



fb_b

FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Bestandsaufnahme Bestandsgebiete

Aufgabe war:

Erhebung der Realnutzung: Branchenzusammensetzung, Auslastung, Erschließung, Infrastruktur etc. durch die Kartierung von:

- Grundstücken (Lage, Größe, Nutzung, Zustand, Eigentümer / Pächter, Verfügbarkeit)
- Gebäudebestand (Lage, Größe, Nutzung, Zustand)
- Verkehrsflächen (Lage, Größe, Nutzung, Zustand)
- Freiflächen (Lage, Größe, Nutzung, Zustand)

Ergänzend wurde die planungsrechtliche Situation/das bestehende Planungsrecht für das Untersuchungsgebiet erhoben (anhand Recherchen in RPS 2010, FNP und B-Plan)



fb b

FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Bestandsaufnahme Potenzialflächen

Aufgabe war Erhebung von

- Bedarf, Nachfrage und Verfügbarkeit an Gewerbeflächen in der Region,
- Standortbedingungen und Flächenanforderungen in unterschiedlichen Gewerbetypen wie Produktion, Logistik und Dienstleistung,
- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zur Entwicklung von GE-Gebieten in der Planungsregion Südhessen und
- besondere Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung in der Region.



fb b

FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Kartierung des Bestands

Erfassung auf Basis vorabgestimmter Legenden

Legende für die Erfassung		(Gewerbe-)branchen / Nutzung	Farbe	Muster
		Wohnen	Red	
Verkehrsfläche	Kriterien für			
Radweg	HINWEIS: Inform	Einzelhandel	Blue	
Fußweg	eine Darstellung	Groß- und Außenhandel	Cyan	
Straße				
	Gebäudebesta	Büronutzung / Dienstleistung	Green	
Parkhaus	Gebäudetypol	Forschung / Lehre	Light Green	
Parkplatz	Leichtbau	Sport / Freizeit / Kultur	Bright Green	
	Massivbau			
Fahrradstän		Gastronomie	Purple	
Car-Sharing	Lagerhalle	Beherbergung	Pink	
Bike-Sharin	Werkhalle			
E-Ladestati	Logistikhalle	Baugewerbe	Grey	
	Bürogebäude	Handwerk (ohne Baugewerbe)	Orange	
Buslinie	sonstiges	Produzierendes Gewerbe	Dark Grey	
Straßenbah				
S-/Regional	Fassadengesta	Lagernutzung	Brown	
		Transport und Logistik	Dark Brown	
Haltestelle	Gebäudezusta	KFZ-Dienstleistungen/ -handel	Dark Red	
Haltestelle	Neuwertig			
Bahnhof	Guter Zusta	Flächen für Ver- und Entsorgung	Yellow	
	Mäßiger Zusta	sonstige	Cyan	
Grünfläche	Sanierungsbed			
	Nicht nutzbar			
Sonstiges		Grundstück untergenutzt		Grid
	Geschossigkeit	Grundstück ungenutzt (Baulücke/Brachfläche Innenbereich)		Diagonal
Fußgängerü	Eingeschossig	Zuwachsfläche Siedlungsrand		
Ampeln	Zweigeschossig			
Kreisverkeh	Mehrgeschossig			

chern)
wird

ch aufnehmen



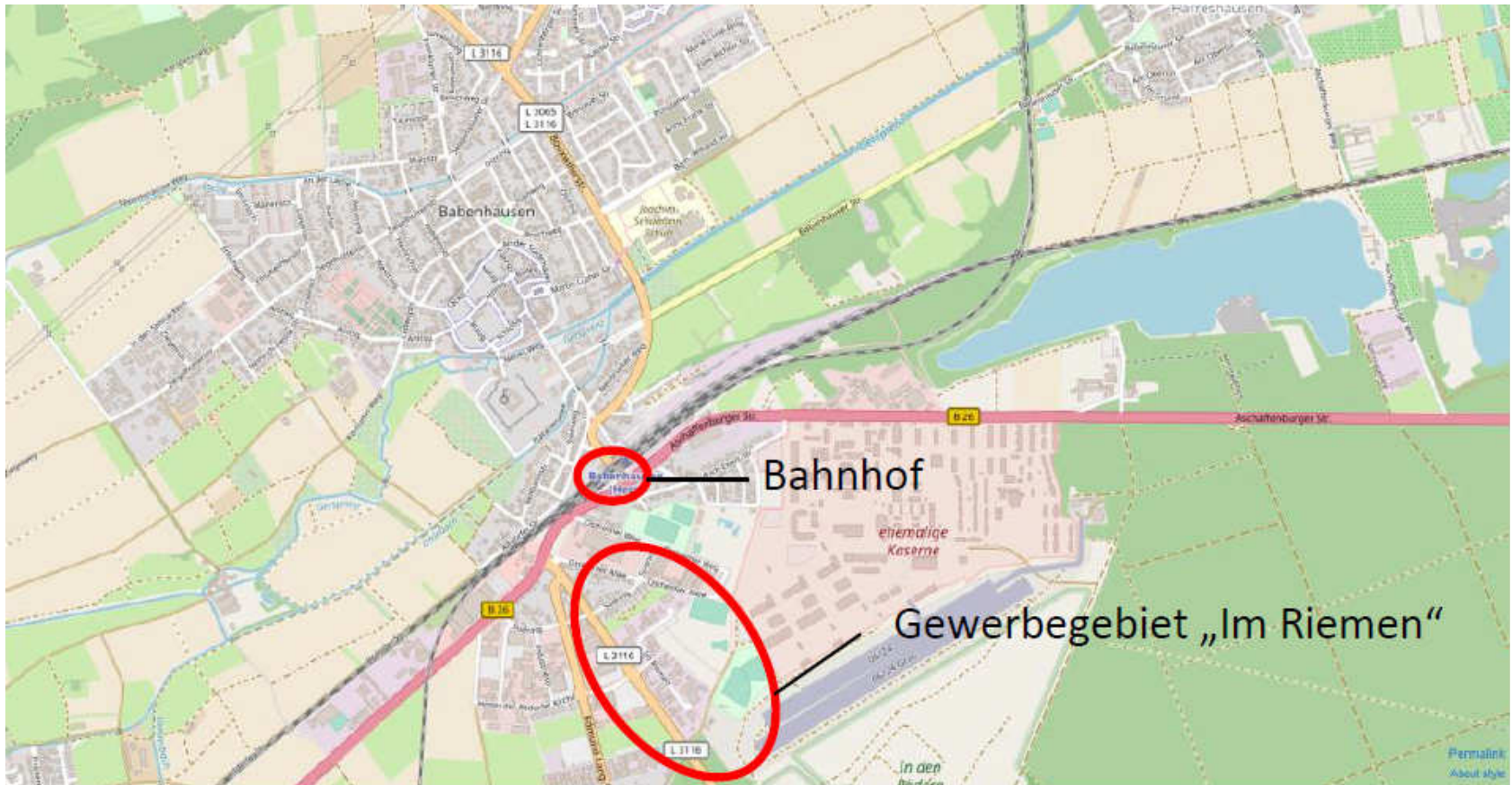
Ergebnisse der Vor-Ort-Untersuchungen

Kurzpräsentation ausgewählter Ergebnisse
der Bestandsaufnahme und der Problem-/Mängelanalyse
in den Bestandsgebieten

Aaron Bauer, Lucia Cibaric, Nicolai Kircher, Felix Klein,
Jan-Philip Maul, Jonas Metz, Maurice Wiese

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Babenhausen „Im Riemen“

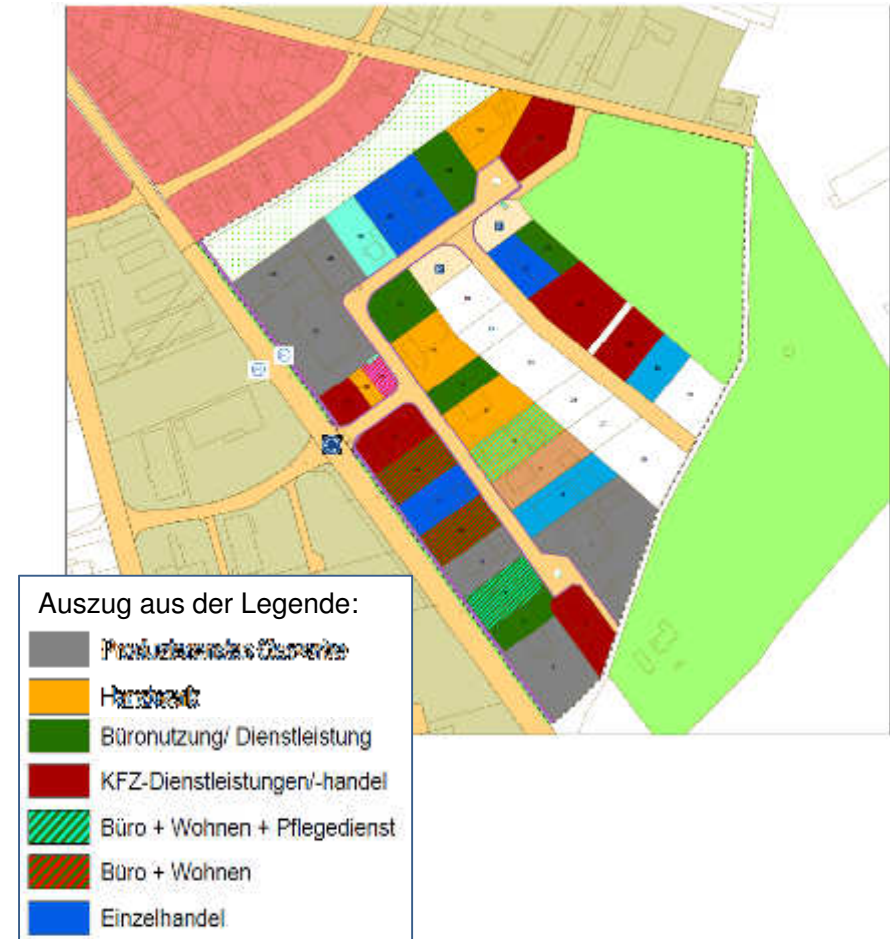


Bearbeitung durch: Lotte Arnaszus, Aaron Bauer, Maurice Denefleh, Alicia Glaab, Felix Klein, Thanh Thu Luong, Verena Mayer, Karina Vitterspan, Nils Hahmann, Alexander Hristo Kontohow-Beckers, Maik Dennis Kotulla, Christian Schweikart, Marius Ullmann, Laura-Celine Warner, Lena Zeissler

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Babenhausen „Im Riemen“

- kleinteiliger Branchenmix
 - produzierendes Gewerbe
 - Handwerk
 - KFZ-Dienstleistungen
 - Büronutzungen
- tw. mehrere Nutzungen auf einem Grundstück
- Mix mit Wohnen
- überwiegend ruhiges Gewerbegebiet mit wenig Emissionen (Lärm, Geruch)



Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Babenhausen „Im Riemen“



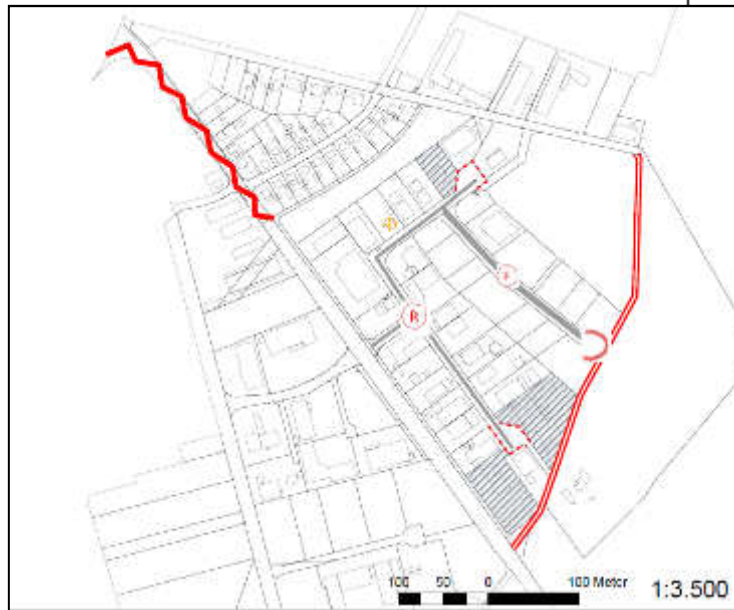
Impressionen von der Ortsbegehung

Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

Babenhausen „Im Riemen“

- Ziel: den zuvor erhobenen Bestand zu analysieren und dabei Probleme für die künftige Entwicklung der Gewerbegebiete zu erkennen
- Methoden:
 - Stärken-Schwächen-Analyse
 - SWOT-Analyse
 - Konfliktkarte(n)

Thema	Wahrnehmung	Ursachen	Stärke	Schwäche
Verkehr	Ankündigungsfläche	Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
		Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
Wasser	Wasser	Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
		Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
Luft	Luft	Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
		Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
Lärm	Lärm	Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
		Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
Sonstige	Sonstige	Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+
		Die 100 Jahre alte Bahnlinie hat 1,5 km breite Verkehrsgebiete an beiden Seiten		+



Stärken

- Gute Anbindung
- Gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln
- Gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln
- Gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln
- Gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln
- Gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln

Schwächen

- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Chancen

- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Risiken

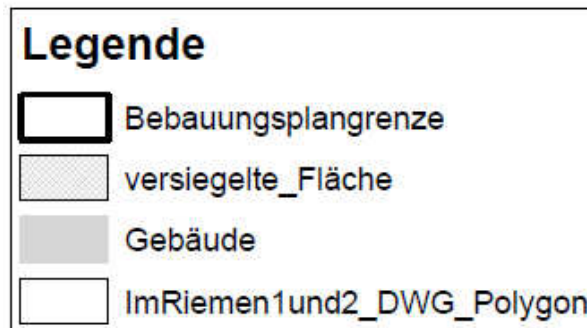
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

Babenhausen „Im Riemen“

Beispiel für eine Konfliktkarte

Thema
hoher Versiegelungsgrad





Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

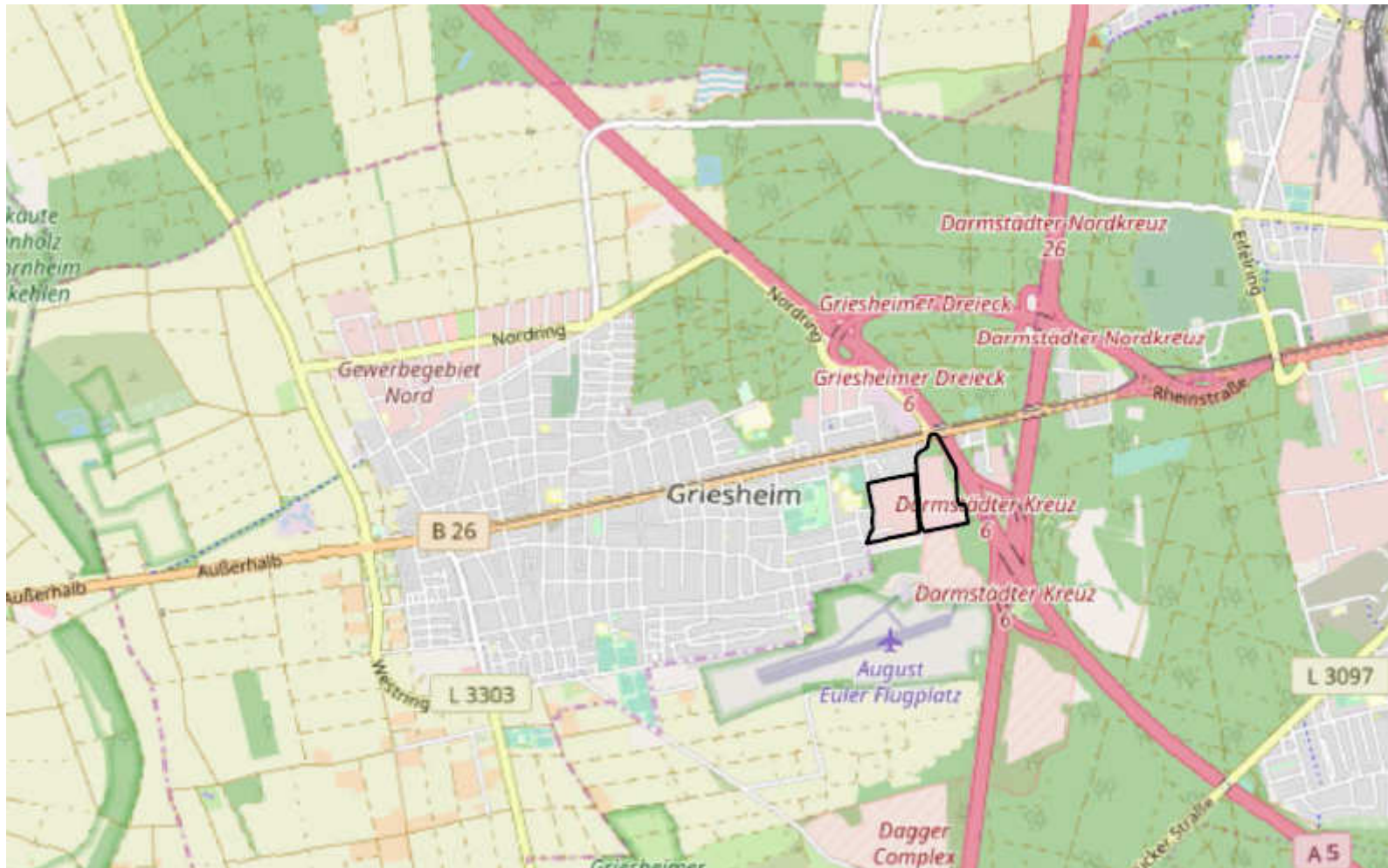
Babenhausen „Im Riemen“

exemplarische Auflistung festgestellter Schwächen:

- hoher Versiegelungsgrad (vgl. vorherige Folie)
- nächster Autobahnanschluss > 10 km entfernt
- LKW-Zufahrt durch Wohngebiet
- Schleppkurven und Wendekreise für LKW tw. sehr eng
- ÖPNV-Anbindung vorhanden aber Takt unattraktiv
- fehlende Radinfrastruktur
- Gehwege schmal, Gebiet ist nicht barrierefrei
- keine Gastronomie vorhanden, nur Imbiss
- keine soziale Infrastruktur
- keine Gemeinschaftsflächen
- lärmsensible Wohnnutzung im Gebiet
- wenig Grünflächen/ wenig gliedernde Grünelemente

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Flughafenstraße“



Bearbeitung durch: Lisa Klingelhöfer, Silas Kochanski, Max Laue,
Jonas Metz, Maurice Wiese



fb b

FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Flughafenstraße“



Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Flughafenstraße“

- (großflächiger) Einzelhandel im Bereich Lebensmittel und Non-Food (z.B. REWE-Center, Aldi, Action Markt, Fahrrad XXL Franz)
- Baugewerbe (z.B. Richter Trockenbau)
- Transport- und Logistik
- Dienstleistungen



Legende

----- Grenze Gewerbegebiet

T10_Flurstuecke_region

Flurstück

- Sonstiges
- Fußweg
- Straße
- Kfz Werkstatt
- Transport Logistik
- Parkplatz
- Wohnen
- Grundstück ungenutzt
- Beherbergung
- Gemischte Nutzung
- Einzelhandel
- Büro
- Produzierendes Gewerbe



fb b

FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Flughafenstraße“

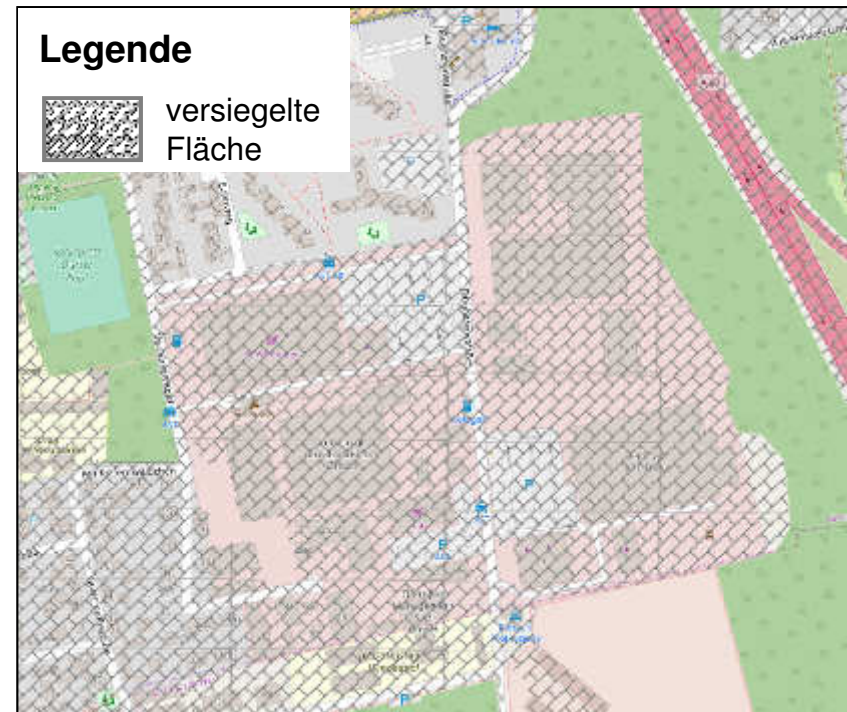


Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

Griesheim „Flughafenstraße“

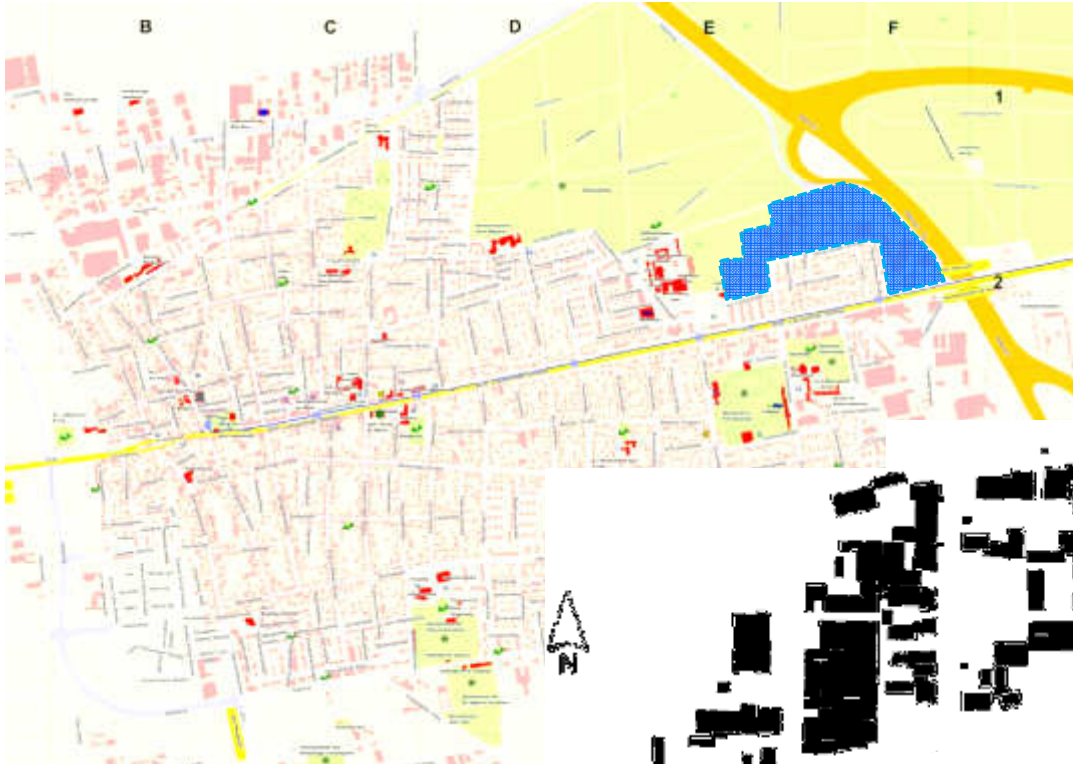
exemplarische Auflistung festgestellter Schwächen:

- Hoher Versiegelungsanteil durch viele Parkflächen und Zufahrtsstraßen
- LKW-Zufahrt „Im Dürren Kopf“ tw. durch Wohngebiet
- Straße und Schleppkurven „Im Dürren Kopf“ sehr eng
- fehlende Radinfrastruktur und fehlenden Fußgängerüberwege in Flughafenstraße
- keine Gemeinschaftsflächen
- neg. Erscheinungsbild der Grundstücke und der Gebäude
- lärmsensible Wohnnutzung im Gebiet
- Leerstand => Umnutzung zu Wohnen



Ergebnisse der Bestandsaufnahme

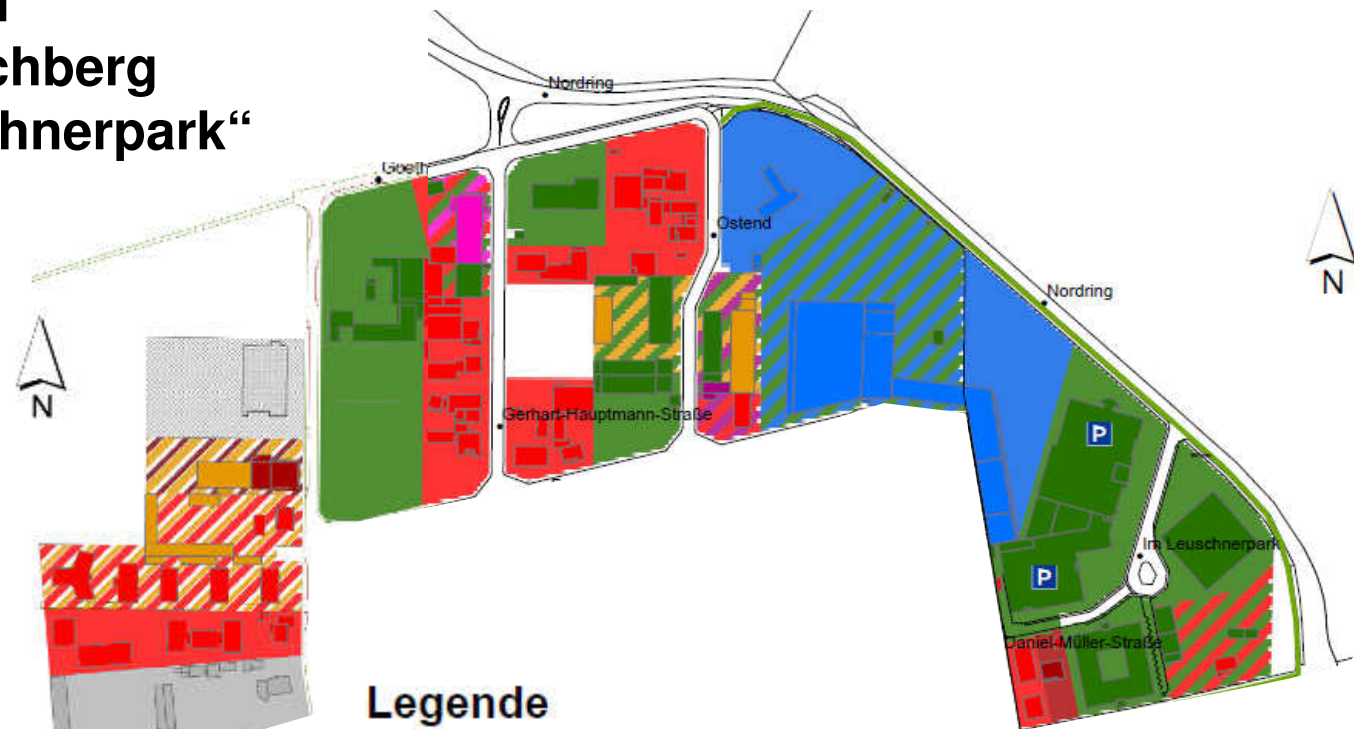
Griesheim „Am Kirschberg mit Leuschnerpark“



Bearbeitung durch: Lucia Cibaric, Marcel Keller, Nicolai Kirchner,
Jana Löffler, Victor Jerome Lukesch-Benkmann, Eric Mayer

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Am Kirschberg mit Leuschnerpark“



Legende

- Radweg
- Tram
- Tiefgarage
- Flächennutzung**
- Beherbergung
- Büronutzung / Dienstleistung
- Gastronomie
- Groß- und Außenhandel
- KFZ-Dienstleistung/ -handel
- Lagernutzung
- Wohnen
- Baugewerbe

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

fb b

FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Kirschberg mit Leuschnerpark“



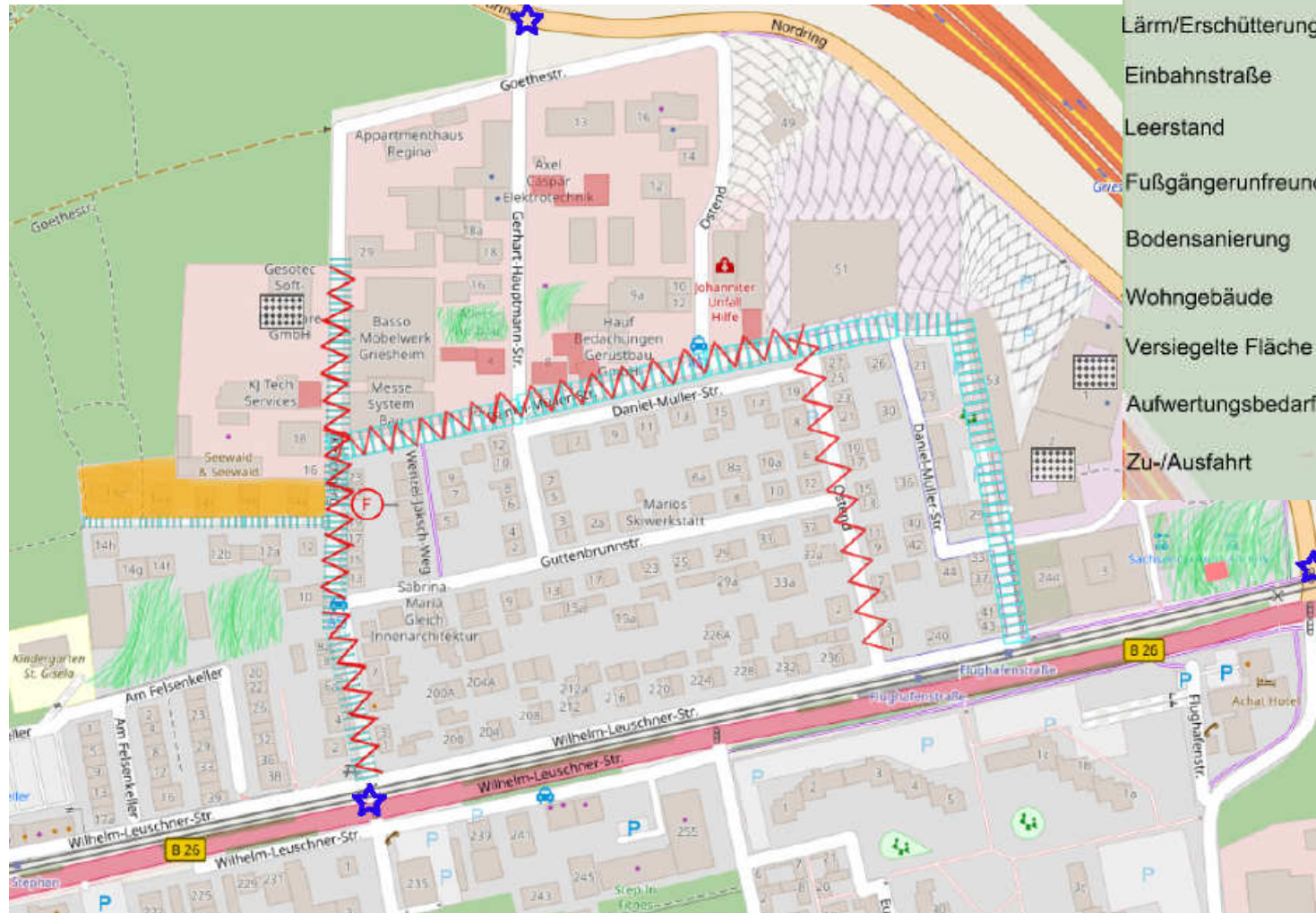
Impressionen von der
Ortsbegehung



Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

Griesheim „Kirschberg mit Leuschnerpark“

Konfliktkarte



Legende	
LKW-Zufahrt durch Wohngebiet	
Lärm/Erschütterung	
Einbahnstraße	
Leerstand	
Fußgängerunfreundlich	
Bodensanierung	
Wohngebäude	
Versiegelte Fläche	
Aufwertungsbedarf	
Zu-/Ausfahrt	

Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

Griesheim „Kirschberg mit Leuschnerpark“

exemplarische Auflistung festgestellter Schwächen:

- Leerstand, Unternutzung
- LKW Zufahrt tw. durch Wohngebiet
- Viel Lagerfläche (teilweise vermüllt)
- Hoher Versiegelungsgrad
- (eindringende) Wohnnutzung => Konflikt Wohnen vs. Gewerbe



Ergebnisse der Bestandsaufnahme

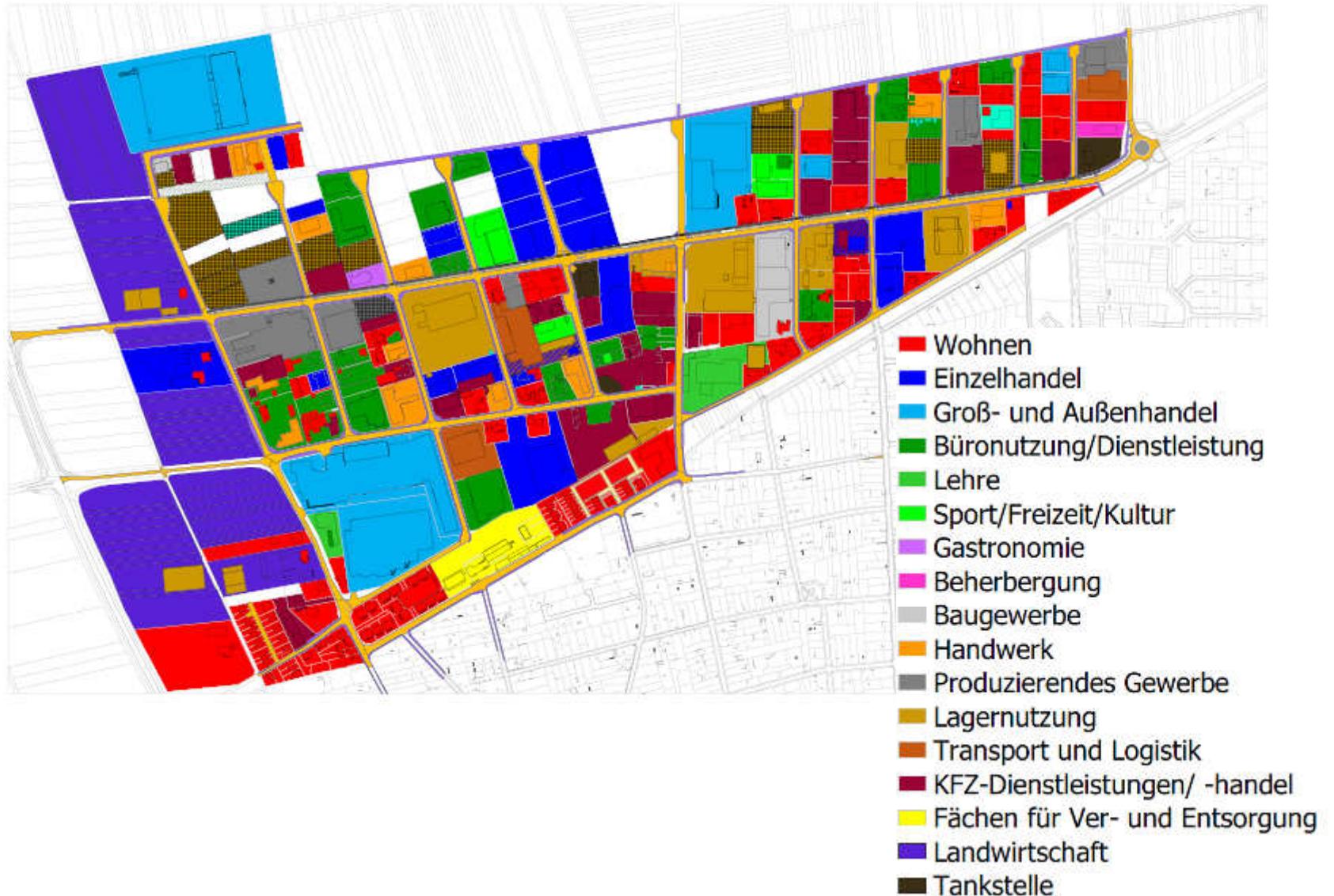
Griesheim „Nordring“



Bearbeitung durch: Benjamin Agoston, Carla Maria Bormuth, Julius Braun, Laura Geier, Tino Hartwig, David Haselberger, Alexander Kneidl, Jan-Philip Maul, Johannes Schattmann, Nathanael Schneider, Magdalena Spieß, Kristina Unrau

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Nordring“





fb b

FACHBERREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Griesheim „Nordring“

Impressionen von der
Ortsbegehung





fb b

FACHBERREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

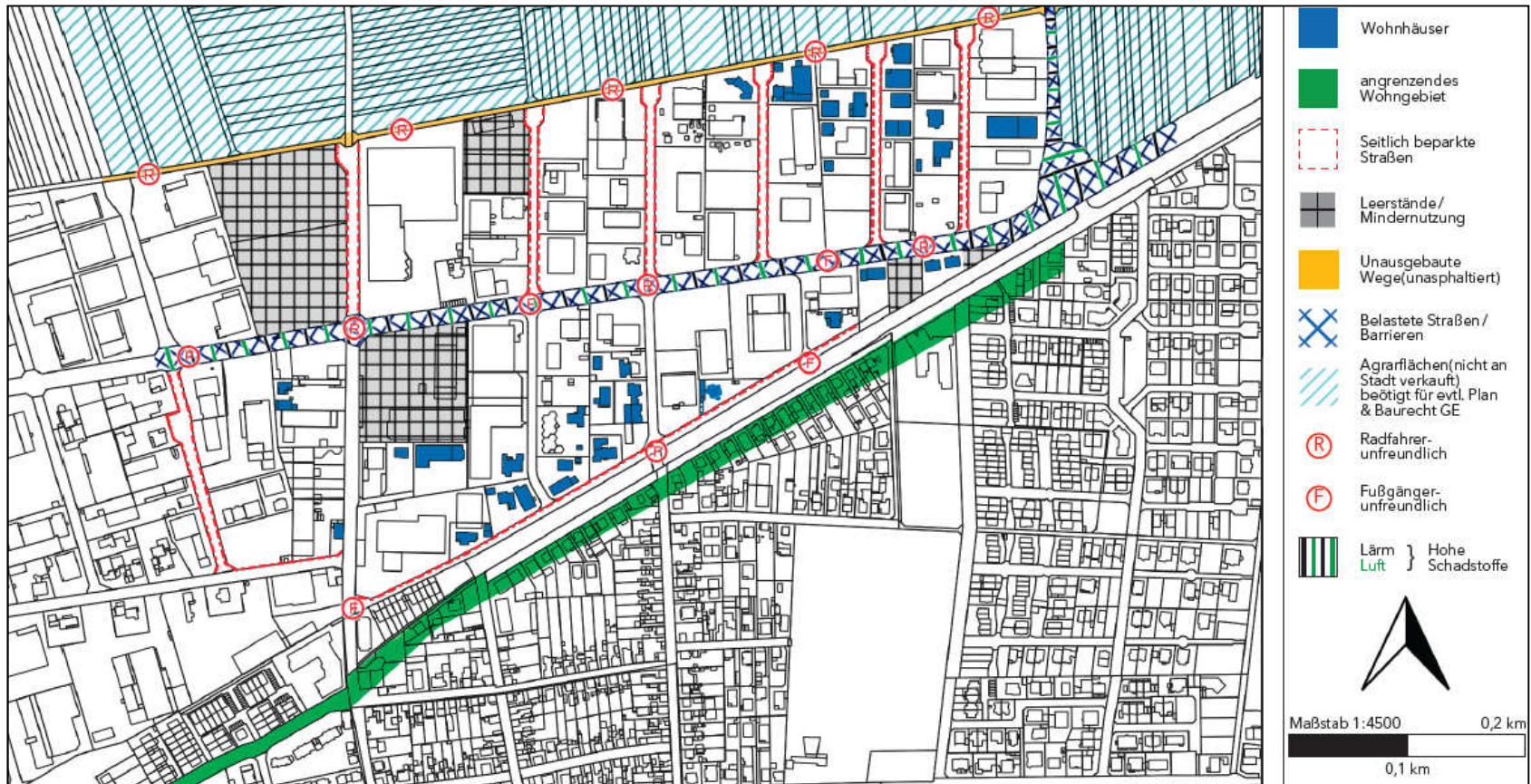
Griesheim „Nordring“



Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

Griesheim „Nordring“

Konfliktkarte Ostteil



Bearbeitung durch: Benjamin Agoston, Carla Maria Bormuth, Tino Hartwig



fb b

FACHBEREICH
BAUINGENIEURWESEN

h_da

HOCHSCHULE DARMSTADT
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Ergebnisse der Problem-/Mängelanalyse

Griesheim „Nordring“

exemplarische Auflistung festgestellter Schwächen:

- Fehlende ÖV-Anbindung
- Hohes MIV-Aufkommen
- Knotenpunkte überlastet
- Rad- und fußgängerunfreundlich
- Trennwirkung Nordring
- Hoher Versiegelungsgrad
- Hohe Bodenpreise
- Leerstand und nicht entwickelte Flächen bei gleichzeitigem Flächendruck
- landwirtschaftliche Nutzung auf Erweiterungsflächen mit Planungsrecht (keine Alternativflächen für Landwirtschaft)
- Keine Treffpunkte, keine Aufenthaltsqualitäten im öffentl. Raum
- Fehlende Vernetzung zwischen den Betrieben