

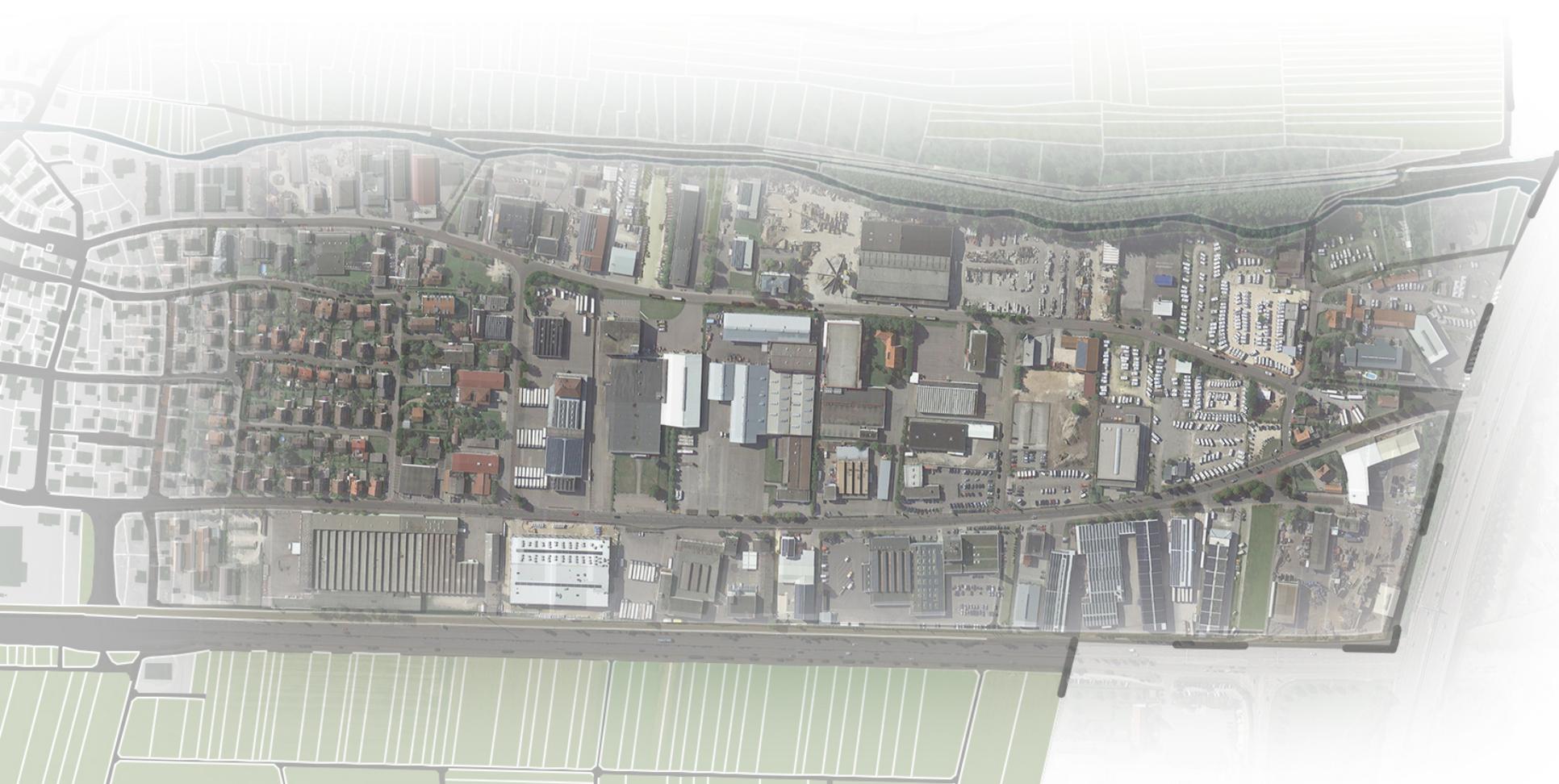
# Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Dettingen unter Teck

## Abschlussveranstaltung

13. Oktober 2014



|||| ■ ■ — — Reschl und Höschele  
|||| ■ ■ — —



# Gliederung

Begrüßung

1 Projektbeschreibung

2 Erkenntnisse

3 Projektergebnisse

Diskussion



# Begrüßung | Büro Reschl und Höschele



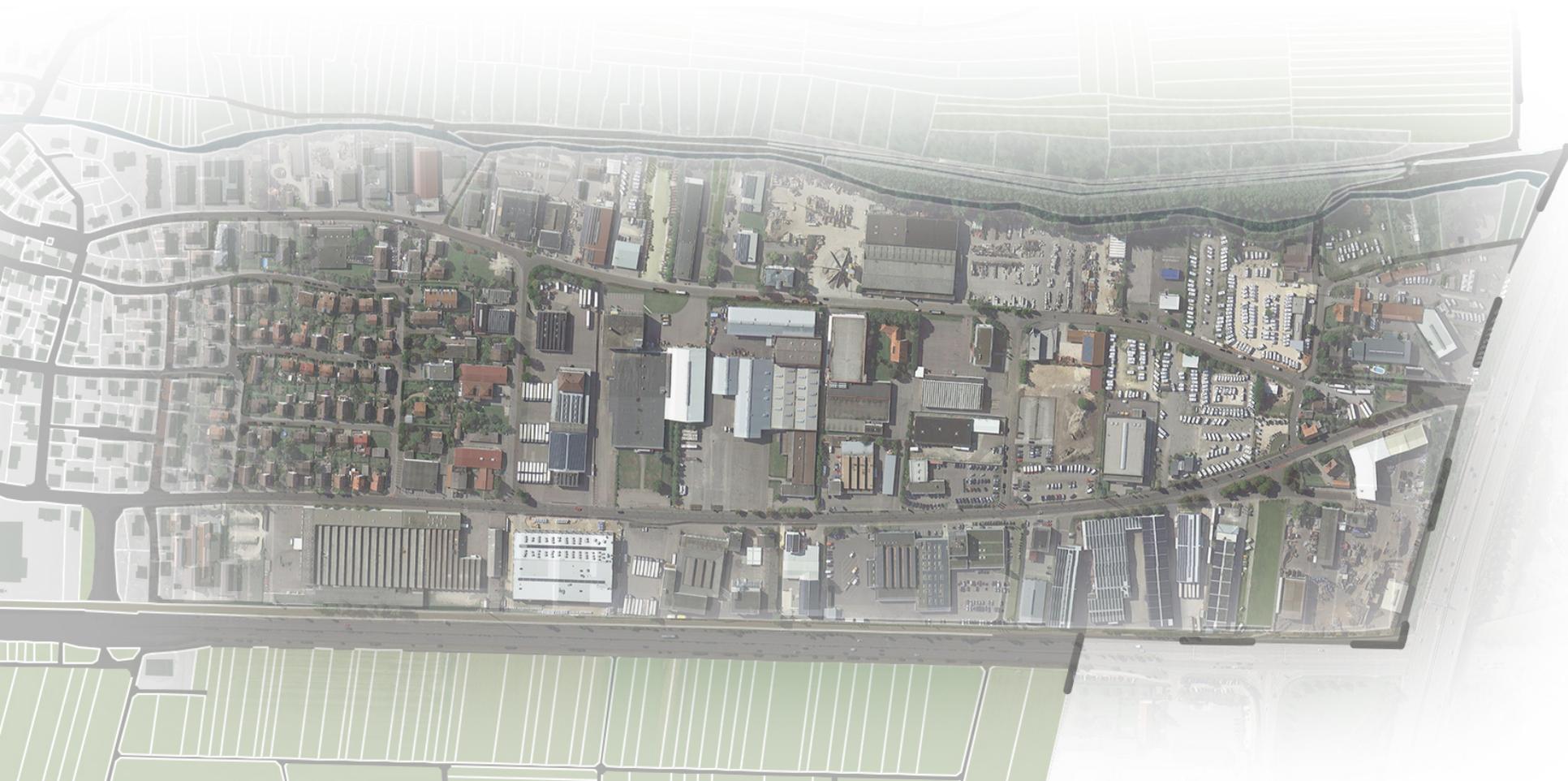
- Geschäftsführung: Prof. Dr. Richard Reschl und Eugen Höschele (Dipl.-Verwaltungswirt)
- Bürogründung 2010
- Tätigkeitsfelder: Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Projektentwicklung und Kommunalberatung
- 2014: 11 feste Mitarbeiter
- ca. 180 Jahre Berufserfahrung in den Disziplinen: Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur, Infrastrukturplanung, Immobilienwirtschaft, Stadtsoziologie, Wirtschaftsförderung sowie Betriebs- und Verwaltungswirtschaft

# Begrüßung | Büro Reschl und Höschele



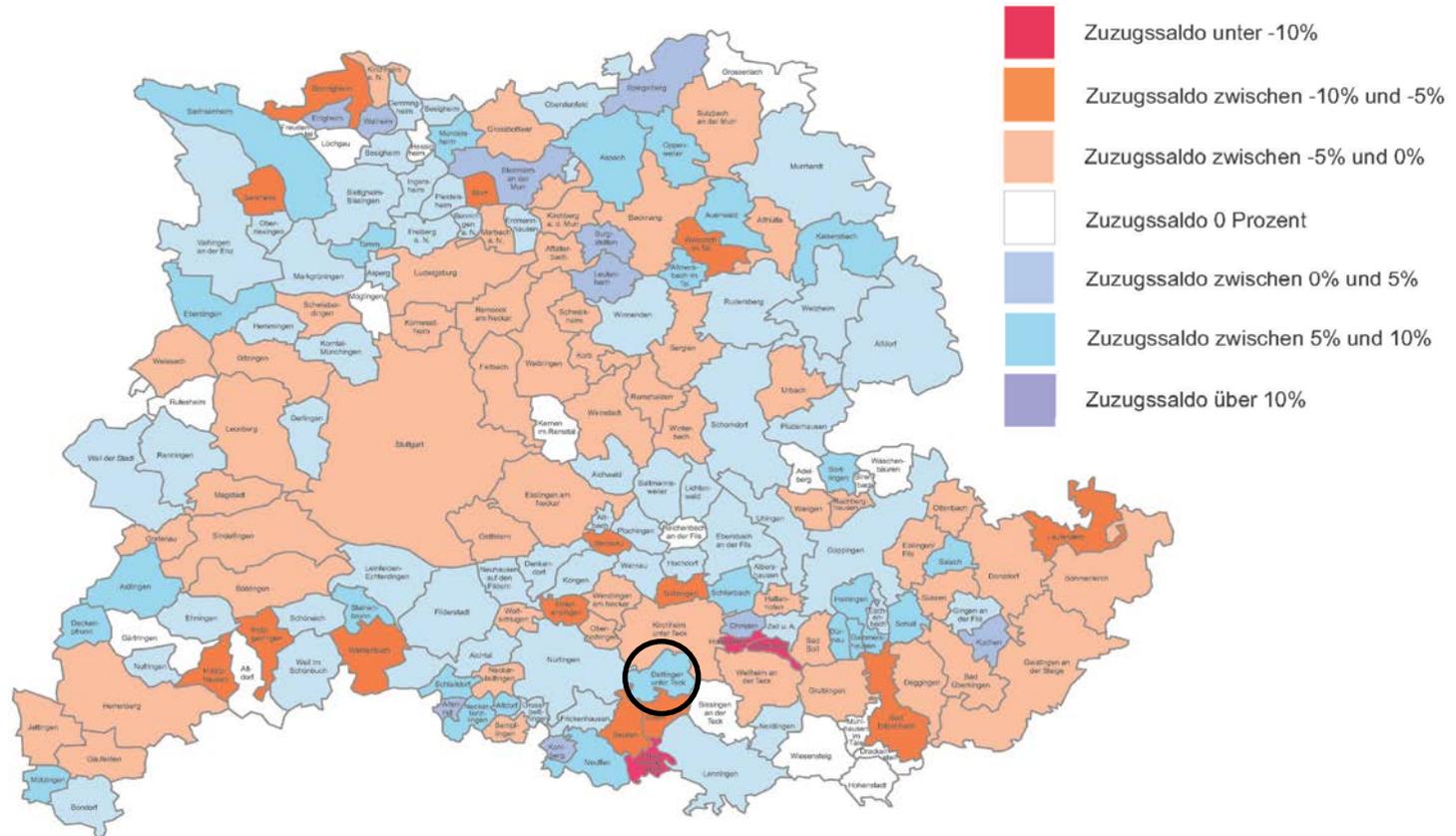
- Dr. Tilman Sperle
- Jacob Uhlmann

# 1 Projektbeschreibung



# 1 Projektbeschreibung | Flächenbedarf für Gewerbeentwicklung

Standortverlagerungen von Unternehmen in der Region Stuttgart 2009-2012

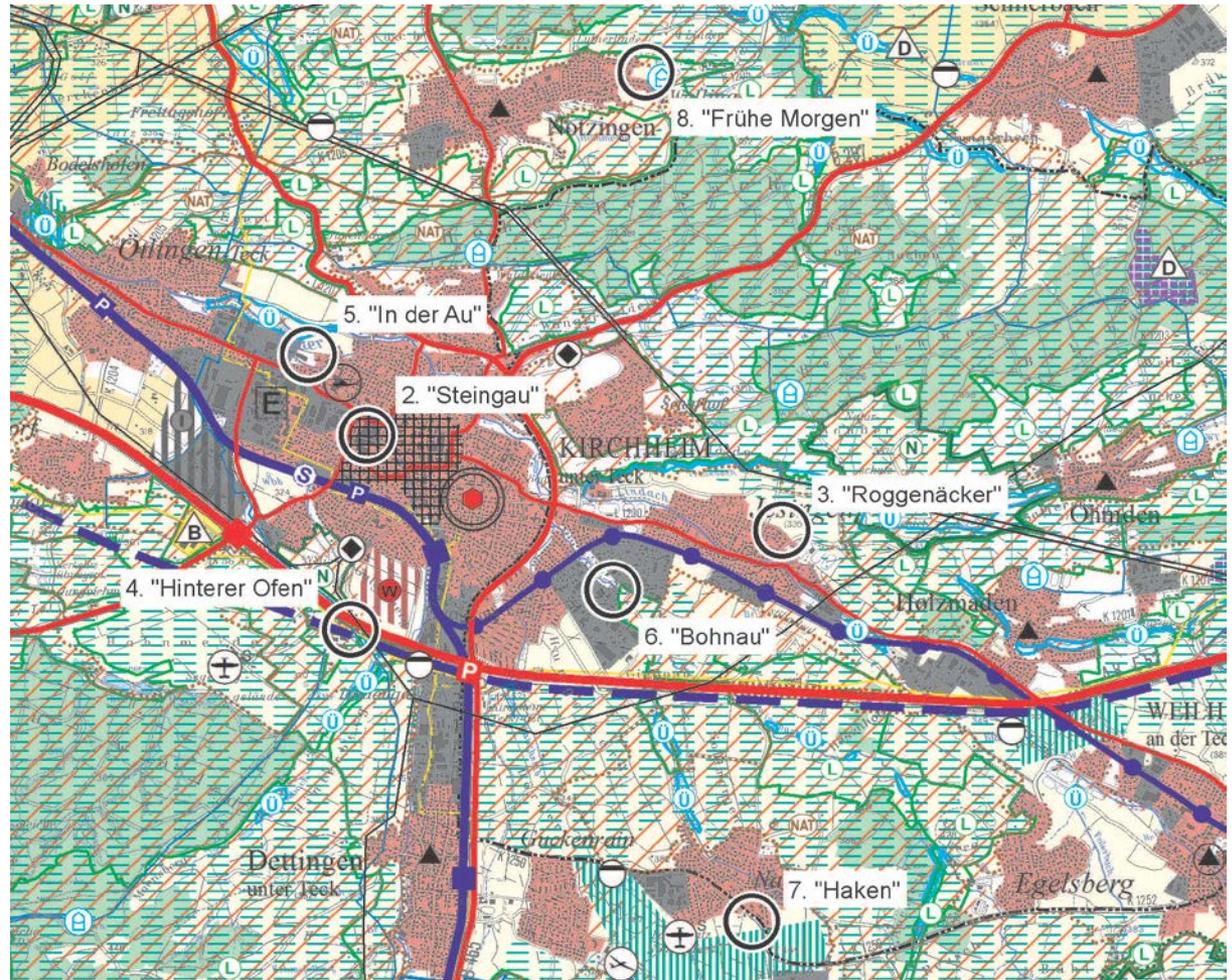


Der relative Verlegungssaldo für die einzelnen Gemeinden errechnet sich aus den Unternehmenszuzügen abzüglich der Unternehmensfortzüge im Verhältnis zum Unternehmensbestand

© IHK Region Stuttgart 2013

# 1 Projektbeschreibung | Flächenreserven für Gewerbeentwicklung

Flächenreserven im Außenbereich = 0 !



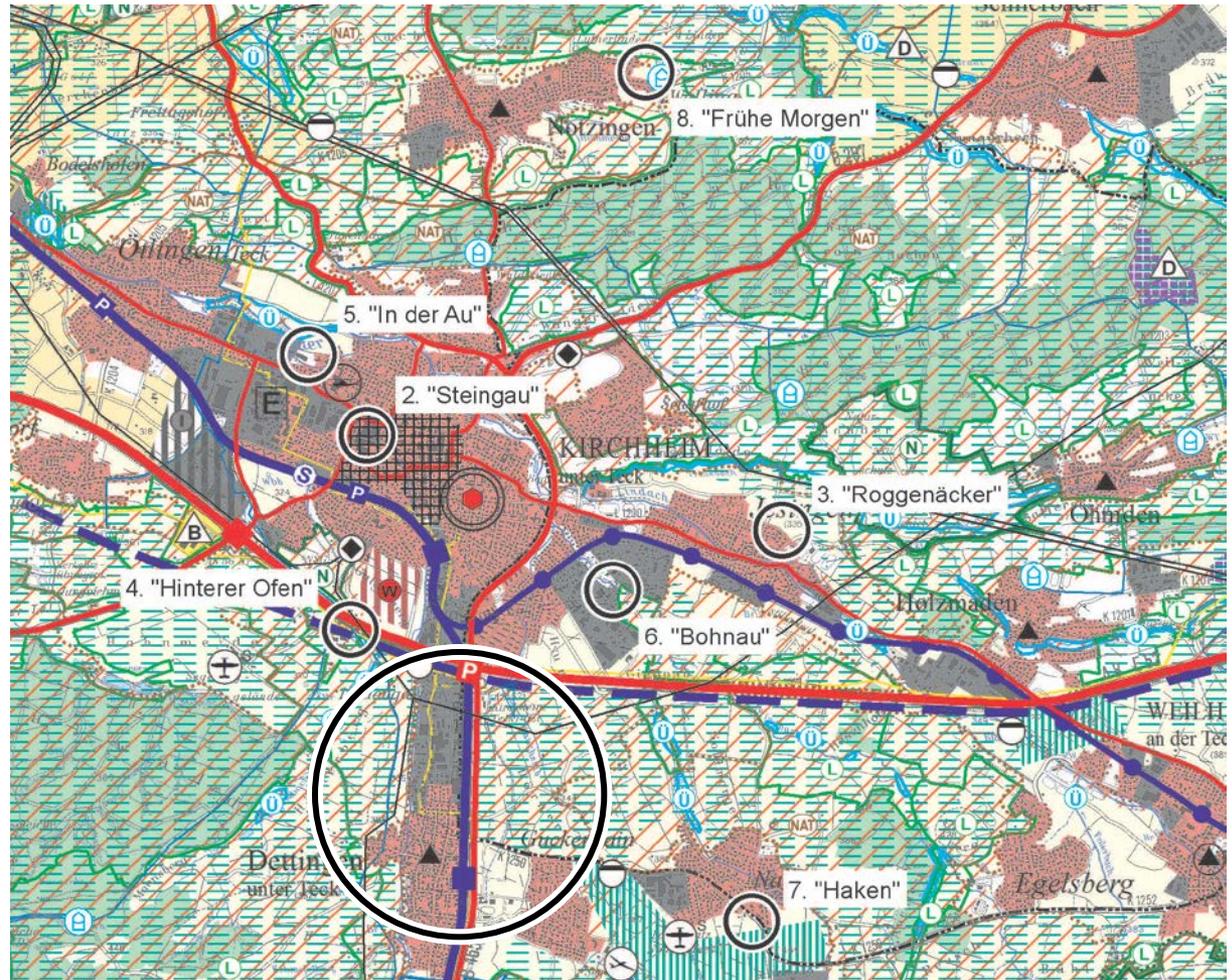
|||| ■ ■ — — Reschl und Hösele  
|||| ■ ■ — —

# 1 Projektbeschreibung | Flächenreserven für Gewerbeentwicklung

Flächenreserven im Außenbereich = 0 !

→ Option Innenentwicklung

→ Fördermittel vom Land



|||| ■ ■ — — Reschl und Hösele  
|||| ■ ■ — —

# 1 Projektbeschreibung | Flächenreserven für Gewerbeentwicklung

Flächenreserven im Außenbereich = 0 !

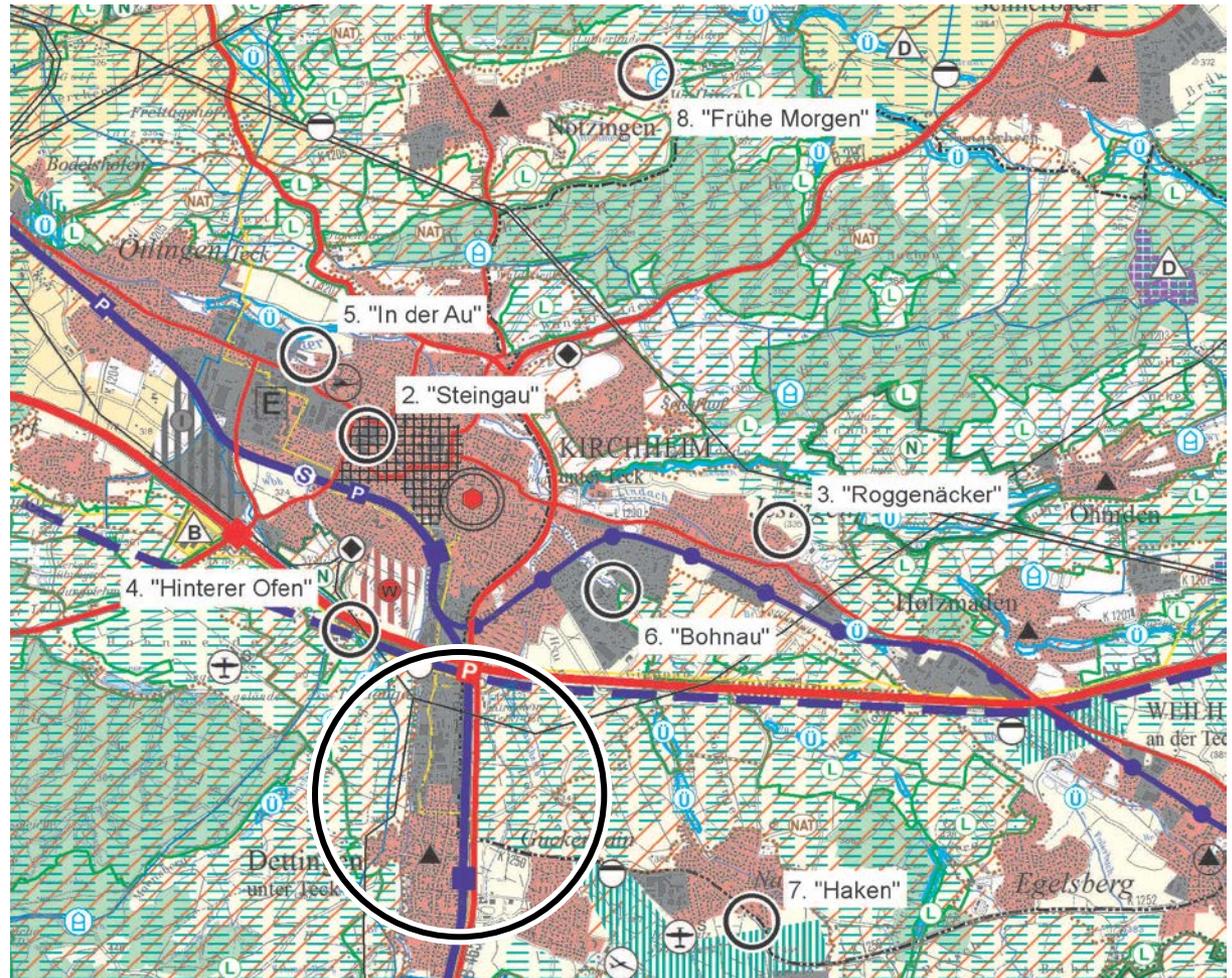
→ Option Innenentwicklung

→ Fördermittel vom Land

**Schlüsselrolle!**

Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer:

- Mitwirkung
- Kooperation



|||| ■ ■ — — Reschl und Höschele  
|||| ■ ■ — —

# 1 Projektbeschreibung | Ziele der Innenentwicklung

## Gemeinde Dettingen unter Teck:

- Geordnete Gewerbeentwicklung in der Gemeinde
- Langfristige Sicherung des Gewerbebestands Dettingen unter Teck
- Erhalt der Bedeutung Dettingens als Arbeitsplatzstandort in der Region
- Zukunftsfähige Positionierung des Standorts im regionalen Wettbewerb

# 1 Projektbeschreibung | Ziele der Innenentwicklung

## Gemeinde Dettingen unter Teck:

- Geordnete Gewerbeentwicklung in der Gemeinde
- Langfristige Sicherung des Gewerbebestands Dettingen unter Teck
- Erhalt der Bedeutung Dettingens als Arbeitsplatzstandort in der Region
- Zukunftsfähige Positionierung des Standorts im regionalen Wettbewerb

## Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer:

- Aktivierung vorhandener Flächenpotentiale
- Aufwertung nicht- oder untergenutzter Flächen
- Mittel- bis langfristige Planungssicherheit
- Adressbildung und Außenwirkung

# 1 Projektbeschreibung | Ziele der Innenentwicklung

1. Unternehmensbezogene Entwicklungsstrategie
2. Immobilien- und Flächenbezogene Entwicklungsstrategie
3. Städtebauliche Aufwertungsstrategie

# 1 Projektbeschreibung | Ziele der Innenentwicklung

1. Unternehmensbezogene Entwicklungsstrategie
2. Immobilien- und Flächenbezogene Entwicklungsstrategie
3. Städtebauliche Aufwertungsstrategie

Mögliche Inhalte:

- Neuordnung Grundstücke
- Neuordnung Verkehr
- Infrastruktur
- Aufwertung öffentlicher Raum
- etc.

# 1 Projektbeschreibung | Projektablauf

## Phase 1: Bestandserhebung und Analyse

- Erhebung Flächenpotentiale
- Standardisierte Unternehmensbefragung (Mitarbeiter, Flächenbedarf etc.)
- Gespräche mit Eigentümern und Unternehmen

# 1 Projektbeschreibung | Projektablauf

## Phase 1: Bestandserhebung und Analyse

- Erhebung Flächenpotentiale
- Standardisierte Unternehmensbefragung (Mitarbeiter, Flächenbedarf etc.)
- Gespräche mit Eigentümern und Unternehmen

## Phase 2: Abstimmung und Konzeption

- Entwurf Strategiekonzept
- Abstimmung und Diskussion mit Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümern und Verwaltung

# 1 Projektbeschreibung | Projektablauf

## Phase 1: Bestandserhebung und Analyse

- Erhebung Flächenpotentiale
- Standardisierte Unternehmensbefragung (Mitarbeiter, Flächenbedarf etc.)
- Gespräche mit Eigentümern und Unternehmen

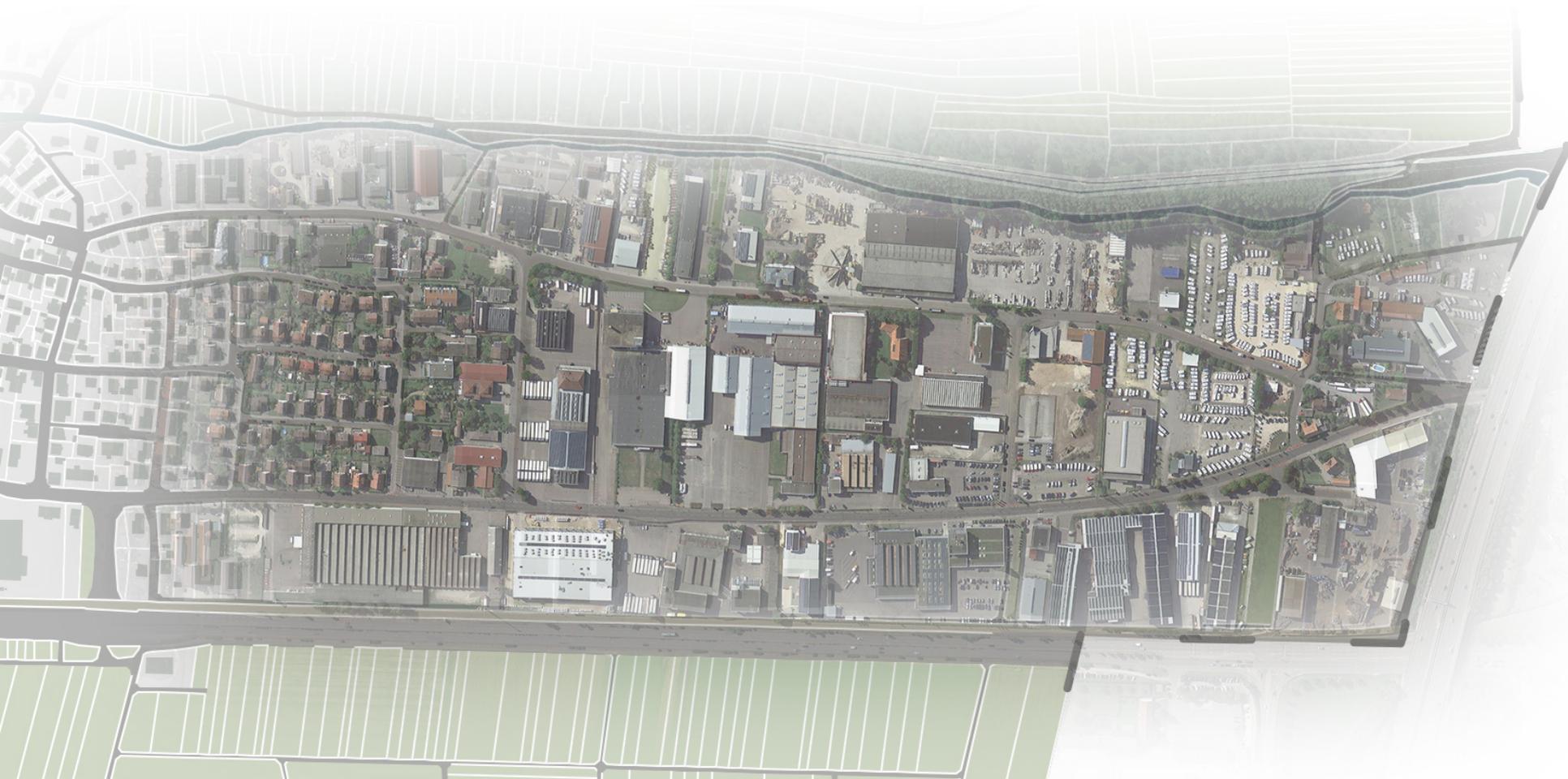
## Phase 2: Abstimmung und Konzeption

- Entwurf Strategiekonzept
- Abstimmung und Diskussion mit Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümern und Verwaltung

## Phase 3: Dokumentation und Veröffentlichung

- Überarbeitung und Ausarbeitung Strategiekonzept
- Information von Gemeinderat und Bevölkerung

## 2 Erkenntnisse



## 2 Erkenntnisse | Grundlagendaten

- Gebietsfläche insgesamt ca. 41,4 ha
- Grundstücksflächen insgesamt ca. 37,9 ha
- Erschließungsflächen ca. 3,5 ha
- 149 Flurstücke
- 77 Gewerbetreibende
- 54 Grundstückseigentümer



## 2 Erkenntnisse | Befragung der Eigentümer und Betriebe

Zwei unterschiedliche Fragebögen wurden an Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende verschickt.

- Der Rücklauf der Eigentümerbefragung beträgt **44%** (gemessen an der Anzahl der befragten Eigentümer)
- Der Rücklauf der Gewerbetreibenden-Befragung beträgt **42%** (gemessen an der Anzahl der befragten Gewerbetreibenden)
- Eigentümerbezogene Fragebögen wurden für **65%** der Gesamtfläche beantwortet

## 2 Erkenntnisse | Befragung der Eigentümer und Betriebe

- Flächennutzung des bebauten und unbebauten Teils des Grundstücks
- Intensität der Nutzung des bebauten Teils des Grundstücks
- Letzte Sanierung der Gebäude
- Sanierungsbedarf der Gebäude
- Wie viele Stellplätze sind vorhanden für... (Mitarbeiter, Kunden)
- Wie hoch ist der Stellplatzbedarf tatsächlich (Mitarbeiter, Kunden)
- Gibt es aufgrund der Erschließungssituation Probleme mit der Belieferung oder Ver- und Entsorgung
- Sind in den nächsten 1 bis 5 Jahren grundlegende Veränderungen absehbar
- Welche grundlegenden Veränderungen sind absehbar
- Falls Erweiterungsbedarf besteht, in welchem Umfang
- Bewertung des Gewerbegebiets
- Verbesserungsvorschläge und Wünsche für das Gewerbegebiet

## 2 Erkenntnisse | Flächennutzung

### Kartengrundlage

-  Gebietsbegrenzung
-  Baulücken
-  Grünflächen
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Gebäude
-  Siedlungsflächen
-  Verkehrsflächen

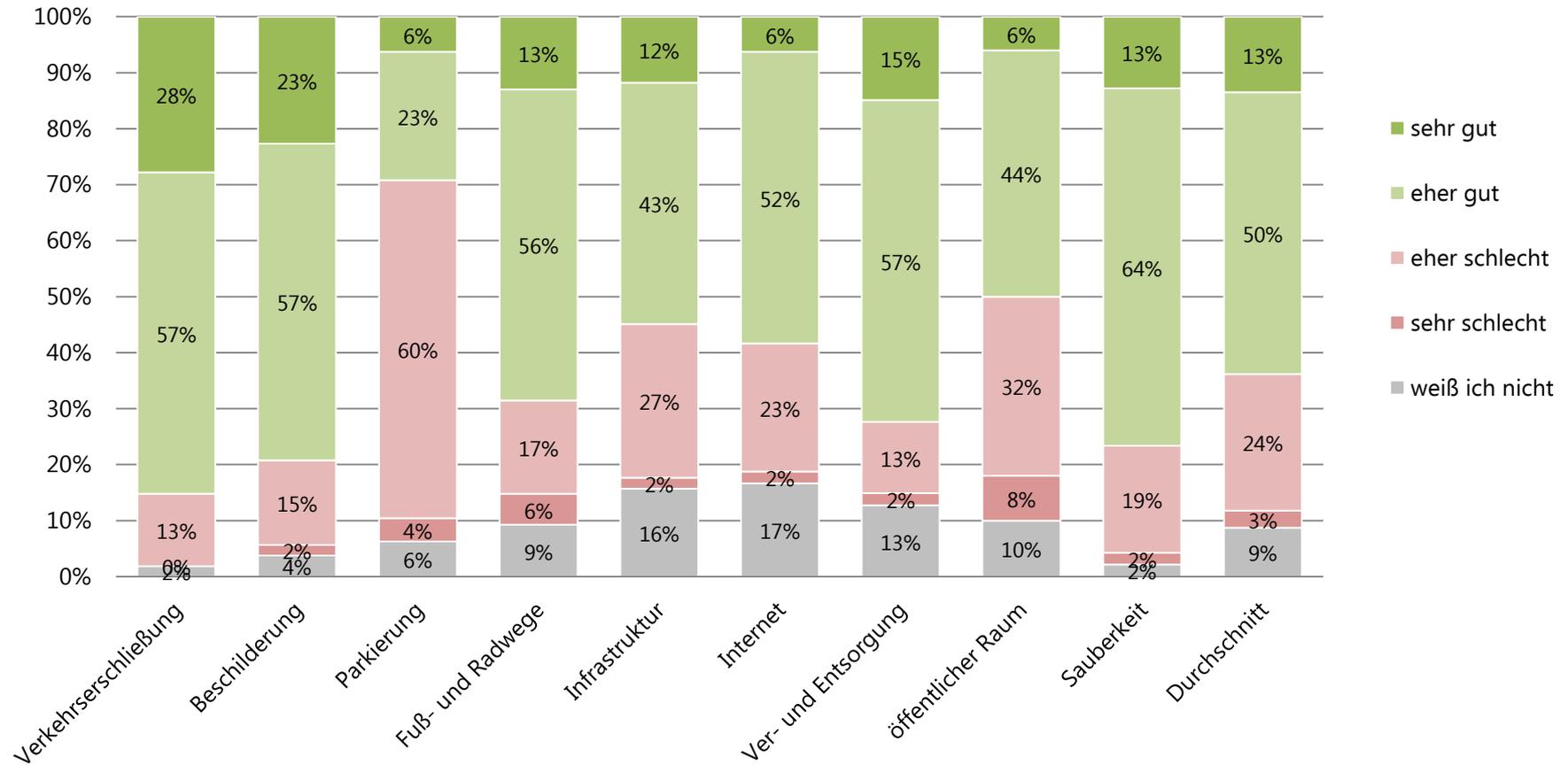


<b>Ø Parzellengröße</b>	<b>1.530 m<sup>2</sup></b>	<b>4.700 m<sup>2</sup></b>	<b>2.550 m<sup>2</sup></b>
<b>Ø Gebäudegrundfläche</b>	350 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
<b>Ø Grundflächenzahl</b>	0,4	0,34	0,17
<b>Potentialfläche (Abstell- und Freiflächen)</b>	33.129 m <sup>2</sup>	42.334 m <sup>2</sup>	83.394 m <sup>2</sup>
<b>Baulückenfläche</b>	-	-	23.318 m <sup>2</sup> (6% der ges. Fl.)

|||| ■ ■ — — Reschl und Höschele  
 |||| ■ ■ — —

## 2 Erkenntnisse | Zufriedenheit

### Bewertung des Gewerbegebiets



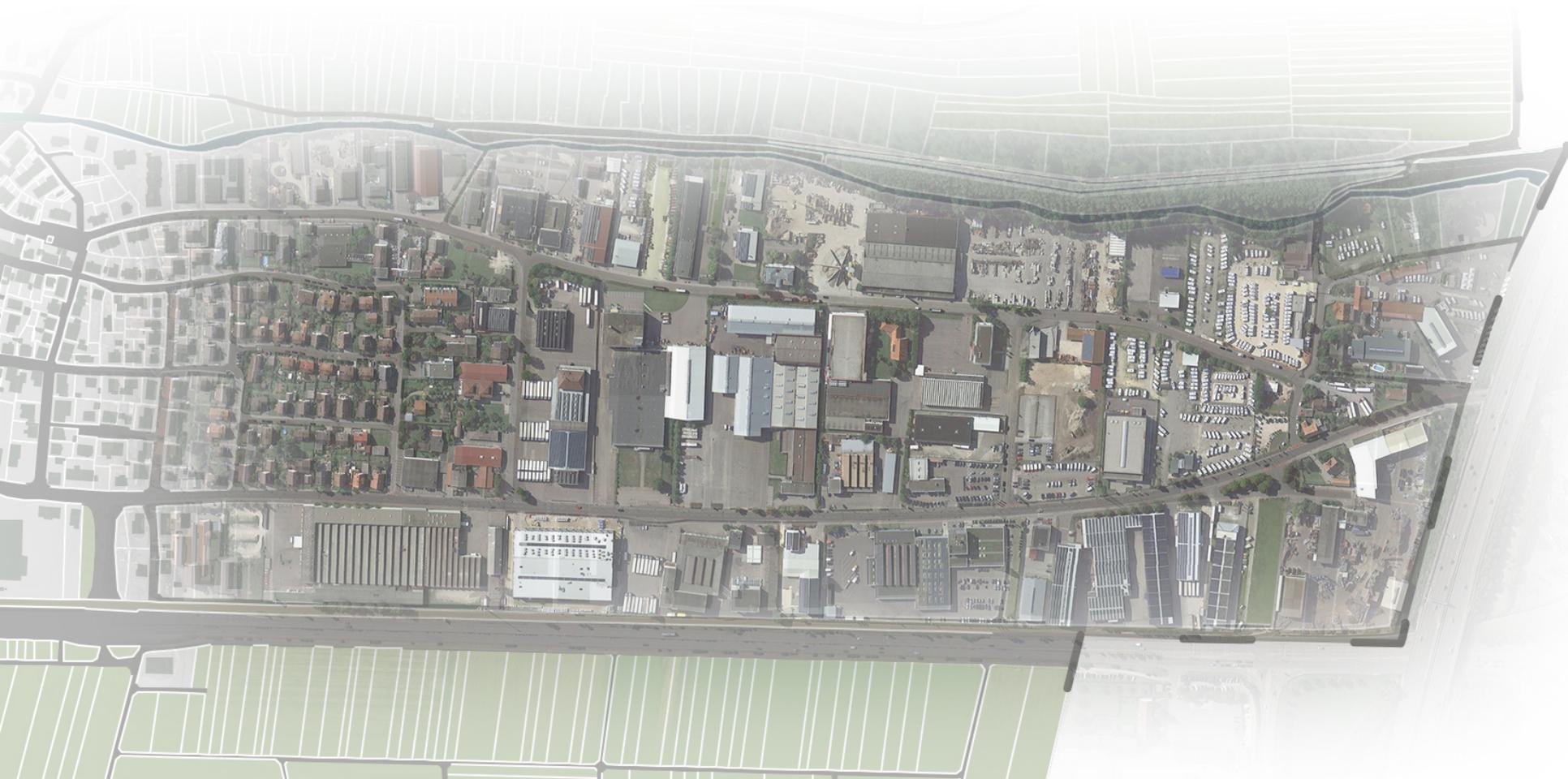
## 2 Erkenntnisse | Zufriedenheit

SCHLECHTE BESCHILDERUNG  
SCHLECHTE INTERNETVERBINDUNG  
ALT UND VERBRAUCHT  
HÄUFIG STARK VERSCHMÜTZT  
KIRCHHEIMER STRASSE WIRD ALS PARKPLATZ GENUTZT  
PARKSITUATION IST ANGESPANNT  
GUTE VERKEHRSANBINDUNG  
LÄRMBELÄSTIGUNG AUTOBAHN (SEHR HOCH)  
RADWEG MIT VIELEN AUSFAHRTEN SEHR GEFÄHRLICH  
VIELE LKW STEHEN IM GEWERBEBEIT  
ZU WENIG GRÜNFLÄCHEN  
KEINE KLEINE PARZELLEN

## 2 Erkenntnisse | Verbesserungsvorschläge

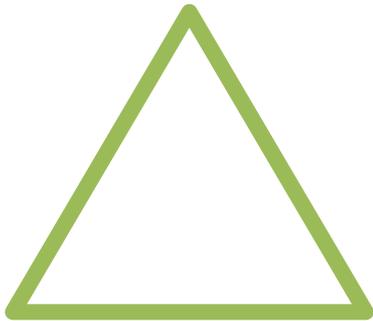
- Bessere Beschilderung
- Straßenbegleitendes Grün
- Einzelhandelsbetriebe
- Radweg Kelterstraße
- Erweiterung des Gewerbegebietes
- Halteverbot Kirchheimer Straße
- Mehr ausgewiesene öffentliche Stellplätze
- Keine Flächenverdichtung und Erweiterungen mehr
- Bessere Verkehrsanbindung an Bundesstraße
- Bäckercafé
- Installieren einer Glasfaserverkabelung
- Erschließung neuer Flächen
- Ausweisung eines Mischgebietes

# 3 Projektergebnisse



### 3 Projektergebnisse | Wirtschaftsförderung

Gemeindeverwaltung



Gewerbetreibende

Eigentümer

### 3 Projektergebnisse | Wirtschaftsförderung

Gemeindeverwaltung



Gewerbetreibende

Eigentümer

# 3 Projektergebnisse | Wirtschaftsförderung

Gemeindeverwaltung

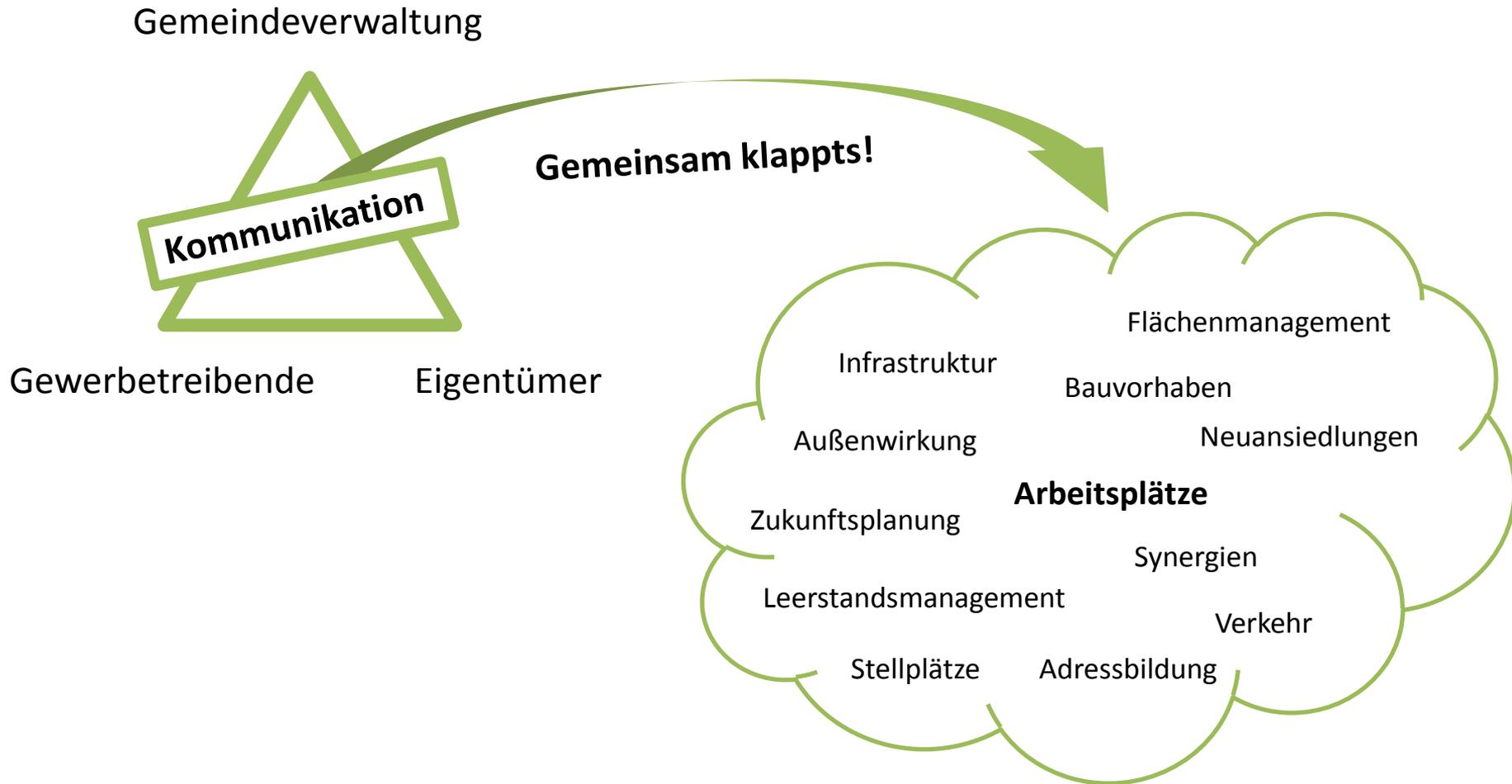


Gewerbetreibende

Eigentümer



# 3 Projektergebnisse | Wirtschaftsförderung



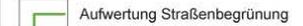
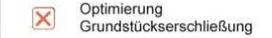
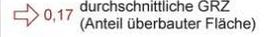
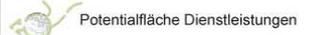
# Übergeordnete Handlungsempfehlungen



# Dettingen unter Teck

## Flächengewinn durch Innenentwicklung Rahmenplan

### Strategiekonzept



### Kartengrundlage



0,4 ↔ 0,34

0,34 ↔ 0,17

Areal "Gärtnerei Diez"

M 1:5000

0 20 50 100 200m  
M 1:2000

Datum: 22.07.2014  
gez.: J. Uhlmann

Reschl und Höschele

### 3 Erkenntnisstand | Handlungsempfehlungen

- Erscheinungsbild des Gewerbegebiets stellenweise „in die Jahre gekommen“
- Kfz-Verkehr, Radverkehr und Parkierung müssen konzeptionell überprüft werden
- Sauberkeit wird häufig kritisiert
- Freiraumkonzept überholt



### 3 Erkenntnisstand | Handlungsempfehlungen

- Erhalt der Charakteristik des Gebiets
- Erhalt und Stärkung des produzierenden Gewerbes
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Schaffung von Büroflächen für den Dienstleistungssektor



### 3 Erkenntnisstand | Handlungsempfehlungen

- Koordination von Kauf- und Verkaufsinteressen
- Strukturell sinnvolle Gliederung der Betriebsflächen im Gewerbegebiet

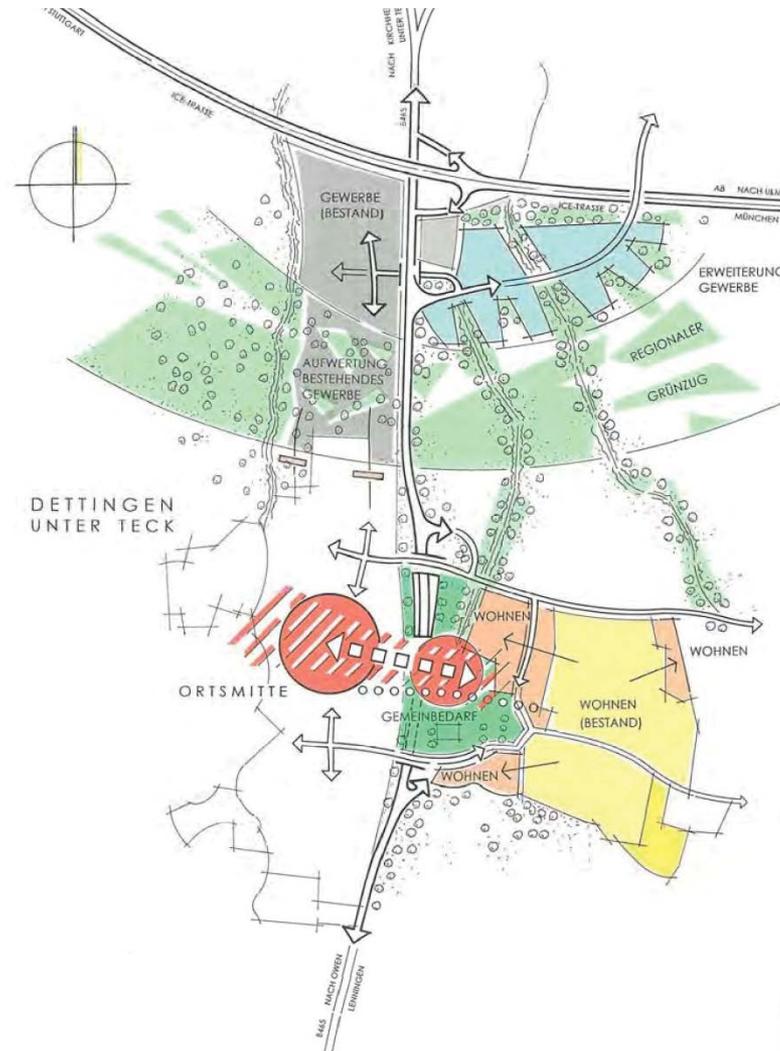


### 3 Erkenntnisstand | Handlungsempfehlungen

- Nachnutzung von (Teil-)Leerständen
- Aufteilung von teilweise untergenutzten Grundstücken
- Nutzung bestehender Baulücken
- Optimierung des innerbetrieblichen Flächenverbrauchs



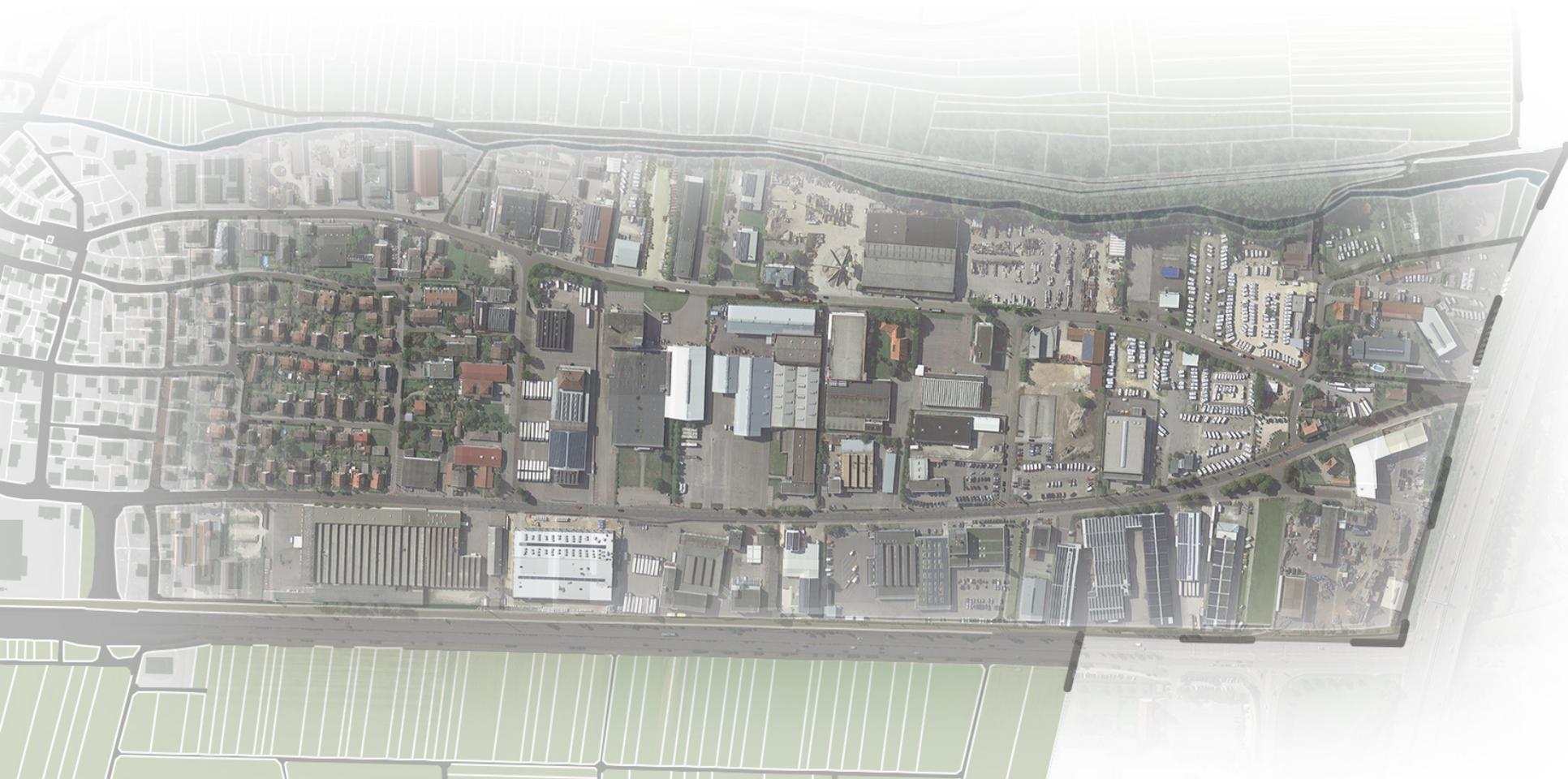
# 3 Entwicklungsperspektive | Gemeindeentwicklungskonzept 1998



Quelle: Gemeinde Dettingen unter Teck; Zeichnung Zoll Architekten und Stadtplaner

|||| ■ ■ — — Reschl und Hösele  
 |||| ■ ■ — —

# Diskussion



||| | ■ ■ = = Reschl und Höschele  
||| | ■ ■ = =

Friedrichstraße 10  
70174 Stuttgart

Stadtentwicklung  
Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung  
Kommunalberatung