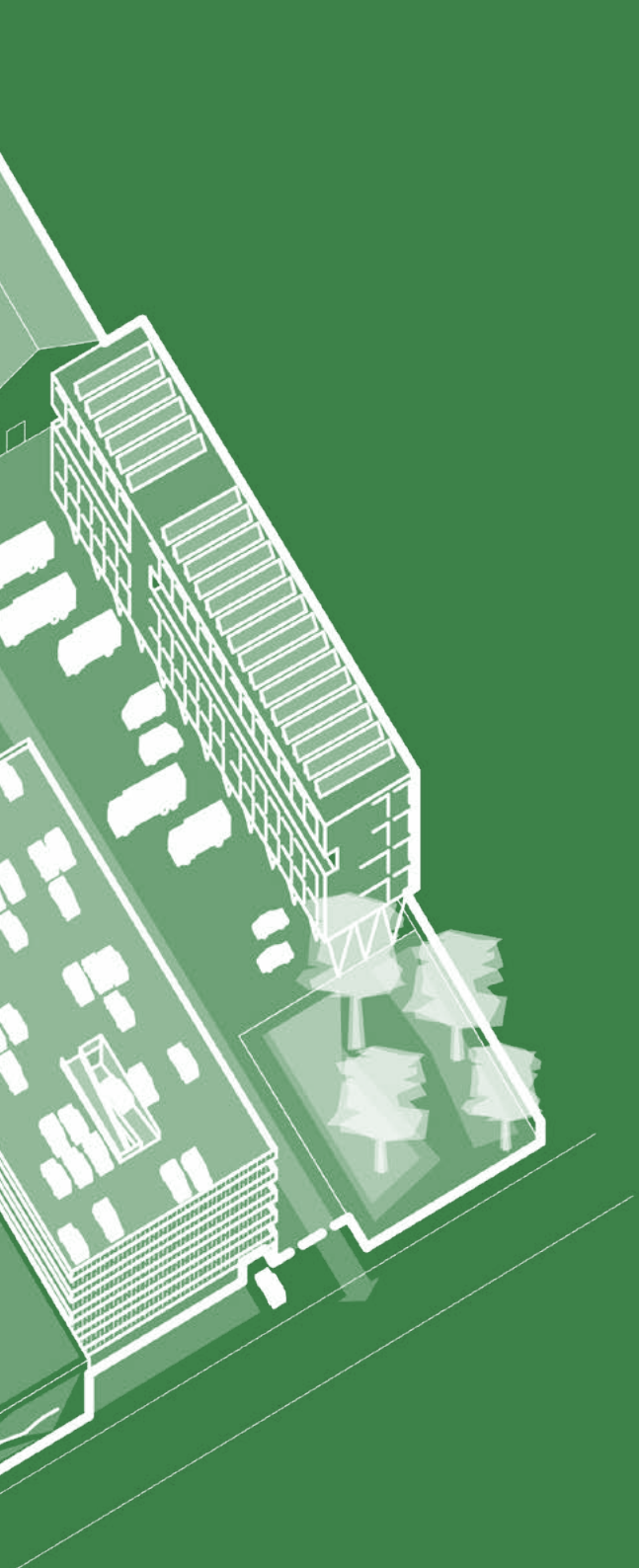


# Gewerbe- gebiet der Zukunft

ABSCHLUSSBERICHT DES  
FORSCHUNGSPROJEKTES





# KOOPERATIONSPROJEKT „GEWERBEGEBIET DER ZUKUNFT“ MIT DER STADT NEU-ISENBURG

**KOOPERATIONSPARTNER:**

Frankfurt University of Applied Sciences

Projektleitung:

Prof. Dr. Janna Hohn

Professorin für Städtebau und Entwerfen

Projektbearbeitung:

Anna Voytenko

Unterstützung:

Leonie Friedrich, Carolin Riffel

**Stadt Neu-Isenburg**

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Hugenottenallee 53

63263 Neu-Isenburg

Andrea Quilling Fachbereich 13

**IN ZUSAMMENARBEIT MIT:**

Experte Immobilienbewertung:

Prof. Dr. habil. Fabian Thiel

JOTT architecture and urbanism:

Josh Yates

Grafisches Konzept:

Andrea Ruhland

März 2024

---

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



---

# VORWORT

Gewerbegebiete stehen vor der zentralen Herausforderung, sich den veränderten Produktionsweisen, den neuen Anforderungen der Arbeitswelt sowie den klimatischen Veränderungen anzupassen. Um die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen langfristig zu sichern, die Attraktivität der Gesamtstadt zu erhöhen und den veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen gerecht zu werden, besteht von Seiten der Kommunen, aber auch der Unternehmen, ein dringlicher Handlungsbedarf zur nachhaltigen Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten. Besonders Bestandsgebiete tragen ein sehr großes Potential für eine zukunftsfeste und nachhaltige Transformation in sich und können maßgeblich dazu beitragen, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert sowie die Klimaziele erreicht werden.

Aktuell zeichnen sich Gewerbegebiete durch ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit, die Funktionalität der Gebäude und Freiräume, die vielfältigen Raumangebote sowie Flexibilität und Robustheit für zukünftige Entwicklungen aus. Die Herausforderung der Transformation und der damit verbundenen Erhöhung der baulichen Dichte liegt darin, diese essentiellen Eigenschaften, welche für das reibungslose Funktionieren eines Gewerbegebietes unabdingbar sind, zu bewahren und auszubauen.

Wie lässt sich ein Gewerbegebiet der Zukunft aus dem Bestand entwickeln und wie kann eine hohe stadt- und landschaftsräumliche Qualität baulich und funktional gesichert werden? Wie kann eine baurechtliche Umsetzungsstrategie aussehen und wie können die Eigentümer aktiviert sowie Anreize geschaffen werden, um die vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen?

Mit diesen Fragestellungen hat sich das Kooperationsprojekt „Gewerbegebiet der Zukunft“ unter der Leitung der Frankfurt University of Applied Sciences befasst. Am Beispiel des Gewerbegebiets Süd in Neu-Isenburg wird exemplarisch aufgezeigt, wie ein

Gewerbegebiet der Zukunft aus dem Bestand entwickelt werden kann, welche Anforderungen es an den Städtebau hat und wie eine planungsrechtliche Umsetzung aussehen kann. Die heutigen Probleme und der zukünftige Bedarf von bestehenden Gewerbegebieten werden herausgearbeitet sowie eine Vision für das „Gewerbegebiet der Zukunft“ entwickelt. Um diese Vision zu erreichen, wird ein Werkzeugkatalog mit konkreten Maßnahmen sowohl auf prototypische Grundstückstypen angewendet als auch in Form von verschiedenen städtebaulichen Entwicklungsszenarien konkret im Untersuchungsgebiet getestet.

Die gewonnenen Erkenntnisse, in Form einer beispielhaften räumlichen Strategie und konkreten Handlungsempfehlungen, sind herausfordernd, aber auch vielversprechend und drängen darauf in Zukunft umgesetzt zu werden. Aktivierende Impulse lassen sich kurzfristig umsetzen, Entwicklungsprozesse anstoßen und durch langfristige Maßnahmen kann ein Strukturwandel begleitet werden. In dem Vorhaben wurden auf methodische, systematische und nachprüfbar Weise neue wissenschaftliche und praktische Erkenntnisse gewonnen, die sich auf andere Gewerbebestände im In- und Ausland übertragen lassen. \_\_\_\_\_



---

# INHALT

## 01 Ausgangssituation, 9

- 1.1 PROBLEMSTELLUNG, 10
- 1.2 ZIELSETZUNG UND FORSCHUNGSFRAGEN, 12
- 1.3 METHODIK, 14
- 1.4 STAND DER FORSCHUNG, 16
- 1.5 REFERENZPROJEKTE, 20

## 02 Städtebaulicher und bodenpolitischer Kontext, 27

- 2.1 AKTUELLE STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN, 28
- 2.2 BODENPOLITISCHER KONTEXT, 32
- 2.3 PLANUNGSRECHTLICHER KONTEXT, 40

## 03 Planerischer Kontext: Gewerbegebiet Süd, 45

- 3.1 STÄDTEBAULICHE ANALYSE, 46
- 3.2 GRUNDSTÜCKSTYPEN, 78
- 3.3 ÜBERTRAGBARKEIT, 90

## 04 Städtebauliches Konzept, 93

- 4.1 VISION, 94
- 4.2 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN, 98
- 4.3 ANWENDUNGSBEISPIELE, 106

## 05 Entwicklungsszenarien, 111

- 5.1 WOHNCLUSTER, 114
- 5.2 URBAN FOREST, 118
- 5.3 URBAN MANUFACTURING, 122
- 5.4 ENTWICKLUNGSSZONEN, 126

## 06 Baurechtliche Umsetzungsstrategien, 131

- 6.1 AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN DER EIGENTÜMER, 132
- 6.2 ZUR ROLLE DER ENERGETISCHEN SANIERUNG, 134
- 6.3 EINZELNE MASSNAHMEN, 136

## 07 Handlungsempfehlungen, 145

- 7.1 RÄUMLICHE STRATEGIE, 146
- 7.2 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN, 150



# 01 Ausgangs- situation

- 1.1 PROBLEMSTELLUNG, 10
- 1.2 ZIELSETZUNG UND FORSCHUNGSFRAGEN, 12
- 1.3 METHODIK, 14
- 1.4 STAND DER FORSCHUNG, 16
- 1.5 REFERENZPROJEKTE, 20
  - 1.5.1 BLACKHORSE LANE INDUSTRIAL ESTATE, LONDON
  - 1.5.2 GEWERBEGEBIET GRÜNWINKEL, KARLSRUHE
  - 1.5.3 M4H MERWE VIERHAVENS, ROTTERDAM

# 1.1 PROBLEMSTELLUNG

Bestehende Gewerbegebiete werden oft als „Vergessene Stadträume“<sup>1</sup> (BBSR) betrachtet. Jedoch sind es vor allem die Bestandsgebiete, die ein sehr großes Potential für eine zukunftsfeste und nachhaltige Transformation in sich tragen. Heute besteht von Seiten der Kommunen, aber auch der Unternehmen, ein dringlicher Handlungsbedarf zur nachhaltigen Weiterentwicklung dieser bestehenden Gewerbegebiete sowohl auf ökonomischer, ökologischer wie auch auf funktionaler und sozialer Ebene. Im Folgenden werden verschiedene Gründe aufgezeigt, die die Notwendigkeit einer Transformation belegen.

## **WETTBEWERBSFÄHIGKEIT LANGFRISTIG SICHERN**

Gewerbegebiete stehen vor der zentralen Herausforderung, sich den veränderten Produktionsweisen, den neuen Anforderungen der Arbeitswelt sowie den klimatischen Veränderungen anzupassen, um die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen langfristig zu sichern. Die Wahl eines zukunfts- und wettbewerbsfähigen Standorts mit qualifizierten Fachkräften und absatzfähigen Produkten sowie guter Infrastruktur trägt entscheidend zum unternehmerischen Erfolg bei. Um eine Abwanderung der Betriebe zu vermeiden, müssen bestehende Betriebe gehalten und zusätzlich neue angelockt werden, so dass die Arbeitsplätze und Gewerbe-

steuereinnahmen langfristig für die Kommunen gesichert werden können.

## **ATTRAKTIVITÄT DER GESAMTSTADT STEIGERN**

Die Transformation von innenstadtnahen Gewerbegebieten wirkt sich positiv auf die Gesamtstadt aus, so dass die Attraktivität bzw. Wahrnehmung der Stadt langfristig gesteigert werden kann. Es entstehen neue, vorher nicht vorhandene urbane Potentiale, die die Qualität des Stadtlebens steigern. Neue Räumlichkeiten und Situationen erweitern das Portfolio der Stadt. Durch die bessere Einbindung der gewerblichen Standorte in den städtischen Kontext lassen sich gesamtstädtische Effekte generieren.

## **FLÄCHENINANSPRUCHNAHME REDUZIEREN**

Die Transformation bestehender Gewerbegebiete kann einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme leisten, indem die Notwendigkeit einer Neuausweisung von Gewerbeflächen vermieden wird. In bereits bestehenden Gewerbegebieten liegen große Potenziale für städtebauliche Erneuerungen und zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen. Dies gewinnt im Kontext der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie an Bedeutung, die darauf abzielt, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr bis 2030 →

<sup>1</sup> Mit dem Titel „Vergessene Stadträume – Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ wurde die ExWoSt-Fachkonferenz vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) am 20. und 21. Mai 2019 in Berlin durchgeführt.



auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie).<sup>2</sup>

#### **KLIMAZIELE ERREICHEN UND KLIMAAANPASSUNG UMSETZEN**

Gewerbegebiete bieten ein hohes Einsparpotential für CO<sub>2</sub>-Emissionen und spielen somit eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaziele. Die Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen wird zukünftig von entscheidender Bedeutung sein, um Gewerbegebiete für Unternehmen und Arbeitskräfte attraktiv zu gestalten. Eine nachhaltige Entwicklung bestehender Gewerbegebiete trägt maßgeblich zu einer ressourcenschonenden, zukunftsorientierten und klimaangepassten Stadtentwicklung bei. Außerdem können Gewerbegebiete einen bedeutenden Beitrag zur Steigerung der Biodiversität, Klimaanpassung sowie zur Reduzierung von Versiegelung, Luftverschmutzung und Lärmbelastigung leisten. Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten stellt somit in vielen Kommunen eine drängende Aufgabe dar, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

#### **(STÄDTE-)BAULICHE MÄNGEL BEHEBEN**

In vielen Gewerbegebieten bestehen aktuell strukturelle Probleme wie Nutzungskonflikte, Mindernutzun-

gen oder Modernisierungsrückstände. Zusätzlich sind Gewerbegebiete durch einen hohen Versiegelungs- und Kontaminationsgrad, brachliegende Flächen, kontaminierte Böden, Hitzeinseln, mangelhaften Infrastrukturen, Verkehrsprobleme geprägt. Vor allem bestehende Gewerbegebiete aus den 1960er bis 1980er Jahren stehen oft am Ende ihres Lebenszyklus. Im Bürosektor sind besonders nach der COVID-19 Pandemie Leerstände aufzufinden. Durch eine Transformation von Gewerbegebieten können sowohl städtebauliche als auch bauliche Mängel behoben werden und somit eine Abwertung bzw. ein negatives Image des Gewerbegebietes vermieden werden.

#### **VERÄNDERTEN RAHMENBEDINGUNGEN GERECHT WERDEN**

Die heutigen Gewerbegebiete entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen der Unternehmen, Mitarbeiter und Stadtgesellschaft, dazu gehören unter anderem veränderte Lebensstile und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die zunehmende Verzahnung von beruflichem, sozialem und persönlichem Leben stellt Gewerbegebiete vor Herausforderungen. Die soziale Infrastruktur trägt wesentlich zur Lebensqualität bei, dazu gehören Kinderbetreuung bis hin zu vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Die Bundesregierung (2020): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021

# 1.2 ZIELSETZUNG UND FORSCHUNGSFRAGEN

Für die nachhaltige Transformation von Gewerbegebieten sind die folgenden Aspekte von großer Bedeutung:

- Effiziente Nachverdichtung der vorhandenen Bauungsstrukturen durch innovative Gewebetypologien, wie Handwerkerhöfe oder gestapeltes Gewerbe
- Ausloten der richtigen Nutzungsmischung zur strategischen Ergänzung und
- langfristigen Aktivierung des Stadtraums
- Aufwertung des öffentlichen Raums, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Ergänzung von Begrünung und Ausbildung von Treffpunkten und Gemeinschaftsorten
- Anpassung und Veränderung der Mobilität im Gewerbegebiet (Stellplätze, Car-Sharing, Fahrradwege etc.)
- Berücksichtigung von Themen der Digitalisierung und Smart City hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes
- Ausbildung von Synergien hinsichtlich von Energie und Nachhaltigkeit (Stoff- und Energieflüsse) - Wasser, Energie, Mobilität, Wärme, Kälte
- Aktivierungsstrategien der Eigentümer für eine flächendeckende Umsetzung von Maßnahmen auf Privatflächen
- Planungsrechtliche Umsetzung

## ESSENTIELLE EIGENSCHAFTEN DER GEWERBEGEBIETE ERHALTEN

Trotz des großen Transformationspotentials von bestehenden Gewerbegebieten ist es von sehr großer Bedeutung, bei der Transformation die essenziellen Eigenschaften zu bewahren, die für deren reibungsloses Funktionieren unabdingbar sind. Diese essenziellen Eigenschaften umfassen unter anderem die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die Funktionalität der Gebäude und Freiräume, der Erhalt des vielfältigen Raumangebots sowie die Flexibilität und Robustheit für zukünftige Entwicklungen.

**Wirtschaftliche Tragfähigkeit:** Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Gewerbegebiets stellt einen zentralen Pfeiler seiner Existenz dar. Bei der Transformation ist es daher von essenzieller Bedeutung, die wirtschaftlichen Strukturen zu sichern und zu stärken.

**Funktionalität der Gebäude und Freiräume:** Trotz einer Diversifizierung der Nutzungen und einer baulichen Nachverdichtung, müssen Nutzungskonflikte, z. B. durch das Hinzufügen von Wohnen, vermieden werden. Die gewerblichen Nutzungen dürfen nicht eingeschränkt werden. →

**Vielfältiges Raumangebot:** Der Erhalt eines vielfältigen Raumangebotes inkl. kostengünstigen Arbeitsräumen muss, trotz Transformation und Erfüllung der Nachhaltigkeitsbedingungen bzw. Einhaltung der ESG Kriterien, langfristig sichergestellt werden, um ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Nutzern und Raumtypen zu erhalten.

**Flexibilität und Robustheit für zukünftige Entwicklungen:** Die Flexibilität muss trotz Transformation erhalten bleiben, so dass sich die Betriebe am Standort langfristig weiterentwickeln können. Das Gewerbegebiet muss robust genug für zukünftige Entwicklungen bleiben.

#### **HERAUSFORDERUNGEN BEI DER TRANSFORMATION**

Eine Transformation kann nur durch eine Kombination von Maßnahmen der Stadterneuerung und der betrieblichen Modernisierung im Sinne einer größeren Nachhaltigkeit erfolgen (Mikro- und Makrokosmos).

Die nachhaltige Transformation von bestehenden Gewerbegebieten wird maßgeblich erschwert durch die diverse und kleinteilige Eigentumsstruktur. Teilweise handelt es sich bei den Eigentümern der Flächen um internationale Fonds, die sich an der Transformation nur schlecht beteiligen lassen und somit eine Transformation blockieren können. Erschwert wird dies dadurch, dass die Städte nur wenig eigene Flächen im Gewerbegebiet besitzen. Deswegen ist ein Aufbau von stabilen Strukturen sowohl zwischen den Unternehmen im Gewerbegebiet als auch zwischen der Kommune und den lokalen Unternehmen notwendig.

Teilweise stehen keine ausreichenden Fördergelder für die Transformation von Gewerbegebieten oder finanzielle Anreize für die Modernisierung einzelner Gebäude zur Verfügung. Oft bestehen Hemmnisse von Seiten der Verwaltung, durch Personal-mangel, geringen Ressourcen oder fehlender ämter-übergreifender Zusammenarbeit. Ein kontinuierliches Engagement von kommunaler Seite ist notwendig, um die Transformation langfristig zu begleiten.

Es lassen sich die folgenden ergebnisoffenen Forschungsfragen ableiten:

- Wie lässt sich ein Gewerbegebiet der Zukunft aus dem Bestand entwickeln?
- Wie kann eine hohe stadt- und landschaftsräumliche Qualität im Gewerbegebiet baulich und funktional gesichert werden?
- Wie können die verschiedenen rechtlichen Instrumente eingesetzt werden?
- Wie können die Eigentümer aktiviert und mobilisiert werden und die vorgeschlagenen Maßnahmen umsetzen?
- Wie kann, trotz notwendiger verbindlicher Planungsinstrumente, ein hoher Grad an Flexibilität erhalten bleiben, um den Ansprüchen der Unternehmen gerecht zu werden und sich an zukünftige Bedürfnisse und Veränderungen anzupassen?
- Wo genau sind die Grenzen des Ansatzes, der im Rahmen dieses Forschungsprojekts entwickelt wurde? Welche Aspekte sind schlicht nicht umsetzbar? \_\_\_\_\_

# 1.3 METHODIK

Das Forschungsprojekt „Gewerbegebiet der Zukunft“ wurde im Zeitraum von Mai 2023 bis März 2024 durchgeführt. Beteiligt waren die Frankfurt University of Applied Sciences und die Stadt Neu-Isenburg als Kooperationspartner. Das Team der Frankfurt UAS stand unter der Leitung von Prof. Dr.-Ing. Janna Hohn ergänzt durch die wissenschaftliche Mitarbeit von Anna Voytenko. Die Stadt Neu-Isenburg wurde vertreten durch Andrea Quilling, Leiterin der Wirtschaftsförderung der Stadt Neu-Isenburg sowie dem Bürgermeister Gene Hagelstein. Des Weiteren wurde das Team durch Experten ergänzt: Prof. Dr. habil. Fabian Thiel für „Bodenwert und Immobilienbewertung“ sowie Josh Yates von JOTT Architecture and Urbanism für „Städtebau und urbane Produktion“. Beide Experten waren an der Diskussion sowie an der schriftlichen und graphischen Ausarbeitung des Abschlussberichts beteiligt.

Das Vorhaben lässt sich methodisch in die folgenden Schritte unterteilen, die sowohl ortsspezifisch als auch von allgemeingültiger Natur sind, um eine spätere Übertragbarkeit sicherzustellen.

## **SCHRITT 1: BESTANDSAUFNAHME DES GEWERBEGEBIETS SÜD ALS EXEMPLARISCHES BEISPIEL (ORTSSPEZIFISCH)**

- Identifikation/Aufnahme von Merkmalen und Potentialen des Gewerbegebiets
- Analyse, Untersuchung vor Ort, Kartierung, Fotos, Sichten von vorhandenen Planungsdokumenten
- Interviews mit Gewerbetreibenden und Akteuren vor Ort
- Erstellen von unterschiedlichen Analysekarten auf der Ebene von Stadt, Quartier und Grundstück

## **SCHRITT 2: ENTWICKLUNG EINES BAUKASTENS/ MASSNAHMENKATALOGS (ALLGEMEIN)**

- Entwicklung einer Vision für ein Gewerbegebiet der Zukunft
- Erarbeitung von städtebaulichen Maßnahmen zu Themen wie Bebauung, Nutzung, Öffentlicher Raum, Mobilität, Identität und Umwelt sowie zu Prozessentwicklung
- Entwicklung eines Werkzeugkatalogs zur nachhaltigen Transformation der privaten Grundstücke (als Kommunikationsmittel für die beteiligten Akteure)
- Anwendung der Werkzeuge auf exemplarische Grundstückstypologien

## **SCHRITT 3: TESTEN DER WERKZEUGE IN EINZELNEN SZENARIEN (ORTSSPEZIFISCH):**

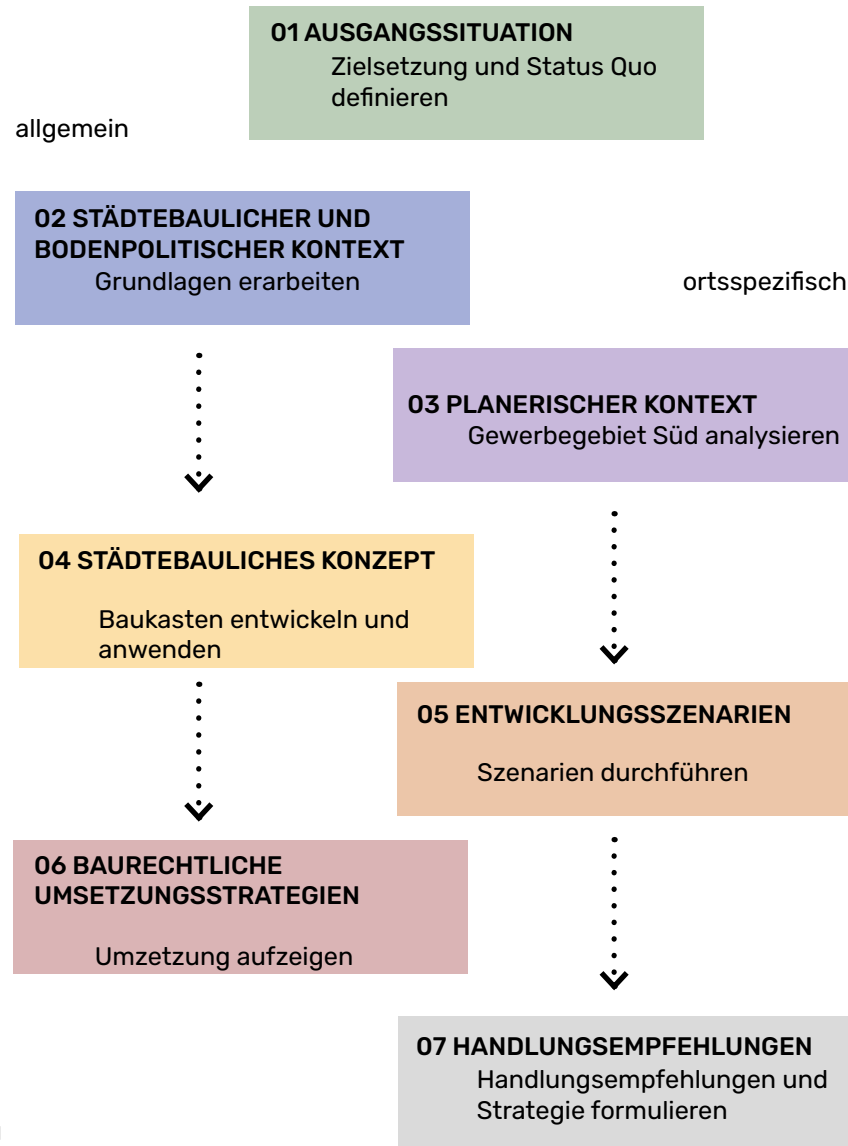
- Entwicklung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Planungsparametern für das Gewerbegebiet Süd
- Testen der vorgeschlagenen Maßnahmen durch Einbindung relevanter Akteure, wie Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Grünflächen und Verkehr an den konkreten Fallbeispielen (Durchführung eines Szenario Workshops)
- Aufzeigen von möglichen Entwicklungsschritten sowie von Stärken und Schwächen (Anwendung des flexiblen Werkzeugkatalogs)

## **SCHRITT 4: BAURECHTLICHE UMSETZUNGSSTRATEGIEN (ALLGEMEIN)**

- Aufzeigen von Aktivierungsstrategien der Eigentümer
- Die Rolle der energetischen Sanierung
- Aufzeigen von einzelnen Umsetzungsmaßnahmen

## **SCHRITT 5: ENTWICKLUNG EINER STRATEGIE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN (ORTSSPEZIFISCH):**

- Erarbeitung von räumlichen Entwicklungszielen für das „Gewerbegebiet der Zukunft“
- Formulierung von konkreten Handlungsempfehlungen für die Stadt Neu-Isenburg



# 1.4 STAND DER FORSCHUNG

**3** Eckmann, B.; Holthey, L.; Küger, T.; Spars, G. (2020): Perspektiven für Gewerbe und Produktion in der Stadt – Zur Transformation von Gewerbebestandsgebieten. In: RaumPlanung 209/6-2020, S. 44–39

**4** Stadt Stuttgart (2020): Urban Sandwich – Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen

**5** BBSR (2020): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld, Bonn

**6** BBSR (2021): Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier: Dienstleistungs- und Industriestandorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung, BBSR Online Publikation 07/2021

**7** TU München (2017): Gewerbe & Stadt – Gemeinsam Zukunft gestalten

**8** Hill, Adrian V. (Hrsg.) (2020): Foundries of the Future. A guide to 21st Century Cities of Making.

Ergänzend zu den Vor-Ort-Untersuchungen wurden aktuelle Forschungsprojekte im In- und Ausland auf ihre Relevanz hinsichtlich der Forschungsfragen untersucht. In den letzten Jahren sind bereits einige Forschungsprojekte zum Thema „Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten“ durchgeführt worden, von denen wichtige Erkenntnisse gesammelt werden konnten.

Die Forschungsprojekte wurden aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet, teilweise sehr ökonomisch oder prozessorientiert wie z. B. das Projekt „GIS – Gewerbe in der Stadt“ (2016–2019)<sup>3</sup>, ein Verbundprojekt zwischen der HCU Hamburg und der Uni Wuppertal, in dem es um die Untersuchung der wirtschaftsstrukturellen Trends und Entwicklungen von Gewerbebeständen geht. Teilweise wurde die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten auch aus einer sehr architektonischen Perspektive betrachtet, wie in dem von der Stadt Stuttgart beauftragten Forschungsprojekt „Urban Sandwich“ (2019)<sup>4</sup>, bei dem es um die Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen geht. Es wurde untersucht, wie vertikale Nachverdichtung unter der Bedingung, dass die gewerblichen Bestandsnutzungen am Standort und im Stadtgebiet erhalten bleiben, durchgeführt werden kann.

Das BBSR Forschungsprojekt „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ (2014–2019)<sup>5</sup> zeichnet sich durch eine relativ weite Perspektive

aus. Es werden sowohl die Stadt – und Prozessentwicklung betrachtet, als auch die Umsetzungsstrategien. Anhand von neun Modellprojekten in Deutschland wurden Strategien, Verfahren und Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand erprobt. In einem weiteren BBSR Forschungsprojekt mit dem Titel „Vom Gewerbegebiet zum Produktiven Stadtquartier“ (2019–2020)<sup>6</sup> wurden bauliche Typologien, städtebauliche Konzepte und planerische Strategien für die Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete entwickelt sowie deren Anwendbarkeit durch Modellvorhaben überprüft. Das von der TU München durchgeführte Projekt „Gewerbe und Stadt – gemeinsam Zukunft gestalten“ (2016–2017)<sup>7</sup> hat einen Werkzeugkasten zu den Themen erarbeitet: Wertschöpfung, Fläche und Raum, Anbindung und Einbindung und Steuerung. Des Weiteren zeigt das Projekt einen sehr nützlichen Katalog an europäischen Best Practice Beispielen auf.

Im internationalen Kontext wurde das Forschungsprojekt „Cities of Making“ (2017–2020)<sup>8</sup> genauer untersucht. Es handelt sich hierbei um ein Kooperationsprojekt von Universitäten der Städte Brüssel, London und Rotterdam. Untersucht wird die Rolle von urbaner Produktion in den drei europäischen Städten. Es ist ein Katalog von unterschiedlichen Maßnahmen für die Transformation von Gewerbegebieten entstanden.



Laufzeit: 2019-2020  
 Förderprogramm: BBSR/  
 Zukunft Bau  
 Projektpartner: Uni Kassel, FH  
 Aachen, TU Berlin, Uni Stuttgart

Link: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-07-2021.html>



## VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADT-QUARTIER

Dienstleistungs- und Industriestandorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung

Das Projekt „Vom Gewerbegebiet zum Produktiven Stadtquartier“, initiiert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), setzt den Fokus auf die Umgestaltung von Gewerbegebieten zu dynamischen und nachhaltigen Stadtquartieren. Die Initiative zielt darauf ab, Dienstleistungs- und Industriestandorte als Vorreiter und Experimentierfelder für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung zu nutzen.

Ein wichtiger Aspekt dieses Projekts liegt in der Praxiserprobung der entwickelten Modelle und Strategien durch die Umsetzung von Modellvorhaben. Durch diese praktische Erprobung sollen die Anwendbarkeit, Funktionalität und Effizienz der entwickelten Konzepte überprüft und evaluiert werden. Ziel ist es, praxistaugliche Lösungen zu finden, die auch in anderen Regionen oder Städten Anwendung finden können, um eine breitere Implementierung nachhaltiger Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Laufzeit: 2014-2019  
 Förderprogramm: BBSR/  
 ExWoSt  
 Auftragnehmer: agl Hartz, Saad,  
 Wendt, Saarbrücken/BPW  
 Stadtplanung, Bremen

[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01\\_Start.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01_Start.html)



## NACHHALTIGE WEITERENTWICKLUNG VON GEWERBEGEBIETEN

Im Zeitraum von 2014 bis 2019 führte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Kooperation mit verschiedenen Partnern das Projekt zur „Nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ durch. Dieses Projekt konzentrierte sich auf die Themen Stadtentwicklung, Prozessentwicklung und die Implementierung von Umsetzungsstrategien zur nachhaltigen Transformation bestehender Gewerbegebiete.

Das Hauptziel bestand darin, neun Modellprojekte in Deutschland zu etablieren, die als Testfelder fungierten, um Strategien, Verfahren und konkrete Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand zu erproben. Der Fokus lag dabei auf einer ganzheitlichen Herangehensweise, die ökonomische, ökologische und soziale Aspekte der Stadtentwicklung berücksichtigte.

**Laufzeit:** 2016-2019  
**Förderprogramm:** BBF/FONA/  
 DLR  
**Projektpartner:** HCU Hamburg/  
 Uni Wuppertal  
  
**Link:** <https://www.hcu-hamburg.de/projektentwicklung/-management/forschung/gis>



**GEWERBE IN DER STADT (GIS)**  
 Wandel im Bestand gestalten

Das Projekt „GIS – Gewerbe in der Stadt“ wurde im Rahmen des FONA Verbundprojekts durchgeführt, in Zusammenarbeit zwischen der HafenCity Universität Hamburg (HCU) und der Universität Wuppertal. Dieses Vorhaben, mit dem Fokus Projektentwicklung und Ökonomie des Bauens, konzentrierte sich auf die Analyse und Weiterentwicklung von Gewerbebeständen in urbanen Gebieten. Ein Schwerpunkt des Projekts lag auf der Ausarbeitung von Strategien und Konzepten für die Umgestaltung und Neuausrichtung von Gewerbegebieten

in der Stadt. Dabei wurde nicht nur auf theoretischer Ebene gearbeitet, sondern auch konkrete Handlungsempfehlungen und Lösungsansätze erarbeitet, die die Transformation innerstädtischer Gewerbebestände unterstützen sollen.

**Laufzeit:** 2016-2017  
**Förderprogramm:** BBSR/  
 ExWoSt  
**Auftragnehmer:** TU München/  
 studio stadt region  
  
**Link:** <https://www.studio-stadt-region.de/logbuch/2017/gewerbe-stadt>



**GEWERBE UND STADT**  
 Gemeinsam Zukunft gestalten

Das Forschungsprojekt „Gewerbe und Stadt“, durchgeführt von der Technischen Universität München, setzte sich mit der Entwicklung eines Werkzeugkastens zur Gestaltung der zukünftigen Beziehung zwischen Gewerbe und Stadt vertieft auseinander. Der Kern des Projekts lag in der Erarbeitung praktischer Instrumente und Konzepte, um die Verbindung zwischen Gewerbegebieten und städtischen Strukturen zu optimieren. Innovative Praxisbeispiele wurden in einem Katalog zusammengetragen. Aus den Erkenntnissen

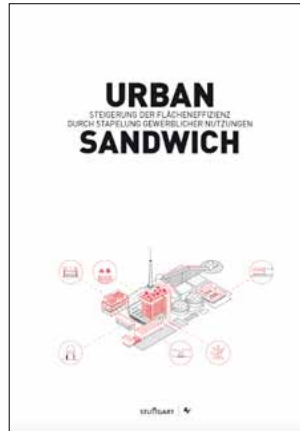
der "Best Practice"-Beispiele wurde eine Toolbox mit insgesamt 11 Werkzeugen für Kommunen, Stadtplaner und Architekten, Entwickler und andere Akteure entwickelt. Die einzelnen Werkzeuge wurden den vier übergeordneten Themen zugeordnet:

- Wertschöpfung
- Fläche & Raum
- Anbindung & Einbindung
- Steuerung

Der Werkzeugkasten wurde anschließend auf sechs ausgewählte Areale in München und der Region angewendet.

Laufzeit: 2019  
 Auftraggeber:  
 Ministerium für Wirtschaft,  
 Arbeit und Wohnungsbau  
 Baden Württemberg  
 Projektpartner: Stadt Stuttgart/  
 berchtoldkrass/Amunt Nagel  
 Theissen

Link: [https://www.stuttgart.de/medien/ibs/Abschlussbericht\\_Urban\\_Sandwich\\_2020.pdf](https://www.stuttgart.de/medien/ibs/Abschlussbericht_Urban_Sandwich_2020.pdf)



### URBAN SANDWICH

Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen

Mit der Studie „Urban Sandwich“ hat die Stadt Stuttgart verschiedene Handlungsansätze zur Steuerung gewerblicher Entwicklungsprozesse mit dem Ziel der Stapelung gewerblicher Nutzungen aufgezeigt. Die Handlungsansätze sollen unterschiedliche städtebauliche, bauliche und betriebliche Ausgangssituationen berücksichtigen. Darüber hinaus wurde aufgezeigt, welche Standorttypen für Nutzungskombinationen generell in Frage kommen.

Laufzeit: 2016–2019  
 Förderprogramm:  
 ERA-NET Smart Urban Futures  
 Auftragnehmer:  
 Brüssel, Rotterdam, London

Link: <https://citiesofmaking.com>



### CITIES OF MAKING - FOUNDRIES OF THE FUTURE

A Guide for 21<sup>st</sup> Century Cities of Making

Bei dem internationalen Forschungsprojekt „Cities of Making“ handelt es sich um ein Kooperationsprojekt der Universitäten bzw. Städte Brüssel, London und Rotterdam. Untersucht wurde die Rolle von urbaner Produktion in den drei europäischen Städten. Es ist ein Katalog von unterschiedlichen Maßnahmen für die Transformation von Gewerbegebieten entstanden.

# 1.5 REFERENZPROJEKTE

## 1.5.1 BLACKHORSE LANE INDUSTRIAL ESTATE

Lage: London Borough of Waltham Forest  
 Größe: 20 ha Strategic Industrial Location (SIL)  
 Funding: 1,1 mio Pfund Outer London Fund,  
 321.000 Pfund von Waltham Forest Borough  
 Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Produktion, Soziale Einrichtungen, Gastronomie

Das 20 ha große Gewerbegebiet Blackhorse Lane befindet sich im Nordosten von London im Borough Waltham Forest. Es wurde von der Stadt London als „Strategic Industrial Location (SIL)“ eingestuft, um die Gewerbebetriebe an ihrem Standort zu sichern. In den letzten 10 Jahren sind verschiedene Planungsdokumente erarbeitet worden, wie ein Urban Design Framework (2011)<sup>9</sup>, der Blackhorse Lane Action Plan (2015)<sup>10</sup> sowie das Strategic Industrial Location Framework (2022).<sup>11</sup> Im Jahr 2021 wurde das

<sup>9</sup> London Borough of Waltham Forest (2011): Blackhorse Lane Urban Design Framework

<sup>10</sup> London Borough of Waltham Forest (2015): Blackhorse Lane Area Action Plan

<sup>11</sup> London Borough of Waltham Forest (2022): Blackhorse Lane. Strategic Industrial Location. Masterplan Framework, Stage 2



Gewerbegebiet vom Mayor of London zusätzlich in eine Creative Enterprise Zone umgewidmet, mit dem Ziel bezahlbaren Arbeitsraum für Künstler und Kreative zu erhalten und schaffen. Dieser Prozess war mit Fördergeldern der Stadt verbunden. Zu den Nutzungen vor Ort gehören Gewerbe und Produktion, aber auch soziale Einrichtungen, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen.

Die folgenden kurzfristigen, stadträumlichen Transformationsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- Die prozessuale Umgestaltung des Gewerbegebietes durch punktuelle, miteinander verknüpfte Maßnahmen
- Die aktive Einbindung der Gewerbetreibenden in den Transformationsprozess
- Schaffen einer gebietsweiten graphischen Identität, z. B. in Form einer neuen, einheitlichen Beschilderung und Fassadengestaltung
- Betonung der Eingänge ins Quartier durch Wandkunstwerke
- Aufwertung der Fassadengestaltung der Läden entlang Blackhorse Lane

### A\_LOCKWOOD WAY INDUSTRIAL ESTATE

Planungszeitraum: Nov 2021 - Juli 2022

Kosten: ca. 600.000 Pfund

Größe: ca. 4.500 m<sup>2</sup> (im städtischen Eigentum)

Planer: We MadeThat, London

Auftraggeber: London Borough of Waltham Forrest

Gewerbebetriebe: Brauereien, Bäckerei, Weinkellerei, Vespa-Shop und Werkstatt, Baustoffhandel, Dachdeckerei

Das Lockwood Way Industrial Estate ist ein 4.500 m<sup>2</sup> großer Gewerbehof im Norden des Blackhorse Lane Gewerbegebietes. Der Gewerbehof zeichnet sich dadurch aus, dass er sich in städtischem Eigentum befindet. Die Gewerbeeinheiten sind an unterschiedliche Gewerbebetriebe, wie eine Brauerei, Weinkellerei, eine Vespa-Werkstatt, einen Baustoffhandel und Dachdeckerbetrieb vermietet. Im Zeitraum von November 2021 bis Juli 2022 hat die Stadt das Londoner Büro „wemadethat“ mit einer kurzfristigen und finanziell überschaubaren (600.000 Pfund) Aufwertungsmaßnahme der Gebäude und des öffentlichen Raums beauftragt.

Zu den Zielen gehörten:

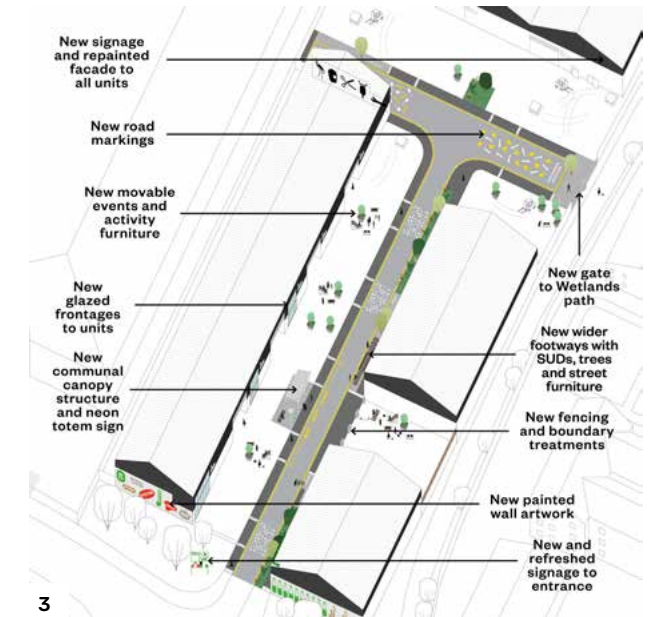
- Die Aufwertung der Gewerbeeinheiten und des öffentlichen Raums,
- das Schaffen eines offenen und einladenden Orts,
- der Erhalt der bestehenden Funktionalität des Gewerbehofs sowie
- das Schaffen einer neuen Identität mit einer industriellen Nutzung am Tag und einer öffentlichen Nutzung am Abend bzw. Wochenende.

Entstanden ist ein sozialer und kommerzieller Hub für lokale Betriebe, der sich durch die Öffnung von Fassaden, einer einheitlichen Beschilderung und Fassadenbemalung auszeichnet. Im öffentlichen Raum sind die Fußwege verbreitert worden, um Platz für nachhaltige Stadtentwässerung, Bäume und Stadtmobiliar zu schaffen. Es ist ein Gemeinschaftsvordach als überdachter Ort für Veranstaltungen entstanden und der Straßenraum wurde durch graphische Markierungen, Beschilderungen, bewegliche „Gabelstapler“ Möbel als Pflanztröge und Sitzmobiliar ergänzt. →

### 3 Lockwood Way Industrial Estate – Aerial Plan.

Quelle: We Made That

### 4 Überlagerung der Nutzungen im Lockwood Way Industrial Estate. Quelle: We Made That/Jim Stephenson





# BLACKHORSE LANE INDUSTRIAL ESTATE, LONDON

Bei den folgenden drei Projekten handelt es sich um Initialprojekte, die im Blackhorse Lane Industrial Estate realisiert wurden. Sie zeichnen sich durch hybride Gebäudetypologien aus, die verschiedene Nutzungen miteinander verbinden und gleichzeitig eine Strahlkraft über das Gewerbegebiet hinaus entwickelt haben.

## B\_BLACKHORSE WORKSHOP

Adresse: 1-2 Sutherland Road, Path, London E17 6BX

Eröffnung: 2014

Gründer: Assemble/LB Waltham Forest,  
Mayor of London, Create London

Räumlichkeit: Lagerhalle (umgebaut von Assemble)

Nutzungen: Makerspace/Open Workshop, Cafe, Hof/  
Außenraum, Gemeinschaftsort, Café,  
Workshops, Events, Community Kitchen,  
Jugendarbeit, Hub für die Nachbarschaft,  
Markt

Der Blackhorse Workshop ist ein Open-Access-Community-Workshop. Seit seiner Eröffnung im Jahr 2014 hat dieser Ort eine bedeutende Rolle als Zentrum der Kreativität und der Gemeinschaft in der Umgebung eingenommen.

Das Projekt wurde von dem Kollektiv Assemble in Zusammenarbeit mit LB Waltham Forest, dem Mayor of London und Create London ins Leben gerufen. Ursprünglich eine Lagerhalle, wurde der Raum von Assemble in eine vielseitige Werkstatt umgebaut, die als Makerspace und offener Workshop fungiert. Neben der Möglichkeit, Werkzeuge und Einrichtungen zu nutzen, bietet der Workshop auch ein Café und einen einladenden Außenbereich, der als Treffpunkt für die Gemeinschaft dient. Hier finden regelmäßig Workshops, Events und gemeinschaftliche Aktivitäten statt.

Der Blackhorse Workshop ist somit nicht nur ein Ort des Schaffens und Lernens, sondern auch ein sozialer und kultureller Knotenpunkt, der das Gemeinschaftsgefühl und die Kreativität im Gewerbegebiet Blackhorse Lane belebt und bereichert.



5



6



**C\_YONDER**

Kletterhalle mit Co-Working, Studio und Café als Treffpunkt für die Blackhorse Lane Community  
 Adresse: 6 Hooker's Rd, London E17 6DP  
 Eröffnung: 2018  
 Gründer: James Harisson (Tischler), Paul Vooght (Kletterer)  
 Räumlichkeit: Gewerbehalle  
 Nutzungen: Klettern, Co-Working, Studio, Café (besondere Veranstaltungen, wie Farmers Markets, Straßenparties, Pizza Pop Up, ...)

Das Leuchtturmprojekt Yonder ist mehr als nur ein Ort zum Klettern - es ist ein Herzstück der Blackhorse Lane Community.

Gegründet im Jahr 2018 hat sich dieser Ort zu einem vielseitigen Treffpunkt entwickelt. In einer umgebauten Gewerbehalle bietet die Kletterhalle nicht nur Kletterwände, sondern auch einen inspirierenden Co-Working-Space für kreative Köpfe. Hier finden sich Tischler, Künstler, Kreative und viele andere, die in einer gemeinsamen Umgebung arbeiten und sich gegenseitig inspirieren.

Ein Studio innerhalb der Halle dient als Ort für kreative Projekte, von Kunstausstellungen bis hin zu Workshops. Das Café ist ein beliebter Treffpunkt, an dem sich die Community austauscht. Besondere Veranstaltungen wie Farmers Markets, Straßenparties und Pop-Up-Pizzerien bringen das Viertel zusammen und verleihen der Kletterhalle einen lebendigen Charakter. Hier geht es nicht nur um das Klettern an sich, sondern auch um das Schaffen eines Gemeinschaftsgefühls, das sich durch verschiedene Aktivitäten und kreative Initiativen ausdrückt.

**D\_BLACKHORSE LANE ATELIER**

Lokale Jeansproduktion/Pop-Up Restaurant  
 Adresse: 114b Blackhorse Lane, London E17 6AA  
 Eröffnung: 2016  
 Gründer: Bilgehan Ates  
 Räumlichkeit: Fabrikgebäude aus den 1920er Jahren  
 Nutzungen: Lokale Fabrikation von Craft Jeans/ Vegetarisches Pop-Up Restaurant

Das Blackhorse Lane Atelier ist ein Ort, der lokale Jeansproduktion mit kreativen Konzepten vereint. Seit seiner Gründung im Jahr 2016 hat dieses Atelier einen Raum geschaffen, der die Geschichte der Jeansherstellung in London aufleben lässt. Das Gebäude selbst stammt aus den 1920er Jahren und bietet eine historische Kulisse für die lokale Fertigung von Demim-Jeans. Hier steht die Herstellung hochwertiger Denimstoffe im Mittelpunkt, wobei ein besonderer Fokus auf einer nachhaltigen Produktionsweise und Kreislaufwirtschaft liegt.

Das Atelier setzt sich auch aktiv für Forschung und Entwicklung ein, um innovative Wege für eine umweltfreundlichere Jeansherstellung zu erkunden. Ein einzigartiges Merkmal des Blackhorse Lane Ateliers ist das vegetarische Pop-Up-Restaurant, das temporär Freitagsabends und am Wochenende in den Räumlichkeiten stattfindet. Hier wird die lokale Gemeinschaft nicht nur mit exquisiter Denim-Handwerkskunst, sondern auch mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnt. Das Blackhorse Lane Atelier steht somit für mehr als nur Jeansherstellung. Es ist ein Ort, der Tradition und Innovation vereint, der lokale Produktion mit einem kreativen Ansatz verbindet. —



# GEWERBEGEBIET GRÜNWINKEL, KARLSRUHE

## 1.5.2 GEWERBEGEBIET GRÜNWINKEL, KARLSRUHE

Größe: 79 ha  
 Status: Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet 07/2020 (Sanierungszeitraum 2020–2033)  
 Förderung: Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“  
 Ziel: Stärkung und Modernisierung des Gewerbegebiets  
 Ergebnis: Städtebaulicher Rahmenplan, Entwicklung eines modernen Produktions- und Dienstleistungsstandorts  
 Link: <https://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/sanierung/sanierungsgebiete>

Der städtebauliche Rahmenplan (2018)<sup>12</sup> von berchtoldkrass für das Gewerbegebiet Grünwinkel in Karlsruhe ist ein Beispiel für die langfristige Transformation eines bestehenden Gewerbegebietes. Der Rahmenplan beschreibt die Leitlinien für die Entwicklung des Gebietes und sieht die Zonierung von verschiedenen Charakterzonen vor:

- Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren
- Durchwegbarkeit
- Erreichbarkeit und Orientierung im Quartier
- Adressbildung und Sichtbarkeit des Gewerbegebiets nach Außen
- Systematik und Gestaltung des öffentlichen Raums
- Übergreifende, städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Gesamtareal.
- Aufteilung des Gewerbegebiets in vier räumliche Zonen, die sich in Charakter, Dichte und Nutzungen unterscheiden: Urbane Vielfalt, Neue Mitte, Große Kisten und „Dichter und Grüner.“



# M4H MERWE-VIERHAVENS, ROTTERDAM

## 1.5.3 M4H MERWE-VIERHAVENS, ROTTERDAM

Langfristige räumliche Transformation

Planungszeitraum: seit 2017

Größe: ca. 100 ha

Lage: Hafen Rotterdam

Planung: DELVA Landscape Urbanism

Auftraggeber: Stadt und Hafenbehörde

Link: <https://m4hrotterdam.nl>

Das Projekt M4H, bekannt als Merwe-Vierhavens, in Rotterdam erstreckt sich über eine Fläche von etwa 100 Hektar. Die Planung dieses innovativen Stadtteils wurde von DELVA Landscape Urbanism übernommen, im Auftrag der Stadt und Hafenbehörde von Rotterdam. Die Vision für M4H ist eine umfassende Transformation in eine innovative Arbeits- und Wohnumgebung.

Die räumliche Strategie 2050 (2019)<sup>13</sup> bildet dabei das solide Fundament für die zukünftige Entwicklung. Hierbei wird auf einen ausgewogenen Mix aus Arbeitsplätzen, Wohnungen, Kultur, Gastronomie, Sport und Bildung gesetzt, um eine lebendige und vielseitige Gemeinschaft zu schaffen. Die räumliche Strategie zeichnet sich durch ihre Langfristigkeit und Flexibilität aus, um den sich wandelnden Bedürfnissen und Entwicklungen gerecht zu werden.

Eine wichtige strukturelle Komponente ist die Definition von fünf Teilquartieren, die jeweils verschiedene Schwerpunkte bieten. Diese Teilquartiere werden durch einen durchdachten öffentlichen Raum und eine gut entwickelte Infrastruktur miteinander verbunden, was nicht nur die Zusammengehörigkeit der Quartiere stärkt, sondern auch eine gute Integration mit der angrenzenden Umgebung ermöglicht. —





# 02 Städtebaulicher und boden- politischer Kontext

- 2.1 AKTUELLE STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGE , 28**
  - 2.1.1 PRODUKTIVE STADT
  - 2.1.2 GRÜNE STADT
  - 2.1.3 GERECHTE STADT
  
- 2.2 BODENPOLITISCHER KONTEXT, 32**
  - 2.2.1 ENERGIE ALS NEUE „BODENFRAGE“
  - 2.2.2 EINFLUSS DER ERNEUERBAREN ENERGIEN AUF DIE BODENPOLITIK IN GEWERBEGEBIETEN
  - 2.2.3 DIE „BAUFREIHEIT“
  - 2.2.4 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UND WERTERMITTLUNGSRECHTLICHE ASPEKTE
  - 2.2.5 DIE WERTERMITTLUNGSRECHTLICHE SITUATION IM GEWERBEGEBIET SÜD
  - 2.2.6 ESG-KRITERIEN BEI GEWERBE(UM)NUTZUNG
  - 2.2.7 DAS NEUE GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) AB 1. JANUAR 2024
  
- 2.3 PLANUNGSRECHTLICHER KONTEXT, 40**
  - 2.3.1 RECHTSNATUR VON GEWERBEGEBIETEN
  - 2.3.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN
  - 2.3.3 URBANES GEBIET (§ 6A BAUNVO)



## 2.1 STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN



Angesichts des fortschreitenden Strukturwandels hin zu einer wissens- und kulturbasierten Ökonomie, der Digitalisierung und dem technischen Fortschritt in Richtung emissionsärmerer Produktion, rücken die bestehenden Gewerbegebiete verstärkt in den Fokus der Diskussionen über ihre Erneuerung und Transformation. Zudem treibt der stetig steigende Wohnraumbedarf in den Ballungsräumen zu Nachverdichtung innerstädtischer Gebiete. Damit einhergehend gewinnen Themen der „heranrückenden“ Wohnbebauung in Gewerbegebieten aber auch der bestehenden Gemengelage an Bedeutung. Die Herausforderungen bestehen darin, die möglichen Nutzungskonflikte aufgrund gewerblicher Emissionen und die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu lösen. Zusätzlich verschärft die Konkurrenz durch weniger preissensitive Nutzungen den Wettbewerb für kleine und mittlere Betriebe auf dem Immobilienmarkt. Die aktuellen Themen der Stadtentwicklung, Bodenpolitik und des Planungsrechts in Bezug auf Gewerbegebiete werden in diesem Kapitel näher erläutert.



**14** BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Die Neue Leipzig Charta  
**15** vgl. Carstensen, Sven (2023, 23. Mai). Zäsuren in der Weltwirtschaft mit ihren Auswirkungen für Bestandspflege und Gewerbeansiedlungen (Vortrag). Fachkongress „Flaschenhals Gewerbe- und Industrieflächen“, Hannover.

**16** Carstensen, Sven, 2023.

**17** In dieser Arbeit wird die Definition von Martina Brandt, Anna Butzin 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“.

**18** Brandt, Martina; Anna Butzin u. a., 2017, S. 28f.

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich das Leitbild der Stadt und die Betrachtungsweise des räumlichen Umgangs mit den verschiedenen Funktionen in einer Stadt verändert: von der konsequenten Nutzungstrennung in der Nachkriegszeit bis hin zur Nutzungsmischung seit dem Strukturwandel. Das moderne Stadtmodell einer europäischen Stadt und ihre gemeinwohlorientierte Entwicklung wurden in der neuen Leipzig-Charta<sup>14</sup> von 2020 in drei Dimensionen verankert: Produktiv, Gerech und Grün. Für die Umsetzung der Zielsetzungen wurde neben der formellen Stadtentwicklungspolitik auch der informelle Ansatz auf regionaler, städtischer und quartiersbezogener Ebene betont.

### 2.1.1 PRODUKTIVE STADT

Durch globale Entwicklungen verstärkt, ist eine gesteigerte Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund des Reshoring von Unternehmen nach Deutschland zu beobachten.<sup>15</sup> Das Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche, bulwiengesa, stellt fest, dass „Unternehmen Deutschland wieder als Produktionsstandort entdecken“.<sup>16</sup> Der technische Fortschritt mit Digitalisierung im produzierenden Gewerbe und die CO<sub>2</sub>-arme Wirtschaft unterstützen die Reindustrialisierung der Städte. Die Rückkehr der Produktion in die Stadt wird seit einigen Jahren in der Fachwelt diskutiert und mit dem

Stichwort „Urbane Produktion“<sup>17</sup> bezeichnet. Dabei werden neue Lösungsansätze für die Weiterentwicklung und Nachverdichtung der Bestandsgewerbegebiete und innovative Gebäudetypologien, wie vertikale Fabriken, Handwerkerhöfe oder gestapeltes Gewerbe in Betracht gezogen. Neue Gebäudeanforderungen werden an die bestehenden Büroimmobilien durch moderne Arbeitsplatzkonzepte in den dienstleistungsorientierten Branchen gestellt.

Die Urbane Produktion wird nach Brandt, Butzin u. a. (2017)<sup>18</sup> in drei Arten unterschieden:

- Urbane Industrie – große Industriebetriebe mit serieller Herstellung von Waren, deren Produktionsstandort in der Stadt ist;
- Urbane Landwirtschaft – professionelle landwirtschaftliche und gartenbauliche Aktivitäten und Lebensmittelproduktionen in der Stadt;
- Urbane Manufaktur – kleine und mittelständische Produktionsbetriebe, die neben der Herstellung von Einzelstücken auch Reparaturdienstleistungen anbieten.

Zusätzlich entstehen neue Geschäftsmodelle mit erweiterten Tätigkeitsfeldern, die die Integration von Gastronomie, Workshops, Showrooms, Events sowie Führungen und Aktionen in den Räumlichkeiten des Betriebs umfassen. Diese Maßnahmen steigern die Attraktivität eines Standorts und tragen zur Belebung des Stadtraumes bei. →

# »Die Rückkehr der Produktion in die Stadt«

Im Gegensatz zu monostrukturellen Stadtgebieten setzt die Produktive Stadt auf eine Mischung verschiedener Nutzungen und die (Re-)Integration produktiver Tätigkeiten in innerstädtische Bereiche. Dabei zielt die Idee der „Stadt der kurzen Wege“ nicht nur darauf ab, Quartiere zu beleben, sondern auch Synergieeffekte für Beschäftigte und Bewohner zu schaffen. Es werden „neue Formen von nutzungsgemischten Stadtquartieren“<sup>19</sup> gefordert, die auch soziale Einrichtungen wie Nahversorgung, Kinderbetreuungseinrichtungen und Freizeitangebote integrieren. Dadurch findet das Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft statt.

### 2.1.2 GRÜNE STADT

Die Forschungsergebnisse im Bereich der nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, wie sie vom BBSR präsentiert werden, zeigen, dass trotz der funktionalen, räumlichen und baulichen Vielfalt der bestehenden Gewerbegebiete Gemeinsamkeiten in der starken Versiegelung der Flächen und der Existenz ungenutzter Dachflächen bestehen.<sup>20</sup> Die Gewerbegebiete können durch eine effizientere Nutzung der Grundstücke sowie durch klimawirksame bauliche Maßnahmen einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Dabei spielt die Bildung von Synergien zur

nachhaltigen Nutzung von Ressourcen eine zentrale Rolle in der ressourcenschonenden Standortentwicklung. Stoff- und Energieflüsse – Wasser, Energie, Wärme, Kälte, Abfälle – sollten für eine Wiederverwendung im Wirtschaftskreislauf optimiert werden.

Die Zielsetzung eines klimaneutralen und multimodalen Mobilitätssystems in der Stadt erfordert stadtverträgliche Logistikkonzepte, um Konflikte zwischen dem Güterverkehr und den Stadtbewohnern zu bewältigen.<sup>21</sup> Dazu gehören Lösungen von gesamtstädtischen Transportkonzepten für Wirtschaftsverkehr bis hin zu quartiersbezogenen Logistik-Hubs und Sharing-Angeboten. Nicht zuletzt stellt sich die Herausforderung, den flächenintensiven ruhenden Verkehr in den Gewerbegebieten zu reduzieren und alternative Fortbewegungsmöglichkeiten auszubauen. Der Ausbau des Umweltverbunds in den Gewerbegebieten könnte den dort Beschäftigten das Umsteigen auf klimafreundliche Alternativen erleichtern.

Eine gezielte Aufwertung des öffentlichen Raumes mit verbesserter Aufenthaltsqualität und der Integration naturnaher Grünräume kann eine Impulswirkung in den Gewerbegebieten entfalten. Auf diese Weise lässt sich der Zugang zu grüner und blauer Infrastruktur auf den öffentlichen Flächen umsetzen.

<sup>19</sup> BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020, S. 8.

<sup>20</sup> Vgl. Breuer, Bernd (2021):

ExWoSt-Forschungsfeld:

Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, in: Neue Räume für die produktive Stadt. Dokumentation des Fachgespräches am 14. März 2019, BBSR-Berichte KOMPAKT 01/2019, S. 8

<sup>21</sup> Vgl. Haselsteiner, Edeltraud; Schwaigerlehner, Katja; Frey, Harald; Laa, Barbara; Madner, Verena; Grob, Lisa-Maria (2019): VERTICAL Urban FACTORY – Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt, in: URBANITY – Architektur, Kunst, Kultur und Sprache (Hrsg.), Wien, S. 11.

# »Aufwertung des öffentlichen Raums als Impulswirkung«

### 2.1.3 GERECHTE STADT

Die Zielsetzung einer gerechten Stadt ist die Schaffung einer inklusiven Stadtgesellschaft mit gleichberechtigtem Zugang zu Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, wie Bildung, sozialen Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung und Kultur, sowie zu Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten.<sup>22</sup> Besonderes Augenmerk wird dabei auf lebenslange Weiterbildungsangebote zu den Themen Digitalisierung und Technik gelegt. Gemäß den Untersuchungen des Instituts Arbeit und Technik (2019)<sup>23</sup> gehört die Nähe zu Bildungseinrichtungen auch aus Sicht der Urbanen Manufakturen zu den wichtigen Standortanforderungen. Diese Nähe wird als entscheidend für die Innovationskraft und die Anwerbung neuer Arbeitskräfte für ansässige Betriebe angesehen.

Eine neue Form offener Werkstätten sind die FabLabs und Makerspaces. Diese Einrichtungen bieten in der Regel handwerkliche oder digital gesteuerte Fertigung und Reparaturmöglichkeiten und stellen allen Interessierten Werkzeuge und moderne Maschinen zur Verfügung. Auf der Ebene der Gewerbegebiete können solche offen zugänglichen Experimentieräume zu Orten der Begegnung, des Austauschs und der handwerklichen Weiterbildung werden.

Die soziale Teilhabe an den Entwicklungsprozessen in der Stadt ist ein weiterer wichtiger Aspekt einer gerechten Stadt. Neben formellen und informellen Bürger- und Akteursbeteiligungen wird auch ein Phänomen der nutzergetragenen Projektentwicklung<sup>24</sup> beobachtet. Bei der Koproduktion erhalten Nutzer ein Mitspracherecht. Buttenberg und Overmeyer (2014) betonen, dass die Einräumung größerer Selbstständigkeit für Bestandsnutzer bei der Entwicklungsplanung erfolgen sollte, damit lokale Akteure dort selbst planerisch aktiv werden können. Insbesondere in bestehenden Gewerbegebieten ist dieser Planungsansatz hilfreich. ———

**22** BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020, S. 15.

**23** Institut Arbeit und Technik (2019): Urbane Produktion in quantitativer und qualitativer Analyse: Befunde in Hinblick auf Standortentwicklung und Funktionsmischung in der Zukunftsstadt, „SynVer\*Z 2. Vernetzungstreffen Urbane Produktion“.

**24** Buttenberg, Lisa; Overmeyer, Klaus (2014): Informeller Urbanismus, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft Nr. 2/2014, S. 135-142.

# »Die soziale Teilhabe an den Entwicklungsprozessen in der Stadt«

## 2.2 BODENPOLITISCHER KONTEXT

### 2.2.1 ENERGIE ALS NEUE „BODENFRAGE“

Der Gebäudebestand spielt eine wesentliche Rolle bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen, er ist deutschlandweit für rund 35 % der Emissionen verantwortlich. Die bundesweit rund 41 Mio. Wohnungen stehen daher unter anderem im Fokus der Gebäude bezogenen Klimaschutzdebatte. Da sich in der Wohnraumversorgung die soziale Schichtung widerspiegelt, Wohnen aber notwendig ist, werden alle Maßnahmen in diesem Bereich auch zur sozialen Frage. Vor dem Gebäudeenergiegesetz (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG) lag der Fokus auf der Energieeinsparverordnung (EnEV): Steigerung der Energieeffizienz, aber kaum Relevant für den Gebäudebestand. Die Gebäudesanierungsrate liegt geschätzt bei 1% des Gesamtgebäudebestands. Mit den bisherigen Maßnahmen werden die Klimaschutzziele im Gebäudebereich daher nicht erreicht.

Die Bundesregierung hat im Klimaschutzgesetz<sup>25</sup> Sektorziele ausgegeben: 65 % Treibhausgas-minderung bis 2030 gegenüber 1990, 88 % Minderung bis 2040. Für die klimaschutzrechtliche Ertüchtigung von Gebäuden in einem Gewerbegebiet sind insbesondere die Änderung des Gebäudeener-

giegesetzes (GEG) sowie das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze – Wärmeplanungsgesetz (WPG) und die EU-Gebäuderichtlinie für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand (MEPS) wichtig.

Die Klimaschutzrelevanten Maßnahmen der letzten zwei bis drei Jahre konzentrierten sich auf die Reduzierung fossiler Energie sowie die „Wärmewende“ mit Wärmepumpen. Die weitere Verringerung der Energieeffizienzmaßnahmen ist derzeit wegen des Baukosten- und Kapitalkostenanstiegs schwierig. Es findet/fand Priorisierung der öffentlichen (KfW-) Förderung hin zum Bestand mit einem größeren Fokus auf Quartierskonzepten<sup>26</sup> inkl. Netzausbau für Fern- und Nahwärme statt.

Es findet allerdings eine mangelhafte Erfolgskontrolle durch die Bund-Länder-Aufteilung der Zuständigkeiten sowie kaum eine Anwendung des Ordnungsrechts wegen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes im Modernisierungs- und Energieeinsparrecht statt. Denn Modernisierungen müssen dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar sein. § 176a BauGB könnte eine denkbare (allerdings hoheitliche) Strategie sein. § 176a BauGB wurde neu eingefügt durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland.<sup>27</sup>

Anwendbar wäre die Norm insbesondere bei verteilt liegenden unbebauten und brachliegenden Grundstücken im Gewerbegebiet Süd. Gleiches gilt für das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) und das Rückbauduldungs- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB). Die Gemeinde hat Vermögensnachteile in Geld auszugleichen oder muss das Grundstück von dem Privaten erwerben, wenn es diesem wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Diese Regelungen sorgen dafür, dass die städtebaulichen Gebote als „stumpfe Schwerter“ anzusehen sind

### 2.2.2 EINFLUSS DER ERNEUERBAREN ENERGIEN AUF DIE BODENPOLITIK IN GWERBEGEBIETEN

Lassen sich die Grundstückseigentümer zur energetischen Sanierung ihrer Liegenschaften auch bei zunächst nicht-kostendeckenden Subventionen und Einspeisevergütungen bewegen? Inwieweit bestehen Querverbindungen zwischen der flächenhaushaltspolitisch sinnvollen Konversion von Brachflächen, dem Energie sparenden Gewerbebau, der Modernisierung von Mietwohnungen und Eigenheimen, der Suffizienz und Resilienz und einer ökologisch vertretbaren Nachverdichtung? Mittlerweile verfolgt die Gebäudewirtschaft die Aspekte der Resilienz mit Verve. „Von der Gebäudesanierung zur energetischen Stadtsanierung“ lautet die zeitgemäße Strategie. Neubau und Sanierung sind immer auch Neubauorientierungen einschließlich Auferlegung und Weiterentwicklung der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG.

Was ist einem Investor langfristig ein Engagement zum Beispiel in einem teilweise leerstehenden Bürogebäude in einem Gewerbegebiet zur energetischen Ertüchtigung oder Umnutzung wert? Welche Rendite kann er beim Exit realisieren? Die Immobilienbezogene Energiepolitik muss jenseits der Planung von dem Markt – von den privaten und →

institutionellen Grundstückseigentümern und Investoren im Rahmen ihrer Renditeerwägungen – angenommen werden. Insbesondere bei der Akzeptanz der Grundstückseigentümer etwa von „grünen Mietverträgen“ oder der Verpflichtung, bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von beheizten Gebäuden solarthermische Anlagen (etwa Solarpaneele auf Dächern oder an Wänden) zu errichten und zu betreiben, liegt der neuralgische Punkt.

Eine weitere sinnvolle Alternative für die Verknüpfung von Energiewende und Immobilienwirtschaft sind Investments der Eigentümer zu Gunsten lokaler Energieanlagen. Die zahlenden Nutzer werden durch die Investments zu Anlagen-Miteigentümern. „Socially Responsible Property Investment“ (SRPI) wird herkömmlich verstanden als eine Selbstverpflichtung zu sozial verantwortungsvoller unternehmerischer Tätigkeit und Investitionsentscheidungen in der Immobilienwirtschaft. Bislang umfassten aus dem SRPI abgeleitete Management- und Investitionsstrategien vornehmlich Bestrebungen der privaten und/oder institutionellen Investoren und Grundstückseigentümer, ihre vorhandenen oder noch zu errichtenden Immobilien energieeffizient, beispielsweise nach den Green Building-Richtlinien der DGNB, zu konzipieren. Green Buildings zielen auf eine Reduzierung des Energieaufwandes und der Umweltwirkungen innerhalb des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ab. SRPI umfasst Aspekte wie städtebauliche Entwicklungen, Energieeffizienz, Gewerbebau, Gesundheit und Sicherheit.

SRPI ist eine Weiterentwicklung des Corporate Social Responsibility-Konzepts (CSR) und fokussiert auf die Maximierung positiver bzw. die Minimierung negativer Effekte auf Gesellschaft und natürliche Umwelt durch Eigentum, Management und Entwicklung von Immobilien. CSR richtet sich an Gewerbetreibende, die ihr Handeln an Nachhaltigkeitskriterien ausrichten. SRPI richtet sich zuallererst an die privaten,

aber auch an die öffentlichen Grundstückseigentümer. „Grüne Mietverträge“ (Green Leases) wiederum spiegeln eine erhöhte Nachfrage auf der Mieterseite wider.

Green Leases dürften bald mietrechtlicher Standard für Gewerbeimmobilien sein, die auf den erhöhten Druck auf Eigentümer von Gewerbegebäuden, Nachhaltigkeits- und ESG-Kriterien ihres Bestandes zu erhöhen (vor allem für Gebäude der „G“ bzw. „H“-Kategorie), reagieren. Eigentümer in Gewerbegebieten sehen sich den Anforderungen an Umbau oder Umnutzung gegenübergestellt.

Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung ist mehr als Energieeffizienz. Sie gehorcht den Prinzipien Bedürfnisbefriedigung/Bedarfsdeckung im Immobilienbereich (Wohnen, Gesundheit, Betreuung), Bürgerbeteiligung im Planungs- und Energiesektor, Sozialplanung, energetisches Quartiersmanagement sowie der lokalen und sozialen Einbindung seiner Investitionen. SRPI kann ferner Energiegenossenschaften, Brachflächengenossenschaften in Verbindung mit Sozialer Arbeit, Public Private Partnership, Stiftungen, Housing Improvement Districts (HID) zur Aufwertung von Wohnimmobilienstandorten mittels Energieeffizienz und Sanierung in GE-, MU- und WA-Gebieten beinhalten.

**25** Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 18. August 2021, BGBl. I 3905.

**26** Dazu aktuell StadtBauwelt Nr. 238 (13.2023), Deutschland, deine Quartiere, mit der Betonung auf Quartieren, nicht Siedlungen (vgl. Editorial von Benedict Crone und Marie Bruun Yde).

**27** Baulandmobilisierungsgesetz v. 14. Juni 2021.

### 2.2.3 DIE „BAUFREIHEIT“

Ein Grundstückseigentümer, auch in einem Gewerbegebiet, kann ein ihm gehörendes Gebäude so lange leer stehen lassen, wie es ihm beliebt (solange er unter anderem die Verkehrssicherungspflicht beachtet und die Grundsteuer an die Gemeinde entrichtet).<sup>28</sup> Dies nennt man in der baurechtlichen Fachliteratur die „Baufreiheit“. Baufreiheit hat eine subjektive – bauherrenbezogene – und eine eigentumsverfassungsrechtlich-objektive Komponente. Mit dem Terminus der Baufreiheit, die durch das Preußische Allgemeine Landrecht von 1794 ausdrücklich eingeräumt wird, sind tief verwurzelte ideologische Vorurteile verbunden. Seit jeher ist allerdings umstritten, inwiefern man die Baufreiheit inhaltlich dem verfassungsrechtlich geschützten Grundstückseigentum unterordnet oder nicht. Gewiss kann nur der in Bezug auf ein Grundstück verfügbare private und öffentliche Bauherr ein Bauvorhaben und somit die Grundstücksnutzung veranlassen.

Der Bauherr, wenn er gleichzeitig Grundstückseigentümer ist, ist „frei zu bauen“, genauso wie er auch darin „frei ist, nicht zu bauen“. Er hat das Recht auf Bruchfall bzw. Brachliegenlassen, gleichsam das Recht auf die negative Baufreiheit, die in der nichtbaulichen Grundstücksnutzung besteht, obwohl sie planerisch möglich – und manchmal auch erwünscht – wäre. Einige Stimmen in der Fachliteratur möchten die Baufreiheit weiterhin als Element der Eigentums-garantie nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG interpretieren. Dem widersprechen andere Autoren unter Hinweis auf die Inhalte und Schranken setzenden Regelungsbereiche des Baugesetzbuchs und auf die aus der kommunalen Bauleitplanung entwickelten Planwerke. Der Streit um die Baufreiheit – sei sie nun (lediglich) potenziell oder nicht – wird indes so lange nicht entschärft werden, solange das durch Bebauungsplanung verliehene Baurecht „für die Ewigkeit“

gewährt wird. Der Gesetzgeber könnte freilich Baurechte zukünftig nach Maßgabe des „Baurechts auf Zeit“ (vgl. § 9 Abs. 2 BauGB) zeitlich befristen.

### 2.2.4 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UND WERTERMITTLUNGSRECHTLICHE ASPEKTE

Neben den „Spätfolgen“ der Corona-Pandemie, gestiegenen Baukosten und erhöhten Kreditzinsen seit Mitte 2022 treten verstärkt energie- und Klimaschutzrechtliche Herausforderungen bei einem Relaunch von Gewerbegebieten auf. Dies gilt für die Themenbereiche Energieeffizienz und Bewertung, Nachhaltigkeit sowie Bewertung von Anlagen für Wasserkraft, Wind, Biomasse, Photovoltaik, Oberflächennaher- und Tiefen-Geothermie. Energieeinsparmaßnahmen, d. h. die energetische Sanierung, Modernisierung und Einsparung von Energie als Grundlagen der Wertermittlung nach § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 10d) ImmoWertV<sup>29</sup>, sollen sich u.a. in der wirtschaftlichen Anlagen-Restnutzungsdauer niederschlagen.<sup>30</sup> Diese gilt bundesweit allerdings nur für Wohngebäude, nicht für Gewerbeimmobilien. Bürogebäude erhalten eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, Autohäuser und Verbrauchermärkte von 30 Jahren, Lager- und Versandgebäude von 40 Jahren.

Außerdem wird der Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, dem potenziellen Grundstückskäufer einen Energieausweis gemäß den im GEG genannten Kriterien vorzulegen. Energetische Maßnahmen erhalten somit unmittelbare, Eigentümerbezogene Wertrelevanz und beeinträchtigen die Restnutzungsdauer und Ertragsbewertung von Liegenschaften. Der Liegenschaftszinssatz wird hinsichtlich der Zukunftserwartungen, die an die energetische Sanierung seitens der Grundstückseigentümer und Investoren geknüpft sind, eine Modifizierung erfahren, etwa auch durch Anwendung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach § 33 ImmoWertV im Ertragswertverfahren. Hier wird

auch deutlich, dass eine starre Einhaltung der ImmoWertV nicht immer sinnvoll sein kann<sup>31</sup>, wenn ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz nicht-modellkonform eingeführt wird. Der Liegenschaftszinssatz ist als Marktanpassung auch indirekt von den energetischen Eigenschaften (Ansatz über Mieten und Pachten) des Ertragsobjekts abhängig.

Wie kann erreicht werden, dass der Grundstückswert den Current Use Value (Fair Value) hinsichtlich einer optimierten Innenentwicklung vor allem in Gewerbegebieten widerspiegelt? Die Notwendigkeit eines Re-Developments von bebauten Grundstücken – das zugleich die Anforderungen des GEG und des BauGB (Innenentwicklung) erfüllt – und das sich aus verkürzten Nutzungszyklen, Leerstand, ungünstigen Lagemerkmalen und mangelhafter energetischer Sanierung ergibt, müsste eingebettet sein in planungsrechtliche und bodenpolitische Strategien und in eine Szenarienentwicklung.

Im Baustein „Grundstückswertermittlung“ sollen daher die Aspekte, Begriffe und Auswirkungen des ab 1. Januar 2022 geltenden Rechts der Wertermittlung (ImmoWertV 2021) auf die Bestandsentwicklung anhand ausgewählter Grundstücke im Gewerbegebiet Süd der Stadt Neu-Isenburg analysiert werden. In Deutschland ist heute schon →

sicher, dass Liegenschaftszinssätze angesichts sich weiter differenzierender Anforderungen in Bezug auf Sanierung, Effizienz, Versorgung und Ertragswert der Anlagen kritisch hinterfragt werden müssen. Zwar ändern sich durch die ImmoWertV grundsätzlich nicht die (drei) wesentlichen normierten Bewertungsverfahren. Aber die Verordnung führt zahlreiche neue Begriffe, Verfahrensbesonderheiten und Wertermittlungsschritte innerhalb der bisher bekannten Berechnungsschemata und Ablaufdiagramme ein.

Die Neuerungen betreffen die Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung auf den Bodenwert (Abweichungen) und Abstellen auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr (§ 40 ImmoWertV). Weitere Innovationen in der Bodenwertermittlung betreffen die nutzungsabhängige Bodenwertermittlung bei Liquidationsobjekten nach § 43 ImmoWertV, die Bodenwertermittlung für Gemeinbedarfsflächen (§ 44 ImmoWertV), die geänderten Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden (vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021) und vor allem das neue Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Punktemodell).

Folgerichtig enthält die ImmoWertV fortentwickelte Marktanpassungsfaktoren wie objektspezi-

fisch angepasste Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sowie die Möglichkeit, weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale den besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden zu Grunde zu legen (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 und 2 ImmoWertV). Von besonderem Interesse bei (potenziellen) Liquidationsobjekten ist die Möglichkeit, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, ein objektspezifisch angepasstes Grundstücksmerkmal zuzuweisen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV) und nach § 43 ImmoWertV einen nutzungsabhängigen Bodenwert zu ermitteln.

Die Marktsegmentierung spaltet sich in sanierte und nicht-sanierte Liegenschaften auf, sodass verstärkt mit Marktanpassungsfaktoren gearbeitet werden sollte. Zukünftig wird sich die „highest and best use“-Bauerwartung<sup>32</sup> der Grundstückseigentümer vermehrt darin widerspiegeln, inwieweit sich eine GEG-konforme energetische Sanierung ihrer Liegenschaften werterhöhend auswirkt. Der Grundstückssachverständige ist zu einer sachgerechten Berücksichtigung der vom Eigentümer projektierten Energieeinsparmaßnahmen verpflichtet.

---

**28** Leitsatz: „Leerstand tut nicht weh“.

**29** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021; Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit sind als „Grundstücksmerkmal“ bei der Gutachtenerstellung zu berücksichtigen.

**30** Vgl. Anlage 2 der ImmoWertV.

**31** Bischoff, ImmoWertV 2021, S. 118.

**32** Mit anderen Worten: das, was ein Eigentümer aus einem Grundstück – orientiert an der baurechtlichen Zulässigkeit und Ausnutzbarkeit – machen kann.

### 2.2.5 DIE WERTERMITTLUNGSRECHTLICHE SITUATION IM GEWERBEGEBIET SÜD

Nach Auskunft des Gutachterausschusses beim AfB Heppenheim gab es seit dem Jahr 2020 keinen Verkaufsfall im Gewerbegebiet Süd. Direkte Vergleichspreise liegen mithin nicht vor. Bei einer Begutachtung sind Leerstandsquoten und Umsatzrückgänge darzustellen. Dieser Umstand und die Tatsache, dass eine Vervierfachung der Kreditzinsen und eine Inflation von derzeit knapp 8% seit Ende 2022 dazu geführt haben, dass Investoren Wohn- und Gewerbeneubauprojekte nicht beginnen und Kaufinteressenten aufgrund der hohen Finanzierungskosten die Kaufabsicht aufgeben oder zumindest zurückstellen, macht eine Einschätzung des Teilmarkts der Gewerbeimmobilien im Gebiet Süd schwierig.

Im Büroimmobilienmarkt etwa sind als Einflussgrößen eine (beispielsweise seit der Corona-Pandemie) veränderte Leerstandsquote, Flächenbelegung und daher auch eine veränderte Miethöhe Verkehrswert beeinflussend. Bei prognostisch sinkenden Bodenrichtwerten – hier wäre zu überprüfen, ob diese ab 1.1.2024 in den Bodenrichtwerten mangels Verkaufsfällen überhaupt dargestellt werden können – kann die Vorhersage gewagt werden, dass die Nachfrage nach einem mit einem Bürogebäude bebauten Grundstück im Gewerbegebiet Süd voraussichtlich gering sein wird. In Anlehnung an die Empfehlungen von Michael Debus ist anzuraten, den Grundsatz der Modellkonformität in dieser Marktsituation zu hinterfragen, vielmehr auch die weichen Faktoren zu berücksichtigen und auch Nullwachstum abzubilden und zu begründen.

Durch Anwendung eines Residualwertverfahrens und durch die Veränderung der Parameter Liegenschaftszinssatz, Baukosten und Finanzierungszinssatz konnte abgeleitet werden, dass der Markt in 2023/2024 auch ohne vorliegende Vergleichspreise einen Preisrückgang – vor allem hinsichtlich des Boden(richt)werts – zu verarbeiten hat.<sup>33</sup>

### Weitere Überlegungen im Themenfeld Umnutzungen/Restrukturierung:

Welche Gründe hat ein Eigentümer, einen Gebäudeabriss zeitlich zu strecken (vgl. § 43 ImmoWertV)? Gründe hierfür könnten sein:

- Finanzierungsschwierigkeiten, persönliche Gründe oder wirtschaftlicher Natur
- Konjunkturelle Faktoren, die die Vermietbarkeit der zukünftigen baulichen Anlage unwahrscheinlich machen
- vorübergehende, aber gesicherte Zwischennutzung
- wirtschaftlich sinnvoll, nicht die gesamte veraltete Bausubstanz freizulegen, sondern bestimmte Teile wie etwa das Kellergeschoss zu erhalten
- Miet- und Pachtverträge (Mindestzeitraum)
- Restnutzungsdauer (Höchstzeitraum)
- Zeitraum zwischen Höchst- und Mindestzeitraum: Verzögerung, solange es wirtschaftlich sinnvoll erscheint, das Grundstück in seiner aktuellen Bebauung zu nutzen
- Abriss muss im örtlichen Grundstücksmarkt marktüblich sein
- Besteht eine erhöhte Nachfrage nach Flächen im Gewerbegebiet?

### Restnutzungsdauer nach Tabelle 3 Anlage 2 der ImmoWertV 2021:

- Bürogebäude, Banken: 60 Jahre,
- Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude: 40 Jahre,
- Lager- und Versandgebäude: 40 Jahre. →

**33** Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2023, S. 6-8.

**34** Verordnung (EU) 2020/852 v. 18.6.2020 (Taxonomie-VO); ABI. L 198/13.



### 2.2.6 ESG-KRITERIEN BEI GEWERBE(UM)NUTZUNG

Eine Gebäude- und Flächenkreislaufwirtschaft wird in der Gewerberaummieta und Gewerberaumbewirtschaftung das zentrale Thema der Zukunft. ESG steht für: E-Environmental (Umweltaspekte); S-Social (soziale Aspekte) und G-Governance (Leitung und Verantwortung, Unternehmensführung). Nicht-ESG konforme Immobilien werden, so wird erwartet, abgewertet werden, wenn gesetzliche Sanierungsaufgaben (Wärmeplanung; novelliertes GEG; sonstige Verordnungen im Energiebereich) verabschiedet werden.

Zukünftig wird die ausführliche Erfassung von ESG-Merkmalen auf Objektebene für die Bewertung sehr wichtig. Folgende Fragestellungen sind relevant:

#### ENVIRONMENTAL

- Wie exponiert ist das Grundstück in Bezug auf Naturgefahren?
- Wie energetisch effizient bzw. emissionsintensiv ist das Gebäude im Vergleich zu Objekten der gleichen Assetklasse?
- Welcher Energieträger versorgt das Gebäude und wie ist der Energieträger von aktuellen gesetzlichen Änderungen betroffen?
- Welche Informationen ergibt der Energieausweis für das Objekt?
- Welche energetischen Anpassungen sind in der Zukunft nötig, um das Gebäude gesetzeskonform und mit nachhaltigen Erträgen zu bewirtschaften?
- Welche Nachhaltigkeitslabel sind für das Gebäude vorhanden?
- Welche erneuerbare Energieerzeugung ist aktuell und potenziell vorhanden?
- Wie hoch sind die Betriebskosten und welche Ansätze zur Optimierung (z. B. Smart Metering) gibt es?
- Bei Gewerbeimmobilien: Welche vorhandenen grünen Mietvertrags Elemente („Green Leases“) gibt es für das Objekt?
- Gibt es Informationen zur Lebenszyklusanalyse?

#### SOCIAL

- Wie ist es um die sozio-kulturellen Aspekte des Objekts bestellt (Raumklima, Tageslicht, Lüftungssysteme, Behaglichkeit etc.)?
- Wie ist das Objekt an den ÖPNV angebunden?
- Welche Aspekte der Elektromobilität sind zu berücksichtigen?
- Gibt es äußere Einflüsse, die sich negativ auf die Mieter und Nutzer und ihre Zufriedenheit auswirken können (z. B. Lärm, Schall, Verschmutzung etc.)?
- Ist das Gebäude/Grundstück barrierefrei und behindertengerecht konzipiert und gestaltet?
- Gibt es demographische Entwicklungen am Standort, die das Objekt potenziell im Wert mindern können (Überalterung, Wegzug etc.)?

#### GOVERNANCE

- Wie gestaltet sich die Kommunikation zwischen Vermieter (Eigentümer; Vermietungs- und Betriebsgesellschaft) und Mieter?
- Gibt es im Schadensfall einen definierten Ablaufplan und Instrumente, durch die Schäden gemeldet und behoben werden können?
- Inwieweit sind Vergabeverfahren auf der Objektebene eingehalten und dokumentiert, z. B. durch Compliance-Anforderungen?

Insbesondere von Relevanz ist die Taxonomie-VO<sup>34</sup> als neuartiger Regulierungsansatz mit überragender Bedeutung. Die Grundidee der VO ist es, ein einheitliches europäisches Qualifikationssystem zu schaffen, das eine konsistente und nachvollziehbare Beurteilung der Nachhaltigkeit einer wirtschaftlichen Tätigkeit erlaubt. Art. 5 der Taxonomie-VO definiert sechs Umweltziele: 1. Klimaschutz; 2. Anpassung an den Klimawandel; 3. Nachhaltige Nutzung von Wasser; 4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft; 5. Vermeidung der Umweltverschmutzung; 6. Schutz →

gesunder Ökosysteme. Unternehmen müssen in ihren nichtfinanziellen Erklärungen im Rahmen der Berichterstattung Angaben darüber aufnehmen, wie und in welchem Umfang die Tätigkeit des Unternehmens mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden ist.

Konkrete gesetzgeberische Ansätze im Energiebereich zur Umsetzung der Offenlegungs-VO<sup>35</sup> in Verbindung mit der Taxonomie-VO, die auch für einen Relaunch des Gewerbegebiets Süd relevant sind, sind die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze – Wärmeplanungsgesetz (WPG) sowie vor allem die EU-Gebäude-richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand (MEPS).

Übergeordnete Zielsetzung ist: Kapitalströme sollen verstärkt in nachhaltige Investments fließen bzw. umgeleitet werden. Um dies zu erreichen, sollen neue Gebäude bei ihrer Errichtung, und zwar auf allen Vertragsebenen, Nachhaltigkeitskriterien definieren und erfüllen. Es ist allerdings Sache der Vertragsparteien, was sie jeweils unter „nachhaltig“ verstehen und wie demgemäß eine ESG-Strategie für Gewerbeimmobilien gestaltet sein soll.

### **2.2.7 DAS NEUE GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) AB 1. JANUAR 2024**

Eigentümer von beheizten und/oder gekühlten Gebäuden sind verpflichtet, die Normen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes einzuhalten. Bürobereiche in Produktionsbetrieben sind im Sinne des GEG anders zu bewerten als Werkhallen oder Lagerflächen. „Stille Gewerbe“ wie freiberufliche Tätigkeiten (§ 13 BauNVO), die auch in Wohnbereichen stattfinden können, müssen in der Regel nicht besonders geregelt werden. Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind die Wärmeverluste der Gebäudehülle und der Heiz- und Warmwasserleitungen nach den Anforderungen des GEG einzuhalten: Wärmedämm-Maßnahmen an den Gebäudehüllen und an den Installationsleitungen können die Folge sein.

Wird für eine Nutzungsänderung ein Bauantrag notwendig, sind die Anforderungen des GEG als „bautechnischer Nachweis“ nach Landesbauordnungsrecht (hier: HBO) vorzulegen. Die folgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die wichtigsten Neuregelungen im GEG 2024, je nach Nutzungsfall Bestand, Sanierung und Erweiterung bzw. Aufstockung gegliedert.

## **»Energierrechtliche und bodenpolitische Grundlagen für ein Relaunch des Gewerbegebiets Süd«**

**35** Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ABI. EU L 317/1 vom 9.12.2019

NUTZUNGSFALL	REGELUNG/MASSNAHME	EINSCHLÄGIGE NORM DES GEG
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dämmung oberste Geschossdecke</li> <li>• Dämmung Wärmeverteilungsleitungen</li> <li>• Heizkessel und Ölheizungen</li> <li>• Inspektionspflicht für Klimaanlagen</li> <li>• Energieausweis</li> <li>• Wärmeversorgung im Quartier</li> </ul>	§ 47 § 69 § 71-73 § 74 §§ 79-88 ff. §§ 107
Sanierung und Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Wärmeverlusts der Gebäudehülle</li> <li>• Energieausweis</li> <li>• Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes</li> </ul>	§ 46-51 §§ 79-88 § 50
Erweiterung und Ausbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Wärmeverlusts der Gebäudehülle</li> <li>• Energetische Bewertung</li> <li>• Energieausweis</li> </ul>	§ 52 (für öffentliche Gebäude) und § 88 (für private Gebäude) sowie Anl.1 § 50 §§ 79-88

## 2.3 PLANUNGSRECHTLICHER KONTEXT

„Der Gemeinde ist es nicht verwehrt, die gewerbliche Nutzung in Gewerbegebieten durch entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen einzuschränken. Der Gestaltungsspielraum, den sie in dieser Hinsicht besitzt, ist, soweit die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet gewahrt bleibt, beträchtlich.“<sup>36</sup>

Vorrangig ist bei der Umnutzung von Gewerbeimmobilien zu klären, ob die angestrebte Nutzung der Art nach planungsrechtlich zulässig wäre. Dieses ist auch bauordnungsrechtlich (in Hessen nach der HBO – Hessische Bauordnung) zu beurteilen. Prüffrage ist stets: Liegt eine baugenehmigungspflichtige Änderung der Nutzung oder der Bausubstanz vor? Bauliche Veränderungen innerhalb des bestehenden Bestands sind regelmäßig genehmigungsfrei. Genehmigungspflichtig hingegen sind Umbauten oder Umnutzungen, wenn die Bausubstanz eines Gewerbegebäudes in städtebaulich relevanter Weise verändert wird oder wenn es durch die Umnutzung (Erweiterung, Umbau, Anbau, Nutzungsmaßveränderung und Nutzungsänderung) zu einer Änderung der Gebietstypologie kommt.

Das gilt vor allem für neuartige und hybride Nutzungen. Diese genehmigungspflichtigen Umbauten oder Umnutzungen sind von reinen Instandsetzungsarbeiten und -maßnahmen abzugrenzen. Diese

sind regelmäßig genehmigungsfrei. Prüffrage hier: Liegt ein vollständiger Austausch der Bausubstanz vor oder ist der Eingriff in die Bausubstanz so erheblich, dass eine statische Neuprüfung bzw. Neuberechnung notwendig wird? Im letzten Fall ist eine Baugenehmigung erforderlich.

**Beispiel 1:** Umwandlung zweier Einzelhandelsflächen in ein Abgabe- und Abholzentrum für Pakete und in eine Arztpraxis. In beiden Fällen wäre die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig: im ersten Fall kommt es zu einem erhöhten Verkehrs- und Anlieferungsaufkommen (möglicherweise auch am frühen Morgen und späten Abend) und im zweiten Fall ist die Genehmigung erforderlich, weil der Betrieb einer Arztpraxis kein „Gewerbe“ im rechtlichen Sinn (nach der GewO) ist.

**Beispiel 2:** Umwandlung betriebseigener Flächen in verschiedene, gewerblich vermietete Einheiten für Co-Working Spaces oder Flächen für Start-Ups mit öffentlich zugänglicher und verpachteter Teeküche/Cafébar nebst angestelltem Barista. Auch diese Umwandlung wäre genehmigungspflichtig, weil mit jeder zusätzlichen gewerblichen Flächenvermietung, Verpachtung und einer Diversifikation des Angebots der ursprüngliche Genehmigungsrahmen überschritten wird.

**Beispiel 3:** Eine Einzelhandelsimmobilie steht seit fünf Jahren leer. Baurechtlich ist sie eine Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel. Es finden Planungen für die Umnutzung statt. Während dieser Zeit wird die Fläche als Lagerfläche für einen benachbarten Betrieb für Arbeits- und Hebebühnen vermietet (ohne dass hierfür eine Genehmigung vorliegt). Diese genehmigungswidrige Nutzung führt zum Wegfall des Bestandsschutzes, sodass jede Nutzungsänderung wie eine Neuerrichtung einer Baugenehmigung bedarf.

<sup>36</sup> OVG Bremen, BRS 81, Nr. 131, Rn. 30.

<sup>37</sup> BVerwG, Entscheidung vom 26.09.1984 (BRS 42, Nr. 57).

<sup>38</sup> Entscheidung v. 5.3.2012, BRS 79, Nr. 87.

<sup>39</sup> BVerwG, Entscheidung v. 5.6.2014 – BRS 82, Nr. 18.

<sup>40</sup> VGH Mannheim, Entscheidung v. 20.4.1988 – BRS 48, Nr. 41).

<sup>41</sup> Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, § 8, Rn. 14.3.

### 2.3.1 RECHTSNATUR VON GEWERBEGEBIETEN

Die Zweckbestimmung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ist die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbe. Im Verhältnis zu (potenziell) störungsempfindlichen Nutzungen – wie etwa Wohnnutzungen – handelt es sich bei den hier vorhandenen Unternehmen grundsätzlich um störende Gewerbebetriebe, unter Ausschluss der üblichen Wohnnutzung. Die in Spalte 2 der 4. BImSchV genannten Arten von Anlagen sind im Gewerbegebiet genehmigungsfähig. Zulässig sind neben Gewerbebetrieben auch Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäftsgebäude, Bürogebäude, Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke („Auffang-Baugebiet“).

**Beispiel:** Bei einer Umgestaltung des Gewerbegebiets in Bezug auf Groß-/Einzelhandel ist zu beachten: Die Nutzung eines für den Großhandel genehmigten Gebäudes für den Einzelhandel ist eine Nutzungsänderung im Sinne von § 29 BauGB.<sup>37</sup> Auch Bordelle zählen zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ nach § 8 BauNVO. Laut VGH Mannheim<sup>38</sup> ist ein Bordell den in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art und nicht den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zuzuordnen.

Zum zulässigen Ausschluss von Bordellen als Unterkategorie von „Nutzungen in einem Gewerbegebiet“ hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden.<sup>39</sup> Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiet regelmäßig nicht zulässig. Vergnügungsstätten – etwa Diskotheken, Nachtclubs, Bars, Swinger-Clubs – sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn sie vom Charakter her einen größeren Einzugsbereich als das Areal des Gewerbegebiets haben. Derartige Vergnügungsstätten können in einem Gewerbegebiet einer kleineren Gemeinde daher ausgeschlossen werden.<sup>40</sup>

Eine Gemeinde kann auch ein sog. „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzen. Vorteil: In diesem Gebiet wären Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, außerdem Geschäftsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber und -leiter zulässig.

Wohnungen, die keine Betriebswohnungen sind, können grundsätzlich nur durch Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Diese „sonstigen Wohnungen“ sind nicht privilegiert. Sie sind nicht (mehr) zulässig, gleichwohl genießen sie als ausge-

übte Nutzung Bestandsschutz. Es könnten sich daher bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben im GE-Gebiet Schwierigkeiten ergeben, weil diese Betriebe im Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen.<sup>41</sup> Andererseits sinkt der Wohnwert der Bestandsschutz genießenden Wohnungen durch eine intensivere gewerbliche Nutzung des Gebiets. Entschädigungsansprüche wegen einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Wohngrundstücks nach § 42 Abs. 1 und 2 BauGB oder einer Erschwerung der wirtschaftlichen Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB könnten die Folge sein. Es muss allerdings eine tatsächliche Wertminderung der Wohngrundstücke (Gutachten) eintreten.

### VORHABEN IM GELTUNGSBEREICH EINES BEBAUUNGSPLANS

Ist eine Umnutzung von Gewerbeimmobilien im Bereich eines Bebauungsplans geplant, kommt es auf die Variabilität der in einem Baugebiet zulässigen Nutzung an. Qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB können die Art der baulichen Nutzung in dem Geltungsbereich festlegen. In Gebieten, die nach § 8 BauNVO zu beurteilen sind, kommt eine Zulassung nur im Rahmen der zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Betracht. Zu beachten sind stets die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die gesetzlich geregelten Gebietstypen sind daher immer im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu sehen. Für § 8 BauNVO, der die Zulässigkeit von Nutzungen in einem Gewerbegebiet regelt, ist insbesondere die Ausnahmezulassung des § 8 Abs. 2 BauNVO bei der Zulassung von Wohnnutzung zu beachten.

Über die grundsätzliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung in dem betroffenen Baugebiet ist bei einer Umnutzung die damit verbundene Verschiebung der Anteile der jeweiligen Nutzung für die →

# »Rechtsnatur eines Gewerbegebiets«

Zulässigkeit eines Vorhabens zu betrachten. Denn nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO können grundsätzlich zulässige Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebiets widersprechen. Ein neues Vorhaben – etwa eine Umnutzung (z. B. Verwaltungs- und Bürogebäude in Hotel oder Einzelhandel unter 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) – darf nicht dazu führen, dass das Gebiet anschließend in seiner Zusammensetzung nicht mehr der Nutzungstypologie entspricht. Die Umnutzung muss verträglich mit dem tatsächlichen Bestand im Gebiet sein. Die Umnutzung darf nicht dazu führen, dass eine bestimmte Nutzung, die gegebenenfalls nur ausnahmsweise oder unter bestimmten Umständen zulässig ist (z. B. Wohnnutzung), danach andere Nutzungen „dominiert“. In Gewerbegebieten ist daher der Gebietserhaltungsanspruch bzw. Gebietsbewahrungsanspruch der ansässigen Gewerbebetriebe vorrangig zu beachten. § 15 Abs. 1 BauNVO, nach dem Nutzungen verhindert werden können, wenn von ihnen Störungen ausgehen oder wenn sie diesen ausgesetzt sind, vermittelt Drittschutz.

In Gewerbegebieten, in denen vorrangig Gewerbenutzungen zulässig sind, kann nicht ohne weiteres von der zulässigen Umnutzung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum ausgegangen werden, auch wenn dies irgendwann von der Stadt Neu-Isenburg städtebaulich gewünscht sein mag. Weil die Wohnnutzung einen besonderen Schutzanspruch gegenüber störenden Gewerbebetrieben (Beispiel: nächtlicher Lieferverkehr zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) entfaltet, darf sie dort nicht zugelassen werden, wo sie unzumutbaren Immissionen oder anderen Beeinträchtigungen ausgesetzt wäre. Der Bereich der „Neuen Welt“ ist durch einen Bebauungsplan mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO von dem Gewerbegebiet Süd abgegrenzt. Eine „Durchmischung“ beider Gebiete – etwa durch Einkäufe der

Bewohner der „Neuen Welt“ in Lebensmitteldiscountern, die sich im Gewerbegebiet befinden, ist erwünscht.

#### **VORHABEN IM UNBEPLANTEN INNENBEREICH (§ 34 BAUGB IM GEWERBEGEBIET SÜD)**

Die Zulässigkeit von Vorhaben in denjenigen Bereichen des Gewerbegebiets Süd, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, richtet sich nach der Zusammenhangsbebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll), mithin nach dem „Einfügen in die nähere Umgebung“. Ausgangspunkt bildet immer eine Bestandsaufnahme des städtebaulichen Umfelds des Gebiets. Die tatsächlich vorhandenen Nutzungen sind im Einzelfall detailliert zu erfassen.

#### **2.3.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Bei Umbauten und Flächenverkleinerungen, Aufstockungen, Anbauten etc. ist regelmäßig die Beantragung einer Baugenehmigung erforderlich. Das Bauordnungsrecht regelt das „Wie“ einer möglichen Umnutzung innerhalb des Gewerbegebiets im Sinne eines Relaunchs („Änderung der genehmigten Nutzungsart“).

#### **Beispiel: Neuer Branchenmix**

Bei der Änderung des Branchenmix kommt es oftmals zu Umnutzungen, wenn beispielsweise ein Modegeschäft zukünftig als Arztpraxis genutzt werden soll. Jede Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig, wenn Mietflächen erweitert oder verringert werden sollen oder wenn aus einer Eisdiele oder Spielhalle ein Supermarkt oder eine „Trinkhalle“ entstehen soll. Auch wenn Mietflächen vorher gewerblich genutzt wurden, kann für eine neue Nutzung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich werden – insbesondere dann, wenn sich wesentliche Anforderungen des Brandschutzes, durch Geruchs- und Geräuschbelastung →

und neuen Stellplatzbedarf ergeben. Die baurechtlichen Vorgaben sind hier mit dem Gewerbemietvertrag in Einklang zu bringen.

#### **Beispiel:**

#### **Umnutzung Gewerbeflächen in Wohnraum**

Eine Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum dürfte aus den oben dargestellten Gründen nicht in Betracht kommen. Bei jeder baulichen Änderung von Bestandsgebäuden ist das Abstandsflächenrecht zu beachten. Eine Änderung des äußeren Zuschnitts eines Gebäudes löst jedes Mal die Berechnung und Lage der Abstandsflächen neu aus. Den Anforderungen des Immissionsschutzes kommt bei Nutzungsänderungen große Bedeutung zu. Die Klassifizierung von nicht-störenden Gewerbebetrieben, mit einer Wohnnutzung kohärenten Gewerbebetrieben, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist ebenfalls bei der planungsrechtlichen Prüfung einer Umnutzung relevant. Zu fragen ist stets, welche Immissionen in welchem Zeitraum durch eine neue Nutzung verursacht werden. Insbesondere Lärm ist stets zu prüfen sowie die relevanten, schutzbedürftigen Immissionsorte. Das sind in der Regel die nächstgelegenen Wohneinheiten – etwa die Wohnnutzung in der „Neuen Welt“. Bei der Bewertung der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen für die Nachbarschaft sind die von vorherigen, bestandsgeschützten Nutzungen ausgehenden Belastungen stets mitzuprüfen.

Vorrangig ist bei der Umnutzung von Gewerbeimmobilien immer zu klären, ob die ins Auge gefasste Nutzung ihrer Art nach planungsrechtlich zulässig wäre. Immer sind Aspekte wie verkehrliche und sonstige Erschließung, Immissionsschutz, Straßenrecht und die kommunale Stellplatzsatzung zu beachten. Beispiele: Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen.

#### **Beispiele für bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in einem Gewerbegebiet sind folgende Fallkonstellationen:**

- Umnutzung Verkaufsflächen zu Büros
- Störendes statt nicht-störendes Gewerbe
- Gewerbe- statt Wohnnutzung
- Altenpflegeheim statt Altenwohnheim

Hingegen ist die Umnutzung von Büroflächen in Gewerbeflächen und auch die Umnutzung von Hotels in Gewerbe- und Büroflächen in den übrigen Gebietstypen wie Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO, der Urbanen Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO zulässig und unproblematisch, weil Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Die Nutzungsänderung stellt lediglich einen Wechsel der Nutzungsart dar.

#### **2.3.3 URBANES GEBIET (§ 6a BAUNVO)**

Dieser Gebietstyp soll in Baugebieten eine dichte, urbane Bebauung mit gemischten Nutzungen ermöglichen. Hauptnutzungen sind das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbe(betriebe), ergänzt durch soziale und kulturelle Einrichtungen. Nicht-zentrale Einrichtungen gibt es nicht (sonst wäre es ein Kerngebiet). Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (sonst wäre es ein Mischgebiet). Zielsetzung: Der Trennungsgrundsatz zwischen unterschiedlichen, aber sich zueinander im Orientierungsrahmen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen insgesamt verträglich verhaltender Nutzungen soll überwunden werden. Die Durchmischung bedingt geringere Schutzwürdigkeit. Die entsprechende Lärmobergrenze im Urbanen Gebiet soll um drei db(A) höher sein als in Mischgebieten. ———

## »Rechtsnatur eines Urbanen Gebiets«





# 03 Planerischer Kontext: Gewerbegebiet Süd

- 3.1. STÄDTEBAULICHE ANALYSE, 46**
  - 3.1.1 NEU-ISENBURG IN DER METROPOL-REGION FRANKFURT RHEIN MAIN
  - 3.1.2 HISTORIE
  - 3.1.3 PLANERISCHE UND RECHTLICH RAHMENBEDINGUNGEN
  - 3.1.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DES GEWERBEGEBIETS
  - 3.1.5 GEBIETSANALYSE
- 3.2 GRUNDSTÜCKSTYPEN, 27**
  - 3.2.1 KATEGORISIERUNG
  - 3.2.2 VERTIEFUNG
- 3.3 ÜBERTRAGUNGSFÄHIGKEIT AUF ANDERE GEWERBESTANDORTE, 90**

# 3.1 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

**42** Regionalverband Frankfurt RheinMain (Hrsg.) (2019): Flächenmonitoring – Jahresbericht 2018. Gewerbeflächen im Fokus, Frankfurt am Main, Mai 2019, S. 14–17.

**43** Ausgewählte Branchen, vgl. Regionalverband Frankfurt-RheinMain, <https://www.find-it-in-frm.de/branchen-in-frm> (Zugriff am 08.01.2024)

**44** Einwohnermeldestatistik Neu-Isenburg, Stand 2022

**45** Pendlersaldo, Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, Stand 2022

**46** Zahl der Betriebe, Stadt Neu-Isenburg, GfK, Stand 12/2022

**47** Regionalverband Frankfurt RheinMain (Hrsg.) (2019): Flächenmonitoring – Jahresbericht 2018. Gewerbeflächen im Fokus, Frankfurt am Main, Mai 2019, S. 19.

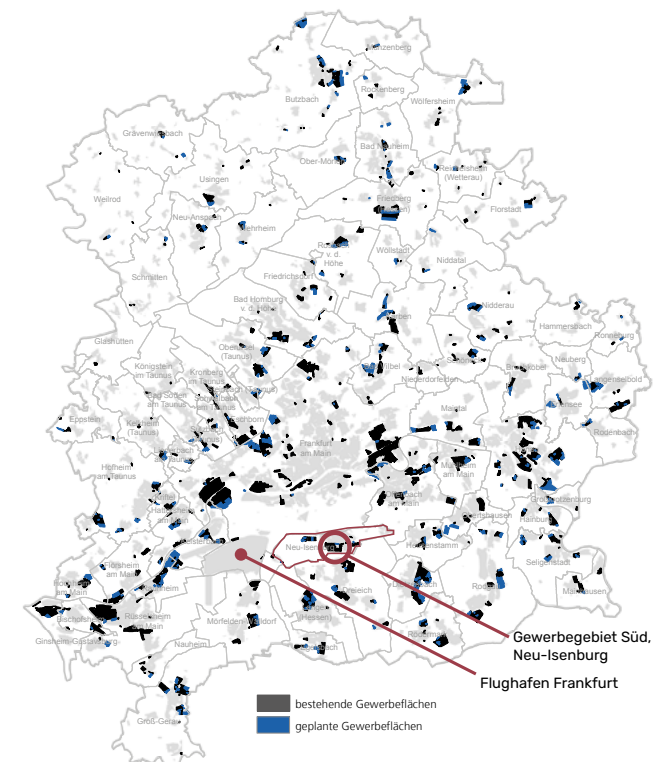
## 3.1.1 NEU-ISENBURG IN DER METROPOLREGION FRANKFURT RHEIN MAIN

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain verzeichnet insgesamt 483 Gewerbestandorte, die größtenteils entlang bedeutender Verkehrsachsen und in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen. Diese strategische Lage gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur. Bemerkenswert ist, dass der Frankfurter Flughafen von mehr als der Hälfte der Gewerbestandorte innerhalb einer halben Stunde erreicht werden kann, was die regionale Erreichbarkeit und internationale Anbindung für Unternehmen in der Metropolregion besonders attraktiv macht.<sup>42</sup>

Der Wirtschaftsstandort zeichnet sich durch ein breites und vielfältiges Branchenspektrum aus<sup>43</sup>:

- Finanz- und Bankwesen: Frankfurt am Main ist das Finanzzentrum Deutschlands und beherbergt eine Vielzahl von Banken, Versicherungen, Investmentfonds und anderen Finanzdienstleistungsunternehmen.
- Chemie- und Pharmaindustrie: Der Industriepark Höchst in Frankfurt ist einer der größten Chemie-parks Europas und beherbergt zahlreiche

**12** Übersicht der Gewerbeflächen im RegFNP 2010 (Planstand 31.12.2017). Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.) (2019): Flächenmonitoring – Jahresbericht 2018. Gewerbeflächen im Fokus, Frankfurt am Main, Mai 2019, S. 7.



Unternehmen aus der Chemie- und Pharmaindustrie. Diese Branche ist für die Region von großer wirtschaftlicher Bedeutung.

- Luft- und Raumfahrt: Hier sind Unternehmen aus der Luftfahrtindustrie, Luftfrachtlogistik und Flughafendienstleistungen angesiedelt.
- Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT): In Frankfurt und Umgebung finden sich Technologieunternehmen, Rechenzentren und IT-Dienstleister. Die Region hat sich zu einem zentralen Internetknoten und Rechenzentrumsstandort in Europa entwickelt.
- Dienstleistungssektor: Dazu gehören Unternehmensberatungen, Rechtsanwaltskanzleien, Werbeagenturen und weitere Serviceanbieter.
- Logistik und Verkehr: Mit dem Flughafen, einem der verkehrsreichsten weltweit, und dem ausgeprägten Autobahn- und Schienennetz ist die Logistikbranche von großer Bedeutung. Logistikunternehmen, Speditionen und Transportdienstleister haben hier ihre Niederlassungen. Außerdem spielt der Osthafen Frankfurt als ein bedeutender Binnenhafen eine wichtige Rolle im Güterverkehr.
- Immobilien und Bauwirtschaft: In Frankfurt und Umgebung gibt es eine Vielzahl von Bauprojekten, Bürokomplexen und Wohnanlagen.

Neben dem Frankfurter Bankenviertel in der Innenstadt haben sich diverse Bürostandorte mit zahlreichen Unternehmenszentralen etabliert. Dazu gehören City West, Gateway Gardens, Lyoner Quartier und City Ost in der Stadt Frankfurt sowie das Gebiet Eschborn-Süd in Eschborn und das Gewerbegebiet Süd in Neu-Isenburg.

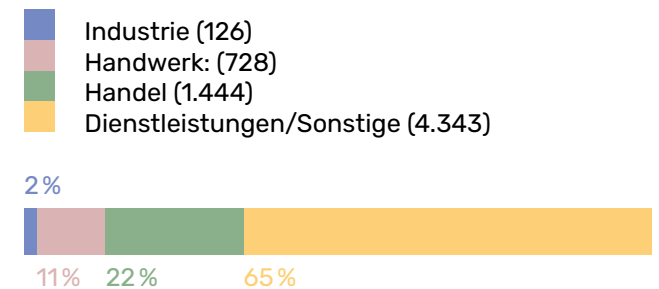
Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt im Verbandsgebiet FrankfurtRheinMain mit rund 41.000 Einwohnern<sup>44</sup> und liegt südlich von Frankfurt am Main. Die wirtschaftliche Lage von Neu-Isenburg ist eng mit der Metropolregion verbunden, insbesondere aufgrund der geografischen Nähe zum Wirtschaftszentrum Frankfurt am Main und seinem international bedeutenden Flughafen, sowie zur Autobahn und anderen Verkehrsverbindungen. Tagsüber verzeichnet die Stadt um fast 14.500 Menschen<sup>45</sup> mehr, die als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Neu-Isenburg einpendeln.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Dienstleistungsunternehmen aus, die 65%<sup>45</sup> aller angemeldeten Betriebe in Neu-Isenburg darstellen. Etwa ein Viertel aller Betriebe gehört dem Handelssektor an, während Handwerk und Industrie nicht so zahlreich vertreten sind.

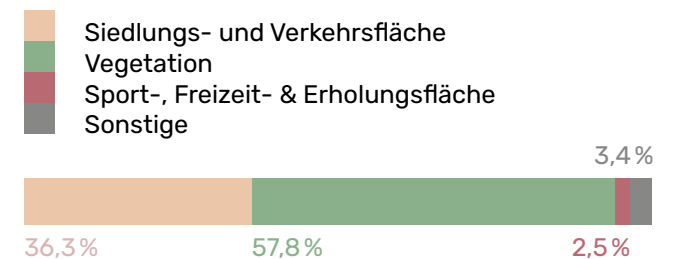
Während viele Gewerbebestände in der Region über unbebaute Flächenpotenziale verfügen<sup>47</sup>, ist die Stadt Neu-Isenburg an ihrer Gemarkungsgrenze angekommen und weist keine ungebauten Gewerbepotenziale auf. Mehr als die Hälfte der Stadtfläche nimmt der Wald ein, der die Stadtteile Gravenbruch und Zeppelinheim vom Stadtkern trennt. Das Gewerbegebiet Süd liegt angegliedert an den Stadtkern.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die wirtschaftliche Entwicklung von Neu-Isenburg stark von der Dynamik und Struktur der Metropolregion FrankfurtRheinMain beeinflusst wird. Die Stadt hat sich als attraktiver Wirtschaftsstandort etabliert, der von der Nähe zum Flughafen sowie der Infrastrukturvorteile der gesamten Region profitiert. —

#### Branchenstruktur in Neu-Isenburg nach Anzahl der Betriebe (Quelle: Stadt Neu-Isenburg, GfK, Stand 12/2022 12/2022): insg. 6.641



#### Stadtfläche Neu-Isenburg: 2.429 ha



---

48 Stadt Neu-Isenburg (o. D.):  
Leben und Wohnen: Geschichte  
Neu-Isenburgs, in: [https://www.neu-isenburg.de/leben\\_und\\_wohnen/stadt\\_und\\_geschichte/geschichte/](https://www.neu-isenburg.de/leben_und_wohnen/stadt_und_geschichte/geschichte/)  
(Zugriff am 12.02.2024).

**49** Annette Schlegl: Die  
Neu-Isenburger Geschichte der  
Frankfurter Würstchen, in:  
Frankfurter Rundschau,  
15.12.2021. <https://www.fr.de/rhein-main/die-neu-isenburger-geschichte-der-frankfurter-wuerstchen-91181880.html>  
(Zugriff am 25.02.2024).

### 3.1.2 HISTORIE

Die Gründung von Neu-Isenburg geht auf das Jahr 1699 zurück. Die Stadt wurde strategisch günstig angelegt und diente als Zufluchtsort für französische Hugenotten, die vor religiöser Verfolgung flohen. Die Ansiedlung entwickelte sich schnell zu einem Handelsplatz und zog durch ihre günstige Lage zahlreiche Gewerbetreibende an. Die Anbindung an das Eisenbahnnetz im Jahr 1848 verstärkte die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich ein Industriegebiet südwestlich des alten Stadtkerns mit einem direkten Gleisanschluss an die Main-Neckar-Bahn. Dort befanden sich insbesondere Leder verarbeitende Betriebe sowie die älteste Film- und Fotofabrik der Welt.<sup>48</sup>

Anfang des 20. Jahrhunderts zog die Wurstfabrik Luft, die sich auf Frankfurter Würstchen spezialisierte, an die heutige Schleussnerstraße am Südrand des damaligen Stadtgefüges. Dort entstand das erste Gewerbegebiet der Stadt.<sup>49</sup>

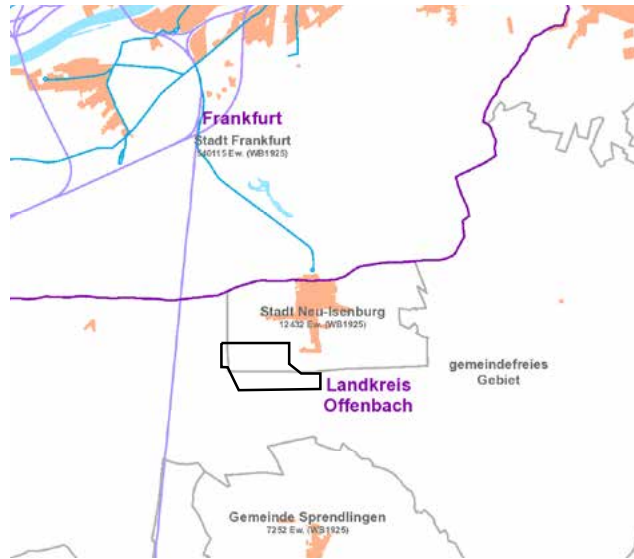
Während des Zweiten Weltkriegs erlitt Neu-Isenburg erhebliche Zerstörungen durch Luftangriffe, was zu einem teilweisen Wiederaufbau und städtebaulichen Veränderungen in der Nachkriegszeit führte. Im 20. Jahrhundert prägten Betriebe der chemi-

schen Industrie sowie Nahrungsmittelproduktion den Gewerbestandort: die Bundesdruckerei, ADOX-Fotowerke, später DuPont sowie die Bundesmonopolverwaltung für Branntwein.

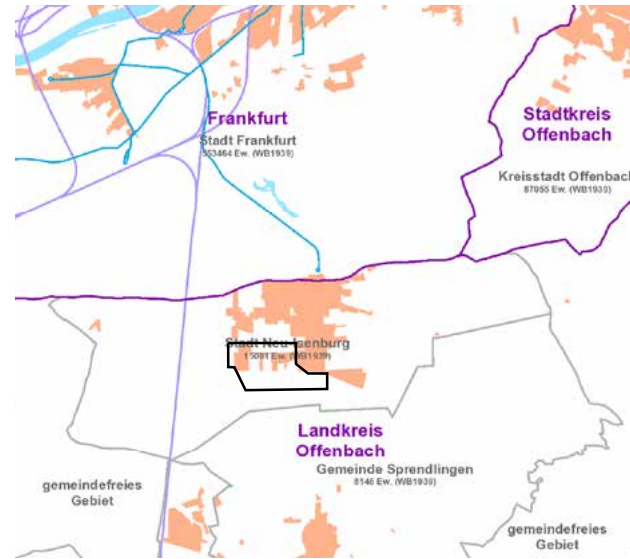
Seitdem hat sich Neu-Isenburg erfolgreich von einem historisch geprägten Produktionsstandort zu einer diversifizierten Wirtschaft entwickelt. Heute beherbergt die Stadt Unternehmen aus verschiedenen Sektoren, darunter Dienstleistungen, Handel, Technologie und Produktion.

Der Dienstleistungssektor spielt eine wichtige Rolle in der Wirtschaft von Neu-Isenburg. Unternehmen im Bereich Finanzdienstleistungen, IT, Beratung und anderen Dienstleistungen tragen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur wirtschaftlichen Dynamik bei. Neben großen Unternehmen zeichnet sich die Wirtschaft von Neu-Isenburg durch eine lebendige Gemeinschaft von Mittelständlern und Kleinunternehmen aus. Diese Firmen tragen zur lokalen Beschäftigung und Wertschöpfung bei.

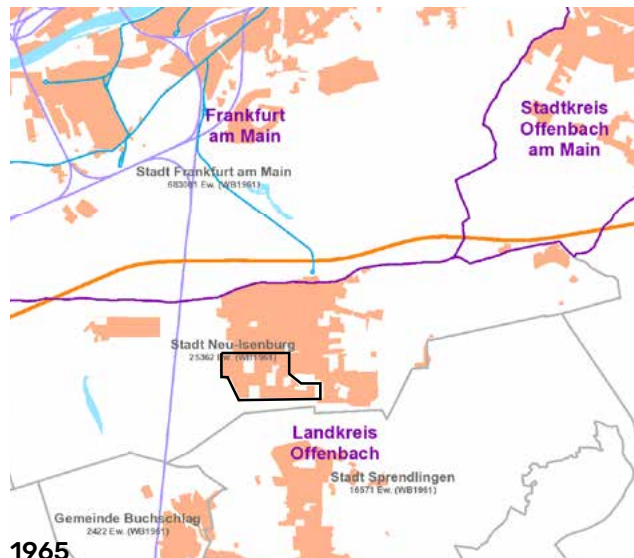
Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt profitierte von ihrer Nähe zu Frankfurt und wurde Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Neu-Isenburg etablierte sich als beliebter Wohnort mit guter Anbindung an die Wirtschaftszentren der Region.



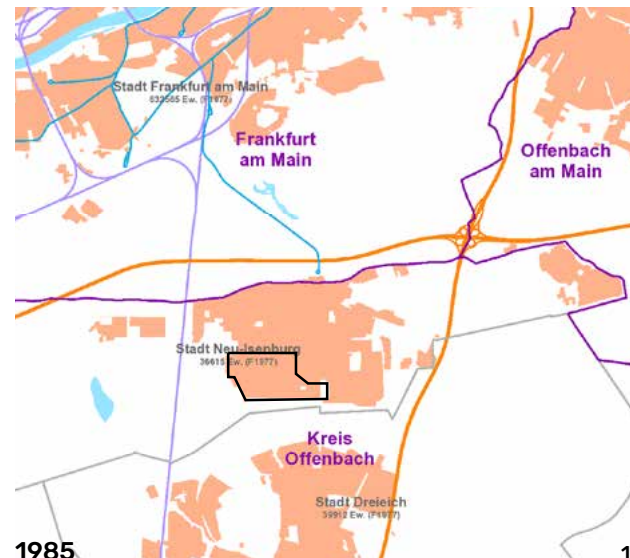
1935



1945

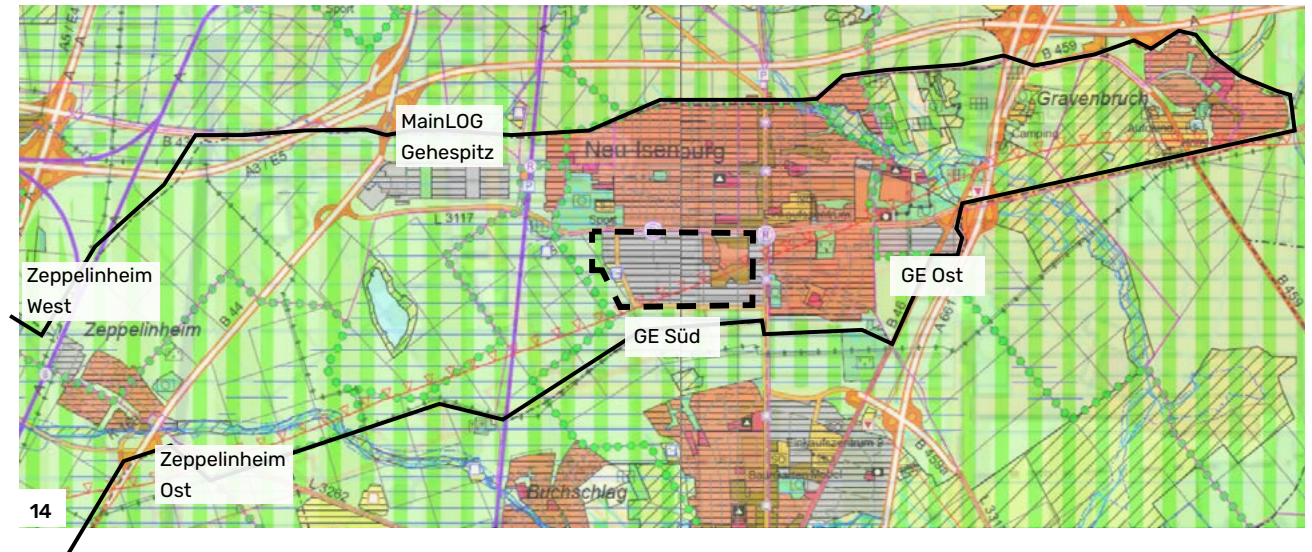


1965



1985





### 3.1.3 PLANERISCHE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT

Im regionalen Flächennutzungsplan (FNP) von 2010 ist das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet Süd“ hauptsächlich als gewerbliche Baufläche im Bestand gekennzeichnet, wobei der östliche Teil des Areals als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen ist. Zusätzlich ist das geplante Quartier „Neue Welt“ als gemischte Baufläche sowie Wohnbaufläche verzeichnet. Der südlich angrenzende Wald gehört sowohl zum Vorranggebiet Regionaler Grünzug als auch zum Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Insgesamt sind fünf Gewerbegebiete in der Stadt Neu-Isenburg ausgewiesen: Gewerbegebiet Ost, Zepelinheim West sowie Zepelinheim Ost fungieren als Bürostandorte mit einem Bebauungsgrad von 100 Prozent.<sup>50</sup> MainLOG Gehespitz ist ein Logistik-Hub und das Gewerbegebiet Süd, mit einer Fläche von 73 Hektar, ist das größte Gewerbegebiet der Stadt.

Im Umfang des untersuchten Gebiets gibt es vereinzelt Bebauungspläne für die Teilbereiche des Quartiers „Neue Welt“ sowie für das Grundstück im Nordwesten des Gebiets Süd. Größtenteils gehört das Untersuchungsareal zum unbepannten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

### STADTENTWICKLUNGSKONZEPTE

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2019 wurden Maßnahmen für das Fördergebiet des Städtebauförderungsprogramms ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung‘ erarbeitet. Dieses Gebiet umfasst den Alten Ort, die Fußgängerzone Bahnhofstraße und Frankfurter Straße bis hin zum Stadtquartier ‚Neue Welt‘. Der südöstliche Bereich des Gewerbegebiets Süd liegt innerhalb des Fördergebiets, für das jedoch keine spezifischen Maßnahmen festgelegt wurden. →

<sup>50</sup> Stadt Neu-Isenburg (o. D.): Wirtschaft: Fühlen Sie sich wie zu Hause, in: [https://www.neu-isenburg.de/wirtschaft/moderne\\_gewerbegebiete/](https://www.neu-isenburg.de/wirtschaft/moderne_gewerbegebiete/) (Zugriff am 22.01.2024).

Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 die Smart City-Strategie in Neu-Isenburg verabschiedet. In dieser werden Einzelmaßnahmen für acht Handlungsfelder vorgeschlagen: Digitale Verwaltung, Bürgerschaft und Gesellschaft, Wasser-, Energie- und Wertstoffe, Wohnen, Mobilität und Verkehr, Wirtschaft, Umwelt und Klimaschutz sowie IT und Cybersicherheit.

### BAUVORHABEN

Zur Stärkung der regionalen Infrastruktur und zur Entlastung stark frequentierter Verkehrsknotenpunkte in Frankfurt am Main ist die Regionaltangente West (RTW) geplant. Sie soll eine Direktverbindung zwischen den nördlichen, westlichen und südlichen Gemeinden von Frankfurt über den Flughafen schaffen. Für die Stadt Neu-Isenburg ist der Anschluss von insgesamt fünf Haltestellen an die RTW bis 2028 geplant. Davon befinden sich zwei Haltestellen am Rand des Gewerbegebiets Süd an der Carl-Ulrich-Straße sowie eine Haltestelle im Gewerbegebiet Ost und eine weitere im Gewerbegebiet West. Damit werden die drei Gewerbegebiete langfristig direkt miteinander verbunden sein.

Die geplanten Radschnellwege im Verbandsgebiet FrankfurtRheinMain sollen die komplexen Pendlerströme zwischen den großen Städten in der Region entlasten. Die Radschnellverbindung FRM9 ist von Seligenstadt über das Gewerbegebiet Süd bis zum Frankfurter Flughafen geplant. Der strategisch günstige Streckenverlauf schließt an wichtige Teile der Stadt an und ermöglicht eine Verbindung zum quer verlaufenden Radschnellweg FRM1 Frankfurt - Darmstadt.

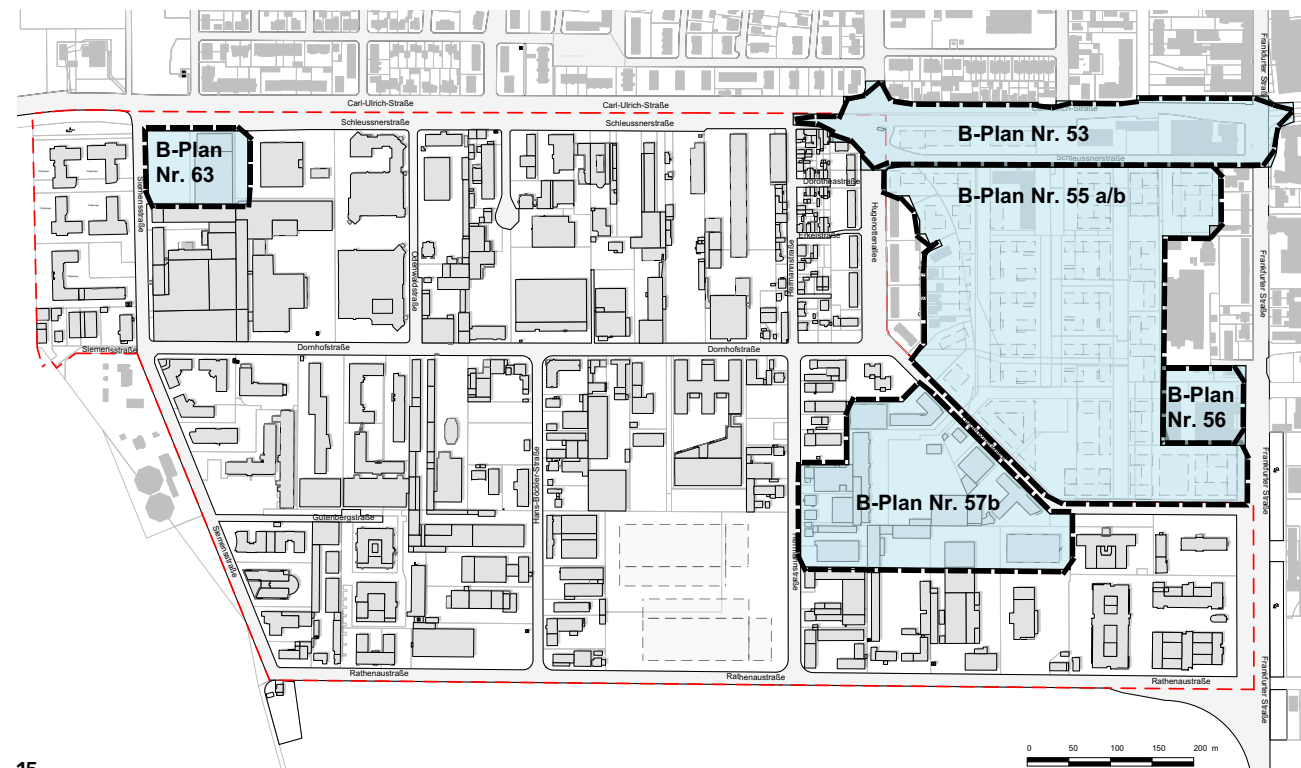
Mit dem geplanten Bauprojekt „Neue Welt“ soll in Neu-Isenburg ein neues, Nutzungsgemischtes Gebiet entstehen. Neben Wohnnutzungen und Bürostandorten sind Flächen für Versorgung, Soziales, Kultur und Gastronomie vorgesehen. Das Quartier

befindet sich östlich vom Gewerbegebiet Süd auf den ehemaligen Flächen des Güterbahnhofs, der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein, des Agfa-Geländes und des DLB-Betriebshofs. Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurden Bebauungspläne für die Teilbereiche des Quartiers aufgestellt. Momentan befindet sich das Projekt in der Realisierungsphase. In Zusammenarbeit mit der GEWO Bau realisiert die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Groß + Partner mbH das neue Quartier.

Auf dem ehemaligen Gelände der Frankfurter Rundschau im Gewerbegebiet Süd soll zukünftig

15 Übersicht der vorhandenen Bebauungspläne im Gewerbegebiet Süd. Eigene Darstellung nach BürgerGIS Kreis Offenbach. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.

ein Rechenzentrum mit Heizzentrale entstehen. Das etwa 4,5 Hektar große Grundstück wird zwei Gebäude mit insgesamt etwa 35.220 m<sup>2</sup> umfassen, darunter Datenhallen, Bereiche für Büros und technische Ausrüstung sowie einen Maschinen- und Energiehof. Geplant ist die Nutzung der Abwärme des Rechenzentrums, um das Gewerbegebiet Süd sowie das Quartier „Neue Welt“ zu versorgen. Das Projekt wird durch einen internationalen Projektentwickler für Industrieimmobilien, der Goodman Group, entwickelt und befindet sich in der Planungsphase. \_\_\_\_\_



# SIEDLUNGS- STRUKTUR

## 3.1.4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Im Folgenden wird die Umgebung des Untersuchungsgebiets nach verschiedenen Themenfeldern analysiert.

### SIEDLUNGSSTRUKTUR

Das Gewerbegebiet Süd grenzt im Norden und Osten direkt an den Stadtkern von Neu-Isenburg an. Während die großen gewerblichen Gebäude das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets prägen, ist das sonstige Stadtgefüge durch eine kleinteilige Parzellierung gekennzeichnet. Die Siedlungsentwicklung wird anhand der Stadtstruktur deutlich erkennbar: vom Alten Ort mit seinen sternförmigen Straßen über die später hinzugekommene verdichtete Blockrandbebauung bis hin zu den locker angeordneten Zeilen- und Punktgebäuden in der Nähe des Bahnhofs.

Auffällig ist das Isenburg-Zentrum, ein großes Einkaufszentrum, das zwischen zwei Straßenzügen positioniert ist. Auf der linken Seite des Bahnhofs befindet sich das Gewerbegebiet MainLOG Gehespitz, das sich zu einem Logistikzentrum entwickelt hat. Charakteristisch dafür ist der hohe Versiegelungsgrad.



16

### ECKDATEN GEWERBEGBIET SÜD

Fläche: 73 ha  
91 ha (inkl. Neue Welt)

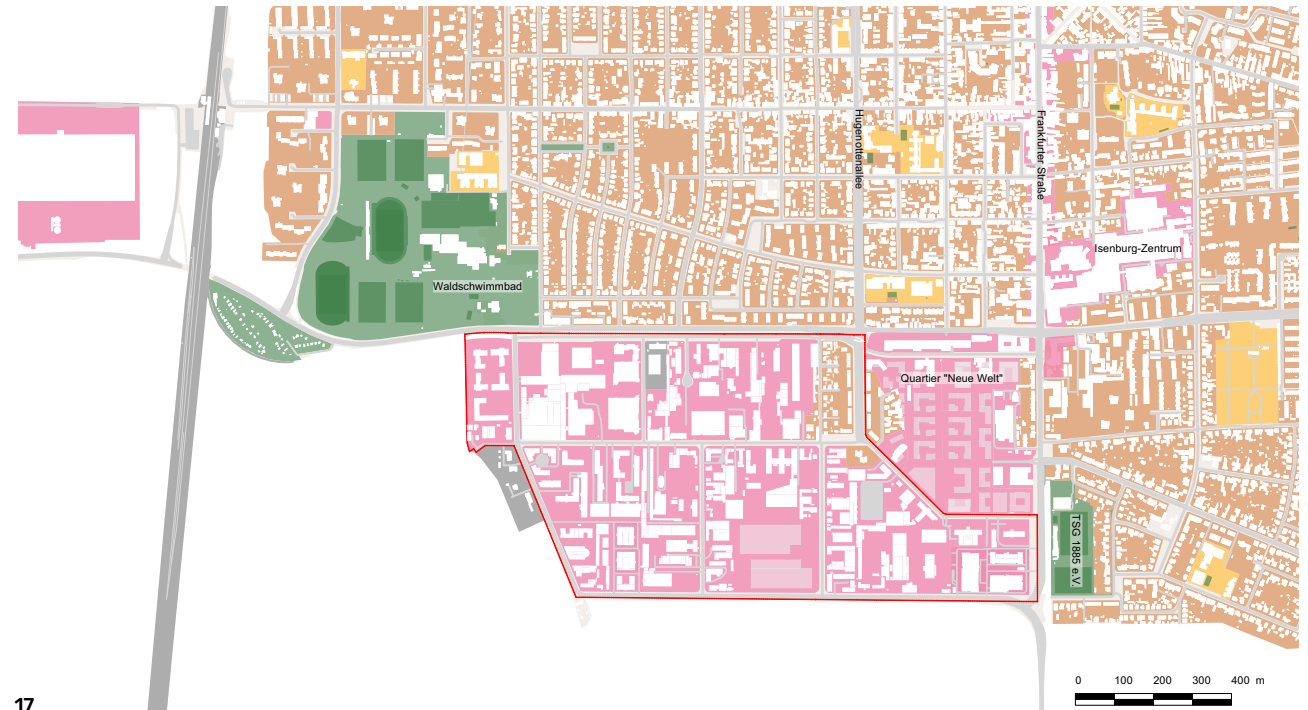
Dichte: GFZ: 0,84  
GRZ: 0,35



# NUTZUNGS- BEREICHE

Die Innenstadt von Neu-Isenburg, als zentraler Versorgungsbereich, erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße. Diese ist geprägt durch vielfältigen, kleinteiligen Einzelhandel sowie gastronomische und dienstleistungsorientierte Angebote. Der Marktplatz im Alten Ort grenzt unmittelbar an die Frankfurter Straße an und beherbergt kleinteilige Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Eine bedeutende Anziehungskraft geht vom Einkaufszentrum Isenburg-Zentrum aus, das mit großflächigem Einzelhandel und einem breiten Sortiment ausgestattet ist. Die Hugenottenhalle als Veranstaltungsort trägt außerdem zu periodischen Frequenzsteigerungen bei. Der zentrumsnahe Bereich zwischen der Hugenottenallee und der Frankfurter Straße zeichnet sich durch eine Mischung von heterogen angesiedelten Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe aus. Eine zusätzliche Anziehungskraft soll durch den Quartiersplatz im geplanten Quartier „Neue Welt“ entstehen, der verschiedene Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Nahversorgungsbetriebe vorsieht.

Die übrigen Stadtstrukturen zeigen eine größere Homogenität und beherbergen sowohl Wohnnutzung als auch soziale Infrastruktureinrichtungen. Das Gewerbegebiet Süd liegt räumlich deutlich abgeschieden von den nördlichen und östlichen Wohngebieten, am Rand des Stadtgefüges. Darüber hinaus grenzen Freizeiteinrichtungen wie das Waldschwimmbad im Norden und der Turn- und Sportverein im Osten an das Untersuchungsgebiet an.



Der nächstgelegene Gewerbebestandort des Untersuchungsgebiets ist das Logistikzentrum MainLOG Gehespitz im Westen der Stadt Neu-Isenburg.

- Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Soziale Infrastruktur
- Freizeit /Sport
- Städtische Versorgung

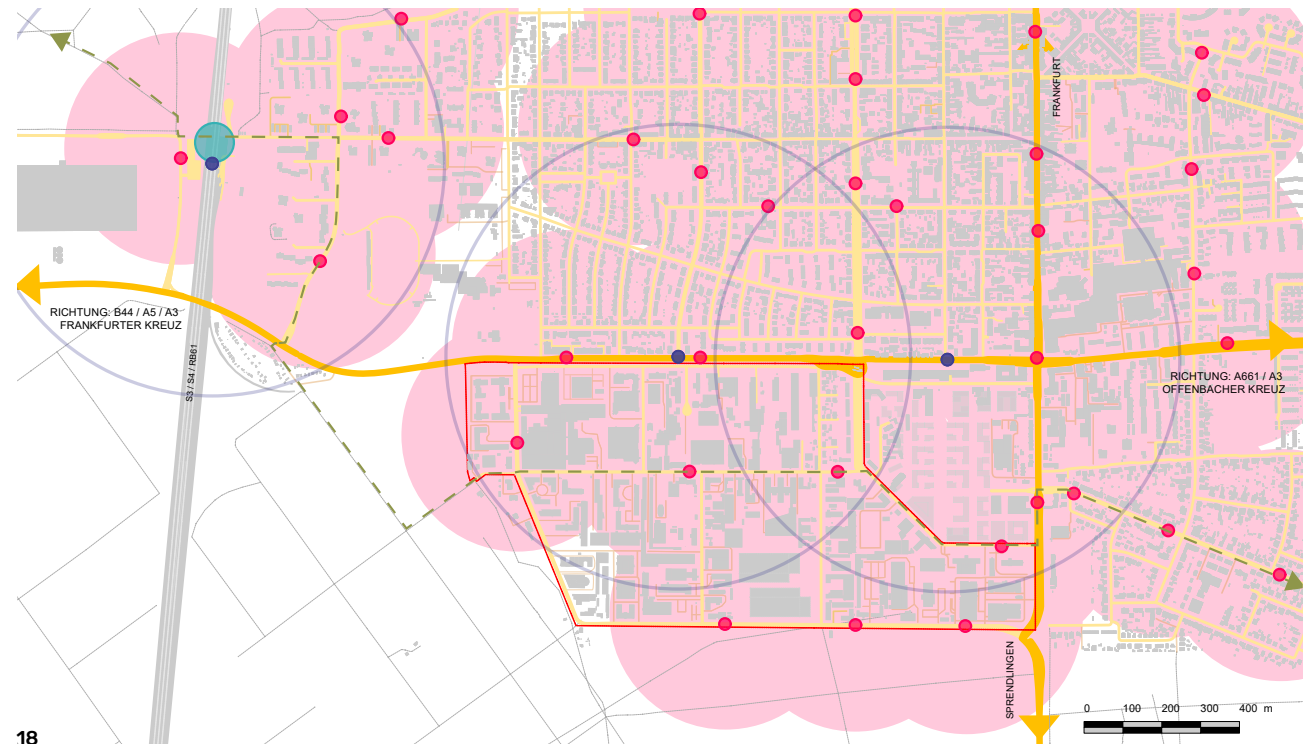
# ERSCHLIESSUNG

Der Bahnhof von Neu-Isenburg befindet sich westlich der verdichteten Stadtstruktur und ist über den Regional- und S-Bahnverkehr direkt mit dem Frankfurter Hauptbahnhof verbunden.

Das Gewerbegebiet Süd ist über die Carl-Ulrich-Straße an die Autobahnen A3 und A5 des Frankfurter Kreuzes sowie über die Friedhofstraße an die Autobahnen A3 und A661 des Offenbacher Kreuzes angebunden. Dadurch ist das Untersuchungsgebiet in der Metropolregion FrankfurtRheinMain sowohl für den Lieferverkehr als auch für die dort Beschäftigten mit dem motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Der Lieferverkehr wird über die Rathenaustraße von der Stadt umgeleitet.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt derzeit durch die Buslinie OF-53, die eine Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bahnhof Neu-Isenburg herstellt. Mit der geplanten Fertigstellung der Regionaltangente West (RTW) im Jahr 2028 wird Neu-Isenburg direkt an den nördlichen Bereich der Metropolregion FrankfurtRheinMain durch schienengebundenen Personennahverkehr angeschlossen. Die geplanten Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebiets Süd bieten neue Entwicklungschancen. Die Erreichbarkeit des Frankfurter Flughafens wird durch die RTW auf etwa 18 Minuten geschätzt.

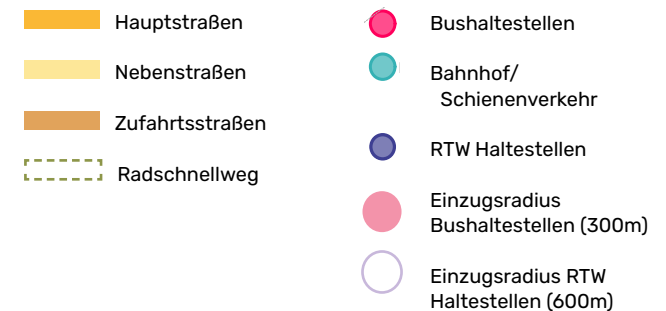
Die Qualität der ÖPNV-Erschließung hängt wesentlich von den Einzugsbereichen der Haltestellen und der Gehzeit zur nächsten Haltestelle ab. Die Erschließungsqualität für die vorhandenen Bushaltestellen



18

stellen wird durch die 300-Meter-Einzugsradien dargestellt, während für die geplanten RTW-Haltestellen 600-Meter-Einzugsradien angenommen werden.

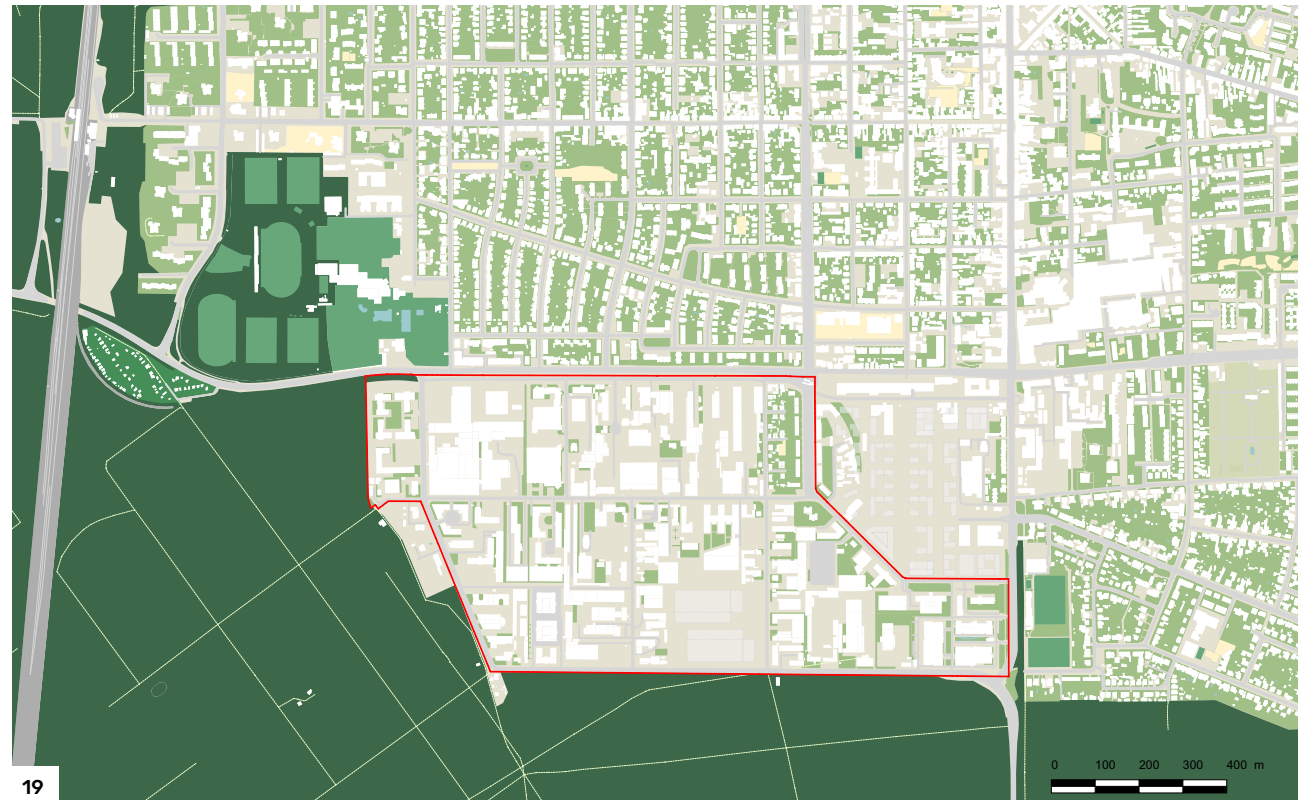
Der geplante Radschnellweg FRM 9 Seligenstadt – Flughafen Frankfurt soll durch das Gewerbegebiet Süd entlang der Dornhofstraße und Hugenottenallee führen. Das Ziel der Radschnellverbindung ist es, eine Anbindung der Kommunen im Kreis Offenbach an den Frankfurter Flughafen zu ermöglichen.



# FREIRAUM UND KLIMA

Die Randlage des Untersuchungsgebiets im Stadtgefüge von Neu-Isenburg wird durch den angrenzenden Wald im Westen und Süden verstärkt. Die Waldwege sind an die Rathenastraße angeschlossen. Während das Gewerbegebiet stark versiegelt ist, zeichnen sich die Wohnstrukturen in der Stadt durch wohnortnahe begrünte Freiflächen aus.

Die Gewerbegebiete sowie der Innenstadtbereich entlang der Frankfurter Straße weisen ein moderates Überwärmungspotenzial auf. Hierbei spielen Themen wie Kaltluftabfluss sowie eine effektive Durchlüftung der Stadt eine wichtige Rolle. Die Schaffung und der Erhalt von lokalen Freiräumen mit Vegetation und Schatten sowie die Integration von Versickerungsmöglichkeiten sollen zur Abkühlung beitragen.



- Wald
- Stadtgrün
- Freizeit/Sport
- Kleingärten
- versiegelt
- Friedhöfe

# RAUMTYPEN

## 3.1.5 GEBIETSANALYSE

Die Bestandserhebung basiert auf den Ortsbesichtigungen vom 12. und 17. Mai 2023. Die im folgenden Kapitel dargestellte Untersuchung ist als momentane Bestandsaufnahme zu verstehen. Dort, wo das Erkennen der Nutzung sowie der Zugang nicht möglich waren, wurden Daten schätzungsweise aufgenommen oder zur Kategorie „Sonstiges“ zugewiesen. Das Untersuchungsgebiet wurde im Folgenden nach verschiedenen Themenfeldern analysiert.

## RAUMTYPEN

Generell ist die Bebauungsstruktur im gesamten Gewerbegebiet Süd durch eine offene Bauweise geprägt, wie sie auch in anderen Gewerbegebieten mit Ursprung in der Nachkriegszeit zu finden ist. Im Gewerbegebiet Süd sind sowohl kleinparzellierte Flurstücke als auch großflächige Areale vorhanden. Es lässt sich ablesen, dass die Gebäudestrukturen sowohl nach Flurstückgrößen als auch den Anforderungen der jeweiligen Betriebsabläufe ausgerichtet sind.

Darüber lassen sich die vorhandenen Gebäude anhand ihrer raumspezifischen Gestaltung unterscheiden. Für die gewerblichen Nutzungen sind es Bürogebäude, Hallen und Werkstätten. Zu den Charakteristika eines Bürogebäudes zählen Mehrgeschossigkeit, eine Gebäudetiefe, die den Anforderungen für die natürliche Belichtung von Arbeitsräumen entspricht, hochwertige Baumaterialien sowie eine individuelle Fassadengestaltung. Hingegen

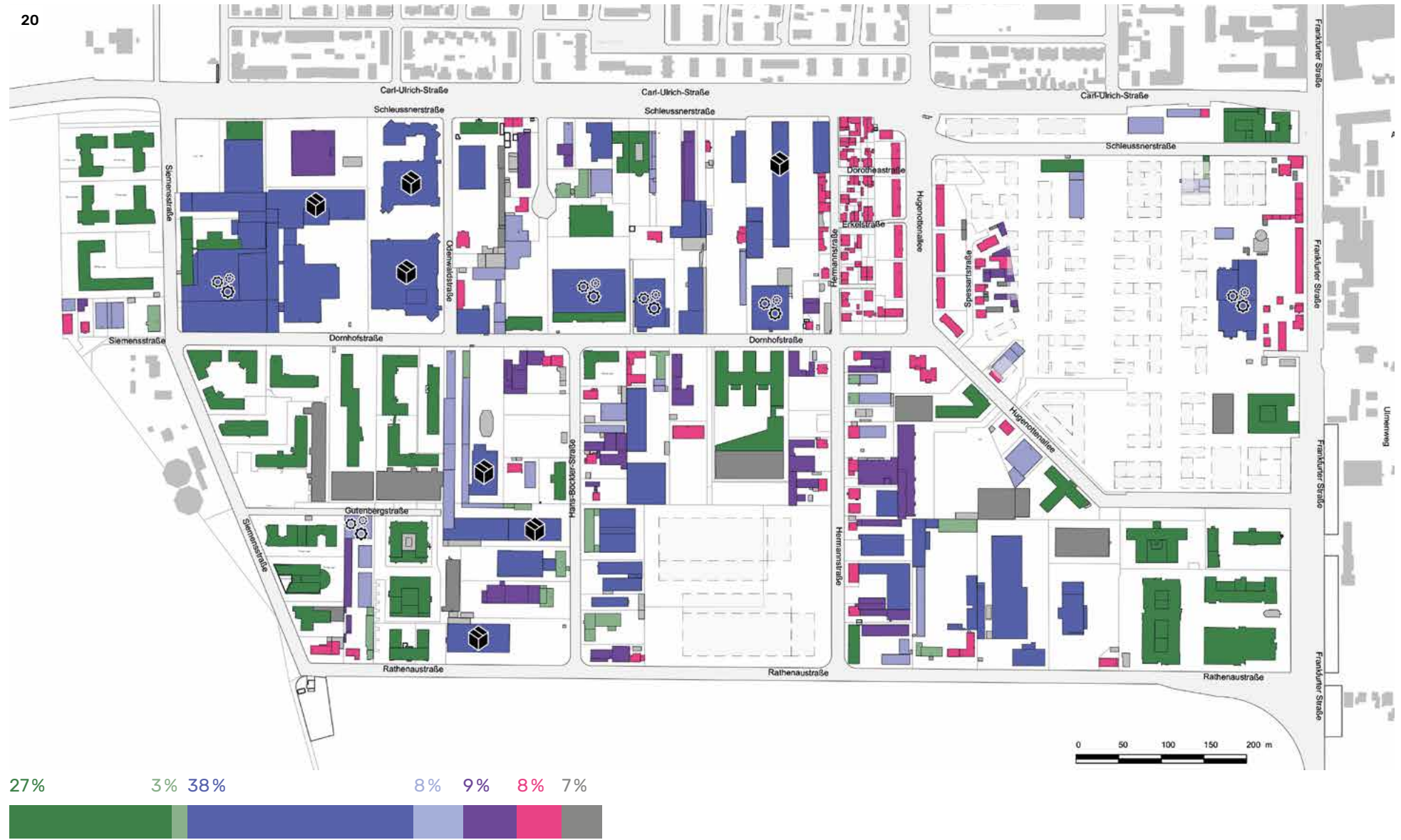
zeichnet sich eine Halle durch eine einfache, eingeschossige Bauweise aus, oft fensterlos mit einer funktionalen Fassadengestaltung, die von den Betriebsabläufen abhängt. Hallen weisen häufig sehr große Gebäudetiefen auf und werden durch Oberlichter belichtet. Äußerlich lässt sich eine Werkstatt von einer Halle durch das Vorhandensein von Fenstern an der Fassade unterscheiden, die für die Ausübung handwerklicher Arbeitsprozesse oder in Sozial- und Büroräumen für Belichtung sorgen. Wo erkennbar, sind Hallen in der Karte als Lager- und Werkhallen gekennzeichnet.

Einige Bürokomplexe verfügen über oberirdische Parkhäuser. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen befinden sich oft auf der Rückseite der Grundstücke.

Charakteristisch für historisch gewachsene Gewerbegebiete ist, dass die Wohnnutzung punktuell vorhanden ist und heterogen mit gewerblichen Funktionen vermischt ist. Darüber hinaus konzentriert sich die Wohnnutzung oft an der Straßenfront der Grundstücke und ist an einen Betrieb als Betriebsleiterwohnung gebunden.

-  Bürogebäude groß  
Geschossflächen ab 500 m<sup>2</sup>
-  Bürogebäude klein  
Geschossflächen bis 500 m<sup>2</sup>
-  Halle groß  
Industrielle Zweckbauten ab  
1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche
-  Halle klein  
Industrielle Zweckbauten mit  
bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche
-  Werkstatt
-  Wohnen
-  Garagen /Parkhaus
-  Sonstige
-  Lagerhalle
-  Produktions-  
Werkhalle





\*Anteil der Gebäudegrundfläche (brutto)

21 Exemplarische Raumtypen – Großes Bürogebäude.  
©Eigene Aufnahme.

©Eigene Aufnahme.

22 Exemplarische Raumtypen – Halle. © Eigene Aufnahme.

23 Exemplarische Raumtypen – Kleines Bürogebäude.  
©Eigene Aufnahme.

©Eigene Aufnahme.

24 Exemplarische Raumtypen – Halle. © Eigene Aufnahme.

## EXEMPLARISCHE RAUMTYPEN





25 Exemplarische Raumtypen – Werkstatt. © Eigene Aufnahme.

26 Exemplarische Raumtypen – Wohngebäude.  
© Eigene Aufnahme.

27 Exemplarische Raumtypen – Parkhaus. © Eigene Aufnahme.

28 Exemplarische Raumtypen – Mehrfamilienhaus.  
© Eigene Aufnahme.



# UNTERNEHMENS- BRANCHEN

Die Zusammensetzung der ansässigen Unternehmen wurde anhand ihrer Branchenzugehörigkeit untersucht. In der folgenden Karte sind die Unternehmen nach fünf Kategorien unterteilt: Handel, Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr, Handwerk sowie wissensbasierte Dienstleistungen. In den Unterkategorien sind diejenigen Branchen hervorgehoben, die im Gewerbegebiet Süd am häufigsten vertreten sind.

Der Handel am Standort wird in Fachhandel und Einzelhandel des täglichen Bedarfs unterschieden. Der Einzelhandel des täglichen Bedarfs ist auf die Erreichbarkeit mit einem PKW ausgerichtet und befindet sich an den Zufahrten nordwestlich und südöstlich in das Gewerbegebiet Süd. Außerdem wird er von im Gewerbegebiet Beschäftigten zur Mittagszeit gerne frequentiert.

In der Kategorie Verarbeitendes Gewerbe sind 1) die chemische und pharmazeutische Industrie, der Maschinenbau sowie die Elektroindustrie – die

**51** Statistisches Bundesamt (2024): Daten und Fakten zum Verarbeitenden Gewerbe in Deutschland, in: <https://de.statista.com/themen/11297/verarbeitendes-gewerbe-in-deutschland/#topicOverview> (Zugriff am 08.01.2023)

**52** Die Nahrungsmittelindustrie am Standort war durch Start-up Lizza GmbH, das im Juni 2023 liquidiert wurde, vertreten.

umsatzstärksten Branchen des Verarbeitenden Gewerbes in Deutschland<sup>51</sup>; und 2) Nahrungsmittelindustrie<sup>52</sup> hervorgehoben. Vertreten sind sowohl klein- und mittelständische Unternehmen wie die Hornung GmbH und die Berdel GmbH mit ihren Produktionsbetrieben als auch große Konzerne wie die Keyence Deutschland GmbH und die PepsiCo Deutschland GmbH als Bürostandort.

Logistik und Vermietung als Unterkategorie der Verkehrsbranche ist die flächenintensivste Branche im Untersuchungsgebiet. Vertreten durch Unternehmen wie die Jost GmbH – Hersteller von Systemen für Nutzfahrzeuge und die Schmidt GmbH & Co. Hubarbeitsbühnenvermietung KG. Handel und Instandsetzung sind eine weitere Unterbranche im Bereich Verkehr, die ebenfalls aufgrund ihrer Betriebsabläufe viel Fläche beansprucht.

Aus dem Gebäude- und Bausektor sind sowohl handwerkliche Betriebe als auch wissensbasierte Dienstleistungsunternehmen im Gewerbegebiet Süd ansässig. Ein erheblicher Teil der wissensbasierten Dienstleistungsunternehmen gehört zu den Branchen IT sowie Finanzen, Versicherungen & Immobilien.

Aus unseren Gesprächen mit den lokalen Akteuren wurde deutlich, dass das Gastronomieangebot im Gewerbegebiet Süd unterrepräsentiert ist. Früher befanden sich mehrere Betriebskantinen auf dem Areal, die nach der Corona-Pandemie geschlossen wurden. Derzeit sind zwei Restaurants und einige Imbiss-Stände im Gebiet verteilt.

Als temporäre Wohnnutzung wurde ein leerstehendes Bürogebäude zur Flüchtlingsunterkunft umgenutzt. Einige Freizeitnutzungen wie der Tennisclub und das Teakwon-Do Center sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH, eine öffentliche Verwaltung, hat ihren Sitz an der Schleussnerstraße in unmittelbarer Nähe der zukünftigen RTW-Haltestelle.

Insgesamt zeigt sich im gesamten Gewerbegebiet Süd sowie auf einigen Grundstücken ein vielfältiger Branchenmix.

## Handel:

- täglicher Bedarf
- Fachhandel

## Verarbeitendes

### Gewerbe:

- Chemie & Pharma/  
Maschinenbau/  
Elektroindustrie
- Nahrungsmittel-  
industrie
- Sonstiges

## Verkehr:

- Logistik/Vermietung
- Handel Instandhaltung

## Handwerk:

- Gebäude-/Bausektor
- Sonstiges

## Wissensbasierte Dienstleistung:

- IT/Finanzen,  
Versicherungen &  
Immobilien
- Gebäude-/Bausektor
- Sonstiges

## Wohnen:

- Standard
- temporär

- Freizeit/Gastronomie
- Soziales/Religion

- öffentliche  
Verwaltung
- Leerstand/nicht  
definierbar



29



- 30 Exemplarische Unternehmensbranchen – Schild mit Übersicht der Betriebe an der Schleussnerstraße. © Eigene Aufnahme.
- 31 Exemplarische Unternehmensbranchen – Übersicht der Betriebe auf dem Gewerbecampus Westphal. © Eigene Aufnahme.

- 32 Exemplarische Unternehmensbranchen – wissensbasierte Dienstleistung. © Eigene Aufnahme.
- 33 Exemplarische Unternehmensbranchen – verarbeitendes Gewerbe. © Eigene Aufnahme.

EXEMPLARISCHE UNTERNEHMENSBRANCHEN



30



31



32



33



34 Exemplarische Unternehmensbranchen – Branche Verkehr.  
 © Eigene Aufnahme.  
 35 Exemplarische Unternehmensbranchen – Fachhandel.  
 © Eigene Aufnahme.

36 Exemplarische Unternehmensbranchen –  
 Stadtwerke Neu-Isenburg. © Eigene Aufnahme.  
 37 Exemplarische Unternehmensbranchen –  
 Gastronomieangebot. © Eigene Aufnahme.



34



35



36



37

# GEBÄUDEALTER

Das Alter der vorhandenen Bebauung wurde geschätzt und in vier Kategorien unterteilt: bis 1980, 1980 bis 2000, 2000 bis heute sowie in der Planung. Fast ein Drittel aller bebauten Flächen im Gebiet entfällt auf Gebäude, die älter als 40 Jahre (Kategorie bis 1980) sind, darunter Hallen und Wohngebäude im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets.

Die Bebauung seit 2000 bis heute ist nahezu gleich stark vertreten. Dieses Merkmal prägt die jüngste Entwicklung des Gewerbegebiets Süd als Bürostandort seit den 2000er Jahren. Die unmittelbare Nähe zum Flughafen Frankfurt und seine Transformation in den 1990er Jahren zu einem internationalen Drehkreuz haben dazu beigetragen.



38

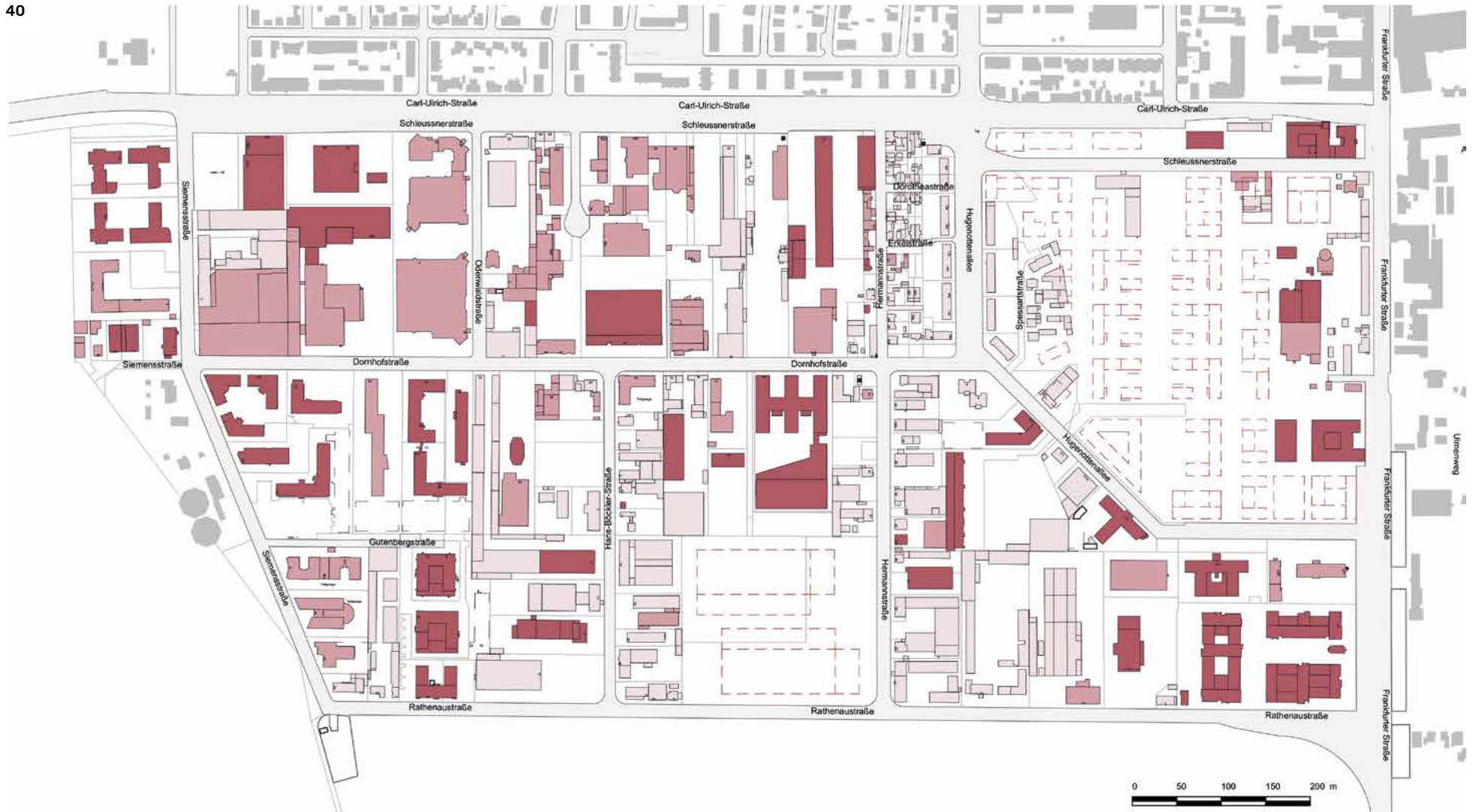


39

38 Gebäudealter – Neubau. © Eigene Aufnahme.  
39 Gebäudealter – sanierungsbedürftiger Zustand.  
© Eigene Aufnahme.

- 2000 bis heute
- 1980 - 2000
- bis 1980
- In Planung

40



35 %      28 %      37 %

\*Anteil der Gebäudegrundfläche (brutto)



# GESCHOSSIGKEIT

Die Gebäude im Gewerbegebiet Süd erreichen eine maximale Höhe von 8 Geschossen, wobei die Büroareale durchschnittlich 4 bis 7 Geschosse aufweisen. Diese Bereiche zeigen, entsprechend ihres Baujahrs, eine urbane Bebauungsdichte.

Typisch für ein Gewerbegebiet der Nachkriegszeit überwiegt auch im Gewerbegebiet Süd eine eingeschossige Bebauung. Der hohe Anteil an Hallen und Werkstätten im Untersuchungsgebiet trägt zu einer hohen Versiegelung und geringen Bebauungsdichte bei.



41



42

41 Geschossigkeit – eingeschossiges Gebäude.

© Eigene Aufnahme.

42 Geschossigkeit – sechsgeschossiges Gebäude.

© Eigene Aufnahme.

- V Geschosse & mehr
- IV Geschosse
- III Geschosse
- II Geschosse
- I Geschosse



# FREIFLÄCHEN-QUALITÄT

Der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücke liegt schätzungsweise bei etwa 80 %.

Im östlichen Teil der Dornhofstraße gibt es begrünte, öffentlich zugängliche Inseln. In unmittelbarer Nähe zu den Mehrfamilienhäusern sind zudem Kinderspielflächen vorhanden.

Im Gewerbegebiet Süd sind einige Brachflächen zu finden. Zum Zeitpunkt der Untersuchung liegen für die meisten brachliegenden Flächen bereits Zukunftspläne vor.

Die Dornhofstraße ist durch einen besonderen Baumbestand geprägt. Die alten, gut erhaltenen Bäume verleihen der Straße einen boulevardartigen Charakter. Zudem sind Bäume besonders auf den Flächen des Abstandsgrüns sowie in den privaten Gärten der Wohnbebauung vorhanden.



44



45

44 Freiflächenqualität – begrünter Vorgarten eines Bürogebäudes. © Eigene Aufnahme.

45 Freiflächenqualität – versiegelte Freifläche eines Gewerbebetriebs. © Eigene Aufnahme.

- private/halb öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Stadtwald
- versiegelte Freifläche
- Brache
- Kinderspiel
- Bestandsbäume



46



80% versiegelte Fläche

20% Grünfläche



\*Anteil der privaten Grundstücksfreiflächen

# FREIFLÄCHEN- NUTZUNG

Die versiegelten Freiflächen dienen hauptsächlich als Verkehrsflächen zum Rangieren und Parken. Abhängig von den betrieblichen Abläufen werden weitere versiegelte Hofflächen für Lieferungen, Logistik und Freilagerung genutzt. Besonders auffällig ist ein großer Bereich im Nordosten des Gewerbegebiets, der größtenteils als Lagerfläche genutzt wird.

Neben den privaten Gärten der Wohnbebauung, die nicht öffentlich zugänglich sind, macht das Abstandsrün im Gewerbegebiet den größten Teil der nicht versiegelten Freiflächen aus. Diese begrünten Flächen befinden sich hauptsächlich auf den Arealen der Bürogebäude und bieten nur selten eine Aufenthaltsqualität. Einige Bürokomplexe verfügen über kleine begrünte Hofbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität für die dort Beschäftigten.



47



48

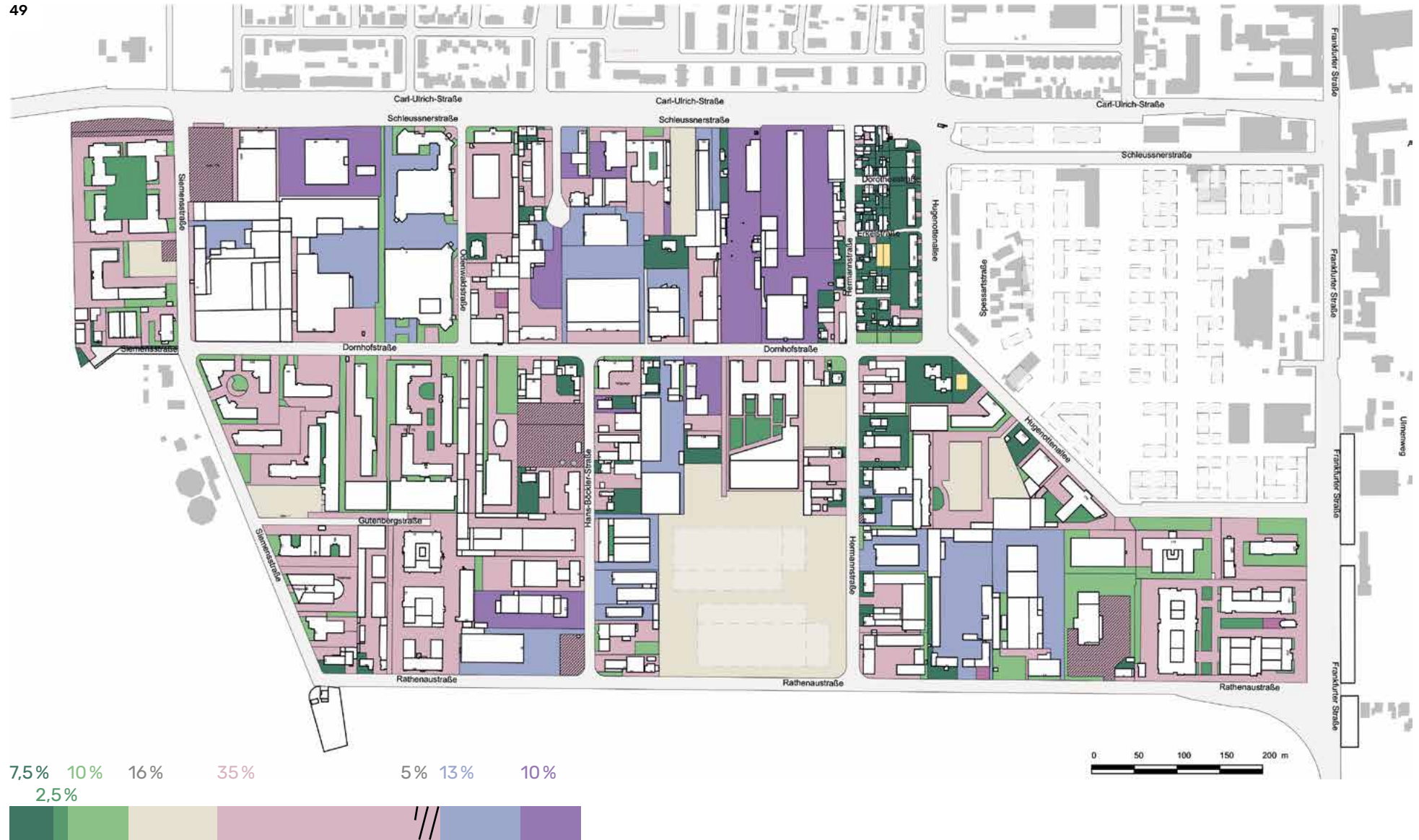
47 Freiflächennutzung – Freiflächengestaltung eines Bürogebäudes. © Eigene Aufnahme.

48 Freiflächennutzung – Innenhof einer Werkstatt. © Eigene Aufnahme.

- Private Grünfläche (Wohnen)
- Aufenthaltsfläche (Gewerbe)
- Abstandsrün
- Brachfläche
- Verkehrsfläche
- Öffentliches Parken
- Spielplatz
- Außengastronomie
- betriebsorientierter Innenhof
- Lagerflächen



49



\*Anteil der privaten Grundstücksfreiflächen

50 Exemplarische Freiflächennutzungen – Baumbestand an der Dornhofstraße. © Eigene Aufnahme.

51 Exemplarische Freiflächennutzungen – Freiflächen eines Bürogebäudes. © Eigene Aufnahme.

52 Exemplarische Freiflächennutzungen – Flächen für Außengastronomie im Innenhof. © Eigene Aufnahme.

53 Exemplarische Freiflächennutzungen – Freiflächen eines Betriebsgeländes. © Eigene Aufnahme.

## EXEMPLARISCHE FREIRAUMNUTZUNGEN





54 Exemplarische Freiflächennutzungen – Abstellnutzung auf einem Betriebshof. © Eigene Aufnahme.  
55 Exemplarische Freiflächennutzungen – Kinderspielplatz. © Eigene Aufnahme.

56 Exemplarische Freiflächennutzungen – Zufahrten für den Lieferverkehr. © Eigene Aufnahme.  
57 Exemplarische Freiflächennutzungen – Freilagerung in einem Innenhof. © Eigene Aufnahme.



# EIGENTÜMER-STRUKTUR

Für die Untersuchung der Eigentümerstruktur liegt die Auswertung der Eigentümerarten nach ihrer Anzahl im Gewerbegebiet Süd vor. Die Auskunft über die Grundstücksgrößen sowie die Nutzungsarten der Grundstücke der jeweiligen Eigentümer standen nicht zur Verfügung.

Fast ein Drittel der Eigentümer im Gewerbegebiet Süd zählt zu den Privateigentümern, sei es als Vermieter oder Selbstnutzer. Dabei ist wichtig anzumerken, dass etwa 50 Grundstücke, insbesondere im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets, eine Wohnbebauung als Einfamilien- und Reihenhäuser aufweisen. Daraus lässt sich vermuten, dass viele der Privateigentümer von der vorhandenen Wohnbebauung repräsentiert sind.

Die Wohnungsbaugesellschaften sind ebenfalls Besitzer der Wohngebäude im Gewerbegebiet. Die Zeilenbauten entlang der Hugentottenallee sind in ihrem Besitz und prägen das städtische Bild maßgeblich.

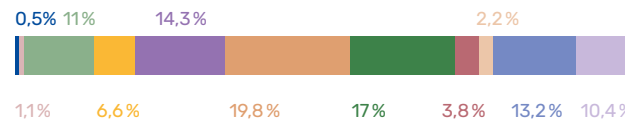
Immobilien-gesellschaften, Projektentwickler, Bau-träger, institutionelle Investoren und Versicherungen bilden eine weitere Kategorie der Grundstückseigentümer, die mit 49 Eigentümern ein Drittel des Gewerbegebiets Süd ausmachen. Diese Akteure bewirtschaften ihre Immobilien nach kaufmännischen und realwirtschaftlichen Grundsätzen und handeln unter Renditeperspektiven.

Die Bauberatung der Stadt Neu-Isenburg gab an, dass immer häufiger Bauanfragen für eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet eingehen. Da Wohnimmobilien eine höhere Rendite versprechen, könnte

dies unerwünschte Prozesse der Gewerbe-gentrifizierung auslösen. Kleinere und mittlere Produktions- und Handwerksbetriebe könnten davon betroffen sein, da ihre Betriebsabläufe oder Erweiterungen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die Herausforderung besteht darin, die aktive Beteiligung solcher Akteure in den Entwicklungsprozessen zu fördern.

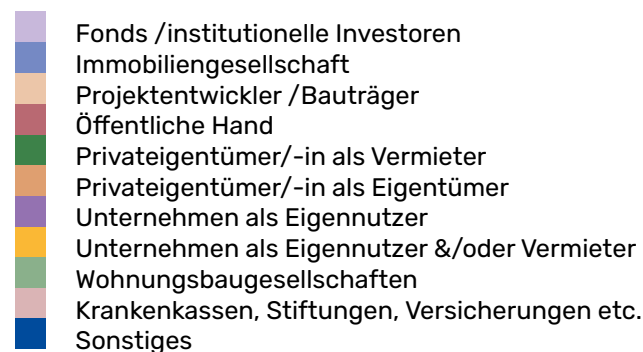
Zudem agieren Unternehmen selbst als Grundstückseigentümer: 26 Grundstücke befinden sich im Besitz von Selbstnutzern, weitere 12 Grundstücke gehören Unternehmen zur Selbstnutzung und/oder Vermietung. Einige wenige Grundstücke sind in öffentlicher Hand, wie das Grundstück der Stadtwerke an der Ecke Schleussnerstraße /Odenwaldstraße.

Die Vielfalt der Eigentümerstruktur im Gewerbegebiet Süd stellt die Herausforderung dar, die Entwicklungsprozesse anzustoßen, zu gestalten und mögliche Entwicklungshemmnisse zu überwinden.



## Anteil der Eigentümer (nach Anzahl) in %

Quelle: © Wirtschaftsförderung Stadt Neu-Isenburg



58 Eigentümerstruktur – kleinparzellerte Stadtstruktur mit polaren Nutzungen in direkter Nachbarschaft. © Eigene Aufnahme.  
59 Eigentümerstruktur – unterschiedliche Eigentümerarten im Gewerbegebiet: einfaches Gebäude eines kleinen Betriebs und ein hochmodernes Bürogebäude im Hintergrund. © Eigene Aufnahme.



58



59



# SYNERGIEN IM GEWERBEGBEIT SÜD

Die Forschung zeigt, dass bestehende überbetriebliche Kooperationen in heterogenen Bestandsgewerbegebieten als Ausgangspunkte für symbiotisches Wirtschaften dienen können und die Umstellung auf ein ressourcenschonenderes Wirtschaftssystem unterstützen können.<sup>53</sup>

Anhand von drei Unternehmen werden die vorhandenen Synergien im Gewerbegebiet aufgezeigt.<sup>54</sup>

## Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen:

Durch das Unternehmen Red Square, einem lokalen Projektentwickler, wurden mehrere Bürogebäude im Gewerbegebiet Süd entwickelt und an institutionelle Investoren sowie Immobiliengesellschaften veräußert. Gegenwärtig übernimmt das Unternehmen auch das Facilitymanagement für einige der entwickelten Gebäude.

<sup>53</sup> Angstmann, Marius.; Wolf, Roman; Wolf, Veronika et al. (2023): Symbiotisches Wirtschaften als Ansatz zur Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten. Standort 47, S. 40–45. <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-022-00826-x>

<sup>54</sup> Die vollständigen Gesprächsprotokolle befinden sich im Anhang.

Die Hornung GmbH pflegt die Zusammenarbeit mit mehreren Zulieferern, die im Gewerbegebiet ansässig sind, darunter die Hansa-Flex AG, Uni Elektro, Wolfgang H. Jäger Metallveredelungs-GmbH und eine Autowerkstatt. Zudem bestehen Geschäftsbeziehungen zu drei weiteren Unternehmen als Kunden.

## Netzwerk und Gemeinschaft:

Die Hornung GmbH berichtete von einer Zusammenarbeit mit benachbarten Betrieben, um Anlieferungsmöglichkeiten und die Parksituation in der Rathenaustraße aufeinander abzustimmen. Gemeinsam traten sie vor der Stadtverwaltung auf.

Die Physia GmbH berichtete von Erfahrungen aus den 1970er Jahren. Damals existierte eine organisierte Versammlung von Gewerbetreibenden im Gebiet Süd, die jedoch aufgrund von Formalitäten nur etwa zwei Jahre bestehen konnte. Daher besteht nun Interesse an einem informellen Austausch mit unkomplizierten Abläufen zwischen den Unternehmen im Gewerbegebiet.

Des Weiteren dienen insbesondere Gastronomieangebote als informelle Treffpunkte im Gewerbegebiet für die dort Beschäftigten: zwei Restaurants, einige Imbiss-Stände sowie zwei Lebensmittelgeschäfte.

**60** Synergien im Gewerbegebiet – Imbiss als informeller Treffpunkt. © Eigene Aufnahme.

**61** Synergien im Gewerbegebiet – Autowerkstatt als Geschäftspartner für benachbarte Betriebe. © Eigene Aufnahme.



60



61

# RESÜMEE

## GEBIETSANALYSE

### UMGANG MIT BESTEHENDER WOHNNUTZUNG

Abgesehen von der nordöstlichen Wohnnutzung sind die bestehenden Wohngebäude historisch als Betriebswohnen im Gewerbegebiet entstanden. Die aktuelle Wohnnutzung im Gewerbegebiet Süd ist nicht planungsrechtlich gesichert. Daher kann die Wohnnutzung auch bei genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, wie beispielsweise Aufstockung oder effizienterem Neubau, weiterhin nicht genehmigt werden. Bei der Ausarbeitung der Entwicklungsszenarien im Kapitel 8 soll geprüft werden, wie mit der bestehenden Wohnnutzung bei der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets umgegangen werden kann.

### ÄLTERE BAUSUBSTANZ ALS POTENTIAL

Gebäude, deren Bausubstanz älter als 40 Jahre ist, bergen ein Sanierungspotenzial.

### LEERSTAND UND BRACHFLÄCHEN BIETEN POTENTIAL FÜR ZWISCHENNUTZUNG

Leerstand und Brachflächen im Gebiet bieten ebenfalls Entwicklungschancen. Selbst wenn für einige Brachflächen eine Genehmigungsplanung vorliegt, die Umsetzung jedoch verzögert ist, können solche Grundstücke für Zwischennutzungen geöffnet werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit, neue Nutzergruppen ins Gewerbegebiet zu bringen, sei es in Form von Künstlern, Start-ups oder sozialen Initiativen. Nach Ablauf ihrer Zwischennutzungsdauer

können sie im Gebiet eine langfristige Perspektive erhalten.

### POTENTIAL FÜR NACHVERDICHTUNG

Ein- und zweigeschossige Bebauungsbereiche setzen sich überwiegend aus einfachen Flachbauten aus den 1950er bis 1980er Jahren zusammen. Diese Gebäude bedürfen einer Renovierung und bieten Potenzial für Nachverdichtung.

### DOPPELNUTZUNG VON PARKFLÄCHEN

Auf den Bürostandorten sind sowohl Tiefgaragen als auch oberirdische Parkhäuser vorhanden. Dort, wo die Parkplatzauslastung eines Parkhauses dies ermöglicht, haben innovative Nutzungskonzepte die Möglichkeit zur Umsetzung. Durch die Optimierung der Nutzung der Parkflächen im Gebiet besteht die Chance, die vorhandenen großflächigen Parkierungsflächen im Freien zu reduzieren, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen.

### GRÜNFLÄCHEN OPTIMIEREN










Begrünte Freiflächen sind insbesondere in den Bereichen der Bürokomplexe als untergenutztes Abstandsrün sowie auf den Flächen mit Wohnbebauung vorhanden. Während letztere für private Nutzung vorgesehen sind, sind die Grünflächen in den Büroarealen halböffentlich zugänglich. Dennoch ist die Aufenthaltsqualität dieser Grünräume häufig nicht besonders einladend für die Nutzung.

### BAUMBESTAND EINBINDEN

Ein herausragendes Qualitätsmerkmal des Gewerbegebiets Süd ist der Baumbestand entlang der Dornhofstraße, dieser sollte in die zukünftigen Planungen mit eingebunden werden.

### GASTRONOMIE ALS ANZIEHUNGSPUNKT

Die vorhandenen Gastronomieangebote sowie die Standorte der Supermärkte besitzen eine Anziehungskraft insbesondere zur Mittagszeit im Gebiet.

-  Bestand Parkhäuser
-  Bestand Wohnen
-  Leerstand und Brachflächen
-  Gebäude älter als 40 Jahre
-  Bereiche mit 1- und 2-geschossiger Bebauung
-  Parkierungsanlagen im Freien
-  Begrünte Freiflächen
-  Bestehende Bäume
-  Anziehungspunkte mit Gastronomie/ Einzelhandel





## 3.2 GRUNDSTÜCKSTYPEN

### 3.2.1 KATEGORISIERUNG

Die Vielfalt eines Gewerbegebietes ist nicht vollständig abbildbar. Jedoch lassen sich typenbildende Grundstücks-kategorien identifizieren, welche vom Werksgelände über eine Kombination von Büro und Produktion bis hin zu Bürostandorten reichen. Sie wurden hinsichtlich ihrer Nutzung und Nutzerkonstellationen sowie Bebauung und Organisation untersucht. Die Grundstückstypen (siehe folgende Seite) unterscheiden sich besonders aufgrund ihres Verhältnisses zwischen baulicher Struktur zur Freifläche sowie ihrer Nutzungsstruktur. Raumprägende Merkmale wie die Körnung, der Grad der Überbauung sowie die Erschließungssituation dienten als Identifikatoren für die Einteilung der einzelnen Grundstücke in die unterschiedlichen Kategorien.

Die wiederkehrenden Muster innerhalb des Gewerbegebietes dienen als Grundlage für die Entwicklung des Baukastens (siehe Kapitel 04), der Instrumente zur Transformation von privaten Grundstücken enthält. Die einzelnen Grundstückstypen zeigen wiederholende Situationen und Strukturen auf, für die ähnliche Instrumente im Baukasten zur Transformation angewendet werden können. Des Weiteren dient die Untersuchung der Grundstückskategorien für die Übertragbarkeit der gewonnenen Erkenntnisse auf andere Gewerbebestandorte.















Insgesamt wurden 11 Grundstückstypen identifiziert. Auf der folgenden Karte sind die einzelnen Typen im Gewerbegebiet Süd verortet. Es wird deutlich, dass nur wenig „Werksgelände“ im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Der Großteil der Produktion findet in dem Grundstückstyp „Kombination Büro/Produktion“ statt. Bei der Betrachtung der Karte wird sichtbar, dass der Anteil an „Bürogeländen“ relativ hoch ist. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Süd ist eine relativ große Mischung an unterschiedlichen Grundstückstypen aufzufinden.

### 3.2.2 VERTIEFUNG

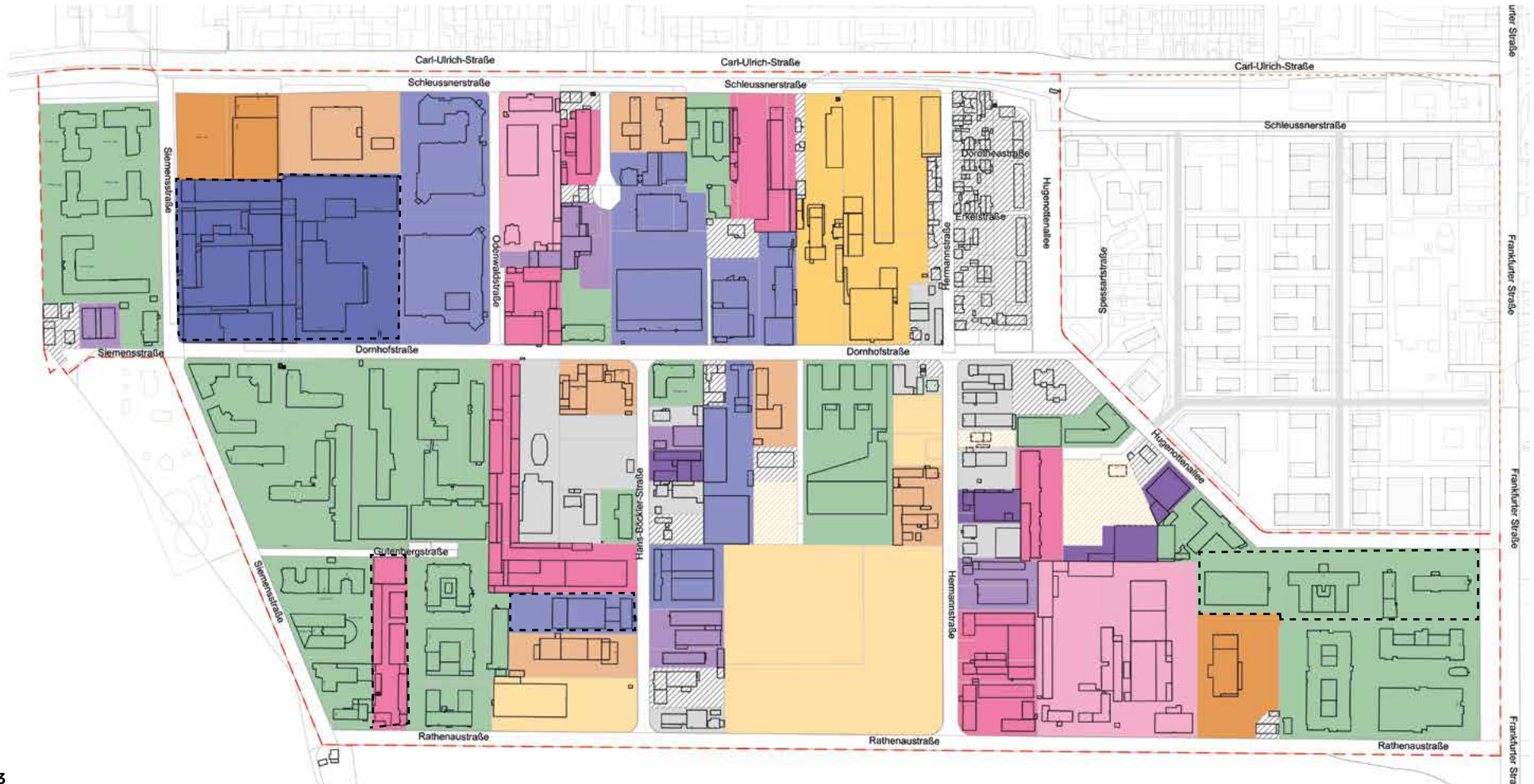
Auf Grundlage der Grundstücks-kategorisierung wurden die folgenden vier für das Gewerbegebiet Süd identitätsprägende Grundstückstypen ausgewählt und vertieft betrachtet:

- Grundstückstyp A: Werksgelände (Firma JOST)
- Grundstückstyp B: Kombi Büro/Produktion (Physia GmbH/Dr. Hillesheimer GmbH)
- Grundstückstyp E: Handwerkerhof (Firma Hornung/Schweiss-Schneider)
- Grundstückstyp I: Bürogelände (Büropark Neu-Isenburg)

Dabei wurden sowohl die Bebauungs- und Freiraumstrukturen sowie die Raumtypen vertieft untersucht, als auch die Erschließung, Zugänglichkeit und Lärmbelastigung

	A - Werksgelände		I - Bürogelände
	B - Kombi Büro/Produktion		J - Logistik- und Lagerfläche
	C - Produktions-/Werkstattgelände (mit betriebsorientem Außenraum)		K - Geschlossene Infrastrukturanlage
	D - Produktions-/Werkstattgelände (ohne betriebsorientierten Außenraum)		Sonstige
	E - Handwerkerhof		Brachfläche
	F - Gewerbe-Campus		Nicht Gewerblich - Wohnen - Gemeinschaft/Sozial
	G - Autowerkstatt		
	H - Großflächiger Einzelhandel		





63

Fokus Produktion/Handwerk 37%

Fokus Büro 30%



\*Anteil der privaten Grundstücksflächen



### A - Werksgelände

Grundstücke für größere Produktionsbetriebe zeigen eine bunte Mischung von Gebäuden und Arbeitstypen auf. Alle Gebäude sind in der Regel stark vernetzt und werden zur Unterstützung eines Betriebs genutzt. Die Außenräume sind überwiegend nicht öffentlich zugängliche Betriebshöfe.

GRZ 0,4 bis 0,8      Größe ab 15.000 m<sup>2</sup>



### B - Kombi Büro/Produktion

Diese Grundstücke werden von kleineren und mittelgroßen Produktions- und Handwerksbetrieben genutzt. Sie sind bebaut mit einem Bürogebäude in Kombination mit einer Produktionshalle bzw. großer Werkstatt. Der Außenraum ist überwiegend ein nicht öffentlich zugänglicher Betriebshof.

GRZ 0,4 bis 0,8      Größe 2.500 m<sup>2</sup> bis 15.000 m<sup>2</sup>



### C - Produktions-/Werkstattgelände (mit betriebsorientiertem Außenraum)

Für kleinere Produktions- und Handwerksbetriebe geplant, sind auf diesen Grundstücken nur Produktionshallen oder Werkstattgebäude zu finden. Andere Gebäude- oder Arbeitstypen spielen eine untergeordnete Rolle. Bei dem Außenraum handelt es sich überwiegend um einen öffentlich zugänglichen Betriebshof.

GRZ 0,4 bis 0,8      Größe bis 3.000 m<sup>2</sup>



### D - Produktions-/Werkstattgelände (ohne betriebsorientiertem Außenraum)

Wie Typ C, aber ohne eigenen Betriebshof (weniger als 20% der bebauten Grundstücksfläche). Die Bebauungsdichte ist dadurch relativ hoch.

GRZ bis 1,0      Größe bis 3.000 m<sup>2</sup>



### E - Handwerkerhof

Diese Grundstücke zeichnen sich durch eine flexibel unterteilbare Mischung von kleineren Werkstätten, Lagerräumen, Multifunktionsräumen und Büros aus. In der Regel werden sie von mehreren Handwerksbetrieben genutzt (oder sind für eine solche Nutzung geeignet). Gemeinschaftliche Betriebshöfe sind in der Regel halböffentlich.

GRZ 0,4 bis 0,8      Größe bis 10.000 m<sup>2</sup>



### F - Gewerbe-Campus

Ähnlich zu Typ E zeigt dieser Grundstückstyp eine flexible Mischung von Raum- und Gebäudetypen auf, allerdings können hier etwas größere Einheiten und Gebäude, wie Produktionshallen dabei sein. Gemeinschaftliche Betriebshöfe sind in der Regel öffentlich zugänglich, können aber auch nicht zugänglich, oder von einzelnen Nutzern privat genutzt werden.

GRZ 0,2 bis 0,8      Größe 6.000 m<sup>2</sup> bis 40.000 m<sup>2</sup>



### G - Autowerkstatt

Dieser Grundstückstyp wird durch eine Mischung von öffentlich zugänglichen und nicht öffentlich zugänglichen Außenräumen und Arbeitsräumen gekennzeichnet. Bei den Arbeitsräumen handelt es sich um eine Mischung von Werkstätten, Lagerräumen, Multifunktionsräumen und Büros (Büros max. 50%), teilweise zusammen in einem Gebäude.

GRZ 0,2 bis 0,8      Größe bis 10.000 m<sup>2</sup>



### H - Großflächiger Einzelhandel

Grundstücke für großflächigen Einzelhandel sind durch die Bebauung von großen hallenartigen Gebäuden und deren Außenraum (meistens öffentlich zugängliche Parkplätze) geprägt. Andere Nutzungen, Gebäude- oder Raumtypen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

GRZ 0,1 bis 0,6      Größe ab 5.000 m<sup>2</sup>



**I - Bürogelände**

Bürogelände sind durch große freistehende Bürogebäude und Parkhäuser geprägt. Der Außenraum ist überwiegend öffentlich zugänglich. Ähnlich aussehende Bürogebäude können groß- oder kleinmaßstäblich aufgeteilt werden.

GRZ 0,3 bis 0,6                      Größe ab 5.000 m<sup>2</sup>

**J - Logistik- und Lagerfläche**

Logistik- und Lagerflächen sind weitgehend unbebaut. Sie sind meistens umzäunt und nicht öffentlich zugänglich.

bis GRZ 0,1                      Größe ab 1.000 m<sup>2</sup>

**K - Geschlossene Infrastrukturanlage**

Infrastrukturanlagen weisen verschiedenartige, betriebsorientierte Bebauungsarten auf. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht öffentlich zugänglich sind, oftmals mit imposanten Sicherheitseinrichtungen an den Grundstücksgrenzen.

Keine max. oder mind. Größe \_\_\_\_\_





# VERTIEFUNG: A - WERKSGELÄNDE





65


## Raumtypen:


 Bürogebäude klein  
Geschossflächen bis 500 m<sup>2</sup>


 Bürogebäude groß  
Geschossflächen ab 500 m<sup>2</sup>

 Garagen/Parkhaus

 Sonstige

 Lagerhalle

 Halle klein  
Industrielle Zweckbauten mit  
bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche

 Halle groß  
Industrielle Zweckbauten ab  
1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche

 Werkstatt

 Produktionshalle



Adresse:  
Siemensstraße 2

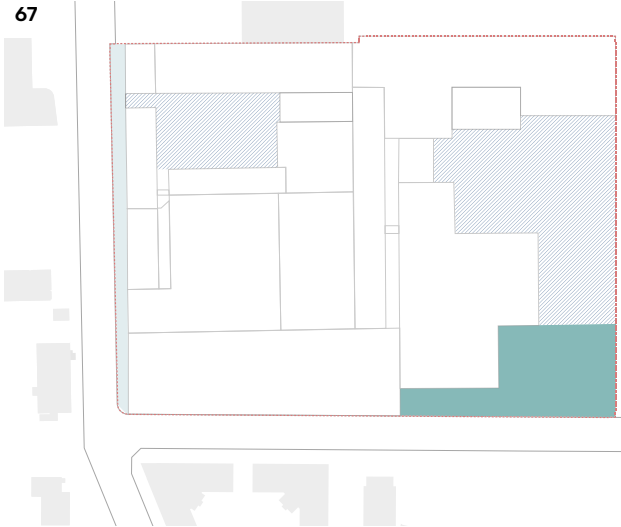
Eigentümer:  
JOST-Werke GmbH

Nutzer:  
JOST-Werke GmbH (ca. 450 Mitarbeiter)

Städtebauliche Kennwerte:  
Grundstücksgröße: ca. 36.000 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,83  
GFZ: 1,55

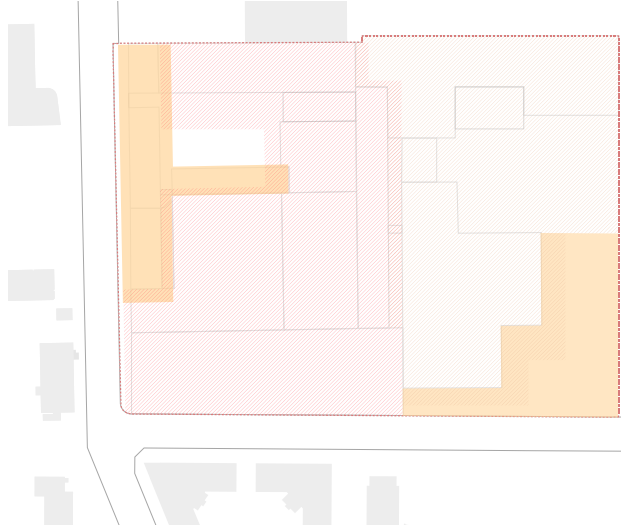
67 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: Themenkarten. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.

68 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: zentraler Eingang. © Eigene Aufnahme.  
 69 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: Anfahrt in den Betriebsshof für LKWs. © Eigene Aufnahme.



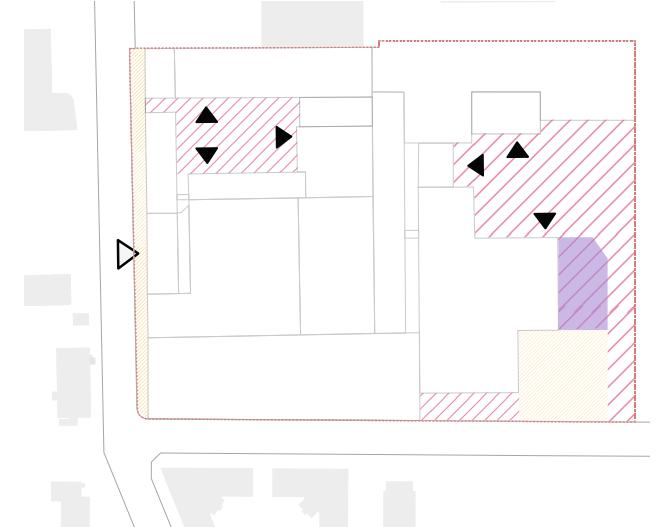
Zugänglichkeit

- privat/gesicherter Zugang
- halböffentlicher /partiell gesicherter Zugang
- öffentlicher /nicht gesicherter Zugang



Lärm

- hohe Lärmbelastung
- mittlere Lärmbelastung
- niedrige Lärmbelastung



Verkehr

- temporärer/ruhender Verkehr
- Lagerfläche
- Logistikverkehr
- privat
- öffentlich

Das Gelände der Jost-Werke GmbH ist identitätsprägend für den Grundstückstyp Werksgelände. Mit einer Gesamtfläche von etwa 36.000 m<sup>2</sup> ist das Grundstück zu rund 80 % bebaut. Die Bebauung umfasst Bürogebäude sowie mehrere Werkshallen. Seit der Gründung im Jahr 1952 hat sich das Familienunternehmen aus Neu-Isenburg zu einem international agierenden Unternehmen entwickelt. An ihrem Standort in der Siemensstraße 2 befinden sich sowohl die Firmenzentrale als auch die Werkstätten. Die Zufahrten für LKWs zur Werkstatt erfolgen über die Siemensstraße und die Dornhofstraße. Um die Verkehrssituation nicht zu beeinträchtigen, hat die Stadt Neu-Isenburg entlang der Siemensstraße eine LKW-Abstellfläche für die wartenden Fahrzeuge eingerichtet.



68



69

# VERTIEFUNG: B - KOMBI BÜRO/PRODUKTION



Adresse:  
Hans-Böckler-Straße 11

Eigentümer:  
N.N.

Nutzer:  
- Physia GmbH  
- Dr. Hillesheimer GmbH  
- Leerstand auf einigen Etagen

Städtebauliche Kennwerte:  
Grundstück: ca. 5200 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,42  
GFZ: 0,62

## Raumtypen:

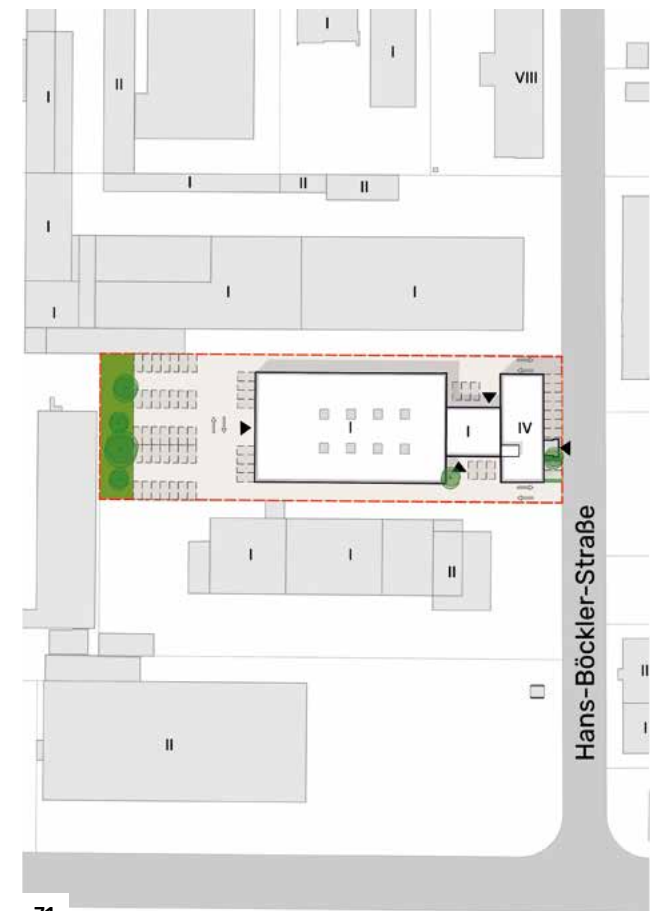
■ Bürogebäude klein  
Geschossflächen bis 500 m<sup>2</sup>

■ Bürogebäude groß  
Geschossflächen ab 500 m<sup>2</sup>

■ Wohnen

■ Halle klein  
Industrielle Zweckbauten mit  
bis zu 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche

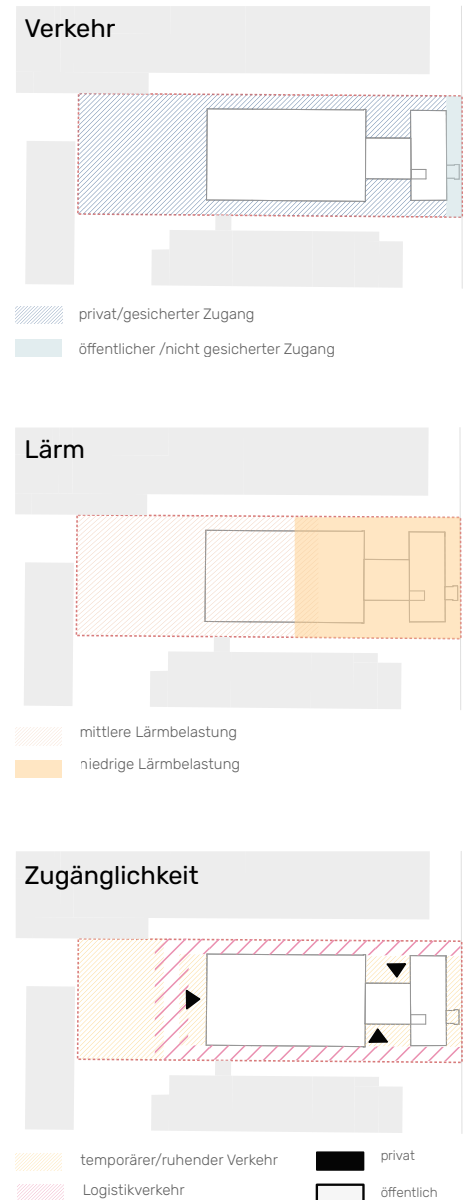
■ Halle groß  
Industrielle Zweckbauten ab  
1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche



Als Beispiel für den Gebäudetyp Bürogebäude mit Produktionshalle wurde das Grundstück in der Hans-Böckler-Straße 11 ausgewählt. Die Grundstücksfläche beträgt etwa 5.200 m<sup>2</sup>. Schätzungsweise sind Büroflächen in dem Gebäude teilweise belegt, teilweise leerstehend. Im Gebäude befindet sich eine Wohnung für den Hausmeister. Die Bausubstanz ist energetisch sanierungsbedürftig. Die Produktionshalle ist eingeschossig und liegt im Innenhof, an das Bürogebäude angeschlossen. Die Freiflächen dienen größtenteils dem ruhenden Verkehr.

Die beiden ansässigen Unternehmen gehören den Branchen Maschinenbau und Medizintechnik an. Das Unternehmen Physia GmbH weist eine Entwicklungsgeschichte seit über 70 Jahren auf. Auf der Webseite des Unternehmens wird über die Zusammenarbeit mit internationalen Lieferanten, Forschungseinrichtungen und Universitäten berichtet. Darüber hinaus werden eintägige Seminare für Fachleute im Physia Seminarzentrum am Standort in Neu-Isenburg angeboten.

72 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Themenkarten. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.



73 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Straßenansicht. © Eigene Aufnahme.

74 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Blick in den Innenhof. © Eigene Aufnahme.





# VERTIEFUNG: E - HANDWERKERHOF



76

## Raumtypen:

■ Bürogebäude klein  
Geschossflächen bis 500 m<sup>2</sup>

■ Bürogebäude groß  
Geschossflächen ab 500 m<sup>2</sup>

■ Wohnen

■ Halle klein  
Industrielle Zweckbauten mit  
bis zu 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche

■ Halle groß  
Industrielle Zweckbauten  
1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche

■ Werkstatt

Adresse:  
Rathenaustraße 55

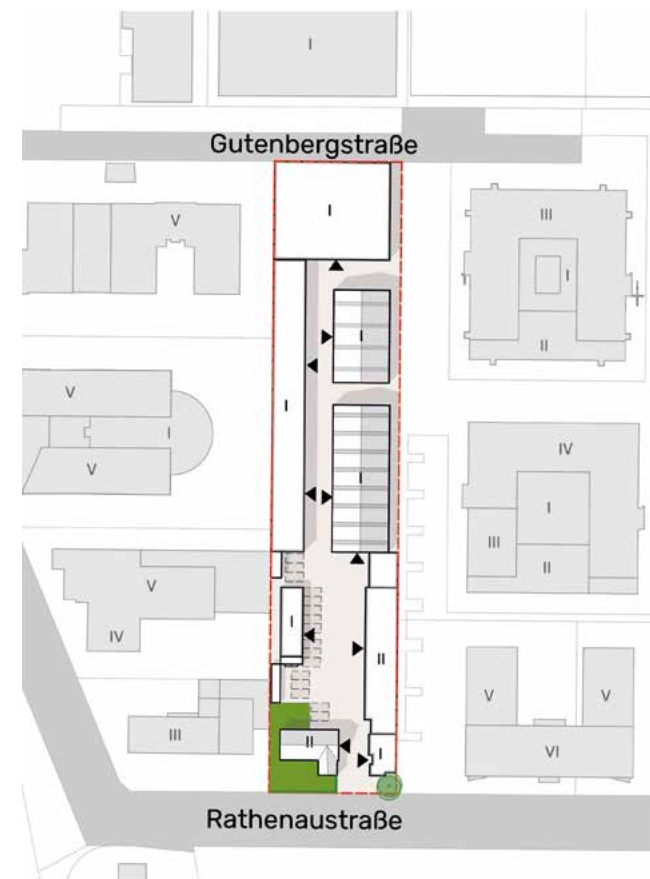
Eigentümer:  
Hornung /Schweiss-Schneider  
(Unternehmensgruppe)

Nutzer:  
Hornung (60 Mitarbeiter)  
Schweiß-Schneider (25 Mitarbeiter)  
Luculentus

Städtebauliche Kennwerte:  
Grundstücksgröße: ca. 6000 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,57  
GFZ: 0,65

75 Grundstückstypen – Vertiefung Handwerkerhof: Isometrie.  
Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.

76 Grundstückstypen – Vertiefung Handwerkerhof: Lageplan.  
Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.



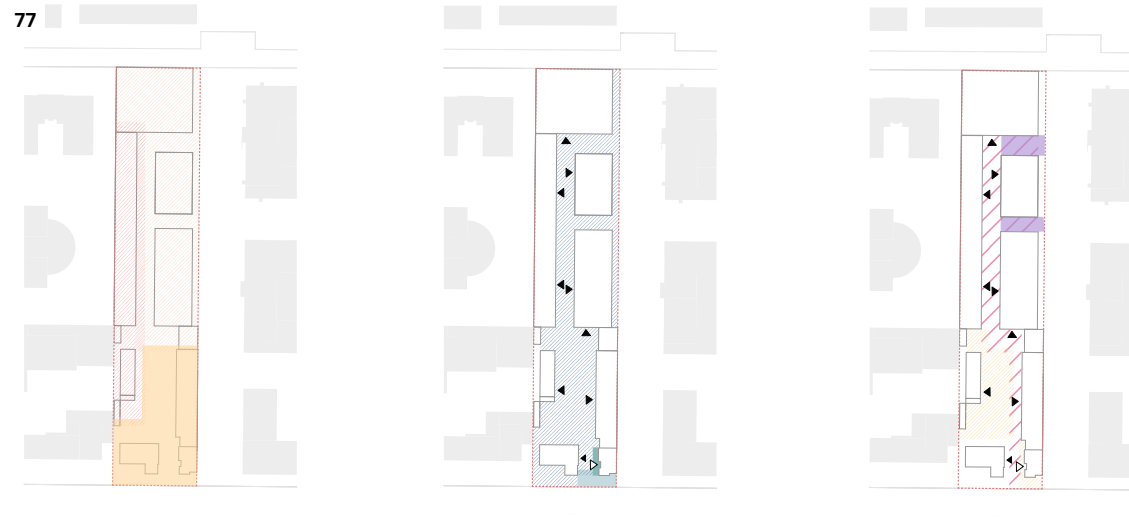
75



**INTERVIEW MIT HORNING GMBH**

Sektor: Maschinenbau  
 seit 1958 im Gewerbegebiet Süd  
 85 Beschäftigte  
 Gebäudetype: Handwerkerhof  
 Fläche (Grundstück): 6.000 m<sup>2</sup>  
 Im Eigentum der Unternehmensgruppe

- angemietete Erweiterungsfläche in Hans-Böckler-Str. 16
- Interesse an einem Neubau auf dem Grundstück, um die Betriebsfläche zu vergrößern
- Geschäftsverhältnisse/Zulieferer im Gebiet vorhanden (z. B. Hansa-Flex AG, Uni Elektro, Autowerkstatt), drei Unternehmen sind Kunden
- ESG-Kriterien für den Betrieb und das Bürogebäude nicht relevant
- Tendenzen in der Branche: Auslagerung der Produktionsbetriebe ins Ausland aufgrund der hohen Kosten



**Lärm**

- hohe Lärmbelastung
- mittlere Lärmbelastung
- niedrige Lärmbelastung

**Zugänglichkeit**

- privat/gesicherter Zugang
- halböffentlicher /partiell gesicherter Zugang
- öffentlicher /nicht gesicherter Zugang

**Verkehr**

- temporärer/ruhender Verkehr
- Lagerfläche
- Logistikverkehr
- privat
- öffentlich



78



79

# VERTIEFUNG: I - BÜROGELÄNDE



80

## Raumtypen:

■ Bürogebäude klein  
Geschossflächen bis 500 m<sup>2</sup>

■ Bürogebäude groß  
Geschossflächen ab 500 m<sup>2</sup>

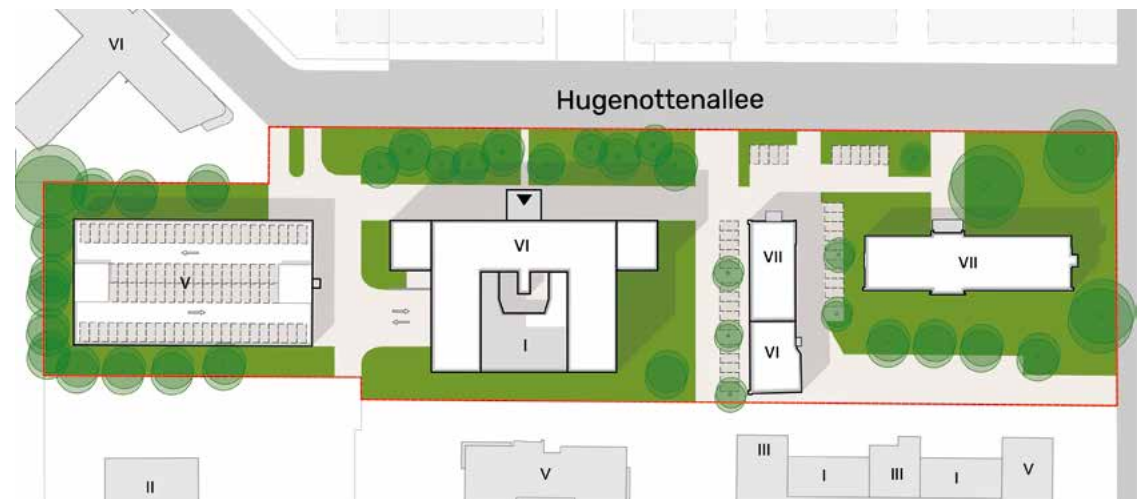
■ Garagen/Parkhaus

■ Halle klein  
Industrielle Zweckbauten mit  
bis zu 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche

■ Halle groß  
Industrielle Zweckbauten ab  
1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche

80 Grundstückstypen - Vertiefung Bürogelände: Isometrie. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.

81 Grundstückstypen - Vertiefung Bürogelände: Lageplan. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.



Adresse:  
Hugenottenallee 175/177  
Frankfurter Straße 127-129

Eigentümer: N. N.

Nutzer:  
Dupont  
Toray International Europe  
Volvo Financial Services  
ADP/Employer Services GmbH  
International Rectifire Halbleiter  
PTC Parametric Tech Control

Städtebauliche Kennwerte:  
Grundstück: ca. 13.800 m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,30  
GFZ: 1,47

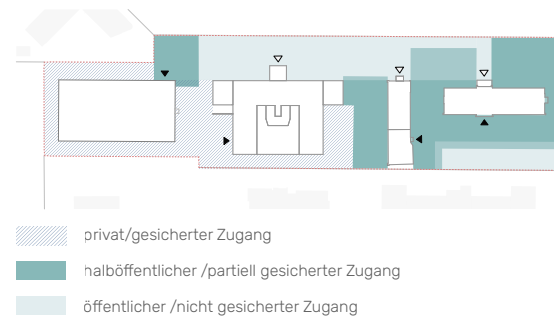
## INTERVIEW MIT EINEM UNTERNEHMEN ALS EXEMPLARISCHES BEISPIEL FÜR DIE NUTZUNG EINES BÜROGELÄNDES

Red Square GmbH  
 Sektor: Immobilienprojektentwicklung  
 seit 2000 in Neu-Isenburg, seit 2014 im  
 Gewerbegebiet Süd  
 10 Beschäftigte  
 Gebäudetyp: Büro  
 Fläche (Gebäude): 360 m<sup>2</sup>  
 Im Eigentum einer Immobiliengesellschaft

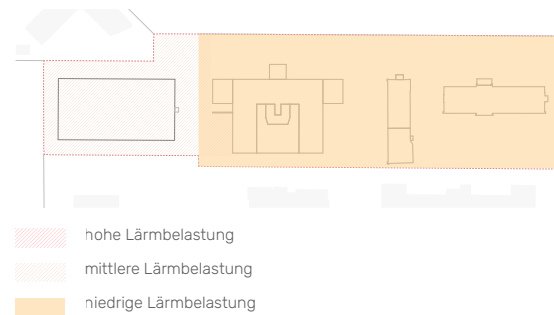
- Mehrere Bürogebäude wurden durch das Unternehmen im Gewerbegebiet entwickelt
- Vermietungsprobleme bei älteren Bürogebäuden, da Nachfrage nach modernen Arbeitsplätzen
- Sanierungsabsichten setzten einen geplanten Leerstand voraus, da laufende Mietverträge
- Durchmischung mit Wohnnutzung im Gebiet wird als Potenzial gesehen
- ESG - Kriterien sind für große internationale Unternehmen wichtig

82 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Themenkarten. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.

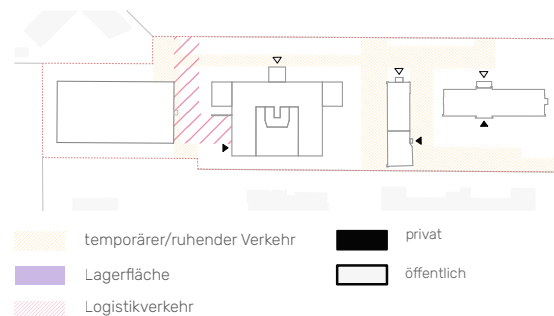
### Zugänglichkeit:



### Lärm



### Verkehr



83 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Blick auf das Bürogebäude. © Eigene Aufnahme.

84 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Blick auf das Parkhaus. © Eigene Aufnahme.



# 3.3 ÜBERTRAGBARKEIT AUF ANDERE GEWERBESTANDORTE

## Welche Merkmale machen die Stadt Neu-Isenburg und das Gewerbegebiet Süd vergleichbar mit anderen Gewerbegebieten im Bestand?

Die Ziele der Bundesregierung für den Flächenverbrauch sehen vor, die Inanspruchnahme neuer Flächen bis 2030 auf unter 30 Hektar zu reduzieren und bis 2050 ein Netto-Null-Flächenverbrauchsziel (Flächenkreislaufwirtschaft) anzustreben. Vor diesem Hintergrund stellt Neu-Isenburg ein herausragendes Beispiel dar. Die Stadt hat ihre Gemarkungsgrenzen erreicht und kann kein weiteres Flächenwachstum sowie die Ausweisung neuer Stadtgebiete betreiben. Stattdessen setzt sie konsequent auf die Flächenkreislaufwirtschaft als Entwicklungsstrategie. Das Gewerbegebiet Süd bietet Neu-Isenburg eine Chance, die wirtschaftliche Entwicklung weiter voranzutreiben. Dabei steht die bessere Flächenausnutzung im Gewerbegebiet im Vordergrund.

Gemäß der Gewerbegebietskategorisierung des BBSR<sup>55</sup> lässt sich das Gewerbegebiet Süd dem Typus „branchenübergreifend-stadtrandnah“ zuordnen. Gewerbegebiete dieses Typus sind am häufigsten anzutreffen. Hervorzuheben sind die folgenden Merkmale des Gewerbegebiets Süd, die für die typenspezifische Zuordnung relevant sind:

- Das Gewerbegebiet hat seinen Entwicklungsurprung in der Nachkriegszeit.
- Es besteht eine klare Trennung der gewerblichen Nutzung auf Stadtebene, und das Gewerbegebiet befindet sich am Rand der Stadtstruktur.
- Das Gewerbegebiet fällt größtenteils unter den unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Einzelne grundstücksbezogene Bebauungspläne existieren, jedoch gibt es kein umfassendes Entwicklungskonzept für das gesamte Areal.
- Es gibt eine gemischte Bausubstanz und einen vielfältigen Branchenmix auf dem Standort.
- Die Wohnnutzung ist als ehemals betriebsbezogenes Wohnen punktuell im Gebiet vorhanden. →

**55** Roost, Frank; Baur, Christine; Bentlin, Felix; Höfler, Jürgen; Hüttenhain, Britta; Jeckel, Elisabeth; Kübler, Anna Ilonka; Million, Angela; Werrer, Stefan: Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier: Dienstleistungs- und Industriestandorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung. BBSR-Online-Publikation 07/2021, Bonn, Juni 2021, S. 37, 158.

**Welche Eigenschaften machen das Gewerbegebiet Süd einzigartig im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten?**

Die Nähe des Gewerbegebiets zum Flughafen prägt die Zusammensetzung der bestehenden Gewerbebranchen und hat zur jüngsten Entwicklung eines wissensbasierten Dienstleistungsstandorts beigetragen.

Die geplante Umsetzung der RTW mit der neuen Haltestelle, die angrenzend an das Gewerbegebiet Süd liegt, wird die zukünftige Entwicklung weiterhin prägen. Innerhalb der Stadtstruktur wird die Haltestelle eine Anziehungskraft auf die Stadtbewohner ausüben, wodurch die Frequentierung in ihrer Nähe ansteigen wird. Gleichzeitig wird die regionale Erreichbarkeit des Gewerbegebiets zunehmen. —





# 04 Städtebauliches Konzept

**4.1 VISION: DAS GEWERBEGEBIET DER ZUKUNFT, 94**

**4.2 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN, 98**

4.2.1 LEITLINIEN

4.2.2 WERKZEUGKATALOG

**4.3 ANWENDUNGSBEISPIELE, 106**

4.3.1 ANWENDUNG: BÜROGELÄNDE

4.3.2 ANWENDUNG: HANDWERKERHOF

4.3.3 ANWENDUNG: WERK

# 4.1 VISION: DAS GEWERBEGEBIET DER ZUKUNFT

Die Entwicklungsperspektive für ein Gewerbegebiet im Bestand wird in dem vorliegenden städtebaulichen Konzept vorgestellt. Zuerst lässt sich die Vision eines Gewerbegebiets der Zukunft in fünf Themenfeldern darstellen. Für eine langfristige und systematische Umsetzung dieser Ziele werden städtebauliche Maßnahmen zusammengefasst, die die Regeln für Transformation sowohl auf der Gebietsebene als auch für die privaten Grundstücke vorsehen. Beispielhaft werden die erarbeiteten Instrumente auf die vier Vertiefungsbereiche im Gewerbegebiet Süd angewendet.





## ... IST URBAN

### HÖHERE DICHTER

Gewerbliche Nutzungen werden **räumlich kompakt** organisiert. Potenzielle Raumreserven in der Vertikalen werden durch **gestapeltes Gewerbe** ausgenutzt. Dadurch werden eine Erhöhung der baulichen Dichte und **effizientere Ausnutzung** der Grundstücke möglich. Gleichzeitig erhöht sich die **soziale Interaktionsdichte** sowie die Frequenz der Interaktionen, was zu einer stärkeren Urbanität beiträgt.

### VIELFALT

Eine **räumliche und typologische Vielfalt** trägt maßgeblich zur Urbanität bei. Lebendige Stadtbau-Steine, die unterschiedlichste Nutzungen miteinander verbinden, fördern eine **Diversifizierung der baulichen Strukturen**. Ein Mix von Gebäudetypen, Mietflächen, Raumgrößen sowie **unterschiedlichen Lagequalitäten** unterstützt die **Mischung und Vernetzung** maßgeblich. Kleinmaßstäbliche Nutzungen ergänzen die großmaßstäblichen Gewerbenutzungen. Diese Vielfältigkeit erhöht die **gesellschaftliche Akzeptanz** von Gewerbestandorten, durch ein interessantes Angebot für die breite Öffentlichkeit.

### MENSCHLICHE AUFENTHALTSQUALITÄT

Freiflächen entfalten in mehrfacher Hinsicht einen Mehrwert für Gewerbestandorte: zum einen hängt die Wahrnehmung des Gewerbes maßgeblich vom **Anteil und der Gestaltung des öffentlichen Raums** ab, zum anderen trägt die **qualitative Verbesserung der öffentlichen Räume** zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Der öffentliche Raum, im menschlichen Maßstab, wirkt sich positiv auf die **Pausen- und Freizeitgestaltung** der Mitarbeiter aus.

### BELEBTHEIT

Die Aktivierung der Erdgeschossbereiche nimmt eine Schlüsselrolle für die Attraktivität des öffentlichen Raums im Gewerbegebiet ein. Gleichzeitig sorgt ein gut gestalteter öffentlicher Raum für Belebung und Sicherheit. Unterschiedliche Nutzungen ermöglichen, durch ihre gegenläufigen Rhythmen, Räume und Ressourcen je nach Tag und Wochenzeit zu teilen und mehrfach zu nutzen. Durch veränderte Öffnungszeiten von Spezialnutzungen wird das Gewerbegebiet auch abends und am Wochenende zugänglich gemacht.

Beispiel: Werksviertel München  
<https://werksviertel.de>

## ... IST HYBRID

### NUTZUNGSMISCHUNG

Durch das Aufbrechen und Anreichern eines monofunktionalen Gewerbestandorts mit ergänzenden Nutzungen sowie attraktiven Freiflächen wird der Wandel zu einem Gewerbegebiet der Zukunft angestoßen. Die Vision sieht einen Mix aus produktivem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen, aber auch Bildungs- und Betreuungsangebote, Freizeit- und Sportnutzungen, Kultur und Gastronomie sowie Einzelhandel in kleinem Maße vor. An besonderen Standorten kann Wohnen mit integriert werden.

### HYBRIDE GEBÄUDETYPLOGIEN

Hybride Gebäudetypologien ermöglichen das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Nutzergruppe. Durch Aktivitäten und Austauschbeziehungen entstehen vielfältige Möglichkeiten der Kombination, Vernetzung und Synergie.

### SMART SYSTEMS/INFRASTRUKTUR

Eine Kreislaufwirtschaft zwischen den einzelnen Unternehmen wird aktiv unterstützt und gefördert. Ressourcen können so effizient genutzt und zwischen den Unternehmen geteilt werden. →

Dadurch kann wertvolle Fläche reduziert werden (z. B. Parkplätze), aber auch ein ökonomischer sowie ökologischer Mehrwert, z. B. durch das Teilen von Mitarbeitern oder der Abwärme, entstehen.

### PRODUKTIVITÄT/EFFIZIENZ/FLEXIBILITÄT

Intelligente Raumnutzungen und Mehrfachnutzung von Ressourcen steigern die Produktivität und Effizienz im Quartier. Durch flexible Raumangebote kann die Flexibilität und Perspektive zur betrieblichen Erweiterung gesichert sein.

Beispiel: NRE Terrein, Eindhoven  
<https://www.thisiseindhoven.com/en/work-and-study/tech-and-maker-districts/nre-terrein>



88

## ... IST INTEGRIERT

### ZUGÄNGLICHKEIT

Eine räumliche Vernetzung mit gegenseitigen Austauschbeziehungen zwischen der Stadt und dem Gewerbeareal wird aktiv gefördert und unterstützt. Die gewerblichen Gebäude werden in das Stadtgewebe sowie die angrenzenden Quartiere eingebunden. Die Verdichtung und Erreichbarkeit wird durch einen verbesserten ÖPNV, den gezielten Ausbau von Fuß- und Radwegen sowie die Integration von Mobilitätshubs gewährleistet.

### ANZIEHUNGSKRAFT

Das Gewerbegebiet der Zukunft hat nicht nur eine besondere Anziehungskraft für die Gewerbetreibenden selbst, sondern auch für die Stadtbewohner. Es entstehen neue Orte, wie Gastronomie, Freizeit oder Events, die als Landmarken weit über das Gewerbegebiet selbst ausstrahlen. Diese neuen Angebote machen das Gebiet zu einem ganz besonderen, spezifischen Ort in der Stadt.

### IDENTITÄT

Das Gewerbegebiet der Zukunft hat ein großes Potenzial für Image und Identität und schafft eine neue, öffentliche Wahrnehmung. Durch temporäre Interventionen und Events wird die Aufmerksamkeit der Stadtbevölkerung auf die aufkeimenden Veränderungen im Areal gelenkt. Branding und Placemaking werden durch koordinierte Zwischennutzungen in Gebäuden und auf Freiflächen unterstützt.

88 Integriert: Industry City, New York. © Eigene Aufnahme  
 89 "Brooklyn Grange, a rooftop farm in Sunset Park, Brooklyn".  
 Quelle: Rhododendrites, CC-BY-SA-4.0 via Wikimedia Commons

### OPEN PRODUKTION

Die Produktion im Quartier wird als „Open Production“ sichtbar gemacht. Durch Leuchtturmprojekte wie einem Fab-Lab, Co-Working oder Bildungsangebote wird die Produktion für die Stadtgesellschaft zugänglich. Die Produktionsstätten werden durch Schaufenster und offene Nutzungen ergänzt.

Beispiel: Industry City, New York  
<https://industrycity.com>



89

## ... IST KLIMA-ANGEPASST

### HITZE

Das Gewerbegebiet der Zukunft ist nachhaltig und resilient: die Versiegelung wird reduziert, ausreichende Beschattung durch Bäume sichergestellt und Dach- und Fassadenbegrünung hinzugefügt. Dadurch kann der Überhitzung im Sommer entgegengewirkt werden. →



**WASSER/STARKREGEN**

Das Gewerbegebiet der Zukunft leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Öffentliche Freiräume werden als Schwammstadt ausgebildet, so dass Starkregenereignisse abgemildert werden können. Private Flächen werden, wo möglich, entsiegelt und die Entwässerung in der Gestaltung mitgedacht.

**ENERGIEERZEUGUNG**

Gerade im gewerblichen Bereich, geprägt durch große Gebäudevolumen, können Dachflächen und Fassaden zur Energiegewinnung eingesetzt werden. Alternative Energiequellen sollen, wo möglich, eingesetzt werden, außerdem sollen energetische Synergien, wie z. B. Abwärme maximal ausgenutzt werden. Das Ziel ist es, ein klimaneutrales Quartier zu erreichen.

**ÖKOLOGIE/BIODIVERSITÄT**

Grundsätzlich soll die Ökobilanz erhöht werden. Dies geschieht z. B. durch Straßengrün, Gebäude- und Dachbegrünung. Auch die Biodiversität soll durch Grünkorridore und Vernetzung gestärkt werden. Heimische Pflanzenarten sollten verstärkt eingesetzt werden. Ebenso ist urbane Landwirtschaft auf Dachflächen denkbar.

Beispiel: Brooklyn Grange, New York  
<https://www.brooklyngrangefarm.com>



90

## ... IST GEMEIN- WOHLORIENTIERT

**NACHBARSCHAFTSBILDUNG**

Gemeinschaftsangebote tragen maßgeblich zur Nachbarschaftsbildung bei. Unterstützt werden können diese Angebote durch Gewerbevereine oder Sharing-Angebote. Auch gewerbliche Genossenschaften können zur Gemeinschaft- und Nachbarschaftsbildung von Gewerbetreibenden beitragen.

**TREFFPUNKTE/ORTE DES AUSTAUSCH**

Treffpunkte sind wichtige Orte im Quartier. Sie tragen als Community Hubs zur Begegnung und Vernetzung der unterschiedlichen Nutzer und Stadtbewohner bei. Die sogenannten „Dritten Orte“ können durch ein kulturelles Angebot begleitet werden. Sie sollten sich möglichst in einem identitätsstiftenden Gebäude befinden und einen offenen und frei zugänglichen Charakter aufweisen.

90 Gemeinwohlorientiert: Blackhorse Workshop ,London.  
 © Eigene Aufnahme

**SOZIALE EINRICHTUNGEN**

Gemeinsam genutzte soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen wie Kinderbetreuung oder eine Quartierskantine bilden ein wichtiges Angebot für Mitarbeiter und bieten dadurch einen Standortvorteil. Gleichzeitig können die sozialen Einrichtungen dazu beitragen, dass die Unternehmen und Betriebe die ESG-Kriterien erfüllen.

**BILDUNG DURCH LERNEN**

Bildungsmöglichkeiten und Orte zum Austausch tragen zum Wissenstransfer und zur stetigen Weiterentwicklung des Gebietes bei. Auch Jugendarbeit und die Schnittstelle zur Berufsausbildung sollen eine Rolle spielen. Außerdem handelt es sich bei den Bildungsorten um Treffpunkte im Quartier, welche besonders unterstützt und gefördert werden sollten. —

Beispiel: Blackhorse Workshop, London  
<https://www.blackhorseworkshop.co.uk>

## 4.2 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

Um die Vision eines Gewerbegebiets der Zukunft erreichen zu können, wurden städtebauliche Leitlinien zur Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten aufgestellt. Sie wurden in allgemeinere "Leitlinien" für das gesamte Gewerbegebiet und konkretere "Werkzeuge" für die einzelnen privaten Grundstücke aufgeteilt, so dass sich die vorgeschlagenen Maßnahmen optimal an den Standort eines Gewerbegebiets und potenzielle zukünftige Veränderungen anpassen können. Die Leitlinien behandeln Themen der Stadtentwicklung sowie der Prozessentwicklung. Der Werkzeugkatalog hingegen bezieht sich auf vielfältige Maßnahmen, die Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken aufzeigen sollen.

### 4.2.1 LEITLINIEN

Die entwickelten Leitlinien gliedern sich in die beiden Kategorien "Stadtentwicklung, Städtebau und Infrastruktur" sowie "Prozessentwicklung, Management und Kooperation".

#### STADTENTWICKLUNG, STÄDTEBAU, INFRASTRUKTUR

##### Bebauung

- Innovative Gebäudetypologien schaffen: Integration mehrerer Nutzungsmöglichkeiten, Gewerbelärm minimierende Strukturen und Anlieferzonen
- Nachverdichtungsstrategien entwickeln

##### Nutzungen

- Qualifizierung und Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur
- Aktivierung durch besondere Nutzungen
- Kreativwirtschaft als Katalysator
- Entwicklungsmöglichkeiten für neue innovative Unternehmen anbieten: Accelerator oder Inkubator durch privatwirtschaftliche oder öffentliche Träger
- Synergien von Nutzungen schaffen, die einander stärken →

**Öffentlicher Raum**

- Systematik und Gestaltung des öffentlichen Raums
- Qualifizierung der öffentlichen Räume
- Freizeitnutzungen stärken

**Mobilität**

- Vernetzung
- Durchwegbarkeit
- Erreichbarkeit und Orientierung
- Anpassung der Verkehrssituation
- Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Quartiersbezogene Logistik-Hubs und Sharing-Angebote

**Identität**

- Adressbildung und Sichtbarkeit des Gewerbegebiets nach außen
- Schaffen einer Quartiersmitte
- Soziale Einrichtungen/Treffpunkte generieren
- Gemeinschaftsinfrastruktur

**Umwelt, Energie, Klima**

- Kreislaufwirtschaft: Wiederverwendung, Recycling und Upcycling von Rohstoffen und Ressourcen
- Energiekreisläufe: Synergien, Energieproduktion, Einbindung Datenzentrum, etc.
- Resilienz (Starkregen, Versickerung etc.)
- Minimierung der Flächenversiegelung (durch mögliche Bündelung ebenerdiger Stellplätze oder kompaktere Bebauung)

**PROZESSENTWICKLUNG, MANAGEMENT, KOOPERATION**

- Zonierungen/Gebietskategorien/Übergangszonen
- Zielgerichtete und integrierte Steuerung des Transformationsprozesses
- Quartiersmanagement einrichten: Person mit Beratungs- und Koordinationsfunktion vor Ort, die Prozesse anstößt und begleitet sowie über Veränderungsmöglichkeiten berät
- Transformationskonzept: Planung einer schrittweisen Aktivierung von Eigentümern und Nutzern sowie Akquirieren möglicher Fördermitteln
- Baugemeinschaften unterstützen
- Ämterübergreifendes Projektteam für Gewerbestandort
- Netzwerk+Kooperation, Gewerbevereine, Interessengemeinschaften der Wirtschaft
- Beteiligungsprozess der Gewerbetreibenden

### 4.2.2 WERKZEUGKATALOG

Es wurde ein Werkzeugkatalog entwickelt, der die Maßnahmen zur Transformation der privaten Grundstücke aufgezeigt. Die Werkzeuge sind in die Kategorien **Bebauung**, **Nutzungen**, **Öffentlicher Raum**, **Mobilität**, **Identität** sowie **Umwelt** unterteilt. Je nach Maßnahme kann sie mehreren von diesen Kategorien dienen. Dieser Katalog eignet sich als Kommunikationsmittel für die beteiligten Akteure. Die Werkzeuge wurden sowohl im Kartenformat angelegt als auch in Form einer Matrix. Die Matrix soll die Anwendung der einzelnen Werkzeuge, durch Angaben zu Realisierbarkeit und Voraussetzungen vereinfachen.

**BEBAUUNG**

### Nachverdichtung

- Aufstockung
- Überbauung
- Anbau

**BEBAUUNG**

**BEBAUUNG**

### Hybrid-Typologien

- innovative Nutzungsmischungen

**NUTZUNGEN**

**BEBAUUNG**

### Handwerkerhöfe

- Kleine gewerbliche Einheiten mit einer höheren Dichte
- Mischung unterschiedlicher Gewerbearten
- mögliche Synergien

**NUTZUNGEN**

**NUTZUNGEN**

### Work-Live Einheiten

- Wohneinheiten mit Arbeitsräumen
- Ateliers

**NUTZUNGEN**

**BEBAUUNG**

### Gemeinschafts-Dachterrassen

- Dachterrassen für Einwohner und Mitarbeiter

**FREIRAUM**

**BEBAUUNG**

### Dach- und Fassadenbegrünung

- Kühlungseffekt
- Biodiversität

**UMWELT**

**FREIRAUM**

### Privatflächen öffnen: Zäune entfernen

- Barrieren durchbrechen
- Neue Verbindungen schaffen

**FREIRAUM**

**FREIRAUM**

### Betriebswege nach Nutzung trennen

- Doppelseitige Erschließung
- Klar bestimmte Lieferwege

**NUTZUNGEN**

		Themenfeld:						Voraussetzungen								
		Bebauung	Nutzungen	Freiraum	Mobilität	Umwelt	Identität	kurzfristig realisierbar	Auf öffentlicher Fläche realisierbar	Auf anderen städtischen Grundstücken realisierbar	Auf vereinzelt privaten Grundstücken realisierbar	übergeordneter strat. Masterplan	Zusammenarbeit mit Investoren	Zusammenarbeit mit Eigentümern	zeitintensive Fachplanung	Koordination durch Quartiersmanagement oder ähnlichem
BEBAUUNG	B.01	<b>Nachverdichtung ermöglichen</b> Anbau, Aufstockung und Überbauung	X									X	X	X	X	
	B.02	<b>Hybrid-Typologien entwickeln</b> Gebäudetypen mit innovativen Nutzungsmischungen	X	X							X		X	X	X	
	B.03	<b>Baulücken füllen, Raumkanten zur Straße bilden</b> Eingefügte Neubauten, die ein einheitliches Straßenbild schaffen	X		X						X		X	X	X	
	B.04	<b>Baulichen Lärmschutz ausbauen</b> Wintergarten und Lärmwände	X									X		X	X	
	B.05	<b>Gemeinschaftliche Dachterrassen planen</b> Grünraum für Einwohner und Mitarbeiter	X	X	X				X		X			X		
	B.06	<b>Dach- und Fassadenbegrünung einsetzen</b> Schafft Kühlungseffekt und verbessert Biodiversität	X			X			X		X			X		
	B.07	<b>Doppelte Adressbildung einplanen</b> mehrere Nutzergruppen im Gebäude mit wenig Störungspotential	X	X								X	X	X	X	
	B.08	<b>Hallen kleinräumig aufteilen</b> Kleine Einheiten und skalierbare Inkubatoren flexibel ermöglichen	X	X					X		X			X		
	B.09	<b>Wohnnutzung mit Gewerbe stapeln</b> Neubau oder Umbau über Gewerbe	X	X									X	X	X	X



93	Themenfeld:	Voraussetzungen																
		Bebauung	Nutzungen	Freiraum	Mobilität	Umwelt	Identität	kurzfristig realisierbar	Auf öffentlicher Fläche realisierbar	Auf anderen städtischen Grundstücken realisierbar	Auf vereinzelt privaten Grundstücken realisierbar	übergeordneter strat. Masterplan	Zusammenarbeit mit Investoren	Zusammenarbeit mit Eigentümern	zeitintensive Fachplanung	Koordination durch Quartiersmanagement oder ähnlichem		
NUTZUNGEN	N.01	<b>Aktive EGs befürworten</b>																
		Erdgeschossnutzungen mit Relevanz für die Öffentlichkeit aktivieren den Freiraum		X	X						X			X				
	N.02	<b>Handwerkerhöfe einsetzen</b>		X	X													
		Gemischte Cluster von kleineren Einheiten mit einer höheren Dichte											X	X	X			
	N.03	<b>Work-Live Einheiten bevorzugen</b>			X													
		Bewohner, die auch im Quartier ansässig sind			X							X	X	X	X			
	N.04	<b>Inkubatoren anbieten</b>			X													
		Kleine Einheiten für Start-Ups mit Unterstützungsprogramm			X				X	X	X							X
	N.05	<b>Co-Working bevorzugen</b>		X	X			X							X			
		Durch halb-öffentliche Nutzungen geschlossener Grundstücke öffnen			X	X			X						X			
N.06	<b>Gemeinschaftliches Fab-Lab planen</b>			X			X									X		
	Open-Access Arbeitsräume für die Erstellung von Prototypen			X			X									X		
N.07	<b>Bedarfsorientierte Zuteilung von Einheiten</b>			X										X			X	
	Flexibles, quartiersweites Zuteilungsprogramm für Gewerbeeinheiten			X								X		X			X	
N.08	<b>Sozialeinrichtungen im Quartier einsetzen</b>			X		X								X	X	X		
	Erweitertes Angebot für Mitarbeiter, z.B. KiTa, Arztpraxis			X		X								X	X	X		
N.09	<b>Freizeit- und Bildungsnutzung ansiedeln</b>			X										X		X		
	Räume für Vereine, Sport und Abendklassen			X										X		X		
N.10	<b>Strategie für die Umwandlung von Büroflächen entwickeln</b>			X										X	X	X		
	Nutzungsmischung erweitern			X										X	X	X		

94

		Themenfeld:						Voraussetzungen								
		Bebauung	Nutzungen	Freiraum	Mobilität	Umwelt	Identität	kurzfristig realisierbar	Auf öffentlicher Fläche realisierbar	Auf anderen städtischen Grundstücken realisierbar	Auf vereinzelt privaten Grundstücken realisierbar	übergeordneter strat. Masterplan	Zusammenarbeit mit Investoren	Zusammenarbeit mit Eigentümern	zeitintensive Fachplanung	Koordination durch Quartiersmanagement oder ähnlichem
FREIRAUM	F.01	<b>Neue Wege: Zäunen öffnen</b> Eine erweitertes Fahrrad- und Fußgängernetz		X	X			X				X		X		
	F.02	<b>Privatflächen öffnen: Zäune entfernen</b> Eine Erweiterung der öffentlich-zugänglichen Bereiche		X				X			X	X		X		
	F.03	<b>Betriebswege nach Nutzung trennen</b> Doppelseitige Erschließung ermöglichen	X	X								X		X	X	
	F.04	<b>Mini-Parklets einplanen</b> Pop-Up Gastronomie und kurzfristige Aufwertung	X	X			X		X	X	X					X
	F.05	<b>Gemeinsame Hofflächen begrünen und aktivieren</b> Verbesserung des Mikroklimas und Gemeinschaftsangebots			X		X	X	X		X			X		
	F.06	<b>Urban-Gardening befürworten</b> Kleingärten, Gemeinschaftsgärten und Mikro-Landwirtschaft	X	X		X	X		X		X	X	X	X		X
	F.07	<b>Parkplätze entlang Straßen umnutzen</b> Straßenraum wird zum Aufenthaltsraum			X	X		X		X						
	F.08	<b>Parkplätze entsiegeln</b> Beitrag zur Schwammstadt			X	X	X		X		X		X		X	
	F.09	<b>Parkplätze doppelt nutzen</b> Z. B. Sportnutzung oder Veranstaltungen	X	X			X		X	X	X	X	X	X	X	X
	F.10	<b>Urban Sport fördern</b> Sportfelder auf dem Dach oder im Freien	X	X			X		X		X		X	X	X	

95

		Themenfeld:						Voraussetzungen								
		Bebauung	Nutzungen	Freiraum	Mobilität	Umwelt	Identität	kurzfristig realisierbar	Auf öffentlicher Fläche realisierbar	Auf anderen städtischen Grundstücken realisierbar	Auf vereinzelt privaten Grundstücken realisierbar	übergeordneter strat. Masterplan	Zusammenarbeit mit Investoren	Zusammenarbeit mit Eigentümern	zeitintensive Fachplanung	Koordination durch Quartiersmanagement oder ähnlichem
MOBILITÄT	M.01	<b>Mobility-Hubs einrichten</b> Sharing Angebot an strategischen Orten, koordiniert mit ÖPNV			X	X	X		X	X	X	X		X		X
	M.02	<b>Quartiersgaragen planen</b> Zentral gelegene effiziente Lösung für Parkplätze	X		X	X						X	X	X	X	X
	M.03	<b>Smart-Parking System entwickeln</b> Teilen von Parkplätzen reduziert Bedarf			X	X		X				X		X	X	X
	M.04	<b>Autoarme Zonen einführen</b> „Super-Blocks“ mit klar definierte Lieferzonen			X	X	X		X			X			X	
	M.05	<b>Gemeinschaftliche Logistik-Hubs einrichten</b> Reduziert Lieferverkehr im Quartier				X	X				X	X		X		X
UMWELT; ENERGIE & KLIMA	U.01	<b>Geschlossenen Energie-Kreislauf entwickeln</b> Z. B. Nutzung von Abwärme				X						X	X	X	X	X
	U.02	<b>Geschlossenen Wasserkreislauf entwickeln</b> Z. B. Nutzung von Grauwasser, Regenwasserspeicher im Quartier			X	X						X	X	X	X	X
	U.03	<b>Smart-Grid einführen</b> Intelligentes Stromnetz, Synergien in Echtzeit steuern				X						X		X	X	X
	U.04	<b>Energieerzeugung im Quartier fördern</b> Z. B. Photovoltaik, Rückgewinnung von Wärme	X			X				X	X			X	X	
	U.05	<b>Mikrowälder einsetzen, Biodiversität fördern</b> Grünräume und -korridore für die Natur mitten im Quartier			X	X	X		X	X	X	X		X	X	

		Themenfeld:						Voraussetzungen									
		Bebauung	Nutzungen	Freiraum	Mobilität	Umwelt	Identität	kurzfristig realisierbar	Auf öffentlicher Fläche realisierbar	Auf anderen städtischen Grundstücken realisierbar	Auf vereinzelt privaten Grundstücken realisierbar	übergeordneter strat. Masterplan	Zusammenarbeit mit Investoren	Zusammenarbeit mit Eigentümern	zeitintensive Fachplanung	Koordination durch Quartiersmanagement oder ähnlichem	
IDENTITÄT	I.01	<b>Quartiersmarketing und Corporate Identity entwickeln</b> Einheitliche Grafik: Online, in Werbematerialien, im Freiraum und bei Leuchtturmprojekten					x	x								x	
	I.02	<b>Leuchtturmprojekte einsetzen</b> Entwicklung des Quartiers zeigen und neue Nutzergruppen anlocken		x	x			x		x	x	x		x	x	x	
	I.03	<b>Kreativstudios fördern</b> Bezahlbare Räume, die ein kreative Milieu schaffen			x			x		x	x			x		x	
	I.04	<b>Schaufenster für Produktion einrichten</b> Aktivität im Quartier zeigen			x			x			x			x			
	I.05	<b>Kunst im Quartier fördern</b> Ortsspezifische Interventionen im Freiraum				x		x	x	x	x			x		x	
	I.06	<b>Neue Quartiersmitte gründen</b> Zentraler Platz, Cluster von öffentlichen Nutzungen		x	x	x		x				x	x	x	x		
	I.07	<b>Wochenmärkte organisieren</b> Regelmäßige Aktivität im Quartier, auch an den Wochenenden				x		x	x	x	x	x					x
	I.08	<b>Zwischennutzungsstrategie entwickeln</b> Kurzfristige Verwendung von Brachflächen und Leerstand			x			x	x						x		x
	I.09	<b>Events organisieren</b> Zeichen für eine neue Identität				x		x	x	x	x				x		
	I.10	<b>Zentrale Kantine planen</b> Treffpunkt mitten im Quartier			x			x	x		x				x		
	I.11	<b>Quartiersforum gründen</b> Regelmäßige Treffen von Akteuren im Quartier, Synergien finden, Probleme lösen						x	x			x		x			x

## 4.3 ANWENDUNGS- BEISPIELE

In diesem Kapitel werden exemplarische Möglichkeiten der Weiterentwicklung von drei ausgewählten Grundstückstypen mit Hilfe des entwickelten Werkzeugkatalogs aufgezeigt. Dabei wurden aus den verschiedenen Grundstückstypen jene ausgewählt, die im Gewerbegebiet Süd am häufigsten anzutreffen sind. Es handelt sich um eine allgemeine Anwendung, je nach spezifischem Kontext müssen die einzelnen Werkzeuge ortsabhängig angepasst werden. Für die einzelnen Grundstückstypen werden folgende Prinzipien für die Transformation vorgeschlagen (siehe auch die Abbildungen für die genauere Anwendung der Werkzeuge):

### **Typ: Bürogelände**

Das Spektrum der Nutzer soll durch die Ansiedlung von aktiven und vielfältigen Nutzungen im Erdgeschoss, wie Co-Working, Ateliers, Studios und kleineren Kreativwerkstätten vergrößert werden. Auch Wohnen, z. B. in Form von Kurzzeitwohnen wäre hier denkbar. Eine Nachverdichtung durch Hochpunkte wäre an strategisch wichtigen Orten möglich. Kleinere „Höfe“ mit unterschiedlichen Charakteren und Nutzungsschwerpunkten sollen als Treffpunkte ausgebildet werden und der Gemeinschaftsbildung dienen. Es sollen neue Verbindungen mit den benachbarten

Bereichen geschaffen, Barrieren abgebaut und der öffentlich gestaltete Raum erweitert werden. Parkhäuser sollen sich langfristig als Quartiersgarage (QG) für die umliegenden Nutzungen öffnen.

### **Typ: Handwerkerhof**

Die Vielfalt der unterschiedlichen Arten von Arbeitsräumen (Produktionshallen, Werkstätten, Ateliers, Büros) soll erhalten und durch Aufstockung in Form von hybriden Gebäudetypologien ergänzt werden. Die Grundstücksgrenzen sollen mit neuen, aktivierenden Gebäuden, wie z. B. einem FabLab oder Atelierhaus in geschlossener Bauweise nachverdichtet werden, um Raumkanten zur Straße auszubilden. Lärmproduzierende Nutzungen und Räume sollen zentral konzentriert werden. Es wird eine doppelseitige Erschließung und repräsentative Adressbildung des Handwerkerhofs durch neue Verbindungen zu Nebenstraßen bzw. Gassen im Quartier vorgeschlagen. Die Stellplätze für PKWs sollen in Quartiersgaragen verlagert werden, um Parkplätze entsiegeln zu können.

### **Typ: Werksgelände**

Das Werksgelände soll sich im Quartier neu präsentieren und in das Leben des Quartiers eingebunden werden, z. B. durch Schaufenster zur Produktion und

durch geteilte Sozialinfrastruktur, wie einer Quartierskantine. Synergien mit der Nachbarschaft sollen aufgebaut und verstärkt werden, um Effizienz zu gewinnen. Die großen Dach- und Fassadenflächen eignen sich hervorragend für eine Begrünung oder aktivierende Nutzung. Besonders an den Grundstücksgrenzen sollte durch eine Nachverdichtung mit neuen Gebäuden eine akustische Barriere entstehen. PKW-Stellplätze sollten in einem Parkhaus konzentriert werden, um öffentlichen Raum am Rande des Werksgeländes zu schaffen, z. B. in Form von „Grünen Taschen“ als Regenrückhaltebecken.



# ANWENDUNG: BÜROGELÄNDE



97

**Prinzip 01:**  
Spektrum der Nutzer vergrößern, durch Ansiedlungen von Co-Working, Ateliers, Studios und kleineren Kreativwerkstätten im EG.

Relegante Werkzeuge:

- N.05 Co-Working bevorzugen
- N.08 Sozialeinrichtungen im Quartier einsetzen
- N.10 Strategie für die Umwandlung von Büroflächen entwickeln
- N.03 Work-Live Einheiten bevorzugen

**Prinzip 02:**  
Kleinere „Höfe“ mit unterschiedlichen Charakteren und Nutzungsschwerpunkten bilden.

Relegante Werkzeuge:

- N.01 Aktive EGs befürworten
- F.05 Gemeinsame Hofflächen begrünen und aktivieren
- F.02 Privatflächen öffnen: Zäune entfernen

**Prinzip 03:**  
Neue Verbindungen mit den benachbarten Bereichen schaffen, Barrieren abbauen und öffentlich-gestalteten Raum erweitern.

Relegante Werkzeuge:

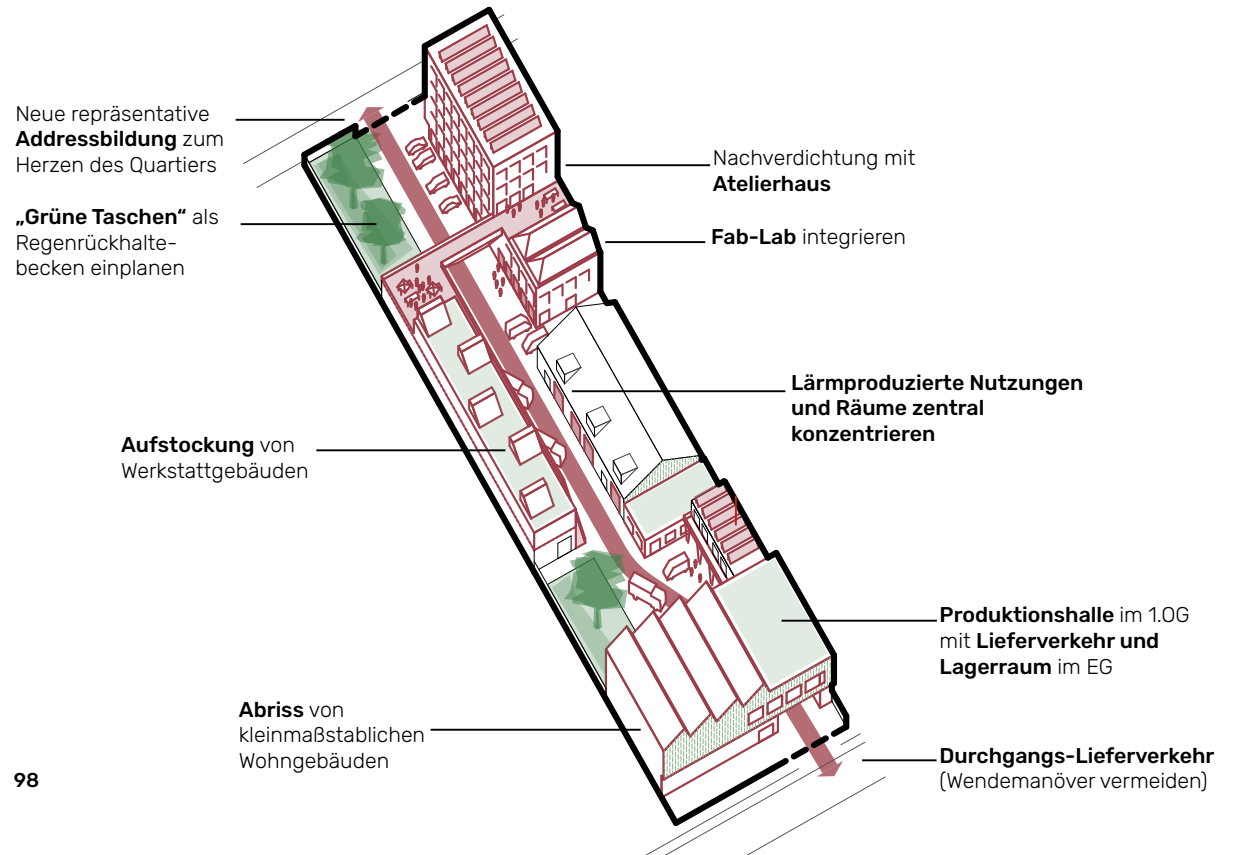
- F.01 Neue Wege: Zäune öffnen
- F.03 Betriebswege nach Nutzung trennen
- B.07 Doppelte Adressbildung einplanen

**Prinzip 04:**  
Parkhaus als Quartiersgarage (QG) für alle umliegenden Nutzungen verwenden.

Relegante Werkzeuge:

- M.01 Mobility-Hubs einrichten
- M.02 Quartiersgaragen planen
- M.03 Smart-Parking System entwickeln
- F.08 Parkplätze entsiegeln

# ANWENDUNG: HANDWERKERHOF



98

## Prinzip 01:

Eine Vielfalt von unterschiedlichen Arten von Arbeitsräumen erhalten und ergänzen (Produktionshallen - Werkstätten - Ateliers - Büros)

Relevante Werkzeuge:

- B.02 Hybrid-Typologien entwickeln
- N.02 Handwerkerhöfe einsetzen
- N.04 Inkubatoren anbieten
- N.06 Gemeinschaftliche FabLabs planen
- N.07 Bedarfsorientierte Zuteilung von Einheiten

## Prinzip 02:

Nachverdichtung mit neuen Gebäuden an Grundstücksgrenzen (geschlossene Bauweise)

Relevante Werkzeuge:

- B.01 Nachverdichtung ermöglichen
- B.03 Baulücken füllen, Raumkanten zur Straße bilden
- B.04 Baulichen Lärmschutz ausbauen

## Prinzip 03:

Doppelseitige Erschließung und Addressbildung durch Verbindung zu neuen Nebenstraßen/Gassen im Quartier

Relevante Werkzeuge:

- F.03 - Betriebswege nach Nutzung trennen
- B.07 - Doppelte Addressbildung einplanen
- N.01- Aktive EGs befürworten

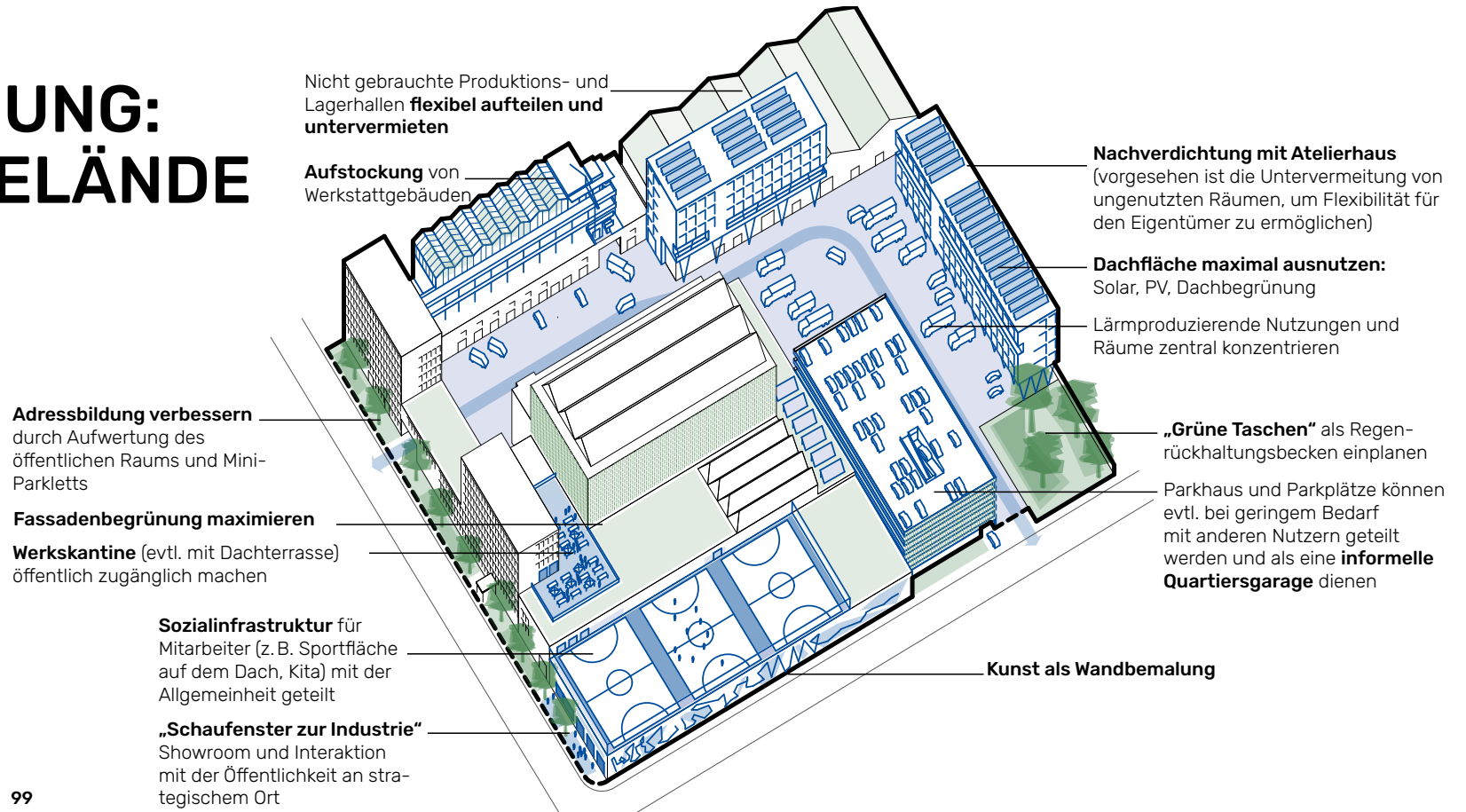
## Prinzip 04:

Stellplätze für PKWs in Quartiersgaragen verlagern

Relevante Werkzeuge:

- M.01 - Mobility-Hubs einrichten
- M.02 - Quartiersgaragen planen
- M.03 - Smart-Parking System entwickeln
- F.08 - Parkplätze entsiegeln

# ANWENDUNG: WERKSGELÄNDE



99

**Prinzip 01:**  
Nachverdichtung mit neuen Gebäuden als akustische Barriere an Grundstücksgrenze (geschlossene Bauweise)

- Relevante Werkzeuge:
- B.01 Nachverdichtung ermöglichen
  - B.03 Baulücken füllen, Raumkanten zur Straße bilden
  - B.04 Baulichen Lärmschutz ausbauen

**Prinzip 02:**  
PKW Stellplätze in einem Parkhaus konzentrieren, um öffentlichen Raum am Rand des Werks zu befreien.

- Relevante Werkzeuge:
- M.01 Mobility-Hubs einrichten
  - M.02 Quartiersgaragen planen
  - M.03 Smart-Parking System entwickeln
  - F.04 Mini-Parklets einplanen
  - F.07 Parkplätze entlang Straßen umnutzen

**Prinzip 03:**  
Das Werk soll sich im Quartier neu präsentieren und durch geteilte Sozialinfrastruktur in das Leben des Quartiers eingebunden werden.

- Relevante Werkzeuge:
- I.04 Schaufenster für Produktion schaffen
  - I.05 Kunst im Quartier fördern
  - I.10 Zentrale Kantine planen
  - F.10 Urban Sport fördern
  - N.09 Freizeit- und Bildungsnutzungen ansiedeln

**Prinzip 04:**  
Synergien mit der Nachbarschaft suchen und verstärken um Effizienz zu gewinnen

- Relevante Werkzeuge:
- U.01 Geschlossenen Energie-Kreislauf entwickeln
  - U.02 Geschlossenen Wasserkreislauf entwickeln
  - U.03 Smart-Grid einführen
  - U.04 Energieerzeugung im Quartier fördern



# 05 Entwicklungs- szenarien

5.1 SZENARIO: WOHNCLUSTER, 114

5.2 SZENARIO: URBAN FOREST, 118

5.3 SZENARIO: URBAN MANUFACTURING, 122

5.4 SZENARIO: ENTWICKLUNGZONEN, 126



# ENTWICKLUNGS- SZENARIEN

In einem Akteursworkshop mit der Stadt Neu-Isenburg wurden vier Szenarien auf das Gewerbegebiet Süd projiziert, um daraus vier verschiedene Strategien für seine Weiterentwicklung abzuleiten. Die Akteure aus der Stadtverwaltung (Wirtschaftsförderung, Bauberatung, Nahmobilität und Radverkehr, Stadtbiologin und der Bürgermeister) waren aktive Teilnehmer in den „Scenario Games“ und haben mit ihrer fachlichen und örtlichen Expertise die Umsetzbarkeit der vier Szenarien im Gewerbegebiet getestet. Mithilfe der in Kapitel 6.2 vorgestellten Werkzeuge wurden die erforderlichen Handlungsschritte für jedes Szenario formuliert, um die Zukunftsvorstellung für jedes zu erreichen.

Je nach Ausrichtung der Standortentwicklung wurden vier spezifische Szenarien mit jeweiligem Themenfokus entwickelt. Diese unterscheiden sich sowohl in der räumlichen Entwicklungsintensität als auch in den Schwerpunkten, die eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets vorantreiben.

Die Szenarien wurden mit dem Anspruch kreiert, möglichst unterschiedliche und polare Entwicklungsoptionen aufzuzeigen. In der realen Entwicklung schließen sie sich nicht aus und können zur gleichen Zeit auftreten.

Die folgenden Szenarien wurden zusammengefasst: →

Der Akteursworkshop fand am 01.11.2023 statt. Die Teilnehmenden wurden in zwei Gruppen aufgeteilt, wobei jede Gruppe zwei Szenarien erarbeitete. Die Moderation wurde von der Frankfurt University of Applied Sciences übernommen. Mit Hilfe der Workshopmethode 'Scenario Games' wurden insgesamt vier Szenarien in zwei Sitzungen à 45 Minuten getestet. Im folgenden Kapitel werden die, während des Workshops erarbeiteten, Inhalte vorgestellt.



### **SZENARIO 01: „WOHNCLUSTER“ – MISCHUNG VON WOHNEN UND ARBEITEN**

Ein produktives Quartier mit einer Mischung aus Arbeits- und Wohnflächen.

### **SZENARIO 02: „URBAN FOREST“ – GRÜNES GEWERBEBEBIET**

Nachhaltigkeit, Freizeit und Gemeinschaft in einem klimaneutralen Gewerbegebiet.

### **SZENARIO 03: „URBAN MANUFACTURING“ – KLEINMASSTÄBLICHE EINGRIFFE**

Ein behutsamer Umgang mit vorhandener Bau- substanz und punktuelle Entwicklungsimpulse.

### **SZENARIO 04: UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNGSZONEN**

Die Bildung von unterschiedlichen Teilquartieren mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten und Identitäten.



101



102

# 5.1 SZENARIO: WOHNCLUSTER



103

Schwerpunkt dieses Szenarios ist die Ausbildung eines „Produktiven Quartiers“ mit einer Mischung aus Arbeiten und Wohnen. Anknüpfend an das Quartier „Neue Welt“ setzt sich die Entwicklung im Gewerbegebiet Süd fort. Die Wohnnutzung wird an bestimmten Stellen integriert, so dass sich das Gewerbegebiet zu einem nutzungsgemischten Stadtquartier umwandelt.

## ARBEITSSCHRITTE:

1. Hohe bauliche Dichte (MU) umsetzen
2. Starke horizontale und vertikale Mischung
3. 24/7 Belegung (auch am Abend und Wochenende)
4. Einsatz von hybriden Gebäudetypologien (Gewerbe + Wohnen)
5. Integration von öffentlichen und privaten Freiräumen für Bewohner
6. Integration von sozialer Infrastruktur (Kita, Quartiershaus, Schule etc.)
7. Ausbilden einer Nachbarschaft/Identität
8. Durchlässigkeit schaffen (besonders nach Norden zur RTW)

## VORGABEN:

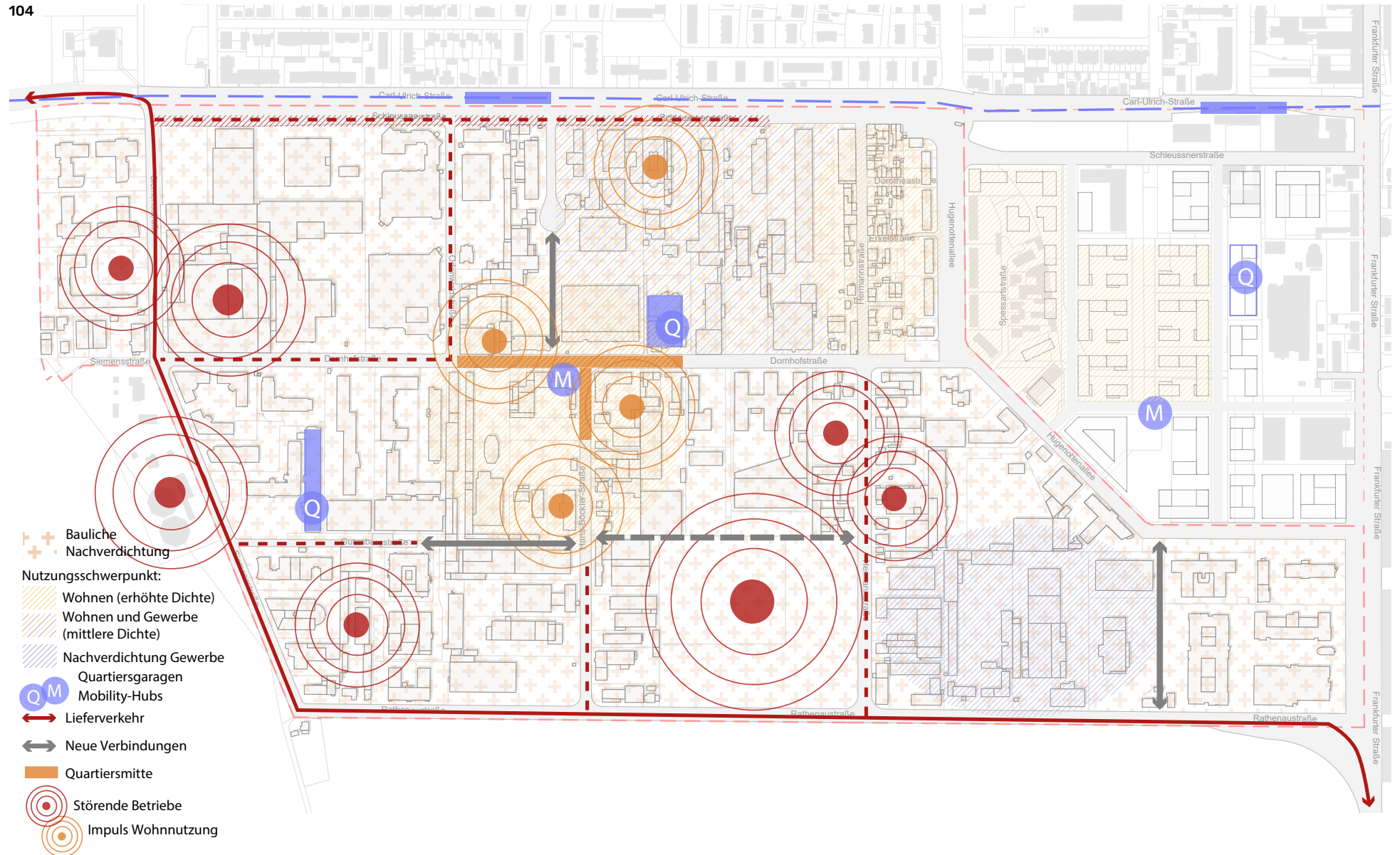
- Große industrielle Nutzungen werden erhalten
- Anlieferung muss sichergestellt werden

## ZIELE:

- Erhöhung der GFZ auf 2-3 (Verdopplung der vorhandenen Dichte)
- 30-35% Wohnen
- Mischung von unterschiedlichen Wohnformen



104



**ANGEWENDETE WERKZEUGE :**

- B.01 Nachverdichtung ermöglichen**  
Anbau, Aufstockung und Überbauung
- B.02 Hybridtypologien entwickeln**  
Gebäudetypen mit innovativen Nutzungsmischungen
- B.04 Baulichen Lärmschutz ausbauen**  
Wintergärten und Lärmwände
- B.09 Wohnnutzung mit Gewerbe stapeln**  
Neubau oder Umbau über Gewerbe
- N.01 Aktive EGs befürworten**  
Erdgeschossnutzungen mit Relevanz für die Öffentlichkeit aktivieren den Freiraum
- N.03 Work-Live Einheiten bevorzugen**  
Bewohner, die auch im Quartier ansässig sind
- N.05 Co-Working bevorzugen**  
Halböffentliche Nutzungen öffnen geschlossene Grundstücke
- N.08 Sozialeinrichtungen im Quartier umsetzen**  
Erweitertes Angebot für Mitarbeiter, z. B. KiTa, Arztpraxis, Quartierskantine
- F.02 Privatflächen öffnen: Zäune entfernen**  
Eine Erweiterung der öffentlich-zugänglich Bereiche
- F.03 Betriebswege nach Nutzung trennen**  
Doppelseitige Erschließung ermöglichen

- M.01 Mobility-Hubs einrichten**  
Sharing Angebot an strategischen Orten, koordiniert mit OPNV
- M.02 Quartiersgaragen planen**  
Zentral gelegene effiziente Lösung für Parkplätze
- M.04 Autoarme Zonen einführen**  
„Super-Blocks“ mit klar definierten Lieferzonen
- U.01 Geschlossenen Energie-Kreislauf entwickeln**  
z. B. Nutzung von Abwärme
- U.04 Energieerzeugung im Quartier fördern**  
z. B. Photovoltaik
- I.05 Neue Quartiersmitte**  
Zentraler Platz, Cluster von öffentlichen Nutzungen

**STÄRKEN:**

- Attraktivitätssteigerung
- Belebung 24/7
- Eigentümer motiviert durch GFZ- Steigerung

**SCHWÄCHEN:**

- Wegfall von Gewerbeflächen
- Lärm

**CHANCEN:**

- Soziale Einrichtungen -> Fachkräftegewinnung
- Marktwertsteigerung
- Aufwertung
- Vernetzung zur Kernstadt
- Neuansiedlungen
- Kompensation durch eine hohe GFZ für das wegfallende Gewerbe

**RISIKEN:**

- Gewerbeverdrängung
- Wertschöpfung im Gebiet sinkt ggf.



# ERGEBNISSE

In dieser Runde wurde mit den Fragen „Wie viel Nachverdichtung ist möglich?“ und „Wo kann Wohnnutzung integriert werden?“ begonnen. Bei der Gebietskategorie MU würde eine GFZ von max. 3,0 getragen werden. Die vorgeschlagene Dichte seitens der Expertise Städtebau lag bei einer GFZ von 2,0 bis 2,2.

## IDENTIFIZIERUNG VON STÖRENDE BEREICHEN

Zunächst wurden die Bereiche auf der Karte markiert, die die mögliche Wohnnutzung wesentlich stören oder anderweitig ausschließen würden. Dazu gehören das Betriebsgelände Jost, die brachliegende Fläche mit Altlasten des Wasserwerks an der Siemensstraße, der Maschinenbaubetrieb an der Rathenaustraße, das Gelände für das zukünftige Rechencenter und die dazugehörige Heizzentrale sowie ein Seveso-Betrieb in der Hermannstraße. Dadurch wird das bestehende Gewerbe geschützt.

## LEERSTAND ALS POTENZIAL FÜR WOHNUNGENUTZUNG

Anschließend wurden die leerstehenden Grundstücke als Potenzial für die Wohnnutzung betrachtet. Diese befinden sich in der Schleussnerstraße 42, Dornhofstraße 71 (die Halle) und Hans-Böckler-Straße 7. Daran anknüpfend wurde der Bereich rund um die Dornhofstraße 18 in die Betrachtung mit aufgenommen.

Auf diese Weise hat sich ein zentraler Bereich um die Kreuzung Dornhofstraße/Hans-Böckler-Straße herauskristallisiert, der für die Nachverdichtung mit Wohnnutzung geeignet ist. Ein weiteres Nachver-

dichtungspotenzial liegt an der nördlichen Hermannstraße im Bestandswohnen, anknüpfend an die Neue Welt. Baulich sollen Hybridtypologien, Work-Live Einheiten, Nachverdichtung (Aufstockung, Überbauung und Anbau) sowie Lärmschutzmaßnahmen angewendet werden. Die Betriebswege werden nach Nutzung getrennt. Da eine hohe GFZ angedacht ist, wird hochwertiges Wohnen in diesen Bereichen erwartet. Die Wohnnutzung wird durch private Investoren umgesetzt.

## NACHVERDICHTUNG GEWERBE

Als Kompensation zur Umnutzung der Gewerbeflächen in Wohnnutzung entsteht Potenzial zur Nachverdichtung der mindergenutzten Gewerbeareale, wie dem Westphal-Areal.

## BILDUNG DER QUARTIERSMITTE

Der zentrale Bereich wird zu einer neuen Quartiersmitte, wo Co-working/halböffentliche Nutzungen, soziale Einrichtungen und aktive Erdgeschossbereiche integriert werden. Die Wohnnutzung soll gestapelt werden. Die vorhandenen Parkdecks und Garagen an der Siemensstraße 10 und Dornhofstraße 10 werden zu Quartiersgaragen ausgebaut. Diese dienen als Schutz und Abschirmung des Gewerbelärms von den Wohnbereichen. Die Dornhofstraße 31 soll ebenfalls zur Quartiersgarage werden. Dadurch könnte eine autoarme Zone an der Dornhofstraße entstehen.

## VERKEHR MANAGEN

Ein weiterer Aspekt, der die Wohnnutzung im Gebiet einschränkt, ist der Lieferverkehr, der entlang der Siemensstraße und der Rathenaustraße aufgrund des Durchfahrtsverbots durch die Stadt verläuft. Von dort kann die Zulieferung in die Stichstraßen erfolgen, ohne den zentralen Bereich durchfahren zu müssen. Außerdem sind Be- und Entladebereiche für

LKWs an der Schleussnerstraße vorgesehen. Um die Quartiersmitte besser an die RTW-Haltestelle anzubinden, soll die Sackgasse bis hin zur Dornhofstraße verlängert werden. Mobility-Hubs mit Sharing-Angeboten sollen entlang des Radschnellweges platziert werden.

## NACHHALTIGKEIT UND ESG

Mit dem zukünftigen Rechencenter können ein geschlossener Energie-Kreislauf und die Energieerzeugung im Quartier unterstützt werden. Ergänzende, wohnungsnaher Nutzungen in der Quartiersmitte (z. B. Apotheke, Gastronomie, soziale Infrastruktur) begünstigen die Erfüllung der ESG-Kriterien für Unternehmen im Gewerbegebiet. —

## 5.2 SZENARIO: URBAN FOREST



105

Schwerpunkt dieses Szenarios sind die Themen Nachhaltigkeit, Freizeit und Gemeinschaft. Es soll ein grünes, klimaneutrales Gewerbegebiet entstehen, von dem sowohl die Stadtbewohner als auch die Gewerbetreibenden profitieren. Als „Grünes Gewerbegebiet“ könnte der Gewerbestandort Neu-Isenburg zu einem Vorzeigeprojekt/Pilotprojekt werden und einen neuen Markt für Gewerbeansiedlung bilden.

### ARBEITSSCHRITTE:

1. Neuer Markt für Unternehmensansiedlungen
2. Synergien/geschlossene Kreisläufe für Energie etc. schaffen
3. Energieerzeugung (z. B. Nutzung von Abwärme)
4. Smart Infrastructure
5. Schwammstadt/auf Starkregenereignisse vorbereiten
6. ESG Themen stehen im Vordergrund
7. Open Industry/Ausbilden von Schaufenstern
8. Integration von Freizeit/gemeinschaftlichen Nutzungen (z. B. Vereinen)
9. Integration von Clubs/Events, Flohmarkt, Sportanlagen auf dem Dach, Bars, Kletterhalle etc.
10. Gastronomie stärken (Öffnung am Abend und am Wochenende, z. B. Biergarten)
11. Hybride Gebäudetypologien (Gewerbe + Freizeit)

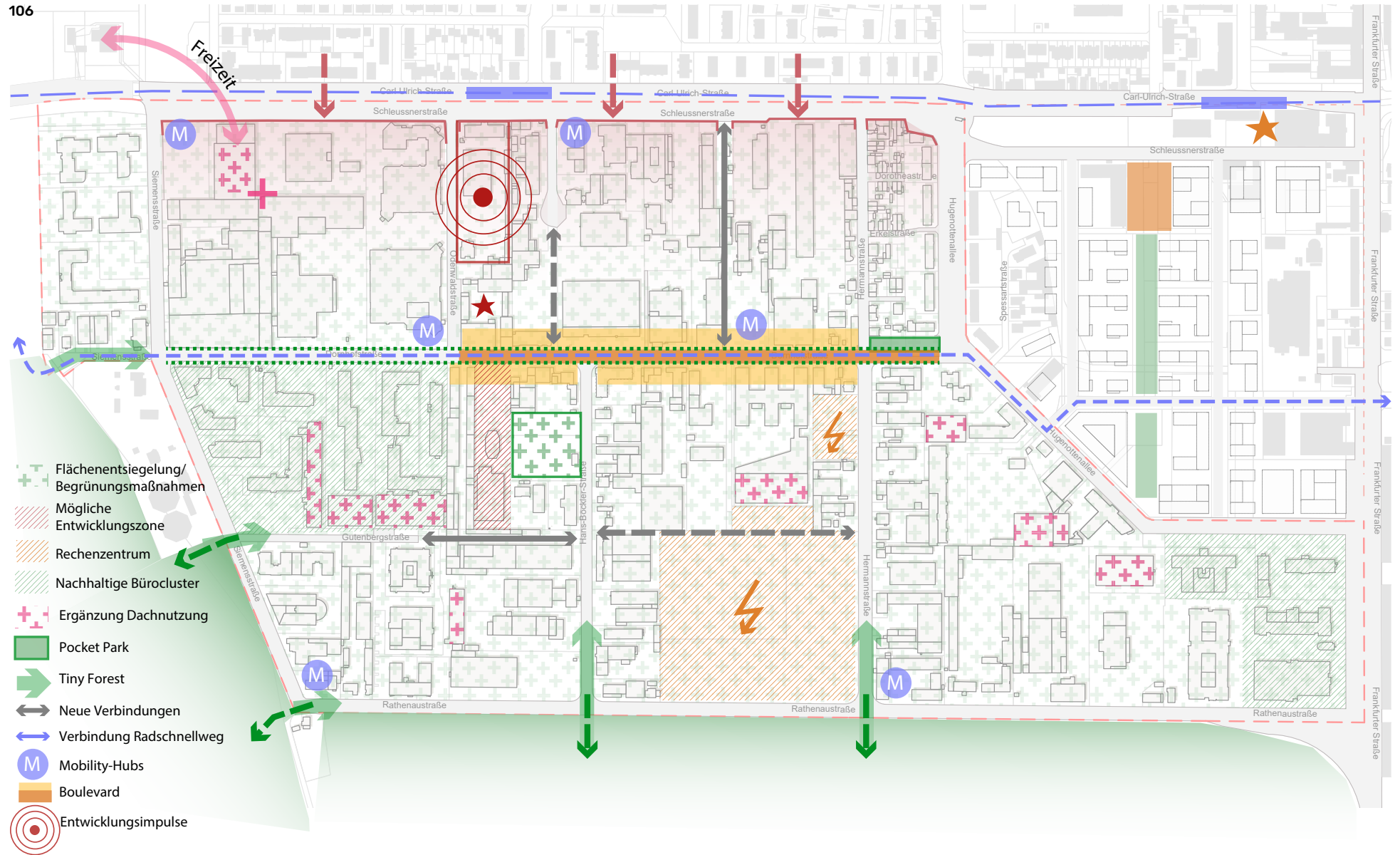
12. Bündelung des ruhenden Verkehrs (Quartiersgaragen/Mobilitätsstationen)
13. Aufwertung/Verbesserung des öffentlichen Raums
14. Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum verringern

### VORGABEN:

- Bauliche Dichte erhalten

### ZIELE:

- Biodiversität erhöhen
- Klimaneutralität erreichen
- Versiegelte Fläche stark reduzieren
- Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Freizeit – Identität für Freizeitthemen schaffen
- Kritische Masse für Freizeitnutzungen und öffentliche Nutzungen erreichen, um einen Anziehungsort zu generieren
- Neue Branche für Unternehmensansiedlungen
- Integration von Urban Gardening/Gewächshäusern
- Zertifiziertes Gewerbegebiet



**ANGEWENDETE WERKZEUGE:**

- B.01 Nachverdichtung ermöglichen**  
Anbau, Aufstockung und Überbauung
- B.06 Dach- und Fassadenbegrünung umsetzen**  
Schafft Kühlungseffekt und verbessert die Biodiversität
- N.01 Aktive EGs befürworten**  
Erdgeschossnutzungen mit Relevanz für die Öffentlichkeit aktivieren den Freiraum
- N.02 Handwerkerhöfe umsetzen**  
Gemischte Cluster von kleineren Einheiten mit einer höheren Dichte
- N.05 Co-Working bevorzugen**  
Halböffentliche Nutzungen öffnen geschlossene Grundstücke
- I.08 Events organisieren**  
Zeichen für eine neue Identität
- F.01 Neue Wege: Zäune öffnen**  
Ein erweitertes Fahrrad- und Fußgängeretz
- F.02 Privatflächen öffnen: Zäune entfernen**  
Eine Erweiterung der öffentlich zugänglichen Bereiche
- F.07 Parkplätze entlang Straßen umnutzen**  
Straßenraum wird zum Aufenthaltsraum
- F.08 Parkplätze entsiegeln**  
Beitrag zur Schwammstadt
- F.10 Urban Sport fördern**  
Sportsfelder auf dem Dach oder im Freien

- M.01 Mobility-Hubs einrichten**  
Sharing Angebot an strategischen Orten, koordiniert mit OPNV
- M.03 Smart-Parking System entwickeln**  
Teilen von Parkplätzen reduziert Bedarf
- M.05 Gemeinschaftliche Logistik-Hubs einrichten**  
Reduziert Lieferverkehr im Quartier
- U.01 Geschlossenen Energie-Kreislauf entwickeln**  
z. B. Nutzung von Abwärme
- U.02 Geschlossenen Wasserkreislauf entwickeln**  
z. B. Nutzung von Grauwasser, Regenwasserspeicher im Quartier
- U.03 Smart-Grid einführen**  
Intelligentes Stromnetz, Synergien in Echt
- U.04 Energieerzeugung im Quartier fördern**  
z. B. Photovoltaik

**STÄRKEN:**

- Raddirektverbindung
- Grünanteil vorhanden
- Vorhandene Nutzungsmischung
- Anbindung RTW

**SCHWÄCHEN:**

- Großer Anlieferverkehr
- Viel private Fläche
- Isoliertes Rechenzentrum
- Abschottung zu benachbarten Quartieren
- Durchwegung teilweise nicht möglich.

**CHANCEN:**

- Boulevard als neue Mitte
- Baumbestand stärken
- Gastronomie als Treffpunkt
- Erschließung „Vorder- und Rückseiten“
- Städtische Flächen nutzen
- Schaufenster am Boulevard
- Parkplätze reduzieren
- Mobilitätsstationen
- Flächenentsiegelung
- Energiekreisläufe ausbauen
- Verknüpfung Kontext schaffen
- Nutzung Dachflächen (Sport, Energie, Grün)

**RISIKEN:**

- Anlieferverkehr muss sichergestellt werden
- Kosten/Unterhalt
- Verträglichkeit (Nutzungen)
- Eigentumsverhältnisse

# ERGEBNISSE

## ZENTRALER CHARAKTER DURCH BOULEVARD ENTLANG DER DORNHOFSTRASSE

Es wurde festgestellt, dass die Dornhofstraße durch ihre straßenbegleitende Begrünung schon heute eine Qualität hat, die sich lohnt weiter auszubauen. Auch die geplante Raddirektverbindung soll durch die Dornhofstraße verlaufen. Daher wurde die Idee entwickelt, die Straße zu einem zentralen, begrünten und, wenn möglich, autoarmen Boulevard auszubauen, mit einem zentralen Charakter für das Quartier. Die Betriebe könnten Schaufenster zum Boulevard ausbilden, um die Produktion zu öffnen und den Boulevard zu beleben.

## ENERGIENETZ AUSBAUEN

Durch das geplante Rechenzentrum ergibt sich die Möglichkeit, das Quartier mit Fernwärme und Abwärme aus dem Rechenzentrum zu versorgen. An der Hermannstraße wird eine Energiezentrale entstehen. Das Rechenzentrum kann sich, aufgrund seiner isolierten Funktion, räumlich nicht ins Quartier integrieren. Zusätzlich könnte die Abwärme von Betrieben und die solare Gewinnung von Energie auf den Dachflächen genutzt werden. So besteht die Möglichkeit, dass das Quartier in Zukunft komplett autonom versorgt wird (klimaneutrales Quartier).

## FLÄCHEN ENTSIEGELN UND BEGRÜNEN/ÖKOLOGIE

Vorgeschlagen wurden eine möglichst hohe Flächenentsiegelung und eine weitere Begrünung von

Flächen, Fassaden und Dächern. Der vorhandene Grünanteil im Quartier sollte weiter ausgebaut werden. Dafür ist eine Flächenentsiegelung notwendig. Es muss untersucht werden, welche Flächen wirklich genutzt und welche entsiegelt werden können. Da es sich zum größten Teil um private Flächen handelt, ist eine Aktivierung der Eigentümer notwendig. Zusätzlich sollten neue Retentionsflächen geschaffen werden, so dass das Gewerbegebiet als Schwammstadt ausgebildet und gegen Starkregenereignisse gewappnet ist. Grundsätzlich könnten die Grünflächen um die Bürogebäude zugänglicher gestaltet werden. Entlang des Boulevards sollten die Parkplätze reduziert werden, so dass eine stärkere Begrünung möglich ist. Am Ende der Hugentottenallee könnte auf einer städtischen Fläche ein Pocket Park entstehen. Auch Themen wie Tiny Forest oder Urban Forest, der sich vom Stadtwald aus in das Gebiet zieht, wurden mitgedacht.

## REDUZIERUNG MIV

Um den Verkehr im Inneren des Quartiers zu reduzieren, soll die Anlieferung und Haupterschließung von außen über die Siemensstraße und Rathenaustraße erfolgen. Der Boulevard soll seine stärkste Aktivierung im mittleren Bereich haben. Vorgeschlagen wurde, dass dieser verkehrsberuhigt werden soll. Dezentrale Mobilitätsstationen sollen außerdem zur Reduzierung des Verkehrs beitragen. Durch die Einbindung der RTW und somit verbesserten ÖPNV Situation soll vor allem der Bedarf an Stellplätzen für die Mitarbeiter reduziert werden. Bestehende Parkhäuser könnten zu Quartiersgaragen umgebaut werden.

## FREIZEIT

Freizeitnutzungen können in Gewerbehallen oder auf Dächern stattfinden. Bis jetzt gab es jedoch noch keine große Nachfrage. Generell sollte das Quartier

besser mit dem nördlich angrenzenden Freizeitgebiet verbunden werden.

## STADTWERKEGRUNDSTÜCK ALS MÖGLICHES IMPULSPROJEKT

Das Grundstück der ehemaligen Stadtwerke (unweit der neuen RTW Haltestelle) könnte als Initialprojekt für das Quartier genutzt werden. Das Grundstück südlich der Stadtwerke an der Odenwaldstraße kann als Gastronomie oder Club genutzt werden und somit den zentralen Charakter des Boulevards unterstützen. Zur besseren Verbindung nach Norden sollen zusätzlich Durchbrüche zwischen der Schleussner- und Dornhofstraße geschaffen werden, besonders auf den Lagerflächen. Ein möglicher Flächentausch der Unternehmen wurde hier angedacht. Mögliche Umnutzungen partieller Bereiche durch die Eigentümer werden als Mehrwert für die Bewohner und Gewerbetreibenden gesehen.

## AUSBILDUNG VON ZWEI SEITEN

Vorgeschlagen wurde eine räumliche Ausbildung des Quartiers von zwei Seiten: von Norden zieht sich die Stadt in das Quartier und schafft somit urbanere Räume, von Süden zieht sich der Stadtwald mit Begrünung ins Quartier. Das Quartier könnte auch im Inneren zwei Seiten bekommen: repräsentative Vorderseiten zum Boulevard und funktionale Rückseiten zur Siemensstraße/Rathenaustraße. Dafür wäre auch im südlichen Bereich eine weitere Durchwegung notwendig. —



# 5.3 SZENARIO: URBAN MANUFACTURING



107

Es wird ein behutsamer Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz - Erhalt und Sanierung sowie Wiederverwendung der Baumaterialien - vorgeschlagen. So können wichtige Qualitäten für die Raumeignung, Kreativität und Experimentierräume erhalten werden. Die Impulse für eine Weiterentwicklung des Areals werden punktuell gesetzt.

#### ARBEITSSCHRITTE:

1. Arbeiten mit dem Gebäudebestand/ Weiterentwicklung des Bestands
2. Bestands - GE (kein Wohnen)
3. Hybride Gebäudetypologien (Gewerbe/Arbeiten +)
4. Kreativräume/Inkubatoren/Start-Ups
5. Skalierbarkeit/Wachsen
6. Identifizierung von strategischen Orten
7. Schaffen eines strategischen Netzwerks von Leuchttürmen
8. Integration von gemeinschaftlichen Elementen
9. Phasenweiseentwicklung und Zwischennutzungen ermöglichen
10. Schaufenster ausbilden/Open Industry: Verbindung große Unternehmen + Showroom
11. Work/Live Einheiten gezielt einsetzen
12. Künstler/Kultur/Street Art

13. Unterschiedliche Gewerbearten, -größen und -preise (von xxs bis xxl)
14. Gewerbliche Vielfalt inkl. „Urban Manufacturing“
15. Punktuelle Umgestaltung des öffentlichen Raums

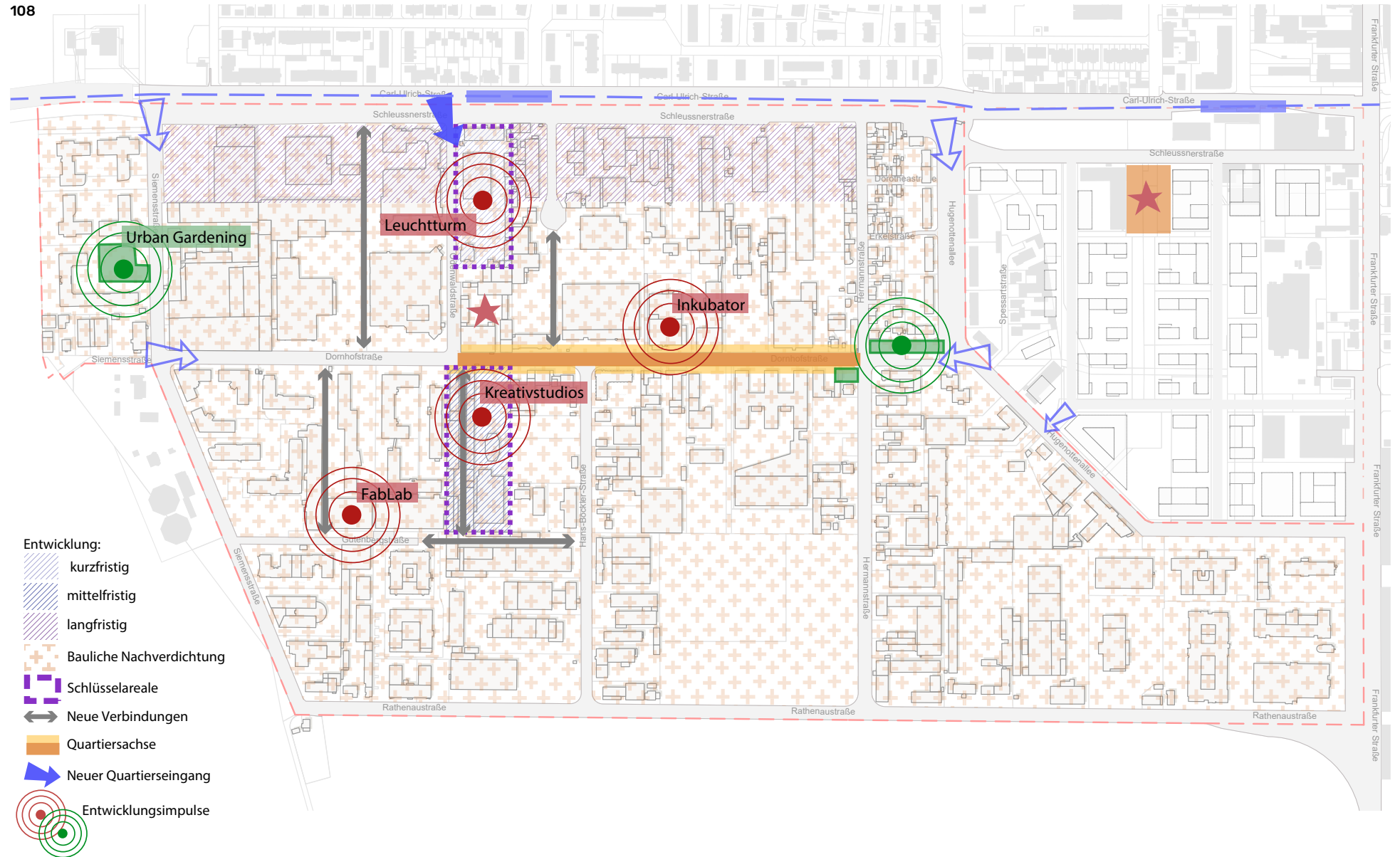
#### VORGABEN:

- Maximaler Erhalt der bestehenden Bausubstanz
- Integration neuer Nutzungen ohne die vorhandenen Nutzungen zu verdrängen
- Prozessuale Erhöhung der Dichte auf eine GFZ von 2-3

#### ZIELE:

- „Cooles“ Gewerbegebiet (künstlerisch/kreativ)
- Kleinmaßstäbliche Mischung z. B. durch Work/Live
- Netzwerk von Leuchttürmen z. B. FabLab oder Atelierhaus
- Maximale Wirkung durch minimale Kosten

108



**ANGEWENDETE WERKZEUGE:**

- B.01 Nachverdichtung ermöglichen**  
Anbau, Aufstockung und Überbauung
- B.08 Hallen kleinräumig aufteilen**  
Kleine Einheiten und skalierbare Inkubatoren flexibel ermöglichen
- N.04 Inkubatoren anbieten**  
Kleine Einheiten für Start-Ups mit Unterstützungsprogramm
- N.06 Gemeinschaftliches Fab-Lab planen**  
Open-Access Arbeitsräume für die Erstellung von Prototypen
- I.01 Quartiersmarketing und Corporate Identity entwickeln**  
Einheitliche Grafik: Online, in Werbematerial, im Freiraum und Leuchturnprojekten
- I.02 Leuchturnprojekte einsetzen**  
Zeigen die Entwicklung des Quartiers und locken neue Nutzergruppen an
- F.01 Neue Wege: Zäune öffnen**  
Ein erweitertes Fahrrad- und Fußgängeretz
- F.02 Privatflächen öffnen: Zäune entfernen**  
Eine Erweiterung der öffentlich-zugänglichen Bereiche
- F.04 Mini-Parklets einplanen**  
Pop-Up Gastronomie und kurzfristige Aufwertung
- F.09 Parkplätze doppelnutzen**  
z. B. Sportnutzung oder Veranstaltungen

- M.02 Quartiersgaragen planen**  
Zentral gelegene effiziente Lösung für Parkplätze
- M.03 Smart-Parking System entwickeln**  
Teilen von Parkplätzen reduziert Bedarf

**STÄRKEN:**

- Viel mit wenig
- Identitätsschaffung
- Quartiersbildung
- Keine sozialen Einrichtungen notwendig

**SCHWÄCHEN:**

- Eigentumsverhältnisse
- Langfristige Aussichten?
- Evtl. keine Fördermöglichkeiten

**CHANCEN:**

- Mehr Menschen
- Förderung von Kunstschaffenden

**RISIKEN:**

- Nichts schaffen – keine Weiterentwicklung im Gewerbegebiet erreichen

# ERGEBNISSE

In diesem Szenario bestand die Aufgabe, die ersten Entwicklungsimpulse im Gebiet punktuell zu setzen. Dabei wird Nachverdichtung für alle Grundstücke gleichermaßen gebilligt, um die Eigentümer zu aktivieren. Dadurch kann die Entstehung einer Eigen- dynamik im Gebiet unterstützt werden. Hierfür sind unter anderem Marketing und Corporate Identity wichtige Werkzeuge.

## IDENTIFIZIERUNG VON IMPULSAREALEN

Die Identifizierung von Impulsarealen begann mit der Suche nach Grundstücken, auf denen kurzfristige Entwicklungsimpulse für das Gewerbegebiet entstehen können. Angeknüpft an das bereits durch Gastronomie belebte Grundstück an der Kreuzung Dornhofstraße/Odenwaldstraße hat das Areal der Stadtwerke großes Potenzial zur Neuentwicklung. Zudem ist das Areal der Stadtwerke mindergenutzt, so dass das Gelände durch die kurzfristigen Maßnahmen zu einem Leuchtturmprojekt umgewandelt werden kann. Auf dem Areal können öffentliche Veranstaltungen und Events, z. B. OPEN DOORS Festival stattfinden. Durch die Nähe zur zukünftigen RTW-Haltestelle besitzt das Gelände eine strategisch gute Lage, die als Eingang in das Gewerbegebiet dienen und zur Öffnung des Gebiets zur Kernstadt hin beitragen kann.

Ein mittelfristiges Entwicklungspotenzial besitzen die Grundstücke der Dornhofstraße 32 und 28. Die bestehenden Handwerkshallen werden für die kreativen Nutzungen geöffnet und durch ihre Nachverdichtung für Atelierwohnungen oder betriebsgebundenes Wohnen zugänglich gemacht. So wird die Kreativszene in Neu-Isenburg gefördert.

## INNOVATIVE NUTZUNGEN INS GEBIET HOLEN

Des Weiteren besitzen das Parkhaus an der Gutenbergstraße 10 und das inzwischen leer gewordene Produktions- und Lagerhalle Dornhofstraße 31

großes Potenzial, Flächen für innovative Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Gemeinschaftliche FabLabs und Inkubatoren kommen an dieser Stelle infrage.

## DURCHLÄSSIGKEIT SCHAFFEN

Die Gutenbergstraße wird bis hin zur Hans-Böckler-Straße verlängert. Um die Quartiersmitte besser an die RTW-Haltestelle anzubinden, soll die Sackgasse bis hin zur Dornhofstraße verlängert werden.

## FREIFLÄCHEN AKTIVIEREN

Das brachliegende Grundstück mit Altlasten an der Siemensstraße wird für Urban Gardening zugänglich gemacht. Der grüne Verkehrsstreifen im östlichen Bereich der Dornhofstraße soll zur attraktiven öffentlichen Freifläche umgestaltet werden. Zwischen Odenwaldstraße und Hermannstraße wird die Dornhofstraße zur belebten Allee umgewandelt, mithilfe von Mini-Parklets auf den privaten Flächen, der Aktivierung von Erdgeschosszonen und der kleinräumigen Aufteilung von Hallen.

## VERKEHR MANAGEN

Die vorhandenen Parkhäuser werden durch Smart-Parking-Systeme und doppelt genutzte Parkplätze zu Quartiersgaragen ausgeweitet.

## LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG

Durch die Entstehung der RTW wird langfristig eine Neuentwicklung der Areale zur Schleussnerstraße im Norden des Gewerbegebiets erwartet. ———

# 5.4 SZENARIO: ENTWICKLUNGSSZONEN



109

Dieses Szenario sieht die Ausbildung von unterschiedlichen Teilquartieren mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten und Identitäten vor. Dabei können mehrere Gebietskategorien ausgewiesen werden, so dass Nutzungskonflikte und Verdrängungstendenzen vermieden werden. Vorgesehen sind verschiedene Schwerpunktbereiche, z. B. geprägt durch produzierendes Gewerbe oder durch eine urbane Vielfalt (inkl. Wohnen).

Es sollte ein verbindendes, stadträumliches Element geschaffen werden, welches die einzelnen Teilquartiere zusammenhält (z. B. ein Boulevard oder eine neue Mitte).

## ARBEITSSCHRITTE:

1. Separate Ausweisung MU/GE
2. Wohnen in eigenem Bereich konzentrieren
3. Mehrere Identitäten, verschiedene Teilquartiere (die Neue Welt ist eines davon)
4. Vorhandene Schwerpunkte/Identitäten ausbauen und daraus Quartiere entwickeln
5. „Zonierung“ auf kleinerem Maßstab
6. Schaffen eines verbindenden Elements: Wo kommen die einzelnen Teilquartiere zusammen?

## VORGABEN:

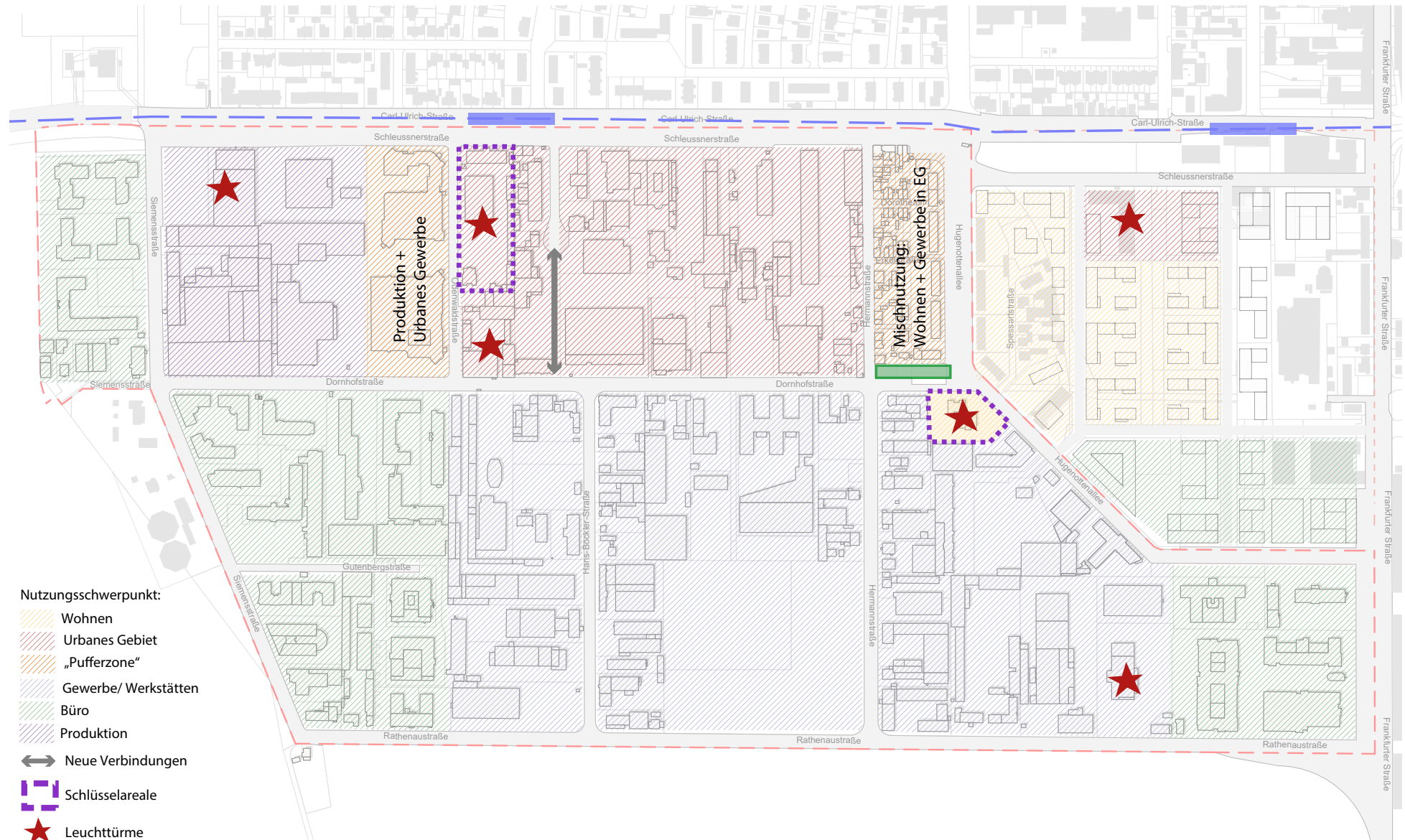
- Integration und Weiterentwicklung von bestehenden Nutzungsschwerpunkten

## ZIELE:

- Ausweisung unterschiedlicher Gewerbegebietskategorien
- Einbindung in den angrenzenden Kontext (besonders die Neue Welt)
- Konzentrierung
- Bildung von Clustern, die Synergien entwickeln können



110



**ANGEWENDETE WERKZEUGE:**

- B.01 Nachverdichtung ermöglichen**  
Anbau, Aufstockung und Überbauung
- N.01 Aktive EGs befürworten**  
Erdgeschossnutzungen mit Relevanz für die Öffentlichkeit aktivieren den Freiraum
- N.03 Work-Live Einheiten bevorzugen**  
Bewohner, die auch im Quartier ansässig sind
- N.04 Inkubatoren anbieten**  
Kleine Einheiten für Start-Ups mit Unterstützungsprogramm
- N.05 Co-Working bevorzugen**  
Halböffentliche Nutzungen öffnen geschlossene Grundstücke
- N.08 Sozialeinrichtungen im Quartier umsetzen**  
Erweitertes Angebot für Mitarbeiter, z. B. KiTa, Arztpraxis, Quartierskantine
- I.02 Leuchtturmprojekte einsetzen**  
Zeigen die Entwicklung des Quartiers und locken neue Nutzergruppen an
- I.04 Schaufenster für Produktion einrichten**  
Aktivität im Quartier zeigen
- I.05 Neue Quartiersmitte**  
Zentraler Platz, Cluster von öffentlichen Nutzungen
- +01 Pufferzonen zwischen Gewerbe, Büro, Wohnen**
- +02 Wertschöpfung generieren**

**STÄRKEN:**

- Mehr Urbanität
- RTW
- Flexibilität

**SCHWÄCHEN:**

- Einschränkung der Nutzungen
- ggf. unerwünschte Nutzungen

**CHANCEN:**

- Anbindung Gewerbegebiet an die Stadt
- Höhere Dichte im MU
- Lebendiges, attraktives Leben und Arbeiten
- Integration Neue Welt
- Nutzungsmischung
- GE zur Rathenaustraße orientiert „Zonierung“

**RISIKEN:**

- Innere Erschließung/Wege realisierbar
- Verdrängung „alter“ Betriebe

# ERGEBNISSE

## LEUCHTTÜRME/AKTIVE NUTZUNGEN IDENTIFIZIEREN

Bestehende, aktivierende Nutzungen bzw. Leuchttürme sollen weiter ausgebaut werden. Im Moment gibt es den Rewe im Nordwesten und den Aldi im Südosten. Hinzukommt die Markthalle in der neuen Welt. Strategische Grundstücke können zur weiteren Aktivierung genutzt werden, z. B. die Fläche des alten Hochhauses am südlichen Ende der Hugenottenallee. Auf dem Grundstück der heutigen Stadtwerke könnten weitere Leuchttürme wie Gastronomie oder ein Club entstehen.

## BÜROSTANDORTE IDENTIFIZIEREN

Die vorhandenen Bürostandorte zeichnen sich durch einen relativ neuen Gebäudebestand aus und sollen deswegen erhalten und weiter ausgebaut werden. Die einzelnen Bürocluster, im Südwesten an der Siemensstraße und im Südosten bzw. Neue Welt, sollen gestärkt werden und eine eigene Identität für zukünftige Anfragen an Büroflächen entwickeln.

## IDENTIFIZIEREN VON MÖGLICHEN WOHNSTANDORTEN

Der vorhandene Wohnanteil im Nord-Osten des Quartiers soll gestärkt werden, vor allem auch im Hinblick auf das Wohnen in der Neuen Welt. Trotzdem sollte das Wohnen im Gewerbegebiet konzentriert und nicht gestreut werden, um die Gewerbenutzungen im Gebiet zu schützen. Westlich entlang der

Hugenottenallee wird eine Potenzialfläche für Wohnen mit Gewerbe im EG vorgesehen. Diese Mischbebauung würde auch als Pufferzone für das neue, zentrale MU dienen.

## SCHWERPUNKT GEWERBE/WERKSTÄTTEN AN DER HANS-BÖCKLER STRASSE

Dieser Bereich sollte als Entwicklungszone für zukünftige Gewerbebetriebe gesehen werden. Hier sollten die bestehenden Betriebe gesichert und durch punktuelle Nachverdichtung/Intensivierung mit Gewerbe die bauliche Dichte erhöht werden. Großflächiger Einzelhandel und kirchliche Nutzungen könnten mit Zuwegung über die Rathenaustraße erlaubt werden.

## PRODUZIERENDES GEWERBE

Mit der Firma JOST als produzierendes Gewerbe muss der Standort mit seinen großflächigen Hallen mittelfristig als Produktionsstandort erhalten werden. Sehr langfristig könnte der Standort jedoch auch ggf. in Büronutzung umgewandelt werden. Hier stellt sich jedoch die Frage, wie groß der Bedarf an Büroflächen in Zukunft sein wird. Es könnte eine Entwicklung in der 2. Phase sein. Der benachbarte Gewerbepark kann als Puffer zwischen dem GE und MU dienen.

## URBANES GEBIET

Als verbindendes Element der Teilbereiche könnte ein Urbanes Gebiet (ähnlich zum Werksviertel in München) südlich der Carl-Ulrich-Straße in unmittelbarer Nähe des neuen RTW-Halts ausgebaut werden. Hier ist sowieso eine Aufwertung des Gebäudebestands zu erwarten. Man könnte durch die Erhöhung der Dichte Anreize und langfristig ein lebendiges urbanes Gebiet schaffen, welches durch mehr Urbanität und Fußgänger geprägt sein wird. Mögliche Nutzungen könnten ein Fahrradladen, Gastronomie, Reini-

gung, Clubs, aber auch kleine Werkstätten, Studios, Co-Working und ein Boarding House sein. Über den Umfang des Wohnanteils muss nachgedacht werden. Großflächiger Einzelhandel (über 800m<sup>2</sup>) und kirchliche Nutzungen mit großem Publikumsverkehr sollen hier ausgeschlossen werden. Nutzungen müssen eingeschränkt werden (keine Negativbeschreibungen; Aufzeigen, wo die Nutzungen sonst untergebracht werden können).

Für eine starke Nutzungsmischung soll auch nichtstörendes Gewerbe weiterhin vertreten sein (Thema Produktive Stadt). Das Grundstück der heutigen Stadtwerke kann als Initialprojekt mit Gastronomie und einem Club an der Dornhofstraße dienen. Der Chipunternehmer könnte als möglicher Akteur und Impulsgeber dienen. Grundsätzlich sollte das zentrale Quartier nicht „Neue Mitte“ heißen.

## GRUNDSÄTZLICHE STEUERUNG DER ENTWICKLUNG

Das Szenario sieht eine flexible Flächenstrategie vor. Es bildet ein Gerüst bzw. einen Fahrplan für die zukünftige Entwicklung. Mit dem strategischen Grundkonzept kann die Neuansiedlung von unterschiedlichen Gewerbebetrieben nach Nutzungsschwerpunkten gesteuert werden. Durch das zentrale Quartier, welches auch einen Anziehungspunkt für die Bewohner von Neu-Isenburg darstellt, wird sich das Gewerbegebiet Süd besser mit der Stadt und der Neuen Welt verknüpfen. Die Erschließung für dieses Szenario ist entlang der Rathenaustraße vorgesehen, die Dornhofstraße wird sich nicht sehr stark verändern. Am meisten wird sich die Seite zur Schleusserstraße verändern. ———



# 06 Baurechtliche Umsetzungs- strategien

- 6.1 AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN  
DER EIGENTÜMER, 132**
  - 6.1.1 KONTROLLE/FREIHEIT/GEMEINSCHAFT
  - 6.1.2 KARDINALPROBLEM
  
- 6.2 ZUR ROLLE DER ENERGETISCHEN SANIERUNG  
IM GEWERBEGEBIET, 134**
  - 6.2.1 WÄRMEWENDE IM GEWERBEGEBIET SÜD  
UMSETZEN
  - 6.2.2 GRÜNE MIETVERTRÄGE IM  
GEWERBLICHEN BEREICH
  
- 6.3 EINZELNE MASSNAHMEN, 136**
  - 6.3.1 STÄDTEBAULICHE  
SANIERUNGSMASSNAHMEN
  - 6.3.2 ERBBAURECHT
  - 6.3.3 BAULANDUMLEGUNG/BODENORDNUNG
  - 6.3.4 GEMEINDLICHES VORKAUFRECHT
  - 6.3.5 „BAURECHT AUF ZEIT“ FÜR  
ZWISCHENNUTZUNGEN
  - 6.3.6 GESTATTUNGSVEREINBARUNGEN FÜR  
ZWISCHENNUTZUNGEN
  - 6.3.7 MASSNAHMEN IM BEREICH ENERGIE/  
MIETRECHT
  - 6.3.8 SICHERUNGSSTRATEGIEN



# 6.1 AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN DER EIGENTÜMER

Im Gewerbegebiet Süd sind drei Kategorien von Grundstückseigentümern anzutreffen: Jasager, Abwartende/Spekulierende und Neinsager. Für jede dieser Klassifizierungen sollte die Stadt Neu-Isenburg passende Instrumente anwenden und entsprechende Angebote bereithalten.

Die Stadt kann die planungsrechtlichen Umsetzungsstrategien und Maßnahmen zur Aktivierung der Grundstückseigentümer in einer „Prinzipientrias“ aus Kontrolle, Freiheit/Vertrag und Gemeinschaft sicherstellen. Fortentwicklung und bauliche Sanierung von Bestandsgebieten sind in gewissem Umfang immer auch Neu(bau)orientierungen einschließlich Betonung und Ausformung der Sozialpflichtigkeit des Bodeneigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG.

Durch Anwendung des Städtebaurechts kann die Stadt, etwa durch Erhöhung der baulichen Dichte (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Baumassenzahl), die Grundstücksnutzung verbessern, untergenutzte oder mindergenutzte Grundstücke einer ertragreicheren Nutzung zuführen und auf diese Weise die Aktivierung der Grundstückseigentümer verbessern. § 17 der Baunutzungsverordnung erlaubt signifikant höhere bauliche Dichten und Grundstücksausnutzungen, als sie bislang im Gewer-

begebiet Süd vorzufinden sind. Bauleitplanung und die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nach § 6a Baunutzungsverordnung durch einen Quartiersansatz können den „Nutzungsmix“ und die Attraktivität des Gewerbegebiets Süd erheblich steigern. Diese Erhöhungsmöglichkeit sollte von der Stadt Neu-Isenburg konsequent geprüft und in Verbindung mit der Bauleitplanung realisiert werden. Zielsetzung ist die Verstetigung oder Erhöhung der Gewerbesteuerentnahmen aus dem Gewerbegebiet Süd.

STRATEGIE NACH PRINZIPIENTRIAS	UMSETZUNG DURCH:
KONTROLLE/ RECHT	Ordnungs- und Planungsrecht, Sanierung, Bodenordnung, Energie- und Klimaschutzrecht
FREIHEIT	Landes- und Bundesförderungsmittel, Steuererleichterungen, Marktanreize, KfW-Kredite und sonstige Zuschüsse, Verträge, Prämien („Hebel“)
GEMEINSCHAFT	Kooperation zwischen Eigentümern, Vereine, „Runde Tische“; Moderation durch die Stadt

### 6.1.1 KONTROLLE/FREIHEIT/GEMEINSCHAFT

Wie die Umbauoption im „Gewerbegebiet Süd“ der Stadt Neu-Isenburg gestaltet werden könnte, zeigt die Abbildung mit einer Prinzipientrias von Recht, Freiheit und Gemeinschaft. Idealtypische individuelle Umsetzungsinstrumente auf der theoretischen Ebene für eine Umgestaltung (Umbau) von Gewerbegebieten beruhen generell auf der Rationalität der präventiven Kontrolle, der Rationalität der Wettbewerbsfreiheit und der Rationalität der Gemeinschaft.

Das Umsetzungsmodell der Kontrolle und Steuerung (Recht) verbindet die planerische Festsetzung durch Planungs- und Bauordnungsrecht (BauGB; BauNVO) und durch engagiertes Ordnungsrecht mit der Pflicht zur Klima schützenden, resilienten Sanierung baulicher Liegenschaften. In Betracht kommt eine Steuerung durch § 30 BauGB und § 8 BauNVO im Rahmen der Bebauungsplanung, in nicht überplanten Teilen des Gewerbegebiets auch durch § 34 BauGB. Zusätzlich kommen steuernde Instrumente des Städtebaurechts (Umlegung, evtl. Gewerbegebietssanierungsmaßnahmen), des Energie-

rechts (Gebäudeenergiegesetz und Wärmeplanung), befristete Nutzungen über Bebauungsplanung und Gestattungsvereinbarungen in Betracht. Möglich wären zudem neben den planungsrechtlichen Instrumentarien auch Rückbauduldungs- und Modernisierungsgebote.

Das Umsetzungsmodell der Freiheit (Markt) verbindet den Homo Oeconomicus/Grundstückseigentümer/Vermieter mit volks- und betriebswirtschaftlichen Anreizen, Verträgen, aber auch mit Städtebaufördermitteln, KfW-Krediten und Zuschüssen. Auch privatrechtliche Instrumente wie das Erbbaurecht, das auf einem konsensualen Vertrag zwischen Erbbaurechtsberechtigtem und Erbbaurechtsverpflichtetem beruht, gehört in die Kategorie „Freiheit“ sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). In Betracht kommen zudem die Instrumente des Börsenhandels (CO<sub>2</sub>-Preis), der von den Eigentümern zu bezahlen ist und regelmäßig an die Mieter weitergegeben wird.

Das Umsetzungsmodell der Gemeinschaft verbindet die energetische Wertigkeit bzw. Sanierung

von Gewerbeimmobilien mit der gemeinschaftlich organisierten Umnutzung des Gewerbegebiets und mit der gemeinschaftlich organisierten und finanzierten regionalen und/oder kommunalen Energieversorgung (z. B. Fernwärme), um die Anforderungen des zum 1. Januar 2024 geänderten GEG und der ESG zu erfüllen; freilich unter gemeinschaftsfördernder Moderation zum Beispiel der Wirtschaftsförderung der Stadt Neu-Isenburg. In Betracht kommen auch gemeinschaftlich genutzte (Grün-) und Gemeinschaftsanlagen und Ausgleichs- und Brachflächen („Allmende im Gewerbegebiet“), die allerdings entweder durch Verträge, Gestattungsvereinbarungen oder durch hoheitliche Maßnahmen zu sichern sind.

### 6.1.2 KARDINALPROBLEM

Es ist in jedem Einzelfall zu entscheiden, welche der drei in Abb. 1 genannten Umsetzungsvarianten gewählt werden soll, um bestmöglichen Erfolg bei einer Umstrukturierung des Gewerbegebiets Süd zu erzielen. Nach § 903 BGB kann ein Eigentümer mit seiner Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen, sofern er nicht Rechte Dritter verletzt. Ein Eigentümer/Vermieter ist rechtlich nicht verpflichtet, das Gewerbeobjekt in einer Weise zu verbessern, dass es dem aktuell gültigen Stand der Technik entspricht.

Die Modernisierungspflicht kann aber aus dem bestehenden rechtlichen Rahmen abgeleitet werden; das kann dazu führen, schadstoffbelastete Bauteile zu beseitigen und das Gewerbeobjekt an gültige umwelt- oder immissionsrechtliche Standards anzupassen. Modernisierungsmaßnahmen können beispielsweise sein: Verbesserung des Flächenschnitts und Änderung des Grundrisses des Gewerbegebäudes, bessere Belichtung und Belüftung der Mieträume, Einbau von Wärmedämmung in Decken; Einbau einer Wärmepumpe; Anschluss an ein Fernwärmenetz; Erhöhung des Schallschutzes. —

»Idealtypische Umsetzung durch Recht, Markt und Gemeinschaft.«

# 6.2 ZUR ROLLE DER ENERGETISCHEN SANIERUNG

Eine Sonderstellung zwischen „Recht“ und „Freiheit“ nehmen die neu gefassten Regelungen zum Gebäudeenergiegesetz und anderen Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung gemäß der Sektorziele der Bundesregierung ein. Eine Möglichkeit wäre eine ESG-konforme Nutzung des Gewerbemietobjekts. So könnten etwa in einem Nachtrag Vereinbarungen zur ESG-adäquaten Bewirtschaftung aufgenommen werden. Denkbar wäre, mit dem Mieter einen verbesserten Datenaustausch hinsichtlich des Energie- und Wasserverbrauchs, etwa Daten des Energie- und Wasserverbrauchs, die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Mietobjekts, Energieaudit oder für die Wärmeplanung und die Einhaltung der Vorschriften aus dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen sind sich viele einig, dass die Regelungen rund um die energetische Sanierung von vermieteten Gewerbe- und Wohnungsbeständen dringend reformiert werden müssen. Es sollte erreicht werden, die energetische Sanierung sozialverträglich zu gestalten, nicht nur aus sozialen Gründen, sondern auch um eine bessere Akzeptanz der notwendigen Maßnahmen zu erreichen. Regelungsbedarf besteht nicht nur bei der Frage der Höhe und Dauer der Umlage. Vielmehr spielt die Qualität der Maßnahmen derzeit kaum eine

Rolle. Spielräume bestehen im Bereich der Förderung, des Steuer- und des Ordnungsrechts.

Das Beispiel Gebäudeenergiegesetz im Rahmen des Relaunchs des Gewerbegebiets belegt anschaulich, wie eine Kombination der drei Umsetzungsmodelle erfolgen sollte, damit baurechtlich, sozialverträglich und (Gewerbe-)gebietsverträglich die Umstrukturierung gelingt: durch Anreize/Freiwilligkeit, engagiertes Ordnungsrecht und – sehr wichtig – durch Erfolgskontrolle, Moderation und Gemeinschaftsschaffung durch die Stadt. Akzeptanz der energetischen Sanierung durch Gewerbemietler, Nutzer und nicht zuletzt betroffene Grundstückseigentümer kann durch eine nachvollziehbare Kostenbelastung, durch (wertermittlungstechnisch belegbare) Darstellung der Vorteile einer Sanierung hinsichtlich Verlängerung der Restnutzungsdauer und Optimierung der ESG-Ratings erreicht werden.

## 6.2.1 WÄRMEWENDE IM GEWERBEGEBIET SÜD UMSETZEN

Die Umsetzung der Wärmewende im Gewerbegebiet Süd könnte folgende Bausteine umfassen. Als übergeordnetes Bundes-Ziel nebst Zielwerten zur Klimaneutralität gemäß Bundesklimaschutzgesetz 2019 ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen →

**56** Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

**57** Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA), Der Grüne Mietvertrag für Deutschland, 2018.

nahe Null bis 2045 zu nennen. Treibhausgase sollen zwischen 2020 bis 2030 um 40 % gegenüber dem Jahr 2020 sinken. Denkbare Strategie ist daher, auf Erneuerbare Energien umzusteigen: Solarenergie, Geothermie, Biomasse, Abwärme, Wärmepumpe mit EE-Strom, Power to Heat. Aktuell erreichbar ist ein mittlerer Endenergiebedarf von 74 kWh/m<sup>2</sup>/a (Wohnen); aktuell erreicht: 133 kWh/m<sup>2</sup>/a laut Wärmemonitor 2018 (Wohnen).

Langfristige Maßnahmen, die auch das Gewerbegebiet Süd umfassen, sind eine kommunale Wärmeplanung mit einem Stufenplan bis zum Jahr 2028 sowie die Aufstellung eines lokalen Wärmekatasters, möglicherweise nach W- und G-Gebieten getrennt. Lokale Wärmequellen sind, wenn möglich, zu erschließen und Quartierskonzepte umzusetzen, einschließlich der Gestaltung der Fernwärmewende.

Zusätzlich ist die Umsetzung der Richtlinie EPBD<sup>56</sup>/MEPS zu beachten: Die Europäische Kommission gibt die Einführung von Mindestnormen für die 15 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz, EU-Energieskala mit „G“ vor (Hinweis: Deutschland aufgrund des überalterten und nicht-sanierten Gebäudebestands eher Kategorie „H“). Für Wohngebäude – einzelne Häuser oder Wohnungen auch in Gewerbegebieten – muss bis zum 1. Januar 2030 die Klasse „F“ und bis zum 1. Januar 2033 die Klasse „E“ erreicht werden. Hinzu kommt die Einführung einer harmonisierten europäischen Bewertungsskala.

### **6.2.2 GRÜNE MIETVERTRÄGE IM GEWERBLICHEN BEREICH**

Der Anfang ging von den Bewertungssystemen LEED, BREEAM und DGNB unter der Bezeichnung "Green Leases" aus. Für ein DGNB-Zertifikat sind neun Kriterien relevant, und zwar in diesen Themenfeldern: Ökologische Qualität (Klimaschutz und Energie-/Wasser-/Wertstoffmanagement), ökonomische Qualität (Betriebskosten/Risikomanagement, Werterhalt/Beschaffung und Bewirtschaftung), soziokulturelle und funktionale Qualität (Innenraumkomfort, Nutzerzufriedenheit, Mobilität). Aus der vom Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) 2018 vorgestellten Veröffentlichung „Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland“<sup>57</sup> lässt sich ein Drei-Säulen-Modell entwickeln, nach dem jeder Green Lease auch in Gewerbegebieten mindestens eine Regelung zur

- Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb
- Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Immissionen
- Ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen

enthalten soll. \_\_\_\_\_

# »Grüne Mietverträge in der gewerblichen Nutzung«

# 6.3 EINZELNE MASSNAHMEN

**58** OVG Koblenz, BauR 1998, S. 754.

**59** BVerwG, NVwZ 1999, S. 420; BVerwG, NVwZ 1999, S. 1336.

**60** BVerwG, NJW 1996, S. 2807.

**61** BVerwG, NVwZ 1995, S. 897; BVerwG, NJW 1996, S. 2807 ff.

**62** BGH, NVwZ 1982, S. 329 ff.

**63** BVerwG, DVBl. 1979, S. 153; BVerwG, NVwZ-RR 1998, S. 216; BVerwG, NVwZ 1999, S. 1336.

**64** BVerwG, NVwZ 1985, S. 184 f.; BVerwG, NVwZ-RR 1997, S. 155 f.

**65** <https://meinka.de/praesentationen-verfuegbar-sanierungsauftakt-im-gewerbegebiet-gruenwinkel/> (Zugriff am 16.07.2023)

**66** gif e.V. (Hrsg.), Marktwerte für Erbbaurechte mit Gewerbebebauung, bearbeitet von Jürgen Cramer, Michael Debus, Jörn Freise und Thomas Müller, Stand September 2012, S. 18 ff.

## 6.3.1 STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Grünwinkel“ hat die Stadt Karlsruhe im Juli 2020 insofern Neuland beschritten, als erstmals die zukunftsfähige Umgestaltung eines innerstädtischen Gewerbegebiets im Rahmen eines Sanierungsverfahrens umgesetzt wird. Mit den nun formulierten Sanierungszielen und -maßnahmen soll die Erhaltung und Sicherung des klassischen Gewerbegebiets ebenso wie die langfristige Weiterentwicklung zu einem modernen Produktions- und Dienstleistungsstandort vorangetrieben werden.

Die Abläufe von gewerblichen Sanierungsmaßnahmen und wohnbaulichen Sanierungsmaßnahmen ähneln sich. Man unterscheidet zwischen Maßnahmen zur Behebung von Substanzschwächen („Substanzschwächenanierung“) und Maßnahmen zur Beseitigung von Funktionsschwächen („Funktionsschwächenanierung“).

Beispiele für mögliche Tatbestände einer Sanierung in Gewerbegebieten sind:

- Umnutzung von Flächen aus Gründen einer städtebaulichen Umstrukturierung, zum Beispiel Herrichtung brachliegender Gewerbeflächen

- Bauliche Verdichtung in bisher aufgelockerten oder verdichtungsfähigen Bereichen des Gewerbegebiets zum Zweck der optimierten Grundstücksnutzung (Erhöhung der GFZ/GRZ/BMZ nach § 17 BauNVO)
- Rückbau und/oder Umwidmung bisher gewerbebaulich genutzter Flächen zugunsten einer besseren Grünflächenversorgung im Gewerbegebiet
- Sanierungsaufgaben bei Maßnahmen des Bodenschutzes und der Altlastensanierung, vor allem beim Flächenrecycling alter Industrie- und Gewerbegebiete.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie nach § 136 Abs. 2 BauGB durch die Umgestaltung eines Gebiets der Behebung städtebaulicher Missstände (Substanzmängel und Funktionsmängel) dienlich sind.<sup>58</sup> Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB dienen die Maßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen eine Anpassung der Siedlungs- und Gewerbestruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie der Bevölkerungsentwicklung erreichen. Daher wäre auch die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme in einem Gewerbegebiet zulässig. Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt dem Abwägungsgebot nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB einerseits im Hinblick auf die Ziele und Zwecke →



der Sanierung, andererseits hinsichtlich der zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets<sup>59</sup>, etwa bestimmte vorher festgelegte Straßenzüge oder Teile eines Quartiers.

Eine verfassungsrechtliche Klärung der mit den vielfältigen Einwirkungsmöglichkeiten in Zusammenhang stehenden anzuordnenden Beschränkungen ist nunmehr erfolgt. Es handelt sich bei den sanierungsbedingten Eingriffen in das private Grundstückseigentum um Eigentumsinhaltsbestimmungen nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.<sup>60</sup> Sanierungsmaßnahmen erhalten auch dann nicht die Rechtsfolgen einer Enteignung, wenn ihre Realisierung einen Zeitraum von mehr als 17 Jahren in Anspruch nimmt, solange die Verhältnismäßigkeit sichergestellt bleibt.<sup>61</sup> Denn die Eigentumsbindung der innerhalb eines Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke darf zeitlich nicht über Gebühr ausgedehnt werden,<sup>62</sup> insbesondere wenn die Ziele einer derartigen Maßnahme von der Kommune nicht kommuniziert, verdichtet und konkretisiert werden.<sup>63</sup>

Kennzeichen der durch Sanierungsmaßnahmen umfassten Gebiete ist zudem eine unzureichende Qualität für (bei Wohngebieten) wohnumfeldbezogene nichtbaulich genutzte Grundstücke einschließlich Spiel- und Gemeinschaftsanlagen, für die sich ein nahezu flächendeckender Aufwertungsbedarf ergibt. Diese gebietsbezogenen einheitliche Umfassung von Grundstücken mit differenzierter baulicher Funktionsstufe ist hinsichtlich der Funktionsschwächesa-nierungsmaßnahme zulässig.<sup>64</sup> Hierdurch kommt dem Sanierungsbegriff eine große Offenheit und innere Dynamik zu, was im Kontext der Gebietsauswahl sowie des gesamtgemeindlichen Gefüges eine Rolle spielt. Zur Sicherung der Sanierungsziele in Stadtumbaugebieten kommen auch die Genehmigungsvorbehalte des Sanierungsrechts in Betracht. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten stellt nach § 144 BauGB für bestimmte Vorhaben und

Rechtsvorgänge ein solcher Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde ein wesentliches Steuerungsinstrument dar.

Für die planerische Praxis einer Gemeinde empfiehlt sich ein gestuftes Vorgehen: Aufstellung eines städtebaulichen (Gewerbe-)Rahmenplans oder Gewerbeflächensicherungskonzepts, Aufstellung der Sanierungssatzung, ggf. Aufstellung eines begleitenden Sanierungs-Bebauungsplans, Preisprüfung sowie Ermittlung der Anfangs-Verkehrswerte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Eine Gemeinde kann zur Durchführung der Sanierung Grundstücke enteignen oder von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Allerdings besteht hinsichtlich der von der Gemeinde im Rahmen ihres Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke eine Repri-privatisierungspflicht (§ 164 BauGB). Es können aber nach § 154 Abs. 2 BauGB sanierungsbedingte Wertsteigerungen von der Gemeinde als besonderes bodenrechtliches Instrumentarium abgeschöpft werden. Zudem können Städtebauförderungsmittel beantragt werden; vgl. § 164a BauGB. Beim Ausgleichsbetrag, der nicht leicht zu ermitteln ist, kommt es auf die Frage „Was wäre wenn?“ an. Das Ausrechnen des Wertunterschieds zwischen Anfangswert und Endwert ist nicht immer einfach, weil der Anfangswert rein hypothetisch ist und der Endwert oft nur durch Vergleichspreise (mangels vorliegender direkter Verkaufspreise nach Abschluss der Sanierung), also etwa aus anderen (Gewerbe-) Gebieten, festzusetzen ist. Denn dies unterstellt, dass Grundstücke nach Abschluss der Sanierung zum Marktwert nach § 194 BauGB veräußert werden. Dies ist keinesfalls immer der Fall.

Die Stadt Karlsruhe weist im Übrigen darauf hin, dass es im Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ möglich ist, in den Genuss eines Zuschusses zu privaten Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmen in Höhe von bis zu 200.000 Euro zu kom-

men.<sup>65</sup> Grundsätzlich sind Ordnungsmaßnahmen von der Gemeinde zu veranlassen. Dazu gehören Bodenordnung, Umzug von Bewohnern, Freilegung von Grundstücken und die Herstellung von Erschließungsmaßnahmen.

### 6.3.3 ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht ist ein weiteres kommunales grundstücksrechtliches Instrument, das bei dem Relaunch eines Gewerbegebiets erfolgreich eingesetzt werden kann. Allerdings ist dies nur für diejenigen Grundstücke sinnvoll, die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden und an denen (erstmalig oder auch erneut) ein Erbbaurecht bestellt werden soll. Das Erbbaurecht ist ein interessantes Zwitterwesen: Es ist ein Recht am Grundstück verbunden mit Eigentum am Bauwerk. Vermögensrechtlich kann man durchaus von einem „Property Unbundling“ sprechen, also von der Aufgliederung der Immobilie im Volleigentum in zwei Vermögenswerte. Das Erbbaurecht feierte am 15.1.2018 sein 99-jähriges Jubiläum. Es stellt nach § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) das veräußerliche und vererbliche Recht dar, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Damit einher geht die Möglichkeit, eine zeitlich befristete bauliche Nutzung von Grundstücken, die sich im Eigentum anderer Personen, Unternehmen oder Kommunen befinden, zu realisieren.

Als Gegenleistung für das eingeräumte Nutzungsrecht (am Grundstück) wird regelmäßig ein jährlicher „Pachtzins“ vereinbart, der Erbbaurechtszins. In jüngster Zeit haben Immobilienunternehmen und der Kapitalmarkt das Erbbaurecht insbesondere bei Gewerbeimmobilien<sup>66</sup> zum Aufbau eines umfangreichen Portfolios entdeckt, etwa institutionell-kommerzielle Ausgeber von Erbbaurechten wie die Continuum Capital, die DGR Grundstücks- →verwaltung oder die Depa Deutsche Erb- pacht.<sup>67</sup>

Erbbaurechte verlangen langfristige Betreuung und Überwachung. Nur wenige Verwaltungsbedienstete können oder wollen das leisten, erst recht nicht in kleineren Kommunen. Treten Probleme auf, müssen sachkundige Mitarbeiter oder im Erbbaurecht erfahrene Notare sich des Problems annehmen. Weitere Kosten können dann entstehen. Von Bedeutung sind ferner Notar- und Grundbuchaufwendungen sowie die nicht zu unterschätzenden Belastungen durch die Grunderwerbsteuer. Sie wird bei der Bestellung von Erbbaurechten sofort zur Zahlung fällig. Es bestehen weitere Risiken für das rechtliche Schicksal des Erbbaurechts wie etwa Instandhaltung des Gebäudes, Insolvenzeintritt, Ausgestaltung und Zeitpunkt des Heimfalls. All diese Aspekte müssen individuell zwischen Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber abgestimmt werden.

Eine empirische Untersuchung des Autors über die Art der Verwaltung von Erbbaurechten ergab zwei wesentliche Erkenntnisse: einerseits hatten die Kommunen ihre Erbbaurechtsvertragskonditionen kaum an die seit dem Jahr 2008 dramatisch veränderten Verhältnisse auf den Kapitalmärkten angepasst. Andererseits dominieren in vielen Kommunen bei der Festlegung des Erbbauzinses „politische Preise“, d.h. nicht marktgerechte Erbbauzinsen. Die Festlegung fand vorrangig durch Gemeinde- und Stadtratsbeschluss und orientiert an der haushaltsrechtlichen Kassenlage statt, aber nicht am Kapitalmarkt. Nur gewerblich-institutionelle Anleger verhalten sich (kapitalmarkt-) konform; sie konzentrieren sich auf das gewerbliche Segment, in dem Erbbaurechte bevorzugt verwendet werden und weitgehend störungsfrei verlaufen.

Die Vorteile des Erbbaurechts liegen in der Möglichkeit des Abschlusses innovativer, liberaler Verträge (§ 2 ErbbauRG) mit der Festlegung marktgerechter Erbbauzinsen, die bei gewerblichen Erbbaurechtsberechtigten als Betriebsausgabe steuer-

mindernd geltend gemacht werden können. Vorteil: Das Erbbaurecht als Instrument kommunalen Baulandmanagements wird in der Praxis umso erfolgversprechender zum Einsatz kommen können, je mehr jede Erbbauzinslast als Kostenlast interpretiert wird und auf diese Weise mit dazu beiträgt, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einzuhalten und die Erbbauzinslast die Nachfrage nach Erbbaurechten begrenzt. Eine „Kreislauffähigkeit“ der Erbbaurechte kann dergestalt realisiert werden, dass die Erbbauzinslast durch Anpassung an die ökonomische Leistungsfähigkeit des Erbbauberechtigten mittelbar eine Mobilisierungswirkung auf die Erbbaugrundstücke ausübt.

Die laufende Erbbauzinslast hält die Erbbauberechtigten dazu an, die Erbbaugrundstücke in der rechtlich zulässigen Art und Weise eigenhändig zu nutzen oder diese eingeräumte Nutzungsmöglichkeit zu vergeben. Erbbaurechte sollen den Druck der Bauträger hinsichtlich der Aufstellung von Erschließungs- und Bebauungsplänen vermindern, wenn kein Grundstückserwerb die Wirtschaftlichkeitsberechnungen dominiert, wenn die Gemeinde mit einer eigenen Grundstücksreserve am Immobilienmarkt auftritt und Erbbaurechte am Markt anbietet.

### 6.3.2 BAULANDUMLEGUNG/BODENORDNUNG

Bei der Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB ist zwischen „hoheitlicher“ und „vertraglicher“ Variante zu unterscheiden.

#### HOHEITLICHE („AMTLICHE“) UMLEGUNG

Das Instrument der hoheitlichen Umlegung ist für die Optimierung der Innenentwicklung im Gewerbegebiet dann sinnvoll, wenn bislang brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Planakzessorietät der Umlegung) in Städten und Dörfern die Neuordnung bebauter und unbebauter Grundstücke notwendig macht. Auch bei →

**67** „Erbpacht“ und „Erbbau-recht“ haben eine unterschiedliche Bedeutung. „Erbpacht“ meint ein dingliches Nutzungsrecht an einem ländlichen Grundstück. Beim „Erbbau-recht“ geht es um das Haben eines Bauwerks. Die Erbpacht wurde durch das Kontrollratsgesetz 45 Art. X 2 verboten. Siehe Linde/Richter, Erbbau-recht und Erbbauzins, 2001, S. 93 (dort Fn. 316).

**68** BGHZ 100, S. 148, 151.

**69** BVerwG, DVBl. 2001, S. 1872

**70** BVerwG, NJW 1985, S. 989.

Umnutzungen im Bestand kann die Umlegung eingesetzt werden. Dies geschieht unter der Zielsetzung, dass nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen werden. Brachliegende, minder genutzte oder für eine bauliche Ausnutzung ungenügend zugeschnittene Grundstücke können durch die Umlegung einer plangemäßen städtebaulichen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden. Dies gestattet dem Eigentümer vielfach erst eine plangerechte sowie zweckmäßige Nutzung seines Grundstücks.

Voraussetzung ist, dass die Einleitung des Umlegungsverfahrens von einem Bebauungsplan akzessorisch begleitet wird. Nur diese Planart determiniert durch Festsetzungen die zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Besteht die Möglichkeit, mit den betroffenen Grundstückseigentümern auf vertraglicher Basis die Durchführung von Grundstücksneuordnungsmaßnahmen zu erreichen, ist das Instrument der hoheitlichen Umlegung entbehrlich.<sup>68</sup>

#### **VERTRAGLICHE („VEREINBARTE“) UMLEGUNG**

Eine Einbeziehung privater Grundstückseigentümer wird im Verfahren der Umlegung durch das Instrument der vertraglichen („freiwilligen“ oder „vereinbarten“) Bodenordnung ermöglicht.<sup>69</sup> Ist planerisch der Rückbau eines größeren Grundstücks ins Auge gefasst, dürfte mit der Anwendung von Bodenordnungsmaßnahmen in erster Linie innerhalb von Umstrukturierungs- und Neuentwicklungsgebieten zu rechnen sein. Gleiches gilt für Grundstücke, die nicht vollständig frei geräumt, jedoch für eine Nachnutzung geöffnet werden sollen, so etwa in städtebaulichen Erhaltungsgebieten oder zur Entkernung von Blockinnenbereichen. Von einer Zulässigkeit freiwilliger Umlegungsverfahren kann ausgegangen werden, wenn sich vertraglich die Neuordnung der Grundstücke mit der Gemeinde aus der Abgabe der für öffentliche Verkehrs- und Infrastrukturzwecke benötigten Grundstücke sowie aus einer zusätzlichen städtebaulichen Vereinbarung des Vorteilsausgleichs ergibt (idR Geldbeitrag nach § 58 Abs. 1 Satz 3 BauGB).<sup>70</sup>

#### **6.3.4 GEMEINDLICHES VORKAUFSRECHT**

Das gemeindliche Vorkaufsrecht nach den §§ 24 und 25 BauGB erlaubt der Gemeinde, anstelle des ursprünglichen Käufers in einen Grundstückserwerbsvertrag einzutreten. Dies stellt einen bedeutenden Eingriff in die Vertragsfreiheit der Parteien dar. Daher muss die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Gemeinwohl dienen und spezifisch begründet sein. Die Gemeinde kann mit dem Vorkaufsrecht Flächen, die nicht den Zielen der kommunalen Planung entsprechen, gemäß den planerischen Zielen nutzen. Der Implementierungsprozess des Vorkaufsrechts bei einem Gewerbegebiets-Relaunch läuft in drei Phasen ab: Entstehung des Vorkaufsrechts durch Erfüllung öffentlich-rechtlicher Bedingungen, Konsolidierung durch einen Kaufvertrag (Vorkaufsfall) und die Ausübung durch einen Ausübungsbescheid.

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB gestattet der Gemeinde den Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken mit rechtmäßiger Gebietskennzeichnung. Es kann in Gebieten mit rechtswirksamen Bebauungsplänen oder Bebauungsplan-Aufstellungsgebieten ausgeübt werden. In diesen Gebieten kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, wenn die Flächen für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen oder zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind. Möglich sind Vorkaufsrechtsausübungen in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten →

**»Kommunale Steuerung durch Erbbaurecht, Baulandumlegung und Vorkaufsrecht«**

unabhängig von der Existenz eines Bebauungsplans. Auch Ersatz- und Ergänzungsgebiete sind in Bezug auf die Rechtsfolgen des Vorkaufsrechts gleichgestellt.

In Umlegungsgebieten ist ein Grundstück einbezogen, ohne dass ein Bebauungsplan erforderlich ist. Eine Umlegung kann auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. In städtebaulichen Entwicklungsbereichen, die durch eine Satzung festgelegt sind, lastet das Vorkaufsrecht unabhängig von dem Bebauungszustand auf allen Grundstücken im Maßnahmengebiet. Im unbeplanten Innenbereich kann die Gemeinde nur auf unbebaute Grundstücke zugreifen, wenn die nähere Umgebung einem allgemeinen, reinen oder besonderen Wohngebiet oder einem Kleinsiedlungsgebiet entspricht. Allgemein sind Vorkaufsrechtsausübungen für Wohnzwecke durch das Baulandmobilisierungsgesetz gestärkt worden. Jedoch erscheinen sie aufgrund der Bedeutung des Gewerbegebiets Süd für Stadt und Region und der Gefahr einer Gewerbeverdrängung als wenig sinnvoll.

Das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB erfordert eine spezifische Vorkaufsrechtsatzung und kann in Gebieten mit gültigem Bebauungsplan oder städtebaulichen Maßnahmegebieten ausgeübt werden. Es ermöglicht der Gemeinde den Kauf unbebauter Flächen, um die Umsetzung eines bestehenden Bebauungsplans zu sichern, bevor formelle städtebauliche Maßnahmen eingeleitet werden.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts im Gewerbegebiet Süd ist eine rechtswirksame städtebauliche Planung, Maßnahme oder Satzung erforderlich. Falls kein Bebauungsplan existiert, müssen rechtswirksame öffentlich-rechtliche Bedingungen geschaffen werden. Dem Vorkaufsrecht unterliegen alle Kaufverträge, die nach dem Wirksamwerden der

städtebaulichen Planung, Maßnahme oder Satzung geschlossen werden<sup>71</sup>, eine rückwirkende Inkraftsetzung ist nur im Falle der Fehlerbehebung nach Maßgabe des § 214 Abs. 4 BauGB zulässig.<sup>72</sup>

### 6.3.5 „BAURECHT AUF ZEIT“ FÜR ZWISCHENNUTZUNGEN

Die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans sind nach der BauGB-Novelle 2004 durch § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB um befristete, bedingte und zeitlich gestaffelte Nutzungen modifiziert worden („Baurecht auf Zeit“ oder – präziser – „Bauberechtigung auf Zeit“). Festsetzungen temporärer Nutzungen waren nach geltendem Baurecht vor der Gesetzesänderung nicht ohne weiteres möglich, verfassungsrechtlich problematisch<sup>73</sup> und lediglich im Rahmen des § 31 BauGB oder des § 34 Abs. 2 BauGB durchsetzbar<sup>74</sup>, ohne bei der anschließenden Baurechtsänderung Planungsschadensansprüche der betroffenen Eigentümer nach den §§ 39 ff. BauGB nach sich zu ziehen. Trotz des Baurechts auf Zeit des § 9 Abs. 2 BauGB muss sich ein Planbetroffener erstens auf die planerischen Ausweisungen für einen überschaubaren Zeitraum verlassen können. Zweitens ist ein Grundstückseigentümer, der sich auf den Fortbestand des Baurechts einstellt, bei einem berechtigten Vertrauen auf den Planfortbestand ohnedies schutzwürdig.<sup>75</sup>

Befristete Festsetzungen in Bebauungsplänen sind nur in „besonderen städtebaulichen Fällen“ zulässig, um die weitere bauliche Entwicklung zu lenken. Zusätzlich ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten. Ein städtebauliches Erfordernis, die zulässige Nutzung zu befristen oder unter eine auflösende Bedingung zu stellen, ohne gleichzeitig die Folgenutzung festzulegen, ist kaum denkbar. Dies bringt § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch das Wörtchen „soll“ zutreffend zum Ausdruck. Hinsichtlich der Festsetzung bestimmter Nutzungen

kann der Planungsträger bestimmen, diese Nutzungen von vorn herein zeitlich zu befristen – im Regelfall einige Jahre. Dies ist auch deshalb erforderlich, weil die Nutzungsdauer stark Bauprojektzweck abhängig ist und nicht mit der Überprüfung der Flächennutzungspläne nach § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB von 15 Jahren verwechselt werden darf. Eine Zeitvorgabe für die befristeten Nutzungsdarstellungen des Bebauungsplans dürfte sich auch als wenig sinnvoll erweisen, da das Baurecht auf die individuellen Erfordernisse des Eigentümers zugeschnitten ist und weil sich die Nutzungsdauer vor allem von Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien an steuerrechtlichen Abschreibungsfristen orientiert.

Ist die planerische Festsetzung von Zwischen- und Nachnutzungen vorgesehen, kann die zugelassene Zwischennutzung sowie die Anschlussnutzung sofort im Bebauungsplan fixiert werden.<sup>76</sup> Dies gilt auch für eine (Nach-)Nutzung, die erst mittelfristig zur Realisierung gelangen soll und die zur Überbrückung durch eine zeitlich ebenfalls befristete anderweitige Nutzungsvariante substituiert wird. Nunmehr besteht die Planungskompetenz der Gemeinde, das Nutzungsrecht durch Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans zu entziehen. →

**71** vgl. BGH, NVwZ 1995, S. 101; UPR 1994, S. 390; BayVBl. 1995, S. 92; BWGZ 1995, S. 212 zur Sanierungssatzung.

**72** VGH München, BeckRS 2014, Rdnr. 14; BayVBl. 2015, S. 274; VG Köln, BeckRS 2017, Rdnr. 45 ff.

**73** BVerfGE 100, S. 226; BVerfGE 102, S. 1.

**74** BVerfGE 40, S. 268, 271.

**75** BVerfGE 82, S. 310; BVerfGE 86, S. 90.

**76** OVG Lüneburg, DVBl. 2000, S. 1365.

**77** Stadt Leipzig/Dezernat Stadtentwicklung und Bau/ Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Stadterneuerung – Neue Freiräume im Leipziger Osten, 2005, S. 9 ff. (Gestattungsvereinbarung als Instrument zur Aktivierung von Brachflächen), abrufbar unter [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/64\\_Amt\\_fuer\\_Stadterneuerung\\_und\\_Wohnungsbauforderung/Leipziger\\_Osten\\_Fotos/Publikationen/Broschuere\\_Neue\\_Freiraeume\\_im\\_Leipziger\\_Osten.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/64_Amt_fuer_Stadterneuerung_und_Wohnungsbauforderung/Leipziger_Osten_Fotos/Publikationen/Broschuere_Neue_Freiraeume_im_Leipziger_Osten.pdf) (Zugriff am 22.3.2024))

### BEISPIELE FÜR „BAURECHT AUF ZEIT“

Die Gemeinde kann durch § 9 Abs. 2 BauGB:

- verkürzte Nutzungszyklen städtischer Großanlagen wie Einkaufszentren oder Großkinos planerisch besser als vorher bewältigen;
- von vorneherein zeitlich befristete Bodennutzungen – zum Beispiel Brachflächennutzung – sicherstellend abbilden sowie mit hinreichender zeitlicher Flexibilität reagieren;
- den Eintritt eines „planlosen“ Zustands dadurch verhindern, dass parallel zum Auslaufen eines befristeten Baurechts die planerischen Zielvorstellungen sogleich mit definiert werden (schwierig!) und
- in Kombination von Zwischennutzungen mit dem Erbbaurecht eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksnutzung realisieren, etwa bei erstmalig auslaufenden Erbbaurechten.

### 6.3.6 GESTATTUNGSVEREINBARUNGEN FÜR ZWISCHENNUTZUNGEN

Im Gegensatz zum „Baurecht auf Zeit“ stellen Gestattungsvereinbarungen nicht auf das Vorhandensein eines Bebauungsplans ab, sondern sind öffentlich-rechtliche (vertragliche) Instrumente zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde. Derzeit wird in zahlreichen Kommunen das Instrument der Gestattungsvereinbarung eingesetzt, um im Anschluss an den Rückbau nicht mehr marktgängiger Immobilien mit dem hiervon betroffenen Grundstückseigentümer eine temporäre Nachfolgenutzung – etwa eine Grünflächennutzung oder eine Gemeinbedarfsnutzung – zu vereinbaren. Kaum geklärt ist in der Fachliteratur indessen das komplizierte Verhältnis der Gestattungsvereinbarung zu den anderen städtebaurechtlichen Instrumenten, vor allem in Bezug auf § 11 BauGB.

#### BEISPIEL: GESTATTUNGSVEREINBARUNGEN IN LEIPZIG

Die Stadt Leipzig setzt Gestattungsvereinbarungen vornehmlich für grüne Zwischennutzungen ein. Für die schätzungsweise 1.000 Baulückengrundstücke im Stadtgebiet wurde eine Muster-Gestattungsvereinbarung ausgearbeitet. Über 85 % der Grund- →



stücke im Stadtgebiet befinden sich im Privateigentum.<sup>77</sup> Ziel der Gestattungsvereinbarungen ist eine für die in der Regel acht bis zehnjährige Dauer der Vereinbarung währende Aufwertung der Brachgrundstücke, d. h. eine (öffentliche) Grünnutzung. Bislang wurden über 200 Gestattungsvereinbarungen abgeschlossen. Leistung und Gegenleistung müssen beim Abschluss einer Gestattungsvereinbarung in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen, analog zum Instrument des städtebaulichen Vertrags nach §11 BauGB.

Gleichwohl bestehen Probleme beim Abschluss von Gestattungsvereinbarungen:

- Unklar ist die zukünftige städtebauliche Verwendung der durch Gestattungsvereinbarungen blockierten, d. h. vertraglich gebundenen Grundstücke nach dem Auslaufen der Bindungsfrist. Innerhalb dieser Frist ist das Aufstellen von Bebauungsplänen, die die gebundenen Grundstücke mit umschließen, nicht oder nur über Vertragsaufhebungsverhandlungen mit den privaten Eigentümern möglich.
- Probleme ergeben sich zusätzlich dann, wenn aus den zwischenzeitlich durchgeführten (stadtökologischen) Verbesserungen Wertsteigerungen resultieren. Von der Stadt Leipzig ist bekannt, dass sie nach Ablauf der Bindungsfrist über einen Erwerb einiger dieser Gestattungsgrundstücke nachdenkt. Bei einem Kauf oder einer erforderlichen Enteignung wären denkbare Wertsteigerungen mit zu entschädigen. Zudem muss es für die Gestattungsgrundstücke hinreichend viele Nutzer oder Mieter geben, die die Bewirtschaftung übernehmen und hierfür ein Entgelt an die Gemeinde entrichten.

### 6.3.7 MASSNAHMEN IM BEREICH ENERGIE/MIETRECHT

Konkrete Maßnahmen und Regelungen im Verhältnis Vermieter-Mieter im Gewerbegebiet Süd könnten sein:

Es könnte eine Präambel im Mietvertrag zur Verpflichtung auf Nachhaltigkeitsziele und –maßnahmen aufgenommen werden.

Sinnvoll ist des Weiteren ein Vorbehalt des Wechsels der Erbringung einer Wirtschaftsleistung in einer anderen, ökologischen Art. Der Mieter muss die gegenüber der herkömmlichen Maßnahme ökologischere Ausführungsart der Bewirtschaftungsleistungen nur akzeptieren, wenn die Mehrkosten nicht mehr als 10% als die Kosten des günstigsten nicht-ökologischen Angebots betragen. Es könnte sich ein regelmäßiger Nachhaltigkeitsdialog anbieten, also ein viertel- oder halbjährlicher Dialog zwischen Vermieter-Mieter.

Ferner könnte mit Öffnungsklauseln im gewerblichen Mietvertrag gearbeitet werden; diese sind im gewerblichen Bereich auch bisher schon gängig. Sinn: neue oder erhöhte Betriebskosten ab dem Zeitpunkt des Entstehens können auf den Mieter umgelegt werden; notwendig, wenn die Parteien sich im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags binden wollen. Diese und ähnliche Klauseln werden in naher Zukunft für gewerbliche Unternehmen von herausragender Bedeutung sein. Denn auch die Mieter müssen zukünftig vermehrt die Verankerung von Nachhaltigkeitszielen im Unternehmen, die nachhaltige Nutzung von Flächen und eine eigene, ESG-nachhaltigkeitskonforme Bilanzierung nachweisen.

Essenziell sind ein kontinuierlicher Datenaustausch und Datenschutz. Laufend sind die eigenen Verbräuche des Nutzers beim Energie- und Wasserverbrauch digital abzufragen; dies ist auch bei Nachtragsverhandlungen möglich, dass die Parteien verstärkt auf Vereinbarungen der Zugriffsmöglichkeiten bzw. der Offenlegung und des Austausches von Daten zum Materialeinsatz hinwirken. →

**78** Bundesverband Baugemeinschaften e.V. (o. D.): Was ist eine Baugemeinschaft?, in: <https://www.bv-baugemeinschaften.de/baugemeinschaft.html> (Zugriff am 12.02.2024).

**79** Landes, Josepha (2018): Frizz23 in Berlin, in: Bauwelt, Nr. 25.2018, S. 32-33. <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Frizz23-Berlin-Deadline-Architekten-3279318.html> (Zugriff am 25.02.2024).

Sonderwünsche des Mieters bei der Erstausrüstung der Mietflächen wären zu berücksichtigen – dies dürfte ein besonders wirksamer Hebel zur Schaffung von mehr Nachhaltigkeit beim Betrieb vor allem gewerblich genutzter Immobilien sein. Sonderwünsche des Mieters integriert in der Regel der gewerbliche Vermieter in die Baubeschreibung oder in die Ausstattungsbeschreibung, vor allem das Schicksal der Einbauten/Umbauten /baulichen Veränderungen durch den Vermieter zur Erfüllung von Sonderwünschen des Mieters am Ende der Mietzeit.

Mögliche Maßnahmen nach dem GEG können für eine Umnutzung im Gewerbegebiet Süd der Stadt Neu-Isenburg relevant sein:

- Dämmung der obersten Geschosse der Gebäude
- Ausbau älterer Heizkessel und Ölheizungen in den Gewerbeimmobilien
- Erstellung eines Energieausweises
- Energetische Bewertung des bestehenden Gebäudes.

Förderprogramme des Bundes – etwa die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – können Eigentümer bei der GEG-konformen Modernisierung unterstützen. Für die Umsetzung der Förderprogramme ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zuständig. Förderfähig sind vor allem Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik.

#### **6.3.8 SICHERUNGSSTRATEGIEN**

Eine aktive kommunale Bodenpolitik ermöglicht es der Gemeinde, die Nutzung eigener kommunaler Flächen umfassend zu steuern. Solche Flächen können sowohl schneller aktiviert werden als auch ein Angebot an preisgünstigen Gewerbeflächen darstellen. Daher kann die frühzeitige Sicherung strategischer Grundstücke in städtischer Hand als eine Sicherungsstrategie dienen.

Das Konzeptvergabeverfahren ermöglicht eine konzeptorientierte Entwicklung eines Grundstücks. Die Vergabe erfolgt nach verbindlichen Kriterien und nicht nach dem Höchstpreis. Diese Art der Grundstücksvergabe gilt als besonders partizipativ.

Handwerker- und Gewerbehöfe stellen eine Sicherungsstrategie für kleine und mittelständische Betriebe dar. Häufig werden sie von städtischen Unternehmen entwickelt, was niedrige Mietkosten gewährleistet. Dies ermöglicht es kleinen und mittleren Betrieben, an zentralen Standorten zu bleiben, anstatt an den Rand der Stadt oder in die Region verlagert zu werden.

Bauen in Baugemeinschaften bezeichnet den Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen, die gemeinsam planen, bauen oder umbauen, entweder zur Eigennutzung oder Vermietung.<sup>78</sup> Insbesondere bei kleinparzellierten Grundstücken ist eine bauliche Neuentwicklung oft stark eingeschränkt und kann teuer werden. Eine effiziente bauliche Lösung mit qualitativen Zwischenräumen kann durch die Zusammenlegung benachbarter Grundstücke innerhalb einer Baugemeinschaft erreicht werden.

Beispiel für Baugemeinschaften: Das Projekt Frizz23 in Berlin wurde durch eine Gewerbebaugruppe entwickelt. Zu den Mitgliedern der FrizzZwanzig GbR zählen Nutzer aus der Kreativwirtschaft sowie der gemeinnützige Verein Forum Berufsbildung.<sup>79</sup> \_\_\_\_\_

## **»Zusammenfassung der Sicherungsstrategien«**



# 07 Handlungs- empfehlungen

**7.1 RÄUMLICHE STRATEGIE, 146**

**7.2 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN, 150**

7.2.1 IMPULSE SETZEN

7.2.2 ENTWICKLUNGSPROZESSE ANSTOSSEN

7.2.3 STRUKTURWANDEL BEGLEITEN

# 7.1 RÄUMLICHE STRATEGIE

Anhand der vier unterschiedlichen Entwicklungsszenarien lassen sich die Schlüsselhandlungen identifizieren und in einer räumlichen Strategie für das Gewerbegebiet Süd zusammenfassen. Das Gewerbegebiet wird in unterschiedliche Entwicklungszonen mit den jeweiligen Zukunftsvorstellungen aufgeteilt. Die räumliche Strategie dient als Grundgerüst für eine langfristige Entwicklung.

## URBANES AKTIVIEREN

Der Bereich zwischen der Odenwaldstraße, Schleussnerstraße, Hermannstraße und Dornhofstraße hat, aufgrund der geplanten RTW-Haltestelle, die besten Entwicklungsaussichten. Hier bedarf es eines Gesamtkonzepts, z. B. in Form eines Rahmenplans für seine Weiterentwicklung zu einem Produktiven Stadtquartier. Der Teilbereich soll nach dem Motto „Urbanes Aktivieren“ als durchlässiger Übergangsbereich zur Stadt gestaltet werden und eine erhöhte Urbanität, attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums sowie eine vielfältige Nutzungsmischung aufweisen. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit einem direkten Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen und einer deutlichen Erhöhung der baulichen Dichte wäre hier denkbar. Nicht störendes Gewerbe soll jedoch weiterhin

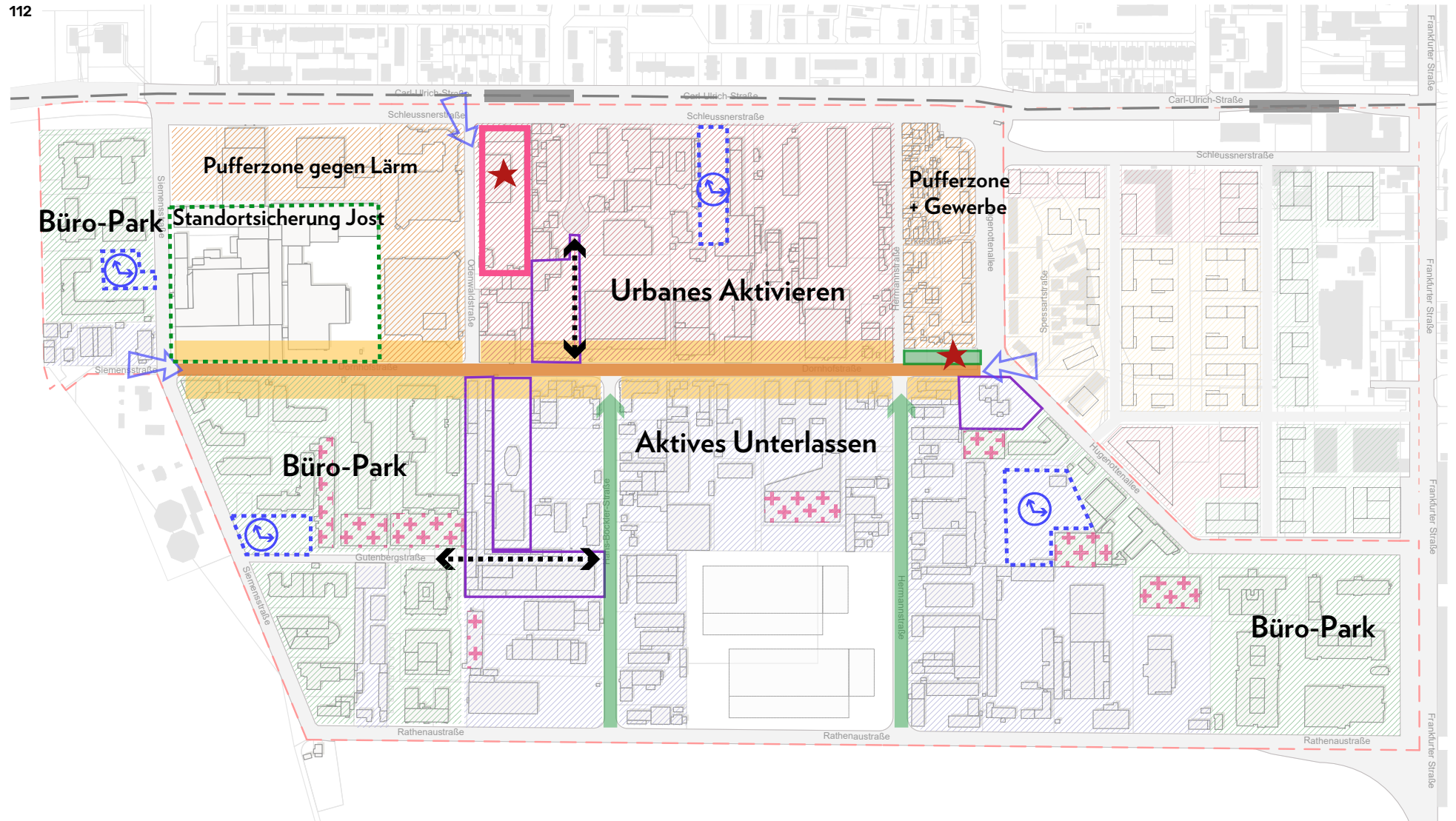
uneingeschränkt auf dem Areal möglich sein. Zur Bewältigung potentieller Lärmkonflikte sollten hybride Gebäude mit gemischten Nutzungsstrukturen geplant werden. Die Integration von Wohnnutzung, als ergänzendes und aktivierendes Element, ist zur Belebung des Areals empfehlenswert. Dieses Konzept muss durch intensive Beteiligungsprozesse mit den ansässigen Betrieben und Eigentümern entstehen.

## AKTIVES UNTERLASSEN

Im Gegensatz zum urbanen Kerngebiet werden einige Bereiche für „Aktives Unterlassen“ festgelegt, die aus der Eigeninitiative der Grundstückseigentümer sowie den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entwickelt werden sollen. Diese Areale sollen den ansässigen lokalen Betrieben weiterhin zur Verfügung stehen und somit ihr Verdrängungsrisiko minimieren. Hier soll eine behutsame Transformation des Bestands erfolgen, die den sensiblen Bestandsnutzungen Schutz bietet sowie Raum und Zeit für die Entstehung einer Eigendynamik ermöglicht. Aufgrund der kleinparzellierten Strukturen stehen solche Bereiche vor der Herausforderung einer ganzheitlichen Planung. Um effizientere bauliche Lösungen sowie qualitative Zwischenräume zu entwickeln, könnte die Planung in Baugruppen →

-  Nutzungsgemischtes Areal
-  Behutsame Transformation
-  Weiterentwicklung Bürostandorte
-  Qualifizierung der Pufferzone
-  Erweiterte Nutzung der Parkhäuser
-  Aufwertung öffentliches Grün
-  Strategische Grundstücke
-  Quartiershaus
-  Zwischennutzungskonzepte
-  Standortsicherung
-  Boulevard
-  Ergänzung von Grünräumen
-  Impulsprojekte
-  Eingänge in das Gewerbegebiet
-  Herstellen neuer Verbindung

112





(Baugemeinschaften) zwischen den benachbarten Grundstücken erfolgen. Die Standortsicherung für den Produktionsbetrieb Jost muss gewährleistet werden.

### **BÜRO-PARKS**

Um zukünftigen Leerstand in den Bürogebäuden zu vermeiden und attraktiv für internationale Unternehmen zu bleiben, sollen die Bürostandorte mit Hinblick auf die Erfüllung der ESG-Kriterien weiterentwickelt werden. Die Freiflächen der Bürostandorte sollen zusammenhängend aufgewertet werden sowie aktivierende Nutzungen im EG hinzugefügt werden, um den Beschäftigten eine verbesserte Aufenthaltsqualität zu bieten. Insbesondere soll der neu entwickelte zentrale Teilbereich im Gewerbegebiet Süd zur Erfüllung der sozialen Komponente beitragen. Fußläufig erreichbare Angebote des täglichen Bedarfs sowie soziale und kulturelle Einrichtungen werden langfristig zur Belebung und Optimierung des Bürostandorts beisteuern.

### **QUALIFIZIERUNG DER PUFFERZONEN**

Aufgrund unterschiedlicher räumlicher Zielsetzungen, können Pufferzonen entstehen, die einen Übergang oder den Schutz zwischen den Bereichen ermöglichen sollen. Diese Gebiete sollen neu qualifiziert werden. Dazu gehört der Wohnbestand entlang der Hugenottenallee im Osten, der derzeit monofunktional ist und durch ergänzende gewerbliche Nutzungen aufgelockert werden soll. Ebenso soll das Areal zwischen der Siemens- und Odenwaldstraße als Pufferzone zum Lärmschutz zwischen dem Produktionsbetrieb Jost und einem gemischt genutzten Quartier dienen.

### **STRATEGISCHE GRUNDSTÜCKE**

In den Entwicklungsszenarien sind mehrere strategische Grundstücke identifiziert worden. Zwei davon sind entscheidend für die Schaffung neuer Verbindungen im Gebiet, während die anderen aufgrund ihrer günstigen Lage und der Eigentumsverhältnisse attraktiv für die Umsetzung von Impulsprojekten oder langfristigen Entwicklungen sind. Auf dem Grundstück der Stadtwerke soll ein Leuchtturmprojekt einen Entwicklungsimpuls setzen. Durch eine quartiersbezogene öffentliche Nutzung kann Raum für die Standortgemeinschaft zur Vernetzung, Information und Beteiligung entstehen.

### **BOULEVARD ENTLANG DORNHOFSTRASSE**

Die vorhandene straßenbegleitende Begrünung verleiht der Dornhofstraße bereits heute eine besondere Qualität. Die geplante Raddirektverbindung wird voraussichtlich die Nutzung der Straße durch Radfahrer als Freizeitaktivität oder für den Arbeitsweg erhöhen. Um diese Entwicklung zu unterstützen, soll die Dornhofstraße zu einem begrünten Boulevard mit möglichst geringem Autoverkehr und zentralem Charakter für das Gewerbegebiet umgestaltet werden. Die Betriebe sollen verschiedene Maßnahmen ergreifen, um den Boulevard zu beleben. Dazu gehören die Gestaltung ihrer Fassaden, die Integration von Schaufenstern zur Produktion, Fassadenbegrünung und -kunst sowie die Einrichtung von gastronomischen Angeboten, öffentlichen Werkstätten/Seminarräumen und Bildungs- und Lernangeboten.

### **PARKPLÄTZE KONZENTRIEREN**

Die bestehenden Parkhäuser sollen durch die Nutzung der Dachflächen sowie innovative Mobilitätslösungen erweitert werden. Eine effiziente Auslastung der vorhandenen Stellplätze soll den ruhenden Verkehr im Gewerbegebiet gezielt in den Parkhäusern konzentrieren. Der Straßenraum gewinnt dadurch neue Potenziale. Dort sollen grüne Räume implementiert werden, wie zum Beispiel Pocket Parks oder Versickerungsmulden mit Sitzgelegenheiten, um die Aufenthaltsqualität für Menschen zu verbessern. Insbesondere entlang der Hans-Böckler-Straße und der Hermannstraße soll die Verbindung zum Wald stärker zum Ausdruck kommen.

### **ZWISCHENNUTZUNG UND KREATIVITÄT FÖRDERN**

Der Ansatz, brachliegende Grundstücke und leerstehende Bürogebäude durch Zwischennutzungsprojekte kurzfristig zu aktivieren, ermöglicht es, neue Nutzergruppen mit Bleibepotenzial auf niederschwellige Weise in das Gebiet zu locken. Kreative, kulturelle oder Bildungsangebote könnten beispielsweise dazu beitragen, das Gewerbegebiet zu beleben. Straßenkunst an den Quartierseingängen sowie im gesamten Gewerbegebiet soll dazu beitragen, die Identität der Standortgemeinschaft zu stärken und für Besucher eine besondere Attraktion zu entfalten.

## 7.2 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die weitere Herangehensweise der Stadt Neu-Isenburg an die Transformation des Gewerbegebiets Süd werden im Folgenden Handlungsempfehlungen formuliert, welche die Prioritäten identifizieren und nächste Schritte vorschlagen. Die Handlungsempfehlungen lassen sich in drei thematische Blöcke gliedern, in kurzfristige Maßnahmen, in mittelfristige Entwicklungsprozesse und einen langfristigen Strukturwandel. Diese müssen nicht separat voneinander behandelt werden, sondern sollten parallel laufen. Einige Handlungsempfehlungen sind durch die Stadt selbst umsetzbar, andere müssen durch die Stadt beauftragt werden.

---

Mit \* gekennzeichnete Handlungsempfehlungen besitzen eine besondere Priorität für die Weiterentwicklung des Gebiets.

### IMPULSE SETZEN

#### **POLITISCHEN RÜCKHALT EINHOLEN\***

Der Transformationsprozess sollte von Vielen mitgetragen werden. Da es sich bei der Transformation um einen längeren Zeitraum handelt, ist ein langer Atem wichtig. Zur Sicherung und Vereinbarung von Entwicklungszielen sollte ein Stadtratsbeschluss eingeholt werden. Gegebenenfalls muss dies auch mit der Aufstockung von Ressourcen verbunden sein. Beispiel: Gewerbegebiet Grünwinkel, Karlsruhe

#### **ARBEITSGRUPPE „GEWERBEGEBIET SÜD“ BILDEN**

Innerhalb der Stadt Neu-Isenburg sollte ämterübergreifend (Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Soziales und Bildung, Verkehr, Grünflächen, Energie etc.) eine Arbeitsgruppe „Gewerbegebiet Süd“ gebildet werden, um den Transformationsprozess zu initiieren, zu begleiten und durchzuführen. Es sollten regelmäßige Treffen und ein Austausch mit der Politik stattfinden. Ggf. könnten auch einzelne Gewerbetreibende und die städtische Infrastruktur (z. B. Energieversorgung, Müllabfuhr etc.) Teil der Arbeitsgruppe sein. Beispiel: AG Produktive Stadt, Bremen

#### **LEUCHTTURMPROJEKTE INITIIEREN**

Leuchtturmprojekte oder Impulsprojekte tragen dazu bei, dass die geplante Transformation bereits →

in einem frühen Stadium erkennbar und sichtbar wird. Oft haben Leuchtturmprojekte eine Katalysatorfunktion und beschleunigen die anschließenden Prozesse. Leuchtturmprojekte können zu einem Aushängeschild für das Quartier und über die Stadtgrenzen hinaus werden. Mögliche Nutzungen können Open Access Workspaces, ein Fab-Lab, Co-Working oder ein Quartiershaus sein.

Beispiel: Blackhorse Lane Workshop, London

### **ÖFFENTLICHEN RAUM BELEBEN**

Durch einfache Maßnahmen kann der öffentliche Raum aufgewertet und belebt werden. Dazu können Straßenbegrünung, Mehrfachnutzungen, Entsiegelung, Pocket Parks, mobile Sitzmöglichkeiten etc. gehören. Eine Einbindung der Bewohner und Gewerbetreibenden in die Planung und Pflege kann zur Gemeinschaftsbildung beitragen. Ergänzt werden kann diese Strategie durch offene Schaufenster im Erdgeschoss. Koordiniert werden sollten die Einzelmaßnahmen in einer übergeordneten Freiraumstrategie als strategisches Grundgerüst und räumliche Vision für die zukünftige Entwicklung.

Beispiel: Straßenpause, Hamburg – Billbrock

### **KUNSTPROJEKTE AN STRATEGISCHEN ORTEN FÖRDERN**

Strategische Orte, wie Eingänge in das Gewerbegebiet, können durch Kunstprojekte markiert werden. Dies können Wandbemalungen von großen Fassaden sein, Markierungen auf der Fahrbahn oder auch Skulpturen im öffentlichen Raum.

Beispiel: Massif Central, Frankfurt

### **VERANSTALTUNGEN UND EVENTS ORGANISIEREN**

Temporäre Events unterstützen die Bekanntmachung des Ortes und sind eine gute Möglichkeit, Nutzer und Akteure in den Prozess einzubinden. Der Ort muss in das vorhandene Programm der städtischen Events

eingebunden werden. Zu den Events können ein Flohmarkt, Festival, Open House etc. gehören. Beispiel: Pizza Pop-Up, Friedberger Platz, Frankfurt

### **ZWISCHENNUTZUNGEN FÖRDERN**

Kreative Zwischennutzungen sollten von Seiten der Stadt unterstützt und gefördert werden, sie können auch temporär oder saisonal sein. Zwischennutzungen können baurechtlich durch ein „Baurecht auf Zeit“ im Rahmen der Bauleitplanung oder vertraglich beispielsweise durch Gestattungsvereinbarungen abgesichert und vereinbart werden. Der Austausch zwischen Stadt, Eigentümern und potenziellen Zwischennutzern kann durch eine Plattform oder ein Leerstandregister unterstützt werden. Langfristig können Zwischennutzungen zur Aktivierung des Ortes und sogar zur Wertsteigerung beitragen. Eine übergeordnete Zwischennutzungsstudie kann das Potenzial für Zwischennutzungen ermitteln, direkten Kontakt zu den Akteuren aufnehmen und eine Vision für aktivierende Zwischennutzungen entwickeln.

Beispiel: Shaere Community Kitchen, München

### **CORPORATE IDENTITY STÄRKEN\***

Es sollte eine Corporate Identity für das Gewerbegebiet Süd erstellt sowie Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt werden, dazu gehören z. B. eine einheitliche Beschilderung, Website, Pressearbeit, Projektlogo. Die Öffentlichkeitsarbeit dient zur Stärkung der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit, Politik, bei Gewerbetreibenden etc. und zur Werbung für das Gesamtvorhaben. Veranstaltungen wie ein „Tag der offenen Produktion“ können dies unterstützen.

Beispiel: Blackhorse Lane, London

# **ENTWICKLUNGS- PROZESSE ANSTOSSEN**

### **IDEEN DURCH STUDENTISCHE PROJEKTE GENERIEREN**


Studentische Projekte sind eine ausgezeichnete Art und Weise, Ideen zu testen und erste Bilder aufzuzeigen. Bei der Durchführung von städtebaulichen oder hochbaulichen Ideenwettbewerben kann eine erste Planung des urbanen Kerngebietes oder auch der Impulsprojekte getestet werden. Außerdem bietet sich so die Möglichkeit, ein großes städtebauliches Modell anfertigen zu lassen.

Beispiel: Sindelfingen 360 Grad, IBA Stuttgart

### **ZIELGRÖSSEN DEFINIEREN**

Auf Grundlage der räumlichen Strategie müssen verbindliche Zielgrößen (z. B. für die bauliche Dichte) aufgestellt werden, die in Form eines „Eckpunkte-papiers“ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden können. Für die Erarbeitung der Zielgrößen muss die räumliche Strategie weiter ausgearbeitet und getestet werden.

### **GEWERBETREIBENDE DURCH BETEILIGUNGSPROZESS INVOLVIEREN\***

Die Ausarbeitung eines Konzeptes für einen innovativen Beteiligungsprozess ist für einen erfolgreichen Transformationsprozess notwendig. Die Gewerbetreibenden müssen aktiviert werden und sich bestenfalls zu einem aktiven Netzwerk zusammenschließen. Möglicherweise könnte ein Szenario-workshop den Auftakt für einen solchen 

Beteiligungsprozess bieten.

Beispiel: Green Enterprise District, London

### **FÖRDERGELDER SICHTEN UND BEANTRAGEN**

Für Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums oder der Nachhaltigkeit im Quartier, aber auch für die Durchführung des Rahmenplans oder die Beauftragung weiterer Studien können Landes- oder Bundesfördermittel beantragt werden. Dies sollte aktiv genutzt werden, um den Planungsprozess zu unterstützen.

Beispiel: Programm Lokale Ökonomie, Land Hessen

### **INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) FORTSCHREIBEN UND AUSWEITEN**

Eine mögliche Erweiterung des aktuellen ISEK um den Teil des Gewerbegebiets Süd, könnte es ermöglichen, dass einzelne Maßnahmen gefördert und realisiert werden können. Auch wäre es eventuell möglich, dass durch das ISEK eine Förderung für ein Quartiersmanagement im Gewerbegebiet ermöglicht werden kann.

Beispiel: ISEK Vom alten Ort zur neuen Welt, Neu-Isenburg

### **QUARTIERSMANAGEMENT MIT QUARTIERSBÜRO EINRICHTEN**

Vernetzung der Akteure und Ansprache von Schlüsselpersonen, Ansprechpartner für die Akteure, Informationsvermittlung, Quartiersmanagement mit Vor-Ort Präsenz, Organisation der Aktivitäten im Gebiet, wanderndes Quartiersbüro vor Ort

Beispiel: Quartiersmanagement Billbrock Hamburg

### **RAHMENPLAN FÜR „URBANES“ KERNGEBIET ERSTELLEN\***

Kooperatives Verfahren mit ca. 3-5 Planungsbüros zur Erarbeitung eines konkreteren Rahmenplans für das urbane Kerngebiet. Aufbauend auf den vier

Szenarien und dem strategischen Plan kann ein flexibler Rahmenplan entwickelt werden, der die Entscheidungsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans und weiteren Fachplänen sein sollte. Der Prozess sollte so transparent wie möglich gehalten und eine Beteiligung von Bürgern, Eigentümern und Nutzern von Anfang an integriert werden. Vorgeschlagen wird eine Umwidmung der Gebietskategorie in ein urbanes Gebiet.

Beispiel: Fritz-Schäffer-Areal, München

### **WEITERE FACHSTUDIEN BEAUFTRAGEN\***

Kooperative Strategien zu den Themen Freiraum, Gebäudebegrünung, Energie und Nachhaltigkeit, Formulierung und Konkretisierung von ESG-Kriterien bei der Gebäudeumnutzung, Wärmeplanungskonzepte, der Beratung für „Grüne Mietverträge“ (Green Leases), Mobilität (Car- und Parkplatzsharing) etc. sollten als weitere Fachstudien beauftragt werden, um die spezifischen Transformationsprozesse zu ermöglichen.

Beispiel: Public Realm Framework, London

### **EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN**

Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplans als urbanes Gebiet (MU) für den urbanen Kernbereich mit einer erhöhten baulichen Dichte und verträglichen Wohnnutzung im Umgriff des Rahmenplans. Wohnen wird nur in planungsrechtlich festgesetzten Bereichen möglich sein. Die soziale Infrastruktur im MU kann die ESG-Konformität der Bürogebäude sicherstellen.

### **REGELWERK ERSTELLEN**

Die Erstellung eines Regelwerks soll eine dynamische Entwicklung des urbanen Kerngebietes ermöglichen. Es dient als Ergänzung des Rahmenplans und soll eine nachhaltige und prozessuale Entwicklung fördern sowie die Entwurfsgedanken in die Bauleit-

planung überführen, flankiert von bodenpolitischen und bodenrechtlichen Instrumenten wie der Prüfung der Begründung (Bestellung) von Erbbaurechten oder Vorkaufsrechten durch die Gemeinde. Gleichzeitig dient das Regelwerk als Entscheidungsgrundlage für das Begleitgremium. Ein Regelwerk kann einen einfachen Bebauungsplan ergänzen und somit für Flexibilität im Planungsprozess dienen. Für das Aufstellen des Regelwerks können die im Rahmen des Forschungsprojektes entwickelten Werkzeuge als Grundlage dienen.

Beispiel: Kreativquartier, München

### **BEZAHLBARE ARBEITSRÄUME UNTERSTÜTZEN**

Von Seiten der Stadt könnte ein kommunaler Handwerkerhof als Sicherheitsstrategie für kleine und mittelständische Betriebe aktiv unterstützt werden. Hier könnten kleinere Handwerksunternehmen kostengünstigen Arbeitsraum bzw. flexible Arbeitsräume finden, so dass andere Gebiete weiterentwickelt werden können. Dies wäre möglich in Form einer Genossenschaft, Baugruppe oder städtischen Entwicklungsgesellschaft, teilweise auch mit geförderten Mieten. Von Seiten der Stadt eignen sich städtische Grundstücke zur Durchführung solcher Maßnahmen.

Beispiel: Handwerkerhof Ottensen, Hamburg

### **ERGÄNZENDE AKTIVIERENDE NUTZUNGEN ZULASSEN**

Als Teil eines organischen Entwicklungsprozesses für ein Nutzungsgemischtes Quartier sollten ergänzende, aktivierende Nutzungen von Seiten der Stadt unterstützt werden. Neben der Hauptnutzung sollte es ermöglicht werden, dass z. B. gastronomische oder kreative Nutzungen das Angebot, besonders auch am Abend oder am Wochenende, ergänzen. Dies trägt zur Aktivierung des gesamten Quartiers bei.

Beispiel: San Francisco PDR District

# STRUKTUR- WANDEL BEGLEITEN

## UNTERNEHMERNETZWERK GRÜNDEN\*

Die Unternehmen sollten sich langfristig in einem Netzwerk zusammenschließen mit regelmäßigen Netzwerktreffen, z. B. einem Unternehmerfrühstück, „Runde Tische“ oder auch einem „Tag der offenen Tür“. Der Zusammenschluss als Standortgemeinschaft zu einem Netzwerk begünstigt den Transformationsprozess sowie die Kooperation zwischen den Eigentümern. Eine Website dient zur digitalen Verknüpfung und Sichtbarkeit des Netzwerks. Möglicherweise kann auch eine Gewerbekarte („Gewerbekataster“) mit allen ansässigen Betrieben erstellt werden.

Beispiel: Auguste-Kiez, Berlin

## BEGLEITGREMIUM EINRICHTEN\*

Ein Begleitgremium bestehend aus Vertretern der Stadt, Eigentümern, Gewerbetreibenden, Experten und weiteren Akteuren sollte als politisches Rückgrat ähnlich wie ein Gestaltungsbeirat eingerichtet werden, um langfristig den Transformationsprozess begleiten zu können.

Beispiel: Begleitgremium Maker City Rosensteinquartier, Stuttgart

## QUARTIERSKOORDINATOR EINSETZEN

Der Quartierskoordinator oder Standortmanager (evtl. auch verbunden mit dem Amt eines Klimamanagers) entwickelt sich aus dem Quartiersmanagement und begleitet langfristig die übergeordneten Prozesse im

Quartier. Dazu gehören z. B. Energiekreisläufe, Smart Parking Systeme, Kunstprojekte, Zwischennutzung und Leerstandsmanagement. Die Stelle könnte als „Wirtschaftsförderung +“ vor Ort entstehen. Sie kann erst durch Fördergelder finanziert werden, muss aber langfristig verstetigt werden.

Beispiel: Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim Nord/ Seckbach, Frankfurt

## SANIERUNGSGEBIET FESTLEGEN

Durch die Formulierung von Sanierungszielen und -maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht – verbunden mit Preisprüfung und Genehmigungsvorbehalten – kann das klassische Gewerbegebiet gesichert und erhalten und gleichzeitig auch die langfristige Weiterentwicklung zu einem modernen Produktions- und Dienstleistungsstandort vorangetrieben werden. Durch das Förderprogramm Sanierungsgebiet könnten Geldanreize für die Eigentümer zur Sanierung ermöglicht werden.

Beispiel: Gewerbegebiet Grünwinkel, Karlsruhe

## STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE AUSHANDELN

Im Gewerbegebiet können Freiräume als Ausgleich und Mehrwert vor Ort wirken. Die Stadt sollte die Eigentümer an der Qualifizierung von Freiraum, der klimawirksamen Aktivierung von Oberflächen und Smart Infrastructure beteiligen. Dies kann durch städtebauliche Verträge, durch hoheitlich-freiwillige Bodenordnung (vereinbarte amtliche Baulandumlegung) oder durch eine sogenannte „freiräumliche Bodenordnung“ vergleichbar mit der SoBoN in München geregelt werden. Durch die Verträge kann eine Sicherung oder Vereinbarung der Entwicklungsziele für strategische Grundstücke erreicht werden.

Beispiele: Sozialgerechte Bodenordnung, München

## WÄRMEPLANUNG REALISIEREN – WÄRMEWENDE IM GEWERBEGBEIT SÜD UMSETZEN

Für die Klimaschutzrechtliche Ertüchtigung von Gebäuden in einem Gewerbegebiet sind zukünftig insbesondere die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze – Wärmeplanungsgesetz (WPG) – und die EU-Gebäuderichtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand – wichtig. Eigentümer von beheizten und/oder gekühlten Gebäuden sind verpflichtet, die Normen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes einzuhalten. Die Gemeinde kann sanierungsbedürftige Gebäude mittels der Wärmeplanung erfassen, sie ist allerdings auf die Kooperation der Eigentümer angewiesen. Modernisierungsmaßnahmen können beispielsweise sein: Verbesserung des Flächenzuschnitts und Änderung des Grundrisses des Gewerbegebäudes, bessere Belichtung und Belüftung der Mieträume, Einbau von Wärmedämmung in Decken; Einbau einer Wärmepumpe; Anschluss an ein Fernwärmenetz; Erhöhung des Schallschutzes. \_\_\_\_\_





# QUELLEN- VERZEICHNIS

- Angstmann, Marius.; Wolf, Roman; Wolf, Veronika et al. (2023): Symbiotisches Wirtschaften als Ansatz zur Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten. Standort 47, S. 40–45. <https://doi.org/10.1007/s00548-022-00826-x> (Zugriff am 08.01.2024).
- Bischoff, Bernhard (2021): ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung. Mediengruppe Oberfranken, Kulmbach.
- BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Die Neue Leipzig Charta. [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklarungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2020/eu-rp/gemeinsame-erklarungen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=6) (Zugriff am 23.02.2024).
- Brandt, Martina; Butzin, Anna; Gärtner, Stefan; Hennings, Gerd; Meyer, Kerstin; Siebert, Sebastian; Ziegler-Hennings, Christiane (2017): Produktion zurück ins Quartier? Neue Arbeitsorte in der gemischten Stadt, Gelsenkirchen und Dortmund, S. 28f. <https://www.iat.eu/aktuell/veroeff/2017/Produktion-zurueck-ins-Quartier.pdf> (Zugriff am 27.02.2024).
- Breuer, Bernd (2021): ExWoSt-Forschungsfeld: Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, in: Neue Räume für die produktive Stadt. Dokumentation des Fachgespräches am 14. März 2019, BBSR-Berichte KOMPAKT 01/2019, S. 8.
- Bundesverband Baugemeinschaften e.V. (o.D.): Was ist eine Baugemeinschaft?, in: <https://www.bv-baugemeinschaften.de/baugemeinschaft.html> (Zugriff am 12.02.2024).
- Buttenberg, Lisa; Overmeyer, Klaus (2014): Informeller Urbanismus, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft Nr. 2/2014, S. 135–142. <https://docplayer.org/180035777-Informeller-urbanismus-heft-informationen-zur-raumentwicklung.html> (Zugriff am 26.02.2024).
- Carstensen, Sven (2023, 23. Mai). Zäsuren in der Weltwirtschaft mit ihren Auswirkungen für Bestandspflege und Gewerbeansiedlungen (Vortrag). Fachkongress „Flaschenhals Gewerbe- und Industrieflächen“, Hannover.
- Fickert, Hans Carl, Fieseler, Herbert (Hrsg.) (2019): Baunutzungsverordnung. Kommentar, 13. Auflage. Kohlhammer Verlag. Stuttgart.
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main (2023): Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main.
- Haselsteiner, Edeltraud; Schwaigerlehner, Katja; Frey, Harald; Laa, Barbara; Madner, Verena; Grob, Lisa-Maria (2019): VERTICAL Urban FACTORY – Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt, in: URBANITY – Architektur, Kunst, Kultur und Sprache (Hrsg.), Wien, S. 11.
- Institut Arbeit und Technik (2019): Urbane Produktion in quantitativer und qualitativer Analyse: Befunde in Hinblick auf Standortentwicklung und Funktionsmischung in der Zukunftsstadt, „SynVer\*Z 2. Vernetzungstreffen Urbane Produktion“.
- Landes, Josepha (2018): Frizz23 in Berlin, in: Bauwelt, Nr. 25.2018, S. 32–33. <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Frizz23-Berlin-Deadline-Architekten-3279318.html> (Zugriff am 25.02.2024).
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.) (2019): Flächenmonitoring – Jahresbericht 2018. Gewerbeflächen im Fokus, Frankfurt am Main, Mai 2019, S. 14–17, 19.
- Roost, Frank; Baur, Christine; Bentlin, Felix; Höfler, Jürgen; Hüttenhain, Britta; Jeckel, Elisabeth; Kübler, Anna Ilonka; Million, Angela; Werrer, Stefan: Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier: Dienstleistungs- und Industrie-standorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung. BBSR-Online-Publikation 07/2021, Bonn, Juni 2021, S. 37, 158.
- Schlegl Annette: Die Neu-Isenburger Geschichte der Frankfurter Würstchen, in: Frankfurter Rundschau, 15.12.2021. <https://www.fr.de/rhein-main/die-neu-isenburger-geschichte-der-frankfurter-wuerstchen-91181880.html> (Zugriff am 25.02.2024).
- StadtBauwelt (2023): Deutschland, deine Quartiere. Heft 238, 13.2023. Gütersloh. Theißen, Rolf; Stollhoff, Frank (2022): Umnutzung von Gewerbeimmobilien. Ein Rechtsleitfaden. Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart.
- Stadt Neu-Isenburg (o.D.): Leben und Wohnen: Geschichte Neu-Isenburgs, in: [https://www.neu-isenburg.de/leben\\_und\\_wohnen/stadt\\_und\\_geschichte/geschichte/](https://www.neu-isenburg.de/leben_und_wohnen/stadt_und_geschichte/geschichte/) (Zugriff am 12.02.2024).
- Stadt Neu-Isenburg (o.D.): Wirtschaft: Fühlen Sie sich wie zu Hause, in: [https://www.neu-isenburg.de/wirtschaft/moderne\\_gewerbegebiete/](https://www.neu-isenburg.de/wirtschaft/moderne_gewerbegebiete/) (Zugriff am 22.01.2024).
- Statistisches Bundesamt (2024): Daten und Fakten zum Verarbeitenden Gewerbe in Deutschland, in: <https://de.statista.com/themen/11297/verarbeitendes-gewerbe-in-deutschland/#topicOverview> (Zugriff am 08.01.2023).
- Thiel, Fabian (2020): 15 Jahre „Bauberechtigung auf Zeit“ des § 9 Abs. 2 BauGB – Wirkungsanalyse eines planungs- und eigentumsrechtlichen Sonderfalls. In: Baurecht – Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht. Heft 1/2020, S. 41–55.

# DARSTELLUNGS- VERZEICHNIS

- 1 Aufbau der Arbeit. Eigene Darstellung.
- 2 Blackhorse Lane Industrial Estate, London - Lagenplan. Kartengrundlage: © Openstreetmap.org
- 3 Lockwood Way Industrial Estate - Aerial Plan. Quelle: We Made That
- 4 Überlagerung der Nutzungen im Lockwood Way Industrial Estate. Quelle: We Made That/ Jim Stephenson
- 5 Blick ins Café vom Blackhorse Workshop. © Eigene Aufnahme
- 6 Kletterhalle im Yonder, London © Eigene Aufnahme
- 7 Jeansproduktion im Blackhorse Atelier. © Eigene Aufnahme
- 8 Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel. Quelle: berchtoldkrass und Stadt Karlsruhe
- 9 M4H Merwe-Vierhavens, Rotterdam - Strukturplan. Quelle: DELVA Landscape Architecture | Urbanism - delva.la
- 10 Wandbemalung - Blackhorse Lane Industrial Estate, London. © Eigene Aufnahme
- 11 Übersicht über die wichtigsten Normen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit Wirkung vom 1.1.2024, je nach baulicher Maßnahme. © Eigene Darstellung.
- 12 Übersicht der Gewerbeflächen im RegFNP 2010 (Planstand 31.12.2017). Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.) (2019): Flächenmonitoring - Jahresbericht 2018. Gewerbeflächen im Fokus, Frankfurt am Main, Mai 2019, S. 7.
- 13 Ausschnitte aus den historischen Karten für die Jahre 1935, 1945, 1965 und 1985. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Geoportal des Regionalverbandes.
- 14 Neu-Isenburg und das Gewerbegebiet Süd im Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Hauptkarte, Planstand: 31.12.2022.
- 15 Übersicht der vorhandenen Bebauungspläne im Gewerbegebiet Süd. Eigene Darstellung nach BürgerGIS Kreis Offenbach. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.
- 16 Städtebauliche Einordnung - Schwarzplan mit Ergänzung der geplanten Bauvorhaben. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Openstreetmap.org, Stand: 06.2023
- 17 Städtebauliche Einordnung - Nutzungsbereiche. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Openstreetmap.org, Stand: 06.2023
- 18 Städtebauliche Einordnung - Erschließung. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Openstreetmap.org, Stand: 06.2023
- 19 Städtebauliche Einordnung - Freiraum und Klima. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Openstreetmap.org, Stand: 06.2023
- 20 Gebietsanalyse - Raumtypen. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.
- 21 Exemplarische Raumtypen - Großes Bürogebäude. © Eigene Aufnahme.
- 22 Exemplarische Raumtypen - Halle. © Eigene Aufnahme.
- 23 Exemplarische Raumtypen - Keines Bürogebäude. © Eigene Aufnahme.
- 24 Exemplarische Raumtypen - Halle. © Eigene Aufnahme.
- 25 Exemplarische Raumtypen - Werkstatt. © Eigene Aufnahme.
- 26 Exemplarische Raumtypen - Wohngebäude. © Eigene Aufnahme.
- 27 Exemplarische Raumtypen - Parkhaus. © Eigene Aufnahme.
- 28 Exemplarische Raumtypen - Mehrfamilienhaus. © Eigene Aufnahme.
- 29 Gebietsanalyse - Unternehmensbranchen. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.
- 30 Exemplarische Unternehmensbranchen - Schild mit Übersicht der Betriebe an der Schliessnerstraße. © Eigene Aufnahme.
- 31 Exemplarische Unternehmensbranchen - Übersicht der Betriebe auf dem Gewerbecampus Westphal. © Eigene Aufnahme.
- 32 Exemplarische Unternehmensbranchen - wissensbasierte Dienstleistung. © Eigene Aufnahme.
- 33 Exemplarische Unternehmensbranchen - verarbeitendes Gewerbe. © Eigene Aufnahme.
- 34 Exemplarische Unternehmensbranchen - Branche Verkehr. © Eigene Aufnahme.
- 35 Exemplarische Unternehmensbranchen - Fachhandel. © Eigene Aufnahme.
- 36 Exemplarische Unternehmensbranchen - Stadtwerke Neu-Isenburg. © Eigene Aufnahme.
- 37 Exemplarische Unternehmensbranchen - Gastronomieangebot. © Eigene Aufnahme.
- 38 Gebäudealter - Neubau. © Eigene Aufnahme.
- 39 Gebäudealter - sanierungsbedürftiger Zustand. © Eigene Aufnahme.
- 40 Gebietsanalyse - Gebäudealter. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.
- 41 Geschossigkeit - eingeschossiges Gebäude. © Eigene Aufnahme.
- 42 Geschossigkeit - sechsgeschossiges Gebäude. © Eigene Aufnahme.
- 43 Gebietsanalyse - Geschossigkeit. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.
- 44 Freiflächenqualität - begrünter Vorgarten eines Bürogebäudes. © Eigene Aufnahme.
- 45 Freiflächenqualität - versiegelte Freifläche eines Gewerbebetriebs. © Eigene Aufnahme.
- 46 Gebietsanalyse - Freiflächenqualität. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.
- 47 Freiflächenutzung - Freiflächengestaltung eines Bürogebäudes. © Eigene Aufnahme.
- 48 Freiflächenutzung - Innenhof einer Werkstatt. © Eigene Aufnahme.

- 49 Gebietsanalyse – Freiflächen-nutzung. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 50 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Baumbestand an der Dornhofstraße. © Eigene Aufnahme.
- 51 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Freiflächen eines Bürogebäudes. © Eigene Aufnahme.
- 52 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Flächen für Außen-gastronomie im Innenhof. © Eigene Aufnahme.
- 53 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Freiflächen eines Betriebsgeländes. © Eigene Aufnahme.
- 54 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Abstellnutzung auf einem Betriebshof. © Eigene Aufnahme.
- 55 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Kinderspielplatz. © Eigene Aufnahme.
- 56 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Zufahrten für den Lieferverkehr. © Eigene Aufnahme.
- 57 Exemplarische Freiflächen-nutzungen – Freilagerung in einem Innenhof. © Eigene Aufnahme.
- 58 Eigentümerstruktur – klein-parzellierte Stadtstruktur mit polaren Nutzungen in direkter Nachbarschaft. © Eigene Aufnahme.
- 59 Eigentümerstruktur – unterschiedliche Eigentümer-arten im Gewerbegebiet: einfaches Gebäude eines kleinen Betriebs und ein hochmodernes Bürogebäude im Hintergrund. © Eigene Aufnahme.
- 60 Synergien im Gewerbe-gebiet – Imbiss als informeller Treffpunkt. © Eigene Aufnahme.
- 61 Synergien im Gewerbegebiet – Autowerkstatt als Geschäftspartner für benachbarte Betriebe. © Eigene Aufnahme.
- 62 Gebietsanalyse – Resümee. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 63 Grundstückstypen – Kategorisierung. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 64 Grundstückstypen – Abbildungen für unterschiedlichen Kategorien. © Eigene Aufnahme.
- 65 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: Isometrie. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 66 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: Lageplan. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 67 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: Themenkarten. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 68 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: zentraler Eingang. © Eigene Aufnahme.
- 69 Grundstückstypen – Vertiefung Werk: Anfahrt in den Betriebshof für LKWs. © Eigene Aufnahme.
- 70 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Isometrie. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 71 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Lageplan. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 72 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Themenkarten. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 73 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Straßenansicht. © Eigene Aufnahme.
- 74 Grundstückstypen – Vertiefung Kombi Büro/Produktion: Blick in den Innenhof. © Eigene Aufnahme.
- 75 Grundstückstypen – Vertiefung Handwerkerhof: Isometrie. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 76 Grundstückstypen – Vertiefung Handwerkerhof: Lageplan. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 77 Grundstückstypen – Vertiefung Handwerkerhof: Themenkarten. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 78 Grundstückstypen – Vertiefung Handwerkerhof: Blick in die Produktionshalle. © Eigene Aufnahme.
- 79 Grundstückstypen – Vertiefung Handwerkerhof: Blick in die Werkstatt. © Eigene Aufnahme.
- 80 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Isometrie. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 81 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Lageplan. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 82 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Themenkarten. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 83 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Blick auf das Bürogebäude. © Eigene Aufnahme.
- 84 Grundstückstypen – Vertiefung Bürogelände: Blick auf das Parkhaus. © Eigene Aufnahme.
- 85 Vision: Das Gewerbegebiet der Zukunft. Eigene Darstellung.
- 86 Urban: Werksviertel, München. © Eigene Aufnahme
- 87 Hybrid: NRE Terrain, Eindhoven. © Eigene Aufnahme
- 88 Integriert: Industy City, New York. © Eigene Aufnahme
- 89 "Brooklyn Grange, a rooftop farm in Sunset Park, Brooklyn". Quelle: Rhododendrites, CC-BY-SA-4.0 via Wikimedia Commons
- 90 Gemeinwohlorientiert: Blackhorse Workshop ,London. © Eigene Aufnahme
- 91 Werkzeugkatalog – Beispiele für die Maßnahmen. Eigene Darstellung.
- 92 Werkzeugkatalog – Übersicht der Maßnahmen im Themenfeld Bebauung. Eigene Darstellung.
- 93 Werkzeugkatalog – Übersicht der Maßnahmen im Themenfeld Nutzungen. Eigene Darstellung.
- 94 Werkzeugkatalog – Übersicht der Maßnahmen im Themenfeld Freiraum. Eigene Darstellung.
- 95 Werkzeugkatalog – Übersicht der Maßnahmen im Themenfeld Mobilität, Umwelt, Energie & Klima. Eigene Darstellung.
- 96 Werkzeugkatalog – Übersicht der Maßnahmen im Themenfeld Identität. Eigene Darstellung.
- 97 Anwendungsbeispiele: Bürogelände. © JOTT architecture and urbanism
- 98 Anwendungsbeispiele: Handwerkerhof. © JOTT architecture and urbanism
- 99 Anwendungsbeispiele: Werk. © JOTT architecture and urbanism.
- 100 Impressionen aus dem Workshop. © Eigene Aufnahme.
- 101 Impressionen aus dem Workshop. © Eigene Aufnahme.
- 102 Impressionen aus dem Workshop. © Eigene Aufnahme.
- 103 Szenario Wohncluster: Innovationsquartier, Erlenbach. Quelle: JOTT architecture and urbanism
- 104 Szenario Wohncluster: Strategiekarte. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.
- 105 Szenario Urban Forest: Produktives Neckarspinnerei Quartier, Wendlingen. Quelle: JOTT architecture and urbanism
- 106 Szenario Urban Forest: Strategiekarte. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: ©Stadt Neu-Isenburg.

107 Szenario Urban Manufacturing: Kreativquartier, Fürstenfeldbruck. Quelle: JOTT architecture and urbanism

108 Szenario Urban Manufacturing: Strategiekarte. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.

109 Szenario Entwicklungszonen: Elbinselquartier, Hamburg. Quelle: JOTT architecture and urbanism

110 Szenario Entwicklungszonen: Strategiekarte. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.

111 Idealtypische bodenpolitische Umsetzungsmodelle für Umbauoptionen im Gewerbegebiet durch Prinzipientrias: Kontrolle, Freiheit und Gemeinschaft. Eigene Darstellung.

112 Handlungsempfehlungen - räumliche Strategie. Eigene Darstellung. Kartengrundlage: © Stadt Neu-Isenburg.

# IMPRESSUM

**HERAUSGEBER:**

**FRANKFURT UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES**

Prof. Dr.-Ing. Janna Hohn  
Professorin für Städtebau und Entwerfen  
Nibelungenplatz 1  
60318 Frankfurt am Main

**KOOPERATIONSPARTNER:**

**STADT NEU-ISENBURG**

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg  
Hugenottenallee 53  
63263 Neu-Isenburg  
Andrea Quilling Fachbereich 13

**IN ZUSAMMENARBEIT MIT:**

**PROF. DR. HABIL. FABIAN THIEL -  
IMMOBILIENBEWERTUNG**

[www.fabian-thiel.de](http://www.fabian-thiel.de)

**JOTT ARCHITECTURE AND URBANISM**

Josh Yates  
[www.jott-urban.space](http://www.jott-urban.space)

**GRAFISCHES KONZEPT:**

Andrea Ruhland  
[www.andand.de](http://www.andand.de)

© 2024, Frankfurt University of Applied Sciences  
Nibelungenplatz 1, 60318 Frankfurt am Main  
[www.frankfurt-university.de](http://www.frankfurt-university.de)

Das Copyright für die Texte liegt beim Herausgeber.  
Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den  
Urhebern.  
Alle Rechte vorbehalten.





