

Sanierungsgebiet „Ehemaliges Birkel-Areal“

Revitalisierung des Gewerbeareals





Neue Erschließungsstraße „An der Rems“

Einleitung

Der industrielle Strukturwandel, der Klimaschutz und die Energiewende bilden anhaltende Herausforderungen für die Entwicklung von Städten und Regionen. Die Stadt Weinstadt stellt sich diesen neuen Aufgaben und konnte durch die Neuordnung des Birkel-Areals zu einer nachhaltigen Ausrichtung des ehemaligen Industrieareals beitragen.

2009 als von der Stadt Weinstadt die ersten Gedanken über eine Neuausrichtung des Birkel-Areals reiften, entsprachen die Nutzungen im Gebiet nicht den städtischen Vorstellungen. Aufgrund der Insolvenz der Eigentümer, fehlte zudem eine glaubwürdige Zukunftsperspektive. Im Jahr 2010 konnte das Areal schließlich im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ platziert werden. Erst mit den damit verbundenen Finanzhilfen wurde die Stadt Weinstadt in die Lage versetzt, die alte Gewerbebrache in Eigenregie zu sanieren. Nach dem Erwerb der Grundstücke im Rahmen von Zwangsversteigerungen konnte das Sanierungskonzept realisiert werden. Darüber hinaus initiieren die Maßnahmen Erneuerungsprozesse, die sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen sicher nicht in der heutigen Form von selbst eingestellt hätten.

Ein Glücksfall war die Durchführung der Gartenschau im Remstal 2019, die es ermöglichte, das Birkel-Areal in ein städtisches und regionales Gesamtkonzept einzubinden. Die Neugestaltung der Birkelspitze mit gut erreichbaren öffentlichen Aufenthaltsbereichen und die Nutzung der Rems für Freizeitaktivitäten aber auch die Errichtung der sogenannten Stuttgarter Holzbrücke sind Projekte, die die positiven Effekte sichtbar unterstützen. Der Stadt Weinstadt gelang es, durch eine Bündelung unterschiedlicher Förderprogramme eine vorzeigbare Entwicklung auf verschiedenen Ebenen anzustoßen.

Durch die Sanierung sind jetzt im Birkel-Areal verschiedene Nutzungen nebeneinander möglich geworden. Im Vordergrund steht auch heute noch die gewerbliche Tätigkeit der Firmen, die dort angesiedelt sind oder sich ansiedeln werden. Daneben besteht eine hohe Aufenthaltsqualität für die Mitarbeitenden der Betriebe, die Bürger der Stadt Weinstadt und Besucher, die zuvor nicht vorhanden war.

Aus der vorliegenden Dokumentation geht hervor, wie der lange Entwicklungsprozess vorbereitet wurde und die Maßnahmen Zug um Zug umgesetzt wurden. Die Vielzahl der von der Bevölkerung gut angenommenen Projekte, zeigt eindrücklich den Sanierungserfolg, auf den die Stadt Weinstadt zurecht stolz sein kann.

Inhaltsverzeichnis

3	Einleitung
7	Das Sanierungsgebiet
8	Die Sanierungsziele
10	Workshop
11	Städtebauliche Planung
12	Grunderwerb Birkel-Areal
13	Abbruch Birkelstraße 21
14	Neugestaltung Straße „An der Rems“
15	Anschluss Kalkofen
16	Verdolung Haldenbach
17	Birkelspitze
18	Stuttgarter Holzbrücke
19	Stellplatzflächen
20	Betriebsverlagerung
21	Verbindungsweg an der Rems
22	Öffentliche Stellplatzflächen
25	Zusammenfassung



Neue öffentliche Stellplätze und neue Lärmschutzwand der Firma Frey



Impressionen aus dem Gebiet vor der Umgestaltung

Das Sanierungsgebiet

Die Lage im Großstadtraum Stuttgart hat seit dem 2. Weltkrieg zum erheblichem Wachstum der Stadt Weinstadt geführt, das letztlich für einen vergleichsweise ungeordneten Gewerbekorridor in der Tallage zwischen dem Fluss Rems, einer Bundesstraße und einer Bahntrasse mitverantwortlich war. Teil dieses Gewerbekorridors war das aufgelassene Industrieareal des Nudelherstellers Birkel, das sich nach der Standortaufgabe ungesteuert entwickelte und damit eine unbefriedigende Veränderung erfuhr.

Die Stadt Weinstadt hat begrenzte Ressourcen an Gewerbeflächen. Eingeschränkt durch die regionale Topografie, aber auch durch wichtige erhaltenswerte Landschaftsräume gibt es nur wenig Potenziale für Neuausweisungen. Vor diesem Hintergrund stellte die Neustrukturierung der Gewerbenutzung auf dem ehemaligen Gelände der Firma Birkel in der Stadtentwicklung eine große Herausforderung dar.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die im Birkel-Areal vorhandenen städtebaulichen Missstände aufgezeigt. Ein erheblicher Teil der Gebäude im Gebiet wies zu Sanierungsbeginn Nutzungskonflikte und Leerstände auf. Strukturelle Mängel wie ein hoher Versiegelungsgrad sowie ungeordnete Bereiche waren

ebenfalls vorzufinden. An den bestehenden Gebäuden zeigten sich Mängel in der Bausubstanz und äußeren Gestaltung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fehlten Straßen, Rad- und Fußgängerverbindungen sowie Grünverbindungen, so dass eine Verknüpfung zu den angrenzenden Stadtquartieren aber auch der Zugang zur Rems erschwert war. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte waren aufgrund der Lage der alten Erschließungsstraße für neue Gewerbeansiedlungen nicht gut nutzbar.

Die Stadt nutzte durch den Kauf von Flächen die einmalige Chance auf eine Ansiedlung und Sicherung hochwertiger Gewerbenutzung. Im Zuge der Neuordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurden funktionale Mängel wie Nutzungskonflikte und Leerstand, aber auch gestalterische Mängel beseitigt. Alle Maßnahmen der Sanierungskonzeption hatten zum Ziel, das Areal als Gewerbegebiet zu erhalten, gleichzeitig die Aufenthaltsqualität im Areal zu erhöhen und das Gebiet aufzuwerten.

Zur Erreichung der Sanierungsziele wurden, neben den getätigten Grunderwerbungen, ein Ideenworkshop durchgeführt, ein Bebauungsplan aufgestellt und Ordnungsmaßnahmen wie Grundstücksfreilegungen und die Anlage von Erschließungsbereichen realisiert.

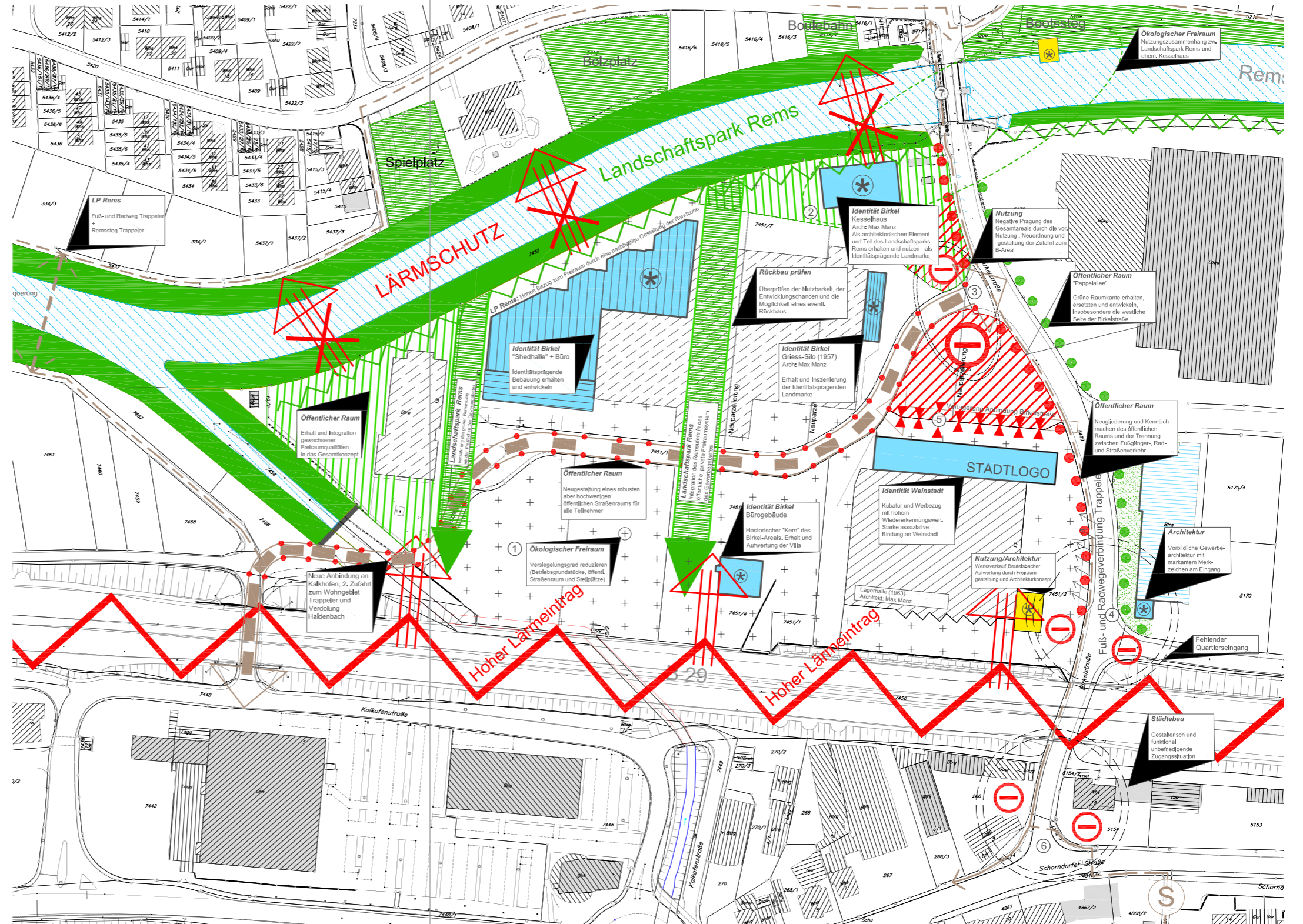
Die Sanierungsziele

Nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung durch die Firma Birkel und deren städtebaulichen Folgen, konnte das Areal, auch aufgrund wechselnder Eigentumsverhältnisse, lange nicht mit einer qualifizierten, hochwertigen Nachnutzung entwickelt werden. Noch bestehende Nutzungen des Areals bildeten eine sehr heterogene Mischung. Zusätzlich wurde eine sinnvolle Nutzung des Areals durch mehrere Nutzergruppen durch die bestehende Parzellierung und die Erschließungssituation erschwert.

Die besondere Lage an der Rems und die historische Nutzungsgeschichte durch die Firma Birkel bestimmten dementsprechend die Leitideen für die notwendige, weitere Entwicklung: Ökologie und Identität.

Diese Gedanken finden sich auch in der Remstal Gartenschau wieder, die im Jahr 2019 stattfand. Aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage des Areals an der Mündung des Haldenbachs in die Rems lag es Nahe, die weitere Entwicklung mit der Landesgartenschau zu verbinden.

Das anspruchsvolle, ursprüngliche Sanierungskonzept zur Revitalisierung des Areals bestand aus kleinteiliger gewerblicher Bebauung, hoher Durchgrünung, Aufwertung des Remsufers sowie der Verbindung von Ortsteilen durch eine neue Radfahrer- und Fußgängerbrücke und neuer, innerer Erschließung. Dadurch soll die Entwicklung eines zukunftsfähigen Gewerbestandortes erreicht werden.



Erklärungen:

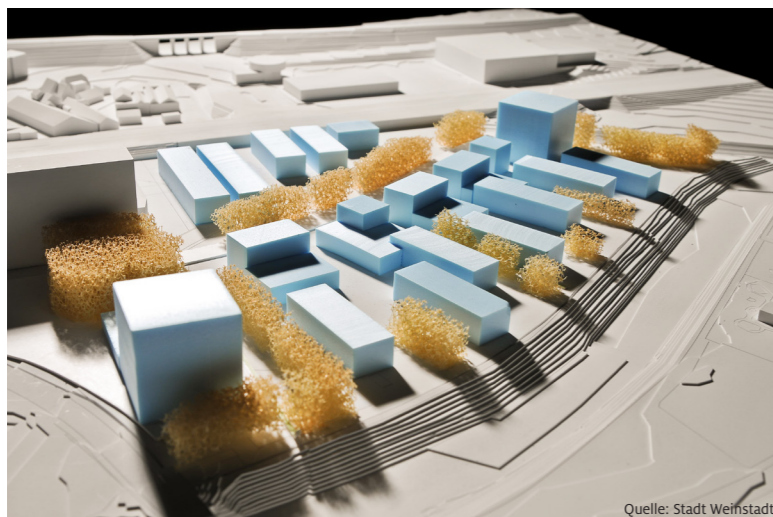
	Überbleibselnde Gebäudestruktur		Lärmschutz		Öffentlicher Raum ohne Gliederung
	Überbleibselnde Nutzungen		Lärmschutz beachten		Ö. 100 m zur S21/Weinstadt-Eisenbahn
	Wesiger Ort		Neue Erschließung		Grüne Verbindung
	Hoher Versiegelungsgrad		Negative Eingangsituation		Nutzungskonflikte

Erste Überlegungen zur Entwicklung des Areals aus dem Jahr 2007

Workshop

Um eine tragfähige Entwicklung des Standortes zu initiieren, wurde unter der Regie der Stadtverwaltung ein Workshop durchgeführt. Planer, Wirtschaftsvertreter, Bankmanager, Fraktionsvorsitzende, Stadtverwaltung und nicht zuletzt die Bürgerschaft waren beteiligt, ein nutzungsorientiertes Planungskonzept zu bestimmen.

In der Folge wurden in einem dreitägigen Planungsworkshop wichtige Eckpunkte eines städtebaulichen Konzeptes für das Areal entwickelt. Die Stadtpolitik und interessierte Bürger waren am Ende des Workshops zur Kommentierung eingeladen. Der Rahmenplan und der Bebauungsplan bauen konsequent auf den Ergebnissen des Workshops auf.



Quelle: Stadt Weinstadt

Impressionen vom Ideenworkshop im Jahr 2011

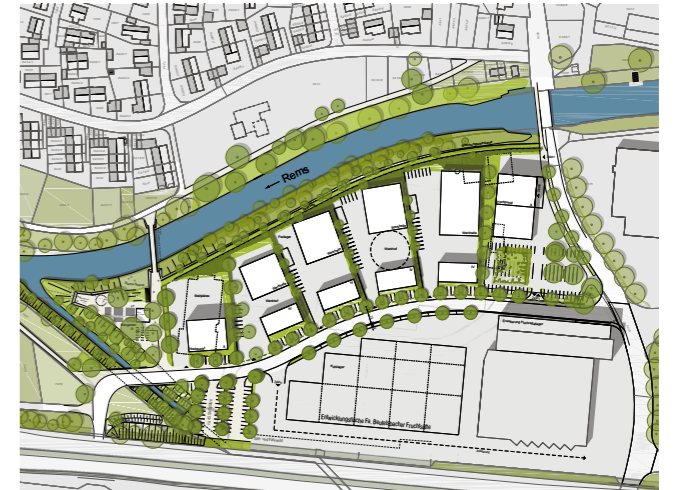


Städtebauliche Planung

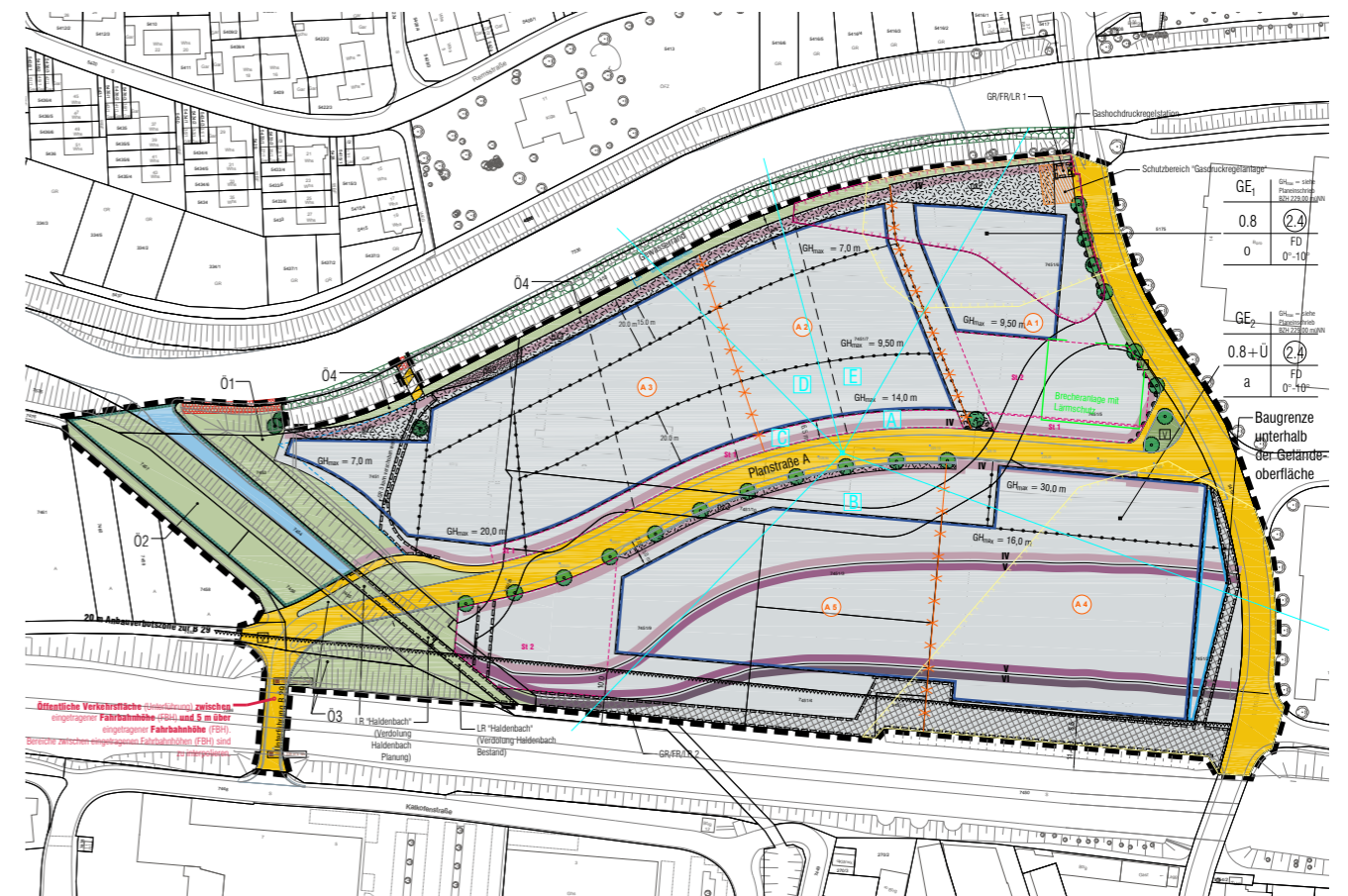
Das im Ideenworkshop vom Stuttgarter Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner erarbeitete Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals. Mit dem vorliegenden Entwurf wird in einem komplexen Gebiet das Ziel verfolgt, die bestehenden Mängel zu beseitigen und vorhandene Potenziale zu entwickeln. Das Birkelareal wird nicht als eigenständiges Gebiet betrachtet, sondern als westlicher Teil der gesamten Gewerbespange zwischen B29 und Rems.

Grundidee des Konzepts ist die Verlegung der Erschließungsstraße und deren Verlängerung bis zur Kalkofenstraße. Dadurch wird eine verbesserte Anbindung und eine flexible, unabhängige Realisierung der einzelnen Baufelder ermöglicht. Durch die Neuordnung wird die Entwicklung einer hochwertigen, dem Standort angemessenen, Gewerbenutzung ermöglicht. Weitere Kernpunkte des Konzepts sind die Aufwertung des Remsufers, der Ausbau des Uferwegs und die Anbindung des Wohngebiets Trappeler an die Ortsmitte Endersbach.

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept wurde anschließend der Bebauungsplan „Birkelstraße“ aufgestellt, der den städtebaulichen Entwurf in rechtliche Festsetzungen überträgt und die Entwicklung des Areals ermöglicht.

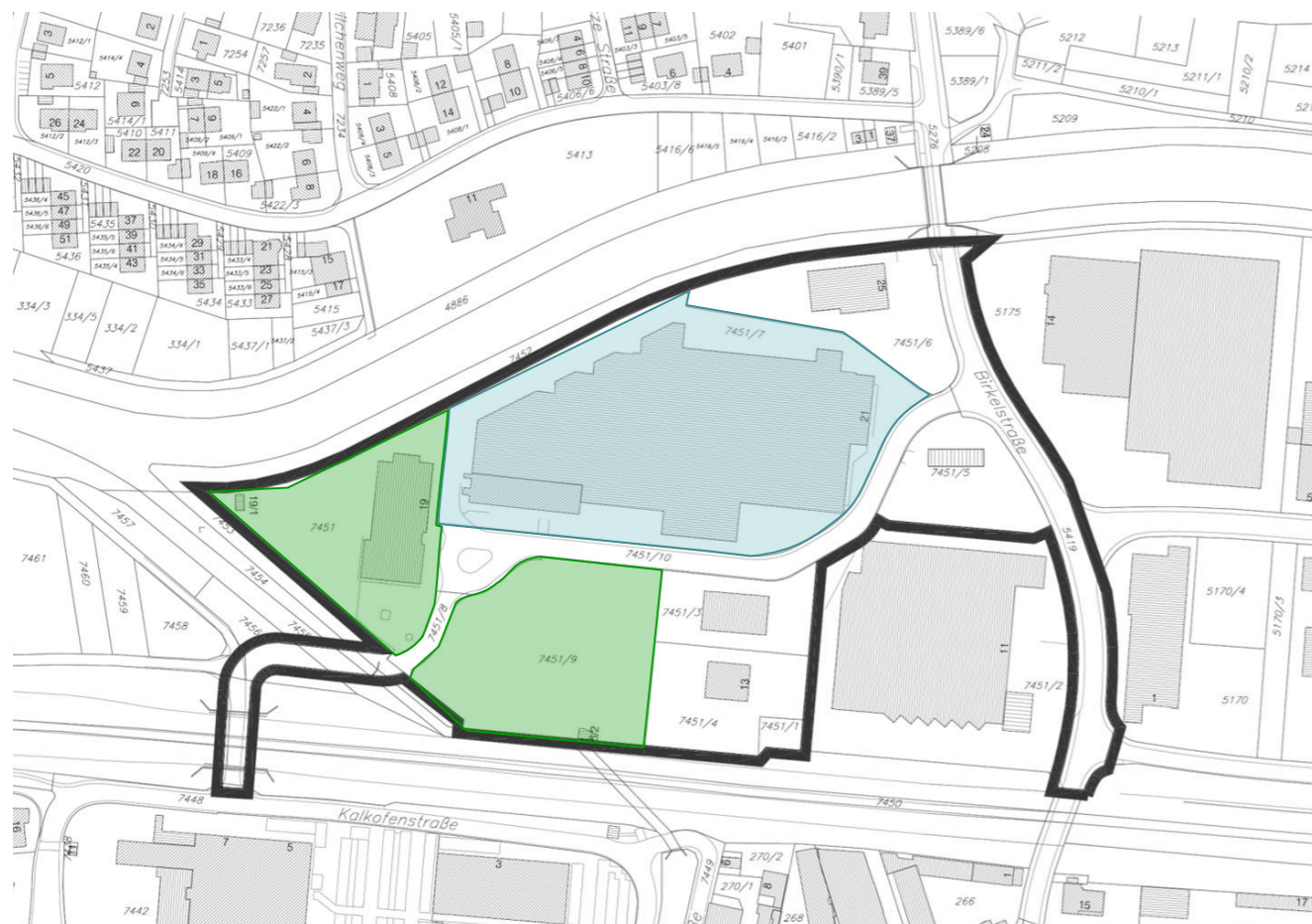


Entwicklungskonzept | Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner



Bebauungsplan | Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner

Gründerwerb Birkel-Areal



Gründerwerke im Sanierungsgebiet



Baggerbiss mit Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit Baden-Württemberg sowie des Regierungspräsidiums Stuttgart

Mit dem Erwerb des Birkel-Areals durch die Stadt Weinstadt wurde die entscheidende Grundvoraussetzung geschaffen, um das Areal städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln. Ermöglicht wurde der Erwerb der Grundstücke durch zwei Zwangsversteigerungen. Im Rahmen der Städtebauförderung wurden die Finanzierungskosten des Erwerbs gefördert.

Abbruch Birkelstraße 21



Frei geräumtes Grundstück

Nach Erwerb des Birkel-Areals durch die Stadt Weinstadt begann der Abbruch des Gebäudekomplexes Birkelstraße 21. Diese Freilegung war Grundvoraussetzung für die Neustrukturierung der Grundstückerschließung und späteren Weiterveräußerung der Flächen an interessierte Unternehmen. Das sogenannte Technikum, das den Abschluss der Bebauung im Westen bildet, wird von einer Bäckerei weiter genutzt. Nachdem der Abbruch und notwendige Erschließungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt wurden, veräußerte die Stadt Weinstadt die Grundstücke, die sich somit wieder in Privatbesitz befinden.



Birkelstraße 21 vor dem Abriss

Neugestaltung Straße „An der Rems“



Neue Erschließungsstraße des Gewerbegebiets



Neue Straße „An der Rems“ am östlichen Rand des Gebiets

Für eine sinnvolle Entwicklung des Gewerbegebiets wurde die Erschließungssituation umstrukturiert. Insbesondere durch die Verlegung der Erschließungsstraße im östlichen Teil des Areals, wurde die Anbindung insgesamt verbessert. Durch nun attraktivere Grundstückszuschnitte wird eine flexible Realisierung der einzelnen Baufelder und die Ansiedlung einer dem Standort angemessenen Nutzung ermöglicht.

Anschluss Kalkofen



Südliche Verlängerung der Erschließung bis zur Kalkofenstraße

Um eine durchlaufende Erschließung des Areals zu ermöglichen, wurde die vorhandene Stichstraße mit Wendeplatte aufgelöst und durch eine neue Erschließungsanlage ersetzt, die die Straße „An der Rems“ über den Haldenbach und anschließend unter der B 29 bis zum Gewerbegebiet Kalkofen fortführt. Der Anschluss Kalkofen konnte auch Dank finanzieller Mittel aus der Städtebauförderung realisiert werden.



Neuer Anschluss Kalkofen

Verdolung Haldenbach



Verdolung des Haldenbachs zur Sicherstellung der Anschlussstraße



Neue Verdolung des Haldenbachs

Die Verdolung des Haldenbachs war notwendig, um eine durchgängige Verkehrsführung zu ermöglichen. Die Gestaltung des gesamten Bereichs bietet aber auch naturnahe Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Soweit möglich wurden die Randbereiche des Haldenbachs renaturiert. Der Verkehr kann nun über die neu erschlossene Straße „An der Rems“ oberhalb des Haldenbachs fließen.

Birkelspitze



Neu gestaltete Birkelspitze mit „Kaminhaus“

Am Zusammenfluss von Haldenbach und Rems entstand auf der Birkelspitze, einer verwilderten Grünfläche zwischen Rems und der B 29, eine nutzbare Grünfläche inmitten urbaner Bebauung. Die Grünfläche wird gesäumt von Ufervegetation und dient zur Erholung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil Endersbach. Auf der Birkelspitze steht ein Pavillon, als eine von 20 Architekturinterventionen der Gartenschau 2019. Das so genannte Kaminhaus dient Wanderern, Radfahrern und Boottouristen als Rastplatz sowie als Veranstaltungsort für kleine Feiern, oder auch ansässigen Weinbauern als Event-Ort.



Birkelspitze vor der Umgestaltung | Quelle: Stadt Weinstadt

Stuttgarter Holzbrücke



Neue Holzbrücke über die Rems



Neue Holzbrücke mit Birkelspitze

Über die neu gesetzte Stuttgarter Holzbrücke gelangt man ans Nordufer der Rems zum Remstal-Radweg. Eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke soll insbesondere dazu dienen, die Trennwirkung der Rems zwischen den Ortsteilen Endersbach und Großheppach zu verringern. Diese Brücke wird als so genannte „Stuttgarter Holzbrücke“ ausgeführt, die in dieser Form mehrfach als Förderprojekt des Programms „Cluster Holz“ umgesetzt wird. Im Rahmen der Verleihung der Staatspreise Baukultur Baden-Württemberg wurde die Stuttgarter Holzbrücke 2020 mit dem Staatspreis in der Kategorie Infrastruktur-/Ingenieurbau ausgezeichnet.

Stellplatzflächen



Neue Stellplatzflächen und umgestalteter Grünraum

Um dem erhöhten Verkehrsaufkommen im neu entstandenen Gewerbegebiet gerecht zu werden, wurden im Südwesten des Gebiets neue Stellplätze geschaffen, die von Grünanlagen umgeben werden. Die Umgestaltung wurde durch den Grunderwerb des Grundstücks Birkelstraße 15/2 ermöglicht. Über die neu gesetzte Stuttgarter Holzbrücke gelangt man in weiterer Umgebung ans Nordufer der Rems zum Remstal-Radweg.



Neu entstandene Steffflächen

Betriebsverlagerung



Neuer Standort der Firma Frey



Straße „An der Rems“ mit neuer Lärmschutzwand

Das im Gebiet ansässige Abbruchunternehmen konnte weiterhin im Birkel-Areal verbleiben, musste aber Betriebsflächen verlegen. Aufgrund der neuen baulichen Situation und den baurechtlichen Vorgaben des neuen Bebauungsplans, wurden schallschützende Maßnahmen erforderlich, die im Bau einer Lärmschutzwand mündeten. Durch den Erwerb einer Teilfläche, auf welcher sich die Firma zuvor befand, konnte die Neuerschließung im Sinne der Sanierungskonzeption sichergestellt werden.

Verbindungsweg entlang der Rems



Neuer Fußweg entlang der Rems

Der Weg führt entlang der Rems bis zur neu gestalteten Birkelspitze. Für Fußgänger ist der Uferbereich, der zuvor nicht zugänglich war, wieder erlebbar. Dabei besteht auch die Möglichkeit, über die neue Stuttgarter Holzbrücke auf die nördliche Uferseite der Rems, dem Rems-Radweg und das Wohngebiet Trappeler gelangen.



Westlicher Teil des neuen Verbindungswegs

Öffentliche Stellplatzflächen



Zusätzliche öffentliche Stellplatzflächen entlang der Straße „An der Rems“



Neue Stellplätze vor der neuen Lärmschutzwand der Firma Frey

Entlang der neuen Straße „An der Rems“ wurden neue öffentliche Stellplätze angelegt. Da die Durchquerung des Industrieareals über die neue Straße nun möglich ist, ist hier mit der Ansiedlung neuer Unternehmen und somit auch einem erhöhten Aufkommen an ruhendem Verkehr zu rechnen. Die neu geschaffenen Parkplätze sollen dieser Situation gerecht werden.



Impressionen aus dem Gebiet nach der Umgestaltung



Impressionen aus dem Gebiet nach der Umgestaltung

Zusammenfassung

Dem in Weinstadt-Endersbach an der Rems gelegenen Gewerbeareal, fehlte es nach dem Wegfall der Firma Birkel an einer zukunftsfähigen Nutzung. Durch die Aufstellung eines neuen Entwicklungskonzepts samt Bebauungsplan wurde die Grundlage geschaffen, um bestehende Missstände zu beheben und auf dem Areal eine hochwertige Nutzung zu ermöglichen.

Der Abbruch nicht mehr genutzter Produktions- und Lagergebäude ermöglichte die Umsetzung weiterer Maßnahmen. Durch die Verlegung der Erschließungsstraße und deren Verlängerung durch den Anschluss Kalkofen wurde die Erschließungssituation neu geregelt und die Anbindung des Areals signifikant verbessert. Zusätzliche öffentliche Stellplatzflächen verbessern außerdem langfristig die Parksituation.

Neue Verbindungswege erhöhen die Erreichbarkeit sowohl innerhalb des Areals, als auch nach außen. Beispielhaft steht hierfür die neue, die Rems überspannende Holzbrücke, die das Gebiet an das nördlich gelegene Wohngebiet Trappeler anschließt. Durch verschiedene landschaftsgestaltende Maßnahmen wurde der öffentliche Raum, auch in Verbindung mit der Remstal Gartenschau 2019, deutlich aufgewertet. Dank der Bündelung dieser öffentlichen Fördermittel wurde die Birkelspitze, früher eine unzugängliche und verwucherte Bachmündung, zu einem attraktiver Freiraum umgestaltet, an dem die Rems erlebbar wird.

Durch die Entwicklung des Birkel-Areals seit 2009 konnte der Standort deutlich aufgewertet werden. Auch mithilfe der Städtebauförderung wird nun eine zukunftsfähige, dem Standort angemessene Nutzung ermöglicht.

Infobox

Die Sanierungsmaßnahme Weinstadt „ehemaliges Birkel-Areal“ wurde von 2009 bis 2021 im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ durchgeführt. Dafür stand ein Förderrahmen von rund 4,5 Mio. Euro zur Verfügung.

Grunderwerbe

Im Rahmen der Sanierung wurden von der Stadt vier Grundstücke für rund 722.326 Euro erworben.

Gebäudeabbrüche

Der Gebäudekomplex Birkelstraße 21 wurde im Rahmen der Sanierung abgebrochen. Dafür werden 1.477.305 Euro Fördermittel aufgewendet.

Erschließungen

Von der Stadt Weinstadt wurden sieben Maßnahmen zur Umgestaltung von Straßen, Wegen, Stellplätzen sowie zur Verdolung durchgeführt. Diese wurden mit rund 2,1 Mio. Euro gefördert. Im Rahmen der Sanierung durchgeführte aber nicht geförderte Maßnahmen sind die Umgestaltung der Birkelspitze, die „Stuttgarter Holzbrücke“ und die neue Erschließungsstraße „An der Rems“.

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
info@steg.de

Vertreten durch die Geschäftsführung
Thomas Bleier | Artur Maier

Verantwortlich im Sinne des Presserechts
Thomas Bleier | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086
USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552
Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Die Texte der Broschüre wurden von
der STEG Stadtentwicklung GmbH erstellt.

Die Bildrechte besitzt die STEG Stadtentwicklung GmbH
soweit nicht anderweitig gekennzeichnet

Stand: 08/2022

steg.de