

Die zukünftigen Gewerbestandorte

Anforderungen an zukünftige Gewerbestandorte

Es muss in Zukunft davon ausgegangen werden, dass bei sinkender Zahl der Erwerbstätigen die Qualität des Arbeitsplatzes und die Qualifikation der Arbeitnehmer weiter zunehmen wird. Gespräche mit Sommerdaer Unternehmern im Rahmen des Arbeitskreises Wirtschaft haben ergeben, dass die Ausbildung und die Anwerbung qualifizierter Arbeitskräfte zur wichtigsten Ressource geworden ist. Damit gewinnen die weichen Standortfaktoren: das differenzierte Wohnungsangebot, das qualitativ hochwertige Wohnumfeld, der Freizeitwert, die öffentlichen Freiräume und die umgebende Landschaft sowie die soziale, kulturelle und technische Infrastruktur zunehmend an Bedeutung. Die Unternehmen werden durch die Regeln des Marktes zur kostengünstigen Produktion gezwungen; entsprechend hoffen sie für die Bereiche: technische Infrastruktur, räumliche Nutzung und Gebäudeherstellung auf möglichst wenig Auflagen seitens der Kommune. Andererseits sagt Artikel 14 (2) des Grundgesetzes: - Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen -. Die Allgemeinheit - und das sind alle Bürger der Stadt - hat damit ein Recht auf Erfüllung geltender Standards bei der Anlage von Gewerbegebieten: umweltschonende Einbettung in das Landschaftsbild, geringer Verbrauch von Ressourcen, Lösung der Abfallprobleme, geringe Lärmbelästigung etc. Im Folgenden werden Kriterien zur Bewertung eines Gewerbegebietes vorgestellt, die als Entscheidungshilfen für den Stadtentwicklungsprozess von Bedeutung sein können. Es handelt sich dabei um Kriterien des Planungs- und Baurechts, der Städtebau- und Landschaftsplanung sowie Standortkriterien, die sich aus der Topographie herleiten. Dazu kommen außerdem politische Zielsetzungen der Gewerbeansiedlung, gewerbespezifische Vorgaben der Unternehmen sowie wirtschaftliche, ökologische und imagebildende Aspekte, die in die Gesamtgestaltung einfließen. Im Folgenden werden eine Reihe von Kriterien genannt, die bei der Ausweisung von Gewerbegebieten von Bedeutung sind und für die Eig-

nungsprüfung von Standorten herangezogen werden können:

- Gewerbegebiete liegen in der Regel an der Stadtkante und aufgrund der notwendigen Verkehrsanbindung an den sogenannten „Toren“ der Stadt. Entscheidend ist nun, wie sich das Gewerbegebiet zwischen Landschaftsraum und Stadtkante räumlich abbildet: Wie die sogenannte „Schauseite“, d. h. die imagebildende Seite als Vorderansicht ausgebildet und die Produktionsseite als Rückseite in die Umgebung eingebettet werden.
- Je nach Branchenmix können Gewerbegebiete ein harmonisches Ganzes oder ein amorphes Chaos geben. Ausschlaggebend für eine gute Integration des Gebietes sind die Eigentumsverhältnisse: Kann die Stadt Einfluss nehmen auf den Branchenmix? Der Industriepark Sömmerda ist ein gelungenes Beispiel für gute Integration von Gewerbe in den vorhandenen Stadtraum. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans ist ein Erschließungskonzept, das auf die jeweilige Stadtsituation Rücksicht nimmt und durch Maßnahmen der landschaftlichen Integration (Grünplanung) die Übergänge verschiedener städtischer Nutzungsfunktionen sinnvoll reguliert.
- Die Wahl des Erschließungssystems beeinflusst wesentlich das Erscheinungsbild des jeweiligen Gewerbegebietes. Es hat sich gezeigt, dass sogenannte „Erschließungsschleifen“ gestalterisch schwerer in den Griff zu kriegen sind als die Erschließung durch sogenannte „Stichstraßen“. Entscheidend ist die Ausbildung gestalterischer Zonierungen durch Anordnung von Grünbändern entlang der Zufahrtsstraße und Zonierungen in repräsentative, gestalterische Vorderseiten und produktionstechnisch bedingte, dem Einblick entzogene rückwärtige Flächen.

Topographie und Einblendung in das Landschaftsbild:

Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten muss die Topographie beachtet werden. Erfahrungsgemäß sind Hanglagen im Hinblick auf die Gestaltung von Gewerbegebieten problematisch. Sowohl Kuppen als auch Senken lassen Gewerbe-

gebiete als dominante Flächen erscheinen, das Gleiche gilt für Gegenhänge. Zur Integration von Gewerbeflächen in das Landschaftsbild bieten sich Baumpflanzungen, Begrünung von Stützmauern und Rekultivierung von Böschungen an.

Maßstäblichkeit und Silhouette:

Um ein harmonisches Bild zu erreichen, sind vorhandene Entwicklungsachsen und Ordnungsstrukturen aufzunehmen und baustrukturell zu vermitteln. In schwierigen Fällen (Lagerhalle gegen Dorfrand) sind vermittelnde Gestaltungselemente und geeignete Abstände mit heranzuziehen. Bei der Anordnung verschiedener Gewerbegebäude kann auch bei hoher Verdichtung ein harmonisches Ganzes als geschlossene Silhouette erzeugt werden, wenn das stadträumliche Konzept die jeweiligen Proportionen berücksichtigt und die Gebäude sinnvoll zusammenstellt.

Grüngestaltung des Gewerbegebietes:

Es versteht sich von selbst, dass Gewerbeflächen, die in den Landschaftsraum greifen, sowohl an den Rändern als auch entlang der Erschließungsflächen und der Stellplätze einer Grüngestaltung bedürfen. Mit Hilfe von Großgrün, aber auch durch vertikale Randbegrünungen und horizontale extensive Gründächer lassen sich gestalterische Mängel nicht nur optisch verdecken. Durch die Anordnung von Großgrün und Begrünung horizontaler und vertikaler Flächen wird das Kleinklima innerhalb von Gewerbegebieten je nach Umfang der Maßnahmen wesentlich verbessert.

Das städtebauliche Ordnungskonzept:

Auch Gewerbegebiete mit ihren Produktions- und Lagerstätten benötigen ein architektonisches Leitbild, einen Farbleitplan und natürlich Planungsinstitutionen, die eine Umsetzung sicherstellen. Entscheidend ist, dass die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen so formuliert werden, dass Gebäudehöhen, Verdichtungsmaße, Dachformen, Materialien, Farbgebung und Ensemblequalität innerhalb eines Gesamtkonzepts harmonisch zusammenwirken.

Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz:

Zu den wichtigsten Standortkriterien gehören die Anbindung der Gebiete an das regionale Verkehrsnetz, Autobahn und Schiene. Das Straßennetz ist so zu gestalten, dass vor allem der Schwerlastverkehr über kurze Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden kann, und dass der Durchgangsverkehr durch Kernstadt und Ortsteile vermieden wird. Dabei kommt der Gestaltung der Erschließungsstraßen durch mehr Abstandsgrün eine besondere Bedeutung zu.

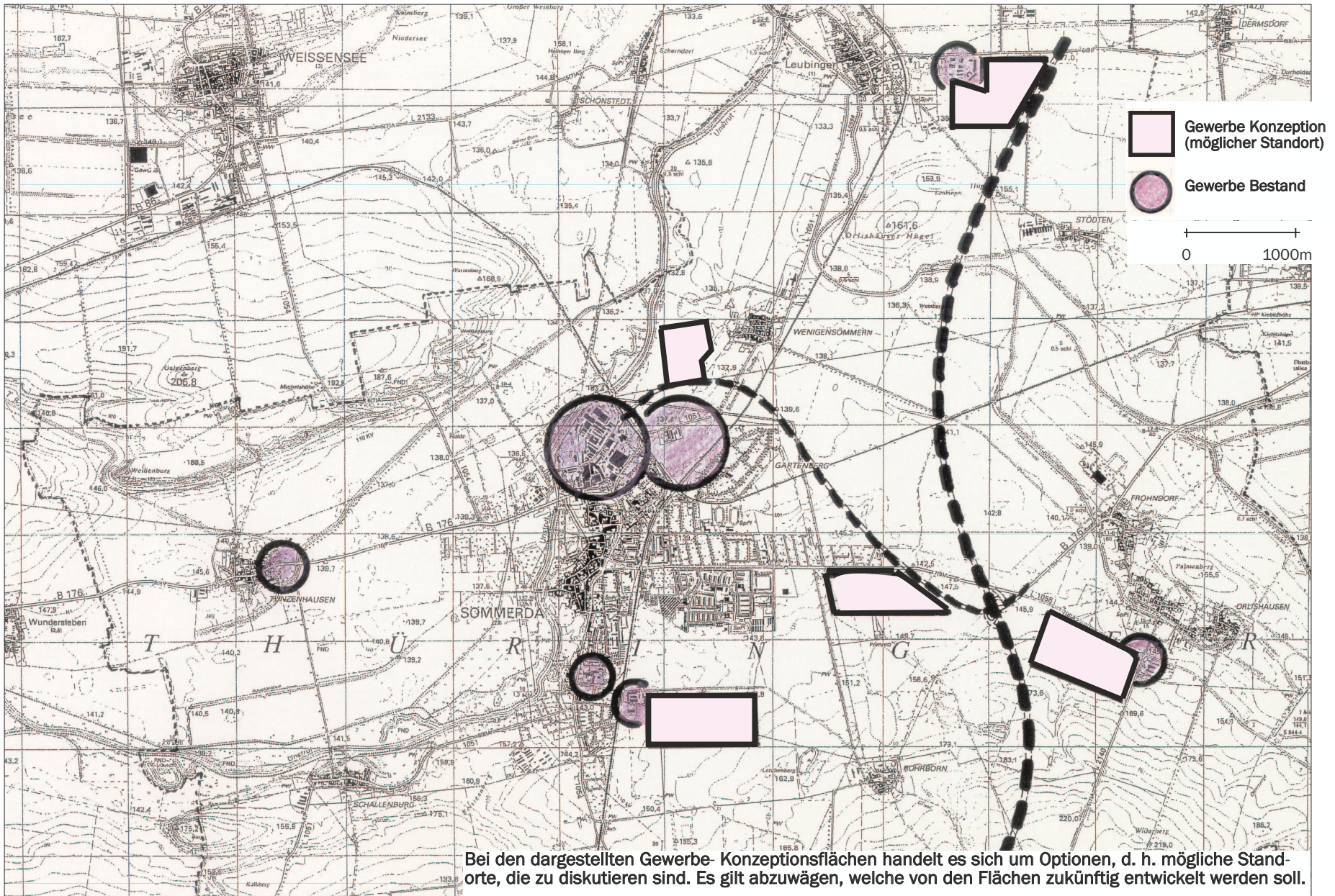
Der Übergang zur Landschaft und zum öffentlichen Raum:

Große ungliederte Hallen werden vielerorts noch ungestaltet gegen die offene Ackerflur gestellt, so als würden sich gewerbliche Nutzung und Grüngestaltung gegenseitig ausschließen. Empfohlen wird stattdessen die Ausbildung sogenannter „weicher Kanten“ mit dem Ziel, die Landschaft mit Großgrün kammartig in das Gewerbegebiet einfließen zu lassen. Empfehlenswert ist das Heranziehen der Landschaftsplanung zur Gestaltung empfindlicher Stadtkanten. Die Gestaltung gewerblicher Randbereiche in Angrenzungen an öffentliche Räume bedarf einer „Vermittlung“. Das schroffe Aufeinanderstoßen von unansehnlichen Produktionsstätten an den öffentlichen Straßenraum lässt sich verhindern, in dem entweder ein begrünter Zwischenraum als Pufferzone geschaffen oder durch architektonische Elemente wie gestaltete Zäune, berankte Mauern, eine Begrenzung und ein Sichtschutz angeordnet wird.

Ruhender Individualverkehr als besondere Gestaltungsaufgabe:

Mit Hilfe grüngestalterischer Maßnahmen und des Einsatzes architektonischer Gestaltungselemente wie berankte Stützmauern, Rankgerüste etc. können sowohl die Unterbringung des ruhenden Verkehrs als auch die Gestaltung der Übergangszone qualitativ hochwertig umgesetzt werden.

Karte Gewerbestandorte Bestand und Konzeption



Industriepark Sömmerda



Standortbeschreibung

Umgestaltung des ehemaligen Büromaschinenwerks zum modernen Industriepark. Der Großteil des Gebäudebestands wurde erhalten und neuen Nutzungen zugeführt. Darüber hinaus wurden Denkmale der Industrieentwicklung instandgesetzt und modernisiert. Zur qualitativen Aufwertung gehören auch Verbesserung der Verkehrserschließung und die Aufwertung der Freiflächen durch gärtnerische Anlagen und Großgrün.

Größe der Fläche: 52,3 ha



Gewerbegebiet Am Unterwege



Standortbeschreibung

Gut erschlossenes Gewerbegebiet in zentraler Lage. Zu etwa 70 % ausgelastet.

Größe der Fläche: 56,5 ha



Gewerbegebiet Fujitsu-Siemens Gewerbegebiet Süd (IPSA)



Standortbeschreibung:

Auf dem ehemaligen Ziegeleigelände wurden neue Produktionsstätten und das Verwaltungsgebäude errichtet. Gegenwärtig wird die Gewerbefläche in Richtung Bahntrasse nach Osten erweitert. Im Hinblick auf die Anbindung der Stadt Sömmerda an die geplante A 71 besteht die Notwendigkeit, die südlich gelegenen Gewerbegebiete Fujitsu Siemens und IPSA über den Rohrborner Weg an die Umgehung im Osten der Stadt (B 176) anzubinden. Auf diese Weise würde die Innenstadt vom Schwerlastverkehr wesentlich entlastet.



Standortbeschreibung:

Dieser Gewerbestandort bietet günstige Voraussetzungen für zukünftige Erweiterungsfähigkeit. Jedoch gilt auch hier, dass im Zuge des Ausbaus der A 71 die Anbindung an die Umgehungsstraße (B 176) eine wichtige Voraussetzung für eine gute Erschließung bilden würde.

Größe der Fläche: 3,9 ha

Gewerbegebiet Orlishausen



Standortbeschreibung:

Das Gewerbegebiet liegt großflächig zwischen dem Südrand von Orlishausen in mitten der landwirtschaftlichen Nutzfläche und wirkt aufgrund seiner Größe maßstabssprengend. Durch die zukünftige Nähe zum Autobahnanschluss wird dieses Gebiet infrastrukturell aufgewertet.

Größe der Fläche: 17,5 ha



Gewerbegebiet Tunzenhausen



Standortbeschreibung:

Beiderseits der B 176 befinden sich Gewerbegebiete am Ostrand von Tunsenhausen. Dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet mangelt es an landschaftlicher Integration, zumal "flächenfressend" Lagerflächen von Baufirmen ohne Schutzpflanzungen in die umgebende Agrarlandschaft greifen. Das räumliche Erscheinungsbild ist unklar und bedarf eines klärenden Konzepts. Am Westrand des Ortes befindet sich eine Sonderbaufläche Handel. Es wird empfohlen, die gewerblichen Flächen nicht zu vergrößern, sondern langfristig eher zu verkleinern.

Größe der Fläche: 10 ha



Gewerbegebiet Leubingen



Standortbeschreibung:

Als Überbleibsel der ehemaligen DDR macht dieses Gebiet einen desolaten Eindruck: Zum einen sind die Gebäude teilweise baufällig und zum anderen bieten die raumgreifenden Versiegelungsflächen einen traurigen Anblick in mitten einer sonst intakten Agrarlandschaft. Dieses Gebiet bedarf einer Neuordnung und eines Gestaltungskonzepts, wenn langfristig Gewerbeansiedelung an diesem Standort zukünftig eine Rolle spielen soll.

Größe der Fläche: 13 ha



Bewertung der zukünftigen Gewerbestandorte

Standort Sömmerda-Nord

Das Gelände mit ca. 20 ha lässt sich als Erweiterung des schon vorhandenen Gewerbegebiets am Unterwege auffassen, so dass sich sehr gute Bedingungen für die Erschließung und Anbindung an technische Infrastruktur ergeben. Die unmittelbare Lage am zukünftigen Autobahnzubringer der A 71 garantiert die Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die landschaftsplanerischen Gegebenheiten des Teilflächen-nutzungsplans wurden berücksichtigt. Es besteht jedoch die Notwendigkeit aufgrund der Nähe zur Unstrutau, die Untere Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig einzubinden, um den Schutzmaßnahmenumfang ermitteln zu können.

Standort Sömmerda-Ost

Die Lage dieses möglichen Gewerbestandorts im Anschluss des vorhandenen Einkaufsparks Offenrain entlang der B 176 wird durch seine Nähe zur Kernstadt und seine gute Anbindung an die zukünftige Autobahn begünstigt, durch den vorhandenen Streuobstbestand des Pomonageländes jedoch in seiner Entwicklung nach Süden eingeschränkt. Das Gelände steigt in Richtung Süd-Osten nur geringfügig an, die Versorgung mit technischer Infrastruktur ist unproblematisch. Unter Berücksichtigung der vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten lässt sich eine zusammenhängende Gewerbefläche von ca. 30 ha erschließen.

Standort Sömmerda-Süd

Unter der Voraussetzung der Schaffung einer Verbindung des südlichen Ortseinganges (Ipsa-Gelände) mit dem östlichen Ortseingang (B 176) ist dieser Standort gut entwicklungsfähig, zumal das Gelände nur im süd-östlichen Abschnitt leicht ansteigt, ansonsten jedoch relativ eben ist. Die technische infrastrukturelle Erschließung ist unproblematisch, die Fläche von 50 ha wird ohne Probleme erreicht. Eine Entwicklung von West nach Ost in Bauabschnitten ist gut möglich. Die ursprüngliche Vorstellung einer Entwicklung des Gewerbebestandorts südlich der schon vorhandenen Gewerbeeinrichtungen längs des Bahndammes wurde aus zwei Gründen fallen gelassen:

- Die Flächen entlang des Bahndammes sollen aufgrund der besseren Bodenqualität der Landwirtschaft nicht entzogen werden.
- Das Gelände ist insgesamt bewegter, so dass umfangreiche Bodenmodellierungen notwendig würden.

BEWERTUNGSKRITERIEN	POTENTIELLE GEWERBESTANDORTE				
	Standort Sömmerda Nord	Standort Sömmerda Ost	Standort Sömmerda Süd	Standort Leubingen Ost	Standort Orlishausen West
+ = unproblematisch, gute Bedingungen O = Probleme sind lösbar, befriedigende Bedingungen - = Probleme nur schwer lösbar, schlechte Bedingungen					
Grundstücke					
Eigentumsverhältnisse Stadt/Kreis/Private/andere	private	private	Stadt / private	private	private
Veräußerungsmöglichkeiten	O	O	O	O / -	O
Topographische Lage	O	O	O	O	O
Erschließung und techn. Infrastruktur					
Energie- und Wärmeversorgung	Elt	+	+	+	+
	Gas	+	+	+	O
	andere	+			
Wasserversorgung	+	+	+	+	+
Abwasserwirtschaft	+	O	O	O	O
Abfallwirtschaft	+	+	+	+	+
Verkehrsanbindung: regionales Straßennetz	+	O	O	O	O
Verkehrsanbindung: überregionales Straßennetz (zukünftig)	+	+	+	+	+
Verkehrsanbindung: Schiene	O	-	-	-	-
Verkehrsanbindung: ruhender Verkehr	+	+	+	+	+

Standort Leubingen-Ost

Unter dem Aspekt der Stadtentwicklung erscheint dieser Standort deshalb geeignet, weil an vorhandene Gewerbeflächen angeschlossen wird und diese eventuell teilweise mit herangezogen werden könnten. Da jedoch der ursprünglich geplante Autobahnanschluss Leubingen inzwischen in Frage gestellt wurde, erscheint die zukünftige Erschließung als unsicher und es stellt sich die Frage, ob zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Entscheidungsprozesse seitens der Stadt noch eingewirkt werden kann. Von Vorteil ist jedoch, dass das Gelände kaum Neigungen auf-

weist und außerhalb des landwirtschaftlichen Vorranggebietes liegt. Seitens der Stadtverwaltung werden sowohl die Anbindung an die technische Infrastruktur als auch der Grunderwerb als nicht ganzunproblematisch eingeschätzt. Da eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden besteht, lassen sich die 50 ha zusammenhängend gut erschließen.

Standort Orlishausen-West

Das Gelände schließt an eine vorhandene Gewerbeeinrichtung an und hat aufgrund seiner Nähe zum Autobahnknotenpunkt, in dem sich die B 176 und die

A 71 kreuzen eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Im Gegensatz zu den vorgenannten Standorten steigt das Gelände von Nord nach Süd relativ stark an, so dass bei der Erschließung des Geländes Bodenmodellierungen notwendig werden. Darüberhinaus muss bedacht werden, dass die den Orten Orlishausen und Frohndorf südlich vorgelagerte Gewerbefläche den ländlichen Charakter dieses Gebietes mit seiner vorrangig agrarischen Nutzung optisch negativ beeinflusst, zumal schon jetzt beträchtliche Gewerbeflächen dem Ort vorgelagert sind.