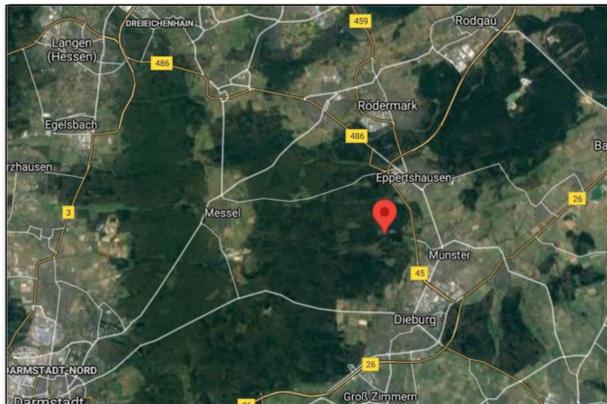


# Projekt „Klimaresiliente Gewerbegebiete“

## Untersuchungs-/Projektgebiet: Münster Breitefeld

bearbeitet von Dennis Höfling, Lars Holzapfel, Vincent Lutz, Madeleine Kredel und Nils Roßkopf



Bildquelle: Google Maps

Grafik 1: Lageplan Breitefeld

### Grundlagen

Breitefeld befindet sich im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und ist Teil der Gemeinde Münster. Mit einer Gesamtfläche von ca. 42 ha und einer Einwohnerzahl von 396 ist es der kleinste Ortsteil. Das Gewerbegebiet steht im direkten Anschluss an die B45 und besitzt damit eine gute Anbindung ans Rhein-Main-Gebiet. Breitefeld liegt abgelegen, umgeben von Waldflächen und wurde im zweiten Weltkrieg als Munitionslager und später als Militärkasernen der US-Army genutzt.



Grafik 2: Gebäudenutzung und -zustand

### Bestandsaufnahme

Alle Gebäude im Gebiet werden gewerblich genutzt, dennoch sind einige Gebäude bewohnt. Es sind Brachflächen und leerstehende, baufällige Gebäude vorhanden, häufig aus ehemaliger militärischer Nutzung. Eine vollständige Altlastenbeseitigung wurde nicht durchgeführt, sodass weiterhin eine Munitionsverseuchung besteht. Eine ÖPNV-Anbindung und Radverkehrswege sind nicht gegeben, außerdem sind die öffentlichen Straßen in einem mangelhaften Zustand.

Stärken (interne Faktoren):	Schwächen (interne Faktoren):
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Freie Flächen für Photovoltaik nutzbar</li> <li>+ Attraktiver, zukunftsweisender Bebauungsplan</li> <li>+ Kostengünstiger Baugrund (70€/m²)</li> <li>+ Durch Brachflächen großes Potential zur Neubebauung</li> <li>+ Direkte Erholungsmöglichkeiten durch Naturnähe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schrottimobilien verschwendende Baufläche,</li> <li>- Marode Infrastruktur (Strom, Wasser, Breitband, Mobilfunk)</li> <li>- Straßen und Gehwege in schlechtem Zustand</li> <li>- Kampfmittelkontamination in direkter Umgebung</li> <li>- Bebauungsplan wird nicht eingehalten</li> <li>- Kein ÖPNV vorhanden</li> <li>- Schlechtes Image</li> </ul>
Chancen (externe Faktoren):	Gefahren (externe Faktoren):
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gute Verkehrsanbindung (B45)</li> <li>+ Gute Luftqualität durch Waldnähe</li> <li>+ Lärm durch Abgeschiedenheit nicht störend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohes, drückendes Grundwasser</li> <li>- Waldbrandgefahr in Umgebung</li> <li>- Nur eine Zufahrtsstraße (Schlechte Anbindung, Feuerwehrzufahrt, Rettungsweg)</li> <li>- Solarpotential auf freien Flächen nur im mittleren Bereich (900-1000W/m²)</li> <li>- Räumlich begrenzte Fläche</li> <li>- Urbane Abgeschiedenheit macht Gebiet für viele Gewerbe unattraktiv</li> </ul>

Grafik 3: SWOT-Analyse

### Problemanalyse

Bei der Durchführung der SWOT-Analyse überwogen vor allem die negativen Punkte. Der historische Hintergrund hat bis heute Spuren hinterlassen. Die Infrastruktur ist in großen Teilen nicht auf dem heutigen Stand und verhindert weitere Ausbaumaßnahmen und macht das Gebiet für junge, moderne Unternehmen unattraktiv. Dennoch bietet sich Breitefeld aufgrund der guten Lage, durch kostengünstigen Baugrund und die Naturnähe als ausbaufähiges Gewerbegebiet an.



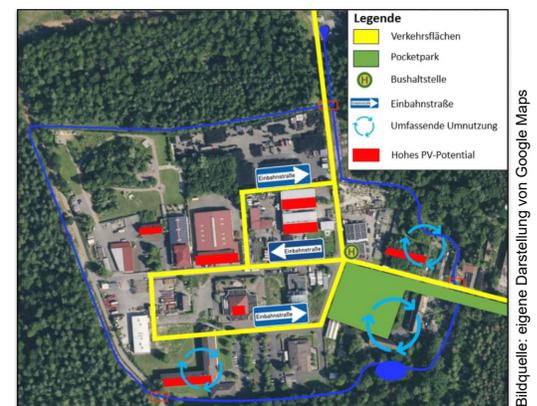
Bildquelle: eigene Darstellung von Google Maps

Grafik 4: Konfliktkarte



Bildquelle: petersen-studio.com

Grafik 5: Beispiel für Flächenentwicklung



Bildquelle: eigene Darstellung von Google Maps

Grafik 6: Konzeptkarte

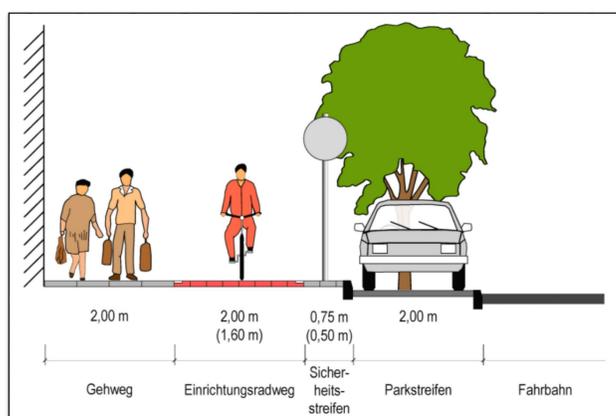
### Modellgebiet

Um den in der Bestandsaufnahme und Problemanalyse erkannten Herausforderungen gerecht werden zu können ist ein Gesamtkonzept notwendig. Dieses umfasst Best-Practice-Beispiele, orientiert am Stand der Wissenschaft. Für die erfolgreiche Umsetzung sind Öffentlichkeit, Politik, Unternehmen und Anwohner gleichermaßen einzubeziehen.

### Konzept

In diesem neuen Modellgebiet werden Maßnahmen zur Klimaresilienz und zur Aufwertung des Gewerbegebietes vorgenommen. Dazu gehören der Ausbau von ÖPNV, die erweiterte Nutzung von Dachflächen und der Bau eines Stillgewässers. Dieser sogenannte „Munagraben“ umschließt das Gewerbegebiet, schützt es vor Waldbrandgefahr und beeinflusst das Mikroklima positiv. Des Weiteren wird ein umfassender Infrastrukturausbau, insbesondere in den Bereichen Stromversorgung, Breitbandausbau und Abwasserentsorgung vorgenommen. Außerdem werden Verkehrswege durch eine neue Straßenführung (Einbahnstraße innerhalb des Gewerbegebietes) und den unten links gezeigten Querschnitt attraktiver für Fußgänger und Fahrradfahrer. Pocketparks sorgen für eine naturnahe, erholsame Atmosphäre für Angestellte und Besucher.

Mit der Konzeptumsetzung des Modellgebiets entsteht ein Gewerbegebiet mit Aufenthaltsqualität, welches an den Klimawandel und dessen Folgen angepasst ist, und somit als klimaresilientes Musterbeispiel vorangeht.



Bildquelle: verkehrswendendarmstadt.de/infothek/breite-von-radwegen/

Grafik 7: Geplanter Straßenquerschnitt



Bildquelle: https://www.umweltundsam.tu-darmstadt.de/themen/wasser/luft/wasser/gewässernaturierung-start

Grafik 8: Konzeptvorschlag: „Munagraben“