

# Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

Dezember 2014



## Impressum

**Auftraggeber:**

Magistrat der Stadt Groß-Bieberau  
Herr Bürgermeister Buchwald  
Marktstraße 28 - 30  
64401 Groß-Bieberau

**Auftragnehmer:**

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden

**Projektleitung:**

Sören Tegt  
Tel.: 0611 3411 3155  
E-Mail: soeren.tegt@dsk-gmbh.de

**Projektbearbeitung:**

Vanessa Kühl  
Tel.: 069 4800 5828  
E-Mail: vanessa.kuehl@dsk-gmbh.de

Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

# VISION 2030

## ABSCHLUSSBERICHT - Kurzfassung



## Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
liebe Leserinnen und Leser,

im Februar 2012 legte die Stadt Groß-Bieberau mit einer ersten Bürgerbeteiligungsrunde den Grundstein für die Erstellung des integrierten Innenstadtentwicklungskonzepts (ISEK).

Nach einem zweijährigen, integrierten und partizipativen Prozess freue ich mich nun Ihnen das Ergebnis präsentieren zu dürfen.

Mit dem ISEK konnte die Grundlage zur Aufnahme in die Städtebauförderung gelegt werden. - Städtebauförderung mit den klassischen Bereichen des Stadtumbaus, städtebaulicher Denkmalschutz, aber auch mit jüngeren Förderprogrammen in den Bereichen Wirtschaftsförderung und energetische Sanierung.

Groß-Bieberau als Stadt im nördlichen Odenwald arbeitet an einer positiven Entwicklung der Gesamtstadt mit dem Ziel die Innenstadt als Rückgrat zu nutzen.

Besonders in der Innenstadt liegen zahlreiche ungenutzte Potenziale, welche es zu ermitteln und analysieren gilt. Dabei müssen Nutzungsvorschläge aufgezeigt werden. Das ungenutzte Potenzial führt unter anderem zu der Problematik der „blockierenden Entwicklung“ von altem Gebäudebestand. Um dieser absehbaren „blockierenden Entwicklung“ entgegenzuwirken, ist es notwendig, die Stadt strukturiert und genau zu betrachten.

Die Voraussetzungen für den Umgang mit der komplexen Aufgabe der Innenstadtentwicklung wird mit dem vorliegenden Bericht Rechnung getragen. Das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept soll wegweisend für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt sein.

Ich bedanke mich bei allen Bürgern und Mitwirkenden und freue mich auf die Umsetzungsphase.



Viel Freude beim Lesen!

Ihr Bürgermeister Edgar Buchwald

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	6
1. Einleitung.....	7
1.1 Anlass und Ziel des Innenstadtentwicklungskonzeptes .....	7
1.2 Methodik und Vorgehensweise im Prozess .....	9
2. Leitbild – Vision 2030 .....	11
2.1 Leerstand.....	12
2.2 Generationen und Wohnen .....	13
2.3 Öffentlicher Raum und Verkehr .....	14
2.4 Wirtschaft, Tourismus und Freizeit .....	15
3. Konkrete Maßnahmenvorschläge .....	16
4. Handlungsfelder.....	33
5. Handlungsempfehlungen .....	34
5.1 Potenzialräume und Handlungsansätze.....	34
5.2 Leerstand bekämpfen.....	36
5.3 Öffentlicher Raum und Verkehr .....	38
5.4 Wohnen und Generationen .....	42
5.5 Denkmalschutz .....	43
5.6 Jugendförderung .....	45
5.7 Wirtschaft, Freizeit und Tourismus .....	45
5.8 Räumliche Handlungsschwerpunkte .....	49
5.9 Energetische Stadtsanierung und Quartiersentwicklung.....	52
5.10 Visionen für die Innenstadt .....	53
5.11 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	61
5.12 Rechtliche Steuerungsinstrumente.....	66
5.13 Zeitliche Einordnung der Maßnahmen.....	67
5.14 Verstetigung des Entwicklungsprozesses.....	68
6. Förderinstrumentarium .....	71
7. Ausblick.....	74

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Erhebungsgebietes.....	8
Abbildung 2: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Leerstand, eigene Darstellung.....	12
Abbildung 3: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Generationen und Wohnen, eigene Darstellung .....	13
Abbildung 4: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema öffentlicher Raum und Verkehr, eigene Darstellung .....	14
Abbildung 5: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Wirtschaft, Tourismus und Freizeit, eigene Darstellung.....	15
Abbildung 6: Potenzialräume .....	35
Abbildung 7: Leerstandsdynamik und die sich daraus ergebenden möglichen Maßnahmen, eigene Darstellung in Kooperation mit Planergruppe Bernd K. Heichel.....	37
Abbildung 8: Verbindung von Historie und Moderne im Gebäude und im öffentlichen Raum, hier: Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz „Stadtkern Bad Soden“, Stadt Bad Soden-Salmünster, eigene Darstellung .....	44
Abbildung 9: Nutzung von solarer Energie.....	44
Abbildung 10: Verteilung von dezentralen Nutzungskonzentrationen, Quelle: <a href="http://www.maps.google.de">www.maps.google.de</a> , eigene Darstellung.....	48
Abbildung 11: Kumulierte Maßnahmenvorschläge im Stadtraum .....	49
Abbildung 12: Zeitlicher Einstieg in den Stadtentwicklungsprozess .....	68
Abbildung 13: Prozess der Stadtentwicklung, eigene Darstellung.....	69
Abbildung 14: Organisationsstruktur .....	70
Abbildung 15: Möglichkeiten zur Kombination von Förderprogrammen, eigene Darstellung.....	73

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel des Innenstadtentwicklungskonzeptes

Die Stadt Groß-Bieberau stellt sich den aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung.

Aktuelle Entwicklungen in Deutschland zeigen im Rahmen des demographischen Wandels einen Bevölkerungsrückgang. Zusammen mit dem Trend, dass die Menschen zunehmend zurück in die Großstädte ziehen, haben vor allem die Klein- und Mittelstädte und der ländliche Raum einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. In der Folge steigen auch die Wohn- und Gewerbeleerstände in diesen Regionen und die Innenstädte werden vor neue Herausforderungen gestellt.

Die Stadt Groß-Bieberau verzeichnet ebenfalls in den letzten Jahren einen Bevölkerungsrückgang. Diese Tendenz hat zunehmend Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt. In diesem Zusammenhang muss sich mit der Fragestellung auseinandergesetzt werden, wie mir der zunehmenden Leerstandsproblematik umgegangen wird. Hierfür muss im Rahmen einer konzeptionellen Betrachtung eine Einbindung des Themas in die Stadtentwicklung erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird ein Schwerpunkt auf die Entwicklung im Bestand im Sinne einer Aufwertung der Gebäude und des öffentlichen Raumes gesetzt.

Zum anderen gewinnt der Klimaschutz in der aktuellen Stadtentwicklung an Beachtung. Wichtig wird es sein den Klimaschutz konsequent in den Städtebau zu integrieren und Anreize für Investitionen in den Klimaschutz zu schaffen.

Aufgrund dieser aktuellen Entwicklungen wird die Stadt Groß-Bieberau entsprechende Schritte in die Wege leiten, den negativen Auswirkungen entgegenzuwirken und eine Innenstadtentwicklung zu fördern.

Vor diesem Hintergrund wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mit der Erarbeitung eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes beauftragt.

Ziel des Konzeptes ist es, Handlungsfelder und Potenziale der Stadt zu ermitteln und in einem weiteren Schritt Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zu erarbeiten. Darüber hinaus wurde eine Fördermittelrecherche durchgeführt, die der Stadt Groß-Bieberau passende Förderprogramme aufzeigt. Mit Hilfe des Konzeptes soll Einfluss auf mittel- und langfristige Entwicklungen der Stadt genommen werden und folglich die Innenstadt gestärkt werden.

Das Hauptaugenmerk liegt auf der Innenstadt Groß-Bieberaus, wodurch sich die folgende Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Das dargestellte Untersuchungsgebiet unterscheidet sich geringfügig von der zuerst gewählten Abgrenzung, besonders im Süden und Osten. Es empfiehlt sich die hinzugefügten Bereiche bei der Beantragung eines Förderprogramms aufgrund der Potenziale ebenfalls zu berücksichtigen.





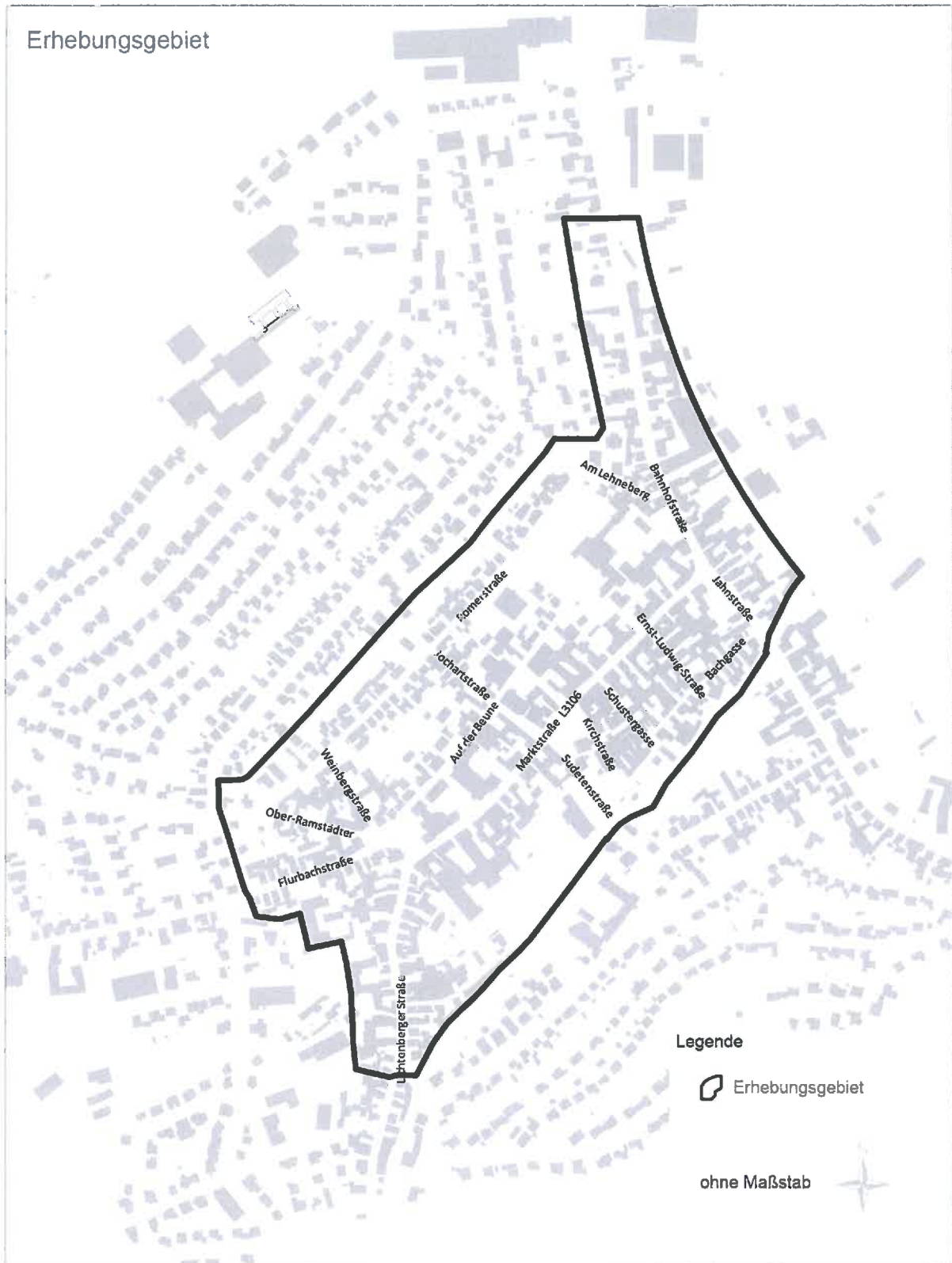


Abbildung 1: Abgrenzung des Erhebungsgebietes

## 1.2 Methodik und Vorgehensweise im Prozess

Die Erarbeitung des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes erfolgte in drei Modulen:

1. Projektinitialisierung und Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit
2. Aufbereitung bestehender Fachplanungen – Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der Innenstadt und Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit
3. Erstellung eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes und Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit

1. Zu Beginn des Projektes stand ein 1-tägiger Zielfindungs-Workshop zur zukünftigen Stadtentwicklung des Innenstadtbereichs Groß-Bieberaus als Auftakt eines integrierenden und kooperativen Stadtentwicklungsprozesses. Die Ergebnisse wurden anschließend in einem 1. Stadtgespräch vorgestellt. Darüber hinaus hatten die Bürger die Möglichkeit, anonyme Rückmeldungen zu geben.

2. Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Beteiligungsrunde wurde in einer anschließenden Analysephase die Stärken-Schwächen-Analyse mit den Ergebnissen aus der Analysephase verglichen, bewertet und ergänzt. Parallel wurden in einer Bestandsaufnahme die Gebäude und ihre Nutzung erfasst und ausgewertet. Besonders dem Thema „Leerstand“ kam eine wichtige Bedeutung zu, da dieser als Potenzial für die Innenstadtentwicklung ermittelt wurde. Auf Basis der Bestandsaufnahme konnten eine Datenbank aller Gebäude sowie Gebäudesteckbriefe erstellt werden. Neben den eigenen Erhebungen wurden darüber

hinaus bereits bestehende Planungen betrachtet und in die Analyse der Stadt mit einbezogen. Die Analyse stellte eine grundlegende Voraussetzung für die zweite Beteiligungsrunde dar. Ziel der Workshops war es, konkrete Maßnahmenvorschläge zu erarbeiten und potenzielle Projekte zu identifizieren. Auch im Rahmen der zweiten Beteiligungsrunde wurden die Ergebnisse in einem 2. Stadtgespräch dargestellt.

3. Im Anschluss an die zweite Beteiligungsrunde wurden die Ergebnisse zusammengeführt und in einem integrierten Innenstadtentwicklungskonzept zusammengefasst. Im Rahmen des Konzeptes wurden sowohl textliche als auch kartographische Darstellungen gewählt, um den Sachstand möglichst präzise darzustellen. Eine regelmäßige Auskunft über den Bearbeitungsstand des Konzeptes wurde durch die Teilnahme an zahlreichen Ausschusssitzungen des LUBV gewährleistet. In diesem Rahmen wurde der Sachstand des Projektes vorgestellt. Das vorliegende Konzept zeigt die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsprozesse auf und spricht darüber hinaus Handlungsempfehlungen sowie Möglichkeiten zur weiteren Vorgehensweise aus.

Das vorliegende Dokument ist ein Auszug aus dem gesamten Innenstadtentwicklungskonzept. Es stellt die identifizierten Leitbilder, Maßnahmenvorschläge, Handlungsfelder sowie Handlungsempfehlungen vor. Das Gesamtkonzept enthält darüber hinaus eine Gesamtstädtische Standortanalyse sowie eine detaillierte Erläuterung des Beteiligungsprozesses.

# Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau



Vorgehensweise	Inhalt	Ziel
Projektinitialisierung Problemstellung Aufgabenstellung		
1. Workshop 1. Stadtgespräch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Handlungsfelder</li> <li>– SWOT-Analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einfangen der Meinung lokaler Akteure</li> <li>– Beteiligungsrunde</li> </ul>
Analysephase	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auswertung der Gemeindestrukturdaten</li> <li>– Abgleich mit Ergebnissen des 1. Workshops</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ist-Zustand der Stadt</li> <li>– Herausarbeiten von Handlungsfeldern</li> </ul>
2. Workshop 2. Stadtgespräch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vision 2030</li> <li>– Maßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einfangen der Meinung lokaler Akteure</li> <li>– Beteiligungsrunde</li> </ul>
Auswertung Vision 2030 Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auswertung aller Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Maßnahmenkatalog</li> <li>– Handlungsempfehlungen</li> </ul>
Erstellung Abschlussbericht	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusammenstellen aller Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept</li> </ul>



## 2. Leitbild – Vision 2030

Für das Innenstadtentwicklungskonzept sind zahlreiche Datenerhebungen und Analysen für die Gesamtstadt und für den Innenstadtbereich notwendig gewesen. Parallel wurde der Bebauungsplanentwurf "Am Römerbad" für die Offenlage vorbereitet und mit dem Zweckverband Senio und dem beauftragten Architekturbüro abgestimmt.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsrunde, die Analysephase und nach Zusammenführung der Ergebnisse aus den beiden Phasen wurde eine zweite Beteiligungsrunde durchgeführt. Die Beteiligungsrunde fand ebenfalls in Form eines Workshops statt und bildet zum einen den Abschluss der Beteiligungsphase im Rahmen der Konzepterstellung und zum anderen eine wesentliche Voraussetzung für eben diese. Zu Beginn der Workshops wurden die Zwischenergebnisse des ersten Workshops sowie der Analysephase vorgestellt. Aufbauend auf den Ergebnissen sollte zunächst eine Vision für das Jahr 2030 entwickelt werden. In einem weiteren Schritt wurden konkrete Maßnahmenvorschläge zur Realisierung der Visionen erarbeitet. Sowohl die erste als auch die zweite Arbeitsphase wurde in kleinen Arbeitsgruppen durchgeführt. Die Thementische ergeben sich dabei aus den herausgearbeiteten Schwerpunkten der ersten Beteiligungsrunde sowie der Analysephase: „Leerstand“, „Generationen und Wohnen“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“ sowie „Wirtschaft, Tourismus und Freizeit“. Es ist zu erkennen, dass sich die Themenschwerpunkte gegenüber dem ersten Workshop verändert haben. Diese waren: „Leerstand“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“, „Generationen in Groß-Bieberau“ und „Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände / Innenstadt“.

Ziel der zweiten Veranstaltung war es, auf der einen Seite die Wunschvorstellungen der ortskundigen Visionäre zu ermitteln und genauso

stand im Fokus die Frage, mit welchen Maßnahmen dies geschehen kann und soll.

Am Ende des Workshops standen damit eine Leitrichtung / ein Leitbild für die Entwicklung der Innenstadt sowie ein erster Maßnahmenkatalog.

Aus den anschließend näher beschriebenen Einzelmaßnahmen

2.1 Leerstand

2.2 Generationen und Wohnen

2.3 Öffentlicher Raum und Verkehr

2.4 Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

ergibt sich zusammenfassend für Groß-Bieberau folgendes Leitbild der Vision 2030:

**- noch offen -**

---

Auszug aus dem Protokoll der Stadtverordnetenversammlung vom 13.10.2014:

### **Erstellung eines „Leitbildes für Groß-Bieberau“**

Der Magistrat wird beauftragt, einen Vorschlag zur Erstellung eines „Leitbildes für Groß-Bieberau“ zu erarbeiten. Hierbei soll auch die Einrichtung einer ehrenamtlichen, außerparlamentarischen Arbeitsgruppe erwogen werden, möglicher Weise unter Einbindung eines externen Moderators.

Dieser Vorschlag soll im Ausschuss H&F vorgestellt und noch in diesem Jahr vom Parlament beschlossen werden.

Das Leitbild soll Mitte 2015 vorliegen.

---

## 2.1 Leerstand

Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen und somit die Visionen zum Thema Leerstand sind:

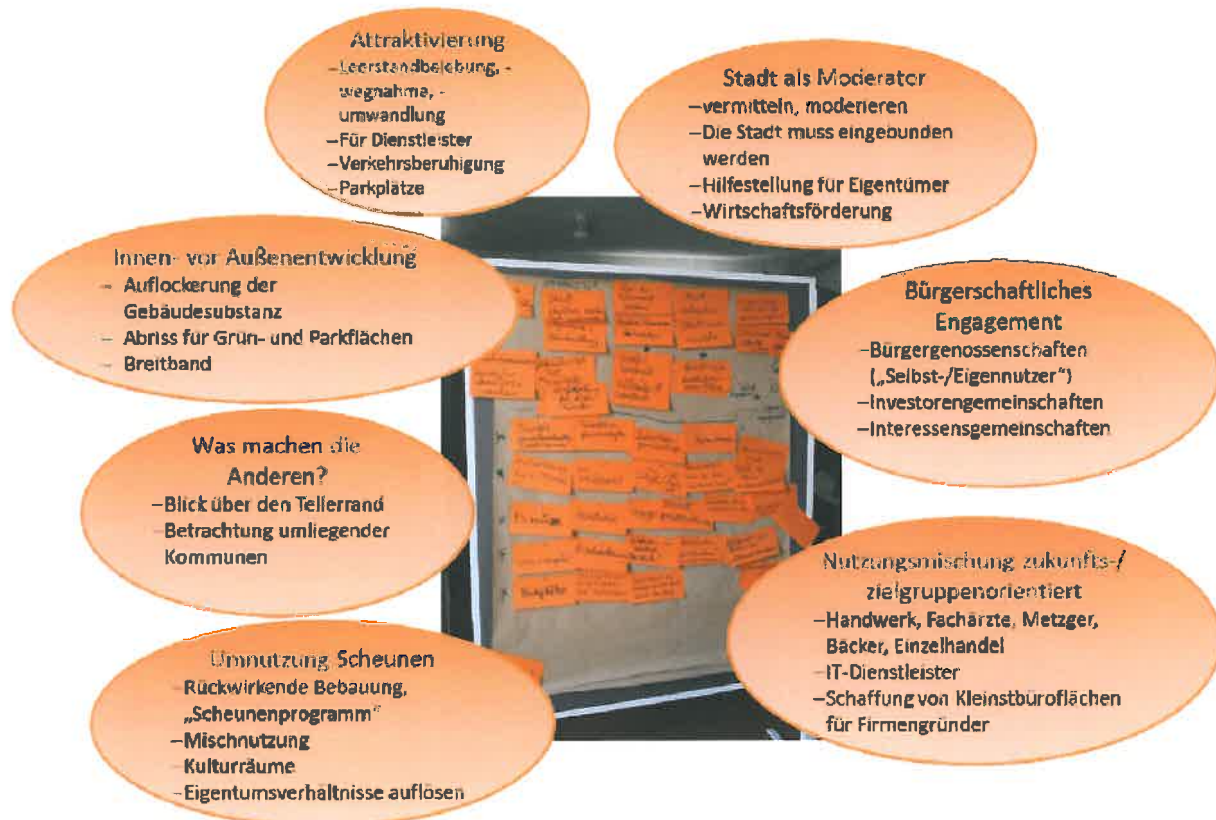


Abbildung 2: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Leerstand, eigene Darstellung

In der Abbildung wurden den Schwerpunkten die jeweiligen Visionen zugeordnet. Die Ergebnisse zum Thema Leerstand lassen sich in verschiedene Ansatzpunkte aufteilen. Zum einen steht die Frage im Vordergrund: Wer macht was? Darunter ist zum einen das Thema „Was machen die Anderen“ zuzuordnen. Weiterhin sind die Schwerpunkte „Bürgerschaftliches Engagement“ und „Die Stadt als Moderator“ in diesem Themenkomplex wiederzufinden. Auf der anderen Seite steht der Ansatzpunkt: „Was sollte verändert werden?“ Besonders die zukunftsorientierte Nutzungsmischung, die Attraktivierung und der Wunsch nach einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung stehen hier im Vordergrund. Das Thema der Umnutzung der Scheunen ist bereits der Maßnahmenebene zuzuordnen.

wicklung stehen hier im Vordergrund. Das Thema der Umnutzung der Scheunen ist bereits der Maßnahmenebene zuzuordnen.

## 2.2 Generationen und Wohnen

Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen und somit die Visionen zum Thema Generationen und Wohnen sind:



Abbildung 3: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Generationen und Wohnen, eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen zeigen für das Thema „Generationen und Wohnen“ vielseitige Visionen und eine Reihe an unterschiedlichen Ansätzen und Wünschen für die Entwicklung Groß-Bieberaus als Wohnstandort sowie als Ort für „Jung und Alt“. Neben einer Nutzungsmischung und dem Wunsch nach einem Mehrgenerationenstandort ist auch der Ausbau der infrastrukturellen Versorgung ein Wunsch der Teilnehmer. Auch das Thema „Denkmalschutz“ steht im Fokus der Diskussion. Darüber hinaus wird der Wunsch nach einer baulichen Entdichtung in der Innenstadt geäußert. Besonders der Wunsch

nach einer Steigerung der Lebensqualität in Bezug auf die Wohn- und Lebensräume ist Teil der Vision 2030.

## 2.3 Öffentlicher Raum und Verkehr

Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen und somit die Visionen zum Thema Öffentlicher Raum und Verkehr sind:



Abbildung 4: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema öffentlicher Raum und Verkehr, eigene Darstellung

Die Workshopergebnisse der Gruppe „Öffentlicher Raum“ lassen sich in drei Themenfelder unterteilen: Verkehr, Öffentliche Plätze und Identität der Stadt.

Für den fließenden Verkehr gilt es vor allem, die zentrale Marktstraße zu beruhigen und den Durchgangsverkehr zu verringern. Auch der Bereich um die Schule am Haslochberg sollte verkehrsberuhigt sein. In Bezug auf den ruhenden Verkehr wird der Wunsch nach einer Erweiterung des Parkplatzangebotes geäußert sowie die Neuordnung bestehender Parkmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund gilt weiterhin die

Aufwertung aber auch die Schaffung neuer öffentlicher Plätze als erstrebenswert. Ziel ist es, öffentlichen Plätzen mehr Aufenthaltsqualität zu verschaffen und sie somit zu Kommunikationsorten umzugestalten. Neben den Kommunikationsorten sollte vor allem eine klare Funktionsbestimmung der Räume gewährleistet sein.

Weiterhin ergab der Workshop, dass die Schaffung einer Identität der Stadt im Sinne einer einheitlichen Beschilderung mit Wiedererkennungswert gewünscht ist.

## 2.4 Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen und somit die Visionen für die Themen Wirtschaft, Tourismus und Freizeit sind:

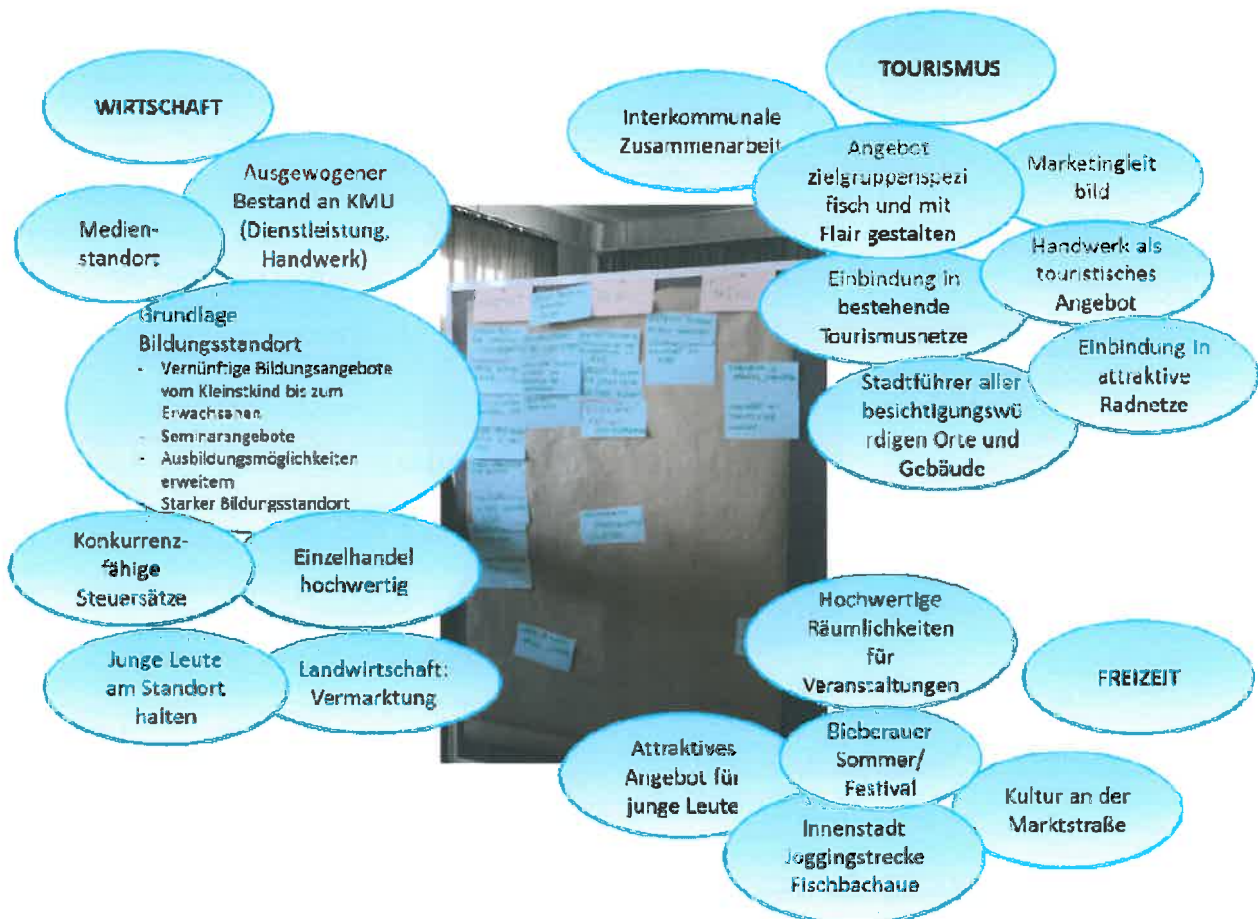


Abbildung 5: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Wirtschaft, Tourismus und Freizeit, eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Gruppenarbeit gliedern sich in die Themengebiete „Wirtschaft“, „Tourismus und Freizeit“. Wichtiger Ansatzpunkt des Themas „Wirtschaft“ ist Groß-Bieberau als Bildungsstandort. Eine vernünftiges Angebot an Bildung sowie ein ausreichendes Angebot an Ausbildungsstellen fördert zum einen, dass junge Menschen an den Standort gebunden werden können und dies wiederum fördert einen ausgewogenen Bestand an Klein- und Mittelunternehmen. Ein Wunsch ist es weiterhin, hochwertigen Einzelhandel zu halten bzw. anzusiedeln sowie den Sektor der Landwirt

schaft angemessen zu vermarkten.

Zum Thema „Tourismus“ sollte eine interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden. Darüber hinaus sollte das Angebot zielgruppenspezifisch gestaltet werden und ein entsprechendes Marketingleitbild entworfen werden. Eine Idee ist weiterhin die Einbindung des Handwerks in das touristische Angebot sowie in attraktive Fahrradnetze. Für die Freizeitangebote sollte besonders das Angebot für junge Bewohner ausgebaut werden sowie ein entsprechendes kulturelles Angebot bereitgestellt werden.



### 3. Konkrete Maßnahmenvorschläge

Ähnlich wie in der Gruppenphase zur Erarbeitung der Vision 2030 wurden am Nachmittag des Workshoptages entsprechende Maßnahmen für die Wunschvorstellungen herausgearbeitet. In dieser Arbeitsphase konnten sich die Teilnehmer frei für ein Thema ihrer Wahl entscheiden. Erneut bestand die Möglichkeit, den Tisch nach 15 Minuten zu wechseln. Dies war jedoch nicht verpflichtend. Aus dieser Regelung ergab sich, dass die Teilnehmer den Thementisch auswählten, der sie besonders interessierte und auch nur vereinzelt wechselten.

Ziel der zweiten Arbeitsphase war es, die zuvor erarbeiteten Visionen zu konkretisieren

und Vorschläge zu diskutieren, wie die Visionen umgesetzt werden können. Dafür sollten Ideen in vorgefertigten Maßnahmen-Steckbriefen ausgefüllt werden. Die Steckbriefe enthalten eine Überschrift für die Maßnahme bzw. für den Ideenvorschlag, eine Beschreibung der Idee, ein Schriftfeld für die Verortung im Stadtgebiet sowie die zu beteiligenden Akteure. In einer Karte der Groß-Bieberauer Innenstadt können die Orte der Idee vermerkt werden. Als Ideengeber wurde eine Reihe von bereits vorher erarbeiteten Maßnahmen an zentraler Stelle ausgehangen.

Aus zeitlichen Gründen konnten nicht alle Maßnahmenideen vollständig erarbeitet werden. Im Zuge der Nachbereitung der Veranstaltung wurden die Maßnahmenvorschläge entsprechend ergänzt.



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

#### Ideenvorschlag: „Erweiterung der Fischbachaue“



Aufwertung der  
Fischbachaue

##### Ideenbeschreibung:

Ein Grünflächenpotenzial liegt im Bereich der Fischbachaue. Durch das Ankaufen der Kleingärten durch die Stadt, wird die Möglichkeit geschaffen das Rad- und Fußwegenetz in diesem Bereich auszubauen. Ziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Das Errichten verschiedener Freizeitmöglichkeiten, wie eine Minigolfanlage, sind denkbar.

##### Orte:

Fischbachaue

##### Akteure:

Stadt

##### Kosten:

Grunderwerb 10-30€/m<sup>2</sup> = 40.000-120.000€  
Planung/ Ausbau 50.000€  
Summe: mindestens 90.000€



## Maßnahmenvorschläge der DSK

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Aufwertung der Fischbachaue	<b>Stadtpark</b>	Verbesserung des Stadtbilds, Nutzung des stadtkernnahen Landschaftsraums zur Erholung und Freizeit, Qualifizierung und Betonung der Freizeitachse an der Gersprenz, Verbindung der Landschaftselemente Fischbachaue und Gersprenzaue	Entlang Fischbach und Gersprenz	Eigentümer, Vereine, Stadt
	<b>Attraktivierung des Bachpädchens</b>	Der Begleitpfad entlang des Fischbaches wird durch Ausbau, Absicherung und eine Beleuchtung aufgewertet. Der Blick auf den Scheunenkrantz und die Bauerngärten wird frei.	Pfad am Bachlauf	Stadt, Tourismusverband Odenwald
Gestaltung des Straßenraums	<b>Ausbau der Wohnstraßen</b>	Zur Steigerung der Sicherheit für Fußgänger sowie zur Aufwertung des Stadtbildes wird eine Neuplanung des Fahrbahnquerschnitts und der Gehwege vorgenommen. Breitere Gehwege und eine Regelung der Parkplatzsituation bieten Ansatzpunkte für dieses Handlungsfeld.	Auf der Beune	Stadt, Planer
	<b>Blühende Marktstraße</b>	Durch eine Begrünung und Erweiterung bzw. Einrichtung von Orten zum Verweilen könnte die Innenstadt belebt und verschönert werden. Eine „Pflanz-Aktion“ entlang der Straße und an den Gebäuden und die Aufstellung von Gartenbänken schaffen einen Eindruck von einer begrünten Marktstraße.	Feuerwehr/ Gemeindehaus, Kirchplatz	Bewohner

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Informationssystem	<b>Historische Informationstafeln</b>	Eingebettet in ein kommunales Beschilderungskonzept sollen Informationstafeln mit stadthistorisch bedeutenden Personen, Gebäuden, Ereignissen etc. das Bewusstsein der Bewohner und Besucher für die Stadt Groß-Bieberau stärken. Hiervon können der Tourismus und das Stadtbild profitieren.	Gesamte Innenstadt	Heimat- und Geschichtsverein, Bürger, Stadt
	<b>Erstellung eines Parkleitsystems</b>			
	<b>Buchbörse</b>	Eine Buchbörse kann den zentralen Platz an der Marktstraße beleben, dessen Attraktivität steigern und ihn als Stadtzentrum ins Bewusstsein rücken.	Zentraler Platz vor der Stadthalle	Bibliotheken, Bewohner
	<b>Servicepoint für Radfahrer</b>	Einer bzw. mehrere Servicepoints entlang der ausgewiesenen Radwege schaffen Orientierungshilfen für Radfahrer, zusätzliche Rastplätze fördern das Erlebnis „Radfahren in und um Groß-Bieberau“ und stärken somit den Tourismus.	Entlang der Radwege, Stadtkern	Stadt, ADFC, Sportvereine
	<b>Autofreier Sonntag</b>	Die Marktstraße ist von einem sehr hohen Verkehrsaufkommen betroffen, welches reduziert werden sollte. Um ein öffentliches Bewusstsein, auch bei Nicht-Ortsansässigen, dafür zu schaffen, wird ein autofreier Sonntag verbunden mit einem Stadtfest durchgeführt.	Innenstadt im Bereich der Marktstraße	Bewohner, Stadt

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Gestaltung öffentliche Plätze	<b>Nutzung des ehemaligen Bahngeländes</b>	Das ehemalige Bahngelände bietet Potenzial und Raum für innovative und kreative Nutzungsmöglichkeiten. Die Chancen, die sich daraus ergeben, sollten genutzt werden!	Bahngelände	Bürger, Vereine, Stadt
	<b>Bier-/ Eisgarten „Brauereigelände“</b>	Die Grünfläche bei der Brauerei (Bahnhofstraße) stellt ein Potenzial für einen weiteren Treff- und Kommunikationspunkt in der Stadt dar. Neben der bisher ungenutzten Fläche könnte beispielsweise eine Eisdielen eingerichtet werden.	Ehemaliges Brauereigelände	Investor
Märkte und Feste	<b>Wochenmarkt mit regionalen Produkten</b>	Ein Wochenmarkt bietet nicht nur Vorteile für mobile Händler aus der Region und für die Einwohnerschaft Groß-Bieberaus, sondern schafft zusätzlich einen Ort der Begegnung am zentralen Platz an der Marktstraße und stärkt die regionale Identität sowie den nachhaltigen Gedanken.	Zentraler Platz, Marktstraße	Lokale und regionale Händler, Stadt
Parken	<b>Neue Parkmöglichkeiten</b>	Um die Parkplatzsituation und die Verkehrsbelastung zu verbessern, werden neue Parkplätze geschaffen. Der Marktplatz vor der Stadthalle wird ausschließlich als Stadtplatz genutzt. Neue Parkplätze werden im Bereich Alte Brauerei und/oder an den Bahngleisen geschaffen.	Gesamte Innenstadt	Stadt, Architekten, Planer

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Freizeiteinrichtungen	<b>Innovative Spielplätze</b>	Innovative Spielplätze erweitern das Freizeitangebot der Stadt und steigern zudem das Image. Spielplätze für Jung und Alt, die Ergänzung des Seniorenangebots, ein Steinlohrenspielplatz oder ein Erlebnisspielplatz (Themen Landwirtschaft, Natur, Wasser, Steinbruch) sind denkbare Ansätze.	Gelände Briebel	Stadt
	<b>Minigolfanlage</b>	Durch eine Minigolfanlage kann das Freizeitangebot Groß-Bieberaus erweitert bzw. ergänzt werden. Profitieren würden hiervon die Bewohner wie auch potenzielle Touristen.	Hofreiten	Eigentümer, Stadt, Gastronomen
Arbeitskräfte halten und entwickeln	<b>Regionale Messe für Gewerbeimmobilien</b>	Gewerbeleerständen sollte vorgebeugt werden. Eine regionale Messe für Gewerbeimmobilien bietet eine Kommunikations- und Wettbewerbsplattform.	Entwicklungsbereich und evtl. darüber hinaus	Gewerbetreibende, Stadt
Interkommunale Kooperation	<b>Interkommunale Kooperation</b>	Im Rahmen einer interkommunalen Kooperation können kleinere Projekte realisiert werden. Beispiele für solche Projekte sind: mobiles Kino, Abwechselnder Marktplatz, Hausaufgabenhilfe.  Evtl. kann eine interkommunale Verwaltung eingerichtet werden.		Angrenzende Gemeinden, Stadt

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Umnutzung zu Wohnen	<b>Bahnhofstraße 21</b>	Ein Potenzial bietet aufgrund des aktuellen Leerstandes des Gebäudes die ehemaligen Gewerbeflächen Möbel Keil. Hier stehen ca. 4.000m <sup>2</sup> Nutzfläche für eine private und/ oder öffentliche Nutzung zur Verfügung.	Bahnhofstraße 21	Eigentümer
Umnutzung zu generationengerechtem Wohnen	<b>Alten-WGs</b>	Sogenannte Alten-WGs bieten den Bewohnern ein Wohnen unter Gleichgesinnten mit gegenseitiger Hilfe bei der Bewältigung des Alltags	Entwicklungsgebiet	Stadt, Zielgruppen
	<b>Nutzung des Innenentwicklungspotenzials</b>	Vorbereitung von Maßnahmen zur innerstädtischen Flächenoptimierung für Wohnnutzungen, z. B. durch Bebauungsvorschläge, Baurechtschaffung, Grundstücksneuordnung, städtebauliche Gutachten	Römerstraße, Bahnhofsareal	Stadt, Eigentümer, Planer
Verbesserung der Wohnverhältnisse	<b>Verbesserung der Wohnverhältnisse</b>	Um Leerstand zu vermeiden und Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen, muss eine Aufwertung des Wohnbestandes erfolgen. Möglich wäre in diesem Zusammenhang eine Entdichtung (Abriss ungenutzter Gebäudeteile), ggf. in Verbindung mit energetischer Sanierung.	Hochverdichteter Bereich südlich der Marktstraße: Ernst-Ludwig-Straße/ Bachgasse/ Schustergasse	Eigentümer, Stadt
Revitalisierung bzw. Umnutzung der Hofreiten	<b>Online Leerstands-börse</b>	Die Anzahl der Leerstände sollte verringert werden, um die Gebäudestruktur optimal zu nutzen. Hierzu könnten die Leerstände öffentlich über die Homepage oder durch Aushänge im Rathaus kommuniziert werden, um somit die Vermittlungsquote zu steigern.	Entwicklungsgebiet und evtl. darüber hinaus	Stadt

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
	<b>Weihnachtsmarkt in der Hofreite</b>	Die Hofreiten als bauliche Besonderheit Groß-Bieberaus stellen optimale Orte für verschiedene Events wie einen Weihnachtsmarkt dar. Als Einzelergebnis oder dauerhaftes Projekt wird die Besonderheit der Hofreiten nachhaltig herausgestellt.	Hofreiten	Eigentümer, Stadt, Gastronomen
	<b>Umbau Marktstraße 13</b>	Verbesserung des Stadtbilds, Ergänzung der historischen Stadtstruktur im Gesamtensembleschutz, Erhaltung/ Modernisierung von Wohnraum, Schaffung größerer zusammenhängender Einzelhandelsflächen, Schaffung von Parkplätzen, Aufweitung des Straßenraums	Marktstraße 13	Eigentümer, Investor, Stadt
	<b>Energetische Sanierung</b>	Anpassung der Gebäude an aktuelle bzw. erreichbare Energiestandards durch Betrachtung der energetischen Aspekte bei der Sanierung entsprechend Kfw-Programm 432.  1. Schritt Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts, 2. Schritt: Begleitung durch Energieberater/ -manager	Gesamter Stadtkern	1. Schritt: Stadt 2. Schritt: Eigentümer, Energiebrater
	<b>Erstellung einer Gestaltungssatzung</b>			

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Baurecht	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	Zur Steuerung der Unternehmensansiedlungen innerhalb und außerhalb des Stadtkerns bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird dieses dann umgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente können dann nur im Stadtzentrum angeboten werden. Dem Leerstand von Einzelhandelsflächen wird entgegengewirkt.	Gesamte Innenstadt	Stadt, Planer
	<b>Gestaltungs- und Möblierungskonzept</b>	Ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept bildet die Grundlage für ein einheitliches und altstadtgerechtes Erscheinungsbild des Stadtkerns. Die Ausstattung des öffentlichen Raums mit einheitlichen modernen Bodenbelägen, Straßenleuchten, Bushaltestellenausstattungen, Abfallbehältern, Bänken etc. verbindet Historie und Moderne.	Öffentliche Räume im Stadtkern	Stadt, Planer
Denkmalschutz	<b>Jährlicher Denkmalschutzpreis</b>	Ziel des Denkmalschutzpreises soll es sein Eigentümer, die ihre Denkmäler in besonderer Weise saniert oder modernisiert haben, auszuzeichnen. Über den Gewinner entscheidet ein Ausschuss. Mögliche Kriterien können sein: Bedeutung des Denkmals, die Kreativität des Eigentümers oder/ und die fachliche Qualität.	Gesamtstadt	Ausschuss (Stadt), Eigentümer, Maßnahmenträger



## Ergebnisse der Arbeitsgruppen (ergänzt):

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Aufwertung der Fischbachau	<b>Erweiterung der Fischbachau</b>	Ein Grünflächenpotenzial liegt im Bereich der Fischbachau. Durch das Ankaufen der Kleingärten durch die Stadt wird die Möglichkeit geschaffen, das Rad- und Fußwegenetz in diesem Bereich auszubauen. Ziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Das Errichten verschiedener Freizeitmöglichkeiten, wie eine Minigolfanlage, ist denkbar.	Fischbachau	Stadt, Architekten, Planer
	<b>Verbindung Fischbach - Gersprenz"</b>	Durch den Ausbau der Rad- und Wanderwege kann eine attraktive Verbindung zwischen dem Fischbach und der Gersprenz geschaffen werden.	Fischbach – Gersprenz	Stadt, Planer, Architekten
Gestaltung des Straßenraums	<b>Baumpaten</b>	Die Begrünung der Straßen und Fassaden stellt eine Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung und der Verschönerung des Erscheinungsbildes der Gesamtstadt dar. Mithilfe von Baumpaten ist eine regelmäßige Pflege durch die Bewohner gewährleistet. Der Startschuss für Gestaltung ist im Rahmen einer Aktion wie z. B. „Blühende Marktstraße“ möglich.	Gesamte Innenstadt	Anwohner

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Verkehrsminderung	<b>Verkehrsberuhigung "Am Haslochberg"</b>	Die Beruhigung des Verkehrs „Am Haslochberg“ trägt entscheidend zur Sicherheit der Bewohner sowie der Kinder der Kindertagesstätte bei. Mögliche Ansatzpunkte sind eine Einbahnstraßenregelung, Halteverbot in Höhe der Kita, die Ausweisung einer Spielstraße oder das Aufstellen einer Blitzsäule bzw. von Pollern.	Am Haslochberg, Kita	Stadt
	<b>Verkehrsberuhigung Marktstraße</b>	Eine Verkehrsberuhigung der Marktstraße bietet die Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches und somit die Möglichkeit, dem Gewerbeleerstand entgegenzuwirken. Eine Entlastung könnte durch die Kooperation mit der OHI (Verringerung des Schwerlastverkehrs) erreicht werden. Weitere Möglichkeiten sind Tempo 30 oder ein Blitzer.	Marktstraße	Stadt, Unternehmen mit Schwerlastverkehr
Gestaltung öffentliche Plätze	<b>Gestaltung Biberplatz</b>	Eine Neuordnung und Gestaltung des Biberplatz bietet die Möglichkeit einer klaren Definition der Funktion dieses Platzes. Aufgrund der Zentralität des Biberplatzes bietet es sich an, einen Kommunikations- und Treffpunkt herzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind: die Errichtung eines Schachspiels, zusätzliche Begrünung sowie nur begrenzte bzw. keine Parkplätze.	Biberplatz	Architekten, Stadt

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
	<b>Parkplatz Brauereigärten als Veranstaltungsort gestalten</b>	Ziel der Gestaltung der Freifläche am ehemaligen Brauereigelände ist die geordnete Nutzungsmischung. Denkbar ist die Kombination aus Treffpunkt - Parken – Park. Zudem kann die Möglichkeit für das Aufstellen von Festzelten oder Marktständen geschaffen werden.	Ehemaliges Brauereigelände	Stadt, Senio
	<b>Park am ehemaligen Brauereigelände</b>	Ziel der Gestaltung der Freifläche am ehemaligen Brauereigelände ist die geordnete Nutzungsmischung. Denkbar ist die Kombination aus Treffpunkt - Parken – Park. Zudem kann die Möglichkeit für das Aufstellen von Festzelten oder Marktständen geschaffen werden.	Ehemaliges Brauereigelände	Stadt, Architekten, Planer
<b>Märkte und Feste</b>	<b>Bieberauer Festival</b>	Ein zusätzliches Highlight der Stadt könnte ein „Bieberauer Festival“ sein. In Verbindung mit der „Langen Tafel“ und dem Bieberauer Sommer könnte ein Streicherfestival ausgerichtet werden, welches sowohl für die Bewohner als auch für Touristen und Besucher aus der Umgebung einen attraktiven Anziehungspunkt darstellen könnte.	Marktstraße	Vereine, Stadt, Bürger
	<b>Marktschreier in Groß-Bieberau</b>	Ein weiterer Programmpunkt für die Veranstaltungen in Groß-Bieberau wäre es, die Marktschreier des Hamburger Fischmarkts einmal im Jahr zu engagieren.	Ehemaliges Brauereigelände	Vereine, Bürger

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Freizeiteinrichtungen	<b>Museum in der Innenstadt</b>	Die Stadt Groß-Bieberau blickt auf eine lange und interessante Geschichte zurück. Zum Erhalt dieser Vergangenheit und zur Erweiterung des kulturellen Angebots in der Stadt ist die Errichtung eines Museums eine Möglichkeit.	Schwörerhaus, Darre	Heimat- und Geschichtsverein, Vereine
	<b>Wassererlebnispark Gersprenz</b>	Eine Erweiterung des Freizeit- und Tourismusangebots ist ein Wassererlebnispark an der Gersprenz. Elemente könnten sein: Mühlen, Wassertretbecken, Wasserspiel, Mühlradspiel etc. ggf. in Verbindung mit dem Stadtpark		
	<b>Gärten der Erinnerung</b>	Gibt es schon  Qualifizierung des Kirchhofs als „Gärten der Erinnerung“ ähnlich dem Stadtfriedhof mit entsprechender Möblierung, Info tafeln, Begrünung	Gärten entlang der Fischbachaue	Eigentümer, Planer, Stadt
Arbeitskräfte halten und entwickeln	<b>Gründerzentrum</b>	Gründerwettbewerb	Innenstadt	Handwerker
	<b>Ausbildungs-kooperation</b>	Das Potenzial der jüngeren Bevölkerung kann nur dann genutzt werden, wenn diese auch in der Stadt wohnt. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die Möglichkeiten einer Ausbildungs- und Arbeitsstätte gegeben sind. Ein Anfang wäre die Kooperation zwischen Schulen und ansässigen Unternehmen, sowie das Ausrichten einer Ausbildungsmesse (KS-TechnikNOBITZ GmbH KTN)	Gemeindezentrum	Schulen, Unternehmen, NOBITZ

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
<b>Interkommunale Kooperation</b>	<b>„Über den Teller- rand blicken“</b>	Warum das Rad neu erfinden? Ein Blick auf Nachbarkommunen oder vergleichbare Kommunen kann oft bereits Abhilfe schaffen und neue Ideen bringen. Auch Erfahrungen beispielsweise in Form eines Gesprächsforums sind wünschenswert.	Groß-Umstadt, Wanfried	DSK, Stadt
	<b>Kooperation „Fischbachtal aktiv“</b>	Erfahrungsaustausch mit der Kommune Fischbachtal zu Aktivitäten, Kooperation	Groß-Bieberau - Fischbachtal	Stadt, Kommune Fischbachtal
<b>Stadtmarketing</b>	<b>Bieber-App</b>	Eine App für die Stadt bietet eine moderne und zeitgemäße Möglichkeit, Touristen, Besuchern aber auch Bewohnern eine anschauliche Darstellung über die Stadt bereitzustellen. Darüber hinaus können Angebote wie aktuelle Informationen oder Geocaching integriert werden.	Gesamtstadt	Stadt, Heimat- und Geschichtsverein
	<b>Leitbild- Positionierung</b>	Ein Leitbild für die Stadt zu schaffen, heißt zum einen eine Entwicklungsrichtung zu definieren. Zum anderen kann ein Leitbild eine Identifikation mit der Stadt stärken und repräsentiert die Stärken der Stadt nach außen. Mit der Stadt Groß-Bieberau werden u. a. folgende Begriffe in der Verbindung gebracht: Kartoffel, Kugelschreiber, Dreher, Kunststoffstraße, Bieber/Wasser ...	Gesamtstadt	Politischer Auftrag
	<b>TSG als Botschafter</b>	Groß-Bieberau hat eine lange Handballgeschichte. Sowohl bei Heim- als auch bei Auswärtsspielen besteht demnach die Möglichkeit, ein positives Bild der Stadt zu vermitteln.	Überregional	TSG Mitglieder

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Baurecht	<b>Einheitlicher Bebauungsplan</b>	Ein einheitlicher Bebauungsplan für die gesamte Innenstadt könnte mögliche Anreize für Eigentümer und Investoren schaffen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine klare Funktionsdefinition der verschiedenen Bereiche.	Gesamte Innenstadt	Stadt
	<b>Zusammenfassung von Grundstücken</b>	Um eine Wohnbebauung in der Innenstadt attraktiv und möglich zu machen bietet sich eine Zusammenfassung von Grundstücken an. Eine mögliche Orientierung weg von der Marktstraße und somit eine Öffnung zur Beune. Dadurch könnte das Wohnen in den hinteren Bereich, weg von der Hauptstraße, verlagert werden.	Weg von der Marktstraße → Öffnung zur Beune	Eigentümer, Architekten, Stadt als Vermittler
Umnutzung zu Wohnen	<b>Revitalisierung eines Gebäudes zu kleinen Wohnungen</b>	Ein großes leerstehendes Gebäude durch eine Baugesellschaft (evtl. gemeinnützig) kostenlos in Erbpacht zur Verfügung stellen mit der Verpflichtung, Wohnraum für Alte herzustellen und zu vermieten	Marktstraße	Stadt, Eigentümer, Baugenossenschaft
	<b>Umbau eines größeren Gebäudes</b>	Ein Potenzial bieten - aufgrund des aktuellen Leerstandes des Gebäudes - die ehemaligen Gewerbeflächen Möbel-Keil. Hier stehen ca. 4.000 m <sup>2</sup> Nutzfläche für eine private und/oder öffentliche Nutzung zur Verfügung.  Denkbare Nutzung: Bürgergenossenschaft, Ausbau von einzelnen Wohneinheiten	Bahnhofstraße 21 (Möbel Keil)	Interessengemeinschaft, Bürger

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Umnutzung zu generationengerechtem Wohnen	<b>Gehöft für Demenzkranke</b>	In der Innenstadt Groß-Bieberaus gibt es eine Reihe von leerstehenden, ungenutzten Hofreiten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Einrichtung eines betreuten Wohnens und von Alten-WGs eine sinnvolle Nutzung.	Hofreite, Lichtenberger Straße xy	Kirche, Diakonie, Kreis, Vergissmeinnicht, Eigentümer, Stadt
	<b>Mehrgenerationenwohnen</b>	Bei der Einrichtung eines Mehrgenerationenwohnens ist es von entscheidender Bedeutung Interessenten zu finden und somit Interessentengemeinschaften zu gründen. Das Mehrgenerationenwohnen bietet die Möglichkeit, win-win-Situationen zu schaffen. Alle Generationen können sowohl einen Teil beitragen als auch profitieren.	Marktstraße 17, Lichtenberger Straße, Hofreite	Ilona Klenk (Bäckerei), Stadt (Werbung), Interessensgemeinschaft
Revitalisierung bzw. Umnutzung der Hofreiten	<b>Tag der offenen Hofreite</b>	Die Leerstände der Hofreiten müssen zugänglich gemacht werden. Nur so können verschiedene Zielgruppen auf die Attraktivität dieser Gebäude aufmerksam gemacht werden. Ein Tag der Offenen Tür würde diese Möglichkeit bieten. Zielgruppen: Eigentümer, Handwerker, Finanziere, überregional	Marktstraße	Eigentümer, Architekten, Stadt, Planer
	<b>Hofreiten zu Büros</b>	Hofreiten können nicht nur zum Wohnen genutzt werden, sondern auch eine Wiedernutzung leerstehender Gebäude als Büros ist möglich. Hier sollte über die Zusammenlegung von Gebäuden und Grundstücken nachgedacht werden.	Leerstand in der Marktstraße	Eigentümer

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
	<b>Umnutzung von Hofreiten</b>	Mögliche Nutzungen für die Hofreiten sind: Ingenieurbüros, Arztpraxen, Wohnen. Schließlich wird es nicht entscheidend sein, welche Nutzung die Hofreiten haben, sondern dass sie eine haben.	Marktstraße	Eigentümer
	<b>Leerstandskataster fortführen</b>	Webbasierte Erfassung, als Immobilienmarketing- und als Monitoringtool, Überblick über die Verfügbarkeit von Immobilien für kommunale Aufgaben.	Stadtweit	DSK, Bürger, Eigentümer, Stadt als Vermittler, Arbeitskreis
Jugend- und Kulturförderung	<b>Jugendkulturzentrum</b>	Im Zusammenhang mit der Schaffung von Treffpunkten ist es wichtig alle Altersgruppen zu betrachten. Für die jüngere Bevölkerung ist Errichtung von Bandproberäume oder einem Jugendkulturzentrum denkbar. Eventuell kann ein solches Projekt als interkommunale Kooperation durchgeführt werden.	Bahnhofstraße 21 Möbel Keil	Vereine, Eigentümer
	<b>Revitalisierung Marktstraße 38</b>	Klären, ist die Möglichkeit zur Umnutzung vorhanden (Bäckerei Stark)  Was passt ins Projekt/ Haus?  Eigentümer ins Boot holen  Denkmalbehörde ins Boot holen  Nutzung: Kulturcafé/ Treffpunkt, Kleinkunst/Kultur	Marktstraße 38	Stadt als Moderator und Vermittler
	<b>Schwörerhaus zu Seminarhaus</b>	Bereitstellen von Seminarräumen, Bandräumen etc.	Schwörerhaus	Eigentümer, Vereine, Stadt



## Zusammenfassung der Schwerpunkte / Ergebnisse

Aus Sicht der Groß-Bieberauer Entscheidungsträger kommt der Aufwertung des öffentlichen Raumes eine besondere Bedeutung zu. In diesem Handlungsfeld wurden besonders viele konkrete Maßnahmen genannt. Die Gestaltung der öffentlichen Plätze und Räume sowie die Aufwertung der Fischbachau als wichtige Erholungsachse lassen sich als zentrale Themen herausstellen. In diesem Zuge soll auch die Informationsleitung und Wegweisung verbessert werden. Um eine Aufwertung des öffentlichen Straßenraums zu erreichen, gilt es vor allem, die Verkehrsbelastungen in der Markstraße zu reduzieren. Der öffentliche Raum würde dann stärker für verkehrsunabhängige Nutzungen wie Märkte und Feste zur Verfügung stehen und wäre als Aufenthaltsort qualifiziert.

Weiterhin gab es vielen Ideen und konkrete Maßnahmen im Bereich Wirtschaft, Tourismus und Freizeit, insbesondere zur Verbesserung und Ergänzung der Freizeiteinrichtungen. Aber auch Maßnahmen zum Stadtmarketing, zur Sicherung des Arbeitskräftepotenzials und zur Etablierung der interkommunalen Kooperation rücken in den Vordergrund.

Weniger konkrete Maßnahmen wurden zum Umgang mit dem Leerstand vorgeschlagen. Im Zusammenhang mit dem Leerstand wurden insbesondere Maßnahmen zur Revitalisierung

und Umnutzung von Hofreiten mit Schwerpunkt Wohnen und vereinzelt gewerblicher Nutzung erarbeitet. Ein weiterer Vorschlag zur Beseitigung des Leerstandes ist die Jugend und Kulturförderung in leerstehenden Gebäuden.

Darüber hinaus wurden weiterhin wenige konkrete Maßnahmen zu Generationen und Wohnen. Der Schwerpunkt hierbei liegt auf der Qualifizierung von Wohnraum bzw. der Umnutzung zu Wohnen und generationengerechtem Wohnen.

Vereinzelt wurden bereits bestehende Projekte, wie das Projekt „Mentor“ als Lernhilfeprojekt, das Projekt „Gärten der Erinnerung“ als regionales Projekt der Kultur und Landschaftspflege oder das Projekt „Kunststoffstraße Darmstadt-Dieburg“, das wie die „Gärten der Erinnerung“ vom Standortmarketing Darmstadt-Dieburg unterstützt wird, genannt.

Es zeigt sich, dass in den Handlungsfeldern, die im öffentlichen Interesse stehen, deutlich mehr Maßnahmenvorschläge genannt wurden als für Maßnahmen, die in privater Durchführungsverantwortung liegen. So lagen die Vorschläge für öffentliche Maßnahmen bei dem 2,5-fachen der Vorschläge für private Maßnahmen, wobei einerseits ein Teil der öffentlichen Maßnahmen über Vereine oder gemeinnützige Initiativen abgedeckt werden könnte. Zum anderen ist ein Teil der privaten Maßnahmen vor einem gemeinnützigen Hintergrund zu betrachten (Senioren-WGs, Mehrgenerationen-Wohnen, Gründerhaus).

## 4. Handlungsfelder

Die entwickelten Visionen und Maßnahmen lassen sich schließlich zu einer Reihe von Handlungsfeldern zusammenfügen. Für die Realisierung der Visionen und den entsprechenden Maßnahmen ist es notwendig, Handlungsfelder zu definieren.

Zunächst werden die Handlungsfelder dargestellt, welche sich aus den Visionen zu den verschiedenen Themen ergeben haben.

### Handlungsfelder Visionen – Leerstand

Auf der Grundlage der verschiedenen Visionen der Teilnehmer für das Thema „Leerstand“ wurden zum einen für die Frage „Wer macht was“ sowie „Was sollte verändert werden“ jeweils drei Handlungsfelder ermittelt. Werden darauf aufbauend Maßnahmen entwickelt, kann auf die Vision hingearbeitet werden. Es ergaben sich folgende Handlungsfelder:

- Kooperationen fördern
- Bürger animieren
- Rollen klar verteilen
- Einzelhändler und Dienstleister gewinnen
- Aufwertung der Innenstadt
- Neuordnung der Räume

### Handlungsfelder Visionen – Generationen und Wohnen

Die Visionen zum Thema „Generationen und Wohnen“ können unterteilt werden in: bauliche Vision, Versorgung und Mischung. In Folge dieser Einteilung ergaben sich folgende Handlungsfelder:

- Wohnräume anpassen
- Verkehr regeln
- Versorgung bedarfsorientiert anpassen
- Mit-/ Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandel

- Mit-/ Nebeneinander von Jung und Alt

### Handlungsfelder Visionen – Öffentlicher Raum

Besonders das Thema öffentlicher Raum hat zahlreiche Facetten. Zusammengefasst werden können die Visionen zum öffentlichen Raum in die Bereiche Verkehr, öffentliche Plätze sowie Identität. Folglich entwickelten sich nachstehende Handlungsfelder:

- Neuordnung und Entlastung der verkehrlichen Situation
- Bauliche und funktionale Aufwertung der Plätze
- Schaffung einer Identität

### Handlungsfelder Visionen – Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

Schließlich wurden die Bereiche Wirtschaft, Tourismus und Freizeit beleuchtet. In diesem Zusammenhang werden aufbauend auf der Gruppenarbeit besonders folgende Handlungsfelder als bedeutsam erachtet:

- Vorteile „Bildungsstandort“ nutzen
- Hochwertiges Angebot halten und erweitern
- Interkommunale Kooperation
- Touristisches Angebot zielgruppenorientiert anpassen und erweitern
- Freizeitangebot erweitern
- Begegnungsräume schaffen

Die dargestellten Maßnahmevorschläge und -ideen zeigen, dass die Maßnahmen häufig mehrere Themenbereiche betreffen. Somit wurden die aus den Visionen entwickelten Handlungsfelder zu einer Reihe themenübergreifender Handlungsfelder zusammengefasst:

- Aufwertung der Fischbachau
- Gestaltung des Straßenraums
- Informationsleitsystem
- Gestaltung öffentliche Plätze

- -Märkte und Feste
- Parken
- Freizeiteinrichtungen
- Arbeitskräfte halten und entwickeln
- Interkommunale Kooperation
- Umnutzung zu Wohnen
- Umnutzung zu generationengerechtem Wohnen
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Revitalisierung bzw. Umnutzung der Hofreiten
- Baurecht
- Denkmalschutz

## 5. Handlungsempfehlungen

### 5.1 Potenzialräume und Handlungsansätze

Vor dem Hintergrund der Bestandsaufnahme sowie der Analyse und der Beteiligungsrunden ergibt sich eine Reihe von Potenzialräumen in dem Untersuchungsgebiet. Wie sich bereits bei der Erarbeitung konkreter Maßnahmevorschläge sowie der Darstellung der Handlungsfelder herausgestellt hat, liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Aufwertung des öffentlichen Raumes und beinhaltet verschiedene Komponenten. Ein räumlicher Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung des Bahngeländes im Norden der Stadt Groß-Bieberau. Es gilt diesen Bereich zu entwickeln und in den Landschaftsraum einzubinden. Denkbar wäre die Integration eines öffentlichen Parkplatzes zur Entlastung der angespannten Parksituation in der Innenstadt. Weiterhin besteht das Potenzial die stadtkernnahen, bereits bestehenden Grünflächen insbesondere entlang der Gersprenz unter

Einbeziehung der Vereinsflächen aufzuwerten.

Weiter südlich sind es insbesondere die Freiflächen von Schule und Kindergärten oder auch die ehemalige Mühle welche in einen Freiflächenverbund miteingebunden werden können. Insgesamt gilt es die öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. Gärten erlebbar zu machen.

Weitere Potenziale verbergen sich im Bereich Verkehr, insbesondere in der stadträumlichen Aufwertung der qualifizierten Straßenräume und der Verbesserung und dem Ausbau des Wegesystems. Darüber hinaus sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs von zentraler Bedeutung.

Neben den Potenzialräumen am Rand der Innenstadt bzw. des Untersuchungsgebietes liegen darüber hinaus zahlreiche Potenziale in der Innenstadt. Mithilfe der Sanierung privater Gebäude sowie der Sicherung und Umnutzung des historischen Baubestandes soll einer Aufwertung des Stadtbildes sowie der Behebung des Leerstandes Rechnung getragen werden. Aber auch durch die Mobilisierung des Baulandpotenzials kann das Innenentwicklungspotenzial genutzt werden.

Weiterhin stellt die Aufwertung der öffentlichen Plätze, wie der Kirchplatz als zentraler Kommunikationspunkt und der Biberplatz als Aufenthalts- und Kommunikationsraum, ein wesentliches Potenzial dar.

Vor dem Hintergrund der Potenzialräume werden im Folgenden Handlungsempfehlungen für die ermittelten Handlungsfelder formuliert.

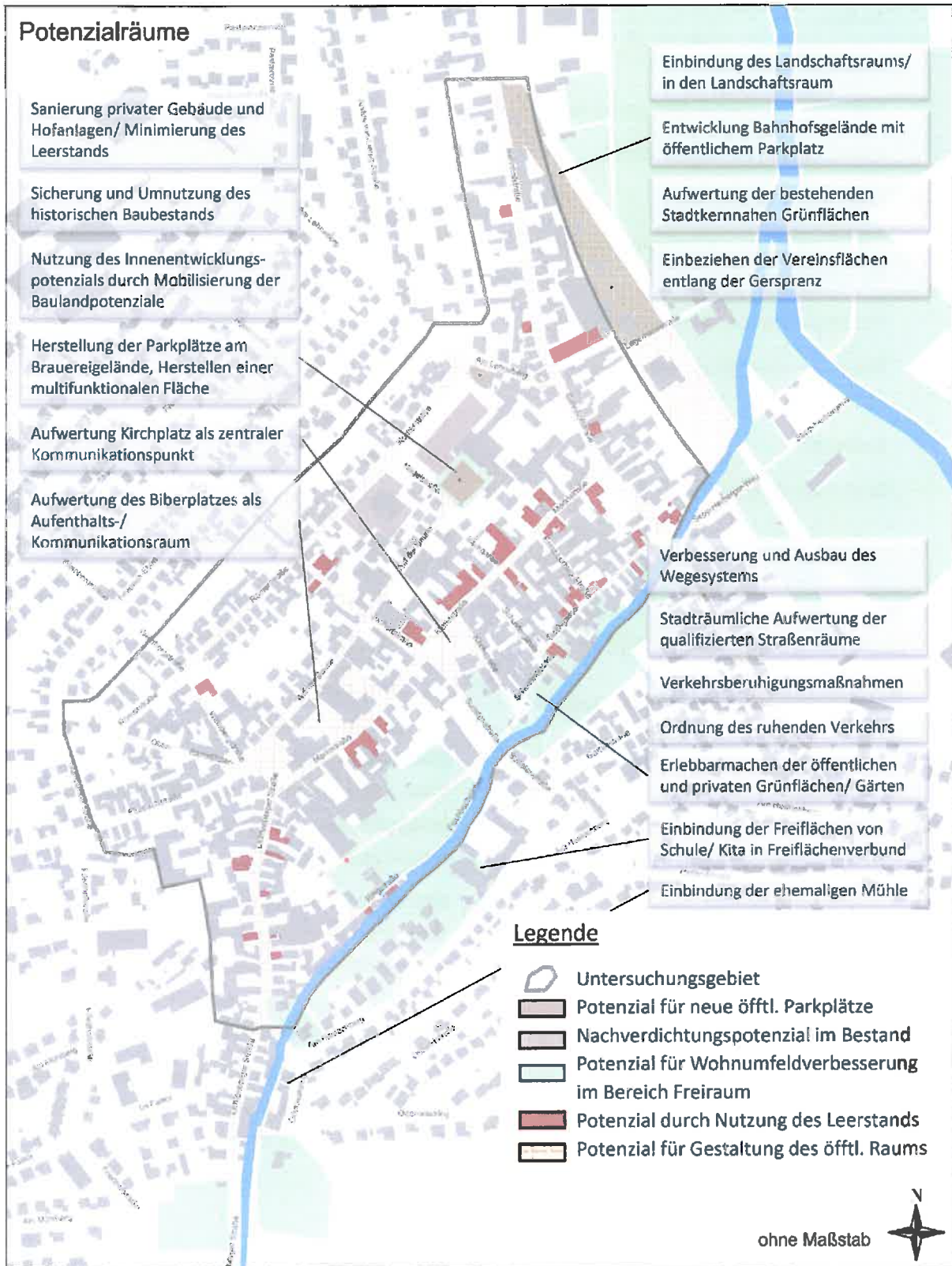


Abbildung 6: Potenzialräume

## 5.2 Leerstand bekämpfen

Eine wesentliches Handlungsfeld für die zukunftsgerichtete Entwicklung des Groß-Bieberauer Stadtkerns stellt die Behebung des hohen Maßes an Leerstand dar.

**Leerstandskataster:** Für ein Leerstandskataster wird eine webbasierte Erfassung vorgeschlagen. Diese kann durch die Stadt gesteuert werden und dient zum einen als Immobilienmarketingtool, zum anderen ist es als Monitoringtool einsetzbar. Darüber hinaus kann es einen Überblick über die Verfügbarkeit von Immobilien für kommunale Aufgaben geben.

**Gebäudebestandserfassung:** Für die Erfassung kann eine Priorisierung der Gebäude beispielsweise über den Sanierungsstand erfolgen. Eine daraus entstehende Liste der Gebäude ist zum einen für die Umsetzungsphase hilfreich, zum anderen kann nach Abschluss von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein Vorher-Nachher-Vergleich angeführt werden.

Um zu einem zielführenden und effizienten Umgang mit den Leerständen in Groß-Bieberau zu kommen, ist eine Einordnung der dortigen Leerstände in verschiedene Leerstandskategorien notwendig. Durch das „Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft“ wurden im Jahr 2009 folgende Ursachen und Leerstandstypen definiert:

- **Struktureller Leerstand:**  
Entsteht in Abwanderungsgebieten in Folge fehlender Nachfrage, der Abwanderung gesamter Branchen oder der Schließung lokal marktführender Branchen.

- **Induzierter Leerstand:**  
Entsteht durch das Wegbrechen eines Ankermieters und der daraus folgenden geringeren Frequentierung der Lage.
- **Umbruchleerstand**  
Folge der Verlagerung von Frequenzen, bspw. durch den Bau eines zentralen Einkaufszentrums.

Dementsprechend beeinflussen weiche wie harte Faktoren die Leerstandsentwicklung an einem Standort. So sind unter anderem überhöhte Mietpreisvorstellungen, die Ablehnung bestimmter Nutzergruppen durch die Eigentümer (jeweils weiche Faktoren), eine unattraktive Lage oder nicht marktgerechte Flächengrößen (jeweils harte Faktoren) Einflussgrößen die sich auf die Nutzungsentwicklung von Gebäudestrukturen auswirken.

Auf diese Weise lassen sich drei Immobilientypen identifizieren, die ihrerseits spezifische Herangehensweisen zum Umgang mit dem Leerstand erfordern:

1. Die Immobilie ist marktgängig und bedarf lediglich einer guten Vermarktung
2. An der Immobilie sind geringfügige bauliche Modifikationen notwendig, bevor sie wieder vermarktet werden kann.
3. Die Immobilie ist für die vorgesehene Nutzung nicht mehr geeignet. Eine Alternative Nutzung für die Immobilie muss gefunden werden.

Das folgende Schaubild verdeutlicht die Leerstandsdynamik und die sich daraus ergebenden möglichen Maßnahmen.

kurzzeitiger vereinzelter Leerstand	mittelfristiger vereinzelter Leerstand	mittelfristig vermehrter Leerstand	langfristig vermehrter Leerstand
<b>Sporadischer Leerstand</b> betriebsbedingter Leerstand Fluktuation	<b>Umbruch-Leerstand</b> z.B. durch Wegfall bzw. Verlagerung Frequenzbringer Erlebnislücken, drohende Imageverluste	<b>Leerstands-induzierter Leerstand</b> Trading Down-Prozess. Angebotslücken, hohe Fluktuation und Billiganbieter. Gravierende Umsatzeinbußen der Eigentümer	<b>struktureller Leerstand</b> z.B. schrumpfende Standorte/Regionen. Prägender Imagewandel, Neuorientierung erforderlich
vorausschauende Akquisition und Flächenvermittlung, innovative Angebotsprofilierung	temporäre Nutzungen Testnutzungen, Existenzgründungs-Förderung und Beratung	Beratung von Eigentümern Mietpreissenkungen Testnutzungen fördern	Pioniernutzungen ermöglichen, Geschäftsstraßen-Verkürzungen, Konzentration des Einzelhandels, Umnutzung, Laissez faire
Wettbewerb Geschäftsidee	Kunst- und Kulturaktion, Leerstand kaschieren	Inkubatoren (Existenzgründerzentren) und Nischen-nutzungen ansiedeln	

Abbildung 7: Leerstandsdynamik und die sich daraus ergebenden möglichen Maßnahmen, eigene Darstellung in Kooperation mit Planergruppe Bernd K. Heichel

Allerdings zeigt die Grafik auch, dass die Leerstandsproblematik nicht eindimensional betrachtet werden kann. Zur zeitlichen Komponente des Leerstandes gesellen sich eine wirtschaftsstrukturelle (lokal, regional bis global) und eine stadtstrukturelle Komponente hinzu. Besonders die Letztgenannte ist in sich wiederum vielschichtig. Über lokal demographische Faktoren, soziale Faktoren, die Einbindung in regionale Netze (Anschluss an den Nah- und Fernverkehr) und Agglomerationsräume (Lage im Ballungsraum Rhein-Main), bis zu kulturellen und ökologischen Faktoren spielt hier eine breite Bandbreite von Einflussgrößen in die Leerstandsthematik hinein.

Dies führt zu dem Ergebnis, dass die Leerstandsthematik nicht losgelöst betrachtet, sondern in ein strategisches Leerstandsmanagements als Bestandteil einer integrierenden Stadtentwicklung übergeleitet werden sollte.

Ein Modell für ein „ideales“ Leerstandsmanagement kann dabei folgende Kernelemente umfassen<sup>1</sup>:

- 1. Information, Öffentlichkeitsarbeit, Abstimmung, Schaffung von Mitwirkungsbereitschaft**
  - Gespräche, Begehungen
  - Erstellung von Informationsmaterialien (z.B. Info-Flyer)
  - Auftaktoevent mit Signalwirkung
  - Schaffung notwendiger Strukturen, etwa „Forum Leerstandsmanagement“
- 2. Bestandsaufnahme, detaillierte Dokumentation und Profilbildung aktueller Leerstände**
  - Erstellung von Steckbriefen zu den einzelnen Leerständen
  - Erstellung einer Leerstandsdatenbank
  - Erstellung von Leerstandsprofilen im Stadtraum

<sup>1</sup> Vgl. 'Strategisches Leerstandsmanagement – Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Good Practise Reader No4, Innovationsagentur Stadtbau NRW, Düsseldorf, 11/2009, S. 103

- 3. Aktive Einbeziehung des bestehenden Einzelhandels sowie der Immobilienbesitzer**
  - Strategische Einbindung und Kooperation
  - Aufwertung und Investition in den Bestand
  - Umnutzung im Bestand
  - Sonderkonditionen für Gründer und Zwischennutzer
  
- 4. Umfeldverbesserung und Städtebauliche Aufwertung**
  - Gestaltung von Achsen und Eingangsbereichen
  - Corporate Design im öffentlichen Raum
  - Einheitliche qualitätsvolle Außenmöbel der Gastronomie
  
- 5. Vermarktung von Leerstand**
  - Vermarktung über verschiedenste Medien (Internet, Zeitungen, Plakate etc.)
  - Existenzgründerwettbewerbe
  - Zwischennutzungen und Aktionen
  
- 6. Frequenzsteigerung**
  - Aktionen, Feste
  - Pressearbeit und Werbung

Es handelt sich jedoch bei diesem Schema eines Leerstandsmanagements lediglich um ein beispielhaftes Modell, das im Weiteren individuell auf Groß-Bieberau angepasst werden muss. Dafür bildet die bestehende Gebäudebestands- und Leerstandserfassung eine geeignete Grundlage. Im Zuge der Umsetzung des ISEK wird es darum gehen, einzelne Maßnahmen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern so miteinander zu verknüpfen, dass Synergieeffekte entstehen. Die Vermarktung von leerstehenden Immobilien könnte beispielsweise über die „Bieber-App“ gefördert werden und gleichzeitig kann darüber Werbung für den „Tag der offenen Hofreite“ oder die „regionale Messe für Gewerbeimmobilien“ gemacht werden.

Ein Pilot- oder Leuchtturmprojekt, mit dem

das Beheben von Leerstand als sichtbarer Erfolg dargestellt wird, ist das vorgeschlagene Mehrgenerationenwohnen. Dieses könnte in der Marktstraße 17 oder 38 realisiert werden. Ein weiteres erfolgversprechendes Leuchtturmprojekt ist das vorgeschlagene Jugendzentrum in der Bahnhofstraße (ehemals Möbel Keil).

## 5.3 Öffentlicher Raum und Verkehr

### Erhalt und Aufwertung der Fischbachau

Der Fischbach ist eines der wichtigsten Elemente im Erscheinungsbild der Stadt. Als Gewässer stellt er die historische Lebensader dar. Der begleitende Pfad / Weg gilt als wichtige Fußwegeverbindung parallel zum Stadtkern und dient Kindergarten und Schulkindern als sicherer Weg abseits des Straßenverkehrs. Als öffentlicher Raum nimmt die Fischbachau eine wichtige Rolle im Hinblick auf den Nahholungswert ein. Das Wasser dient dabei sicherlich nicht nur als Lebenselixier für viele Tier- und Pflanzenarten. Der Fischbach ist mit seiner Grünachse ein Ruhepol gegenüber der belebten Marktstraße. Seine Aufenthaltsqualität basiert jedoch nicht nur auf dem Erlebniswert des Wassers, sondern auch auf den zahlreichen öffnenden Blickachsen, die vertraute und überraschende Assoziationen wecken.





Die Fischbachau gilt es zu erhalten und aufzuwerten. Als Erlebnisraum soll sie in ihrer historischen und ökologischen Qualität geschützt werden und punktuell aufgewertet werden. Dabei spielt die Verbindung zu den bestehenden Spiel- und Erfahrungsbereich im Bereich der Schule eine besondere Rolle hinsichtlich der Bildung von Geschick und Beweglichkeit sowie hinsichtlich des pädagogischen Potenzials in der Umweltbildung oder technisch-physikalischen Fächern. Die Fußwegeverbindung soll naturnah und denkmalgerecht gestaltet und aufwertet werden. Dabei soll die Verkehrssicherheit durch Ausbau und Beleuchtung soweit erhöht werden wie die naturnahe und denkmalgerechte Gestaltung nicht stark beeinträchtigt wird. Neben der ökologischen Aufwertung des Bachbettes (v.a. Entsiegelung und naturnahe Gestaltung der Uferrandzonen) soll stellenweise eine Zugänglichkeit an das Wasser als Erlebnisbereich hergestellt werden (z. B. in Form von Furten). Um das Thema Wasser (Assoziation: Groß-Bieberau – Bieber – Wasser) noch stärker in Szene zu setzen und gleichzeitig die Argumente für den Standort „familienfreundliches Groß-Bieberau“ zu unterstreichen, sollen als Höhepunkte entlang der Fischbachau Wasserspielplätze dienen.

Das Konzept der Fischbachau lässt sich bis zur Mündung in die Gersprenz und entlang der Gersprenz erweitern. Dem Mündungsbereich kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Ihn gilt es besonders zu betonen und ein größeres Maß an Durchlässigkeit (Wegeverbindungen) zu erreichen. Insgesamt kann die Qualifizierung

der Grün- und Wasserflächen in ein Gesamtkonzept „Stadtspark“ eingebettet werden (Vgl. Vision Stadtspark).



2

<sup>2</sup> Quelle: [www.seewald.eu](http://www.seewald.eu), Zugriff 27.10.2014



## Gestaltung des Straßenraums

Grundsätzlich stellt jede einzelne private Hofanlage mit oder ohne Sanierungsbedarf ein Potenzial für die Innenstadtentwicklung dar, sei es durch die bereits vorhandene und zu stärkende oder auszubauende Nutzung, sei es durch Umnutzung oder Umbau. Nicht zuletzt trägt jedes einzelne Gebäude durch seine äußere Gestaltung zum Gesamtbild der Stadt bei und prägt damit die Kanten des öffentlichen Raums.

In besonderer Weise gilt dies natürlich für die Hauptverkehrswege Marktstraße, Bahnhofstraße und Jahnstraße. Da die Straßenbeläge und die Ausbauqualität jedoch bereits einen hohen Standard aufweisen und die Straßenquerschnitte von den Anforderungen des qualifizierten Straßennetzes (Bundes-/ Landesstraße) abhängen, beschränken sich die Optimierungsmöglichkeiten auf die Möblierung und die Ordnung des ruhenden Verkehrs. Als öffentliche Räume eines historischen Stadtkerns haben sie „Transitcharakter“ und sollten aufgrund der Flächenknappheit als solche weiter entwickelt werden.



vorher



nachher

Punktuell sollte den vorhandenen öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität ein verstärktes Augenmerk zukommen. Im Bestand betrifft dies den Kirchplatz und den Biberplatz. In beiden Fällen ist von bautechnisch hochwertigen Flächen auszugehen. Die Aufenthaltsqualität ist jedoch entwicklungsfähig. Dabei ist

darauf zu achten, dass bestehende Nutzungskonflikte – insbesondere mit dem ruhenden Verkehr – gelöst werden und die Flächen hinsichtlich Möblierung und Bepflanzung bereinigt bzw. neu gestaltet werden. Vor allem beim Biberplatz ist die Sicherung und Fortentwicklung der angrenzenden Nutzungen entscheidend für die Funktionsfähigkeit des Platzes.

## **Gestaltung und Möblierung der öffentlichen Plätze**

Um den öffentlichen Plätzen eine zeitgemäße und denkmalverträgliche Aufenthaltsqualität zu verleihen und die bestehenden Nutzungskonflikte zu beseitigen, müssen diese teilweise neu gestaltet und optimiert werden. Die Voraussetzung für eine Optimierung des öffentlichen Raumes stellt die konzeptionelle Erfassung von Einzelmaßnahmen dar. Die Berücksichtigung der Einzelmaßnahmen gewährleistet zum einen ein breites Spektrum an Interessen zu vereinen. Zum anderen bietet eine konzeptionelle Erfassung ein einheitliches und harmonisches Bild des öffentlichen Raumes. Hierfür können ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept sowie ein Beschilderungskonzept herangezogen werden.

Für Groß-Bieberau wird dabei eine moderne, puristische und nicht historisierende Gestaltungssprache vorgeschlagen. Dies geschieht aufbauend auf der bestehenden eher funktionellen Gestaltung der Straßenräume und mit Blick auf die Gestaltung des Biberplatzes. In jedem Fall passt eine solche Gestaltungssprache zum Wesen der Stadt, egal, ob der Schwerpunkt auf einen historischen Ausdruck der Altstadt oder auf eine zukunftsweisende Stadt mit Traditionsbewusstsein gelegt werden soll. Die Verbindung von historischen Gebäuden, klassischen Materialien für die Bodengestaltung mit moderner Möblierung und modernen Strukturen, z. B. für den Einbau von Kopfsteinpflaster ergibt in der Summe ein

stimmungs- und spannungsvolles Gesamtbild.

## **Informationsleitkonzept/-system**

Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Erarbeitung eines Informationsleitkonzeptes bzw. –systems. Dieses sollte sowohl allgemeine Straßenschilder und Wegweisungen als auch touristische Sehenswürdigkeiten und öffentliche Gebäude umfassen. Darüber hinaus kann das Konzept die Beschilderung des Radwegenetzes oder ein Parkleitsystem miteinbeziehen. Ziel sollte es weiterhin sein Destinationen aus Groß-Bieberau hinaus und in die Stadt hinein auszuweisen und somit die zahlreichen Facetten der Stadt für jedermann erkennbar und sichtbar zu machen. Vor dem Hintergrund einer zielgerichteten und zielgruppenspezifischen Steuerung von Wegen empfiehlt es sich ein Corporate Design zu entwickeln, welches sowohl modern als auch denkmalverträglich ist.

Wünschenswert wäre zudem eine barrierefreie Gestaltung, welche zudem ggf. Rücksicht auf Sehbehinderte nehmen kann. Hier empfiehlt sich Kombination mit der vorgeschlagenen „Bieber-App“. Eine GPS-gestützte App könnte die Beschilderung barrierefrei machen. Neben der App können unterschiedliche Medien für eine Informationsleitung, wie z.B. Infotafeln und Wegweiser verbunden werden. Es wird empfohlen das Corporate Design der Informationsleitung in Einklang mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes und deren Möblierung zu bringen.

Die beschriebenen Module sind jedoch auch einzeln einsetzbar.

## **Verkehrsminderung und Ruhender Verkehr**

Während der Workshops zum ISEK sind zwei Themen in besonderer Weise deutlich geworden. Zum einen die Reduzierung der Verkehrsbelastung und zum anderen die Park-

platzproblematik.

Für die Reduzierung der Verkehrsbelastung spielen verschiedene Parameter eine Rolle:

- Die tägliche Verkehrsmenge
- Der Anteil des Schwerlastverkehrs
- Die Belastung durch Abgase und Staub
- Die Belastung durch Lärm
- Die Verkehrssicherheit

Vor allem die Verkehrsbelastungen in der Bahnhof- und Jahnstraße, in der Marktstraße, der Lichtenberger Straße und der Ober-Ramstädter Straße werden eine Veränderung erfahren, sobald die bereits beantragte Ortsumgehung für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist. Bis dahin werden jedoch noch viele Jahre vergehen und es muss bereits jetzt nach Lösungsmöglichkeiten für die Verkehrsproblematik gesucht werden. Eine besondere Herausforderung wird die möglichst konfliktarme Verbindung des qualifizierten Straßennetzes mit den Anforderungen an einen historisch geprägten öffentlichen Stadtraum bleiben. Vor allem in der Marktstraße mit ihrem relativ schmalen Straßenquerschnitt ist dieser Spagat zwischen Verkehrssicherheit und ansprechendem öffentlichen Raum zumindest punktuell zu leisten. Notwendige Parkplätze können z. B. im Bereich des Bahnhofs oder gegenüber dem Drogeriemarkt in der Sudentenstraße mit dem entsprechenden baulichen Aufwand vorgesehen werden.

Eine Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Stadtkern von Groß-Bieberau sind die Herstellung und Etablierung des bereits planungsrechtlich vorbereiteten Parkplatzes am ehemaligen Brauereigelände (Hügelstraße) sowie weiterer innenstadtnaher Alternativangebote. Dabei ist damit zu rechnen, dass die bauliche Realisierung der entsprechenden Flächen relativ unproblematisch sein wird, während die Akzeptanz für die entsprechenden Flächen erst hergestellt werden muss. Der Erfolg wird stark von einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit und einem transparenten Planungs- und Umset-

zungsverfahren bestimmt.

Da das straßenbegleitende Parkflächenangebot sehr eng begrenzt ist und die Herstellung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück vor allem im historischen Stadtkern teils schwierig ist, kann eine genaue Analyse des Stellplatzbedarfs Grundlage für genaue Aussagen für ein Stellplatzkonzept bzw. für die Bemessung von Stellplätzen im Stadtgebiet sein. Im Rahmen eines Förderprogrammes können Analyse und Konzept erstellt und kofinanziert werden.

## 5.4 Wohnen und Generationen

Mit dem seit ca. 15 Jahren stattfindenden Strukturwandel hin zur Informations- und Dienstleistungsgesellschaft, der vor allem in ländlichen Kommunen spürbar ist, haben sich viele Ortskerne stark gewandelt. Die Versorgung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs hat sich von einer dezentralen Struktur (kleine Läden, Fachgeschäfte) in den Ortskernen auf zentrale Versorgungsmärkte und das Internet verlagert. Die Einzugsbereiche dieser Märkte sind dabei stetig gewachsen, sodass die Ortskerne als Nahversorgungsorte weitgehend an Bedeutung verloren haben. Auch in Groß-Bieberau ist diese Tendenz mit einer Vielzahl von leerstehenden Flächen zu beobachten. In gleichem Maße gilt dies auch für den Wandel in der Landwirtschaft mit seiner Tendenz zu immer größer werdenden Einheiten. Nur wenige Vollerwerbslandwirte können ihre wirtschaftliche Existenz im Ort sichern.

Mit diesem Wandel steht Groß-Bieberau vor der Herausforderung das Leben im historischen Stadtkern nachhaltig lebenswert zu erhalten. Die Umnutzung der einst landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Hofreiten zu Wohnen spielt dabei eine wesentliche Rolle. Damit wird der Erhalt der Bausubstanz und damit die Pflege des Kulturguts gesichert

und der Stadtkern mit Leben gefüllt. Damit wird dem Anspruch der Innenentwicklung der Gemeinden, wie es das Baugesetzbuch vorgibt, genüge getan. Darüber hinaus kann nur durch die tatsächliche Nutzung der Gebäude die Grundlage dafür gelegt werden, dass sich eine erneute (ggf. an die aktuellen Bedürfnisse der Bürger bzw. des Marktes angepasste) Nutzungsmischung einstellen kann.

Eine zunehmend wichtigen Stellenwert nimmt das generationengerechte Wohnen in der öffentlichen Diskussion ein. Auch bei den Workshops zum ISEK wurde dies mehrfach als Forderung formuliert. Für das „Generationengerechte“ lässt sich eine gewisse Bandbreite ausmachen. Es kann reichen von

- intergenerativem Wohnen im Sinne einer Wohngemeinschaft von Menschen unterschiedlicher Lebensphasen und
- tatsächlichen Wohngemeinschaften, sei es als Senioren-WG, Jugend-WG, Familien-WG oder ähnliches ohne intergenerativen Anspruch bis hin zu
- betreutes Wohnen für Senioren oder Menschen mit Handicap und
- temporäres Wohnen im Sinne eines Wohneinheit mit wechselnden Bewohnern (ähnlich Boardinghouse)

Mit der Seniorenwohnanlage an der ehemaligen Brauerei wird ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan. Aber auch für die Revitalisierung und Umnutzung der Hofreiten ist die Thematik von Relevanz, da nicht zuletzt hier ein deutliches Innenentwicklungspotenzial im Bereich Wohnen liegt.

Inwieweit sich das generationengerechte Wohnen im Stadtkern steuern lässt, hängt jedoch vom tatsächlichen Bedarf und von einzelnen Projekt ab. Steuerungsmöglichkeiten darüber hinaus gibt es in den Bereichen Stadtmarketing bzw. durch die Installation einer entsprechenden Arbeitsgruppe, die den Bedarf öffentlich diskutiert, Handlungsansätze

formuliert und geeignete Immobilien identifiziert, die für eine solche Entwicklung vorgezeichnet werden können.

Ein weiterer Bereich der Innenentwicklung ist die Bereitstellung von Bauland auf nicht mehr genutzten Flächen (Konversion). Im Stadtkern von Groß-Bieberau kommen dafür insbesondere zwei Flächen in Betracht. Zum einen ist dies der noch landwirtschaftlich genutzte Bereich entlang der Römerstraße / Hügelstraße / Auf der Beune. Hier lassen sich innerhalb des bestehenden Wohngebiets und angrenzend an den historischen Stadtkern auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> neue Wohneinheiten realisieren, sobald die bestehende Nutzung aufgegeben und das Baurecht hergestellt worden ist. Ein weiterer Bereich befindet sich ggf. im Umgriff des Bahnhofs (vgl. Kap. 7.8)

## 5.5 Denkmalschutz

Mit seiner Vielzahl von Einzeldenkmälern und Gesamtanlagen sowie den Bereichen, in denen der Umgebungsschutz der Denkmäler wirkt, zeigt sich Groß-Bieberau in seinem Stadtkern im Sinne des Denkmalrechts gut erhalten und beinahe „unverfälscht“. Der historische Stadtkern bildet als ehemaliges Straßendorf entlang der einstmaligen Handelswege und heutigen Verkehrsachsen das Gesicht der Stadt. Umso wichtiger erscheint es dieses Gesicht zu wahren, zu entwickeln und zu pflegen. Der Erhaltung der historischen Bausubstanz mit den Hofreiten und der Fachwerkbauweise kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Aber auch die Materialität, die Qualität der Ausführung, die Gestaltung der Hofeinfahrten und Hofflächen sowie die Farbgestaltung sind von Bedeutung. Damit das als schön empfundene Gesamtbild nicht an Reiz verliert, kann es oftmals auf die Details wie die Farblichkeit von Ziergesimsen, die Art der Dacheindeckung oder der Stil der Fenstergriffe ankommen. Entsprechend ist auf die Rege-

lungstiefe und –breite einer Gestaltungssatzung zu achten. Falls Groß-Bieberau eine Sanierungssatzung erlassen sollte und auf diesem Fundament einen Antrag auf Förderung mit Städtebaufördermitteln stellt, sollte auch der inbegriffenen Beratungstätigkeit eines Sanierungsträgers ein besonderes Augenmerk zukommen.



Abbildung 8: Verbindung von Historie und Moderne im Gebäude und im öffentlichen Raum, hier: Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz „Stadtkern Bad Soden“, Stadt Bad Soden-Salmünster, eigene Darstellung

In der Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes bzw. der Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht ein gewisses Maß an Kontrast zwischen geschützter historischer Bausubstanz und Moderne nicht schadhaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der energetischen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt sollte es hier eine Aufgabe sein das Nebeneinander von der bereits vielfach praktizierten solaren Energiegewinnung und dem Denkmalschutz sowohl im Stadtbild selbst als auch rechtlich in der Gestaltungssatzung zu erreichen.



Abbildung 9: Nutzung von solarer Energie<sup>3</sup>

Im operativen Tagesgeschäft sind im Rahmen des Denkmalschutzes eine Reihe von gesetzlichen Regelungen (Denkmalschutzgesetze des Bundes und der Länder, div. Richtlinien) einzuhalten. Für die Einhaltung der Regelungen sind die entsprechenden Behörden zuständig. Ein „guter Kontakt“ sowie der ständige Austausch mit den Behörden ist insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung von großer Bedeutung, um die teilweise konkurrierenden Interessen von Eigentümern, Stadt und Behörden in Einklang zu bringen. Denkmalschutz sollte dabei nicht als Zwang, sondern als Chance für das Besondere verstanden werden. Eine Kooperation zwischen den staatlichen sowie städtischen Stellen und den Denkmaleigentümern ist dafür sinnvoll und notwendig. Deshalb ist es für den Denkmalschutz wichtig, die Öffentlichkeit – und insbesondere die Eigentümer der Denkmäler – von Seiten der

<sup>3</sup> Quelle: <http://augusta-solar.com>, Zugriff 07.12.2014

Stadt aus für die Bedeutung der Erhaltung des kulturellen Erbes zu sensibilisieren und Interesse für die Belange der Denkmalpflege zu wecken.

## 5.6 Jugendförderung

Für das unter dem Kapitel 7.2 erwähnte Jugendzentrum sollten bestehende Angebote für Jugendliche gesammelt und gemeinsam mit den betroffenen Jugendlichen in ein Konzept für die Angebote und Räumlichkeiten zusammengefasst werden. Damit wird sichergestellt, dass den Bedürfnissen der Jugendlichen punktgenau entsprochen wird. Entsprechend wären die Bedürfnisse von Kindern zu erheben und gemeinsam zu einem Konzept für Angebote und die dazu gehörenden Räumlichkeiten für Spiel, Bewegung und Bildung zu entwickeln (Spieleitplanung). In beiden Fällen ist es wichtig die spezifischen Bedürfnisse der unterschiedlichen Geschlechter und Altersgruppen zu berücksichtigen (Gender Planning).

Bei der Förderung, Bildung und Bindung der Kinder und Jugendlichen an die Stadt kommt darüber hinaus dem breiten Vereinsangebot eine besondere Bedeutung zu. Dieses gilt es zu pflegen und beispielsweise durch Vereinskoperationen weiter zu entwickeln. Herauszuheben sind dabei die Angebote der Sportvereine, der Feuerwehr und des DRK (vgl. Kap. 7.7).

## 5.7 Wirtschaft, Freizeit und Tourismus

### Stärkung des Einzelhandels

Von wesentlicher Bedeutung ist die Stärkung des Einzelhandels im Stadtkern. Aufgrund des breiten Angebots an Supermärkten und Discountern am Stadtrand sollte ein besonderes Augenmerk auf zentrenrelevante Sortimente geworfen werden. Es bietet sich an die Analy-

se des bestehenden Angebots sowie der Bedarfe der Bevölkerung für das Angebot in der Innenstadt Groß-Bieberaus anhand eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zusammenzufassen. Bereits bestehende Analyse wie „Die Entwicklung des Einzelhandels – Darmstadt-Dieburg Statistik konkret“ sollten miteinbezogen werden. Ziel ist es die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtkern zu steuern.

Die Abgrenzung des zu untersuchenden Bereiches kann der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Rahmen des vorliegenden ISEK entsprechen. Dadurch soll verhindert werden, dass die Frequenzbringer in das angrenzende Gewerbegebiet abwandern.

Ein weiteres Instrument zur Stärkung des Einzelhandels ist die Steuerung über die Bauleitplanung (vgl. Kap. 7.12)

Die Erarbeitung eines Konzeptes sowie die darauf folgende Umsetzung können zum einen über eine eigens installierte Stelle für Wirtschaftsförderung innerhalb der Stadtverwaltung erfolgen. Jedoch ist auch die Beauftragung eines externen Dienstleisters denkbar.

Empfehlenswert für die Umsetzung ist zudem die Verbindung mit einem Stadtmarketing, Citymanagement oder Marketingleitbild.

Weiterhin kann eine Stärkung des Einzelhandels über die Einbindung von Märkten und Festen erfolgen.

## Exkurs Stadtmarketing, Citymanagement, Marketingleitbild



Sowohl das Stadtmarketing als auch das Citymanagement werden vor dem Hintergrund einer Attraktivitätssteigerung eines Raumes sowie dessen Imageaufwertung durchgeführt. Während sich das Stadtmarketing auf die gesamte Stadt bezieht, betrachtet das Citymanagement insbesondere den Innenstadtbereich. Im Fokus stehen darüber hinaus der Aufbau und die Pflege des Images und der Identität der (Innen-)Stadt, die Förderung der Kommunikation und Kooperation sowie die Minderung städtischer Probleme.

Es handelt sich um integrierte, umsetzungsorientierte Kommunikationsprozesse. In der Regel erfolgt die Umsetzung auf Grundlage eines entsprechenden Konzeptes. In diesem Rahmen besteht die Möglichkeit der Erarbeitung und Einführung eines Marketingleitbildes, welches den Prozess weiter stärken kann. Die Zielgruppen sind neben den Einwohnern und Unternehmen vor allem Touristen und potenzielle Bewohner.

### Arbeitskräfte halten und entwickeln

Ein für die Wirtschaft der Stadt wesentlicher Faktor sind die Arbeitskräfte. Groß-Bieberau verfügt über Potenzial an Arbeitskräften die es zu halten und zu entwickeln gilt.

Vor diesem Hintergrund wird ein aktives Standortmarketing empfohlen. Ziel ist es unter anderem die bestehenden Unternehmen an den Standort zu binden und darüber hinaus neue Unternehmen zu gewinnen. Weiterhin soll der Standort sowohl für qualifizierte Arbeitskräfte und Investoren als auch für zusätzliche Kaufkraft und Touristen interessant und bekannt gemacht werden.

In Groß-Bieberau sind es vor allem die Gewerbeflächen im Bestand die es zu entwickeln gilt. Auch die vorhandenen Arbeitskräfte, wie die örtlichen Handwerker sollten in die Sanierung des historischen Stadtkerns miteingebunden werden.

### Freizeiteinrichtungen

Eine wesentliche Stärke der Stadt Groß-Bieberau ist das breite Vereinsangebot. Insbesondere das „Vereinsdorf“ Briemel (Sepp-

Herberger-Weg) bietet ein vielseitiges Sportangebot für unterschiedliche Interessen. Dieses Angebot sollte gestärkt und ausgebaut werden. Zudem kann das Sportangebot auch dazu dienen weitere Freizeitangebote zu entwickeln (siehe Vision Stadtpark / Wassererlebnispark). Denkbar ist die Ergänzung durch moderne Sportarten, wie Beach(-volley-)ball, Skatepark o.Ä., und der Ausbau des Stadtparks zu einem Sportpark.



### Interkommunale Kooperation

Durch die Kooperation mit den Nachbarkommunen kann eine Stadt nicht nur lernen und viel Grundlagenarbeit einsparen, sondern in manchen Fällen auch Ziele gemeinsam erreichen, die alleine finanziell oder organisato-

risch oder aufgrund „fehlender Masse“ wirtschaftlich nicht machbar oder sinnvoll wären. Die klassischen Bereiche der stadtübergreifenden Zusammenarbeit finden sich in der Regel in den Bereichen der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung. Darüber hinaus können aber auch in anderen Bereichen Kooperationen sinnvoll oder notwendig sein. Für die Stadt Groß-Bieberau wäre ggf. zu prüfen, ob und in wie weit dies für die folgenden Themengebieten zutreffen würde:

- Zukunftsweisende Energieversorgung (Strom, Nahwärme durch solare Nutzung oder Erdwärmekraftwerk)
- Ausbau in der Gefahrenabwehr: Hochwasserschutz, Feuerwehr
- Gesundheitsschutz: medizinische Hilfsdienste (DRK, ASB, etc.), Krankentransport, Altenpflege, Ärztezentrum,
- Bildung/Kultur: Ausbau von bestehenden Strukturen (z.B. Volkshochschule)
- Kinder- und Jugendförderung: gemeinsame Sport- und Spielräume, interkommunales Kino
- Naturschutz (Regenrückhaltung)
- Interkommunale Vereinsförderung
- Interkommunale Verwaltung im Sinne gemeinsamer Verwaltungseinheiten (vgl. Kronberg – Königstein: gemeinsame Kämmerei)
- Wirtschaft: interkommunales Stadtmarketingtool/-portal mit jeweiliger Profilierung der teilnehmenden Kommunen
- Freizeit: Radtourismus, Wandertourismus



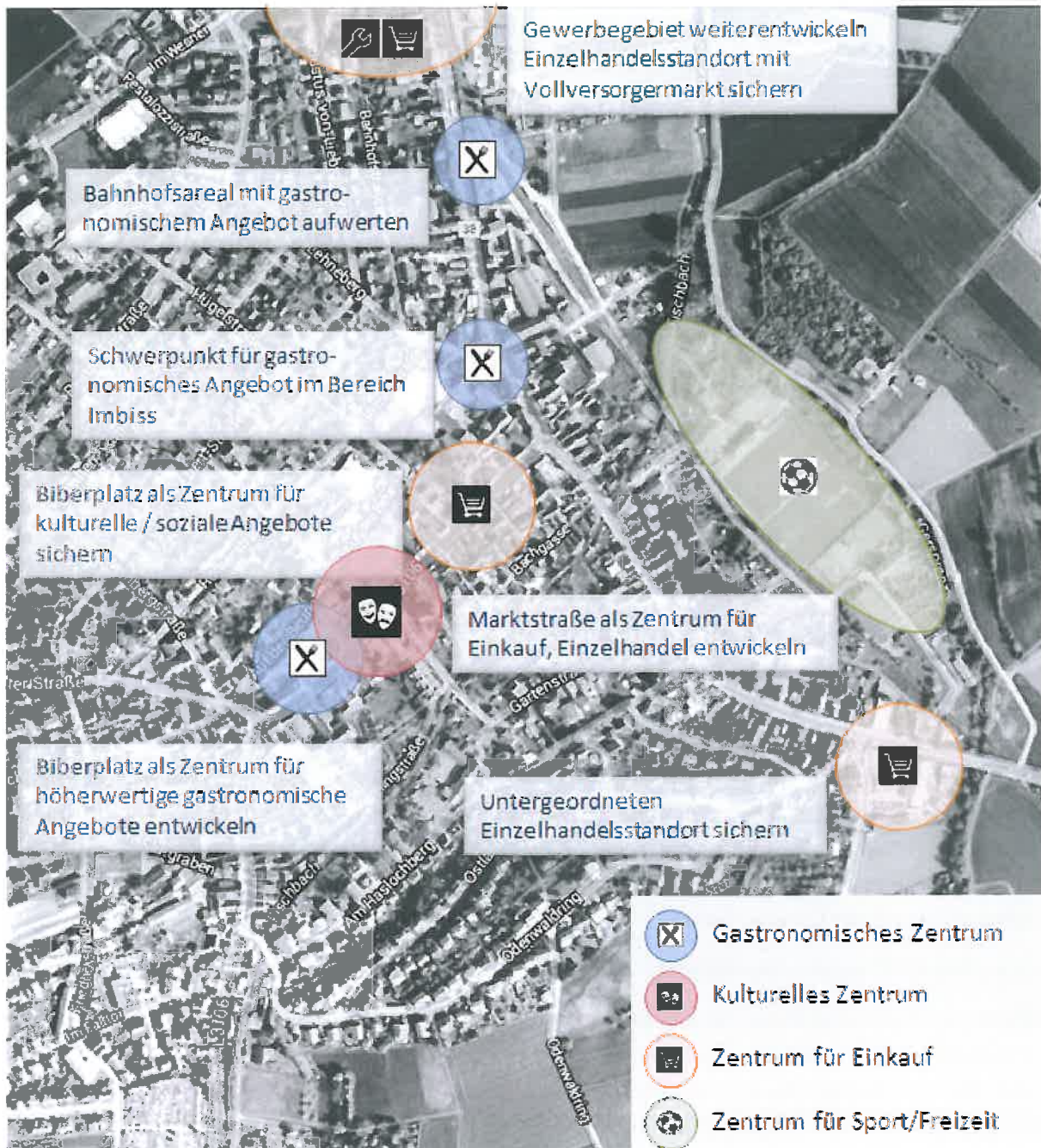


Abbildung 10: Verteilung von dezentralen Nutzungskonzentrationen, Quelle: www.maps.google.de, eigene Darstellung

## 5.8 Räumliche Handlungsschwerpunkte

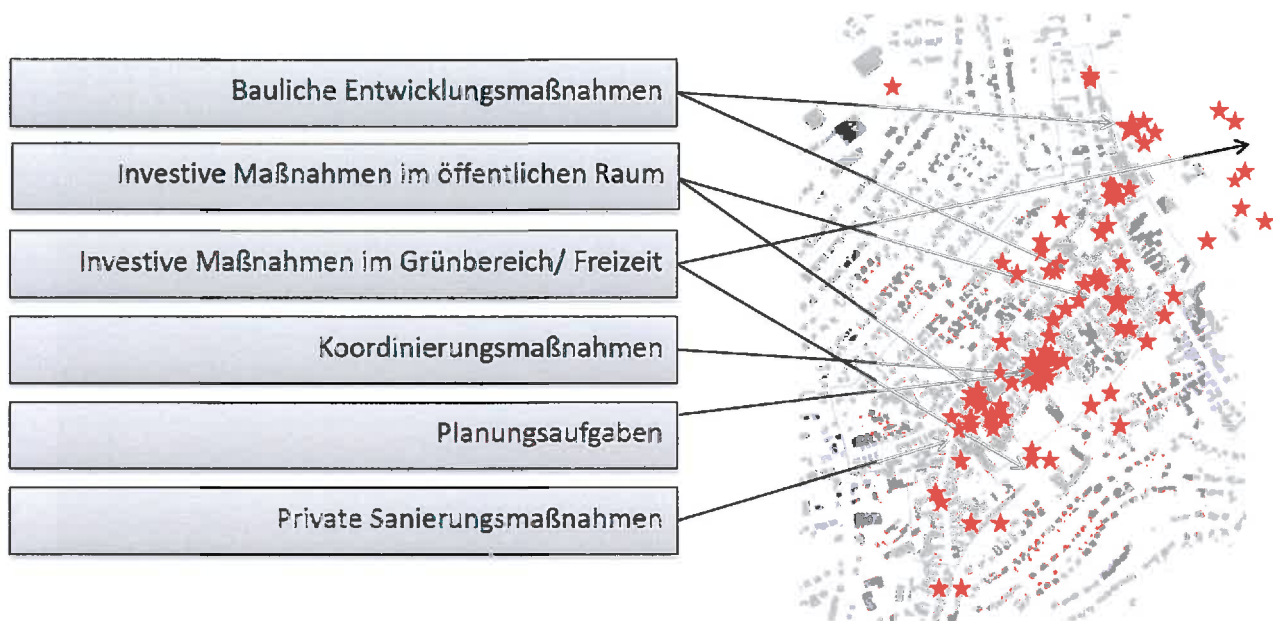


Abbildung 11: Kumulierte Maßnahmenvorschläge im Stadtzentrum

In der Abb. 62 sind die aus dem Stadtentwicklungsprozess hervorgegangenen Maßnahmen kumuliert dargestellt. Hierbei wird ersichtlich, wo sich räumliche Konzentrationen von Maßnahmen ergeben. Darüber hinaus sind die Maßnahmen in Themenbereiche zusammengefasst und exemplarisch auf der Karte verortet.

Folgende „Hotspots“ werden identifiziert:

- **Rathaus:** der Stadtverwaltung, respektive der kommunalen Politik kommen in besonderer Weise die Verantwortung der zahlreichen Planungs- und Koordinierungsaufgaben zu einer Reihe komplexer investiver und nicht investiver Projekte zu.
- **Biberplatz:** viele Maßnahmenvorschläge betreffen die Umgestaltung des Biberplatzes hin zu einem öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität sowie die Umnutzung der angrenzenden Hofreite auf der gegenüberliegenden Seite (Marktstraße 38). Die häufigen Nennungen zu dieser Örtlichkeit lassen auf einen akuten Handlungsbedarf schließen.

- **Bahnhofsareal:** eine der wenigen und damit wichtigen innerstädtischen Entwicklungsflächen stellt das Bahnhofsgelände dar. Hierbei ist jedoch noch zu klären, ob eine Entwicklung infrastrukturellen Charakter im Sinne des öffentlichen Verkehrs oder Güterverkehrs haben wird oder ob die Fläche einer baulichen Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung gewidmet werden kann. Die Fläche sollte jedoch obligatorisch einer Prüfung zur Errichtung öffentlicher Stellplätze unterzogen werden.

Neben den „Hotspots“ können zwei flächendeckende Entwicklungsbereiche identifiziert werden:

- **Fischbach-/ Gersprenaue:** Die verschiedenen Maßnahmen zur Aufwertung der Fischbachaue und die damit verbundenen Investitionen in den öffentlichen Grünraum werden in ihrer Zusammenfassung als „Stadtpark“ vorgeschlagen. Damit wird auch dem Anspruch auf die Aufwertung des öffentlichen Raums gerecht. Gleichzeitig wird die zentrale

Naherholungsachse durch die Stadt aufgewertet.

- **Marktstraße:** Die verschiedenen Maßnahmevorschläge zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Marktstraße und zur Fokussierung als sozialer Kernachse können als Priorisierung interpretiert werden. Gemeint sind dabei insbesondere die privaten Maßnahmen an den flankierenden Gebäuden, die entscheidenden Einfluss auf die städtebauliche Qualität des Straßenraums haben. In der Folge ist auch zu erwarten, dass sich funktionale Defizite (Leerstand) damit zumindest teilweise kompensieren lassen. In den Fokus der Entwicklung der Marktstraße sollte parallel auch der Kirchplatz als zentrale öffentliche Platzsituation gestellt werden, da hier verschiedene Nutzungen kumulieren (Verkehr, Parken, ÖPNV, Kirche, Einzelhandel, Gastronomie, Soziales, Rathaus).

Über diese räumlichen Schwerpunkte hinaus sind noch zu nennen:

### **Bahnhofsareal, Überladestation**

Neben dem Areal der ehemaligen Brauerei Schönberger ist der Bereich des einstigen Bahnhofs das innerstädtische Entwicklungsgebiet für die Stadt Groß-Bieberau. Für das ca. 6.500 m<sup>2</sup> große Areal lassen sich jedoch nach höchst unterschiedliche Entwicklungsperspektiven umreißen, sei es in verkehrlicher Hinsicht, als Bauland oder für eine andere Nutzung. In jedem Fall wird die Fortentwicklung der Fläche in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Entwicklung des Stadtkern stehen.



Folgende Perspektiven sind grundsätzlich denkbar:



### **Revitalisierung der schienengebundenen Verkehrs- erschließungsfunktion**

Das als Bahnfläche gewidmete Areal wird für den öffentlichen Nahverkehr aufgewertet. Eine entsprechende moderne Haltestelle, die den Anforderungen an einen barrierefreien Zugang gerecht wird, wird errichtet. Die Haltestelle wird im regionalen Takt angefahren. Die Revitalisierung hat insbesondere positive Auswirkungen auf den lokalen Pendler- und Schülerverkehr. Die Belastung der Straße wird reduziert.

Demgegenüber stehen erhebliche Investitionskosten, vor allem auf Seiten des Eigentümers und Betreibers (Deutsche Bahn, Hessische Landesbahn).

Alternativ oder ergänzend wird die Bahntrasse von der ortsansässigen OHI als Transitstrecke für die Wirtschaftsgüter ausgebaut und genutzt. Dies hat vor allem den Vorteil, dass der Schwerlastverkehr auf der B 38 entscheidend abnimmt

und die damit verbundenen Emissionen (Schadstoffe, CO<sub>2</sub>, Lärm, Vibrationen) reduziert bzw. auf eine (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) weniger schutzwürdige Trasse verlagert wird. Auch hier ist jedoch mit erheblichen Investitionen zu rechnen.

In beiden Fällen wäre zu untersuchen, wie die angrenzenden Flächen genutzt werden bzw. nutzbar gemacht werden können. Eine wichtige Option bietet sich an dieser Stelle für die Ergänzung des öffentlichen Parkplatzangebots.



### Mobilisierung als Bauland(-reserve)

Mit Rückbau der Gleisanlagen und sonstigen noch vorhandenen baulichen und technischen Anlagen auf dem Areal und einer zu erwartenden Bodensanierung wird ein neues Baugebiet erschlossen. Das Baugebiet arrondiert den Stadtkern nach außen und schafft einen Übergang vom hochverdichteten Stadtkern mit Mischnutzung zum offenen Landschaftsraum. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße. Der Nutzungskatalog wird vom Wohnen bestimmt. Zu untersuchen wäre, ob eine Mischnutzung festzusetzen wäre.

Ein nicht zu unterschätzender Risikopunkt ist hier der eventuell auftretende Rückbau- und Sanierungsaufwand, der vor der Verfügbarkeit der Fläche als Bauland zu leisten wäre. Dafür sind genaue und zeitintensive Vorarbeiten notwendig.

Neben der Mobilisierung als Wohnbau- bzw. Mischbauland sind auch andere Nutzungen, z.B. die Erweiterung des Sport- und Vereinsgeländes, gewerbliche Erweiterungsflächen oder Nutzungen im Bereich Freizeit/Tourismus nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich zu klären ist vor allem die Bereitschaft der hier tätigen Akteure. Aus städtebaulicher Sicht wäre diese Option jedoch einer der erfolgversprechendsten.



### Bahnhofstraße / Jahnstraße

Die Bahnhofstraße und die Jahnstraße (B 38) sind stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Umso wichtiger erscheint in dieser „Lebensader“ der Stadt, dem Thema Verkehrssicherheit besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Neben dem barrierefreien Ausbau (teilweise an den Bushaltestellen schon geschehen) gilt dies insbesondere für die Kreuzungs- bzw. Querungsbereiche für Fußgänger und Radfahrer.

Hinsichtlich der flankierenden Nutzungen ist bereits heute ersichtlich, dass sie die den Durchgangsverkehr ansprechen (z.B. Imbiss, Mobilitätsorientierte Angebote wie Auto, Fahrrad). Dies gilt es zu sichern und in dem Sinne weiterzuentwickeln, dass Konflikte – vor allem in städtebaulicher Hinsicht – vermieden werden.

Eine starke Veränderung wird die Bahnhofsstraße / Jahnstraße erfahren, wenn die geplante Ortsumgehung in Betrieb genommen wird. Dann wird es in erster Linie um den fußgängergerechten und barrierefreien Um- und ggf. Rückbau der Straßenverkehrsfläche gehen.

Wie in der Marktstraße auch stellt die Aufwertung des Straßenraums durch Sanierung der Gebäude einen wesentlichen Erfolgsfaktor für das städtebauliche Bild und für das funktionale Verbesserungspotenzial dar.



### Sonstige Nachverdichtungsbereiche

Der noch landwirtschaftlich genutzte Bereich entlang der Römerstraße / Hügelstraße / Auf der Beune ist neben der Fläche entlang der Römerstraße (neben der neu geplanten Seniorenwohnanlage) der einzige Bereich im Stadtkern, der im Sinne einer Konversion für eine Innenentwicklung zur Verfügung steht. Hier lässt sich – angepasst an die umgebende Wohnbebauung – eine Reihe von Wohngebäuden realisieren.

## 5.9 Energetische Stadtsanierung und Quartiersentwicklung

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ wurde ein richtungsweisender Schritt getan: zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland steht jetzt nicht mehr nur die energetische Sanierung des Einzelgebäudes, sondern auch die des Quartiers im Fokus, wobei ein Quartier mindestens zwei Gebäude umfassen und kleiner als ein Stadtteil sein muss.

Entsprechend dem Ziel der nachhaltigen CO<sub>2</sub>-Minderung werden mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ sowohl umfassende Konzepte als auch die erforderlichen Steuerungs- und Managementaufgaben gefördert. Integrierte Quartierskonzepte zeigen auf, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier bestehen und welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

Dies alles geschieht unter Beachtung aller anderen relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte.

Auf Grundlage detaillierter sowohl quartiersbezogener als auch gebäudebezogener Bestandsaufnahmen und Analysen sollen klimarelevante Potenziale in unterschiedlicher Ausrichtung herausgearbeitet werden.

Potenziale werden sowohl für den Bereich öffentliche Flächen und Liegenschaften als auch für private Flächen und Gebäude ermittelt.

Ziel ist es CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale zu ermitteln und anhand eines Maßnahmenkatalogs einen möglichen Rahmen für die Umsetzung zu erstellen.

### Ziele des integrierten energetischen Quartierskonzepts

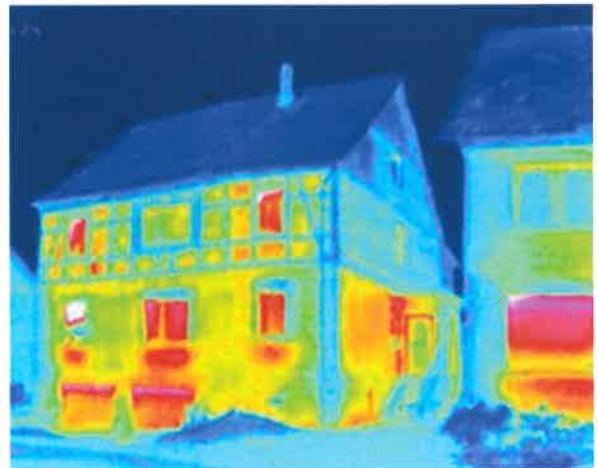
- Ermittlung technischer und wirtschaftlicher Energieeinsparpotenziale

- Zusammenstellen von Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, Senkung des Energieverbrauchs und Steigerung der regenerativen Energien
- Verbesserung der klimagerechten Mobilität

### Aufgaben

Erarbeitung von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zu unterschiedlichen klimarelevanten Themenbereichen:

- Optimierung von öffentlichen Räumen in klimarelevanter und nutzungsbezogener Hinsicht
- energetische Optimierung der privaten und öffentlichen Gebäude im Quartier
- Initiierung eines möglichen Nahwärmeverbundes



Die ermittelten Ziele und Handlungsvorgaben sollen in einer an das Konzept anschließenden Phase, durch ein Sanierungsmanagement betreut, in die Praxis überführt und zur konkreten Umsetzung gebracht werden. hierfür wird ein Zeit- und Maßnahmenplan im Rahmen der Konzepterstellung erarbeitet.

Für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes im Rahmen der energetischen Stadtsanierung sind insbesondere städtebauliche Sanierungsgebiet und andere Gebiete der Städtebauförderung interessant. Aber auch Gebäudeeinheiten mit vorhandener oder beabsichtigter gemeinsamer Wärmeversorgung oder ähnlichen vorgese-

henen Maßnahmen zur gemeinsamen Energieeinsparung kommen in Frage (Kfw-Merkblatt 432).

Für die energetische Stadtsanierung in Groß-Bieberau bietet der Bereich der Innenstadt Potenziale für die energetische Sanierung. Insbesondere der Bereich zwischen Sudetenstraße – Marktstraße – Jahnstraße – Fischbach könnte einen Schwerpunkt für die energetische Sanierung darstellen. Darüber hinaus bieten meist die öffentlichen Gebäude ein großes energetisches Potenzial, wie beispielsweise das Rathaus, die Stadthalle aber auch die Schulen und Kindergärten.

## 5.10 Visionen für die Innenstadt

Im folgenden Kapitel werden Vorschläge für Visionen zur Entwicklung der Innenstadt von Groß-Bieberau gemacht.

1. Vision Stadtpark, Wassererlebnispark
2. Vision Stadtmuseum, erlebbare Geschichte
3. Vision „Smart City“ Groß-Bieberau – energieeffiziente Altstadt/ „Altstadt 4.0“

Die Vorschläge sind langfristig und umsetzungsorientiert ausgerichtet. Die Maßnahmen der jeweiligen Vision sind so gewählt, dass sie zum Einen realistisch umsetzbar sind, zum anderen jedoch potenziell so große Auswirkungen auf das gesamtstädtische Gefüge haben können, dass sie die Qualität eines Leitbildes in sich tragen. Insofern können die Visionen soweit tragen, dass sie zum Grundsatz kommunalen Handelns und Planens werden und in kommunalen Entscheidungsprozessen zu beachten sind bzw. die Grundlage für diese darstellen.

In den Visionen wird kurz auf die Ausgangslage eingegangen und die Idee dargestellt. Eine umsetzungsorientierte Strategie und eine qualitative Übersicht über die positiven Auswirkungen auf einzelne Funktionsbereiche in der Stadt runden die Darstellung ab.

## Vision Stadtpark, Wassererlebnispark

### Die Situation

Mit seiner Lage im Mündungsbereich der beiden Gewässer Fischbach und Gersprenz hat Groß-Bieberau ein großes Potenzial hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Grün- und Naturraums, der Freizeitgestaltung und des Tourismusangebots.

Während die Gersprenz den Landschaftsraum weit in Nordwest-Südost-Ausrichtung prägt, durchzieht der Fischbach von Niedernhausen kommend die Stadt Groß-Bieberau in Südwest-Nordost-Richtung und prägt vor allem das Bild der Altstadt. Der Fischbach erstreckt sich bandartig von der ehemaligen Mühle, am historischen Stadtkern vorbei bis hin zu den Sport- und Vereinsanlagen am Sepp-Herberger-Weg und zur Mündung in die Gersprenz. Der Fischbach war damit die historische „Hauptschlagader“, die die Stadt augenscheinlich mit Wasser zur Gartenbewässerung und zum Waschen versorgte.



Heute sind aus dieser Zeit noch die Gärten entlang der Fischbachaue, der Grünzug und das beinahe den gesamten Bach begleitende Pfädchen ablesbar. Die Blicke von diesem Pfad auf den gut erhaltenen historischen Scheunenkranz und die noch genutzten Bauergärten machen einen besonderen Charme von Groß-Bieberau aus. Im Anschluss daran in nördlicher Richtung stößt man auf die Sport- und Vereinsanlagen, die sich zwischen Fischbach und Gersprenz entlang der ehemaligen Bahnlinie aneinander reihen.

## Die Idee

Aus den wenigen Grünanlagen und öffentlichen Räumen wird ein Stadtpark geformt, mit dem Augenmerk auf das Erleben des Wassers. Die bestehenden Grünverbindungen werden ergänzt, und an geeigneten Stellen geöffnet, um das Wasser noch stärker mit allen Sinnen erlebbar zu machen. Die bestehenden Wegeverbindungen werden aufgewertet, ohne den historischen und naturnahen Charakter zu beeinträchtigen. Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen werden ergänzt. Potenzielle Konflikte zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr werden beseitigt. Im Ergebnis werden Fischbach und Gersprenz über ihre gesamte Länge im Stadtgebiet durch mindestens einen Weg begleitet.

Das Thema Wasser und der wassernahe Lebensraum spielen die entscheidende Rolle und gelten als wichtiger Planungsgrundsatz für die weiteren Maßnahmen im Stadtpark. Diese Maßnahmen oder Ideen können sein:

- Baumlehrpfad, Wasserlehrpfad (Einbindung in das kommunale Beschilderungskonzept)
- Große Lupe über der Wasseroberfläche als umweltpädagogisches „Spielzeug“
- Wasser/ Bach zum Anfassen (Furten einbauen oder „Arena im Fischbach“)
- Tretbecken (Kneippanlage) in Verbindung mit Seniorenspielplatz an der Gersprenz
- Mühlrad zum Spielen und als spielerische „Physikstunde“ (Regenerative Energien)
- Wasserspielplatz mit Pumpe und Möglichkeiten zur Wasserrückhaltung, kleines Staubecken zum Experimentieren (Thema Wasserwirtschaft, Überschwemmungen, dynamische Physik)
- Thema Sport und Freizeit aufgreifen und in Gesamtkonzept einbinden, z. B. ein Selbstzugfloß über die Gersprenz
- Evtl. ein kleiner Teich mit Stegen als ergänzendes Element im Stadtpark
  - „Bieber-App“ mit QR-Codes an Sehenswürdigkeiten oder Informationspunkten

## Die Strategie

- Gesamtkonzept für die Herstellung des Parks und für die Nutzung des Parks (ggf. mit umweltpädagogischem Hintergrund) erstellen, dafür insbesondere Kinder und Senioren im Sinnen einer Spielleitplanung einbinden
- Erste Maßnahmen in Zusammenarbeit mit den späteren Nutzern (Bauwochenende) und unter Einbeziehung der lokalen Bauwirtschaft umsetzen
- Regelmäßig Events und Feiern in Kooperation mit den Nutzern organisieren und durchführen (z. B. Flussfest, Quietschentchen-Rennen, Gersprenz in Flammen oder Reinigung des Flussbetts)

## Die positiven Auswirkungen

Naherholungswert	
Freizeitwert	
Tourismus	
Landschaftsbild	
Stadtgestalt	
Lokale Wirtschaft	
Wohnumfeld	
Pädagogischer Anspruch	
Minderung des Leerstands	
Verkehr	
Innenentwicklung	
Bürgerschaftliches Engagement	
Sozialer Zusammenhalt	
Identifikation mit dem Ort	



## Vision Stadtmuseum, erlebbare Geschichte

### Die Situation

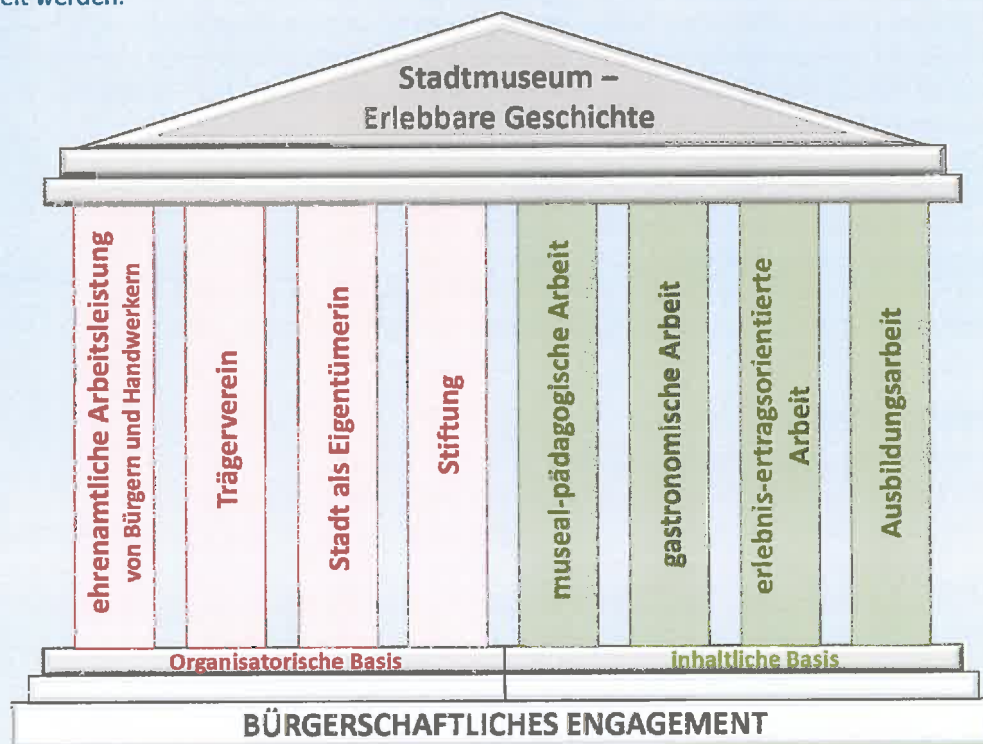
Der historische Ortskern Groß-Bieberaus mit seiner großen Anzahl an erhaltenen Hofreiten hat ein großes Innenentwicklungspotenzial, insbesondere hinsichtlich des denkmalpflegerisch relevanten Baubestands. Gleichzeitig zeigt die Leerstandserhebung eine örtlich zentralisierte und relativ hohe Leerstandsquote in Verbindung mit einem vergleichsweise hohen Sanierungsbedarf. Neben den zahlreichen Hofreiten mit Entwicklungsbedarf gibt es aber auch Beispiele für eine gelungene Sanierung und Nachnutzung, wie z. B. die Hofanlage der Diakonie in der Marktstraße.

Die Umnutzung und Entwicklung einer gesamten Hofreite kann mitunter zu einer aus vielerlei Hinsicht großen Herausforderung werden: die baulichen Voraussetzungen können schwierig sein, z. B. weil der Anteil der Nebengebäude sehr groß ist und damit der Umnutzungsaufwand ungleich höher oder weil der Sanierungsaufwand in keinem Verhältnis zum erwünschten Nutzen steht. Damit kann es vorkommen, dass die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme auch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht oder nur über einen sehr langen Finanzierungszeitraum darstellbar ist.

Erfolgversprechende Ansätze gibt es in der direkten Nachbarschaft sowohl in der Marktstraße als auch in der Bahnhofstraße mit eigenen Hofläden.

### Die Idee

Als Maßnahme zur Entwicklung des Stadtkerns wurde die Einrichtung eines Stadtmuseums genannt. Diese Idee kann aufgegriffen und zu einer Vision, die für die gesamte Stadt positive Auswirkungen hat, weiter entwickelt werden.



Als Maßnahme mit visionärem Charakter und mit Wirkung für die Gesamtstadt erscheint es sinnvoll ein tragendes und umfassendes Konzept für ein solches Museum aufzustellen, das über den konventionellen Ansatz eines „Stadtmuseums“ mit rein informativem und darstellendem Charakter hinausgeht. Das kann neben der Darstellung der Ortsgeschichte eine kulturell-pädagogische oder umweltpädagogische Arbeit beinhalten. Interessant kann das insbesondere für Schulklassen werden, wenn erlebbar wird. Als Beispiel sei das Lenken eines Traktors oder das Umpflügen von Erde durch vereinte Muskelkraft genannt. Auch für Erwachsene kann dieses Konzept interessant sein, z. B. für Unternehmen, die reine Büroarbeitsplätze anbieten und als Ausgleich oder als Teambuildingmaßnahme eine Woche Arbeit auf dem Bauernhof anbieten möchten. Dafür wären auch entsprechende Tagungsräume vorzusehen. Neben der musealen und erlebnisorientierten Nutzung gibt es die Möglichkeit öffentlich geförderte Ausbildungsplätze zu schaffen und damit die Bindung an den Ort auch für junge Menschen zu stärken. Dies kann insbesondere auch integrativ bzw. inkludierend geschehen. Ein gastronomisches Angebot mit den Produkten des eigenen Hofes bzw. der Nachbarhöfe runden das Angebot ab. Das Potenzial bzw. die bestehenden Strukturen in den vorhandenen Hofläden bieten einen Ansatzpunkt. Organisatorisch sollte das Konzept ebenfalls auf mehreren Säulen ruhen, damit sowohl die tatsächlich entstehende Arbeit zur Herstellung des Museums und dessen Betrieb abgedeckt ist, als auch die nachhaltige finanzielle und rechtliche Absicherung gewährleistet werden kann. Eine bewährte Möglichkeit ist, dass die Stadt als Eigentümerin der Flächen auftritt, eine Stiftung die finanzielle Absicherung trägt und ein Trägerverein das operative Tagesgeschäft teils ehrenamtlich, teils vergütet, leistet. Der Vorstand des Vereins sollte insbesondere von ehrenamtlich tätigen Akteuren und von politischen Akteuren besetzt sein.

## Die Strategie

Über die Städtebauförderung kann die Sanierung als öffentliche Maßnahme stärker gefördert werden als über die Förderung privater Maßnahmen. Die handwerklichen Eigenleistungen bzw. Leistungen, die beispielsweise vom Trägerverein erbracht oder angeworben werden, können angerechnet werden.

- Integratives und interdisziplinäres Gesamtkonzept ausarbeiten
- Interessengemeinschaft/ Verein/ Vereinsgemeinschaft gründen
- Immobilien suchen (eine oder mehrere Hofreiten oder ein Hofreitenverbund)
- Pädagogisches Museumskonzept erstellen
- Investoren bzw. Spender suchen
- Bereits bestehende Events und neue Feiern einbinden (Stadtfest, „Lange Tafel“)
- „Bieber-App“ mit QR-Codes an Sehenswürdigkeiten oder Informationspunkten

## Die positiven Auswirkungen

Naherholungswert	~30%
Freizeitwert	~65%
Tourismus	100%
Landschaftsbild	~35%
Stadtgestalt	~75%
Lokale Wirtschaft	~60%
Wohnumfeld	~60%
Pädagogischer Anspruch	~75%
Minderung des Leerstands	~75%
Verkehr	~35%
Innenentwicklung	~75%
Bürgerschaftliches Engagement	~75%
Sozialer Zusammenhalt	~60%
Identifikation mit dem Ort	~75%

## Vision „Smart City“ Groß-Bieberau – energieeffiziente Altstadt/ „Altstadt 4.0“

### Die Situation

Die von der Bundesregierung propagierte Energiewende prägt nicht nur die Fachpresse, sondern ist mittlerweile in vielen Lebensbereichen spürbar angekommen. Zahlreiche Automobilhersteller setzen auf effiziente und CO<sub>2</sub>-emissionsreduzierte Motoren, die Energieversorger bieten flächendeckend „Naturstrom“ an und auch der Trend zum energiesparenden Eigenheim (Passivhaus oder Plus-Energiehaus) wächst. Auch die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien kommt nicht zuletzt durch Städtebauförderungs- oder KfW-Programme verstärkt zum Einsatz.

Auch im historischen Ortskern Groß-Bieberaus lässt sich der Trend zur Energiewende ablesen. Es gibt bereits eine auffallend große Anzahl von Gebäuden mit Dachaufbauten zur Energiegewinnung (Solarenergie und Solarthermie). Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 ein Konzept zur energetischen Sanierung der Stadthalle erstellt. Für die zahlreichen Altstadtgebäude erscheint eine energetische Sanierung sinnvoll.

In der Diskussion um die energetische Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene wird zunehmend der Mix unterschiedlicher energiesparender, CO<sub>2</sub>-reduzierender oder energieproduzierender Maßnahmen genannt. Dazu gehören Elektromobilität genauso wie der Einbau von LED-Leuchtmitteln im öffentlichen Raum sowie die flächendeckende Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr und die Wärmeisolierung baulicher Anlagen.

Neben dem Thema des Klima- und Energiewandels steht untrennbar das Thema der Informationstechnologie. In der Praxis werden die beiden Themen auf den unterschiedlichsten Ebenen miteinander verknüpft. Der energieeffiziente Kühlschrank hat einen Internetanschluss, das Auto mit Hybridantrieb informiert in Echtzeit über die Energiebilanz des Fahrzeugs, die Heizung, Lüftung und Beleuchtung des Plusenergiehauses ist über eine App vom Smartphone aus bequem steuerbar.

Die Grundlage für einen spürbaren Fortschritt ist in Groß-Bieberau bereits mit dem Ausbau des Breitband-Kabelnetzes gelegt worden.

### Die Idee

Groß-Bieberau wird zur Leuchtturm-Gemeinde für energieeffiziente Sanierung und die damit verbundene zukunftsweisende Nutzung von Informationstechnologien (Smart City). Das Ziel ist es dabei, mit der Sanierung des Gebäudebestands so nah wie möglich an die Energiestandards für Neubauten heran zu kommen. Dafür wird der gesamte Stadtkern oder sogar die gesamte Stadt untersucht, die Handlungsfelder und Potenziale identifiziert und in ein Energie-Sanierungskonzept übertragen. Dieses bildet die Grundlage bzw. einen Handlungsrahmen für die einzelnen Maßnahmen, die über verschiedene Förderprogramme gefördert werden können. Damit ist die energieeffiziente Sanierung einerseits Bestandteil der Instandsetzung bzw. Umnutzung des teilweise leer stehenden Gebäudebestands. Andererseits trägt die gesamte Stadt deutlich überdurchschnittlich zur Energiewende bei. Darüber hinaus werden zukunftsweisende Verfahren oder Technologien zur Entwicklung der Gesamtstadt eingesetzt, die über die Regionsgrenzen hinaus für Aufmerksamkeit sorgen.

Als Einzelmaßnahmen sind beispielsweise vorstellbar:

- satzungsgemäße Steuerung und Abstimmung zwischen den technischen Anforderungen der Solarnutzung und denen des Denkmalschutzes
- Stadtweiter Einbau energiesparender Leuchtmittel (privat und öffentlich)
- Öffentliche E-Mobil-Tankstelle
- Dezentrale Geothermie
- Innovative und altstadtgerechte vertikale Solarenergiemodule zur Fassadengestaltung/ -nutzung
- Aufklärungsaktionen zur Energieeinsparung in den verschiedenen Lebensbereichen
- Energie- und CO<sub>2</sub>-reduziertes Einkaufen
- Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude als Vorzeigeprojekte
- Öffentliche Kampagne „Per pedes und Velo statt Auto“
- „Bieber-App“ mit QR-Codes an Sehenswürdigkeiten oder Informationspunkten
- „Bieber-Caching“(Geo-Caching)-Tour
- Interaktives Rathaus – Behördengänge online
- Öffentlicher WLAN-Hotspot
- Gründung von Interessengruppen oder Genossenschaften, z. B. zur gemeinsamen Errichtung und Nutzung eines Nahwärmekraftwerks oder zur Nutzung von Solarenergie (Gewerbegebiet – Schule)

## Die Strategie

Ein derartig umfassendes und komplexes Projekt auf unterschiedlichen Handlungsebenen, auf denen immer wieder verschiedene Akteure zusammen kommen, braucht eine gute und detaillierte Vorbereitung, die dennoch flexible Reaktionen auf sich veränderte Rahmenbedingungen und Anforderungen zulässt. Das übergeordnete Ziel sollte als Leitbild zum Grundsatz der Stadtentwicklung werden und in allen Bereichen des städtischen und privaten Handelns Beachtung finden. Dafür braucht es einen breiten Konsens und Überzeugung, Durchsetzungsfähigkeit und eine vorbereitende aufklärende und aktivierende Öffentlichkeitsarbeit. Eine vorbereitende Strategie sollte daher insbesondere beinhalten:

- Gründung einer festen Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Politik und (sachkundigen) Bürgern
- Kooperation mit Akteuren aus Forschung und Entwicklung sowie Landespolitik und Landesverwaltung
- Kooperation mit lokalen Unternehmen bzw. Händlern und dem lokalen Handwerk
- Etablierung von öffentlichen Leit- bzw. Leuchtturmprojekten zur Aktivierung des privaten Engagements
- Beauftragung eines integrierten energetischen Stadt- oder Quartierskonzeptes
- Festlegen kommunaler Standards
- Beratung, Förderung und Überwachung zu privaten und öffentlichen Einzelmaßnahmen
- Monitoring und Evaluation der energetischen Veränderungen

## Die positiven Auswirkungen

Naherholungswert	
Freizeitwert	
Tourismus	
Landschaftsbild	
Stadtgestalt	
Lokale Wirtschaft	
Wohnumfeld	
Pädagogischer Anspruch	
Minderung des Leerstands	
Verkehr	
Innenentwicklung	
Bürgerschaftliches Engagement	
Sozialer Zusammenhalt	
Identifikation mit dem Ort	



## 5.11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der folgenden Tabelle sind die vorgeschlagenen Maßnahmen in eine Kosten und Finanzierungsübersicht übertragen. Die Gesamtkosten entsprechen dabei den geschätzten Kosten der jeweiligen Maßnahme. Ausgehend von der Beantragung von Fördermitteln aus der Städtebauförderung für die Durchführung des Stadtentwicklungsprozesses wird ein Teil der Kosten als förderfähige Kosten zugrunde gelegt. Dabei sind diejenigen Maßnahmen, die unter öffentlicher Ägide laufen, zu 100 % als förderfähige Kosten angesetzt. Es wird in der Kostensplittung davon ausgegangen, dass entsprechend der Richtlinie zur nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) die vorgesehene Zweidrittelförderung erreicht werden kann. Demnach verbleibt ein Drittel der Kosten bei der Stadt. Die tatsächliche Förderhöhe ist abhängig von der dann tatsächlich beschriebenen Maßnahme, die für die Zuwendung von Fördermitteln beantragt wird sowie von dem Zuwendungsbescheid. Die Kosten für Privatmaßnahmen werden nicht gesondert aufgeführt, sondern als solche in der Tabelle gekennzeichnet. Bei den Privatmaßnahmen bemisst sich die Höhe der jeweiligen Zuwendung nach den noch zu erstellenden kommunalen Förderrichtlinien. Sie betragen regelmäßig 30 % der förderfähigen Kosten. Als förderfähige Kosten werden auch hier die Kosten der Gesamtmaßnahme in Ansatz gebracht. Vor dem Hintergrund, dass die Maßnahmen im Einzelnen nur teilweise detailliert beschrieben werden können, werden insbesondere für die grundhafte Sanierung von Hofreiten pauschal Kosten von 500.000 € veranschlagt. Dies basiert auf der Sanierungsnotwendigkeit der Gebäude aus der Gebäudebestands- bzw. Leerstandserfassung.

Diejenigen Maßnahmen, die in der Tabelle ohne Kostenansatz vermerkt sind, haben in der Regel einen privaten oder ehrenamtlichen Hintergrund und bedürfen eher einer nicht investiven Organisationsarbeit. Im Rahmen der Städtebauförderung haben bilden diese Maßnahmen regelmäßig keine förderfähigen Kosten ab.

Projekt- nummer	Projekt	Gesamtkosten	Vorgesehene Zuwendungs- höhe	Kommunaler / (privater) Eigen- anteil
<b>Handlungsfeld: Aufwertung der Fischbachau</b>				
1	<b>Stadtpark</b>	<b>530.000 €</b>	370.000 €	160.000 €
2	<b>Attraktivierung des Bachpfädchens</b>	<b>40.000 €</b> Teil von Projekt 1	0 €	0 €
3	<b>Erweiterung der Fischbachau</b>	<b>90.000 €</b> Teil von Projekt 1	0 €	0 €
4	<b>Verbindung Fischbach - Ger- sprenz“</b>	<b>50.000 €</b> Teil von Projekt 1	0 €	0 €
<b>Handlungsfeld: Gestaltung des Straßenraums</b>				
5	<b>Ausbau der Wohnstraßen</b>	<b>1.000.000 €</b>	700.000 €	300.000 €
6	<b>Blühende Marktstraße</b>	<b>6.000 €</b>	0 €	6.000 €
7	<b>Baumpaten</b>	<b>1.000 €</b>	0 €	1.000 €
<b>Handlungsfeld: Verkehrsminderung</b>				
8	<b>Verkehrsberuhigung "Am Haslochberg"</b>	<b>Ohne Kostenan- satz</b>	0 €	0 €
9	<b>Verkehrsberuhigung Marktstra- ße</b>	<b>100.000 €</b>	50.000 €	50.000 €
<b>Handlungsfeld: Informationsleitsystem</b>				
10	<b>Historische Informationstafeln</b>	<b>36.500 €</b>	26.000 €	10.500 €
11	<b>Erstellung eines Parkleitsystems</b>	<b>10.000 €</b>	7.000 €	3.000 €
12	<b>Buchbörse</b>	<b>2.000 €</b>	1.400 €	600 €
13	<b>Servicepoint für Radfahrer</b>	<b>7.000 €</b>	4.900 €	2.100 €
14	<b>Autofreier Sonntag</b>	<b>4.000 €</b>	0 €	4.000 €
<b>Handlungsfeld: Gestaltung öffentliche Plätze</b>				
15	<b>Nutzung des ehemaligen Bahn- geländes</b>	<b>40.000 €</b>	28.000 €	12.000 €
16	<b>Bier-/ Eisgarten „Brauereigelän- de“</b>	<b>50.000 €</b> Privatmaßnahme	0 €	0 €
17	<b>Gestaltung Biberplatz</b>	<b>24.000 €</b>	16.800 €	7.200 €

## Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

18	<b>Parkplatz Brauereigärten als Veranstaltungsort gestalten</b>	<b>0 €</b> ist in den Herstellungskosten inbegriffen	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
19	<b>Park am ehemaligen Brauereigelände</b>	<b>0 €</b> ist mit 500.000 € in Maßnahme 23 inbegriffen	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Märkte und Feste</b>				
20	<b>Wochenmarkt mit regionalen Produkten</b>	<b>2.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.000 €</b>
21	<b>Bieberauer Festival</b>	<b>Ohne Kostenansatz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
22	<b>Marktschreier in Groß-Bieberau</b>	<b>1.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Handlungsfeld: Parken</b>				
23	<b>Neue Parkmöglichkeiten</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>700.000 €</b>	<b>300.000 €</b>
<b>Handlungsfeld: Freizeiteinrichtungen</b>				
24	<b>Innovative Spielplätze</b>	<b>180.000 €</b>	<b>126.000 €</b>	<b>54.000 €</b>
25	<b>Minigolfanlage</b>	<b>500.000 €</b> Privatmaßnahme	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
26	<b>Museum in der Innenstadt</b>	<b>830.000 €</b>	<b>580.000 €</b>	<b>250.000 €</b>
27	<b>Wassererlebnispark Gersprenz</b>	<b>150.000 €</b>	<b>105.000 €</b>	<b>45.000 €</b>
28	<b>Gärten der Erinnerung</b>	<b>1.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Arbeitskräfte halten und entwickeln</b>				
29	<b>Regionale Messe für Gewerbeimmobilien</b>	<b>5.000 €</b> Privatmaßnahme	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
30	<b>Gründerzentrum</b>	<b>4.000 €</b>	<b>2.800 €</b>	<b>1.200 €</b>
31	<b>Ausbildungskooperation</b>	<b>2.000 €</b> Kosten beim Kreis	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Interkommunale Kooperation</b>				
32	<b>Interkommunale Kooperation</b>	<b>Ohne Kostenansatz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
33	<b>„Über den Tellerrand blicken“</b>	<b>2.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.000 €</b>



## Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

34	<b>Kooperation „Fischbachtal aktiv“</b>	<b>Ohne Kostenan- satz</b>	0 €	0 €
Handlungsfeld: Stadtmarketing				
35	<b>Bieber-App</b>	<b>27.000 €</b>	19.000 €	8.000 €
36	<b>Leitbild-Positionierung</b>	<b>30.000 €</b>	21.000 €	9.000 €
37	<b>TSG als Botschafter</b>	<b>Ohne Kostenan- satz</b>	0 €	0 €
Handlungsfeld: Umnutzung zu Wohnen				
38	<b>Bahnhofstraße 21</b>			
39	<b>Revitalisierung eines Gebäudes zu kleinen Wohnungen</b>	<b>500.000 €</b> Privatmaßnahme	0 €	0 €
40	<b>Umbau eines größeren Gebäu- des</b>	<b>500.000 €</b> Privatmaßnahme	0 €	0 €
Handlungsfeld: Umnutzung zu generationengerechtem Wohnen				
41	<b>Alten WGs</b>	<b>500.000 €</b> Privatmaßnahme	0 €	0 €
42	<b>Nutzung des Innenentwicklungspotenzials (Entwicklungskonzept)</b>	<b>10.000 €</b>	7.000 €	3.000 €
43	<b>Gehöft für Demenzkranke</b>	<b>500.000 €</b> Pri- vatmaßnahme	0 €	0 €
44	<b>Mehrgenerationenwohnen</b>	<b>500.000 €</b> Pri- vatmaßnahme	0 €	0 €
Handlungsfeld: Verbesserung der Wohnverhältnisse				
45	<b>Verbesserung der Wohnverhält- nisse</b>	<b>500.000 €</b> Privat- maßnahmen	0 €	0 €
Handlungsfeld: Revitalisierung bzw. Umnutzung der Hofreiten				
46	<b>Online Leerstandsborse</b>	<b>5.000 €</b>	3.500 €	1.500 €
47	<b>Weihnachtsmarkt in der Hofreite</b>	<b>4.000 €</b>	2.800 €	1.200 €
48	<b>Umbau Marktstraße 13</b>	<b>970.000 €</b> Privatmaßnahme	0 €	0 €
49	<b>Energetische Sanierung</b>	<b>80.000 €</b>	56.000 €	24.000 €
50	<b>Erstellung einer Gestaltungssat- zung</b>	<b>6.000 €</b>	0 €	6.000 €

# Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

51	Tag offenen Hofreite	der	2.000 €	1.400 €	600 €
52	Hofreiten zu Büros		500.000 € Privat- maßnahmen	0 €	0 €
53	Umnutzung von Hofreiten		500.000 € Privat- maßnahmen	0 €	0 €
54	Leerstandskataster fortführen		3.000 €	2.100 €	900 €
Handlungsfeld: Baurecht					
55	Einzelhandels- und Zentrenkonzept		3.000 €	0 €	3.000 €
56	Gestaltungs- und Möblierungskonzept		10.000 €	7.000 €	3.000 €
57	Einheitlicher Bebauungsplan		50.000 €	0 €	50.000 €
58	Zusammenfassung von Grundstücken		Ohne Kostenansatz	0 €	0 €
Handlungsfeld: Denkmalschutz					
59	Jährlicher Denkmalschutzpreis		7.000 €	4.900 €	2.100 €
Handlungsfeld: Jugend- und Kulturförderung					
60	Jugendkulturzentrum		440.000 €	308.000 €	132.000 €
61	Revitalisierung Marktstraße 38		Ohne Kostenansatz	0 €	0 €
62	Schwörerhaus zu Seminarhaus		Ohne Kostenansatz da in Stadtmuseum (Maßnahme Nr. 26 berücksichtigt)	0 €	0 €
Gesamtkosten (städtischer Anteil)			4.607.500 €	3.150.600 €	1.456.900 €
Gesamtkosten (privater Anteil)			4.525.000 €	1.357.500 €	3.167.500 €

## 5.12 Rechtliche Steuerungsinstrumente

Für die Vorbereitung, Umsetzung und das Durchsetzen der vorgesehenen Maßnahmen stehen eine Reihe von rechtlichen Steuerungsinstrumenten aus verschiedenen Bereichen zur Verfügung. Diese sind als zusätzliche Steuerungsinstrumente zu verstehen, die neben den allgemein verbindlichen Rechtsvorschriften existieren, die unmittelbar gelten (z. B. Umweltrecht, Denkmalrecht, Bodenrecht, Artenschutzrecht etc.) und von den dafür zu-

ständigen Behörden umgesetzt und überwacht werden. Hierbei hat die Kommune die Möglichkeit aktiv im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ziele und Gestaltungsvorschriften zu formulieren und diese rechtlich abzusichern. Die Grundlage dafür bildet die kommunale Planungshoheit. In der folgenden Tabelle sind daher die im Rahmen der Stadtentwicklung hervorzuhebenden Rechtsbereiche erläutert.

Rechtlicher Bereich	Instrument	Regelungsgehalt
Allgemeines Städtebaurecht Bauleitplanung (Baugesetzbuch - BauGB)	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung - FNP)  Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung – B-Plan)	Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf gesamt-kommunaler Ebene (FNP) bzw. auf Quartiersebene (B-Plan)  Zur Sicherung der Zielvorstellung der Kommune auch gegenüber Dritten  Hat für Investitionen vorbereitenden Charakter und schafft Planungssicherheit
Satzungen nach Hessischer Bauordnung	Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung  Zisternensatzung	Gelten bezogen auf bauliche Anlagen bzw. auf Vorhaben im Sinne des BauGB  Schaffen auf kommunaler Ebene oder für Teile der Kommune örtliche Bauvorschriften wie z.B. Arten und Beschaffenheit von zu verwendenden Baustoffen, Einhaltung von architektonischen Strukturen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Tore, Nebenanlagen, Zäune, Baumaterialien)  Können auch Teil eines B-Plans sein

<p><b>Besonderes Städtebaurecht</b></p>	<p>Städtebauliche Sanierung, Sanierungssatzung, Städtebauförderung, städtebauliche Gebote, Regelungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen</p>	<p>Behebung von städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten, Abgrenzung eines satzungsgemäßen Sanierungsgebiets, damit Steuerung von Modernisierungs-, Instandsetzungsarbeiten, ggf. Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen über Genehmigungspflicht gegenüber der Sanierungsbehörde</p>
<p><b>Verkehrsordnungsrecht, ordnungsbehördliche Anordnungen</b></p>	<p>Verkehrsbeschilderung, Kontrollen, Bußgelder</p>	<p>Steuerungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und im ruhenden Verkehr: Ausweisung, Bewirtschaftung und Kontrolle von öffentlichen Parkplätzen</p>
<p><b>Informelle Planungen</b></p>	<p>Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadtentwicklungskonzept, Leitbild</p>	<p>Grundlagenarbeit für rechtliche Absicherung, z.B. Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Festlegung zentrenrelevanter Sortimente in Bebauungsplänen für Gewerbegebiete Leitbild als Grundsatzpapier der kommunalen Entwicklung bzw. als Marketinginstrument</p>

## 5.13 Zeitliche Einordnung der Maßnahmen

Im Rahmen der Projektvorbereitung zur Stadtentwicklung/ -sanierung empfiehlt es sich eine Priorisierung der geplanten Maßnahmen vorzunehmen. Dies geschieht im optimalen Fall unter der Ägide bzw. unter Einbeziehung der dafür erforderlichen Akteure. Insofern erscheint es sinnvoll die Priorisierung

der Maßnahmen in den bereits im Leitbildworkshop vorgeschlagenen Arbeitsgruppen vorzunehmen. Die Bildung der Arbeitsgruppen wäre damit der erste öffentlichkeitswirksame organisatorische Projektschritt.

Sollte die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Dorferneuerung oder aus der Städte-

bauförderung in Betracht kommen, ist davon auszugehen, dass investive Maßnahmen erst mit dem Bescheid zu Aufnahme in das Förderprogramm vollzogen werden können. Insofern können organisatorische Maßnahmen, die

keinen investiven Charakter haben bzw. Planungen vorgezogen bzw. vorbereitet werden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen auszugsweisen Überblick über die Einordnung der vorgeschlagenen Maßnahmen.



Abbildung 12: Zeitlicher Einstieg in den Stadtentwicklungsprozess

Wie bei jedem umfangreichen und komplexen Projekt gibt es Unterprojekte mit unterschiedlichem finanziellem, personellem, organisatorischem und vor allem zeitlichem Aufwand. Unter den vorgeschlagenen Maßnahmen finden sich solche, die als Sofortmaßnahme ohne besonderen Aufwand umsetzbar sind, z. B. Gründung der Arbeitsgruppen oder Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.

Dem gegenüber stehen mittelfristige (z. B. Parkplatz an der ehemaligen Brauerei, Erstellung eines Informationsleitsystems und dessen Umsetzung) sowie langfristige Maßnahmen,

In der Aufstellung der zahlreichen Maßnahmen und Projekte, die für den Innenstadtentwicklungsprozess von Bedeutung sind, wird offensichtlich, dass es sowohl kurzfristig umsetzbare als langfristig anzusetzende Projekte

die auch wiederkehrend sein können (z. B. energetische Sanierung des historischen Stadtkerns, Umgestaltung des Bahnhofgeländes, Tag der offenen Hofreite). Diese teilweise aufwändigen Projekte können mithilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung zunächst vorbereitet und dann im Ganzen oder sukzessive umgesetzt werden. Dafür steht je nach Dauer der Sanierungsmaßnahme ein Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren zur Verfügung.

## 5.14 Verstetigung des Entwicklungsprozesses

gibt. Schon allein damit ist die Stadtentwicklung in dem hier vorgeschlagenen Rahmen als Prozess zu sehen. Dieser Prozess, der im gesetzlichen Rahmen der Sanierung bzw. Städtebauförderung geregelt ist, hört jedoch nicht

mit Programmende oder Aufhebung der Sanierungssatzung auf, sondern dauert fort. Um ihn „am Laufen“ zu halten, bedarf es geregelter Organisationsstrukturen, vordefinierter Entscheidungskompetenzen und klarer Zuständigkeiten insbesondere hinsichtlich der Verwaltungstätigkeiten. Darüber hinaus sind die finanzielle Ausstattung von Stadtentwicklungsmaßnahmen und deren rechtliche Absicherung wesentliche Erfolgsfaktoren.



Abbildung 13: Prozess der Stadtentwicklung, eigene Darstellung

Damit der Stadtentwicklungsprozess mit all seinen Teilprojekten zu einem Erfolg wird, muss er von Anfang an verstetigt werden, sodass er fester Bestandteil des städtischen Handelns wird. Dafür ist es empfehlenswert eine oder mehrere zuständige Personen zu haben, die sich mit der Fülle an Teilprojekten befassen. Sie nehmen die Position eines „Kümmerers“ ein. Nach § 157 f. BuGB kann die Stadt dafür beispielsweise einen Dritten als treuhänderischen Sanierungsträger beauftragen.

Die mögliche Organisationsstruktur für die erfolgreiche Organisation und Durchführung

des Stadtentwicklungsprozesses ist in zwei Ebenen zu sehen:

- **die Entscheidungsebene:** die Entscheidungsebene umfasst zum einen den Magistrat und die Verwaltung und zum anderen den LUBV und die Stadtverordnetenversammlung.
- **Die Arbeitsebene:** ihr gehören eine Steuerungsgruppe (Vertreter der Fraktionen, Bürgermeister, Erste Stadträtin, der Kümmerer und die Sprecher der Projektgruppe(n)) sowie eine oder mehrere Projektgruppen (frei aus Politik, Verwaltung und Bürgern oder sonstigen Akteuren zusammensetzbar) an.

Die Steuerungsgruppe fungiert als Verbindungsglied, zum einen zwischen der politischen, legislativen Ebene mit Kontroll-, Überwachungs- und Weisungsfunktion sowie der Kontrolle und Zuweisung der finanziellen Mittel. Sie besteht aus Vertretern der Fraktionen, dem Magistrat (Bürgermeister, Erste Stadträtin) und dem „Kümmerer“, der in beratender und berichtender Funktion auftritt.

Zum anderen arbeitet der Kümmerer auf der operativen, exekutiven Ebene aktiv in der Projektarbeit und Projektsteuerung mit. Die Projektgruppe(n) bestehend aus festen Mitgliedern (Kümmerer, Verwaltung, evtl. Institutionenvertreter) und wechselnden Mitgliedern (Vereine, Institutionen, Bürger, externe Berater), abhängig von Art, Umfang und Dauer der Einzelprojekte. Die Funktionsweise der vorgeschlagenen Organisationsstruktur ist dem Aufbauschema (Abb. 64) zu entnehmen.

Der Kümmerer als zentrale Person bzw. als zentrales Team bildet die „Schaltzentrale“ des Prozesses und hat vor allem kommunikative und koordinierende Funktionen. Er steht in der Schnittmenge der Entscheidungsebene und der Arbeitsebene.

## Entscheidungsebene

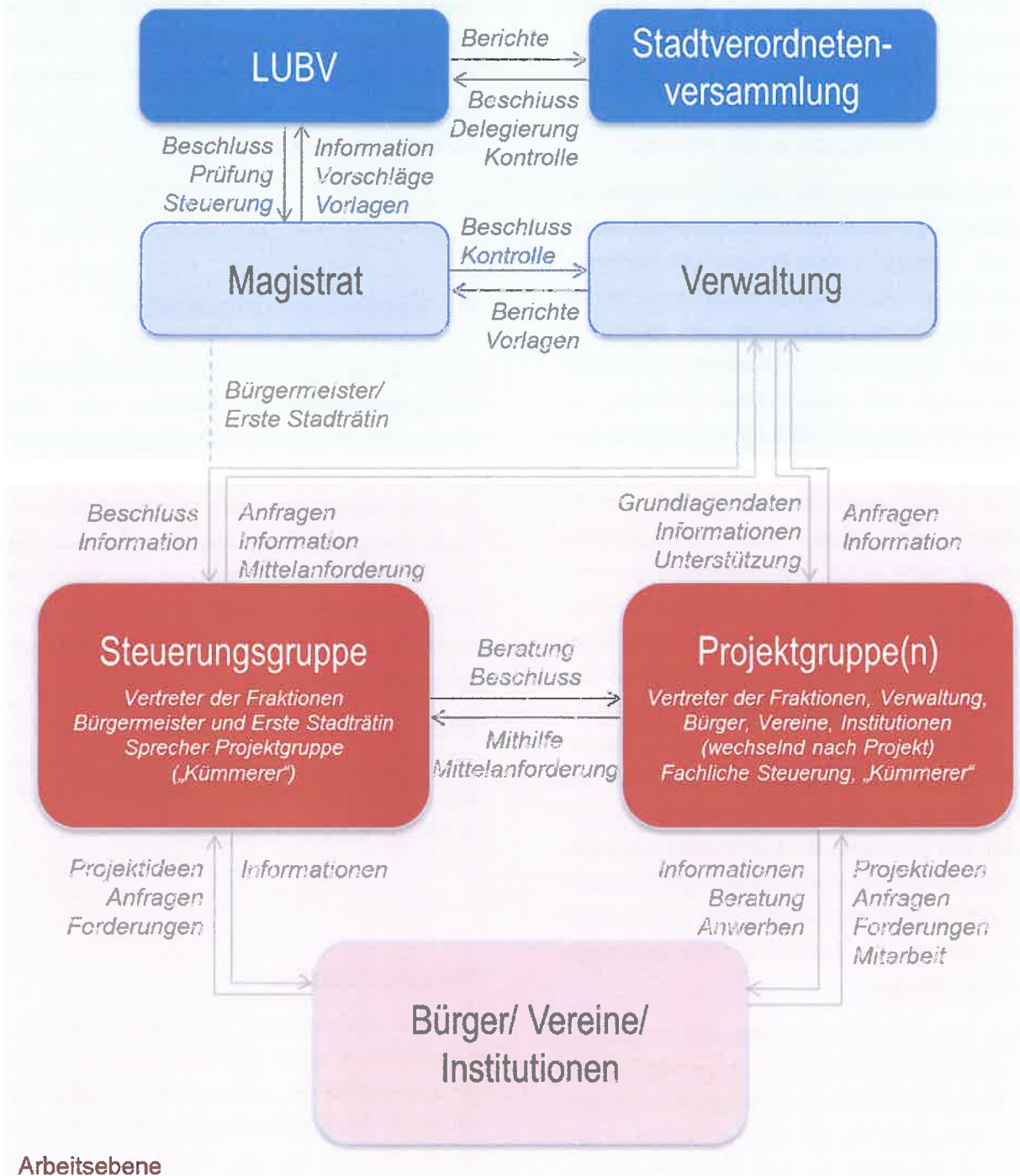


Abbildung 14: Organisationsstruktur

In jedem komplexen Projekt bedarf es eines verlässlichen Projektmanagements, das innerhalb des bestehenden rechtlichen Rahmens die Akteure zuverlässig steuert, die finanzielle Ausstattung der Projekte sichert, eine belastbare Zeitpläne erstellt und verfolgt sowie

den Projektfortschritt kontrolliert und mit den gesetzten Zielen abgleicht. Dafür ist es wichtig die geplanten Maßnahmen als Zielgröße bzw. als Meilensteine zu definieren, d.h. eine Priorisierung vorzunehmen. Die Einteilung nach Initialprojekten, Motivationsprojekten (Feste),

Großprojekten und Langzeitprojekten (vgl. Kap. 7.13) kann dabei helfen. Insbesondere kleinere Wettbewerbe und/ oder Auszeichnungen z.B. für besonders gelungene Gebäudesanierungen verhelfen zum nachhaltigen Erfolg der Gesamtmaßnahme Stadtsanierung und bindet die Akteure an den Prozess.

„Fluch und Segen“ des projektbezogenen Ansatzes ist gleichzeitig die Tatsache, dass immer neue Akteure in den Prozess der Sanierung einsteigen und eventuell wieder ausscheiden. Um den Prozess permanent „am Laufen“ zu halten, ist daher eine dauerhafte Öffentlichkeitsarbeit und zielführendes Marketing erforderlich. Mit der Erstellung einer Homepage, die insbesondere für die Online-Beteiligung und -Information sehr empfehlenswert ist, und mit regelmäßigen Pressemeldungen ist es jedoch nicht getan. Die dauerhafte persönliche Ansprache hat sich als besonders erfolgreich gezeigt. In diesem Sinne sind vor allem die vor Ort bekannten und engagierten Vertreter von Politik und Verwaltung in besonderer Weise als Multiplikatoren zu verstehen. Die „innere Leistungsfähigkeit“ der Stadt (endogenes Potenzial) kann mit Blick auf die Vielzahl von Vereinen, konfessionellen Institutionen, Betreuungseinrichtungen und Schulen sowie Gewerbetreibenden als ansprechbare und aktivierbare Akteure als sehr gut eingeschätzt werden.

Aus dem Prozessmonitoring, das im Projektmanagement obligatorisch ist, und der Öffentlichkeitsarbeit folgt eine stetige prozessbegleitende Evaluation, die die Projektstände und die Erfolge beschreibt und öffentlich zugänglich macht. Dies kann z.B. als öffentliche Veranstaltung am Jahresende und/ oder als gedruckte Projektdokumentation in Form von Flyern und als digitale Newsletter etc. geschehen. Zu dieser öffentlichen Veranstaltung könnten auch die oben beschriebenen Auszeichnungen verliehen werden.

Für den Wiedererkennungswert und die Selbstidentifikation sowie für die Außendarstellung ist es empfehlenswert für alle mit dem Prozess in Verbindung stehenden Drucksachen oder Onlineauftritte ein Corporate Design/ Corporate Identity zu entwickeln und konsequent anzuwenden.

## 6. Förderinstrumentarium

Mit Blick auf den Prozess der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes und den daraus resultierenden Handlungsempfehlungen werden Förderprogramme in den folgenden Bereichen empfohlen: Städtebauförderung, Energieeffizienz, ländliche Entwicklung und Demographie. Im Rahmen verschiedener Förderprogramme können sowohl kurz- und mittelfristige als auch langfristige Maßnahmen gefördert werden.

Eine Auswahl der empfohlenen Förderprogramme wird im Folgenden aufgeführt. Eine detaillierte Beschreibung verfügbarer Fördermittel ist im Anhang beigefügt.

### Städtebauförderung

Die Förderprogramme der Städtebauförderung besitzen einen übergeordneten Charakter und stellen die umfassendsten Fördermittel bereit. Die Programme bündeln Fördermittel des Bundes und des Landes Hessen. Gemeinsam ist allen Programmen der Städtebauförderung in Hessen die rechtliche Grundlage der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE). Diese setzt insbesondere einen festen Gebietsbezug der vorzunehmenden Maßnahmen voraus.



## 1. Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Land	Innenstädte, Ortskerne	Zuschuss	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

## 2. Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Land	Stadtkerne	Zuschuss	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

### Energieeffizienz

Stellvertretend im Kontext der öffentlichen Thematisierung der Energiewende steht eine große Anzahl an Förderprogrammen, mit denen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz unterstützt werden.

## 1. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung Nr. 432“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Bund	Integriertes Quartierskonzept, Sanierungsmanager	Zuschuss	KfW Bankengruppe

## 2. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – energieeffiziente Quartiersversorgung Nr. 201“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Bund	Infrastruktur	Kredit	KfW Bankengruppe

### Ländliche Entwicklung

Interessante Förderprogramme zur Finanzierung von Steuerungsmaßnahmen der ländlichen Entwicklung sind mit Mitteln der Europäischen Union und des Landes Hessen bestückt. Themenübergreifend bietet das Förderprogramm „Dorferneuerung“ umfassende Mittel für die finanzielle Unterstützung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudestruktur.

## 1. Förderprogramm „Dorferneuerung“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Land	Wohnumfeld, Kleinfrastruktur, öffentl. Versorgung	Zuschuss	Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg

### Mögliche Kombination von Fördermitteln

Auch die Kombination von Fördermitteln ist möglich. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die verschiedenen Fördermittel auch unabhängig voneinander beantragt werden können.

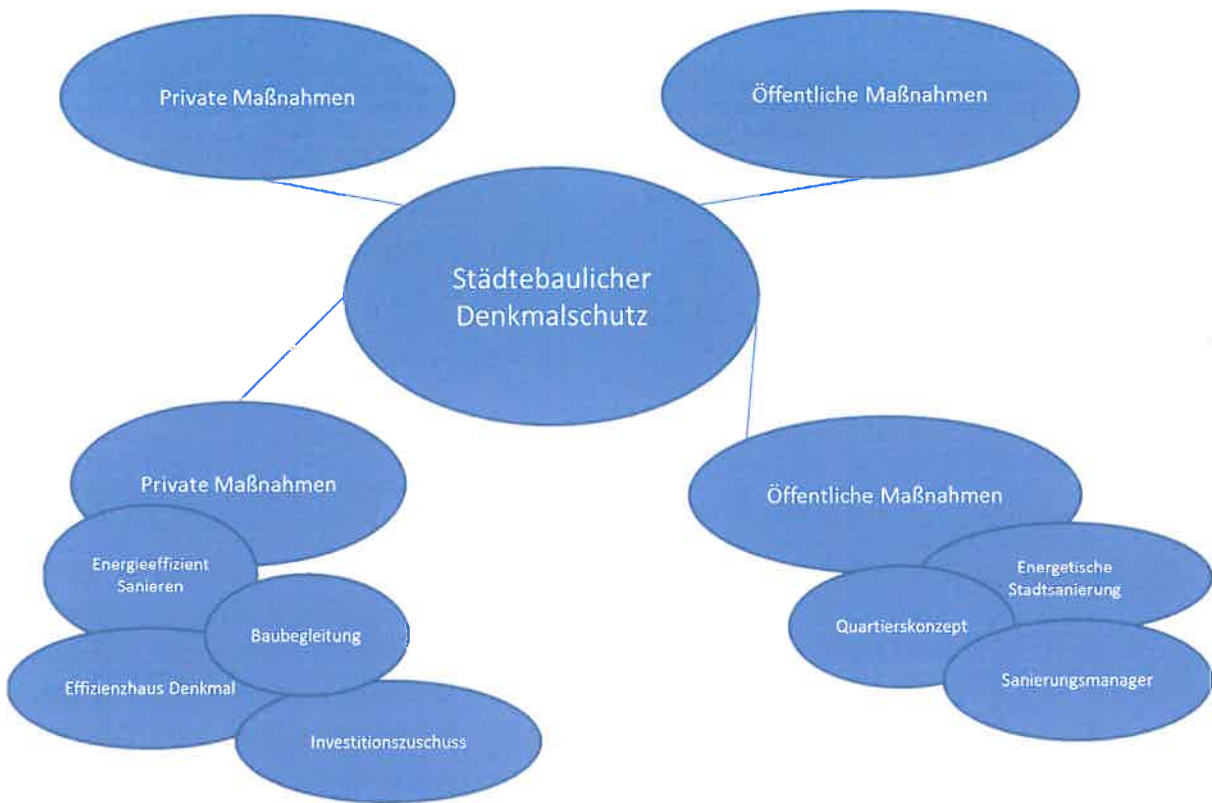


Abbildung 15: Möglichkeiten zur Kombination von Förderprogrammen, eigene Darstellung

## 7. Ausblick

Mit der Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzepts hat es sich die Stadt Groß-Bieberau zur Aufgabe gemacht die Zukunft nicht nur der Innenstadt, sondern des gesamten Stadtgebiets zu gestalten. Für das Jahr 2030 als Zielhorizont gilt es Visionen zu entwickeln und diese zielgerichtet umzusetzen. Dafür sind die Kraft und das Engagement der gesamten Bürgerschaft, ihrer politischen Entscheidungsträger und der kommunalen Verwaltung gefordert.

Um zielgerichtet vorwärts gehen zu können, braucht es verlässliche Strukturen, leistungsfähige Akteure, gesicherte Finanzen und eine breite Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung. Sie bilden die Grundlage, um erfolgreich sowohl große als auch kleine Projekte und Maßnahmen durchzuführen, ganz gleich, ob es sich um bauliche, soziale oder ökonomische Projekte handelt (Vgl. Kap. 7.14).

Damit der Prozess der Innenstadtentwicklung gelingt, sollten die im ISEK vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen so priorisiert werden, dass es sowohl kurzfristig und realistisch umsetzbare Erfolge (Leuchtturmprojekte) gibt und auch „Langläufer“, die in der Regel eher kostenintensiv sind, in die Zeitplanung integriert sind. Dabei sollten neuauftauchende Ideen und potenzielle Engagements kritisch geprüft und ggf. in den Prozess integriert werden. Anders herum sollte der gesamte Prozess einem Monitoring unterzogen werden, um die Entscheidungsträger laufend über den Kurs zu unterrichten und die Möglichkeit zu bieten ggf. nach -oder gegenzusteuern.

Wenn es darum geht die Inhalte des vorliegenden ISEKs auf das gesamte Stadtgebiet zu übertragen, wäre neben der Ergänzung der Gebiets- und SWOT-Analyse zuerst bei der Definition/ Erweiterung des Leitbildes anzu-

setzen. Nicht nur für diesen Themenbereich, sondern auch für die Vielzahl der weiteren Themen wie Leerstand, öffentlicher Raum und Verkehr, Denkmalschutz oder die rechtlichen Steuerungsinstrumente sind öffentliche bzw. – je nach Thema – verwaltungsinterne Arbeitsgruppen einzusetzen. Sie bereiten die politischen Entscheidungen über den Einsatz etwaiger finanzieller Mittel vor und führen daraufhin die Projekte und Maßnahmen durch (Vgl. Kap. 7.14).

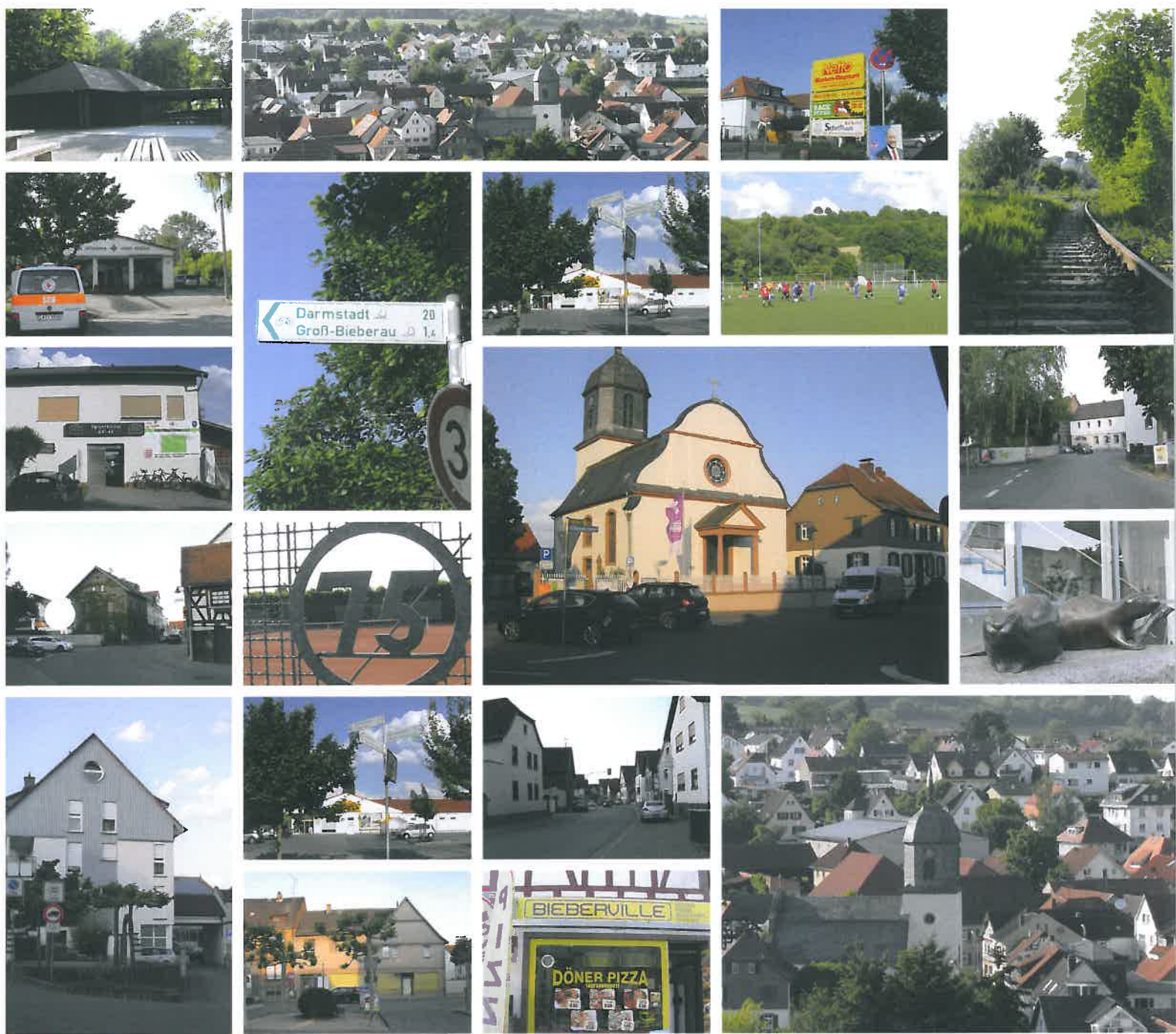
Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die Kommunen nicht auf sich selbst gestellt. Es gibt eine Reihe von themenbezogener Förderung. Für Groß-Bieberau erscheinen zwei Themenbereiche von besonderer Bedeutung. Zum einen ist dies die Städtebauförderung (resp. Dorferneuerung), zum anderen der Bereich der energetischen Stadtsanierung. In beiden Fällen stehen von unterschiedlichen Fördergebern Mittel in erheblichem Ausmaß sowohl für öffentliche als auch für private Vorhaben zur Verfügung. Auf einen Antrag auf Förderung sollte von Seiten der Stadt Groß-Bieberau hingearbeitet werden. Welche Förderkulisse dabei die Richtige ist, wird sich aus der Abstimmung mit den zuständigen Behörden ergeben (Vgl. Kap. 7.15).

Um den Prozess der Stadtentwicklung zu gestalten, muss er nicht nur gesteuert werden, sondern auch steuerbar sein. Durch das Baugesetzbuch und diverse Landesrechtsnormen (Vgl. Kap. 7.12) hat die Stadt verschiedene Möglichkeiten rechtliche Rahmen zu setzen (Sanierungssatzung, Bebauungspläne) oder auch restriktiv (Sanierungsgebot) bzw. positiv steuernd (Gestaltungssatzung) einzugreifen. Je nach Umsetzungsstrategie des ISEKs ist die Nutzung dieser Steuerungsinstrumente zu prüfen und zu empfehlen, teilweise ist sie gar geboten.



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

# VISION 2030



# Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

Dezember 2014



## Impressum

### **Auftraggeber:**

Magistrat der Stadt Groß-Bieberau  
Herr Bürgermeister Buchwald  
Marktstraße 28 - 30  
64401 Groß-Bieberau

### **Auftragnehmer:**

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden

### **Projektleitung:**

Sören Tegt  
Tel.: 0611 3411 3155  
E-Mail: soeren.tegt@dsk-gmbh.de

### **Projektbearbeitung:**

Vanessa Kühl  
Tel.: 069 4800 5828  
E-Mail: vanessa.kuehl@dsk-gmbh.de

Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

# VISION 2030

## ABSCHLUSSBERICHT





## Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

liebe Leserinnen und Leser,

im Februar 2012 legte die Stadt Groß-Bieberau mit einer ersten Bürgerbeteiligungsrunde den Grundstein für die Erstellung des integrierten Innenstadtentwicklungskonzepts (ISEK).

Nach einem zweijährigen, integrierten und partizipativen Prozess freue ich mich nun Ihnen das Ergebnis präsentieren zu dürfen.

Mit dem ISEK konnte die Grundlage zur Aufnahme in die Städtebauförderung gelegt werden. - Städtebauförderung mit den klassischen Bereichen des Stadtumbaus, städtebaulicher Denkmalschutz, aber auch mit jüngeren Förderprogrammen in den Bereichen Wirtschaftsförderung und energetische Sanierung.

Groß-Bieberau als Stadt im nördlichen Odenwald arbeitet an einer positiven Entwicklung der Gesamtstadt mit dem Ziel die Innenstadt als Rückgrat zu nutzen.

Besonders in der Innenstadt liegen zahlreiche ungenutzte Potenziale, welche es zu ermitteln und analysieren gilt. Dabei müssen Nutzungsvorschläge aufgezeigt werden. Das ungenutzte Potenzial führt unter anderem zu der Problematik der „blockierenden Entwicklung“ von altem Gebäudebestand. Um dieser absehbaren „blockierenden Entwicklung“ entgegenzuwirken, ist es notwendig, die Stadt strukturiert und genau zu betrachten.

Die Voraussetzungen für den Umgang mit der komplexen Aufgabe der Innenstadtentwicklung wird mit dem vorliegenden Bericht Rechnung getragen. Das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept soll wegweisend für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt sein.

Ich bedanke mich bei allen Bürgern und Mitwirkenden und freue mich auf die Umsetzungsphase.



Viel Freude beim Lesen!

Ihr Bürgermeister Edgar Buchwald

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	5
Abbildungsverzeichnis.....	8
Tabellenverzeichnis.....	11
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>12</b>
1.1 Anlass und Ziel des Innenstadtentwicklungskonzeptes .....	12
1.2 Methodik und Vorgehensweise im Prozess .....	14
<b>2. Zielfindungsworkshop .....</b>	<b>16</b>
2.1 Ausgangslage .....	16
2.2 Einführung .....	16
2.3 Kreativphase I im Plenum.....	16
2.4 Kreativphase II in Arbeitsgruppen .....	17
2.4.1 Arbeitsgruppe: Leerstand.....	17
2.4.2 Arbeitsgruppe: Öffentlicher Raum und Verkehr .....	18
2.4.3 Arbeitsgruppe: Generationen in Groß-Bieberau .....	20
2.4.4 Arbeitsgruppe: Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände / Innenstadt .....	21
2.5 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	23
<b>3. Gesamtstädtische Standortanalyse .....</b>	<b>24</b>
3.1 Regionale und historische Einordnung der Stadt Groß-Bieberau .....	24
3.2 Bestehende Untersuchungen und laufende Planungen .....	27
3.2.1 Bebauungsplanverfahren „Am Römerbad“ .....	27
3.2.2 Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung .....	29
3.2.3 Ortsumgehung B 38 (neu) – Bestand und Neugestaltung der Ortsdurchfahrt .....	32
3.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt .....	35
3.4 Demografische Entwicklung .....	42
3.4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung .....	42
3.4.2 Altersstruktur .....	46
3.4.3 Wanderungsbewegungen .....	47
3.5 Soziale Infrastruktur .....	49

3.5.1	Bildungseinrichtungen.....	49
3.5.2	Medizinische Versorgung.....	52
3.5.3	Sonstige soziale Einrichtungen.....	52
3.6	Verkehrerschließung und ÖPNV-Anbindung.....	53
3.7	Wirtschaft und Beschäftigung.....	57
3.7.1	Beschäftigtenstruktur und Arbeitsmarktentwicklung.....	57
3.7.2	Ein- und Auspendler.....	60
3.7.3	Tourismus und Freizeit.....	61
3.8	Kaufkraft und Einzelhandel.....	62
3.9	Gebäudebestandserhebung.....	64
3.10	Leerstandserhebung.....	67
3.11	Zusammenfassung der Kernaussagen.....	73
4.	Bewertung der Ergebnisse aus dem Zielfindungsworkshop.....	75
4.1	Methodik und Systematik.....	75
4.2	Leerstand.....	75
4.3	Öffentlicher Raum und Verkehr.....	76
4.4	Generationen in Groß-Bieberau.....	77
4.5	Wechselwirkung Brauereigelände/Innenstadt.....	78
4.6	Zentrale Themen.....	79
5.	Zweiter Workshop: Leitbild und Handlungsansätze.....	80
5.1	Leitbild - Vision 2030.....	81
5.1.1	Leerstand.....	81
5.1.2	Generationen und Wohnen.....	82
5.1.3	Öffentlicher Raum und Verkehr.....	83
5.1.4	Wirtschaft, Tourismus und Freizeit.....	84
5.2	Handlungsfelder – Vision 2030.....	86
6.	Konkrete Maßnahmenvorschläge.....	87
7.	Handlungsempfehlungen.....	104
7.1	Potenzialräume und Handlungsansätze.....	104
7.2	Leerstand bekämpfen.....	106
7.3	Öffentlicher Raum und Verkehr.....	108

7.4	Wohnen und Generationen .....	112
7.5	Denkmalschutz .....	113
7.6	Jugendförderung .....	115
7.7	Wirtschaft, Freizeit und Tourismus .....	115
7.8	Räumliche Handlungsschwerpunkte .....	119
7.9	Energetische Stadtsanierung und Quartiersentwicklung.....	122
7.10	Visionen für die Innenstadt .....	123
7.11	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	131
7.12	Rechtliche Steuerungsinstrumente .....	136
7.13	Zeitliche Einordnung der Maßnahmen.....	137
7.14	Verstetigung des Entwicklungsprozesses.....	138
8.	Förderinstrumentarium .....	141
9.	Ausblick.....	144

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Erhebungsgebietes.....	13
Abbildung 2: Lage der Stadt im Raum (Quelle: GeoBasis-DE/BKG, Google .....	24
Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Römerbad“.....	27
Abbildung 4: Lageplan der geplanten Seniorenwohnanlage (Quelle: Projektstudie Bodamer Architekten BDA, Reinheim).....	28
Abbildung 5: Ansicht der Seniorenwohnanlage von der Römerstraße aus (Quelle: Projektstudie Bodamer Architekten BDAReinheim).....	28
Abbildung 6: Prozentualer Anteil an 6- bis 15-Jährigen in den Städten und Gemeinden (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret) .....	29
Abbildung 7: Prozentualer Anteil an ab 65-Jährigen in den Städten und Gemeinden (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret) .....	29
Abbildung 8: Zielgebiete der Wegzüge aus Groß-Bieberau im LK Darmstadt-Dieburg (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret) .....	30
Abbildung 9: Quellgebiete der Zuzüge aus dem LK Darmstadt-Dieburg nach Groß-Bieberau (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret) .....	30
Abbildung 10: Kartierter Einzelhandel in einem Ausschnitt der Ortsmitte in Groß-Bieberau (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret) .....	31
Abbildung 11: Varianten für die Ortsumgehung (Quelle: Planungsbüro Hans Dorn).....	32
Abbildung 12: Infrastrukturerhebung (Quelle: Planungsbüro Hans Dorn) .....	34
Abbildung 13: Städtebauliche Dichte .....	36
Abbildung 14: Öffentliche Räume .....	39
Abbildung 15: Zeitungsartikel zur Sprengung des Schornsteins (Quelle: FAZ Februar 2014).....	40
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2011 (Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt -Hessische Gemeindestatistik 2002 – 2012).....	42
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2011 im Regionalvergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2012); Berechnungen der Hessen Agentur) .....	43
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2060 im Regionalvergleich (Quelle: Kommunale Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur).....	43
Abbildung 19: Bevölkerungsveränderungen der Kommunen 2001 – 2011 (Kartographie: HMWVL, Referat I3, November 2012 Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt – Ausschnitt) .....	44
Abbildung 20: Bevölkerungsvorausschätzung auf Gemeindeebene 2011-2030 (Kartographie: HMWVL, Referat I3, November 2012 Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt – Ausschnitt) .....	44
Abbildung 21: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2001 – 2011 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013)) .....	45

Abbildung 22: Wanderungsbewegungen 2002 – 2011 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013)).....	46
Abbildung 23: Entwicklung der verschiedenen Altersklassen 2002-2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013)).....	46
Abbildung 24: Einwohnerzahlen nach männlichen und weiblichen Einwohnern (2012) (Datengrundlage: Stadt Groß-Bieberau).....	47
Abbildung 25: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 10 Jahren 2002 – 2012 (Datengrundlage: Stadt Groß-Bieberau).....	50
Abbildung 26: Schulen und Kindergärten in Groß-Bieberau, eigene Darstellung.....	51
Abbildung 27: Entwicklung der Anzahl der schulpflichtigen Kinder 2002 – 2012 (Datengrundlage: Stadt Groß-Bieberau).....	52
Abbildung 28: Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte (Datengrundlage: googlemaps).....	53
Abbildung 29: Verkehrsflächen.....	55
Abbildung 30: Öffentliche Parkflächen.....	56
Abbildung 31: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) 2002 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013).....	57
Abbildung 32: Entwicklung der SVB 2000-2011 im Regionalvergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2012), Berechnungen Hessen Agentur).....	57
Abbildung 33: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013).....	58
Abbildung 34: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 2002 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013).....	59
Abbildung 35: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Alter 2003 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013).....	59
Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2000 - 2011 im Regionalvergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2012); Berechnungen Hessen Agentur).....	60
Abbildung 37: Beispiele für Wanderwege ausgehend von Groß-Bieberau (Quelle: <a href="http://www.regioausflug.de/odenwald">www.regioausflug.de/odenwald</a> ).....	61
Abbildung 38: Einzelhandelskaufkraft im Regionalvergleich (Quelle: infasgeodaten GmbH, LOCAL®2011 & 2006 - 2011 TomTom –Ausschnitt).....	63
Abbildung 39: Nutzungsarten im Untersuchungsgebiet.....	64
Abbildung 40: Anzahl der Gebäude nach Baualter.....	65
Abbildung 41: Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet.....	65
Abbildung 42: Sanierungsbedarf, eigene Darstellung.....	66
Abbildung 43: Beispiel eines Gebäudesteckbriefs (Marktstraße 13, eigene Darstellung.....	67

Abbildung 44: Leerstände nach Art der Gebäudenutzung, Stand 2014, eigene Darstellung .....	68
Abbildung 45: Leerstand - Vermutung .....	69
Abbildung 46: Leerstand nach Gebäudetyp .....	69
Abbildung 47: Leerstand und Baualter.....	69
Abbildung 48: Leerstände nach Art des Leerstandes, Stand 2014, eigene Darstellung.....	70
Abbildung 49: Leerstände und Sanierungsbedarf .....	71
Abbildung 50: Leerstand und Denkmalschutz.....	71
Abbildung 51: Denkmalschutz.....	72
Abbildung 52: Einladungsschreiben und Tagesordnung zum zweiten Workshop (18.01.2014): Leitbild und Handlungsansätze, eigene Darstellung .....	80
Abbildung 53: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Leerstand, eigene Darstellung.....	82
Abbildung 54: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Generationen und Wohnen, eigene Darstellung .....	83
Abbildung 55: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema öffentlicher Raum und Verkehr, eigene Darstellung.....	84
Abbildung 56: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Wirtschaft, Tourismus und Freizeit, eigene Darstellung.....	85
Abbildung 57: Leerstandsdynamik und die sich daraus ergebenden möglichen Maßnahmen, eigene Darstellung in Kooperation mit Planergruppe Bernd K. Heichel.....	107
Abbildung 58: Verbindung von Historie und Moderne im Gebäude und im öffentlichen Raum, hier: Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz „Stadtkern Bad Soden“, Stadt Bad Soden-Salmünster, eigene Darstellung .....	114
Abbildung 59: Nutzung von solarer Energie.....	114
Abbildung 60: Verteilung von dezentralen Nutzungskonzentrationen, Quelle: <a href="http://www.maps.google.de">www.maps.google.de</a> , eigene Darstellung.....	118
Abbildung 61: Kuminlierte Maßnahmenvorschläge im Stadtraum.....	119
Abbildung 62: Zeitlicher Einstieg in den Stadtentwicklungsprozess .....	138
Abbildung 63: Prozess der Stadtentwicklung, eigene Darstellung.....	139
Abbildung 64: Organisationsstruktur .....	140
Abbildung 65: Möglichkeiten zur Kombination von Förderprogrammen, eigene Darstellung.....	143

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittsalter im Regionalvergleich (2012) (Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt (2012); Berechnungen der Hessen Agentur) .....	47
Tabelle 2: Wanderungsbewegungen im Regionalvergleich 2012 (Datengrundlage: Hessische Gemeindestatistik 2012).....	48
Tabelle 3: Zu- und Fortzüge nach Altersklassen 2013 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013) .....	49
Tabelle 4: Schulen und Bildungseinrichtungen in Groß-Bieberau (Datengrundlage: Internetseiten der Schulen) .....	52
Tabelle 5: Arbeitslosenzahlen nach Alter 2012 im Regionalvergleich (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013) .....	60
Tabelle 6: Pendlerentwicklung 2003 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013) .....	61
Tabelle 7: Einzelhandel in Groß-Bieberau (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret 2013).....	63



## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel des Innenstadtentwicklungskonzeptes

Die Stadt Groß-Bieberau stellt sich den aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung.

Aktuelle Entwicklungen in Deutschland zeigen im Rahmen des demographischen Wandels einen Bevölkerungsrückgang. Zusammen mit dem Trend, dass die Menschen zunehmend zurück in die Großstädte ziehen, haben vor allem die Klein- und Mittelstädte und der ländliche Raum einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. In der Folge steigen auch die Wohn- und Gewerbeleerstände in diesen Regionen und die Innenstädte werden vor neue Herausforderungen gestellt.

Die Stadt Groß-Bieberau verzeichnet ebenfalls in den letzten Jahren einen Bevölkerungsrückgang. Diese Tendenz hat zunehmend Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt. In diesem Zusammenhang muss sich mit der Fragestellung auseinandergesetzt werden, wie mir der zunehmenden Leerstandsproblematik umgegangen wird. Hierfür muss im Rahmen einer konzeptionellen Betrachtung eine Einbindung des Themas in die Stadtentwicklung erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird ein Schwerpunkt auf die Entwicklung im Bestand im Sinne einer Aufwertung der Gebäude und des öffentlichen Raumes gesetzt.

Zum anderen gewinnt der Klimaschutz in der aktuellen Stadtentwicklung an Beachtung. Wichtig wird es sein den Klimaschutz konsequent in den Städtebau zu integrieren und Anreize für Investitionen in den Klimaschutz zu schaffen.

Aufgrund dieser aktuellen Entwicklungen wird die Stadt Groß-Bieberau entsprechende Schritte in die Wege leiten, den negativen Auswirkungen entgegenzuwirken und eine Innenstadtentwicklung zu fördern.

Vor diesem Hintergrund wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mit der Erarbeitung eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes beauftragt.

Ziel des Konzeptes ist es, Handlungsfelder und Potenziale der Stadt zu ermitteln und in einem weiteren Schritt Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zu erarbeiten. Darüber hinaus wurde eine Fördermittelrecherche durchgeführt, die der Stadt Groß-Bieberau passende Förderprogramme aufzeigt. Mit Hilfe des Konzeptes soll Einfluss auf mittel- und langfristige Entwicklungen der Stadt genommen werden und folglich die Innenstadt gestärkt werden.

Das Hauptaugenmerk liegt auf der Innenstadt Groß-Bieberaus, wodurch sich die folgende Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Das dargestellte Untersuchungsgebiet unterscheidet sich geringfügig von der zuerst gewählten Abgrenzung, besonders im Süden und Osten. Es empfiehlt sich die hinzugefügten Bereiche bei der Beantragung eines Förderprogramms aufgrund der Potenziale ebenfalls zu berücksichtigen.



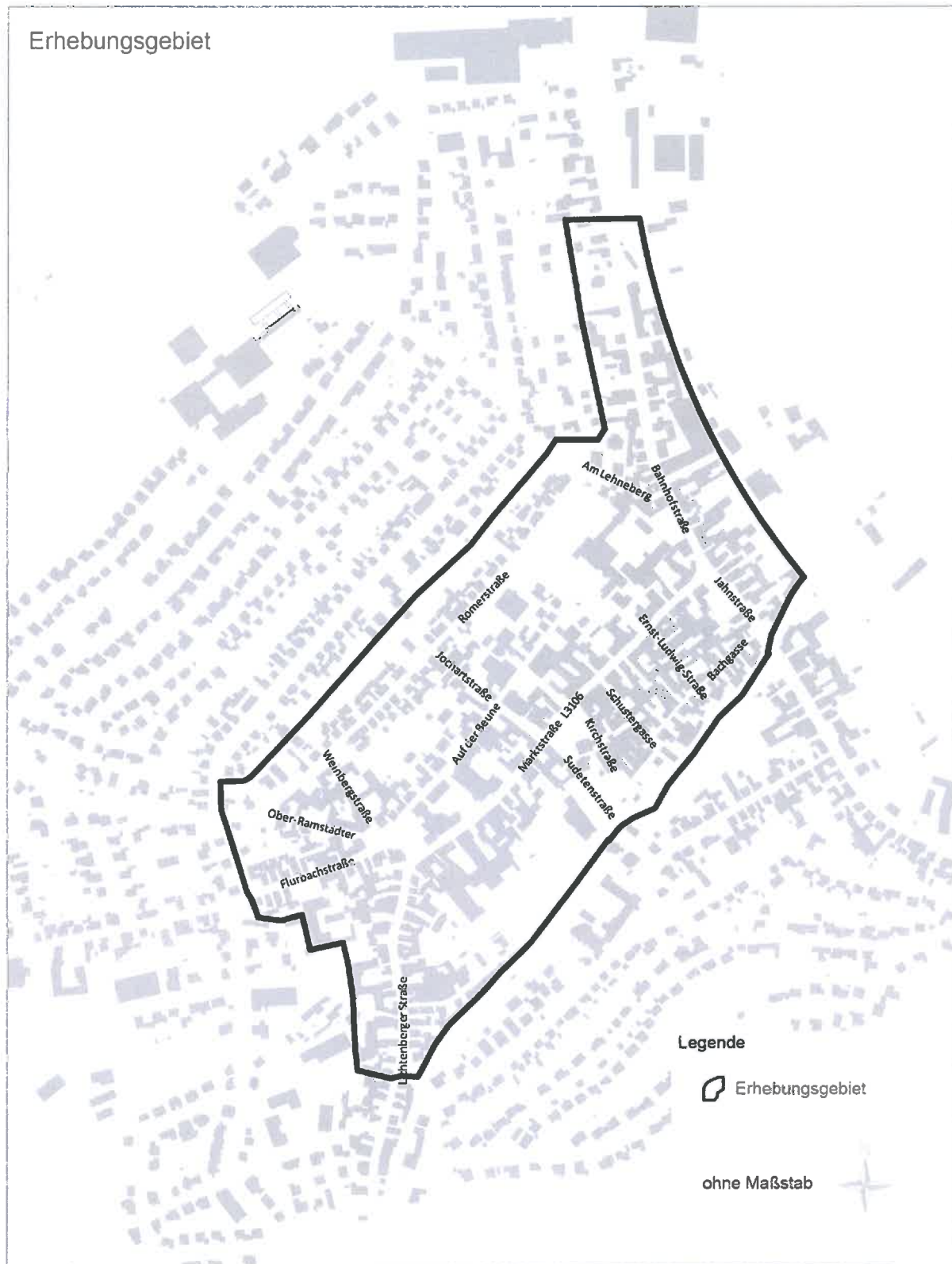


Abbildung 1: Abgrenzung des Erhebungsgebietes

## 1.2 Methodik und Vorgehensweise im Prozess

Die Erarbeitung des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes erfolgte in drei Modulen:

1. Projektinitialisierung und Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit
2. Aufbereitung bestehender Fachplanungen – Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der Innenstadt und Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit
3. Erstellung eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes und Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit

1. Zu Beginn des Projektes stand ein 1-tägiger Zielfindungs-Workshop zur zukünftigen Stadtentwicklung des Innenstadtbereichs Groß-Bieberaus als Auftakt eines integrierenden und kooperativen Stadtentwicklungsprozesses. Die Ergebnisse wurden anschließend in einem 1. Stadtgespräch vorgestellt. Darüber hinaus hatten die Bürger die Möglichkeit, anonyme Rückmeldungen zu geben.

2. Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Beteiligungsrunde wurde in einer anschließenden Analysephase die Stärken-Schwächen-Analyse mit den Ergebnissen aus der Analysephase verglichen, bewertet und ergänzt. Parallel wurden in einer Bestandsaufnahme die Gebäude und ihre Nutzung erfasst und aus

gewertet. Besonders dem Thema „Leerstand“ kam eine wichtige Bedeutung zu, da dieser als Potenzial für die Innenstadtentwicklung ermittelt wurde. Auf Basis der Bestandsaufnahme konnten eine Datenbank aller Gebäude sowie Gebäudesteckbriefe erstellt werden. Neben den eigenen Erhebungen wurden darüber hinaus bereits bestehende Planungen betrachtet und in die Analyse der Stadt mit einbezogen. Die Analyse stellte eine grundlegende Voraussetzung für die zweite Beteiligungsrunde dar. Ziel der Workshops war es, konkrete Maßnahmenvorschläge zu erarbeiten und potenzielle Projekte zu identifizieren. Auch im Rahmen der zweiten Beteiligungsrunde wurden die Ergebnisse in einem 2. Stadtgespräch dargestellt.

3. Im Anschluss an die zweite Beteiligungsrunde wurden die Ergebnisse zusammengeführt und in einem integrierten Innenstadtentwicklungskonzept zusammengefasst. Im Rahmen des Konzeptes wurden sowohl textliche als auch kartographische Darstellungen gewählt, um den Sachstand möglichst präzise darzustellen. Eine regelmäßige Auskunft über den Bearbeitungsstand des Konzeptes wurde die Teilnahme an zahlreichen Ausschusssitzungen des LUBV gewährleistet. In diesem Rahmen wurde der Sachstand des Projektes vorgestellt. Das vorliegende Konzept ist entsprechend der Vorgehensweise der Erstellung aufgebaut. Es werden die verschiedenen Schritte aufgezeigt sowie deren Ergebnisse dargestellt.



Vorgehensweise	Inhalt	Ziel
Projektinitialisierung Problemstellung Aufgabenstellung		
1. Workshop 1. Stadtgespräch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Handlungsfelder</li> <li>– SWOT-Analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einfangen der Meinung lokaler Akteure</li> <li>– Beteiligungsrunde</li> </ul>
Analysephase	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auswertung der Gemeindestrukturdaten</li> <li>– Abgleich mit Ergebnissen des 1. Workshops</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ist-Zustand der Stadt</li> <li>– Herausarbeiten von Handlungsfeldern</li> </ul>
2. Workshop 2. Stadtgespräch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vision 2030</li> <li>– Maßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einfangen der Meinung lokaler Akteure</li> <li>– Beteiligungsrunde</li> </ul>
Auswertung Vision 2030 Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auswertung aller Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Maßnahmenkatalog</li> <li>– Handlungsempfehlungen</li> </ul>
Erstellung Abschlussbericht	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusammenstellen aller Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept</li> </ul>



## 2. Zielfindungsworkshop

### 2.1 Ausgangslage

Den Auftakt der Beteiligungsrunde im Rahmen eines integrierenden und kooperativen Stadtentwicklungsprozesses machte ein eintägiger Zielfindungs-Workshop. Ziel des Workshops war es, unter Einbeziehung lokaler Akteure die Schwerpunktthemen der Stadtentwicklung in Groß-Bieberau zu erarbeiten.

Ein Workshop ist ein Instrument, das bei komplexen Entwicklungsprozessen in der Planungspraxis erfolgreich angewandt wird. Es dient der intensiven fachlichen und breit angelegten Bearbeitung einer Planungs- und Entwicklungsaufgabe, in einem kooperativen Prozess mit verschiedenen Akteuren. Ein Workshop bietet dabei sowohl kreativen Raum zum Entwickeln, Kommunizieren und Diskutieren von Ideen, als auch eine Plattform der Diskussion verschiedener bis kontroverser Interessen der beteiligten Akteure. Er gestaltet darüber hinaus Planungsprozesse und Entwicklungsvorhaben transparent und gewährleistet nicht zuletzt die Ansprache, Einbindung und Vernetzung einer möglichst großen Bandbreite von möglichen Akteuren. So können konkrete Fragestellungen eines Vorhabens unter allen Beteiligten erörtert und darauf aufbauend konsensfähige und tragfähige Lösungen entwickelt werden.

Unter der Leitung der DSK wurde der Zielfindungs-Workshop mit der Stadt Groß-Bieberau, Vertretern der Politik sowie weiteren Fachleuten und lokalen Akteuren am 4. Februar 2012 durchgeführt.

Die Veranstaltung gliederte sich in drei Abschnitte: Einführung, Kreativphase 1 im Plenum, Kreativphase 2 in Arbeitsgruppen.

### 2.2 Einführung

Einleitend wurden anhand eines Vortrags der DSK zum Thema „Aktuelle Trends der Stadtentwicklung im ländlichen Raum“ die grundlegenden Entwicklungen des demographischen Wandels, des Klimaschutzes und des Klimawechsels sowie die Partizipation in der Stadtentwicklung veranschaulicht.

Darüber hinaus wurden seitens der Anlieger der Römer- und Hügelstraße die erarbeiteten Anregungen und Bedenken zur geplanten Bebauung „Am Römerbad“ dargestellt. Wesentliche entwicklungsrelevante Aspekte waren: Dimension, Dichte, Distanz, Nachhaltigkeit und Kosten.

### 2.3 Kreativphase I im Plenum

Ziel der 1. Kreativphase im Plenum war es, die aus Sicht der Teilnehmer aktuell relevantesten Themen abzufragen. Hierfür bekam jeder Teilnehmer eine Karte zum Ausfüllen. Die anschließende Diskussion und Auswertung der Karten im gesamten Plenum ergab vier Arbeitsgruppen zu den Themen:

- 1.) Leerstand
- 2.) Öffentlicher Raum und Verkehr
- 3.) Generationen in Groß-Bieberau
- 4.) Wechselwirkung Entwicklung Brauereigebäude/ Innenstadt



## 2.4 Kreativphase II in Arbeitsgruppen

In der anschließenden 2. Kreativphase sollten die zuvor ermittelten Themenschwerpunkte in Form von Themengruppen näher beleuchtet werden. Hierbei ist zu erwähnen, dass die vorliegende Bewertung eine subjektive Sichtweise der Teilnehmer darstellt. Eine Vollständigkeit sowie Richtigkeit der Bewertung kann nicht gewährleistet werden. Eine Bewertung der Handlungsfelder und der Ergebnisse der Gruppenarbeit wurde im Anschluss an die Veranstaltung mithilfe von Analyseergebnissen durchgeführt.

### 2.4.1 Arbeitsgruppe: Leerstand

Aufgabe der Gruppe ist es, Schwächen und Risiken sowie Stärken und Potenziale zum Thema „Leerstand“ zu erarbeiten.



### Stärken / Potenziale

#### Kindergärten- und Schulangebot

Die zahlreichen Kindergärten- und Schulangebote der Stadt Groß-Bieberau wirken sich positiv auf die Stadtentwicklung aus. Junge und kinderreiche Familien könnten auch in Zukunft durch diese Angebote angezogen werden.

#### Kurze Wege/ Naherholung

Die ebenerdigen, kurzen Wege im gesamten Innenstadtbereich bilden einen weiteren Anziehungspunkt. Die unmittelbar angrenzenden Naherholungsbereiche über die parallel zu Marktstraße verlaufende „Fischbachau“ rundet den Anziehungspunkt Stadtkern Groß-Bieberau ab.

#### Denkmalschutz

Die frühzeitige Einbindung der Denkmalbehörde in alle laufenden und anstehenden Projekte ist eine der wichtigsten Voraussetzungen, um die Altstadterneuerung von Groß-Bieberau weiter voranzutreiben. Rechtzeitig geführte, konstruktive Gespräche zwischen den Projektbeteiligten und den Denkmalbehörden ermöglichen Konzepte, die auch die rückwärtigen Grundstücks- und Gebäudeteile wiederbeleben könnten. Hier bilden die Nebengebäude in den Hinterhöfen ein besonderes Potenzial bei der Reaktivierung. Dabei sollte jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob es möglich ist, in diesen Bereichen ein zusätzliches Angebot an Stellplätzen zu realisieren. Eine Erhöhung des Stellplatzangebotes in diesen Bereichen dürfte nicht nur den Anwohnern, sondern auch den Gewerbebetrieben zu Gute kommen.

#### Bebauung „Am Römerbad“

Für die Bebauung „Am Römerbad“ wird eine über ein Bebauungsplanverfahren abgestimmte Bebauung vorgesehen.

## Fußgängererschließung

Eine durchlässige Fußgängererschließung schafft die Möglichkeit, das topografisch höher gelegene ehemalige Brauereigelände mit der Marktstraße sinnvoll zu verbinden. Hier sollte bei der Umsetzung der Altstadterneuerung über die Errichtung eines Begegnungspunktes nachgedacht werden.

## Kosten

Zur Auslotung der finanziellen Möglichkeiten sollte die DSK prüfen, welche Fördertöpfe bei der Umsetzung der Altstadterneuerung in Anspruch genommen werden können.

## **Schwächen / Risiken**

### Großmärkte im Randbereich der Stadt Groß-Bieberau

Der vorhandene Leerstand im Einzelhandelsbereich innerhalb des Stadtkerns von Groß-Bieberau resultiert aus der starken Konkurrenz der am Stadtrand gelegenen Großmärkte (Discounter). Die Großmärkte können aufgrund der vorhandenen Parkplätze problemlos angefahren werden. Damit wird die Kaufkraft aus dem Stadtkern in den Randbereich von Groß-Bieberau gezogen.

### Verkehrssituation / Parkplätze

Ein weiteres Kriterium bei der Betrachtung des Leerstandes ist die problematische Verkehrssituation im Stadtkern; hier sei besonders der hohe Durchgangsverkehr in der Marktstraße erwähnt. Den Gewerbebetrieben fehlt es im Stadtkern an Besucherparkplätzen. Darüber hinaus ist die fehlende Aufenthaltsqualität in der Marktstraße als klare Schwäche zu benennen.

### Nachfolge bei Geschäften und Betrieben

Inhabergeführten Geschäften fehlt häufig eine Nachfolge zur Weiterführung des Betriebes. Es ist zu beobachten, dass die kommende Generation aufgrund fehlender Arbeitsplätze vermehrt abwandert. Konzepte, die dieser Abwanderung entgegen wirken könnten, liegen nicht vor.

## Denkmalschutz

Die bestehenden Restriktionen von Seiten des Denkmalschutzes bei den alten Bestandsgebäuden sind häufig ein Hinderungsgrund, dass weitere Investitionen in die Hand genommen werden. Die strikten Auflagen von Denkmalbehörden sprengen dabei oft die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer. Eine konstruktive Zusammenarbeit mit den zuständigen Denkmalbehörden wird daher von allen Gruppenteilnehmern gewünscht.

## 2.4.2 Arbeitsgruppe: Öffentlicher Raum und Verkehr

Aufgabe ist es, Schwächen und Risiken sowie Stärken und Potenziale zu den Themen „Öffentlicher Raum und Verkehr“ zu erarbeiten.



## **Stärken/ Potenziale**

### Fischbach

Zunächst einmal wurde durch die Arbeitsgruppe die Fischbachaue als Stärke der Innenstadt und Fläche mit weiterem Potenzial identifiziert. Der Fischbach fließt abseits der Hauptverkehrsrouten „offen“ durch das Stadtgebiet. Ein Weg entlang des Bachlaufes, das „Bachpfädchen“, existiert. Dieser könnte moderat ausgebaut und gestaltet werden. Hier ergäbe sich die Möglichkeit, eine Quer Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen und gleichzeitig die Fischbachaue besser an die Marktstraße anzubinden.

## Brauereigelände

Das Brauereigelände in zentraler Lage bietet ein weiteres Potenzial für Ausbau und Vernetzung des Rad- und Fußwegenetzes. So bietet sich die Möglichkeit, das Brauereigelände in die Wegeverbindung zwischen Marktstraße und Bahnhof einzubinden. Ebenso könnte an dieser Stelle der Mangel an Ruhezeiten und Kommunikationsräumen entlang der Wegeverbindungen minimiert werden. Auch das REAS-Gelände könnte man stärker öffnen und einbinden. Insgesamt bieten die Parallel- und Seitenstraßen der Marktstraße ein Potenzial für den Rad- und Fußwegeverkehr. Dies gilt insbesondere für die Straße „Auf der Beune“.

## Öffentliche Plätze

Entlang der Marktstraße befinden sich einige öffentliche Plätze, die in ihrer Funktion und Attraktivität optimiert und gestärkt werden können. Die AG schlägt vor, den Kirchgarten zum Marktplatz zu öffnen und beide Plätze gemeinsam weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sollte das Potenzial des Biberplatzes als ein Treff- und Mittelpunkt der Stadt weiter gestärkt werden.

## Freizeitpotenziale

Nach Sicht der Arbeitsgruppe bietet die Stadt viele naturräumliche und freizeitmäßige Potenziale, die besser genutzt werden könnten. Die Stadt besitzt eine attraktive Lage im Tal und verfügt mit dem Sport- und Freizeitgelände „Briebel“ über ein interessantes innenstadtnahes Gebiet. Die Arbeitsgruppe schlägt zu diesem Zweck eine Optimierung der Anbindung des Geländes durch eine zusätzliche Querungsmöglichkeit der Jahnstraße vor.

## Verkehrsanbindung

Nur bedingt im Einflussbereich der Stadt liegen die Potenziale, die die überkommunale Verkehrsanbindung der Stadt mit sich bringen. Hier gilt es, dass die Stadt ihren Einfluss auf die Weiterentwicklung dieser Verkehrsachse kontinuierlich einbringt. Die Fertigstellung der Ortsumgebung Reinheim wird ein indirektes

Potenzial für die Marktstraße mit sich bringen. Sollte die Umgehungsstraße für Groß-Bieberau realisiert werden, böte sich für die Stadt Groß-Bieberau die Möglichkeit, die innerstädtischen Straßen neu und mit erhöhter Aufenthaltsqualität, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, zu gestalten.

Nicht zuletzt wird von der Arbeitsgruppe der vorhandene Schienenanschluss der Innenstadt Groß-Bieberau als Potenzial für den ÖPNV-Anschluss der Zukunft gesehen.

## ***Schwächen/ Risiken***

Gleichermaßen zu den Themenbereichen „Öffentlicher Raum“ und „Verkehr“ wird der Ausbaustand des Fuß- und Radwegenetzes und die Gestaltung zentraler öffentlicher Plätze als Schwäche der Stadt Groß-Bieberau identifiziert. Es mangelt in der Innenstadt an Ruhezeiten und attraktiven Orten der Kommunikation, dies gilt im Besonderen entlang der Hauptlaufwege in der Stadt. Gleichzeitig fehlt eine adäquate Fußwegeanbindung an die Großmärkte und Discounter in den Randlagen. Explizit genannt wird in der Arbeitsgruppe die mangelhafte Gestaltung der Fläche um den Bieberbrunnen.

Der zweite Themenblock, in dem besondere Schwächen identifiziert wurden, ist die Verkehrssituation in der Marktstraße. Hier mangelt es zunächst an Parkplätzen mit dem Resultat, dass im Fahrbahnbereich geparkt wird, was wiederum zu Störungen des Verkehrsflusses führt. Dies ist auch dem engen Querschnitt der Straße geschuldet, der allerdings kaum veränderlich sein dürfte. Problematisch ist ebenfalls, dass die Straße in hohem Maße vom Durchgangsverkehr frequentiert wird. Dies führt auch dazu, dass bei Überlastungen und Stauungen auf der Marktstraße, die ortskundigen Fahrer die Seiten- und Wohnstraßen als Ausweichstrecke oder Schleichweg nutzen.



## 2.4.3 Arbeitsgruppe: Generationen in Groß-Bieberau

Im Rahmen der Diskussion thematisieren die Teilnehmer die Herausforderungen und Potenziale Groß-Bieberaus im Hinblick auf die unterschiedlichen Generationen in der Stadt. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung Groß-Bieberaus wird von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe als Chance gesehen, das Zusammenleben und die Integration der unterschiedlichen Generationen in der Stadt aktiv zu fördern. Vor diesem Hintergrund sollte das Thema des Zusammenlebens der verschiedenen Generationen entsprechende Berücksichtigung bei der Erstellung eines zukünftigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes finden.



### **Gemeinschaft vs. Isolierung**

Laut der Teilnehmer sollte es in erster Linie das Ziel der zukünftigen Entwicklung in Groß-Bieberau sein, Möglichkeiten und Freiräume für ein zwangloses Miteinander der Bewohner unterschiedlicher Generationengruppen zu schaffen, das Gemeinschaftsbewusstsein weiter zu entwickeln und langfristig zu stärken, damit eine soziale Isolation zwischen den Altersgruppen vermieden wird. Dies kann durch das Angebot von Aktivitäten sowie von Treffpunkten erfolgen, die entsprechenden Raum für Begegnung und Gemeinschaft bieten.

### Aktivitäten

Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe regen an, zusätzliche, nicht institutionsgebundene und damit offene Kultur- und Bildungsangebote in Groß-Bieberau zu etablieren, die ein breites Spektrum an Generationen ansprechen und zusammenbringen. In besonderem Maße können diese Angebote Freiluftaktivitäten sein, die sich nicht auf reine Sportangebote beschränken müssen.

Als positives Beispiel für Aktivitäten und Strukturen, die ein Miteinander der Generationen fördern, wurde das Programm des Vereins „Mentor“ genannt, in dessen Rahmen Kinder Hilfestellung durch Ältere bekommen und so gezielt eine Vernetzung der Generationen stattfindet. In Groß-Bieberau ist dieser Verein nicht ansässig, jedoch stellt die bestehende vielfältige Vereinslandschaft vor Ort bereits schon jetzt eine breite Plattform dar, in deren Rahmen sich die Generationen der Stadt treffen und gemeinsamen Interessen folgen.

### Treffpunkte

Ein weiterer in der Arbeitsgruppe genannter Aspekt zur Förderung von Gemeinschaft zwischen den Generationen ist die Schaffung von Treffpunkten. Die Treffpunkte geben der Begegnung und den verschiedenen Aktivitäten Raum. Hierbei sollte es sich sowohl um Freiräume als auch um Räume in Gebäuden handeln, die für Aktivitäten und Begegnung zur Verfügung stehen. Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe sehen im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung Groß-Bieberaus die Chance, entsprechende Raumangebote in die städtebauliche Konzeption einzubinden- und bereitzustellen. Auch bildet die Stärkung der innerstädtischen Strukturen (Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine wichtige Basis für die Belebung Groß-Bieberaus. Ein Positivbeispiel in Groß-Bieberau ist der viel frequentierte Seniorensportplatz, der als Frei-

raum mit Anbindung an die gastronomische Einrichtung der nebenliegenden Tennishalle als belebter Treffpunkt fungiert. Ähnliche Angebote wünschen sich die Teilnehmer der Arbeitsgruppe in zentralerer Innenstadtlage.

## Aspekt Migration

Bei der Integration der verschiedenen Generationengruppen in Groß-Bieberau ist der kulturübergreifende Aspekt, die Integration von Mitbürgerinnen und Mitbürgern mit Migrationshintergrund, zu berücksichtigen. Hierbei stellt, laut persönlicher Erfahrungen einzelner Teilnehmer, die Integration der Gruppe der Senioren mit Migrationshintergrund eine besondere Herausforderung dar.

## Interkommunale Kooperation

Das Konzept der Interkommunalen Kooperation kann die Schaffung von generationenverbindenden Angeboten in Groß-Bieberau erleichtern. Als Positivbeispiel nennen die Teilnehmer der Arbeitsgruppe ein mobiles Kino, das mehrere Kommunen in der Region in Abständen besucht und in Kooperation mehrerer Kommunen organisiert und finanziell getragen wird.

## **Stärke Bildungsangebot: „Schulstadt“ Groß-Bieberau**

Ein Pfund, mit dem Groß-Bieberau für die Generation der Kinder sowie deren Eltern wuchern kann, ist das sehr gute Angebot an Bildungseinrichtungen (breites Angebot von Schulformen) sowie an Kinderbetreuung (Hort, Kinderkrippe, Kindergarten). Hierdurch ist Groß-Bieberau als Standort besonders attraktiv für Zuzüge durch Familien. Diese Stärke soll laut der Teilnehmer auch in Zukunft gesichert bleiben, unter anderem durch den Erhalt der gymnasialen Oberstufe.

Weiterer Bedarf aufgrund einer hohen Nachfrage besteht beim Ausbau von Angeboten und Einrichtungen für Jugendliche. Dieser Altersgruppe entsprechende Angebote sind

derzeit kaum in Groß-Bieberau vorhanden und sollten langfristig geschaffen werden.

## **Weitere Aspekte zur Nachverfolgung**

Im Rahmen der Gruppenarbeit wurden folgende Aspekte und Themen genannt, die während der Bearbeitungszeit nicht abschließend diskutiert werden konnten:

- Altenpflege / Altenhilfe
- Aktiver Sport für mittleres Alter
- Nutzungskonzepte Hofreiten (Beachtung der Eigentumsverhältnisse)
- Positivbeispiel Leerstände „Fachwerkstadt Wanfried“
- „Schlafplatz“ Groß-Bieberau (Einseitigkeit vermeiden)

## 2.4.4 Arbeitsgruppe: Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände / Innenstadt

Die Gruppe erhält die Aufgaben, Schwächen und Risiken sowie Stärken und Potenziale zu dem Thema „Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände / Innenstadt“ zu erarbeiten.



## **Schwächen/ Risiken**

Das ehemalige Brauereigelände wird zurzeit nur von Norden über die Römerstraße erschlossen. Eine bessere Anbindung an die Marktstraße, insbesondere die fußläufige, ist im Rahmen der Entwicklung dieses Areals zu beachten.

Die Arbeitsgruppe gibt zu bedenken, dass durch die Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes und mit der Absicht, dort zukünftig Wohnungen insbesondere für alte und pflegebedürftige Menschen zu realisieren, zu befürchten ist, dass diese Nutzungsentwicklung zu einer Separation von Senioren im Stadtgebiet von Groß-Bieberau führt.

Es ist zu beobachten, dass immer mehr jüngere Bewohner die Stadt verlassen. Hauptgrund für diese Fluktuation sind die besseren qualitativen und quantitativen Arbeitsplatzangebote in den nahegelegenen Städten wie Darmstadt, Wiesbaden und Frankfurt. Ohne die Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen hinsichtlich dieser Entwicklung ist zu befürchten, dass der Altersdurchschnitt im Stadtgebiet von Groß-Bieberau weiter ansteigt. Dem gilt es, mit guten Konzepten entgegenzuwirken. Durch die Schaffung von Mehrgenerationenprojekten würde dem Überalterungsprozess innerhalb der Stadt entgegengewirkt werden.

### **Stärken/ Potenziale**

Die Arbeitsgruppe bewertet die Entwicklung des Brauereigeländes als ein großes Potenzial für die künftige Innenstadtentwicklung von Groß-Bieberau. Durch die Grundstücksentwicklung des Areals entsteht eine hohe Synergiekraft auf die gesamte Innenstadt als auch auf das benachbarte REAS-Gelände. Hierzu zählt die Synergie, dass sich im Rahmen der Flächenentwicklung neue Arbeitsplätze in Groß-Bieberau ansiedeln werden. Darüber hinaus aktivieren die künftigen Bewohner und Mitarbeiter der Wohnanlage für Senioren den Einzelhandel der Innenstadt. Die Arbeitsgruppe regt an, im Rahmen der Planung der Wohnanlage die Nutzung von Großküche, Kantine und Wäscherei etc. für weitere Bewohner der Stadt Groß-Bieberau zu ermögli-

chen. Dies stärkt den sozialen Zusammenhang und wirkt sich positiv auf die Energiekosten aus.

Um einer Separation von Senioren entgegenzuwirken, empfiehlt die Arbeitsgruppe, das zu beplanende Areal der ehemaligen Brauerei durch Nutzungsangebote für Jung und Alt sinnvoll zu ergänzen.

Der bestehende Baumbestand auf dem ehemaligen Brauereigelände ist weitestgehend zu erhalten. Die verbleibenden restlichen Grünflächen sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

### **(An-) Forderungen**

Im Anschluss zur Analyse der Schwächen und Stärken zur Wechselwirkung der Entwicklung des Brauereigeländes und zur Innenstadt hat sich die Arbeitsgruppe für weitere (An-)Forderungen ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund sollte ein schlüssiges Gesamtkonzept die Grundlage zur Umgestaltung des Brauereigeländes und seines künftigen Erscheinungsbildes bilden.

So sieht die Arbeitsgruppe die Etablierung sogenannter „Alten-WGs“ als eine weitere Nutzungsoption an. Diese Wohnform bietet die Gelegenheit, dass ältere, gleichgesinnte Menschen sich in eigener Regie verwirklichen können. Gleichzeitig können hier Ansätze gefunden werden, wie sich Alt und Jung verbinden lassen. Das Potenzial „Wissen und Lebenserfahrung“ sollte an die junge Generation weitergegeben werden. Treffpunkt für Jung und Alt kann ein Café mit einem Biergarten auf dem Gelände darstellen. Innovative Spielplätze in Verbindung mit einer attraktiven Park- und Grünanlage gehören zum öffentlichen Nutzungsangebot auf diesem Areal.

## 2.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Abschließend lassen sich die Ergebnisse der SWOT-Analyse für die vier Themengebiete wie folgt zusammenfassen und dienen als Grundlage für die anschließende Analysephase.

### Stärken/ Chancen

<b>Leerstand</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten und Schulangebot</li> <li>- Kurze Wege / Naherholung</li> <li>- Denkmalschutz</li> <li>- Bebauung „Am Römerbad“</li> <li>- Fußgängererschließung</li> </ul>
<b>Generationen in Groß-Bieberau</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bildungsangebot</li> <li>- Vielfältige Vereinslandschaft</li> <li>- Seniorenspielplatz</li> <li>- Interkommunale Kooperation</li> <li>- Programm des Vereins Mentor</li> </ul>
<b>Öffentlicher Raum und Verkehr</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fischbachaue</li> <li>- Bachpfädchen – Querverbindung</li> <li>- Brauereigelände</li> <li>- Auf der Beune – Rad und Fußwege</li> <li>- Öffentl. Plätze entlang der Marktstraße</li> <li>- Biberplatz</li> <li>- Schienenanschluss</li> </ul>
<b>Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände / Innenstadt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Synergiekraft auf die Innenstadt und REAS</li> <li>- Zusätzliche Kaufkraft / Aktivierung des Einzelhandels</li> <li>- Gemeinsame Kantine</li> <li>- Alten-WGs</li> <li>- Innovative Spielplätze</li> <li>- Mehrgenerationenprojekte</li> </ul>

### Schwächen/ Risiken

<b>Leerstand</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großmärkte im Randbereich</li> <li>- Verkehrssituation / Parkplätze</li> <li>- Nachfolge in Geschäften</li> <li>- Denkmalschutz</li> <li>- Kosten</li> </ul>
<b>Generationen in Groß-Bieberau</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende Treffpunkte</li> <li>- Fehlende Jugendangebote</li> <li>- Integration der Senioren mit Migrationshintergrund</li> </ul>
<b>Öffentlicher Raum und Verkehr</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbauzustand des Fuß- und Radwegenetzes</li> <li>- Zentrale öffentliche Plätze</li> <li>- Ruhezeiten und Orte der Kommunikation</li> <li>- Fußwegeanbindung an Großmärkte</li> <li>- Verkehrssituation in der Marktstraße</li> </ul>
<b>Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände/ Innenstadt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung des ehemaligen Brauereigeländes</li> <li>- Separation von Senioren im Stadtgebiet</li> <li>- Abwanderung jüngerer Bevölkerung</li> <li>- Überalterung</li> </ul>

### 3. Gesamtstädtische Standortanalyse

Der nachstehende Analyseteil baut auf die erarbeiteten Themen der vorangegangenen Beteiligungsrunde auf. Um ein möglichst umfassendes und objektives Bild von der Stadt zu bekommen, werden ausgewählte fachliche Analysepunkte näher beleuchtet.

Ziel der Analyse ist, es eine Aussage darüber treffen zu können, ob die subjektiv gefärbten Handlungsfelder, die im ersten Workshop erarbeitet wurden (Innensicht), mit den objektiv-fachlichen Handlungsfeldern (Außensicht) übereinstimmen.

Für die Themen "Demographische Entwicklung", "Soziale Infrastruktur", "Verkehrerschließung" sowie "Wirtschaft und Beschäftigung" wurde überwiegend die Gesamtstadt betrachtet. Zum einen sind auf dieser kleinteiligen Ebene bzw. individuellen Abgrenzung kaum Daten verfügbar, zum anderen erfordern die aufgeführten Themen einen Blick über den Tellerrand. Die Themen "Städtebau und Stadtgestalt", "Kaufkraft und Einzelhandel" sowie "Entwicklung der baulichen Nutzung und Leerstand" beziehen sich hauptsächlich auf das Untersuchungsgebiet der Innenstadt. Die aus der Analyse gewonnenen Erkenntnisse und zentrale Aussagen werden in einem kurzen Zwischenfazit zusammengefasst.

#### 3.1 Regionale und historische Einordnung der Stadt Groß-Bieberau

Groß-Bieberau, die rund 4.600 Einwohner zählende Kleinstadt im hessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg, befindet sich am nordwestlichen Rand des Odenwaldes und gilt aufgrund seiner geographischen Lage als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für den nördlichen Zugang von der Rhein-Main-Ebene in die Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes.



Abbildung 2: Lage der Stadt im Raum (Quelle: GeoBasis-DE/BKG, Google)

Das Gemeindegebiet der Stadt und der beiden zugehörigen Stadtteile Hippelsbach und Rodau – auf einer Höhe von 163m über NN gelegen – erstreckt sich über eine Fläche von 18,27 km<sup>2</sup>. Am Schnittpunkt der Flüsse Fischbach und Gersprenz gelegen, bildet die Stadt den Zugang zu beiden Flusstälern und somit zu einem Naherholungsgebiet des Odenwaldes. Die Hügellandschaft zeichnet sich aufgrund von Lößablagerungen der letzten Eiszeit sowie eines umfangreichen Wasserangebotes durch eine hohe Fruchtbarkeit aus, die sich in einem hohen landwirtschaftlichen Ertrag und einem reichhaltigen historischen Erbe widerspiegelt.

Die Stadt Groß-Bieberau liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Darmstadt (18 km) und gewährleistet die Erreichbarkeit größerer Städte im Umkreis, wie Wiesbaden (61 km) und Mainz (63 km) in nordwestlicher, sowie Heidelberg (72 km) in südlicher Richtung. Die Stadt Frankfurt (55 km), in nördlicher Richtung gelegen, befindet sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Aus der Erreichbarkeit der größeren Städte im Umkreis ergibt sich eine verkehrsgünstige Anbindung an das Autobahnnetz, den Schienen- sowie den Flugverkehr. So verlaufen die A5 und die A67 westlich, sowie die A45 und die A3 in östlicher Richtung. Diese Gegeben-

heiten ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit zur Nutzung des Schienen- und internationalen Flugverkehrs.

An das Gemeindegebiet grenzt an im Norden die Stadt Reinheim, in östlicher Richtung die Gemeinde Brensbach, südlich die Gemeinde Fischbachtal und in westlicher Richtung die Gemeinde Modautal sowie die Stadt Ober-Ramstadt.

## Historischer Hintergrund

Die Stadt Groß-Bieberau kann auf ein reichhaltiges historisches Erbe zurückblicken. Dies spiegelt sich nicht nur in schriftlichen Zeugnissen und der Altersstruktur des heutigen Gebäudebestandes, sondern auch in zahlreichen Bodenfunden wider. Diese erweitern den durch schriftliche Quellen belegten zeitlichen Rahmen einer dauerhaften Besiedlung um 5000 Jahre zurück in die Vergangenheit.

Begünstigt durch die strategisch bedeutsame Lage zwischen den Flüssen Gersprenz und Fischbach - als Übergang zwischen der Rhein-Main-Ebene und dem Odenwald -, sowie durch den Wasserreichtum und die hohe Fruchtbarkeit der Böden, ließen sich in urgeschichtlicher Zeit Ackerbauern der jüngeren Steinzeit nieder. Hügelgräber und Keramikfunde weisen auf eine solche Entwicklung hin.

In der frühgeschichtlichen Epoche folgten einer römischen Besiedlung, belegt durch den Fund von Überresten römischer Gutshöfe auf dem Gelände der Brauerei Schönberger, im 4. Jahrhundert alemannische Siedler, welchen die Heuneburg auf dem Höhenrücken bei Lichtenberg zuzuordnen ist. Anschließend ließen sich im Gebiet der ehemals römischen Gutshöfe fränkische Stämme nieder. In diese Zeit fällt auch die erste urkundliche Erwähnung Groß-Bieberaus im Jahre 787 unter dem Namen „Biberaha“.

Während des Mittelalters stand Groß-Bieberau unter der Schirmherrschaft der Grafen von Katzenelnbogen. Insbesondere die

Verleihung der Marktrechte im Jahre 1312 begünstigte den weiteren Ausbau der Siedlung zu einem Bauerndorf.

Die sich anknüpfende Weiterentwicklung fand im Rahmen allgemeiner historischer Prozesse statt, von denen insbesondere der dreißigjährige Krieg einen gravierenden Einschnitt in das Leben der Dorfbewohner darstellte. Trotz dieses Rückschlages verdichteten sich die Strukturen der Stadt weiter.



Neben der landwirtschaftlichen Produktion entstanden Handwerksbetriebe, im Jahr 1730 wurde die evangelische Pfarrkirche errichtet und 1900 die erste Bildungseinrichtung erbaut. Nach dem 2. Weltkrieg stieg die Anwoh-

nerzahl durch den Zuzug von rund 600 Heimatvertriebenen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten noch einmal beträchtlich an. Bauliche Zeugnisse dieser Entwicklung stellen unter anderem das im Jahr 1952 errichtete Denkmal „Ostlandkreuz“ und die 1957 errichtete katholische Kirche St. Andreas dar. Im Zuge der kommunalen Gebietsreform wurden im Jahre 1972 der Stadt Groß-Bieberau des Weiteren das Dorf Rodau und der Weiler Hippelsbach als Stadtteile politisch unterstellt.

Bereits in den 1860er Jahren wurden erste Pläne zur Erschließung des Odenwaldes erstellt. In der Folge begannen im Jahr 1968 die ersten Planungen für die Gersprenztal-Eisenbahn, welche von Reinheim nach Brensbach führen sollte. Bereits im Jahr 1887 konnte die Strecke eröffnet werden. Die Verbindung wird im Volksmund auch „Odenwälder Lieschen“ oder „Reichelsheimer Lieschen“ genannt. Im Jahr 1963 wurde dann zunächst der Personenverkehr aufgrund eines rückläufigen Personenverkehrsaufkommens eingestellt. Ein Jahr später folgte auch das Einstellen des Güterverkehrs zwischen Groß-Bieberau und Reichelsheim. Nach zahlreichen weiteren Wiederinbetriebnahmen und Schließungen ruht seit November 2005 der regelmäßige Güterverkehr vollständig.

Heute präsentiert sich Groß-Bieberau als Kleinstadt, die auf eine mehr als 1200 Jahre umfassende, urkundlich dokumentierte Stadtgeschichte zurückblicken kann und deren Stadtbild durch eine außergewöhnliche Fülle historisch bedeutsamer Gebäude geprägt ist.



## 3.2 Bestehende Untersuchungen und laufende Planungen

### 3.2.1 Bebauungsplanverfahren „Am Römerbad“

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Am Römerbad“ wurde am 20.04.2009 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die folgenden Verfahrensschritte werden zur Planaufstellung entsprechend der erfolgten Beschlussfassung des Bauausschusses (LUBV) vom 11.03.2013 durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 22.07. – 30.08.2013
- Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 sollen gemäß § 4 a Abs. 2 gleichzeitig durchgeführt werden.

Das Plangebiet stellt als flächengrößte Potenzialfläche einen zentralen Entwicklungsansatz dar.

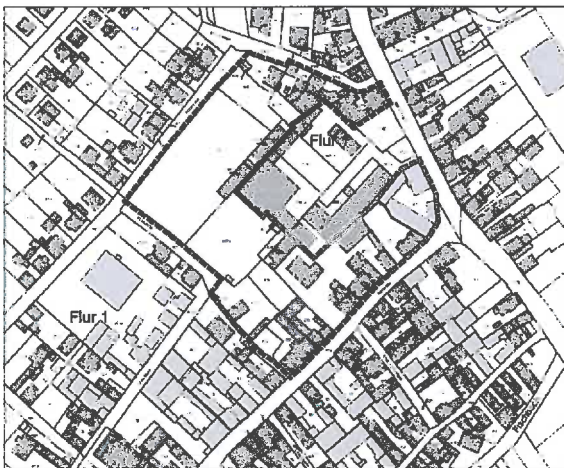


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Römerbad“

Die Stadt Groß-Bieberau beabsichtigt, eine Teilfläche des Grundstückes 667 (Brachfläche entlang der Römerstraße) in Zusammenarbeit mit einem Investor zu bebauen. Der Investor,

der Zweckverband Senio, beabsichtigt auf diesem Grundstück eine Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen und stationäre Pflege zu errichten. Der Baukörper für die Seniorenwohnungen orientiert sich zur Hügelstraße, der Baukörper des Pflegeheimes zur Römerstraße. Mit der Umsetzung dieses Projektes gelingt es der Stadt Groß-Bieberau, den Bedarf an Wohnraum für Senioren zu decken, die vorhandenen Brachflächen funktional zu revitalisieren und eine städtebauliche Aufwertung des Gesamtareals zu erreichen.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, kann in fünf Module unterteilt werden:

- Für den Bereich der von dem Zweckverband Senio entwickelten Wohnanlage (Flurstück 667) wurde im Jahre 2013 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Geplant sind nun Wohneinheiten für betreutes sowie für gemeinschaftliches Wohnen. Den architektonischen, energetischen und betrieblichen Rahmenbedingungen folgend, ist zum einen ein Gebäude mit 4 Geschossen und einer Grundfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> geplant. Zum anderen ist ein weiteres Gebäude mit 3 - 4 Geschossen auf einer Grundfläche von 780 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die beiden Gebäude sind durch einen eingeschossigen Verbindungstrakt miteinander verbunden. Dafür werden alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen abgebrochen.
- Als potenzielle Erweiterungsfläche für die Seniorenwohnanlage oder als Potenzialfläche für größervolumigen Wohnungsbau wird im weiteren Verlauf der Römerstraße im Sinne einer Angebotsplanung ein weiteres etwa 550 m<sup>2</sup> großes Baufenster mit ei-



ner etwas geringeren städtebaulichen Dichte vorgesehen. In Anlehnung an die historische Struktur des Gebietes wird angrenzend an die Nebenanlagen der ehemaligen Brauerei noch eine weitere Bebauungsmöglichkeit für ein Wohngebäude vorgesehen.

- Die durch eine Wohn- und Mischnutzung geprägten Gebäude entlang der Straße Am Lehneberg erhalten eine planungsrechtliche Sicherung als Mischgebiet unter Erhalt der historischen Bauweise. Das Grundstück im Kreuzungsbereich Am Lehneberg/ Römerstraße befindet sich im Eigentum der Stadt. Hier soll dem Bedarf an öffentlichen Stellplätzen Rechnung getragen werden. Etwa 12 Stellplätze können realisiert werden.
- Die Bebauung entlang der Marktstraße wird in ihrem baulichen Bestand und der zulässigen Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die zulässigen Nutzungen werden auf den Zulässigkeitsmaßstab eines Mischgebiets „reduziert“, sodass eine Steuerung eventuell ungewünschter oder konfliktträchtiger Nutzungen (z. B. Vergnügungstätten) ausgeschlossen werden kann. Gleichzeitig wird die historische Bauweise

planungsrechtlich gesichert. Eine Lagerhalle sowie das Kesselhaus mit dem alten Schornstein werden abgebrochen.

- Dem Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr wird insbesondere auf den Flurstücken 665/3 und 666/3 entlang der Hülgelstraße durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzfläche begegnet. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> und kann damit, je nach Planung, etwa 70 Stellplätze beherbergen.



Abbildung 4: Lageplan der geplanten Seniorenwohnanlage (Quelle: Projektstudie Bodamer Architekten BDA, Reinheim)



Abbildung 5: Ansicht der Seniorenwohnanlage von der Römerstraße aus (Quelle: Projektstudie Bodamer Architekten BDA, Reinheim)

## 3.2.2 Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung

### Altersstrukturerhebung 2010

Der erste Band der Reihe „Darmstadt-Dieburg Statistik konkret“ befasst sich mit den Veränderungen der Altersstruktur der Kommunen im Landkreis. Im Rahmen des demographischen Wandels sind die Kommunen zunehmend von einer sinkenden Einwohnerzahl sowie einer alternden Bevölkerung betroffen. Die Analyse der Altersstruktur zeigt die speziellen Herausforderungen der Zukunft aller Kommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Analyse zeigt zum einen die Auswirkungen auf die kommunale Daseinsvorsorge und zum anderen befasst sie sich mit dem Thema der interkommunalen Kooperation. Auch ehrenamtliches Engagement wird im Rahmen der Diskussion um den demographischen Wandel als wesentliche Chance erkannt.

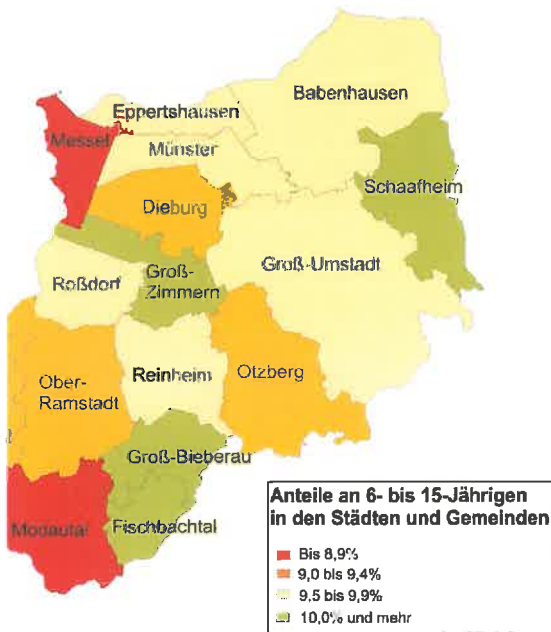


Abbildung 6: Prozentualer Anteil an 6- bis 15-Jährigen in den Städten und Gemeinden (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret)



Abbildung 7: Prozentualer Anteil an ab 65-Jährigen in den Städten und Gemeinden (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret)

### Wanderungsbewegungen 2012

Im Rahmen des demographischen Wandels gewinnen die Wanderungsbewegungen zunehmend an Bedeutung. Wenn die Anzahl der Sterbefälle im Vergleich zu den Neugeborenen überwiegt, kann eine stabile Bevölkerungszahl lediglich durch Zuwanderung gehalten werden. Dadurch stehen nicht nur Bundesländer und Regionen in Konkurrenz zueinander, sondern auch Dörfer und Städte innerhalb eines Landkreises. Demnach ist das Thema der Wanderungsbewegungen ein sehr wichtiges für die Entwicklung des LK Darmstadt-Dieburg. Darüber hinaus führt eine Zu- und Abwanderung zur Veränderung der sozialen Struktur der Bewohner und somit der Anforderungen an das verfügbare Angebot.

In einem nächsten Schritt wurden die Herkunfts- und Zielregionen der Zu- und Abwanderer betrachtet.



Abbildung 8: Zielgebiete der Wegzüge aus Groß-Bieberau im LK Darmstadt-Dieburg (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret)



Abbildung 9: Quellgebiete der Zuzüge aus dem LK Darmstadt-Dieburg nach Groß-Bieberau (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret)

## Einzelhandelserhebung 2013

Im Jahr 2013 sind die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung des Landkreises Darmstadt-Dieburg erschienen. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2007 wurden die Veränderungen des Einzelhandels aller Kommunen im Landkreis betrachtet. Besonders die demographische Entwicklung verändert die Herausforderungen an den Einzelhandel. Ziel ist es, durch Kooperation und Kommunikation im Landkreis eine bestmögliche dezentrale Versorgung für die Region zu erreichen.

Groß-Bieberau ist - im Vergleich zu den umliegenden Kommunen, gemessen an der Einwohnerzahl - eine der Kommunen mit der größten Anzahl an Geschäften. Der Ortsteil Groß-Bieberau-Stadt ist gut mit Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung ausgestattet. Besonders in der zentralen Marktstraße sind jedoch einige Leerstände zu verzeichnen. Insgesamt nimmt die Stadt eine ergänzende Versorgungsfunktion für die umliegenden ländlichen Kommunen ein.

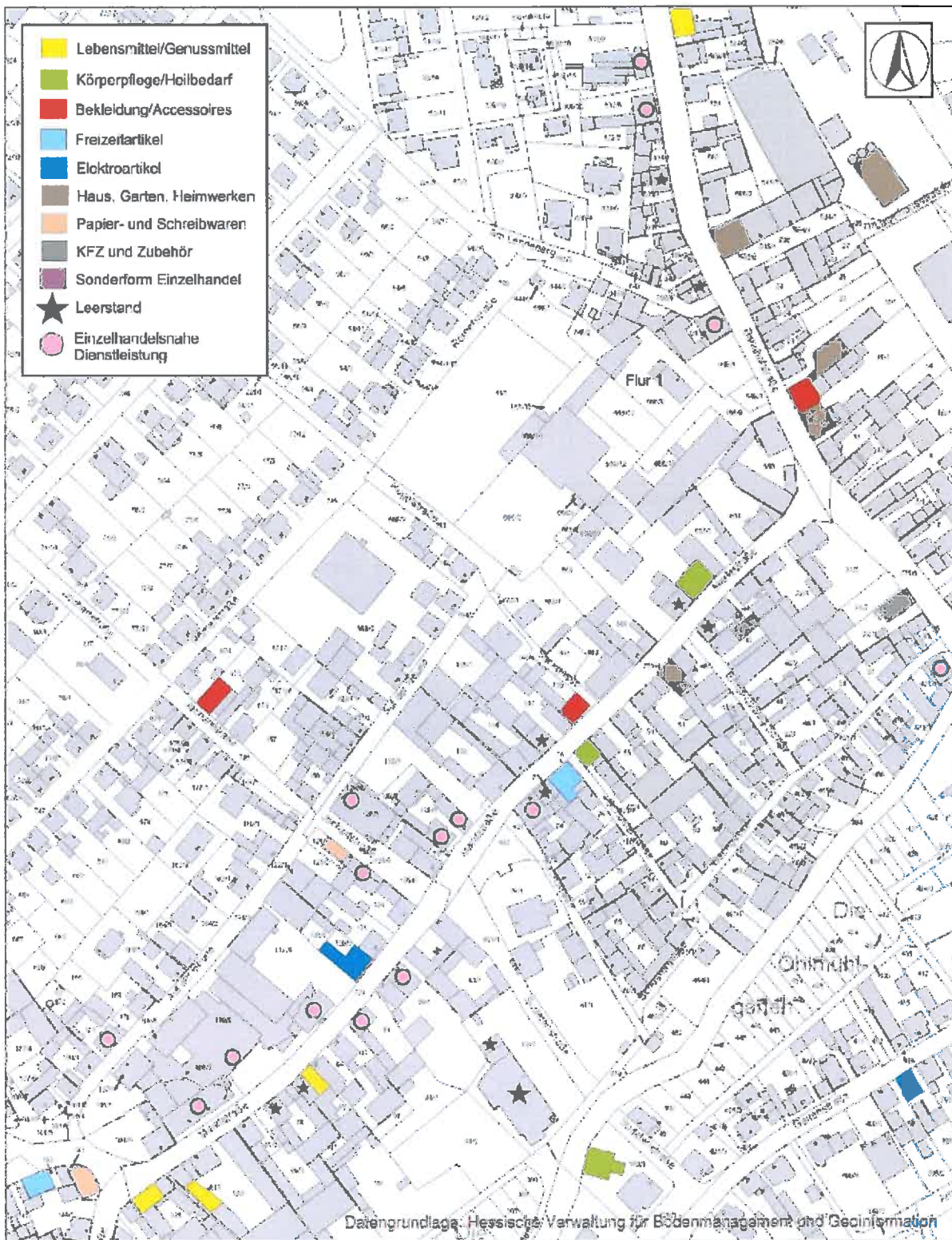


Abbildung 10: Kartierter Einzelhandel in einem Ausschnitt der Ortsmitte in Groß-Bieberau (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret)

## 3.2.3 Ortsumgehung B 38 (neu) – Bestand und Neugestaltung der Ortsdurchfahrt

Die Bundesstraße 38 durchquert die Stadt Groß-Bieberau als Jahn- und Bahnhofstraße. Sie ist eine wichtige, überörtliche Verkehrsverbindung. Sie verknüpft den ländlichen Raum des vorderen Odenwaldes mit dem Ballungsraum Rhein-Main. Eine Verkehrsuntersuchung im September 2008 hat gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen bei ca. 14.000 Kraftfahrzeugen pro Tag liegt. Ziel der Untersuchung zur Ortsumgehung B38 (neu) ist es, die Qualität und die Konflikte der Ortsumgehung zu ermitteln und ein Leitbild für die spätere Verkehrsberuhigung und Neugestaltung aufzustellen.

Neben der Darstellung der Entwicklung und der baulichen Struktur der Stadt, lag der Fokus der Bestandsaufnahme auf einer Infrastrukturerhebung sowie der Ermittlung der Auswirkungen des Verkehrsaufkommens. Im Anschluss wurde eine Mängelanalyse durchgeführt und ein Leitbild zur Neuordnung entworfen.

Bedeutend für die weiteren Analysen war die Erkenntnis, dass sich entlang der B38 mehrere wichtige Bushaltestellen befinden. Die am meisten genutzte Bushaltestelle ist die Schulbushaltestelle am Bahnhof. Weiterhin weist die Bundesstraße zahlreiche Querungen von Wege- und Grünverbindungen auf, welche die Wohngebiete mit den Geschäften verknüpfen und mit den Grünanlagen der Gersprenz verbinden. Bei einem früheren Ausbau der Bahnhof- und Jahnstraße wurden die Fahrbahnen verbreitert, sodass heute die Gehwege sehr schmal sind. Durch das hohe Verkehrsaufkommen bestehen einige Gefahrenpunkte für die Fußgänger. Auch die Radfahrer nutzen den Gehweg.

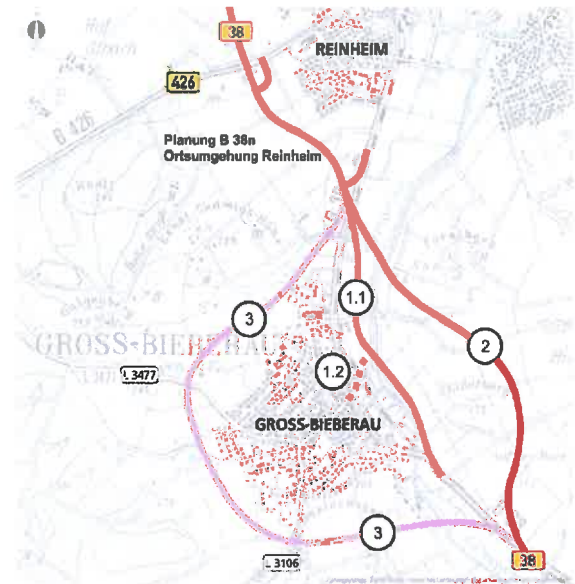


Abbildung 11: Varianten für die Ortsumgehung (Quelle: Planungsbüro Hans Dorn)

Eine Mängelanalyse stellte folgende Konflikte fest:

- Mehrere problematische, unübersichtliche Einmündungen
  - Hoch belastete, schwer überquerbare Knotenpunkte
  - Mangelhafte Haltepunkte des ÖPNV
  - Relativ hohe Fahrgeschwindigkeiten besonders auf der Jahnstraße
  - beengter Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße
  - Defizite der Straßenraumumgestaltung und der Durchgrünung
  - Gestalt- und Identitätsverluste durch die Straße mit ihrer hohen Verkehrsbelastung
- Ziel ist es, den öffentlichen Verkehrsraum umgebungs- und nutzungsgerecht neu zu ordnen, die Aufenthaltsqualität zurückzugewinnen und damit das Umfeld für Anwohner, Gewerbetreibende und Besucher aufzuwerten. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde ein entsprechender Maßnahmenkatalog für die Bahnhofstraße und die Jahnstraße entworfen.

## Bahnhofstraße

- Durchgrünte Ortseinfahrt mit Anbindung der Gewerbegebiete und Schule
- Gestaltungsschwerpunkt Bahnhofplatz mit Restaurant
- Modale Verknüpfung Haltepunkt ehemalige Brauerei/ Marktstraße
- Rhythmische Gliederung des Straßenzuges, Wegeplätze
- Verknüpfungen zu den Wohngebieten und zur Gersprenzaue
- Aufwertung architektonischer und historischer Besonderheiten
- Umfeldgerechte Materialauswahlen und Ausstattungen

## Jahnstraße

- Gestaltungsschwerpunkt Marktstraße / Fischbach
- Gestaltungsschwerpunkt Wersauer Weg mit Verbindung zur Gersprenz
- Ortseinfahrtsgestaltung an der Gersprenz
- Markante Grünverbindungen Fischbach – Gersprenz
- Neugestaltung von Haltestellen
- Verkehrsberuhigung und Durchgrünung

### Stadt Groß- Bieberau Infrastrukturhebung

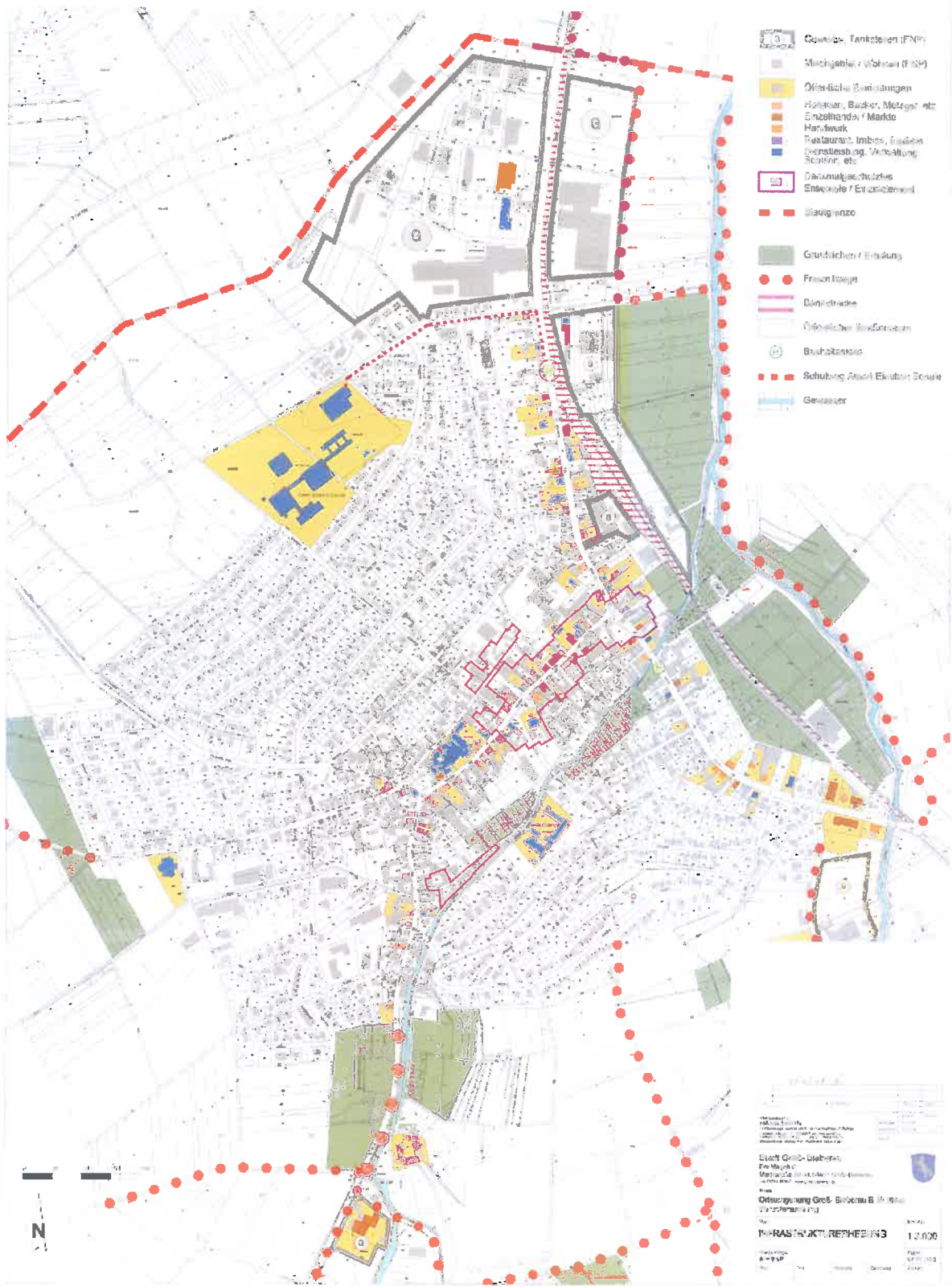


Abbildung 12: Infrastrukturhebung (Quelle: Planungsbüro Hans Dorn)

## 3.3 Stadtstruktur und Stadtgestalt

### Struktur der Verkehrswege/ Stadtstruktur

Die Ortsstruktur weist die Elemente einer als Straßensiedlung gewachsenen Stadt auf. Geprägt von eng aufeinander folgenden Hofreihen reißen sich die Höfe entlang der beiden Straßenkreuzungen Bahnhofstraße/ Marktstraße und Lichtenberger Straße/ Marktstraße und parallel zu der „Wasserversorgungsader“ Fischbach. Die Kirche prägt noch heute den Mittelpunkt des Ortskerns. In den Haus-Hof-Strukturen bilden sich die einst schwerpunktmäßig landwirtschaftlich geprägten Nutzungen ab. Als bedeutsame Verbindungsachse zwischen Reinheim und dem südwestlich gelegenen Niedernhausen spielten derzeit die heutige Lichtenberger Straße, die Marktstraße und die Bahnhofstraße offenbar eine größere Rolle als die Ober-Ramstädter Straße bzw. die Jahnstraße. Der Bedeutungszuwachs dieser beiden Verkehrswege dürfte sich mit der Weiterentwicklung der Ortschaften und der eingehenden Klassifizierung des Verkehrsnetzes ergeben haben.

### Erhaltungszustand der Verkehrswege

Die traditionellen Bodenbeläge aus Naturstein oder Basaltplaster lassen sich nur noch selten finden. Die deutlich weniger anfälligen, kostengünstigeren und pflegeleichteren Beläge wie Asphalt und Betonsteinpflaster prägen insgesamt das Stadtbild. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass die Gehwege in der Regel gepflastert und die Straßen mit Asphaltdecke und Betonsteinrinne ausgestattet sind. Insgesamt befinden sich die Straßen von übergeordneter Bedeutung in einem guten Zustand. Hingegen sind die Nebenstraßen teilweise erneuerungsbedürftig. Die Fußwege sind im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich versiegelt

und in einem relativ guten Zustand. Der historische Bezug, der durch die Bausubstanz der Gebäude noch immer vorherrscht, kann bei den Verkehrswegen in der Formgebung und Materialität jedoch größtenteils nicht mehr nachvollzogen werden.



### Struktur des Gebäudebestands

Die vom späten Mittelalter bis in die Industrialisierung hinein gewachsene Stadtstruktur



entlang der Hauptachse (Marktstraße) lässt sich noch heute gut in der weitgehend erhaltenen Bausubstanz ablesen. Auch, dass die Häuser in der Marktstraße eher repräsentativ gebaut wurden und offenbar wohlhabenderen Familien zustanden, ist noch gut erkennbar. Die Gebäude mit in der Regel zwei Geschossen plus Dach in repräsentativer und regionstypischer Fachwerkbauweise haben hier eine deutlich größere Kubatur auf größeren Grundstücken als beispielsweise die Gebäude entlang der Ringstraße, die offenbar von weniger wohlhabenden Familien errichtet wurden.

Gut erhalten ist nicht nur die Hofreitenstruktur, sondern auch die angrenzende Bachau mit dem historischen Scheunenkranz, der nur stellenweise aufgebrochen ist, sowie den noch heute in Nutzung stehenden großzügigen Bauerngärten. Die Gebäude und Nebenanlagen bestehen traditionell aus einer Fachwerktragkonstruktion mit Holz-/ Stroh-/ Lehmgefache. Im Laufe der Zeit wurde das Gefache teilweise ausgewechselt und durch moderne Baustoffe ersetzt. Stellenweise wurden Gebäude und auch Nebenanlagen aus Naturstein und Backstein errichtet. Als Fassadenverkleidung werden Zementputz, Faserzementplatten und vereinzelt Schiefer benutzt. Die dahinterliegenden Nebengebäude und Scheunen des Hofes werden zur Straße mit hohen Toren und Mauern abgegrenzt.



Abbildung 13: Städtebauliche Dichte



Als Sonderstrukturen fallen die Kirche, das Bürgerhaus und die Gebäude um den Biberplatz sowie die ehemalige Brauerei Schönberger ins Auge. Aber auch große Höfe entlang der Lichtenberger Straße (Hausnr. 11) oder in der Marktstraße (Hausnr. 48) prägen die Stadtgestalt entscheidend mit.

## Erhaltungszustand der Bausubstanz

Groß-Bieberau ist von den Auswirkungen der Weltkriege, von Naturkatastrophen und von Bränden weitgehend verschont geblieben. Entsprechend groß ist das bauliche Erbe, das aufgrund der Fortführung der schwerpunktmäßig landwirtschaftlichen Nutzung durch wenige Kernumbauten gestalterisch beeinflusst wurde. Damit ist von der historisch gewachsenen Bausubstanz aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich ein guter Erhaltungszustand zu verzeichnen. Bezogen auf die Bausubstanz der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile lässt sich zurzeit eine relativ große Spannbreite von denkmalpflegerisch vorbildlich sanierten Gebäuden bis hin zu verfallenen Gebäuden konstatieren. Eine räumliche Konzentration ist dabei jedoch nicht auszumachen. Der Erhaltungszustand der Gebäude korreliert stark mit dem Maß an Leerstand (vgl. Kap. 4.9). Insgesamt lässt sich innerhalb des Untersuchungsbereichs bei den privaten Immobilien ein Sanierungstau beobachten.



## Grünstrukturen/ öffentlicher Raum

Groß-Bieberau liegt eingebettet in die Hügellandschaft des Odenwaldes im Mündungsbereich des Fischbachs in die Gersprenz. Durch die Gersprenz mit der flussnahen Aue ist der östliche Ortsrand auf natürliche Weise vorgegeben. Entlang des Fischbachs erstreckt sich eine Grün- und Wegeverbindung, die durch die gesamte Stadt verläuft. Gleichzeitig sind zu beiden Seiten des Baches private Gärten angeordnet, die den Grünstreifen ergänzen und vom Bachpfädchen aus erlebbar sind. Insbesondere entlang der historischen Bebauung zwischen Scheunenkrantz und Fischbach spiegeln die Gartenflächen die historische Freiflächenstruktur wieder. Entlang der übrigen öffentlichen Räume sind nur wenige gliedernde oder begleitende Grünflächen oder Bäume zu finden. Lediglich die öffentlichen Plätze sind durch Bäume gefasst. Darüber hinausgehende öffentliche Freiflächengestaltungen finden sich nur in den angrenzenden Wohngebieten jüngerer Datums.



## Öffentlicher Raum

Der Anteil an öffentlichen Räumen ist im Untersuchungsgebiet vergleichsweise gering. Das öffentliche Leben vollzieht sich vordergründig in den Straßen. Als öffentliche Plätze sind der Kirchplatz an der Markstraße sowie der Biberplatz als Räume mit Aufenthaltsqualität bzw. -potenzial zu erkennen. Da das Platzangebot im öffentlichen Raum stark begrenzt ist, konkurrieren die verschiedenen Nutzungen um die Verfügbarkeit. Vor allem für den ruhenden Verkehr gibt es wenige Ausweichmöglichkeiten, sodass der Biberplatz und die Straßenzüge in den Hauptverkehrszeiten zugestellt sind. Entsprechende Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzern (fließender Verkehr, Fußgänger mit Gehhilfe oder Kinderwagen, Radfahrer) sind die Folge. Der Biberplatz als moderne Platzanlage mit den flankierenden öffentlichen und gastronomischen Nutzungsangeboten steht stark unter dem Einfluss des ruhenden Verkehrs. Dadurch wird seine Aufenthaltsqualität einschneidend beeinträchtigt. Die Fortsetzung des Platzes an der Ecke Ober-Ramstädter-Straße/ Auf der Beune ist unter

Berücksichtigung der Höhenverhältnisse aufwändig gestaltet und begrünt. Dem Platz wurde mit einem in den Boden eingelassenen Schachbrett eine Nutzung determiniert. Reminiszenzen an die historische Bebauung in Form von historischen Rundbögen runden das Bild zwar ab, verhelfen aber dem Plätzchen nicht zu einer dauerhaften Nutzung.

Die Fortführung der Straße „Auf der Beune“ gibt einen positiven Einblick in eine zukunftsweisende Gestaltung des öffentlichen Raums in Groß-Bieberau.



Abbildung 14: Öffentliche Räume

## Ehemalige Brauerei Schönberger und Brauereigärten

Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei wurden nach der Übernahme der Brauerei Schönberger durch die Pfungstädter Brauerei eine Betreuungseinrichtung für psychisch kranke Menschen, ein Bereich für betreutes Wohnen, eine Großküche sowie eine Wäscherei eingerichtet. Betreiber ist die REAS GmbH & Co. KG. Die bis 2014 noch brachliegenden Nebenanlagen der ehemaligen Brauerei sowie der Brauereigarten werden aktuell einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen (vgl. Kap. 3.2.1). Die Beseitigung der bis Anfang 2014 verbliebenen Gebäudeteile sowie die öffentlichkeitswirksame Sprengung des einzigen großen Schornsteins Groß-Bieberaus bilden den Startschuss für die Entwicklung einer betreuten Senioren-Wohnanlage. Damit gewinnt der Stadtkern zunehmend an Bedeutung als Wohnstandort mit gemeinnützig-sozialem Hintergrund. Ebenso wie an zahlreichen anderen Standorten im Stadtkern Groß-Bieberaus ist auch ein Teil der Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei denkmalgeschützt (vgl. Kap. 3.9).



## 35 Meter hoher Kamin fällt

Sprengung auf dem Gelände der früheren Brauerei

Über GROSS-BIEBERAU. Eine weitere Sprengung steht im Rhein-Main-Gebiet bevor. Am Samstag fällt der Kamin der ehemaligen Brauerei Schönberger in Groß-Bieberau. Das teilte die Stadtverwaltung mit.

Um 13 Uhr soll der knapp 35 Meter hohe Schornstein verschwinden. Dazu muss das Gebiet rund um die frühere Brauerei von 11 Uhr weitgehend gesperrt werden, die Anwohner müssen die Häuser verlassen. Die Stadt hatte die Aktion in einer Veranstaltung vorgab darüber informiert. Um 13.30 Uhr wird die Sprengung aufgehoben, und die Menschen können wieder zurückkehren.

2010 hatte die Stadt das etwa 7000 Quadratmeter große Grundstück im Zentrum von Groß-Bieberau erworben. Darauf sollen ein Seniorenzentrum so-

wie Grün- und Parkanlagen entstehen. Nur die Sprengung des Kamins ist nach Angaben der Stadtverwaltung noch notwendig, bevor die eigentlichen Bauarbeiten beginnen können. Zuvor waren schon die Betriebsgebäude abgerissen worden. Der Bewuchs ist entfernt. Der Kamin gehörte zum Kesselsatz der Brauerei, die 1835 eröffnet worden war. Nach über hundertjähriger Geschichte stellte die Brauerei den Betrieb Ende der neunziger Jahre ein. Schönberger-Bier wird aber weiterhin nach Ortsgemeinschaften in der Pfungstädter Brauerei hergestellt.

Vor kurzem beschloss die Stadtverordnetenversammlung einen Bebauungsplan für das Grundstück an der Ecke von Marktstraße und Bahnhofstraße. Er soll im März fertiggestellt werden.



Stabil: Der Schornstein knickte bei der Sprengung kaum ein. Foto: Michael Kießling

## Sprengung in Groß-Bieberau gelingt

Das Wahrzeichen von Groß-Bieberau ist am Samstag gefallen: Nach lautem Knall begann der 35 Meter hohe Schornstein der früheren Brauerei Schönberger langsam zu kippen, geriet allmählich in Schräglage und knirschte dann rasch mit Getöse der Länge nach auf die freigelegte Fläche. Bis zur Mauer in 50 Meter Entfernung rauschten die Backsteine. Offenbar war der Kamin 1902 nicht stabil errichtet worden, dann er knickte bei der Sprengung nicht ein, was nach Robert Zeller, dem Chef des Gießbacher Abbruchunternehmens, gut möglich gewesen wäre. 2,8 Kilogramm Sprengstoff hatten er und seine Leute in den Stunden davor um den 2,80 Meter dicken Schaft des Kamins gelegt. Dabei gingen sie ähnlich vor wie Holzfäller, die schräg eine Kerbe in den zu fallenden Baum schlagen und ihm so eine Fallrichtung vorgeben. Für Zeller war das alles nichts Besonderes, wohl aber für die Groß-Bieberauer und ihre Feuerwehr. Sie setzte unmittelbar vor dem Knall ihre Spritzen

ein und hielt auf die Stelle, wo der Kamin aufsetzen sollte, um Staub gleich niederschlagen. „Spott euer Wasser“, hatte Zeller den Einsatzkräften zugerufen, als sie vollar Eimer schon bei einem ersten Probelauf loslegten, und dabei fast einen benachbarten Biber unter Wasser setzten. Der Turm war den Plänen der Stadt im Wege, die in den Gärten rund um die einstige Brauerei auf einer Fläche von 7000 Quadratmetern das Seniorenzentrum „Am Römerbad“ errichten lassen will. Frühere Brauereibetriebsgebäude, darunter das Kesselhäus, waren schon abgetragen worden. Hatte die Stadt den Schornstein aus Gründen des Denkmalschutzes oder aus Nostalgie stehenlassen, hätte sie ihn bei Bauzeit für viel Geld sichern müssen, erläuterte Bürgermeister Edgar Buchwald (SPD). Viele der Bürger, die nach der Sprengung auf das Gelände gingen, nahmen sich Backsteine mit, um die Erinnerung an das alte dem Stadtbild verschwundene Bauwerk zu bewahren. (abf)

Abbildung 15: Zeitungsartikel zur Sprengung des Schornsteins (Quelle: FAZ Februar 2014)

## Beschilderung und Werbung

Neben den Verkehrsschildern nach Straßenverkehrsordnung bestimmen zahlreiche Hinweisschilder, kommerzielle Werbeschilder und -banner sowie Informationstafeln das Stadtbild mit. Stellenweise führt dies, bezogen auf die Verkehrssicherheit und auch bezogen auf den Erfolg der beabsichtigten Werbung, zu unübersichtlichen Situationen bzw. zur Überfrachtung der betreffenden Hausfassade, des Gartenzauns oder der Straßenlaterne. An verschiedenen Stellen (vor allem in der Bahnhofstraße/ Jahnstraße) wird das Stadtbild hierdurch insgesamt negativ beeinflusst. Kommerzielle Informationen stehen mit verkehrsordnerischen Informationen nicht selten im Konflikt. Darüber hinaus sind Formate, Farbgebung und Ort der Werbung/ Information sehr unterschiedlich und uneinheitlich.



## Dachgestaltung

Auffallend ist die Zunahme an Dachaufbauten für die Energiegewinnung. Zahlreiche Gebäude haben Anlagen für Solarthermie und/oder Photovoltaik installiert.



## 3.4 Demografische Entwicklung

In Zeiten des demographischen Wandels besteht für Kommunen eine besondere Aufgabe in dem Erhalt der Bevölkerung - durch Förderung der Zuwanderung und Verhinderung der Abwanderung. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung ist ein Indikator für die Zukunftsfähigkeit einer Stadt. Die Entwicklung der Bevölkerung gibt einen Hinweis darauf, welchen Handlungsfeldern eine besondere Bedeutung zukommt.

### 3.4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Stadt Groß-Bieberau leben im Jahr 2012 insgesamt 4.905 Einwohner (inklusive Nebenwohnsitz) in der Stadt. Mit 50,7 % liegt der Anteil der männlichen Bevölkerung leicht über dem Anteil der weiblichen Bevölkerung (Statistik Stadt Groß-Bieberau). Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2001 bis 2011 in

Groß-Bieberau zeigt zwei signifikante Veränderungen. Zunächst steigt die Anzahl der Einwohner bis zum Jahr 2006 stetig an und erreicht ihren Höchststand im Jahr 2005 mit 4.622 Einwohnern. Im Jahr 2009 wird mit 4.508 Einwohnern ein Tiefststand erreicht. In dem Folgejahr verzeichnet die Stadt wiederum einen starken Anstieg. Solch starke Rückgänge und Anstiege stehen oftmals im Zusammenhang mit der Schließung bzw. Öffnung von verschiedenen Einrichtungen oder der Erschließung eines Baugebietes. Ein Vergleich mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg, dem Regionalbezirk Darmstadt sowie dem Land Hessen zeigt, dass sich die demographische Entwicklung nicht auf den anderen Ebenen widerspiegelt. Die Ebene des Landkreises entwickelt sich parallel zu dem Land Hessen während der Regierungsbezirk Darmstadt einen stärkeren Anstieg der Bevölkerung in den letzten fünf Jahren verzeichnet.

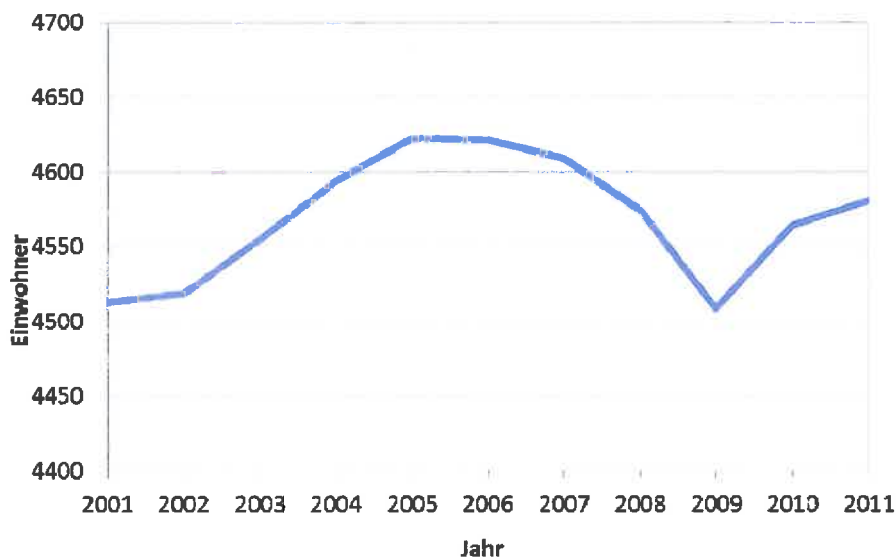


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2011 (Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt -Hessische Gemeindestatistik 2002 – 2012)

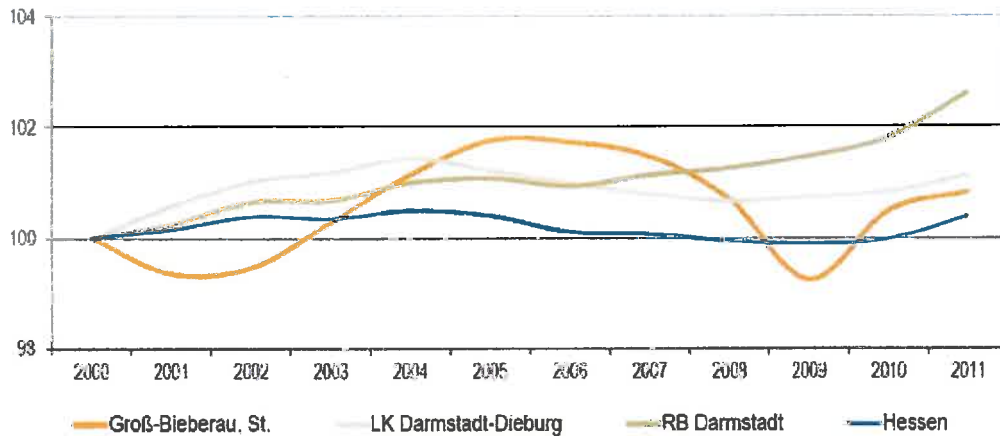


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2011 im Regionalvergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2012); Berechnungen der Hessen Agentur)

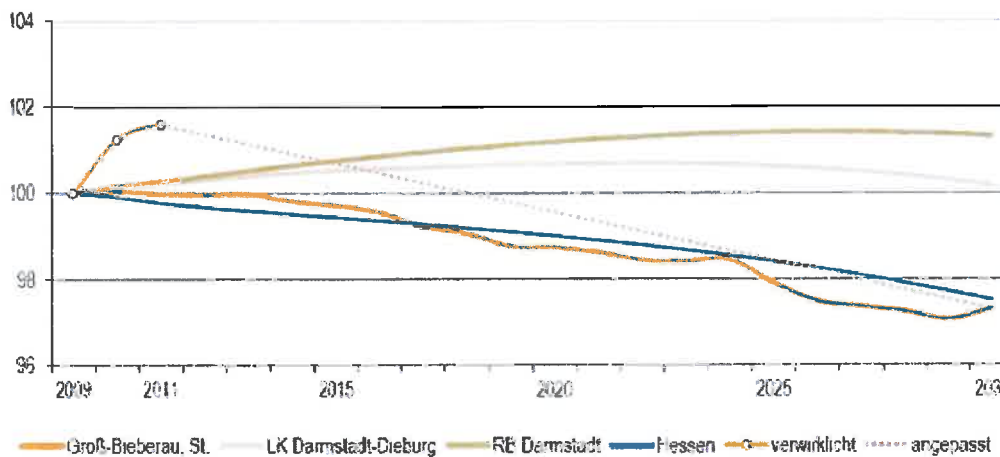


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung 2009 - 2060 im Regionalvergleich (Quelle: Kommunale Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur)

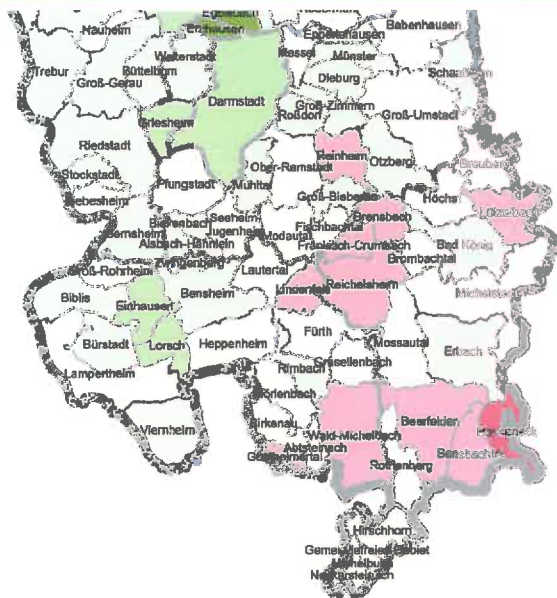
Der starke Anstieg der Bevölkerung in Groß-Bieberau nach dem Jahr 2009 erforderte eine Korrektur der Vorausschätzungen. Die Bevölkerung entwickelt sich dennoch weiterhin negativ und trifft im Jahr 2030 auf dieselbe Anzahl an Einwohnern. Nachdem die bisherigen Auswertungen gezeigt haben, dass die Entwicklungen der verschiedenen Ebenen unterschiedlich sind, sind im Folgenden die umliegenden Kommunen zu betrachten.

Sowohl die Entwicklung der letzten Jahre als auch die Vorausschätzung für die zukünftige Entwicklung zeigt die Stellung der Stadt Groß-Bieberau im Vergleich zu den umliegenden

Kommunen: Das Bevölkerungswachstum entwickelte sich in den Jahren 2000 bis 2011 positiv. In Hessen können dieses Wachstum lediglich 27 % aller Kommunen verzeichnen. Das Wachstum der restlichen 73 % entwickelte sich bereits in den letzten Jahren rückläufig.

Bis zum Jahr 2030 steigt die Anzahl der sich negativ entwickelnden Kommunen, dann werden es bereits 81 % sein. In diese rückläufige Entwicklung reiht sich auch Groß-Bieberau ein. Es ist jedoch hervorzuheben, dass sich die Entwicklung lediglich auf 0 bis 5 % verläuft, während sich beim Großteil der Kommunen eine Veränderung von 10 bis 20 % abzeichnet.

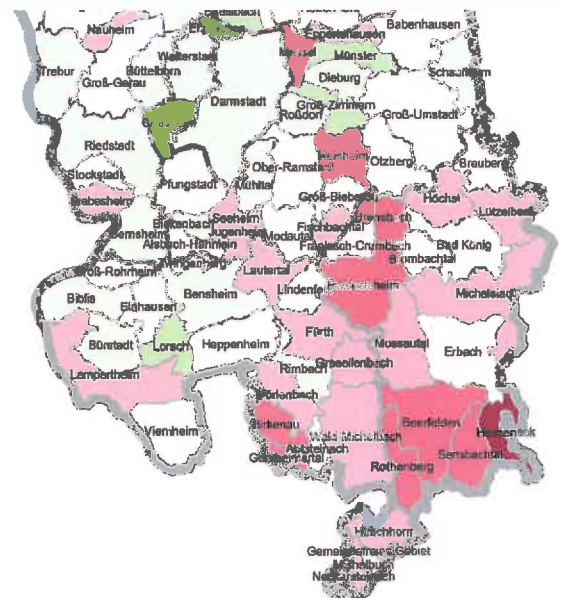




Veränderung in %  
Absolute Häufigkeit in Klammern



Abbildung 19: Bevölkerungsveränderungen der Kommunen 2001 – 2011 (Kartographie: HMWVL, Referat 13, November 2012 Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt – Ausschnitt)



Veränderung in %  
Absolute Häufigkeit in Klammern



Abbildung 20: Bevölkerungsvorausschätzung auf Gemeindeebene 2011-2030 (Kartographie: HMWVL, Referat 13, November 2012 Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt – Ausschnitt)

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wirft die Frage auf, ob sich diese aus den Geburten und Sterbefällen oder aus den Wanderungen ergibt. Eine Unterscheidung bzw. eine Differenzierung dieser beiden Ursachen ist insofern von Bedeutung, als dass sich je nach Ursache wieder unterschiedliche Handlungsfelder ergeben.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung getrennt nach natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungsbewegungen für die Stadt Groß-Bieberau.

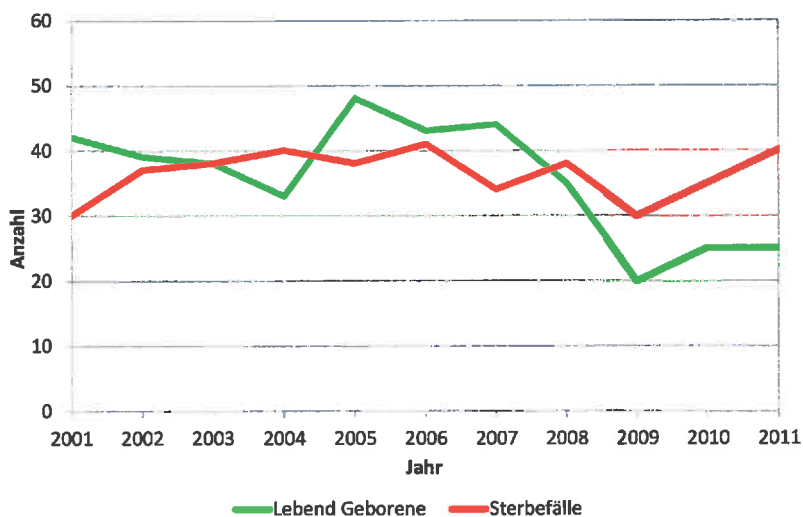


Abbildung 21: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2001 – 2011  
(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013))

Sowohl die Anzahl der Geburten als auch die der Sterbefälle gestalten sich von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich und auch im Vergleich können keine Parallelen gezogen werden. Während in den Jahren 2005 bis 2007 ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen war, sinken die Geburtenzahlen in den Folgejahren deutlich unter die der Sterbefälle. Die Sterbefälle belaufen sich in allen betrachteten Jahren zwischen 30 und 40 Fällen – Tendenz steigend. Demgegenüber stehen die sich stark unterscheidenden Geburtenzahlen (zwischen 20 und 40 Geburten pro Jahr). Schließlich zeigt der aktuelle Stand, dass Groß-Bieberau ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo zu verzeichnen hat.

Demgegenüber stehen die Wanderungsbewegungen. Die Entwicklung der Wanderungsbewegungen in der Stadt Groß-Bieberau zeigt, dass zu Beginn der Betrachtung die Zuwanderung überwiegt, diese jedoch ab dem Jahr 2004 von der Abwanderung eingeholt wird. Ein signifikantes Jahr im Zusammenhang mit den Wanderungsbewegungen ist das Jahr

2010, in dem ein Anstieg der Zuwanderung von 60 % im Vergleich zum Vorjahr vorliegt. Auch hier kann, wie bereits einleitend erwähnt, die Eröffnung von Einrichtungen eine entscheidende Rolle spielen (Eine detaillierte Betrachtung der Wanderungsbewegungen folgt in Kapitel 3.4.3). Während die negative Entwicklung der Gesamtbevölkerung im Jahr 2009 insbesondere eine Folge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Sinne eines Geburtendefizits darstellt, ist vor allem die positive Entwicklung seit dem Jahr 2009 einem Überschuss an Zuwanderung zu verdanken. Aber auch in den Vorjahren ist zu erkennen, dass die Wanderungsüberschüsse bzw. -defizite die Bevölkerungsentwicklung entscheidend beeinflussen.

Schließlich ist festzuhalten, dass nicht pauschal die natürliche Bevölkerungsentwicklung oder die Wanderungsbewegungen alleiniger Grund für eine Entwicklung über mehrere Jahre ist. Es wird jedoch deutlich, dass extreme Ausreißer die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Groß-Bieberau stark beeinflussen.

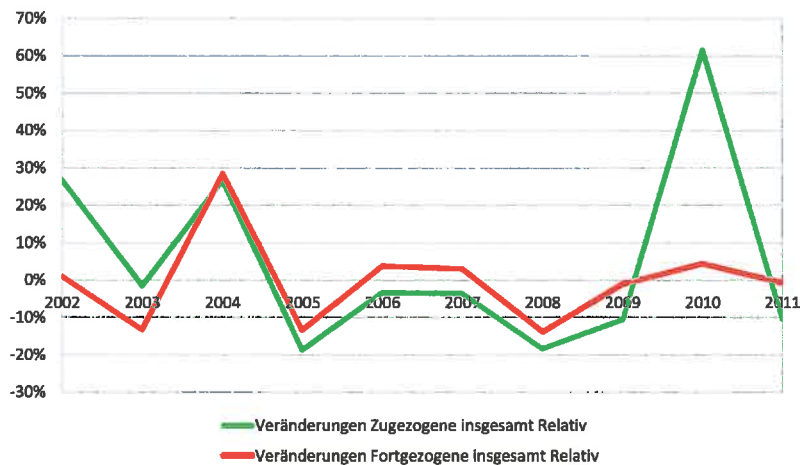


Abbildung 22: Wanderungsbewegungen 2002 – 2011 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013))

### 3.4.2 Altersstruktur

Während die oben dargestellten Entwicklungen einen ersten Erklärungsansatz für die demographische Situation der Stadt Groß-Bieberau aufzeigen, sollen im weiteren Verlauf weitere Indikatoren für die Entwicklung ermittelt werden. Von besonderer Bedeutung ist hier die Altersstruktur der Bewohner sowie der Zu- und Fortgezogenen. Die Darstellung zeigt einerseits den Anteil der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung. Andererseits wird die Entwicklung der Anteile in den Jahren 2002 bis 2012 dargestellt. Der größte Anteil beläuft sich durchgehend auf die Altersgruppe der über 30- bis 50-Jährigen,

gefolgt von den über 50- bis 65-Jährigen. Die am wenigsten vertretenen Altersklassen sind die über 18- bis 30-Jährigen. Ein Grund dafür könnte sein, dass diese Altersklasse zum einen für ein Studium oder eine Ausbildung die Stadt verlässt und zum anderen sich die Berufschancen außerhalb besser gestalten.

Des Weiteren wird deutlich, dass sich die Verteilung der verschiedenen Altersgruppen innerhalb der letzten 10 Jahre gewandelt hat. Während der Anteil der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis 50-Jährigen stetig zurückgeht, steigt der Anteil der älteren Bevölkerung in Groß-Bieberau kontinuierlich an.

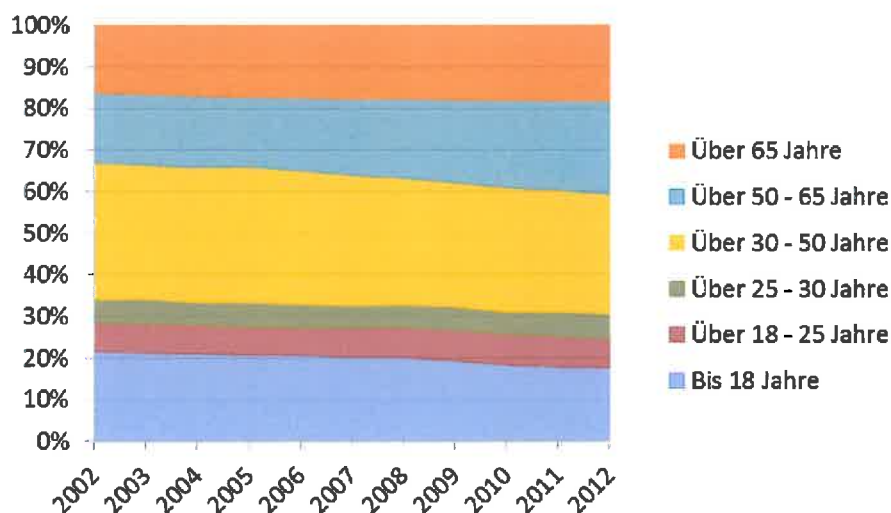


Abbildung 23: Entwicklung der verschiedenen Altersklassen 2002-2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013))

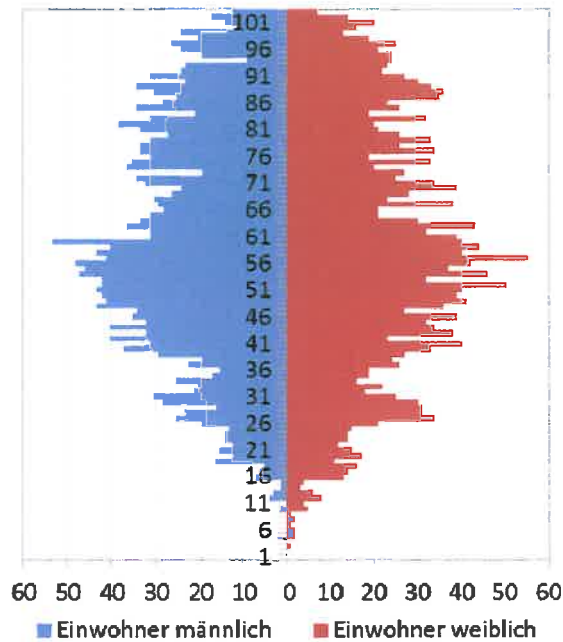


Abbildung 24: Einwohnerzahlen nach männlichen und weiblichen Einwohnern (2012) (Datengrundlage: Stadt Groß-Bieberau)

Es ist ein Unterschied zwischen der männlichen und weiblichen Bevölkerung zu erkennen. Während die weibliche Bevölkerung im Verhältnis zur männlichen besonders stark in den Altersklassen u15 und ü65 vertreten ist, hat Groß-Bieberau einen Männerüberschuss in den Altersklassen 20 - 25, 40 - 45 und 50 - 55. In den übrigen Altersgruppen ist das Verhältnis überwiegend ausgeglichen.

Ein Vergleich Stadt Groß-Bieberau mit der Altersstruktur Deutschlands zeigt den simultanen Trend einer Überalterung der Bevölkerung. Der regionale Vergleich des Altersdurchschnitts suggeriert, dass die Bevölkerung in Groß-Bieberau in dem Jahr 2000 deutlich jünger war als der Durchschnitt des Landes Hessen (2 Jahre jünger). In den folgenden Jahren wird sich die Altersstruktur jedoch auf den verschiedenen Ebenen immer mehr anpassen. Eine weitere interessante Entwicklung ist der Anstieg des Durchschnittsalters innerhalb von 30 Jahren (2000 - 2030). Hier steigt der Altersdurchschnitt um 7,4 Jahre an. Im Vergleich mit

den anderen Ebenen, welche eine ähnliche Entwicklung erfahren werden, lässt sich vermuten, dass dies eine der Auswirkungen des demographischen Wandels sein wird.

Jahr	Stadt Groß-Bieberau	LK Darmstadt-Dieburg	RB Darmstadt	Land Hessen
2000	39,3	40,1	41,2	41,1
2011	43,4	43,4	43,3	43,6
2020	44,9	45,5	44,7	45,2
2030	46,7	47,4	46,2	46,8

Tabelle 1: Durchschnittsalter im Regionalvergleich (2012) (Datengrundlage: Hessisches Statistisches Landesamt (2012); Berechnungen der Hessen Agentur)

### 3.4.3 Wanderungsbewegungen

Auch ein Vergleich innerhalb der Region gibt Aufschluss über die Stellung und Entwicklung einer Stadt. Positiv festzuhalten ist zum einen, dass im Jahr 2012 ein positives Wanderungssaldo für die Stadt Groß-Bieberau zu verzeichnen ist. Fünf der 23 Kommunen innerhalb des Landkreises Darmstadt-Dieburg verzeichnen hingegen einen negativen Wanderungssaldo. Insgesamt verzeichnet der Landkreis eine Zuwanderung von 1.206 Personen und eine Abwanderung von 150 Personen.

Landkreis Darmstadt-Dieburg	Zugezogene	Fortgezogene	mehr bzw. weniger (-) Zugezogene als Fortgezogene
Alsbach-Hähnlein	685	658	27
Babenhausen, Stadt	1.188	1.106	82
Bickenbach	474	401	73
Dieburg, Stadt	1.118	1.077	41
Eppertshausen	503	382	121
Erzhausen	473	452	21
Fischbachtal	136	160	-24
Griesheim, Stadt	2.007	1.776	231
<b>Groß-Bieberau, Stadt</b>	<b>315</b>	<b>284</b>	<b>31</b>
Groß-Umstadt, Stadt	1.009	1.011	-2
Groß-Zimmern	856	908	-52
Messel	237	233	4
Modautal	310	286	24
Mühltal	874	874	—
Münster	1.278	1.251	27
Ober-Ramstadt, Stadt	1.011	991	20
Otzberg	342	332	10
Pfungstadt, Stadt	1.394	1.381	13
Reinheim, Stadt	860	911	-51
Roßdorf	758	710	48
Schaafheim	507	528	-21
Seeheim-Jugenheim	1 144	1.062	82
Weiterstadt, Stadt	1 902	1.551	351

Tabelle 2: Wanderungsbewegungen im Regionalvergleich 2012 (Datengrundlage: Hessische Gemeindestatistik 2012)

Wie in der nachfolgenden Tabelle zu erkennen, sind die 30- bis 50-Jährigen die mobilste Gruppe der Einwohner in Groß-Bieberau. In der Regel handelt es sich bei dieser Altersgruppe um Berufstätige und/oder Familiengründer. Demgegenüber stehen die über 50-Jährigen, welche oftmals bereits sesshaft geworden und demnach weniger mobil sind. Die Zuzüge sind insbesondere in der Altersgruppe u18 zu verzeichnen, welche ein Indikator für Familien sind. Weiterhin auffällig ist die männliche Bevölkerung zwischen 25 und 30 Jahren, stellvertretend für die arbeitsplatzmotivierten Umzüge.

	Zuzüge		Fortzüge	
	% Männlich	% Weiblich	% Männlich	% Weiblich
Unter 18 Jahre	10	10	10	7
18 bis unter 25 Jahre	6	6	10	10
25 bis unter 30 Jahre	10	6	8	6
30 bis unter 50 Jahre	19	15	20	13
50 bis unter 65 Jahre	7	7	5	7
65 Jahre und mehr	2	3	1	3
<b>Insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>45</b>

Tabelle 3: Zu- und Fortzüge nach Altersklassen 2013 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013)

## 3.5 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Groß-Bieberau stellt ihren Bürgern und insbesondere Kindern und Jugendlichen ein vielseitiges Infrastrukturangebot zur Verfügung: Ein breit gefächertes Bildungsangebot sowie eine gesicherte Nahversorgung sind wichtige Bereiche.

### 3.5.1 Bildungseinrichtungen

Das Vorhandensein von Betreuungsangeboten und Bildungseinrichtungen ist in zweierlei Hinsicht wichtig. Einerseits muss ein Angebot für die in einer Stadt lebenden Kinder bzw. Familien gewährleistet sein, um eine möglichst hohe Zufriedenheit der Bürger zu schaffen und eine Abwanderung zu verhindern. Andererseits kann ein attraktives Angebot an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen neue Familien auf die Stadt aufmerksam machen und so potenzielle Bewohner gewinnen. Ist ein Angebot nicht ausreichend oder wenig attraktiv, kann dies für eine Familie die Entscheidung für einen Wegzug begünstigen.

Die Ansiedlung von Familien in einer Stadt bildet einen zentralen Aspekt jeglicher Stadtentwicklungsmaßnahmen, da die Herausforderung einer Überalterung der Bevölkerung im Zuge des demographischen Wandels abgeschwächt werden kann.

#### Kinderbetreuung

Vor diesem Hintergrund ist die Versorgung mit Freizeit und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche von zentraler Bedeutung. Ziel der Stadt Groß-Bieberau ist ein hoher Versorgungsgrad. Die Notwendigkeit sowie der Grad der Versorgung werden insbesondere bei einer Betrachtung der Bevölkerungszahlen, vor allem dem Kinderanteil, einer räumlichen Einheit deutlich. In der Stadt Groß-Bieberau leben im Jahr 2012 insgesamt 405 Kinder unter 10 Jahre. Mit einer Einwohnerzahl von 4.580 ergibt dies einen Anteil von

8,8 %, welcher regional betrachtet im Durchschnitt liegt. Trotz des leichten Rückganges der Kinderzahlen während der letzten 10 Jahre verliert die ausreichende Versorgung mit Kindertagesstätten nicht an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist ein ausreichendes Angebot an Kinderbetreuung sowie Bildungsangeboten dringend notwendig. Diesem Bedürfnis wird mithilfe folgender Einrichtungen Rechnung getragen:

- Städtische Kindertagesstätte Müllewapp (110 Kinder – 1 - 6 Jahre)
- Evangelischer Kindergarten (50 Kinder – 3 - 6 Jahre; 40 Kinder – 6 - 10 Jahre)
- Kindergarten Max und Moritz (12 Kinder – 1 - 3 Jahre)

- Krabbelstube Rodau (Anzahl unbekannt)

Die Betreuungsquote der Kinder im Alter unter 3 Jahren liegt im Landkreis Darmstadt-Dieburg bei 21 %, in Hessen bei 25,7 % und in Deutschland bei 29,3 Prozent.

Ein Blick auf die Lage der Kindergärten und -tagesstätten zeigt den direkten Bezug zur Innenstadt, da diese unmittelbar an das zu untersuchende Gebiet angrenzen. Lediglich eine Kindertagesstätte liegt nicht in unmittelbarer Nähe, sondern in dem angrenzenden Stadtteil Rodau.

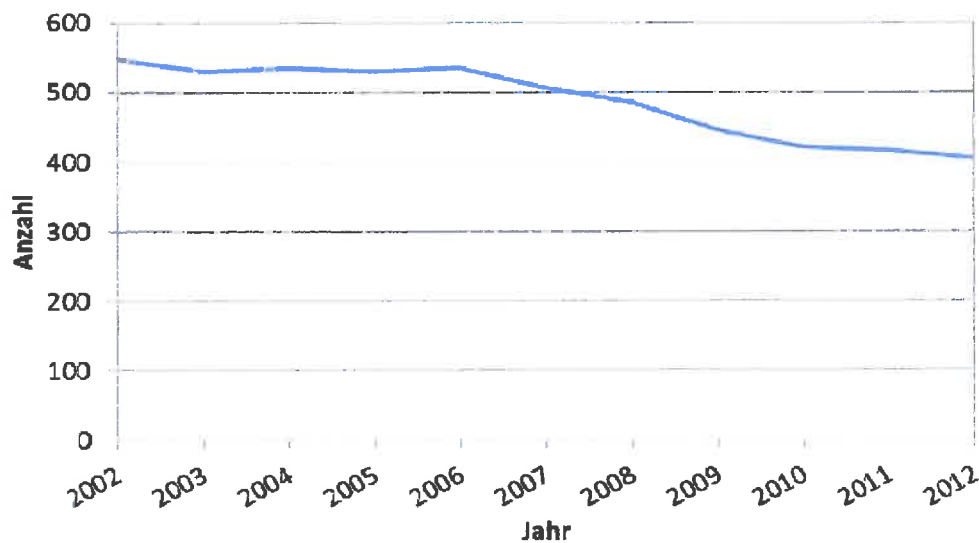


Abbildung 25: Entwicklung der Anzahl der Kinder unter 10 Jahren 2002 – 2012  
(Datengrundlage: Stadt Groß-Bieberau)

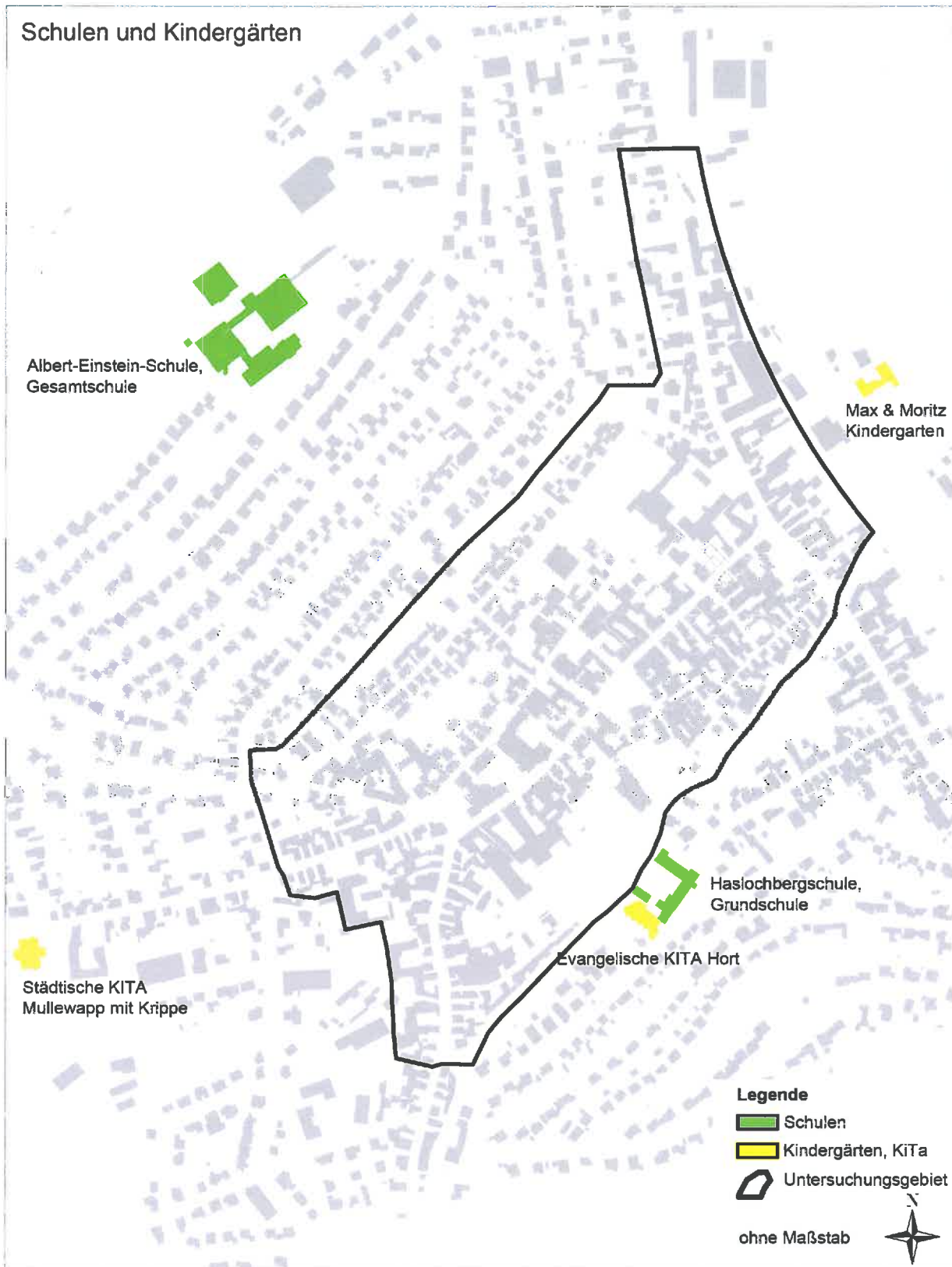


Abbildung 26: Schulen und Kindergärten in Groß-Bieberau, eigene Darstellung



## Schulen und Bildungseinrichtungen

Die Statistik über die Entwicklung der Kinder und Jugendlichen im Schulalter zeigt die Notwendigkeit von Schulen vor Ort. Während der Anteil der 6- bis 10-Jährigen und der 16- bis 19-Jährigen in den letzten Jahren leicht zurückgeht, ist der Anteil der 10- bis 16-Jährigen relativ konstant hoch.

Vor diesem Hintergrund ist es von Bedeutung, dass die Stadt Groß-Bieberau ein ausreichendes Angebot an Grundschulen und weiterführenden Schulen zur Verfügung stellt, sowie deren gute Erreichbarkeit sichert.

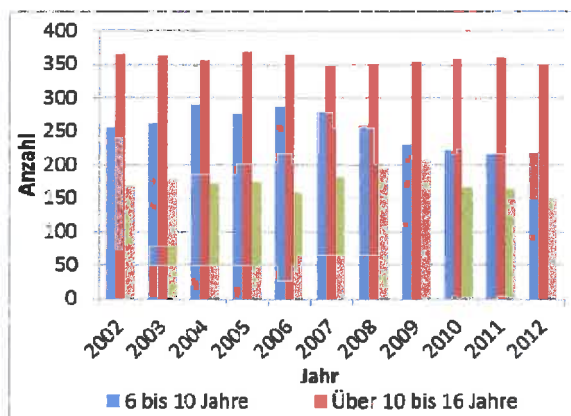


Abbildung 27: Entwicklung der Anzahl der schulpflichtigen Kinder 2002 – 2012 (Datengrundlage: Stadt Groß-Bieberau)

In Groß-Bieberau gibt es folgende Schulen und Bildungseinrichtungen:

Name	Art
<b>Albert-Einstein-Schule</b>	Kooperative Gesamtschule (2.149 SchülerInnen)
<b>Haslochbergschule</b>	Grundschule (212 SchülerInnen)
<b>Vorschule Gersprenztal</b>	Vorschule
<b>Volkshochschule</b>	Volkshochschule
<b>Hausaufgabenhilfe für ausländische Kinder</b>	Hausaufgabenhilfe

Tabelle 4: Schulen und Bildungseinrichtungen in Groß-Bieberau (Datengrundlage: Internetseiten der Schulen)

## 3.5.2 Medizinische Versorgung

Die Stadt Groß-Bieberau verfügt über eine Reihe von Ärzten:

- Ärzte der Allgemeinmedizin und Praktische Ärzte
- Ärzte für Frauenheilkunde
- Zahnärzte

Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung neben diversen Krankenhäusern auch Ärzte der Augenheilkunde, Chirurgie, Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde, Hautheilkunde, Kinderärzte, Neurologie, Orthopädie sowie Urologie vorzufinden.

Ein Blick beispielsweise auf die räumliche Lage der Ärzte zeigt, dass das untersuchte Gebiet der Innenstadt versorgt ist. Ein Großteil der Einrichtungen befindet sich entweder direkt im Innenstadtbereich oder sie grenzen daran an.

## 3.5.3 Sonstige soziale Einrichtungen

Auch sonstige soziale Einrichtungen sind in Groß-Bieberau vorzufinden.

- 2 Apotheken
- 2 Praxen für Krankengymnastik
- Sozial- und Diakoniestation
- Diakoniezentrum
- Ambulante Pflege
- DRK-Stützpunkt
- Feuerwehrstützpunkt

Weiterführende Angebote werden in der Regel von den umliegenden Kommunen abgedeckt. Somit ist die grundlegende Versorgung gesichert.

## 3.6 Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung

### Anbindung der Gesamtstadt

Die verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ein wichtiger Aspekt für eine Stadt. In der Stadt Groß-Bieberau besteht eine Anbindung an das Bundesfernstraßennetz. Die Übersichtskarte zeigt eine Erreichbarkeit über Bundesstraßen und Autobahnen der umgebenden Großstädte - wie beispielsweise Darmstadt, Aschaffenburg oder Frankfurt am Main - in weniger als einer Stunde mit dem Auto. Unmittelbarer Anschluss besteht an die B38, die L3106 sowie die L3477.

Zudem gibt es eine Reihe von Haltestellen des ÖPNV. Insgesamt verfügt das gesamte Stadtgebiet über acht Bushaltestellen, welche einen Großteil der zu versorgenden innerstädtischen Bereiche abdecken. Ein direkter Anschluss an umliegende Städte besteht über die Buslinien K55, K57, K58 und 683. Die nächstgelegene Großstadt Darmstadt ist ohne Umstieg mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Buslinie K55 führt vom Bahnhof Groß-Bieberau direkt zum Bahnhof Darmstadt in 45 Minuten. Auch die umliegenden Klein- und Mittelstädte sind in das öffentliche Netz eingebunden.

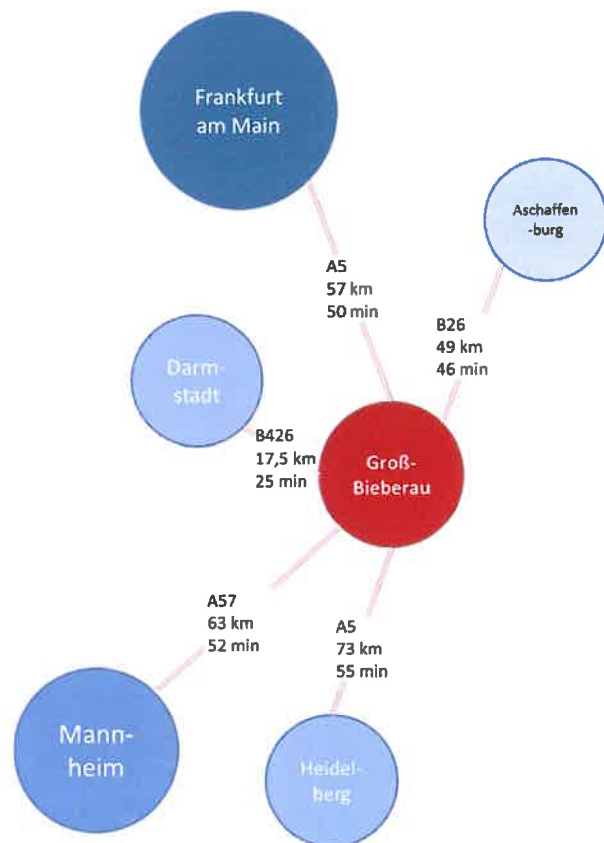


Abbildung 28: Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte (Datengrundlage: googlemaps)

### Innerörtlicher Verkehr

Innerorts sind die Hauptverkehrsstraßen die Lichtenberger Straße und die Ober-Ramstädter Straße im Westen, die Marktstraße im Zentrum und die Jahn- und Bahnhofstraße im Osten. Besonders auf diesen Straßen herrscht ein hoher Durchgangsverkehr. Während die Jahnstraße und die Bahnhofstraße als Bundesstraße ausgezeichnet sind, zählen die Marktstraße, Lichtenberger Straße und die Ober-Ramstädter Straße zu den Landesstraßen. Daneben gibt es in der Innenstadt Groß-Bieberaus eine Reihe von Erschließungsstraßen. Die Fußwege reduzieren sich auf Zugangswege zur Marktstraße: Verbindung „Auf der Beune – Biberplatz“, „Ehemaliges Brauereigelände – Marktstraße“ und „Marktstraße –

Fischbachau“. In Groß-Bieberau gibt es acht Bushaltestellen, welche im gesamten Stadtgebiet verteilt sind. Weiterhin verfügt Groß-Bieberau über zwei Tankstellen (Shell und Aral) an den Ortsausgängen.

## Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen im untersuchten Innenstadtgebiet drei öffentliche Parkplätze zur Verfügung: Am Biberplatz sowie zwei Parkplätze angrenzend an die Kirche. Darüber hinaus stehen den Autofahrern lediglich straßenbegleitende Stellplätze zur Verfügung. Der Stellplatzmangel ist besonders für den Verkehr in der Marktstraße problematisch. Aufgrund fehlender Stellplätze kommt es oftmals zum vorübergehenden Halten der PKWs auf der Straße, beispielweise zum Erledigen eines Einkaufs beim Bäcker. Dies führt wiederum zu Konfliktsituationen zwischen den „parkenden“ Autos und dem Durchgangsverkehr.



## Verkehrsflächen



Abbildung 29: Verkehrsflächen

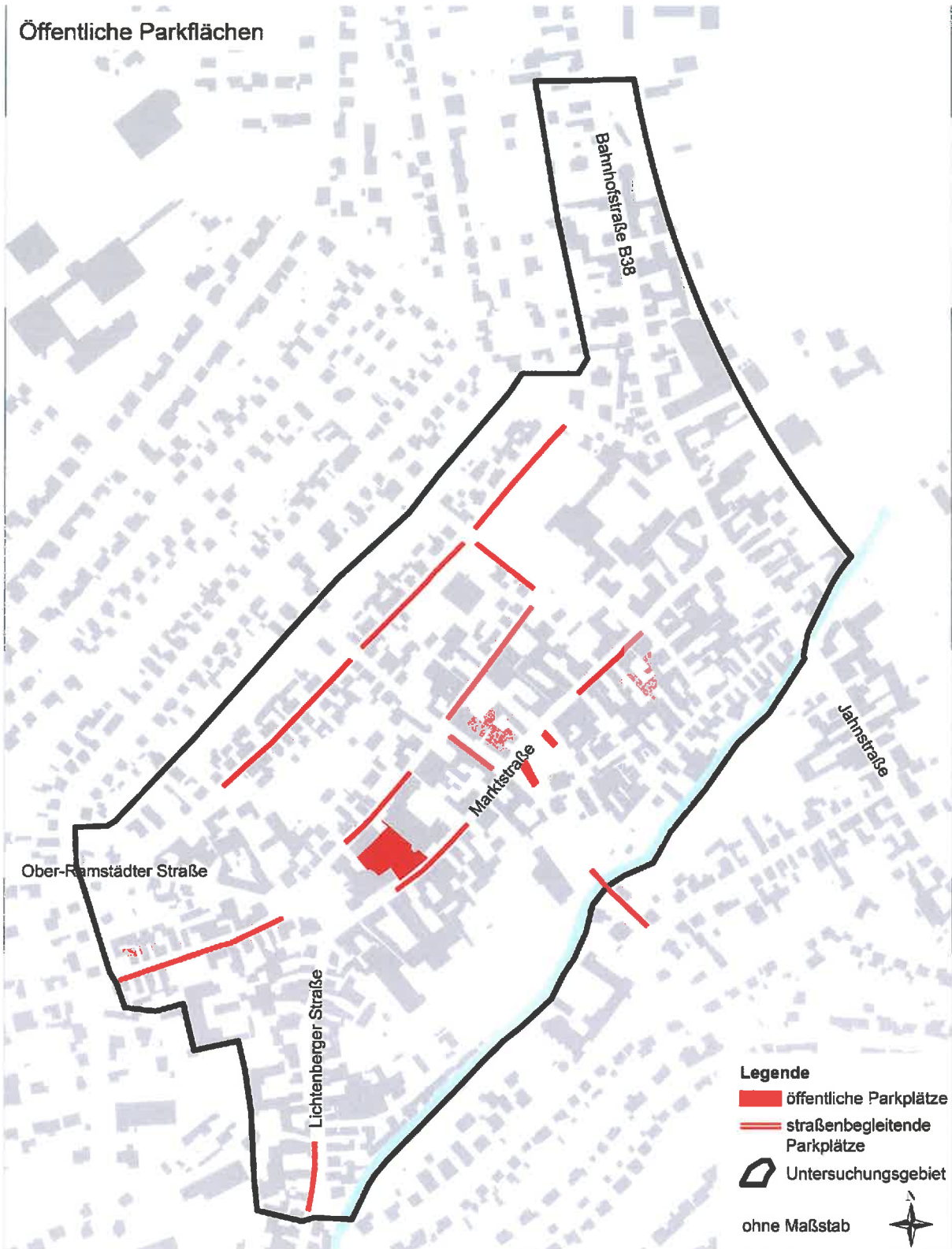


Abbildung 30: Öffentliche Parkflächen

## 3.7 Wirtschaft und Beschäftigung

Der Wirtschaftsstandort Groß-Bieberau umfasste im Jahr 2011 insgesamt 318 Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

### 3.7.1 Beschäftigtenstruktur und Arbeitsmarktentwicklung

Am 30.06.2011 waren in Groß-Bieberau 1.130 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Zwischen den Jahren 2003 und 2005 ging die Zahl rapide zurück und hat sich seitdem eingependelt. Der Grund für den starken Rückgang war unter anderem die Insolvenzanmeldung der Firma Hach (Werbemittel), dem bis dato größten Arbeitgeber der Stadt.

Die Entwicklung zeigt, dass die Beschäftigten-situation in den letzten sieben Jahren nach dem rapiden Rückgang im Jahr 2003 sehr stabil ist und keine größeren Umschwünge zu erkennen sind.

Der regionale Vergleich verdeutlicht wiederum, dass es sich im Jahr 2003 um einen einmaligen gravierenden Rückgang handelt. Während sowohl das Land Hessen als auch der Regierungsbezirk Darmstadt und der Landkreis Darmstadt-Dieburg eine relativ stabile Entwicklung verzeichnen – mit Ausnahme eines leichten Rückgangs im Jahr 2005 auf allen Ebenen – stellt die Stadt Groß-Bieberau mit dem rapiden Rückgang im Jahr 2003 einen Ausnahmefall dar.

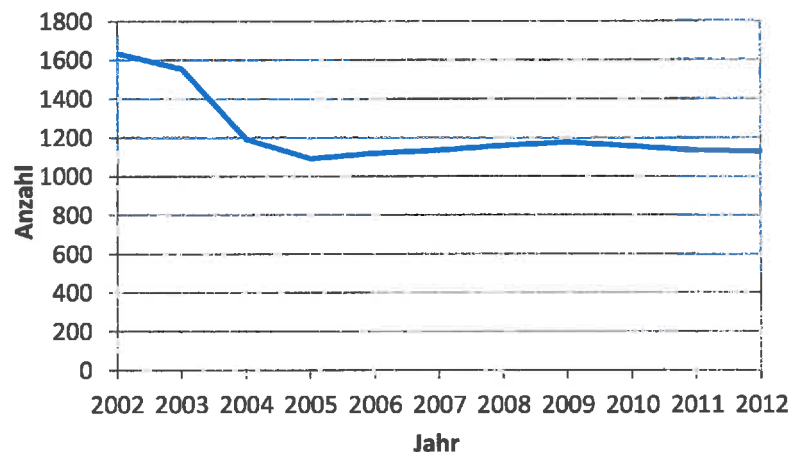
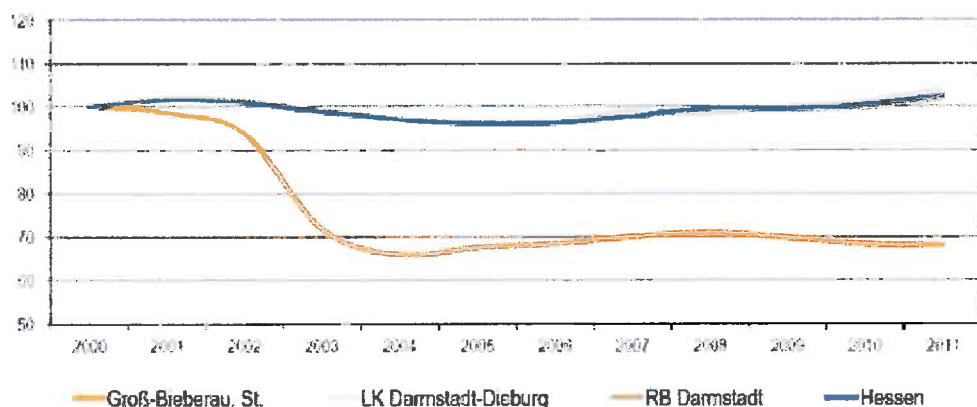


Abbildung 31: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) 2002 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013)

Abbildung 32: Entwicklung der SVB 2000-2011 im Regionalvergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2012), Berechnungen Hessen Agentur)



Die Wirtschaftsstruktur, d. h. die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die verschiedenen Wirtschaftszweige, zeigt, inwieweit und ob sich der wirtschaftliche Strukturwandel auf die Stadt ausgewirkt hat.

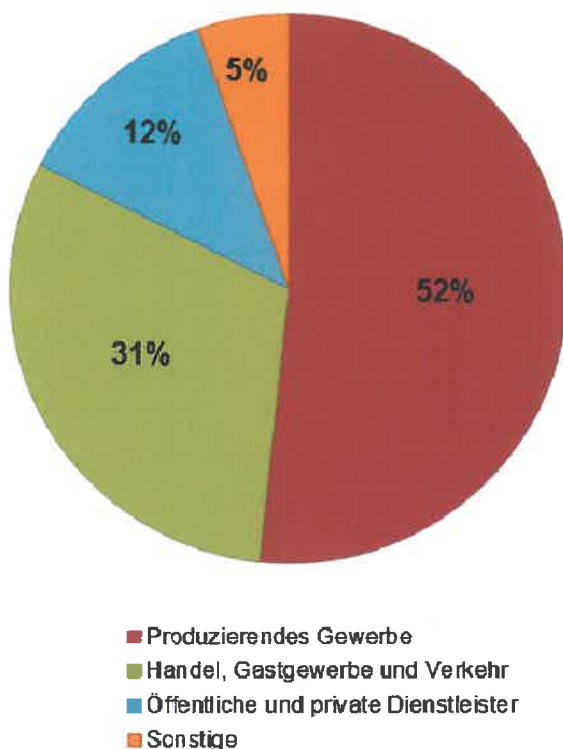


Abbildung 33: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013)

Die Verteilung zeigt die besondere Bedeutung des produzierenden Gewerbes mit über 50 %. Einen großen Anteil hat der Wirtschaftszweig „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“. Eine besondere Rolle für diesen Sektor spielen die ansässigen Supermärkte, SENATOR GmbH & Co. KGaA, die Odenwälder Hartstein-Industrie GmbH (OHI) und die Odenwald Beton GmbH. Auffällig ist der geringe Anteil an sozialversi-

cherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor mit lediglich 12 %.

Aber nicht nur die aktuelle Verteilung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf die verschiedenen Wirtschaftszweige ist ein Indikator für einen wirtschaftlichen Strukturwandel, sondern auch die Veränderungen der Anteile der Beschäftigten.

Zunächst steigt der Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe ab dem Jahr 2004 und pendelt sich auf einem höheren Niveau ein. Ab dem Jahr 2009 sinkt der Anteil dann erneut. Weiterhin große Schwankungen gibt es im Sektor „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“. Der Anteil liegt in den Jahren 2002 und 2003 bei ca. 40 %. In den Jahren 2004 bis 2008 geht der Anteil dieses Sektors zugunsten des produzierenden Gewerbes auf 20 % zurück und steigt dann aber 2009 erneut auf 30 %. Der Wirtschaftszweig „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister“ existiert bis in das Jahr 2008, ist dann aber nicht mehr statistisch erfasst. Eine mögliche Begründung ist die Schließung eines einzelnen Betriebes. Aufgrund des sehr geringen Anteils von 5 % an den insgesamt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (50 bis 70 Personen) ist davon auszugehen, dass diese Personen in einem einzigen Unternehmen beschäftigt waren und folglich mit einer Schließung oder der Verlagerung eines oder mehrerer Betriebe aus der Statistik entfallen. Der Sektor „Öffentliche und private Dienstleister“ taucht in der Statistik der Jahre 2002 und 2007 nicht auf. Es ist davon auszugehen, dass die dort beschäftigten Personen der Sparte „Sonstiges“ zugeordnet sind. In den restlichen Jahren ist der Anteil nahezu unverändert.

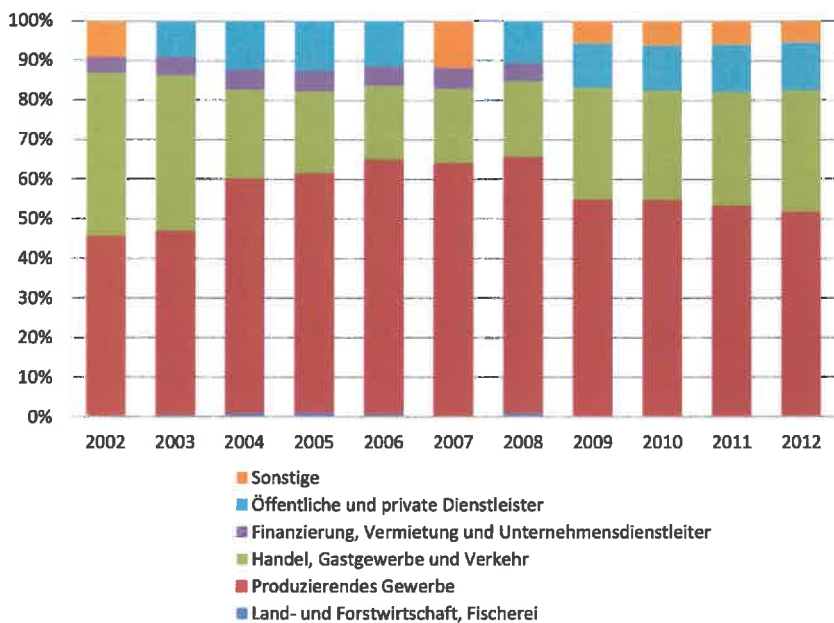


Abbildung 34: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 2002 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013)

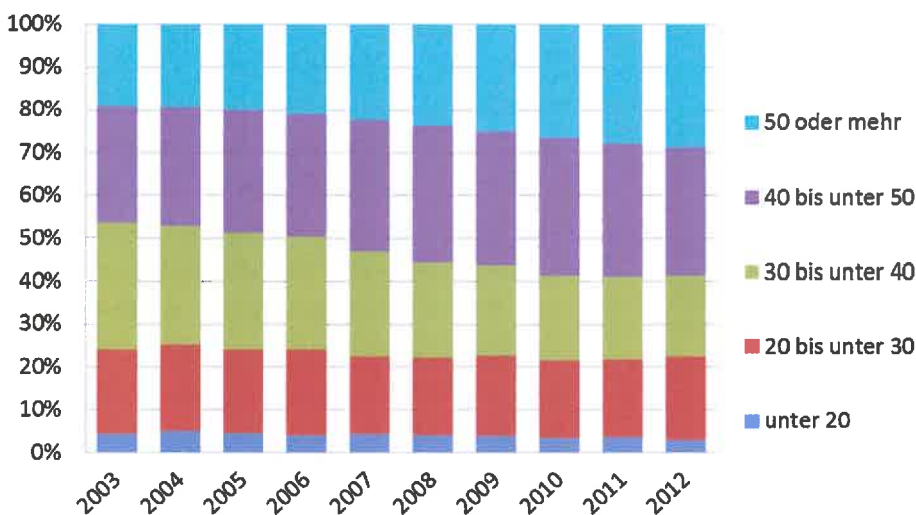


Abbildung 35: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Alter 2003 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013)

Auffällig bei der Altersstruktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist, dass sich zum einen die Anteile der unter 20-Jährigen sowie der 20- bis unter 30-Jährigen kaum verändern. Demgegenüber steht ein starker Rückgang der Beschäftigten im Alter von 30 bis unter 40 Jahre zugunsten der 50-Jährigen und Älteren. Der Anteil der 40- bis unter 50-Jährigen verändert sich wiederum kaum merklich. Die Darstellungen der sozialversiche-

rungspflichtig Beschäftigten zeigen, dass in diesem Zusammenhang eine stabile Situation in Groß-Bieberau vorliegt. Wichtige Aspekte auf dieser Ebene sind allerdings Auswirkungen einzelner Unternehmensschließungen, welche sich aufgrund der geringen Beschäftigtenanzahl – resultierend aus der allgemein niedrigen Einwohnerzahl – sehr stark in der Beschäftigtenstruktur widerspiegeln können.



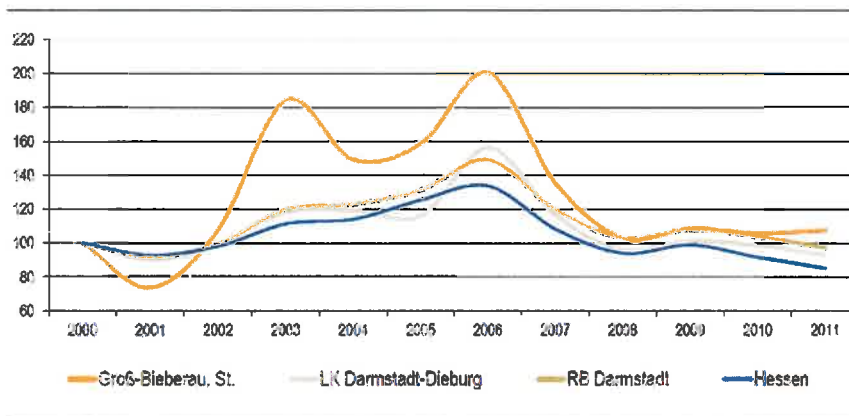


Abbildung 36: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2000 - 2011 im Regionalvergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2012); Berechnungen Hessen Agentur)

## Arbeitsmarktentwicklung

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Groß-Bieberau zeigt einige sehr signifikante Veränderungen seit dem Jahr 2000: Beginnend mit einem Rückgang vom Jahr 2000 auf 2001 um ca. 25 Personen und gefolgt von einem starken Anstieg der Arbeitslosenzahlen um über 100 Personen. Bis in das Jahr 2004 sind die Zahlen dann erneut leicht rückläufig und steigen bis 2006 wieder bis auf 200 Personen an. Seitdem hat sich die Zahl der Arbeitslosen auf knapp über 100 Personen eingependelt. Im Regionalvergleich ist zu erkennen, dass auch auf regionaler Ebene die Arbeitslosenzahlen bis in das Jahr 2006 leicht ansteigen und in den Folgejahren wieder leicht zurückgehen.

Die aktuelle Situation der Stadt Groß-Bieberau sowie des Landes Hessen, des RB Darmstadt und des LK Darmstadt-Dieburg stellt sich wie folgt dar: Während der Anteil der 15- bis 25-jährigen Arbeitslosen im Regionalvergleich in Groß-Bieberau durchschnittlich ist, liegt der Anteil von 23 % der arbeitslosen 55- bis 65-Jährigen leicht über dem Durchschnitt von 18 %.

	insgesamt	15 bis u20 Jahre	15 bis u25 Jahre	55 bis u65 Jahre	Langzeitarbeitslose
Hessen	178.320	3.302	17.463	32.350	61.157
RB Darmstadt	112.447	2.061	10.250	19.529	38.174
LK Darmstadt-Dieburg	6.980	150	716	1.314	2.746
<b>Groß-Bieberau</b>	<b>123</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>46</b>

Tabelle 5: Arbeitslosenzahlen nach Alter 2012 im Regionalvergleich (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013)

### 3.7.2 Ein- und Auspendler

Die Stadt Groß-Bieberau weist in dem gesamten Beobachtungszeitraum von 2003 bis 2012 ein negatives Wanderungssaldo auf. Während die Zahl der Auspendler im Verlauf leicht ansteigt, geht die Zahl der Einpendler zwischen 2003 und 2004 um knapp 24 % zurück. In den Folgejahren sind die Veränderungen nur noch geringfügig.

Jahr	Beschäftigte insg. (am Arbeitsort)	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
2003	1.555	1.096	1.147	-51
2004	1.194	837	1.162	-325
2005	1.095	773	1.184	-411
2006	1.123	795	1.173	-378
2007	1.137	812	1.188	-376
2008	1.162	847	1.214	-367
2009	1.178	866	1.266	-400
2010	1.159	854	1.281	-427
2011	1.135	841	1.301	-460
2012	1.130	842	1.367	-525

Tabelle 6: Pendlerentwicklung 2003 – 2012 (Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013)

Ein Vergleich der Pendlerentwicklung und der Beschäftigtenentwicklung liefert eine erste Erklärung für den starken Rückgang der Einpendler. Es wird deutlich, dass die verminderte Anzahl an Einpendlern mit dem Rückgang der Beschäftigtenzahlen in Groß-Bieberau korreliert.

### 3.7.3 Tourismus und Freizeit

Die Stadt Groß-Bieberau ist am nördlichen Rand des Odenwaldes gelegen und damit ein beliebtes Ausflugsziel zum Wandern. Die Stadt profitiert von ihrer Lage im Odenwald und ist somit Teil dieser Tourismusregion. Die Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes Odenwald und deren thematische Zielstellungen sind: Biomasseregion, Wanderregion, Genussregion, Geo-Region, Kultur-Erlebnis-Region und Gemeinschaftsregion im Gebiet Rhein-Main-Neckar. Die Umgebung bietet zahlreiche Wanderwege. Auch in der Stadt Groß-Bieberau beginnen 10 Touren mit Längen zwischen 3 und 25 Kilometern. Meist gehen diese Wege über Felder und Wiesen. Aber auch Touren durch die Wälder der Region sind möglich. Zudem führen sie vorbei an unterschiedlichen Sehenswürdigkeiten.

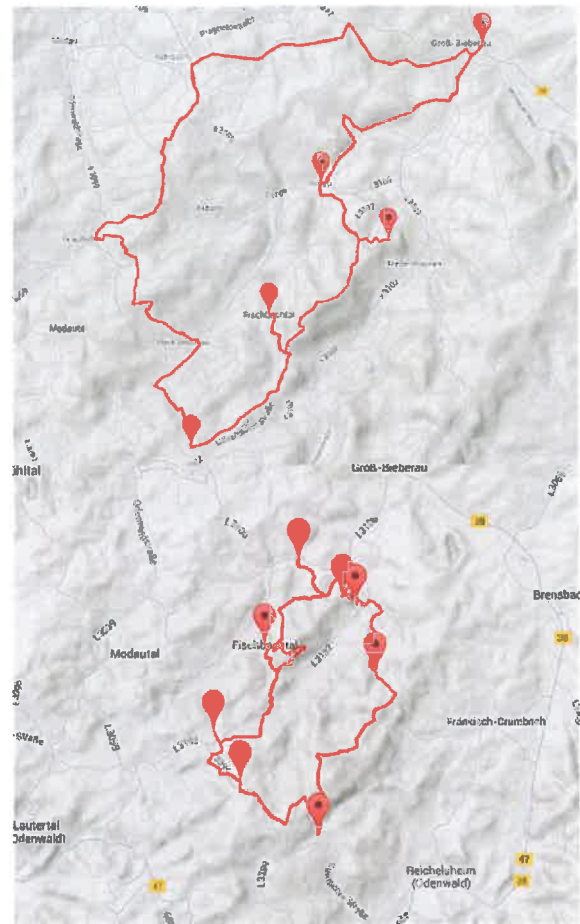


Abbildung 37: Beispiele für Wanderwege ausgehend von Groß-Bieberau (Quelle: [www.regioausflug.de/odenwald](http://www.regioausflug.de/odenwald))

### Sehenswürdigkeiten

Die geschichtsträchtige Stadt bietet eine Reihe von Denkmälern und Sehenswürdigkeiten:

- Gesundheitsbrunnchen
- Ehrenmal auf dem Haslochberg
- Germania Denkmal
- Rodauer Denkmal

Auch in der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Ausflugsziele, wie die Neunkircher Höhe / Kaiserturm / Ohly-Denkmal, Felsenmeer, Burgruine Rodenstein, Veste Otzberg, Schloss Lichtenberg / Bollwerk u.v.m.

## Veranstaltungen

Neben einem attraktiven Angebot in einer Stadt kann diese vor allem auch von einer ansprechenden Umgebung profitieren. Ein weiterer wichtiger Aspekt im Zuge des Tourismus- und Freizeitangebotes sind unterhaltensame Veranstaltungen im Umkreis von Groß-Bieberau wie:

- Fastnacht
- Osterfeuer
- WILD-WILD-WEST
- Grenzgang Groß-Bieberau
- Kerb
- Heringsessen Senioren
- Klar Schiff
- Weihnachtsmarkt
- Maibaumstellen

## Beherbergung

Die Stadt bietet nur wenige Beherbergungsmöglichkeiten:

- Gasthaus-Hotel „Blaue Hand“
- Ferienwohnung Peters
- Ferienwohnung Backhausbieber

Somit stehen lediglich wenige Betten für Touristen zur Verfügung. Dies bedeutet wiederum, dass die Anzahl der Übernachtungen sehr begrenzt bleibt und hauptsächlich Tagestourismus vorzufinden ist. Grundsätzlich ist der Tourismus für die Stadt wünschenswert, da dadurch auch die Innenstadt belebt werden kann.

## Freizeit

Weiterhin bietet die Stadt Groß-Bieberau verschiedene Freizeitangebote für Jugendliche und Kinder in Form von gemeinsamer Jugendarbeit mit der Ev. Kirchengemeinde an: Jugendräume, Ferienspiele, Spielplätze, Indoor-Spielplatz, Gesangsgruppen. Das vielfältige Freizeitangebot wird ergänzt durch ein breites Spektrum an sportlichen Aktivitäten, die den

Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen.

- 2 Sporthallen, davon eine Großsporthalle
- 2 Tennisclubs + mehrere Plätze + Halle
- Handballverein, Fußballverein
- 2 Schützenvereine
- Grillhütten und Naherholungseinrichtungen
- Geflügelzuchtverein, Taubenzuchtverein, Hundeverein

Somit ist die Stadt Groß-Bieberau bezüglich des Freizeitangebotes breit aufgestellt und bietet durch eine große Auswahl an Vereinen für jede Altersklasse und unterschiedlichste Interessen etwas.



## 3.8 Kaufkraft und Einzelhandel

Eine Einzelhandelserhebung des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Statistik konkret: Die Entwicklung des Einzelhandels) ergab, dass Groß-Bieberau gut mit Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung ausgestattet ist. Im Jahr 2012 wies die Stadt insgesamt 48 Einzelhandelsgeschäfte auf. Das entspricht einer Einwohnerzahl von 95 Personen je Geschäft. Damit ist die Stadt Groß-Bieberau eine der am besten versorgten Kommunen im Landkreis.

Kartierte Einzelhandelsgeschäfte	48
Einwohner je Geschäft	95
Anzahl der Geschäfte Verkaufsfläche <300 m <sup>2</sup>	41
Anzahl der Geschäfte Verkaufsfläche 300 bis <800 m <sup>2</sup>	3
Anzahl der Geschäfte Verkaufsfläche ab 800m <sup>2</sup>	4
Anzahl der Geschäfte mit überwiegend kurzfristigem Bedarf	20
Anzahl der Geschäfte mit überwiegend mittelfristigem Bedarf	11
Anzahl der Geschäfte mit überwiegend langfristigem Bedarf	17
Anzahl kartierte Leerstände	14
Leerstandsquote an allen Ladengeschäften	22,6 %

Tabelle 7: Einzelhandel in Groß-Bieberau (Quelle: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret 2013)

In der Stadt stehen folgende Supermärkte zur Verfügung: Rewe, Aldi Süd, Lidl, Netto. Damit ist die Nahversorgung für die Gesamtstadt gesichert. Ein Blick in die Innenstadt zeigt jedoch ein Defizit, da das gesamte Supermarkt-Angebot am Stadtrand vorzufinden ist. Das bedeutet zum einen, dass ein entsprechender Anschluss durch den ÖPNV gewährleistet werden muss und zum anderen, dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Darüber hinaus wäre hier eine ausgebaute Fußwegeverbindung wünschenswert.

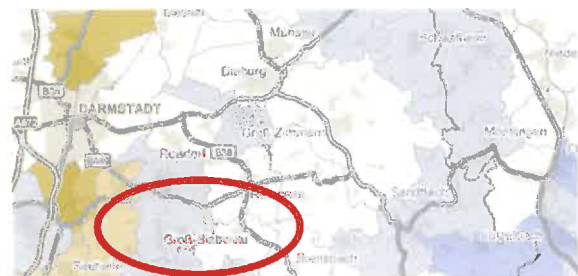
Bezüglich der ÖPNV-Anbindung ist positiv festzuhalten, dass es in unmittelbarer Nähe zu den Supermärkten im Norden der Stadt eine Bushaltestelle gibt. So sind die Supermärkte von der Innenstadt aus in 2 Minuten mit dem Bus zu erreichen. Auch Parkplätze werden vor den Supermärkten ausreichend zur Verfügung gestellt. Die Fußwegeverbindung ist ausbaufähig.

In dem Untersuchungsgebiet ist ein bunter Mix an Einzelhandel vorzufinden. Wie auf der folgenden Karte zu sehen, wird der Einzelhandel in folgende Kategorien unterteilt:

- Hofläden, Bäcker, Metzger, etc.
- Handwerk
- Restaurant, Imbiss, Eisdiele.

Der Wert der Kaufkraft beschreibt den Betrag, welcher pro Haushalt nach allen regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen vom Einkommen verbleibt. Somit kann mithilfe dieses Wertes das Potenzial für den Einzelhandel eingeschätzt werden. In Groß-Bieberau liegt der Wert der Einzelhandels-Kaufkraft zwischen 100 bis 110. Damit ist der Wert durchschnittlich, das bedeutet, dass das verfügbare Einkommen der Bevölkerung für Konsumzwecke dem Bundesdurchschnitt entspricht.

Im Regionalvergleich ist zu erkennen, dass die Rhein-Main-Region eine überdurchschnittliche Einzelhandels-Kaufkraft vorweist.



### Einzelhandels-Kaufkraft (auf Ebene PLZ)

Index, D = 100

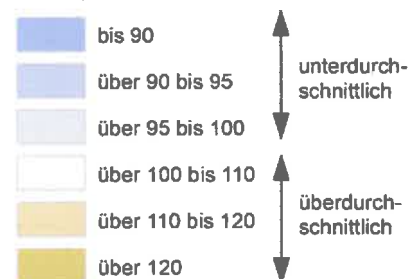


Abbildung 38: Einzelhandelskaufkraft im Regionalvergleich (Quelle: infasgeodaten GmbH, LOCAL®2011 & 2006 - 2011 TomTom –Ausschnitt)

## 3.9 Gebäudebestandserhebung

Für die Entwicklung einer Stadt spielt der Gebäudebestand eine entscheidende Rolle. Die Ermittlung des Wohnungsbestandes der Stadt Groß-Bieberau liefert zunächst einen Überblick der aktuellen Situation. Darüber hinaus wird der Bestand im Hinblick auf verschiedene Themen dargestellt, um den Bedarf und die Potenziale der Innenstadt hinsichtlich des Wohnungsmarktes zu ermitteln.

Am 9. Mai 2011 wurden mithilfe des Zensus in der Stadt Groß-Bieberau 2.011 Wohnungen verteilt auf 1.265 Gebäude ermittelt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2013 innerhalb des Untersuchungsgebietes 304 Gebäude auf Grundlage einer Ortsbegehung näher untersucht. Die Anzahl der ermittelten Wohnungen liegt bei 206, damit entfällt der größte Anteil der Gebäudenutzung auf die Wohnfunktion und ist somit ein zentrales Thema für die Analyse des Untersuchungsgebietes. In der Stadt Groß-Bieberau sind die Mehrheit der Wohnungen (84 %) im Besitz von Privatpersonen. 57 % der Wohnungen sind wiederum von dem Eigentümern bewohnt, während 39 % zu Wohnzwecken vermietet sind.

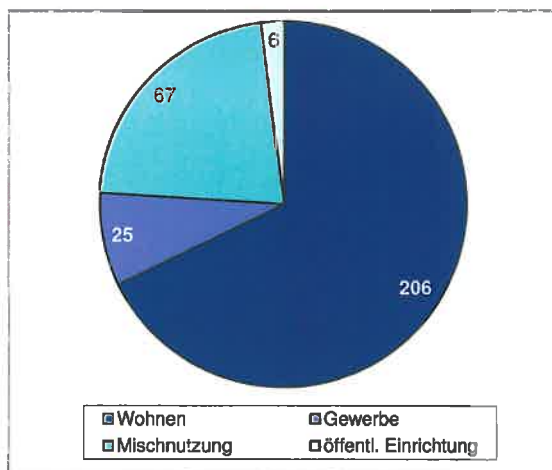


Abbildung 39: Nutzungsarten im Untersuchungsgebiet

### Baualter

Eine Betrachtung des Wohnungsbestandes der Gesamtstadt zeigt, dass 40 % der Gebäude mit Wohnraum zwischen 1949 und 1978 erbaut wurden. Dieser Anteil liegt damit leicht unter dem Anteil des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit 44 % und dem Land Hessen mit 45 %. Lediglich 98 Gebäude wurden nach dem Jahr 2000 errichtet. Das ergibt einen Anteil am Gesamtbestand von knapp 8 %.

Die Untersuchungsergebnisse der Gebäudestruktur im Entwicklungsbereich der Innenstadt weisen eine ähnliche Struktur auf. Während der größte Teil der Gebäude (~45 %) vor 1918 errichtet wurde, zeichnet sich die Zeit zwischen 1949 und 1983 ebenso durch eine erhöhte Bautätigkeit aus (~35 %).



Gebäude erbaut vor 1918



Gebäude erbaut zwischen 1949 und 1983

Anzumerken ist jedoch, dass in dieser Statistik auch Gewerbeimmobilien, öffentliche Einrichtungen und Mischnutzungen berücksichtigt wurden.

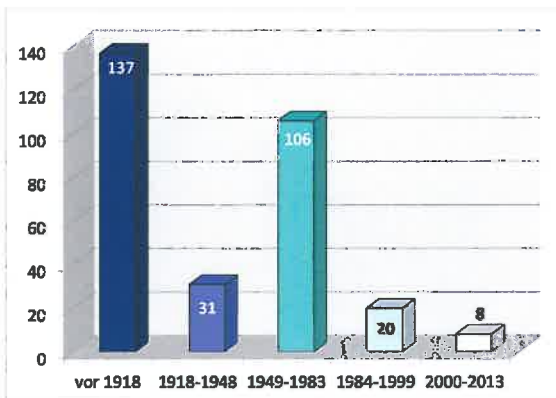


Abbildung 40: Anzahl der Gebäude nach Baualter

## Gebäudetypen

In Groß-Bieberau liegt der größte Anteil der Gebäudetypen bei freistehenden Häusern (82 %) und damit über dem regionalen Durchschnitt, welcher zwischen 60 und 70 % liegt. Die nachstehende Grafik zeigt, dass in der Innenstadt ein Großteil der Häuser (54 %) dem Gebäudetyp der Einfamilienhäuser zuzuordnen sind, gefolgt von den Mehrfamilienhäusern mit 29 %.

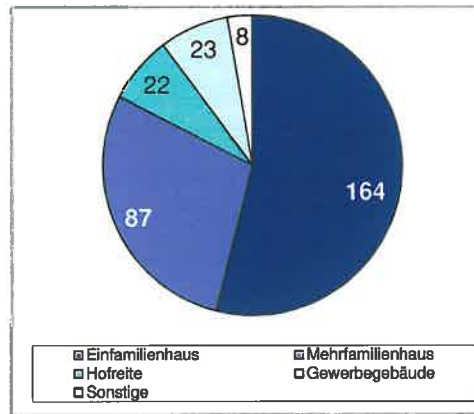


Abbildung 41: Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet



Diese Verteilung der Gebäudetypen spiegelt sich ebenfalls in der Gesamtstadt wider. In 60 % der Gebäude mit Wohnraum befindet sich lediglich eine einzige Wohnung, was dafür spricht, dass ein Großteil dieser Gebäude Einfamilienhäuser sind. 29 % fallen immerhin noch auf Gebäude mit zwei Wohneinheiten – auch hier kann eine Parallele zu dem Anteil an Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt gezogen werden.



Wie bereits ermittelt wurde, sind sowohl in der Gesamtstadt als auch im Untersuchungsgebiet ein Großteil Einfamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund lässt sich auch die relativ hohe durchschnittliche Wohnungsgröße von 110,1 m<sup>2</sup> erklären. Sie liegt deutlich über dem regionalen Durchschnitt. Im Regierungsbezirk Darmstadt ist die durchschnittliche Größe um 20 m<sup>2</sup> geringer. Auch die durchschnittliche Anzahl der Räume liegt in Groß-Bieberau deutlich über dem Durchschnitt. Während es in der Stadt Groß-Bieberau 5,2 Räume sind, liegt der Durchschnitt im Umfeld - und auch in Hessen - unter 5 Räumen. In 87 % der Wohnungen ist die Heizungsart „Zentralheizung“. Damit liegt die Stadt im Durchschnitt des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

## Sanierungsbedarf

Eine erste Einschätzung der Gebäude des innerstädtischen Entwicklungsgebietes ergab zwar einen Sanierungsbedarf bei rund 52 % aller Gebäude, allerdings fällt dieser nicht erhöht aus – 80 % aller Fälle sind lediglich den Kategorien „kein“ bis „niedrig“ zuordenbar.

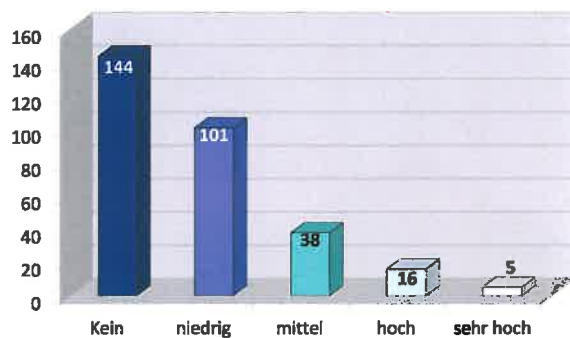


Abbildung 42: Sanierungsbedarf, eigene Darstellung

Die Betrachtung des Verhältnisses zwischen der Nutzungsart und dem Sanierungsbedarf der Gebäude spiegelt die oben genannten Ergebnisse wider. Lediglich die gemischt genutzten Gebäude weisen einen erhöhten Sanierungsbedarf auf, was allerdings auf gewerblich genutzte Nebengebäude zurückzu-

führen ist, deren baulicher Zustand vonseiten der Bewohner nicht derart gepflegt wird, wie die Wohnbereiche. Insgesamt weisen die Ergebnisse der Untersuchung darauf hin, dass sich Groß-Bieberau durch gut erhaltenen Wohnraum in der Innenstadt auszeichnet.



Setzt man den Sanierungsbedarf zu den unterschiedlichen Gebäudetypen in Relation, zeigt sich eine ausgewogene Verteilung. Lediglich der Gebäudetyp der Hofreiten zeichnet sich durch einen leicht erhöhten Sanierungsbedarf aus, was auf das Gebäudealter zurückzuführen ist. Ein signifikanter Zusammenhang zwischen Sanierungsbedarf und Gebäudealter spiegelt wie zu erwarten der Bereich der Gebäude wider, die vor 1918 entstanden sind. Innerhalb dieser Kategorie weisen rund 33 % einen mittleren bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf.

## 3.10 Leerstandserhebung

Als Teil des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes sollte mit einer Erhebung der Leerstände in Groß-Bieberau eine Grundlage geschaffen werden, um Potenziale zur optimalen Nutzung der bestehenden Gebäudesubstanz erkennbar zu machen und Maßnahmen zur Schaffung von Anreizen für eine Sanierung davon abzuleiten.

Die Erhebung erfolgte durch eine Vor-Ort-Begehung im Sommer 2013, im Rahmen derer durch Beobachtung und Dokumentation alle Gebäude im Erhebungsgebiet mittels Fotografie und handschriftlicher Dokumentation erfasst wurden.

Die räumlichen Grenzen der Erhebung bildete das zuvor festgelegte Entwicklungsgebiet mit einem Fokus auf dem innenstädtischen Bereich. Der fotografischen Dokumentation der äußeren Gebäudestruktur einzelner Gebäude folgte die Erfassung von Variablen zur geographischen Verortung der Bauwerke.

Anschließend wurden die Gebäude hinsichtlich ihrer Nutzungsart, ihres Gebäudetypus und der Geschossanzahl näher klassifiziert. Im nächsten Schritt stand die Thematik des Leerstandes im Fokus. Ausgehend von grundlegenden Informationen über die Art und den Typus des Leerstandes, wurde der Versuch unternommen, den Leerstand näher zu beschreiben und zu quantifizieren. Hinweise auf Leerstände ergaben sich aus der subjektiven Einschätzung, welche durch die in der Tabelle aufgeführten Kriterien für Außenstehende nachvollziehbar gemacht wurde. Um die erhobenen Daten für weitere Bausteine des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes nutzbar zu machen, wurde in einem weiteren Schritt der Sanierungsbedarf und das Baualter aller Gebäude indikatorengestützt eingeschätzt. Die hieraus entstandene Datenbasis (s. Anhang) diente der Erstellung von Gebäudesteckbriefen, die für Gebäude mit Leerstand erstellt wurden. Von den insgesamt 304 erfassten Gebäuden sind 40 Gebäude von Leerständen betroffen.

Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
4	Marktstraße	13
<b>Gebäudetyp</b>		<b>Nutzungsart</b>
MF		Mischnutzung
<b>Leerstand (Vermutung)</b>		<b>Leerstandstyp</b>
Teilweise		WE + GE
<b>Leerstandsanzahl</b>		<b>Maß des Leerstandes</b>
1 WE + 1GE		gering
<b>Baualter</b>		<b>Sanierungsbedarf</b>
1949-1983		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> Gewerbeeinheit zu vermieten, Denkmalschutz		



Abbildung 43: Beispiel eines Gebäudesteckbriefs (Marktstraße 13), eigene Darstellung



Leerstände nach Art der Gebäudenutzung

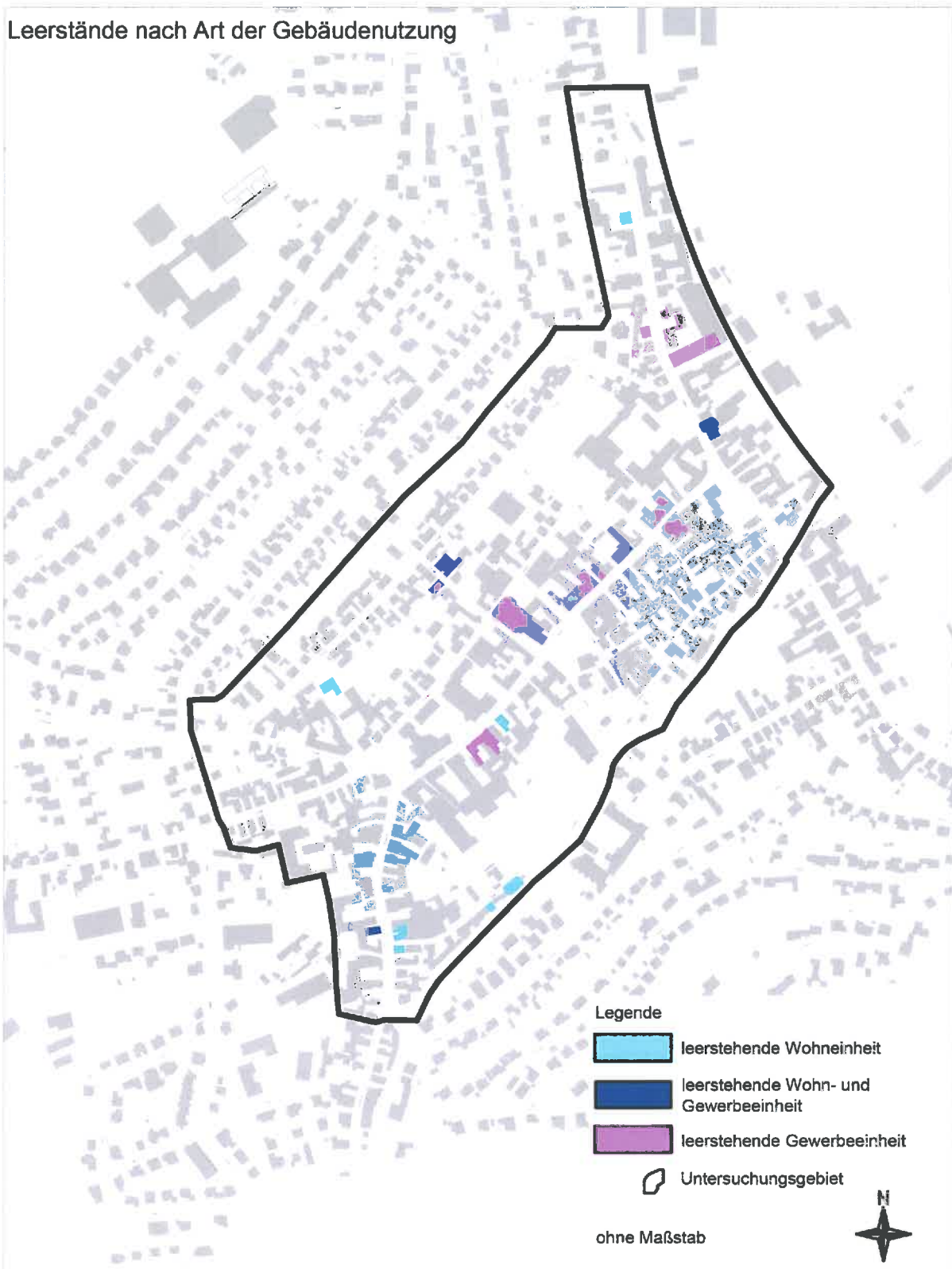


Abbildung 44: Leerstände nach Art der Gebäudenutzung, Stand 2014, eigene Darstellung

## Leerstandserhebung

Insgesamt wurde ein Leerstand von 13,2 % bei den straßenseitigen Gebäuden ermittelt. Dabei wurde weiterhin zwischen vollständigem und teilweisem Leerstand unterschieden. Das Verhältnis von teilweise zu vollständig leerstehenden Gebäuden beträgt circa ein zu zwei Drittel.

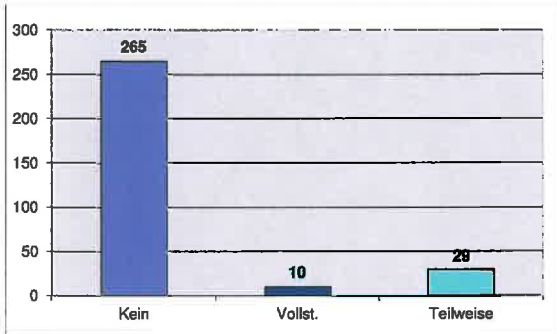


Abbildung 45: Leerstand - Vermutung

Hinsichtlich des Gebäudetyps der Leerstände erscheinen zwei Aspekte nennenswert. Zum einen zeichnen sich im Bereich der vollständig leerstehenden Gebäude vor allem Einfamilienhäuser als Leerstandobjekte aus. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere kleinere Wohnimmobilien innerhalb des Entwicklungsgebietes von Leerständen betroffen sind.

Der weitere Aspekt betrifft den speziellen Gebäudetyp der Hofreite. Lediglich unter den teilweise leerstehenden Gebäuden finden sich Hofreiten. Dies deutet auf leerstehende Nebengebäude hin, die aufgrund veränderter Nutzungen nicht mehr benötigt werden, allerdings wegen der Attraktivität dieses Gebäudetypus jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial besitzen.

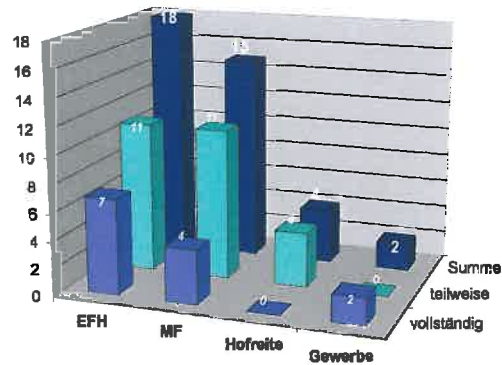


Abbildung 46: Leerstand nach Gebäudetyp

Bei der Betrachtung des Alters der entsprechenden Gebäude ist auffällig, dass viele Gebäude aus der Zeit vor 1918 und zwischen 1949 - 1983 entstanden sind. Die anderen Kategorien sind relativ spärlich belegt. Dies zeigt zum einen, dass es sich bei einem großen Teil der leerstehenden Gebäude um historische und demzufolge erhaltenswerte, weil attraktive Bausubstanz handelt. Zum anderen aber auch, dass mögliche Sanierungen einen hohen Aufwand nach sich ziehen könnten.

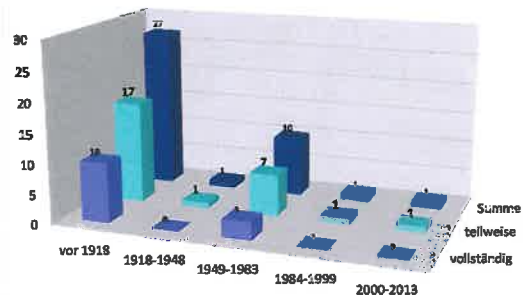


Abbildung 47: Leerstand und Baualter

Leerstände nach Art des Leerstandes

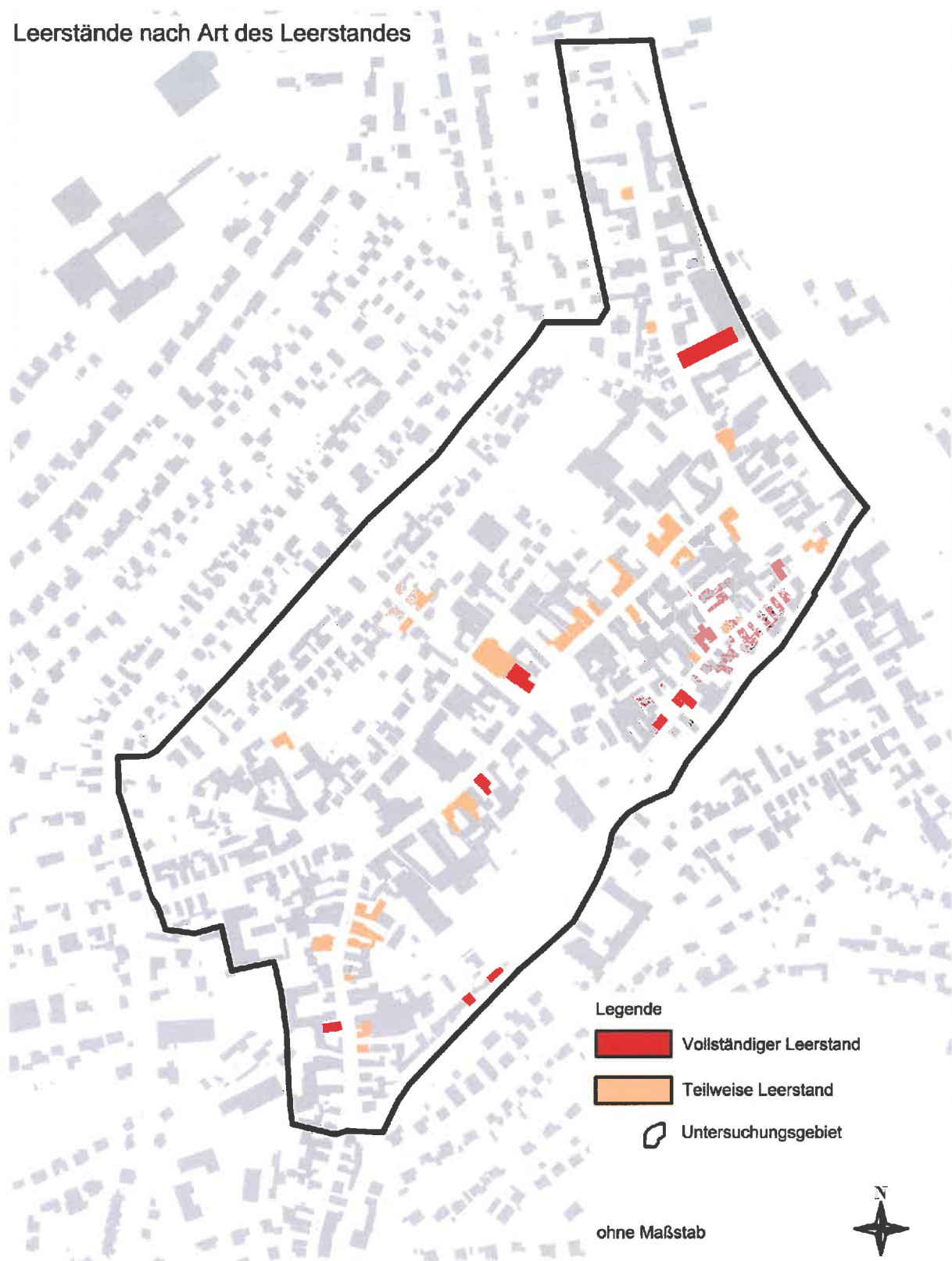


Abbildung 48: Leerstände nach Art des Leerstandes, Stand 2014, eigene Darstellung

## Leerstand und Sanierungsbedarf

Darüber hinaus wurde der Leerstand mit dem Sanierungsbedarf in Relation gesetzt. Hierbei gab es fünf Skalierungen, welche den Sanierungsbedarf in „kein“, „mittel“ und „hoch“ unterscheiden. Es zeigt sich, dass die teilweise leerstehenden Gebäude einen erhöhten Sanierungsbedarf haben, wobei ein mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf beobachtet wurde. Der hohe Sanierungsbedarf besteht insbesondere bei vollständig leerstehenden Gebäuden in höherem Maße. Auffallend ist, dass kein komplett leerstehendes Gebäude ohne Sanierungsbedarf erfasst wurde, wohingegen bei den teilweise leerstehenden Gebäuden insgesamt kein hoher Sanierungsbedarf erfasst wurde. Insofern lässt sich ein Zusammenhang zwischen der Intensität der Nutzung und dem Zustand des Gebäudes ableiten bzw. gegenüber allgemeinen Erkenntnissen bestätigen.

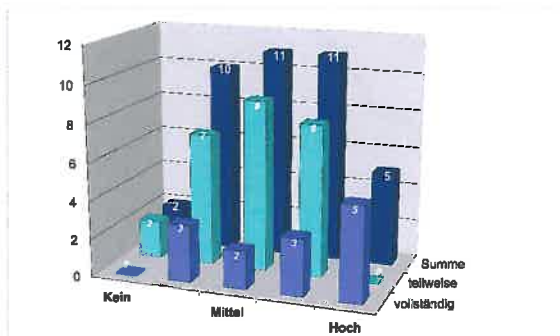


Abbildung 49: Leerstände und Sanierungsbedarf

## Leerstand und Denkmalschutz

In den Bereichen, in denen Einzeldenkmäler bzw. eine Gesamtanlage festgelegt sind, gibt es auf die absolute Zahl gesehen weniger Fälle von Leerstand als in den übrigen Bereichen. Im Hinblick auf die Größe der denkmalgeschützten Bereiche ist diese Zahl jedoch relativ hoch.

Abbildung 50: Leerstand und Denkmalschutz



Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Eigene Erhebung

Denkmalschutz



Abbildung 51: Denkmalschutz

## 3.11 Zusammenfassung der Kernaussagen

### Demographische Entwicklung

Aus der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2009 der Hessen-Agentur lässt sich ein prognostizierter, relativ linearer Rückgang der Bevölkerungszahl um ca. 3 % erkennen. Die tatsächliche Entwicklung bis 2011 war jedoch eine entgegengesetzte. Diese Entwicklung ist auf die Ausweisung insbesondere eines Baugebiets Am Mühlberg zurückzuführen. Diese „Gegenmaßnahme“ weist darauf hin, dass durch entsprechende Reaktionen der demographische Wandel punktuell zumindest verzögert werden kann. Aufgrund des nicht reversiblen demographischen Wandels und aufgrund der begrenzten Flächenvorräte in Groß-Bieberau ist davon auszugehen, dass eine Konzentration auf die Außenentwicklung im Wohnungsmarkt dazu führen wird, dass die Ortskernbereiche geschwächt werden. Insofern ist die Betrachtung des Innenentwicklungspotenzials zwingend notwendig.

Eine ausschließliche Konzentration auf das Innenpotenzial erscheint vor dem Hintergrund der Marktabdeckung mit heterogenen Wohnungsangeboten und mit Blick auf das Zuwachspotenzial durch die Ausweisung neuer Baugebiete (siehe Wanderungssaldo nach Ausweisung des Baugebiets Am Mühlberg) jedoch ebensowenig ratsam. Die kommunale Sichtweise, die von einer Notwendigkeit der nachhaltigen Auslastung der Infrastrukturen (technische wie soziale) ausgehen muss, zielt darauf ab, eine möglichst breite Palette an Wohnraumanforderungen zu befriedigen. Insbesondere aufgrund der Größe und der räumlichen Lage der Stadt auf der einen Seite und aufgrund des Potenzials, das der Wohnungsmarkt – von der historischen Hofreite bis zum großzügigen Einfamilienhaus – bietet, sollte die Stadt Groß-Bieberau auf eine solche Heterogenität zielen.

Die allgemeine Bevölkerungsdichte liegt in Groß-Bieberau bei ca. 250 EW/km<sup>2</sup>. Die spezifische Bevölkerungsdichte pro Hektar besiedelte Fläche liegt bei ca. 30,5 EW/ha. Dies entspricht den Durchschnittswerten des suburbanen Raums im Ballungsraum Rhein-Main. Im Vergleich zum Odenwaldkreis mit einer durchschnittlichen spezifischen Bevölkerungsdichte von 14 EW/ha erscheint der Wert relativ hoch. Ob er jedoch einen Hinweis darauf geben kann, ob aufgrund der bereits bestehenden Bevölkerungsdichte eine Innenentwicklung zu relativieren ist, lässt sich nur für die Gesamtstadt bestätigen. Im Stadtkern gibt es hingegen zahlreiche leerstehende Gebäude und Flächen mit Potenzial zur Nachverdichtung. Im Hinblick auf die Funktion der Innenstadt als soziale und kulturelle Mitte der Stadt sowie als Nahversorgungsbereich sollte die Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials als ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung definiert werden.

### Generationen

Durch die Entwicklung der Baufläche für seniorengerechtes Wohnen durch den Zweckverband Senio ist ein Entwicklungsschwerpunkt auf den Bereich der älteren Bevölkerung gesetzt worden. Dieser wird nicht nur zur Folge haben, dass sich die Altersstruktur der Stadt spürbar verändern wird, sondern auch, dass die Anforderungen an die Ausstattung insbesondere der sozialen Infrastruktur, aber auch der Versorgungsstruktur, in der Innenstadt steigen werden. In der Folge werden die Themen Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, die Versorgung bzw. Erreichbarkeit von Fachärzten sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse, bei der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen an Bedeutung gewinnen.

## Wirtschaft

Alle Nahversorger sind vor Ort vorhanden. Ein Bedarf an sonstigen/ weiteren Artikeln wurde im ersten Workshop nicht geäußert. Hinsichtlich des Umgangs mit den leerstehenden Einzelhandelsflächen bedarf es jedoch einer umfassenderen Kooperation verschiedener Akteure wie Eigentümer, Wirtschaftsförderung und Tourismus. Ansatzpunkte für die Sicherung und Stärkung der lokalen Wirtschaft können beispielsweise bei dem Stifte- und Werbeartikelhersteller Senator GmbH & Co. KGaA gefunden werden. Aber auch die vor Ort ansässigen Hofläden dienen als Identifikationsmotor.

## Gebäudebestand und Leerstand

Von den 304 erfassten Gebäuden im Innenstadtbereich stehen mindestens 40, also etwa 12 %, ganz oder teilweise leer. Grundsätzlich sind Wohngebäude stärker von Leerständen betroffen als gewerblich oder gemischt genutzte Gebäude. Der räumliche Schwerpunkt liegt im Bereich der nordwestlichen Marktstraße, also im Bereich zwischen Marktstraße und Fischbach sowie Bahnhofstraße und Kirchstraße. In diesem Bereich lässt sich auch die höchste städtebauliche Verdichtung im Stadtkern ausmachen. Insofern bietet es sich an, dieses Gebiet prioritär zu betrachten.

Es besteht ein Potenzial zur Vergrößerung der Beschäftigungsquote durch die Ansiedlung von Senio, insbesondere in den Bereichen Medizinische Dienste, Pflege, Versorgung (Küche), Facility-Management.

## Familiengerechtes Wohnen

Die Zukunftsfähigkeit einer Stadt hängt zudem von der Zufriedenheit von Familien ab. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein von ausreichenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. In Groß-Bieberau ist das Angebot für die derzeit dort lebenden Familien ausreichend. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die vorhandenen Einrichtungen auch

bei Zuzug weiterer Familien die erhöhte Nachfrage decken könnten.

Grundsätzlich ist es von Bedeutung, dass Familien Raum bekommen und die Räume auch nutzbar gemacht werden:

- Aktivierung von Frei- und Spielflächen im direkten Wohnumfeld – v. a. Fischbachau, Gersprenz, Vereinsflächen, Qualifizierung der Spielflächen für U3 und U12
- Anpassen der Wohnungsgrößen (z. B. durch Zusammenlegung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen) in der Innenstadt → Vermeidung von Leerstand

Ein Werben mit dem Bildungsangebot erscheint für die Stadt sinnvoll. Vor dem Hintergrund der prognostizierten, leicht degressiven demographischen Entwicklung kann ein Ausbau der sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht empfohlen werden, wohl aber die Sicherung und das Offenhalten von potenziellen Erweiterungsoptionen, z. B. für Kindertagesstätten um weitere Gruppenräume. Als ländliche Gemeinde im Odenwald, die als Wohnstandort in gewisser Konkurrenz zu Darmstadt und zum Rhein-Main-Gebiet steht, ist die dauerhafte Sicherung und Akquirierung junger Familien für die Auslastung der kostenintensiven Infrastruktureinrichtungen erstrebenswert.

## 4. Bewertung der Ergebnisse aus dem Zielfindungsworkshop

### 4.1 Methodik und Systematik

Nach Abschluss der Analysephase gilt es im Folgenden, die Ergebnisse des Zielfindungsworkshops mithilfe der Analyseergebnisse zu bewerten. Anhand eines Ampelsystems werden die Aspekte der SWOT-Analyse der ersten Beteiligungsrunde objektiv bewertet.

Das Bewertungssystem ist wie folgt gegliedert:

- **Starke Abweichung**
- **Teilweise Abweichung**
- **Keine Abweichung**

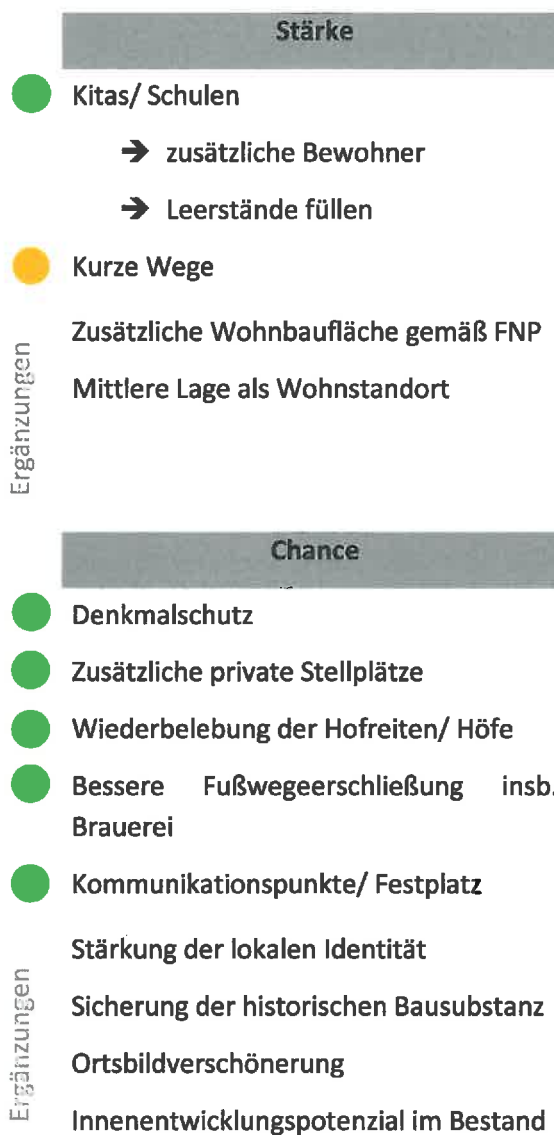
Stimmt demnach die Bewertung der Schwächen, Stärken, Chancen oder Risiken mit den Ergebnissen der Analyse überein, so wird diese grün gekennzeichnet.

Ziel der Bewertung ist es, diese in einer zweiten Beteiligungsrunde vorzustellen und darauf aufbauend die nächsten Schritte zu erarbeiten.

### 4.2 Leerstand

Eine bedeutende Stärke der Stadt Groß-Bieberau ist das Angebot an Kitas und Schulen. Vor allem in Bezug auf den Leerstand schaffen diese Anreize für zusätzliche Bewohner. Eine weitere Stärke können zusätzliche Wohnbauflächen darstellen. Als Chance für den Leerstand ist besonders der Denkmalschutz zu betrachten. Im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ käme dem Leerstand somit eine besondere Bedeutung zu und könnte somit neue Möglichkeiten eröffnen. In diesem Zusammenhang ist auch die Sicherung der historischen Bausubstanz ein wichtiges Thema. Auch die Wiederbelebung der Hofreiten und die Schaffung von Kommunikationspunkten in der Stadt bietet Potenzial für eine positive Entwicklung

der Stadt. Es wird deutlich, dass ein Innenentwicklungspotenzial im Bestand vorhanden ist.

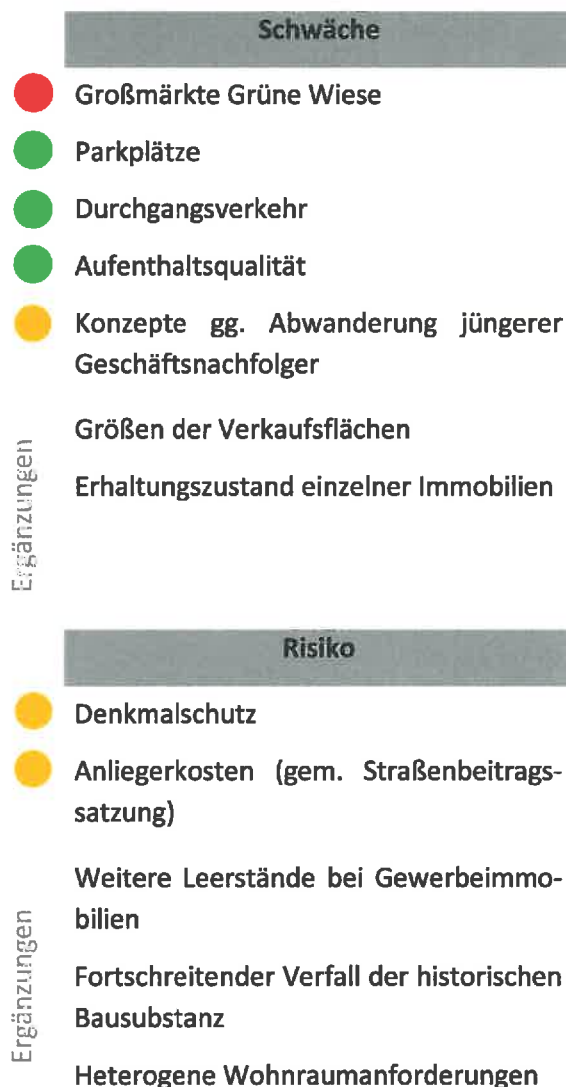


Während in dem Zielfindungsworkshop die Großmärkte auf der Grünen Wiese als Ursache für den Leerstand in der Innenstadt und somit in diesem Sinne als Schwäche ermittelt wurden, kann die Analyse diese Vermutung nicht bestätigen. Eine Betrachtung der Liegenschaf-



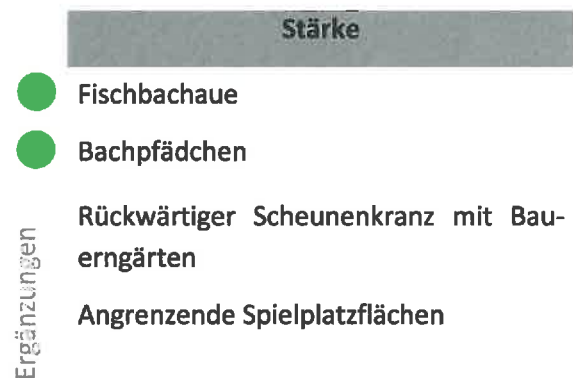
ten in der Innenstadt zeigt, dass dort die Größe der Verkaufsflächen den Anforderungen der Supermärkte und Discounter nicht entspricht. Folglich ist der Einzelhandel am Stadtrand nur bedingt für den Gewerbeleerstand in der Innenstadt verantwortlich. Im Gegensatz dazu ist der Mangel an öffentlichen Parkplätzen in der Innenstadt als Schwäche einzustufen. Ohne Kundenparkplätze ist es oftmals unmöglich, die leerstehenden Ladenflächen zu vermieten.

Während die Anliegerkosten nur bedingt ein Risiko für den Leerstand darstellen - sie liegen im Durchschnitt -, sind vielmehr dem fortschreitenden Verfall der historischen Bausubstanz sowie den heterogenen Wohnraumanforderungen Beachtung zu schenken.



### 4.3 Öffentlicher Raum und Verkehr

Eine Stärke des öffentlichen Raumes in der Stadt Groß-Bieberau stellen die Fischbachau und das Bachpfädchen dar. Angrenzend an die Innenstadt stellen sie einen Aufenthaltsort und Kommunikationspunkt dar. Ebenso sind sie als Chance für die Stadt anzusehen, da ein Ausbau zu Attraktivitätssteigerung beiträgt. Ein Ausbau für den Radverkehr ist jedoch aufgrund der sehr begrenzten Fläche nur bedingt möglich. Vielmehr bieten öffentliche Plätze wie der Biberplatz oder der Kirchgarten potenzielle Flächen für die Optimierung des öffentlichen Raumes. Auch die Freizeitpotenziale wie das Briebel-Gelände stellen eine Chance für die Aufwertung der Innenstadt dar. Darüber hinaus bietet die Straße „Auf der Beune“ Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr. Eine Neuordnung der Fahrbahn und der Fußwege sowie der Parkmöglichkeiten würde zusätzliche Parkplätze schaffen und die Straße aufwerten.



	Chance
Ergänzungen	● Fischbachaue
	● Fuß-/ Radverkehr am Bach
	● Städtebauliche Durchlässigkeit
	● Optimierung des öffentlichen Raumes (Biberplatz, Kirchgarten)
	● Freizeitpotenziale (Briebel)
	● Sperrung Schwerlastverkehr in Ober-Ramstädter Str.
	● ÖPNV – Verbesserung Schiene
	● Parken auf der Beune
	● Spielpunkte in der Innenstadt
	● ÖPNV – Verbesserung Bus

	Schwäche
Ergänzungen	● Fuß-/ Radwegenetz
	● Gestaltung öffentlicher Plätze
	● Mangel an Ruheplätzen
	● Fehlende Fußwegeverbindung zu Großmärkten
	● Durchgangsverkehr/ Stau
	● Parkplätze
	● Erscheinungsbild einzelner Gebäude

	Risiko
Ergänzungen	● Schleichverkehr
	● Flächenverfügbarkeit für öffentliche Räume
	● Finanzierung und Ausbau der Straßen in Abstimmung mit Landesbehörden

Die Gestaltung der öffentlichen Plätze und der Durchgangsverkehr in der Innenstadt bilden sehr bedeutende Schwächen der Innenstadt. Darüber hinaus kommt es durch eine Kombination des hohen Durchgangsverkehrs sowie dem Mangel an öffentlichen Parkplätzen häufig zu Staus.

Ein großes Risiko für die Innenstadtentwicklung und die Behebung der vorhandenen Schwächen bzw. der Nutzung der Chancen ist die fehlende Flächenverfügbarkeit für öffentliche Räume.

## 4.4 Generationen in Groß-Bieberau

Besonders eine relativ ausgewogene Altersverteilung und wenige Fortzüge der bis 30-Jährigen sind in Bezug auf die Generationen und den demographischen Wandel Stärken der Stadt Groß-Bieberau. Auch das breite Vereinsangebot wirkt sich positiv auf die Stadt aus.

Die Situation kann weiterhin dadurch gestärkt werden, dass weitere Familien in Folge des guten Schul- und Betreuungsangebots zuziehen. Die Chance des Seniorengerechten Wohnens wird bereits auf dem ehemaligen Brauereigelände durch „Senio“ realisiert.

	Stärke	Schwäche
Ergänzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Breites Vereinsangebot</li> <li>● Seniorenspielplatz</li> </ul> <p>Relativ ausgewogene Altersverteilung</p> <p>Relativ wenige Fortzüge der bis 30-Jährigen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Jugendangebote fehlen</li> </ul> <p>Fehlende Barrierefreiheit</p>
	<p>Chance</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Integration des Zusammenlebens verschiedener Generationen</li> <li>● Berücksichtigung Gender-Planning</li> <li>● Kultur- und Bildungsangebote</li> <li>● Zuzug von Familien durch guten Schul- u. Betreuungsangebot</li> </ul> <p>Seniorenrechtliches Wohnen</p> <p>Generationenwohnen</p>	<p>Risiko</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Fehlende Treffpunkte</li> <li>● Integration von Senioren mit Migrationshintergrund</li> </ul> <p>Leicht ansteigender Anteil der über 50-Jährigen</p> <p>Anteil der über 65-Jährigen steigt überproportional durch Senio</p>
Ergänzungen		

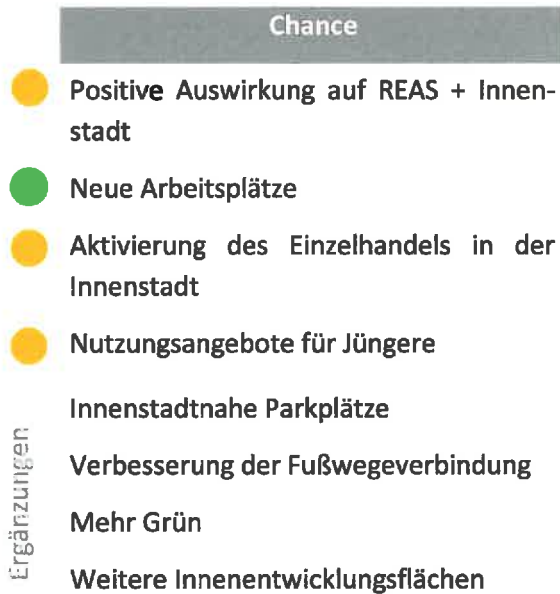
Die Schwäche der fehlenden Jugendangebote weicht teilweise von den Ergebnissen der Analyse ab. Diese ergab, dass die Stadt Groß-Bieberau über ein breites Vereins- und Sportangebot sowie über einen Jugendtreff verfügt.

Ein geringes Risiko für die Stadt Groß-Bieberau stellt der leicht ansteigende Anteil der über 50-Jährigen dar. Weiterhin wird der Anteil der über 65-Jährigen durch die Errichtung des Seniorenwohnheims überproportional ansteigen.

## 4.5 Wechselwirkung Brauereigelände/Innenstadt

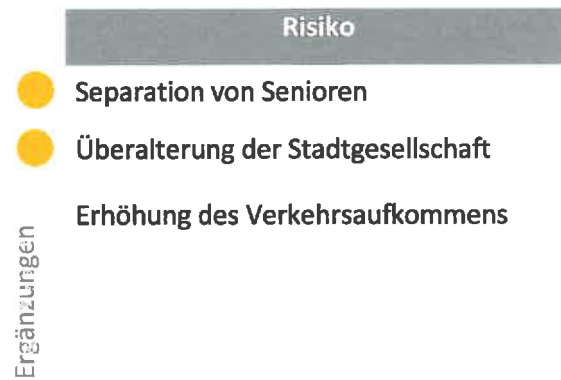
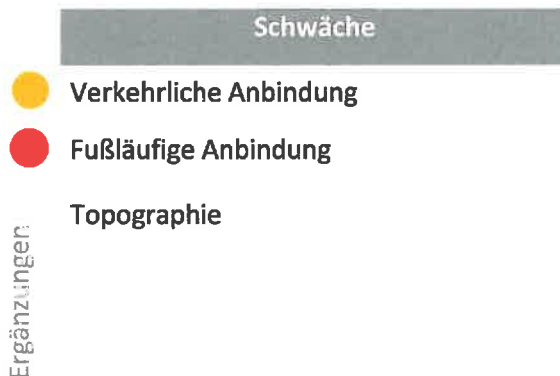
Mit einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> für das Seniorenwohnheim und ca. 1.800 m<sup>2</sup> für eine mögliche Parkfläche bietet die innenstandnahe ehemalige Brauereifläche viel Potenzial für die Entwicklung der Stadt.

Die neue Nutzung schafft zudem die Chance, zusätzliche Parkplätze und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Voraussichtlich wird die Entwicklung des Geländes den Einzelhandel in der Innenstadt nur bedingt aktivieren und auch Nutzungsangebote für Jüngere sind derzeit nicht vorgesehen.



Eine mit der Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes einhergehende Schwäche ist zum Teil die verkehrliche Anbindung.

Das Risiko der Separation von Senioren ist nur bedingt vorhanden.



## 4.6 Zentrale Themen

Eine Auswertung der zentralen Ergebnisse der ersten Beteiligungsrunde und der Analysephase kristallisiert eine Reihe zentraler Themen heraus, welche eine besondere Rolle für die Stadt Groß-Bieberau spielen.

- Denkmalschutz und historische Bausubstanz
- Nahversorgung/ Nutzungsmischung
- Innenentwicklung
- Parkplätze
- Verkehr
- Öffentlicher Raum

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurden im Folgenden die zentralen Themen für eine Vertiefung und Konkretisierung zu Themengebieten zusammengefasst. Diese zentralen Themen sind die Basis für die weitere Bearbeitung:

- Öffentlicher Raum
- Wohnen und Generationen
- Wirtschaft, Tourismus, und Freizeit
- Leerstand.

## 5. Zweiter Workshop: Leitbild und Handlungsansätze



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept  
Groß-Bieberau  
„Workshop Vision Groß-Bieberau 2030“

**DSK**

### TAGESABLAUF

am 19. Januar 2014 von 10:00 bis 17:00 Uhr  
im Bürgerzentrum, Altes Lagercafé

1	<b>Begrüßung</b> <i>Bürgermeister E. Buchwald</i>	10:00 Uhr
2	<b>Boxenstopp „Innenstadtentwicklungskonzept“</b> <i>H. Heinzel, DSK</i>	10:10 Uhr
3	<b>Phase I „Vision“</b> <i>Gruppenarbeit</i>	10:45 Uhr
4	<b>Plenumsrunde „Vision“</b> <i>H. Heinzel, DSK</i>	12:00 Uhr
	<b>Mittagspause</b>	13:00 bis 14:00 Uhr
5	<b>Phase II „Maßnahmen“</b> <i>Gruppenarbeit</i>	14:00 Uhr
	<b>Pause</b>	
6	<b>Plenumsrunde „Maßnahmen“</b> <i>H. Heinzel, DSK</i>	15:15 Uhr
7	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b> <i>H. Heinzel, DSK</i>	16:30 Uhr
8	<b>Schlusswort</b> <i>Bürgermeister E. Buchwald</i>	16:50 Uhr

Abbildung 52: Einladungsschreiben und Tagesordnung zum zweiten Workshop (18.01.2014): Leitbild und Handlungsansätze, eigene Darstellung

Für das Innenstadtentwicklungskonzept sind zahlreiche Datenerhebungen und Analysen für die Gesamtstadt und für den Innenstadtbereich notwendig gewesen. Diese Analysephase ist nunmehr abgeschlossen. Parallel wird der Bebauungsplanentwurf "Am Römerbad" für die Offenlage vorbereitet und mit dem Zweckverband Senio und dem beauftragten Architekturbüro abgestimmt.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsrunde, die Analysephase und nach Zusammenführung der Ergebnisse aus den beiden Phasen wurde eine zweite Beteiligungsrunde durchgeführt. Die Beteiligungsrunde fand in Form eines Workshops statt und bildet zum einen den Abschluss der Beteiligungsphase im Rahmen

der Konzepterstellung und zum anderen eine wesentliche Voraussetzung für eben diese. Zu Beginn der Workshops wurden die Zwischenergebnisse des ersten Workshops sowie der Analysephase vorgestellt. Aufbauend auf den Ergebnissen sollte zunächst eine Vision für das Jahr 2030 entwickelt werden. In einem weiteren Schritt wurden konkrete Maßnahmenvorschläge zur Realisierung der Visionen erarbeitet. Sowohl die erste als auch die zweite Arbeitsphase wurde in kleinen Arbeitsgruppen durchgeführt.

Die Thematische ergeben sich dabei aus den herausgearbeiteten Schwerpunkten der ersten Beteiligungsrunde sowie der Analysephase: „Leerstand“, „Generationen und Wohnen“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“ sowie „Wirtschaft, Tourismus und Freizeit“. Es ist zu erkennen, dass sich die Themenschwerpunkte gegenüber dem ersten Workshop verändert haben. Diese waren: „Leerstand“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“, „Generationen in Groß-Bieberau“ und „Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände / Innenstadt“.

Ziel der zweiten Veranstaltung war es, auf der einen Seite die Wunschvorstellungen der ortskundigen Visionäre zu ermitteln und genauso stand im Fokus die Frage, mit welchen Maßnahmen dies geschehen kann und soll.

Am Ende des Workshops standen damit eine Leitrichtung für die Entwicklung der Innenstadt sowie ein erster Maßnahmenkatalog.

## 5.1 Leitbild - Vision 2030

Nachdem in der ersten Beteiligungsrunde, dem Zielfindungsworkshop und auch in der Analysephase, die Ermittlung der zentralen Themengebiete für die Innenstadtentwicklung in Groß-Bieberau im Fokus standen, sollte nun auf dieser Basis eine Leitrichtung erarbeitet werden. Dies erfolgte mit Hilfe der Erarbeitung von Wunschvorstellungen, der sogenannten Vision. Der Zeithorizont bis zum Jahr 2030 ergab sich dabei zum einen daraus, dass die Vorausschätzungen für sämtliche demographische Kennwerte dieses Bezugsjahr haben. Darüber hinaus ist der Zeitraum bis zum Jahre 2030 gerade so lang, dass gewünschte Veränderungen möglich sind. Aus diesen einzelnen Überlegungen ergab sich folglich der erste Teilbereich der Workshops: Vision 2030.

Im Fokus dieser Gruppenarbeitsphase stand die Frage: Wie ist Ihr Wunschzustand in der Stadt Groß-Bieberau? In vier Runden à 15 Minuten hatten alle Teilnehmer die Möglichkeit, ihren Beitrag zu den vier vorgegebenen Thementischen zu leisten. Dabei wurde der Wechsel der Tische im Rotationsprinzip durchgeführt. Die Ergebnisse der vorherigen Gruppe(n) wurden durch den Gruppenleiter vorgestellt. Dadurch wurde gewährleistet, dass die Diskussion direkt anknüpfen konnte und nicht von vorne begonnen werden musste. Darüber hinaus bestand in Form eines freien Tisches die Möglichkeit, sonstige Ideen und Anmerkungen festzuhalten. Wichtig in dieser Phase war eine Diskussion auf der Wunschebene.

Die Zuteilung zu den verschiedenen Thementischen erfolgte bereits zu Beginn der Veranstaltung. Eine farbliche Markierung auf dem

Namensschild zeigte jeweils die Zuordnung zu einem Thementisch.

Verschiedene Informationsmaterialien, wie Grafiken der Analysephase, dienten als Anregung und Hintergrundwissen für die Erarbeitung der Vision.

Die zentralen Ergebnisse der Arbeitsphase wurden anschließend im Plenum vorgestellt und diskutiert.



### 5.1.1 Leerstand

Für den Arbeitstisch „Leerstand“ wurde folgende Leitfrage als Diskussionsgrundlage bereitgestellt:

- Ausgehend davon, dass es 2030 keinen Leerstand in der Innenstadt geben soll, welche Nutzungen, Angebote, Händler etc. wünschen Sie sich / brauchen Sie in Groß-Bieberau, welche nicht?

Auf Grundlage der Ergebnisse des vorangegangenen Workshops sowie der Leitfrage wurden in Kleingruppen verschiedene Ansätze einer Vision für das Jahr 2030 entwickelt. Durch das Rotationsverfahren wurde gewährleistet, dass die Gruppen auf den Ergebnissen der vorherigen Gruppen aufbauen konnten. Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen waren:



Abbildung 53: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Leerstand, eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Gruppenphase wurden in einer anschließenden Plenumsrunde diskutiert und zu Schwerpunkten zusammengefasst. In der Abbildung wurden den Schwerpunkten die jeweiligen Visionen zugeordnet. Die Ergebnisse zum Thema Leerstand lassen sich in verschiedene Ansatzpunkte aufteilen. Zum einen steht die Frage im Vordergrund: Wer macht was? Darunter ist zum einen das Thema „Was machen die Anderen“ zuzuordnen. Weiterhin sind die Schwerpunkte „Bürgerschaftliches Engagement“ und „Die Stadt als Moderator“ in diesem Themenkomplex wiederzufinden. Auf der anderen Seite steht der Ansatzpunkt: „Was sollte verändert werden?“ Besonders die zukunftsorientierte Nutzungsmischung, die Attraktivierung und der Wunsch nach einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung stehen hier im Vordergrund. Das Thema der Umnutzung der Scheunen ist bereits der Maßnahmenebene zuzuordnen.

## 5.1.2 Generationen und Wohnen

Dem Thementisch „Generationen und Wohnen“ lagen folgende Leitfragen zugrunde:

- Was muss passieren, damit es 2030 eine ausgewogene Mischung sozialer Gruppen gibt?
- Was kann die Entwicklung Groß-Bieberaus als Wohnstandort stärken (Innenentwicklung, Außenentwicklung)?
- Wo gibt es Entwicklungspotenzial in der Innenstadt?
- Wie sollen die sozialen Gruppen in 2030 miteinander leben, zueinander finden, sich voneinander abtrennen können?

Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen waren:



Abbildung 54: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Generationen und Wohnen, eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen zeigen für das Thema „Generationen und Wohnen“ vielseitige Visionen und eine Reihe an unterschiedlichen Ansätzen und Wünschen für die Entwicklung Groß-Bieberaus als Wohnstandort sowie als Ort für „Jung und Alt“. Neben einer Nutzungsmischung und dem Wunsch nach einem Mehrgenerationenstandort ist auch der Ausbau der infrastrukturellen Versorgung ein Wunsch der Teilnehmer. Auch das Thema „Denkmalschutz“ steht im Fokus der Diskussion. Darüber hinaus wird der Wunsch nach einer baulichen Entdichtung in der Innenstadt geäußert. Besonders der Wunsch nach einer Steigerung der Lebensqualität in Bezug auf die Wohn- und Lebensräume ist Teil der Vision 2030.

### 5.1.3 Öffentlicher Raum und Verkehr

Für den Arbeitstisch „Öffentlicher Raum und Verkehr“ wurden folgende Leitfragen als Diskussionsgrundlage bereitgestellt:

- Welche öffentlichen (oder privaten) Räume fehlen im Innenstadtgebiet?
- Wie sollte der öffentliche Raum gestaltet sein (Form, Farbe, Materialität, Design, Funktionen)?
- Wie viel und welchen Verkehr verträgt die Innenstadt, insbesondere die Marktstraße? Welche Alternativen sehen Sie?
- Wo sollten Flächen für Parkplätze vorgesehen werden, wo nicht?

Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen waren:





Abbildung 55: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema öffentlicher Raum und Verkehr, eigene Darstellung

Die Workshopergebnisse der Gruppe „Öffentlicher Raum“ lassen sich in drei Themenfelder unterteilen: Verkehr, Öffentliche Plätze und Identität der Stadt.

Für den fließenden Verkehr gilt es vor allem, die zentrale Marktstraße zu beruhigen und den Durchgangsverkehr zu verringern. Auch der Bereich um die Schule am Haslochberg sollte verkehrsberuhigt sein. In Bezug auf den ruhenden Verkehr wird der Wunsch nach einer Erweiterung des Parkplatzangebotes geäußert sowie die Neuordnung bestehender Parkmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund gilt weiterhin die Aufwertung aber auch die Schaffung neuer öffentlicher Plätze als erstrebenswert. Ziel ist es, öffentlichen Plätzen mehr Aufenthaltsqualität zu verschaffen und sie somit zu Kommunikationsorten umzugestalten. Neben den Kommunikationsorten sollte vor allem eine klare Funktionsbestimmung der Räume gewährleistet sein.

Weiterhin ergab der Workshop, dass die Schaffung einer Identität der Stadt im Sinne einer einheitlichen Beschilderung mit Wiedererkennungswert gewünscht ist.

## 5.1.4 Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

Dem Thementisch „Wirtschaft, Tourismus und Freizeit“ lagen folgende Leitfragen zugrunde:

- Woran merken Sie, dass der Tourismus eine zentralere Rolle in Groß-Bieberau spielt?
- Woran merken Sie, dass es eine stabile und ausgewogene Wirtschaftsstruktur gibt?
- Welche Freizeiteinrichtungen/-angebote braucht es in der Innenstadt?

Die zentralen Ergebnisse bzw. Schwerpunkte der Arbeitsgruppen sind:



Abbildung 56: Ergebnis der Arbeitsgruppe, Leitbild zum Thema Wirtschaft, Tourismus und Freizeit, eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Gruppenarbeit gliedern sich in die Themengebiete „Wirtschaft“, „Tourismus und Freizeit“. Wichtiger Ansatzpunkt des Themas „Wirtschaft“ ist Groß-Bieberau als Bildungsstandort. Ein vernünftiges Angebot an Bildung sowie ein ausreichendes Angebot an Ausbildungsstellen fördert zum einen, dass junge Menschen an den Standort gebunden werden können und dies wiederum fördert einen ausgewogenen Bestand an Klein- und Mittelunternehmen. Ein Wunsch ist es weiterhin, hochwertigen Einzelhandel zu halten bzw. anzusiedeln sowie den Sektor der Landwirtschaft angemessen zu vermarkten.

Zum Thema „Tourismus“ sollte eine interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden. Darüber hinaus sollte das Angebot zielgruppenspezifisch gestaltet werden und ein entsprechendes Marketingleitbild entworfen werden. Eine Idee ist weiterhin die Einbindung

des Handwerks in das touristische Angebot sowie in attraktive Fahrradnetze.

Für die Freizeitangebote sollte besonders das Angebot für junge Bewohner ausgebaut werden sowie ein entsprechendes kulturelles Angebot bereitgestellt werden.

## 5.2 Handlungsfelder – Vision 2030

Die entwickelten Visionen lassen sich schließlich zu einer Reihe von Handlungsfeldern zusammenfügen. Für die Realisierung der Visionen ist es notwendig, Handlungsfelder zu definieren.

### Handlungsfelder Visionen – Leerstand

Auf der Grundlage der verschiedenen Visionen der Teilnehmer für das Thema „Leerstand“ wurden zum einen für die Frage „Wer macht was“ sowie „Was sollte verändert werden“ jeweils drei Handlungsfelder ermittelt. Werden darauf aufbauend Maßnahmen entwickelt, kann auf die Vision hingearbeitet werden. Es ergaben sich folgende Handlungsfelder:

- Kooperationen fördern
- Bürger animieren
- Rollen klar verteilen
- Einzelhändler und Dienstleister gewinnen
- Aufwertung der Innenstadt
- Neuordnung der Räume

### Handlungsfelder Visionen – Generationen und Wohnen

Die Visionen zum Thema „Generationen und Wohnen“ können unterteilt werden in: bauliche Vision, Versorgung und Mischung. In Folge dieser Einteilung ergaben sich folgende Handlungsfelder:

- Wohnräume anpassen
- Verkehr regeln
- Versorgung bedarfsorientiert anpassen
- Mit-/ Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandel
- Mit-/ Nebeneinander von Jung und Alt

### Handlungsfelder Visionen – Öffentlicher Raum

Besonders das Thema öffentlicher Raum hat zahlreiche Facetten. Zusammengefasst werden können die Visionen zum öffentlichen Raum in die Bereiche Verkehr, öffentliche Plätze sowie Identität. Folglich entwickelten sich nachstehende Handlungsfelder:

- Neuordnung und Entlastung der verkehrlichen Situation
- Bauliche und funktionale Aufwertung der Plätze
- Schaffung einer Identität

### Handlungsfelder Visionen – Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

Schließlich wurden die Bereiche Wirtschaft, Tourismus und Freizeit beleuchtet. In diesem Zusammenhang werden aufbauend auf der Gruppenarbeit besonders folgende Handlungsfelder als bedeutsam erachtet:

- Vorteile „Bildungsstandort“ nutzen
- Hochwertiges Angebot halten und erweitern
- Interkommunale Kooperation
- Touristisches Angebot zielgruppenorientiert anpassen und erweitern
- Freizeitangebot erweitern
- Begegnungsräume schaffen

## 6. Konkrete Maßnahmenvorschläge

Ähnlich wie in der Gruppenphase zur Erarbeitung der Vision 2030 wurden am Nachmittag des Workshoptages entsprechende Maßnahmen für die Wunschvorstellungen herausgearbeitet. In dieser Arbeitsphase konnten sich die Teilnehmer frei für ein Thema ihrer Wahl entscheiden. Erneut bestand die Möglichkeit, den Tisch nach 15 Minuten zu wechseln. Dies war jedoch nicht verpflichtend. Aus dieser Regelung ergab sich, dass die Teilnehmer den Thementisch auswählten, der sie besonders interessierte und auch nur vereinzelt wechselten.

Ziel der zweiten Arbeitsphase war es, die zuvor erarbeiteten Visionen zu konkretisieren

und Vorschläge zu diskutieren, wie die Visionen umgesetzt werden können. Dafür sollten Ideen in vorgefertigten Maßnahmen-Steckbriefen ausgefüllt werden. Die Steckbriefe enthalten eine Überschrift für die Maßnahme bzw. für den Ideenvorschlag, eine Beschreibung der Idee, ein Schriftfeld für die Verortung im Stadtgebiet sowie die zu beteiligenden Akteure. In einer Karte der Groß-Bieberauer Innenstadt können die Orte der Idee vermerkt werden. Als Ideengeber wurde eine Reihe von bereits vorher erarbeiteten Maßnahmen an zentraler Stelle ausgehangen.

Aus zeitlichen Gründen konnten nicht alle Maßnahmenideen vollständig erarbeitet werden. Im Zuge der Nachbereitung der Veranstaltung wurden die Maßnahmenvorschläge entsprechend ergänzt. Die Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

DSK

Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

### Ideenvorschlag: „Erweiterung der Fischbachaue“



Aufwertung der  
Fischbachaue

#### Ideenbeschreibung:

Ein Grünflächenpotenzial liegt im Bereich der Fischbachaue. Durch das Ankaufen der Kleingärten durch die Stadt, wird die Möglichkeit geschaffen das Rad- und Fußwegenetz in diesem Bereich auszubauen. Ziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Das Errichten verschiedener Freizeitmöglichkeiten, wie eine Minigolfanlage, sind denkbar.

#### Orte:

Fischbachaue

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Grunderwerb 10-30€/m<sup>2</sup> = 40.000-120.000€

Planung/ Ausbau 50.000€

Summe: mindestens 90.000€



## Maßnahmenvorschläge der DSK

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Aufwertung der Fischbachau	<b>Stadtpark</b>	Verbesserung des Stadtbilds, Nutzung des stadtkernnahen Landschaftsraums zur Erholung und Freizeit, Qualifizierung und Betonung der Freizeitachse an der Gersprenz, Verbindung der Landschaftselemente Fischbachau und Gersprenzaue	Entlang Fischbach und Gersprenz	Eigentümer, Vereine, Stadt
	<b>Attraktivierung des Bachpfädchens</b>	Der Begleitpfad entlang des Fischbaches wird durch Ausbau, Absicherung und eine Beleuchtung aufgewertet. Der Blick auf den Scheunenkranz und die Bauergärten wird frei.	Pfad am Bachlauf	Stadt, Tourismusverband Odenwald
Gestaltung des Straßenraums	<b>Ausbau der Wohnstraßen</b>	Zur Steigerung der Sicherheit für Fußgänger sowie zur Aufwertung des Stadtbildes wird eine Neuplanung des Fahrbahnquerschnitts und der Gehwege vorgenommen. Breitere Gehwege und eine Regelung der Parkplatzsituation bieten Ansatzpunkte für dieses Handlungsfeld.	Auf der Beune	Stadt, Planer
	<b>Blühende Marktstraße</b>	Durch eine Begrünung und Erweiterung bzw. Einrichtung von Orten zum Verweilen könnte die Innenstadt belebt und verschönert werden. Eine „Pflanz-Aktion“ entlang der Straße und an den Gebäuden und die Aufstellung von Gartenbänken schaffen einen Eindruck von einer begrünten Marktstraße.	Feuerwehr/ Gemeindehaus, Kirchplatz	Bewohner

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Informationsleitsystem	<b>Historische Informationstafeln</b>	Eingebettet in ein kommunales Beschilderungskonzept sollen Informationstafeln mit stadthistorisch bedeutenden Personen, Gebäuden, Ereignissen etc. das Bewusstsein der Bewohner und Besucher für die Stadt Groß-Bieberau stärken. Hiervon können der Tourismus und das Stadtbild profitieren.	Gesamte Innenstadt	Heimat- und Geschichtsverein, Bürger, Stadt
	<b>Erstellung eines Parkleitsystems</b>			
	<b>Buchbörse</b>	Eine Buchbörse kann den zentralen Platz an der Marktstraße beleben, dessen Attraktivität steigern und ihn als Stadtzentrum ins Bewusstsein rücken.	Zentraler Platz vor der Stadthalle	Bibliotheken, Bewohner
	<b>Servicepoint für Radfahrer</b>	Einer bzw. mehrere Servicepoints entlang der ausgewiesenen Radwege schaffen Orientierungshilfen für Radfahrer, zusätzliche Rastplätze fördern das Erlebnis „Radfahren in und um Groß-Bieberau“ und stärken somit den Tourismus.	Entlang der Radwege, Stadtkern	Stadt, ADFC, Sportvereine
	<b>Autofreier Sonntag</b>	Die Marktstraße ist von einem sehr hohen Verkehrsaufkommen betroffen, welches reduziert werden sollte. Um ein öffentliches Bewusstsein, auch bei Nicht-Ortsansässigen, dafür zu schaffen, wird ein autofreier Sonntag verbunden mit einem Stadtfest durchgeführt.	Innenstadt im Bereich der Marktstraße	Bewohner, Stadt

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
<b>Gestaltung öffentliche Plätze</b>	<b>Nutzung des ehemaligen Bahngeländes</b>	Das ehemalige Bahngelände bietet Potenzial und Raum für innovative und kreative Nutzungsmöglichkeiten. Die Chancen, die sich daraus ergeben, sollten genutzt werden!	Bahngelände	Bürger, Vereine, Stadt
	<b>Bier-/ Eisgarten „Brauereigelände“</b>	Die Grünfläche bei der Brauerei (Bahnhofstraße) stellt ein Potenzial für einen weiteren Treff- und Kommunikationspunkt in der Stadt dar. Neben der bisher ungenutzten Fläche könnte beispielsweise eine Eisdielen eingerichtet werden.	Ehemaliges Brauereigelände	Investor
<b>Märkte und Feste</b>	<b>Wochenmarkt mit regionalen Produkten</b>	Ein Wochenmarkt bietet nicht nur Vorteile für mobile Händler aus der Region und für die Einwohnerschaft Groß-Bieberaus, sondern schafft zusätzlich einen Ort der Begegnung am zentralen Platz an der Marktstraße und stärkt die regionale Identität sowie den nachhaltigen Gedanken.	Zentraler Platz, Marktstraße	Lokale und regionale Händler, Stadt
<b>Parken</b>	<b>Neue Parkmöglichkeiten</b>	Um die Parkplatzsituation und die Verkehrsbelastung zu verbessern, werden neue Parkplätze geschaffen. Der Marktplatz vor der Stadthalle wird ausschließlich als Stadtplatz genutzt. Neue Parkplätze werden im Bereich Alte Brauerei und/oder an den Bahngleisen geschaffen.	Gesamte Innenstadt	Stadt, Architekten, Planer

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Freizeiteinrichtungen	<b>Innovative Spielplätze</b>	Innovative Spielplätze erweitern das Freizeitangebot der Stadt und steigern zudem das Image. Spielplätze für Jung und Alt, die Ergänzung des Seniorenangebots, ein Steinlohrenspielplatz oder ein Erlebnisspielplatz (Themen Landwirtschaft, Natur, Wasser, Steinbruch) sind denkbare Ansätze.	Gelände Briebel	Stadt
	<b>Minigolfanlage</b>	Durch eine Minigolfanlage kann das Freizeitangebot Groß-Bieberaus erweitert bzw. ergänzt werden. Profitieren würden hiervon die Bewohner wie auch potenzielle Touristen.	Hofreiten	Eigentümer, Stadt, Gastronomen
Arbeitskräfte halten und entwickeln	<b>Regionale Messe für Gewerbeimmobilien</b>	Gewerbeleerständen sollte vorgebeugt werden. Eine regionale Messe für Gewerbeimmobilien bietet eine Kommunikations- und Wettbewerbsplattform.	Entwicklungsgebiet und evtl. darüber hinaus	Gewerbetreibende, Stadt
Interkommunale Kooperation	<b>Interkommunale Kooperation</b>	Im Rahmen einer interkommunalen Kooperation können kleinere Projekte realisiert werden. Beispiele für solche Projekte sind: mobiles Kino, Abwechselnder Marktplatz, Hausaufgabenhilfe.  Evtl. kann eine interkommunale Verwaltung eingerichtet werden.		Angrenzende Gemeinden, Stadt



Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
Umnutzung zu Wohnen	<b>Bahnhofstraße 21</b>	Ein Potenzial bietet aufgrund des aktuellen Leerstandes des Gebäudes die ehemaligen Gewerbeflächen Möbel Keil. Hier stehen ca. 4.000m <sup>2</sup> Nutzfläche für eine private und/ oder öffentliche Nutzung zur Verfügung.	Bahnhofstraße 21	Eigentümer
Umnutzung zu generationengerechtem Wohnen	<b>Alten WGs</b>	Sogenannte Alten-WGs bieten den Bewohnern ein Wohnen unter Gleichgesinnten mit gegenseitiger Hilfe bei der Bewältigung des Alltags	Entwicklungsgebiet	Stadt, Zielgruppen
	<b>Nutzung des Innenentwicklungspotenzials</b>	Vorbereitung von Maßnahmen zur innerstädtischen Flächenoptimierung für Wohnnutzungen, z. B. durch Bebauungsvorschläge, Baurechtschaffung, Grundstücksneuordnung, städtebauliche Gutachten	Römerstraße, Bahnhofsareal	Stadt, Eigentümer, Planer
Verbesserung der Wohnverhältnisse	<b>Verbesserung der Wohnverhältnisse</b>	Um Leerstand zu vermeiden und Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen, muss eine Aufwertung des Wohnbestandes erfolgen. Möglich wäre in diesem Zusammenhang eine Entdichtung (Abriss ungenutzter Gebäudeteile), ggf. in Verbindung mit energetischer Sanierung.	Hochverdichteter Bereich südlich der Marktstraße: Ernst-Ludwig-Straße/ Bachgasse/ Schustergasse	Eigentümer, Stadt
Revitalisierung bzw. Umnutzung der Hofreiten	<b>Online Leerstandsbörse</b>	Die Anzahl der Leerstände sollte verringert werden, um die Gebäudestruktur optimal zu nutzen. Hierzu könnten die Leerstände öffentlich über die Homepage oder durch Aushänge im Rathaus kommuniziert werden, um somit die Vermittlungsquote zu steigern.	Entwicklungsgebiet und evtl. darüber hinaus	Stadt

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
	<b>Weihnachtsmarkt in der Hofreite</b>	Die Hofreiten als bauliche Besonderheit Groß-Bieberaus stellen optimale Orte für verschiedene Events wie einen Weihnachtsmarkt dar. Als Einzelergebnis oder dauerhaftes Projekt wird die Besonderheit der Hofreiten nachhaltig herausgestellt.	Hofreiten	Eigentümer, Stadt, Gastronomen
	<b>Umbau Marktstraße 13</b>	Verbesserung des Stadtbilds, Ergänzung der historischen Stadtstruktur im Gesamtensembleschutz, Erhaltung/ Modernisierung von Wohnraum, Schaffung größerer zusammenhängender Einzelhandelsflächen, Schaffung von Parkplätzen, Aufweitung des Straßenraums	Marktstraße 13	Eigentümer, Investor, Stadt
	<b>Energetische Sanierung</b>	Anpassung der Gebäude an aktuelle bzw. erreichbare Energiestandards durch Betrachtung der energetischen Aspekte bei der Sanierung entsprechend Kfw-Programm 432.  1. Schritt Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts, 2. Schritt: Begleitung durch Energieberater/ -manager	Gesamter Stadtkern	1. Schritt: Stadt 2. Schritt: Eigentümer, Energieberater
	<b>Erstellung einer Gestaltungssatzung</b>			

Handlungsfeld	Maßnahme	Erläuterung	Raumbezug	Akteure
<b>Baurecht</b>	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	Zur Steuerung der Unternehmensansiedlungen innerhalb und außerhalb des Stadtkerns bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird dieses dann umgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente können dann nur im Stadtzentrum angeboten werden. Dem Leerstand von Einzelhandelsflächen wird entgegengewirkt.	Gesamte Innenstadt	Stadt, Planer
	<b>Gestaltungs- und Möblierungskonzept</b>	Ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept bildet die Grundlage für ein einheitliches und altstadtgerechtes Erscheinungsbild des Stadtkerns. Die Ausstattung des öffentlichen Raums mit einheitlichen modernen Bodenbelägen, Straßenleuchten, Bushaltestellenausstattungen, Abfallbehältern, Bänken etc. verbindet Historie und Moderne.	Öffentliche Räume im Stadtkern	Stadt, Planer
<b>Denkmalschutz</b>	<b>Jährlicher Denkmalschutzpreis</b>	Ziel des Denkmalschutzpreises soll es sein Eigentümer, die ihre Denkmäler in besonderer Weise saniert oder modernisiert haben, auszuzeichnen. Über den Gewinner entscheidet ein Ausschuss. Mögliche Kriterien können sein: Bedeutung des Denkmals, die Kreativität des Eigentümers oder/ und die fachliche Qualität.	Gesamtstadt	Ausschuss (Stadt), Eigentümer, Maßnahmenträger

## Ergebnisse der Arbeitsgruppen (ergänzt):

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Aufwertung der Fischbachaue	<b>Erweiterung der Fischbachaue</b>	Ein Grünflächenpotenzial liegt im Bereich der Fischbachaue. Durch das Ankaufen der Kleingärten durch die Stadt wird die Möglichkeit geschaffen, das Rad- und Fußwegenetz in diesem Bereich auszubauen. Ziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Das Errichten verschiedener Freizeitmöglichkeiten, wie eine Minigolfanlage, ist denkbar.	Fischbachaue	Stadt, Architekten, Planer
	<b>Verbindung Fischbach - Gersprenz</b>	Durch den Ausbau der Rad- und Wanderwege kann eine attraktive Verbindung zwischen dem Fischbach und der Gersprenz geschaffen werden.	Fischbach – Gersprenz	Stadt, Planer, Architekten
Gestaltung des Straßenraums	<b>Baumpaten</b>	Die Begrünung der Straßen und Fassaden stellt eine Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung und der Verschönerung des Erscheinungsbildes der Gesamtstadt dar. Mithilfe von Baumpaten ist eine regelmäßige Pflege durch die Bewohner gewährleistet. Der Startschuss für Gestaltung ist im Rahmen einer Aktion wie z. B. „Blühende Marktstraße“ möglich.	Gesamte Innenstadt	Anwohner

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Verkehrsminderung	<b>Verkehrsberuhigung "Am Haslochberg"</b>	Die Beruhigung des Verkehrs „Am Haslochberg“ trägt entscheidend zur Sicherheit der Bewohner sowie der Kinder der Kindertagesstätte bei. Mögliche Ansatzpunkte sind eine Einbahnstraßenregelung, Halteverbot in Höhe der Kita, die Ausweisung einer Spielstraße oder das Aufstellen einer Blitzsäule bzw. von Pollern.	Am Haslochberg, Kita	Stadt
	<b>Verkehrsberuhigung Marktstraße</b>	Eine Verkehrsberuhigung der Marktstraße bietet die Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung des Innenstadtgebietes und somit die Möglichkeit, dem Gewerbeleerstand entgegenzuwirken. Eine Entlastung könnte durch die Kooperation mit der OHI (Verringerung des Schwerlastverkehrs) erreicht werden. Weitere Möglichkeiten sind Tempo 30 oder ein Blitzer.	Marktstraße	Stadt, Unternehmen mit Schwerlastverkehr
Gestaltung öffentliche Plätze	<b>Gestaltung Biberplatz</b>	Eine Neuordnung und Gestaltung des Biberplatz bietet die Möglichkeit einer klaren Definition der Funktion dieses Platzes. Aufgrund der Zentralität des Biberplatzes bietet es sich an, einen Kommunikations- und Treffpunkt herzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind: die Errichtung eines Schachspiels, zusätzliche Begrünung sowie nur begrenzte bzw. keine Parkplätze.	Biberplatz	Architekten, Stadt

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
	<b>Parkplatz Brauereigärten als Veranstaltungsort gestalten</b>	Ziel der Gestaltung der Freifläche am ehemaligen Brauereigelände ist die geordnete Nutzungsmischung. Denkbar ist die Kombination aus Treffpunkt - Parken – Park. Zudem kann die Möglichkeit für das Aufstellen von Festzelten oder Marktständen geschaffen werden.	Ehemaliges Brauereigelände	Stadt, Senio
	<b>Park am ehemaligen Brauereigelände</b>	Ziel der Gestaltung der Freifläche am ehemaligen Brauereigelände ist die geordnete Nutzungsmischung. Denkbar ist die Kombination aus Treffpunkt - Parken – Park. Zudem kann die Möglichkeit für das Aufstellen von Festzelten oder Marktständen geschaffen werden.	Ehemaliges Brauereigelände	Stadt, Architekten, Planer
<b>Märkte und Feste</b>	<b>Bieberauer Festival</b>	Ein zusätzliches Highlight der Stadt könnte ein „Bieberauer Festival“ sein. In Verbindung mit der „Langen Tafel“ und dem Bieberauer Sommer könnte ein Streicherfestival ausgerichtet werden, welches sowohl für die Bewohner als auch für Touristen und Besucher aus der Umgebung einen attraktiven Anziehungspunkt darstellen könnte.	Marktstraße	Vereine, Stadt, Bürger
	<b>Marktschreier in Groß-Bieberau</b>	Ein weiterer Programmpunkt für die Veranstaltungen in Groß-Bieberau wäre es, die Marktschreier des Hamburger Fischmarkts einmal im Jahr zu engagieren.	Ehemaliges Brauereigelände	Vereine, Bürger

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Freizeiteinrichtungen	<b>Museum in der Innenstadt</b>	Die Stadt Groß-Bieberau blickt auf eine lange und interessante Geschichte zurück. Zum Erhalt dieser Vergangenheit und zur Erweiterung des kulturellen Angebots in der Stadt ist die Errichtung eines Museums eine Möglichkeit.	Schwörerhaus, Darre	Heimat- und Geschichtsverein, Vereine
	<b>Wassererlebnispark Gersprenz</b>	Eine Erweiterung des Freizeit- und Tourismusangebots ist ein Wassererlebnispark an der Gersprenz. Elemente könnten sein: Mühlen, Wassertretbecken, Wasserspiel, Mühlradspiel etc. ggf. in Verbindung mit dem Stadtpark		
	<b>Gärten der Erinnerung</b>	Gibt es schon  Qualifizierung des Kirchhofs als „Gärten der Erinnerung“ ähnlich dem Stadtfriedhof mit entsprechender Möblierung, Info tafeln, Begrünung	Gärten entlang der Fischbachaue	Eigentümer, Planer, Stadt
Arbeitskräfte halten und entwickeln	<b>Gründerzentrum</b>	Gründerwettbewerb	Innenstadt	Handwerker
	<b>Ausbildungs-kooperation</b>	Das Potenzial der jüngeren Bevölkerung kann nur dann genutzt werden, wenn diese auch in der Stadt wohnt. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die Möglichkeiten einer Ausbildungs- und Arbeitsstätte gegeben sind. Ein Anfang wäre die Kooperation zwischen Schulen und ansässigen Unternehmen, sowie das Ausrichten einer Ausbildungsmesse (KS-TechnikNOBITZ GmbH KTN)	Gemeindezentrum	Schulen, Unternehmen, NOBITZ

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Interkommunale Kooperation	„Über den Teller- rand blicken“	Warum das Rad neu erfinden? Ein Blick auf Nachbarkommunen oder vergleichbare Kommunen kann oft bereits Abhilfe schaf- fen und neue Ideen bringen. Auch Erfahrungen beispielswei- se in Form eines Gesprächsfo- rums sind wünschenswert.	Groß-Umstadt, Wanfried	DSK, Stadt
	Kooperation „Fischbachtal ak- tiv“	Erfahrungsaustausch mit der Kommune Fischbachtal zu Akti- vitäten, Kooperation	Groß-Bieberau - Fischbachtal	Stadt, Kommune Fischbachtal
Stadtmarketing	Bieber-App	Eine App für die Stadt bietet eine moderne und zeitgemäße Möglichkeit, Touristen, Besu- chern aber auch Bewohnern eine anschauliche Darstellung über die Stadt bereitzustellen. Darüber hinaus können Ange- bote wie aktuelle Informationen oder Geocaching integriert werden.	Gesamtstadt	Stadt, Heimat- und Geschichtsverein
	Leitbild- Positionierung	Ein Leitbild für die Stadt zu schaffen, heißt zum einen eine Entwicklungsrichtung zu defi- nieren. Zum anderen kann ein Leitbild eine Identifikation mit der Stadt stärken und repräsen- tiert die Stärken der Stadt nach außen. Mit der Stadt Groß- Bieberau werden u. a. folgende Begriffe in der Verbindung ge- bracht: Kartoffel, Kugelschrei- ber, Dreher, Kunststoffstraße, Bieber/Wasser ...	Gesamtstadt	Politischer Auftrag
	TSG als Botschafter	Groß-Bieberau hat eine lange Handballgeschichte. Sowohl bei Heim- als auch bei Auswärts- spielen besteht demnach die Möglichkeit, ein positives Bild der Stadt zu vermitteln.	Überregional	TSG Mitglieder



Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Baurecht	<b>Einheitlicher Bebauungsplan</b>	Ein einheitlicher Bebauungsplan für die gesamte Innenstadt könnte mögliche Anreize für Eigentümer und Investoren schaffen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine klare Funktionsdefinition der verschiedenen Bereiche.	Gesamte Innenstadt	Stadt
	<b>Zusammenfassung von Grundstücken</b>	Um eine Wohnbebauung in der Innenstadt attraktiv und möglich zu machen bietet sich eine Zusammenfassung von Grundstücken an. Eine mögliche Orientierung weg von der Marktstraße und somit eine Öffnung zur Beune. Dadurch könnte das Wohnen in den hinteren Bereich, weg von der Hauptstraße, verlagert werden.	Weg von der Marktstraße → Öffnung zur Beune	Eigentümer, Architekten, Stadt als Vermittler
Umnutzung zu Wohnen	<b>Revitalisierung eines Gebäudes zu kleinen Wohnungen</b>	Ein großes leerstehendes Gebäude durch eine Baugesellschaft (evtl. gemeinnützig) kostenlos in Erbpacht zur Verfügung stellen mit der Verpflichtung, Wohnraum für Alte herzustellen und zu vermieten	Marktstraße	Stadt, Eigentümer, Baugenossenschaft
	<b>Umbau eines größeren Gebäudes</b>	Ein Potenzial bieten - aufgrund des aktuellen Leerstandes des Gebäudes - die ehemaligen Gewerbeflächen Möbel-Keil. Hier stehen ca. 4.000 m <sup>2</sup> Nutzfläche für eine private und/oder öffentliche Nutzung zur Verfügung.  Denkbare Nutzung: Bürgergenossenschaft, Ausbau von einzelnen Wohneinheiten	Bahnhofstraße 21 (Möbel Keil)	Interessengemeinschaft, Bürger

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
Umnutzung zu generationengerechtem Wohnen	<b>Gehöft für Demenzkranke</b>	In der Innenstadt Groß-Bieberaus gibt es eine Reihe von leerstehenden, ungenutzten Hofreiten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Einrichtung eines betreuten Wohnens und von Alten-WGs eine sinnvolle Nutzung.	Hofreite, Lichtenberger Straße xy	Kirche, Diakonie, Kreis, Vergissmeinnicht, Eigentümer, Stadt
	<b>Mehrgenerationenwohnen</b>	Bei der Einrichtung eines Mehrgenerationenwohnens ist es von entscheidender Bedeutung Interessenten zu finden und somit Interessentengemeinschaften zu gründen. Das Mehrgenerationenwohnen bietet die Möglichkeit, win-win-Situationen zu schaffen. Alle Generationen können sowohl einen Teil beitragen als auch profitieren.	Marktstraße 17, Lichtenberger Straße, Hofreite	Ilona Klenk (Bäckerei), Stadt (Werbung), Interessensgemeinschaft
Revitalisierung bzw. Umnutzung der Hofreiten	<b>Tag der offenen Hofreite</b>	Die Leerstände der Hofreiten müssen zugänglich gemacht werden. Nur so können verschiedene Zielgruppen auf die Attraktivität dieser Gebäude aufmerksam gemacht werden. Ein Tag der Offenen Tür würde diese Möglichkeit bieten. Zielgruppen: Eigentümer, Handwerker, Finanziers, überregional	Marktstraße	Eigentümer, Architekten, Stadt, Planer
	<b>Hofreiten zu Büros</b>	Hofreiten können nicht nur zum Wohnen genutzt werden, sondern auch eine Wiedernutzung leerstehender Gebäude als Büros ist möglich. Hier sollte über die Zusammenlegung von Gebäuden und Grundstücken nachgedacht werden.	Leerstand in der Marktstraße	Eigentümer

Handlungsfeld	Maßnahme	Beschreibung	Raumbezug	Akteure
	<b>Umnutzung von Hofreiten</b>	Mögliche Nutzungen für die Hofreiten sind: Ingenieurbüros, Arztpraxen, Wohnen. Schließlich wird es nicht entscheidend sein, welche Nutzung die Hofreiten haben, sondern dass sie eine haben.	Marktstraße	Eigentümer
	<b>Leerstandskataster fortführen</b>	Webbasierte Erfassung, als Immobilienmarketing- und als Monitoringtool, Überblick über die Verfügbarkeit von Immobilien für kommunale Aufgaben.	Stadtweit	DSK, Bürger, Eigentümer, Stadt als Vermittler, Arbeitskreis
<b>Jugend- und Kulturförderung</b>	<b>Jugendkulturzentrum</b>	Im Zusammenhang mit der Schaffung von Treffpunkten ist es wichtig alle Altersgruppen zu betrachten. Für die jüngere Bevölkerung ist Errichtung von Bandproberäume oder einem Jugendkulturzentrum denkbar. Eventuell kann ein solches Projekt als interkommunale Kooperation durchgeführt werden.	Bahnhofstraße 21 Möbel Keil	Vereine, Eigentümer
	<b>Revitalisierung Marktstraße 38</b>	Klären, ist die Möglichkeit zur Umnutzung vorhanden (Bäckerei Stark)  Was passt ins Projekt/ Haus?  Eigentümer ins Boot holen  Denkmalbehörde ins Boot holen  Nutzung: Kulturcafé/ Treffpunkt, Kleinkunst/Kultur	Marktstraße 38	Stadt als Moderator und Vermittler
	<b>Schwörerhaus zu Seminarhaus</b>	Bereitstellen von Seminarräumen, Bandräumen etc.	Schwörerhaus	Eigentümer, Vereine, Stadt

## Zusammenfassung der Schwerpunkte / Ergebnisse

Aus Sicht der Groß-Bieberauer Entscheidungsträger kommt der Aufwertung des öffentlichen Raumes eine besondere Bedeutung zu. In diesem Handlungsfeld wurden besonders viele konkrete Maßnahmen genannt. Die Gestaltung der öffentlichen Plätze und Räume sowie die Aufwertung der Fischbachau als wichtige Erholungsachse lassen sich als zentrale Themen herausstellen. In diesem Zuge soll auch die Informationsleitung und Wegweisung verbessert werden. Um eine Aufwertung des öffentlichen Straßenraums zu erreichen, gilt es vor allem, die Verkehrsbelastungen in der Markstraße zu reduzieren. Der öffentliche Raum würde dann stärker für verkehrsunabhängige Nutzungen wie Märkte und Feste zur Verfügung stehen und wäre als Aufenthaltsort qualifiziert.

Weiterhin gab es vielen Ideen und konkrete Maßnahmen im Bereich Wirtschaft, Tourismus und Freizeit, insbesondere zur Verbesserung und Ergänzung der Freizeiteinrichtungen. Aber auch Maßnahmen zum Stadtmarketing, zur Sicherung des Arbeitskräftepotenzials und zur Etablierung der interkommunalen Kooperation rücken in den Vordergrund.

Weniger konkrete Maßnahmen wurden zum Umgang mit dem Leerstand vorgeschlagen. Im Zusammenhang mit dem Leerstand wurden insbesondere Maßnahmen zur Revitalisierung

und Umnutzung von Hofreiten mit Schwerpunkt Wohnen und vereinzelt gewerblicher Nutzung erarbeitet. Ein weiterer Vorschlag zur Beseitigung des Leerstandes ist die Jugend und Kulturförderung in leerstehenden Gebäuden.

Darüber hinaus wurden weiterhin wenige konkrete Maßnahmen zu Generationen und Wohnen. Der Schwerpunkt hierbei liegt auf der Qualifizierung von Wohnraum bzw. der Umnutzung zu Wohnen und generationengerechtem Wohnen.

Vereinzelt wurden bereits bestehende Projekte, wie das Projekt „Mentor“ als Lernhilfeprojekt, das Projekt „Gärten der Erinnerung“ als regionales Projekt der Kultur und Landschaftspflege oder das Projekt „Kunststoffstraße Darmstadt-Dieburg“, das wie die „Gärten der Erinnerung“ vom Standortmarketing Darmstadt-Dieburg unterstützt wird, genannt.

Es zeigt sich, dass in den Handlungsfeldern, die im öffentlichen Interesse stehen, deutlich mehr Maßnahmenvorschläge genannt wurden als für Maßnahmen, die in privater Durchführungsverantwortung liegen. So lagen die Vorschläge für öffentliche Maßnahmen bei dem 2,5-fachen der Vorschläge für private Maßnahmen, wobei einerseits ein Teil der öffentlichen Maßnahmen über Vereine oder gemeinnützige Initiativen abgedeckt werden könnte. Zum anderen ist ein Teil der privaten Maßnahmen vor einem gemeinnützigen Hintergrund zu betrachten (Senioren-WGs, Mehrgenerationen-Wohnen, Gründerhaus).

## 7. Handlungsempfehlungen

### 7.1 Potenzialräume und Handlungsansätze

Vor dem Hintergrund der Bestandsaufnahme sowie der Analyse und der Beteiligungsrunden ergibt sich eine Reihe von Potenzialräumen in dem Untersuchungsgebiet. Wie sich bereits bei der Erarbeitung konkreter Maßnahmevorschläge herausgestellt hat, liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Aufwertung des öffentlichen Raumes und beinhaltet verschiedene Komponenten. Ein räumlicher Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung des Bahngeländes im Norden der Stadt Groß-Bieberau. Es gilt diesen Bereich zu entwickeln und in den Landschaftsraum einzubinden. Denkbar wäre die Integration eines öffentlichen Parkplatzes zur Entlastung der angespannten Parksituation in der Innenstadt. Weiterhin besteht das Potenzial die stadtkernnahen, bereits bestehenden Grünflächen insbesondere entlang der Gersprenz unter Einbeziehung der Vereinsflächen aufzuwerten.

Weiter südlich sind es insbesondere die Freiflächen von Schule und Kindergärten oder auch die ehemalige Mühle welche in einen Freiflächenverbund miteingebunden werden können. Insgesamt gilt es die öffentlichen und

privaten Grünflächen bzw. Gärten erlebbar zu machen.

Weitere Potenziale verbergen sich im Bereich Verkehr, insbesondere in der stadträumlichen Aufwertung der qualifizierten Straßenräume und der Verbesserung und dem Ausbau des Wegesystems. Darüber hinaus sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs von zentraler Bedeutung.

Neben den Potenzialräumen am Rand der Innenstadt bzw. des Untersuchungsgebietes liegen darüber hinaus zahlreiche Potenziale in der Innenstadt. Mithilfe der Sanierung privater Gebäude sowie der Sicherung und Umnutzung des historischen Baubestandes soll einer Aufwertung des Stadtbildes sowie der Behebung des Leerstandes Rechnung getragen werden. Aber auch durch die Mobilisierung des Baulandpotenzials kann das Innenentwicklungspotenzial genutzt werden.

Weiterhin stellt die Aufwertung der öffentlichen Plätze, wie der Kirchplatz als zentraler Kommunikationspunkt und der Biberplatz als Aufenthalts- und Kommunikationsraum, ein wesentliches Potenzial dar.

Vor dem Hintergrund der Potenzialräume werden im Folgenden Handlungsempfehlungen für die ermittelten Handlungsfelder formuliert.

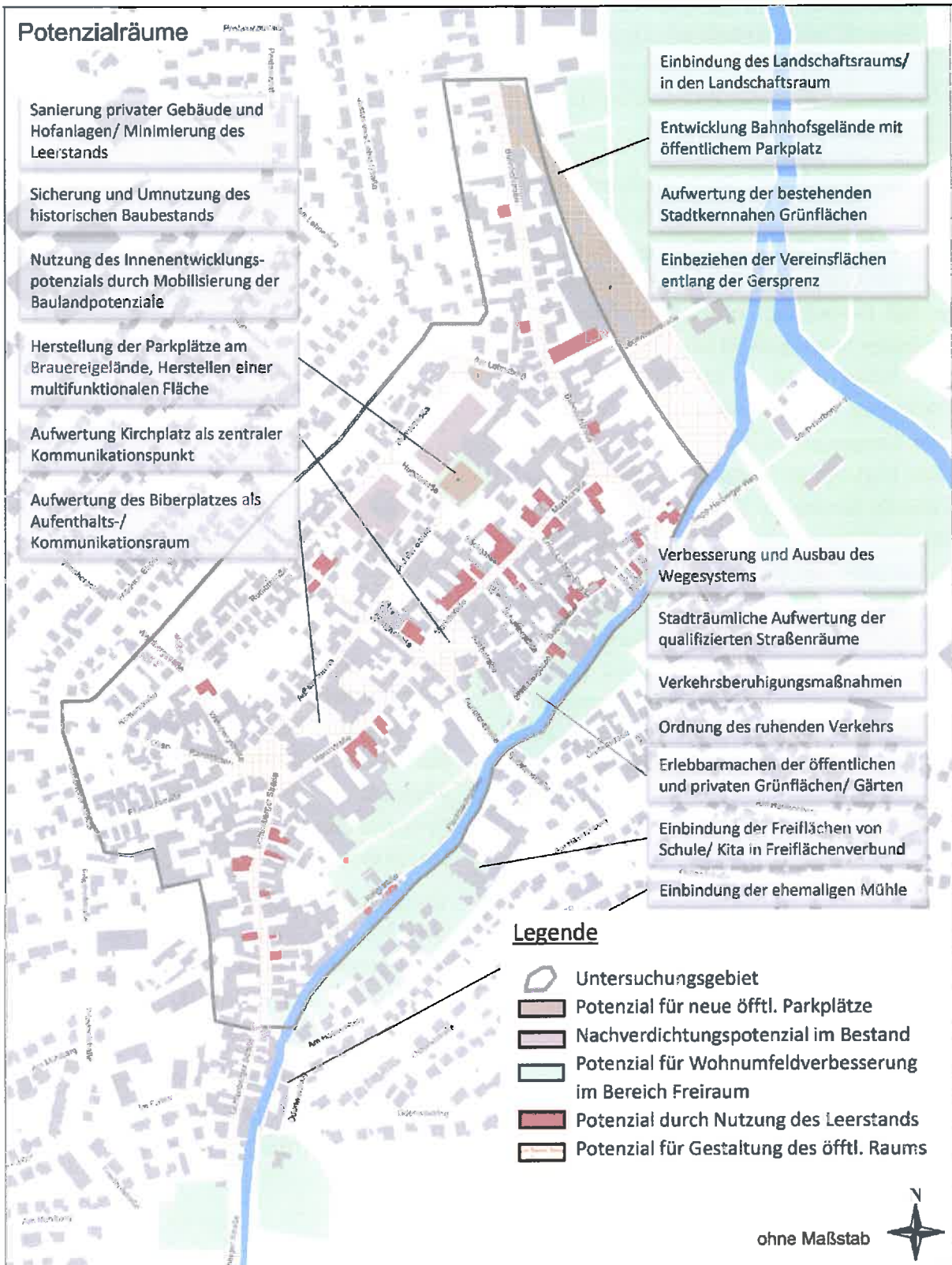


Abbildung 57: Potenzialräume

## 7.2 Leerstand bekämpfen

Eine wesentliches Handlungsfeld für die zukunftsgerichtete Entwicklung des Groß-Bieberauer Stadtkerns stellt die Behebung des hohen Maßes an Leerstand dar.

**Leerstandskataster:** Für ein Leerstandskataster wird eine webbasierte Erfassung vorgeschlagen. Diese kann durch die Stadt gesteuert werden und dient zum einen als Immobilienmarketingtool, zum anderen ist es als Monitoringtool einsetzbar. Darüber hinaus kann es einen Überblick über die Verfügbarkeit von Immobilien für kommunale Aufgaben geben.

**Gebäudebestandserfassung:** Für die Erfassung kann eine Priorisierung der Gebäude beispielsweise über den Sanierungsstand erfolgen. Eine daraus entstehende Liste der Gebäude ist zum einen für die Umsetzungsphase hilfreich, zum anderen kann nach Abschluss von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein Vorher-Nachher-Vergleich angeführt werden.

Um zu einem zielführenden und effizienten Umgang mit den Leerständen in Groß-Bieberau zu kommen, ist eine Einordnung der dortigen Leerstände in verschiedene Leerstandskategorien notwendig. Durch das „Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft“ wurden im Jahr 2009 folgende Ursachen und Leerstandstypen definiert:

- **Struktureller Leerstand:**  
Entsteht in Abwanderungsgebieten in Folge fehlender Nachfrage, der Abwanderung gesamter Branchen oder der Schließung lokal marktführender Branchen.

- **Induzierter Leerstand:**  
Entsteht durch das Wegbrechen eines Ankermieters und der daraus folgenden geringeren Frequentierung der Lage.
- **Umbruchleerstand**  
Folge der Verlagerung von Frequenzen, bspw. durch den Bau eines zentralen Einkaufszentrums.

Dementsprechend beeinflussen weiche wie harte Faktoren die Leerstandsentwicklung an einem Standort. So sind unter anderem überhöhte Mietpreisvorstellungen, die Ablehnung bestimmter Nutzergruppen durch die Eigentümer (jeweils weiche Faktoren), eine unattraktive Lage oder nicht marktgerechte Flächengrößen (jeweils harte Faktoren) Einflussgrößen die sich auf die Nutzungsentwicklung von Gebäudestrukturen auswirken.

Auf diese Weise lassen sich drei Immobilientypen identifizieren, die ihrerseits spezifische Herangehensweisen zum Umgang mit dem Leerstand erfordern:

1. Die Immobilie ist marktgängig und bedarf lediglich einer guten Vermarktung
2. An der Immobilie sind geringfügige bauliche Modifikationen notwendig, bevor sie wieder vermarktet werden kann.
3. Die Immobilie ist für die vorgesehene Nutzung nicht mehr geeignet. Eine Alternative Nutzung für die Immobilie muss gefunden werden.

Das folgende Schaubild verdeutlicht die Leerstandsdynamik und die sich daraus ergebenden möglichen Maßnahmen.

kurzzeitiger vereinzelter Leerstand	mittelfristiger vereinzelter Leerstand	mittelfristig vermehrter Leerstand	langfristig vermehrter Leerstand
<b>Sporadischer Leerstand</b> betriebsbedingter Leerstand Fluktuation	<b>Umbruch-Leerstand</b> z.B. durch Wegfall bzw. Verlagerung Frequenzbringer Erlebnislücken, drohende Imageverluste	<b>Leerstands-induzierter Leerstand</b> Trading Down-Prozess. Angebotslücken, hohe Fluktuation und Billiganbieter. Gravierende Umsatzeinbußen der Eigentümer	<b>struktureller Leerstand</b> z.B. schrumpfende Standorte/Regionen. Prägender Imagewandel, Neuorientierung erforderlich
vorausschauende Akquisition und Flächenvermittlung, innovative Angebotsprofilierung	temporäre Nutzungen Testnutzungen, Existenzgründungs-Förderung und Beratung	Beratung von Eigentümern Mietpreissenkungen Testnutzungen fördern	Pioniernutzungen ermöglichen, Geschäftsstraßenverkürzungen, Konzentration des Einzelhandels, Umnutzung, Laissez faire
Wettbewerb Geschäftsidee	Kunst- und Kulturaktion, Leerstand kaschieren	Inkubatoren (Existenzgründerzentren) und Nischenutzungen ansiedeln	

Abbildung 58: Leerstandsdynamik und die sich daraus ergebenden möglichen Maßnahmen, eigene Darstellung in Kooperation mit Planergruppe Bernd K. Heichel

Allerdings zeigt die Grafik auch, dass die Leerstandsproblematik nicht eindimensional betrachtet werden kann. Zur zeitlichen Komponente des Leerstandes gesellen sich eine wirtschaftsstrukturelle (lokal, regional bis global) und eine stadtstrukturelle Komponente hinzu. Besonders die Letztgenannte ist in sich wiederum vielschichtig. Über lokal demographische Faktoren, soziale Faktoren, die Einbindung in regionale Netze (Anschluss an den Nah- und Fernverkehr) und Agglomerationsräume (Lage im Ballungsraum Rhein-Main), bis zu kulturellen und ökologischen Faktoren spielt hier eine breite Bandbreite von Einflussgrößen in die Leerstandsthematik hinein.

Dies führt zu dem Ergebnis, dass die Leerstandsthematik nicht losgelöst betrachtet, sondern in ein strategisches Leerstandsmanagements als Bestandteil einer integrierenden Stadtentwicklung übergeleitet werden sollte.

Ein Modell für ein „ideales“ Leerstandsmanagement kann dabei folgende Kernelemente umfassen<sup>1</sup>:

- 1. Information, Öffentlichkeitsarbeit, Abstimmung, Schaffung von Mitwirkungsbereitschaft**
  - Gespräche, Begehungen
  - Erstellung von Informationsmaterialien (z.B. Info-Flyer)
  - Auftaktovent mit Signalwirkung
  - Schaffung notwendiger Strukturen, etwa „Forum Leerstandsmanagement“
- 2. Bestandsaufnahme, detaillierte Dokumentation und Profilbildung aktueller Leerstände**
  - Erstellung von Steckbriefen zu den einzelnen Leerständen
  - Erstellung einer Leerstandsdatenbank
  - Erstellung von Leerstandsprofilen im Stadtraum

<sup>1</sup> Vgl. Strategisches Leerstandsmanagement – Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung, Good Practice Reader No4, Innovationsagentur Stadtraumbau NRW, Düsseldorf, 11/2009, S. 103



- 3. Aktive Einbeziehung des bestehenden Einzelhandels sowie der Immobilienbesitzer**
  - Strategische Einbindung und Kooperation
  - Aufwertung und Investition in den Bestand
  - Umnutzung im Bestand
  - Sonderkonditionen für Gründer und Zwischennutzer
  
- 4. Umfeldverbesserung und Städtebauliche Aufwertung**
  - Gestaltung von Achsen und Eingangsbereichen
  - Corporate Design im öffentlichen Raum
  - Einheitliche qualitätsvolle Außenmöbel der Gastronomie
  
- 5. Vermarktung von Leerstand**
  - Vermarktung über verschiedenste Medien (Internet, Zeitungen, Plakate etc.)
  - Existenzgründerwettbewerbe
  - Zwischennutzungen und Aktionen
  
- 6. Frequenzsteigerung**
  - Aktionen, Feste
  - Pressearbeit und Werbung

Es handelt sich jedoch bei diesem Schema eines Leerstandsmanagements lediglich um ein beispielhaftes Modell, das im Weiteren individuell auf Groß-Bieberau angepasst werden muss. Dafür bildet die bestehende Gebäudebestands- und Leerstandserfassung eine geeignete Grundlage. Im Zuge der Umsetzung des ISEK wird es darum gehen, einzelne Maßnahmen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern so miteinander zu verknüpfen, dass Synergieeffekte entstehen. Die Vermarktung von leerstehenden Immobilien könnte beispielsweise über die „Bieber-App“ gefördert werden und gleichzeitig kann darüber Werbung für den „Tag der offenen Hofreite“ oder die „regionale Messe für Gewerbeimmobilien“ gemacht werden.

Ein Pilot- oder Leuchtturmprojekt, mit dem

das Beheben von Leerstand als sichtbarer Erfolg dargestellt wird, ist das vorgeschlagene Mehrgenerationenwohnen. Dieses könnte in der Marktstraße 17 oder 38 realisiert werden. Ein weiteres erfolgversprechendes Leuchtturmprojekt ist das vorgeschlagene Jugendzentrum in der Bahnhofstraße (ehemals Möbel Keil).

## 7.3 Öffentlicher Raum und Verkehr

### Erhalt und Aufwertung der Fischbachaue

Der Fischbach ist eines der wichtigsten Elemente im Erscheinungsbild der Stadt. Als Gewässer stellt er die historische Lebensader dar. Der begleitende Pfad / Weg gilt als wichtige Fußwegeverbindung parallel zum Stadtkern und dient Kindergarten und Schulkindern als sicherer Weg abseits des Straßenverkehrs. Als öffentlicher Raum nimmt die Fischbachaue eine wichtige Rolle im Hinblick auf den Naherholungswert ein. Das Wasser dient dabei sicherlich nicht nur als Lebenselixier für viele Tier- und Pflanzenarten. Der Fischbach ist mit seiner Grünachse ein Ruhepol gegenüber der belebten Marktstraße. Seine Aufenthaltsqualität basiert jedoch nicht nur auf dem Erlebniswert des Wassers, sondern auch auf den zahlreichen sich öffnenden Blickachsen, die vertraute und überraschende Assoziationen wecken.





Die Fischbachau gilt es zu erhalten und aufzuwerten. Als Erlebnisraum soll sie in ihrer historischen und ökologischen Qualität geschützt werden und punktuell aufgewertet werden. Dabei spielt die Verbindung zu den bestehenden Spiel- und Erfahrungsbereich im Bereich der Schule eine besondere Rolle hinsichtlich der Bildung von Geschick und Beweglichkeit sowie hinsichtlich des pädagogischen Potenzials in der Umweltbildung oder technisch-physikalischen Fächern. Die Fußwegeverbindung soll naturnah und denkmalgerecht gestaltet und aufwertet werden. Dabei soll die Verkehrssicherheit durch Ausbau und Beleuchtung soweit erhöht werden wie die naturnahe und denkmalgerechte Gestaltung nicht stark beeinträchtigt wird. Neben der ökologischen Aufwertung des Bachbettes (v.a. Entsiegelung und naturnahe Gestaltung der Uferrandzonen) soll stellenweise eine Zugänglichkeit an das Wasser als Erlebnisbereich hergestellt werden (z. B. in Form von Furten). Um das Thema Wasser (Assoziation: Groß-Bieberau – Bieber – Wasser) noch stärker in Szene zu setzen und gleichzeitig die Argumente für den Standort „familienfreundliches Groß-Bieberau“ zu unterstreichen, sollen als Höhepunkte entlang der Fischbachau Wasserspielplätze dienen.

Das Konzept der Fischbachau lässt sich bis zur Mündung in die Gersprenz und entlang der Gersprenz erweitern. Dem Mündungsbereich kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Ihn gilt es besonders zu betonen und ein größeres Maß an Durchlässigkeit (Wegeverbindungen) zu erreichen. Insgesamt kann die Qualifizierung

der Grün- und Wasserflächen in ein Gesamtkonzept „Stadtspark“ eingebettet werden (Vgl. Vision Stadtspark).



2

<sup>2</sup> Quelle: [www.seewald.eu](http://www.seewald.eu), Zugriff 27.10.2014

## Gestaltung des Straßenraums

Grundsätzlich stellt jede einzelne private Hofanlage mit oder ohne Sanierungsbedarf ein Potenzial für die Innenstadtentwicklung dar, sei es durch die bereits vorhandene und zu stärkende oder auszubauende Nutzung, sei es durch Umnutzung oder Umbau. Nicht zuletzt trägt jedes einzelne Gebäude durch seine äußere Gestaltung zum Gesamtbild der Stadt bei und prägt damit die Kanten des öffentlichen Raums.

In besonderer Weise gilt dies natürlich für die Hauptverkehrswege Marktstraße, Bahnhofstraße und Jahnstraße. Da die Straßenbeläge und die Ausbauqualität jedoch bereits einen hohen Standard aufweisen und die Straßenquerschnitte von den Anforderungen des qualifizierten Straßennetzes (Bundes-/ Landesstraße) abhängen, beschränken sich die Optimierungsmöglichkeiten auf die Möblierung und die Ordnung des ruhenden Verkehrs. Als öffentliche Räume eines historischen Stadtkerns haben sie „Transitcharakter“ und sollten aufgrund der Flächenknappheit als solche weiter entwickelt werden.



Punktuell sollte den vorhandenen öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität ein verstärktes Augenmerk zukommen. Im Bestand betrifft dies den Kirchplatz und den Biberplatz. In beiden Fällen ist von bautechnisch hochwertigen Flächen auszugehen. Die Aufenthaltsqualität ist jedoch entwicklungsfähig. Dabei ist

darauf zu achten, dass bestehende Nutzungskonflikte – insbesondere mit dem ruhenden Verkehr – gelöst werden und die Flächen hinsichtlich Möblierung und Bepflanzung bereinigt bzw. neu gestaltet werden. Vor allem beim Biberplatz ist die Sicherung und Fortentwicklung der angrenzenden Nutzungen entscheidend für die Funktionsfähigkeit des Platzes.

## **Gestaltung und Möblierung der öffentlichen Plätze**

Um den öffentlichen Plätzen eine zeitgemäße und denkmalverträgliche Aufenthaltsqualität zu verleihen und die bestehenden Nutzungskonflikte zu beseitigen, müssen diese teilweise neu gestaltet und optimiert werden. Die Voraussetzung für eine Optimierung des öffentlichen Raumes stellt die konzeptionelle Erfassung von Einzelmaßnahmen dar. Die Berücksichtigung der Einzelmaßnahmen gewährleistet zum einen ein breites Spektrum an Interessen zu vereinen. Zum anderen bietet eine konzeptionelle Erfassung ein einheitliches und harmonisches Bild des öffentlichen Raumes. Hierfür können ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept sowie ein Beschilderungskonzept herangezogen werden.

Für Groß-Bieberau wird dabei eine moderne, puristische und nicht historisierende Gestaltungssprache vorgeschlagen. Dies geschieht aufbauend auf der bestehenden eher funktionalen Gestaltung der Straßenräume und mit Blick auf die Gestaltung des Biberplatzes. In jedem Fall passt eine solche Gestaltungssprache zum Wesen der Stadt, egal, ob der Schwerpunkt auf einen historischen Ausdruck der Altstadt oder auf eine zukunftsweisende Stadt mit Traditionsbewusstsein gelegt werden soll. Die Verbindung von historischen Gebäuden, klassischen Materialien für die Bodengestaltung mit moderner Möblierung und modernen Strukturen, z. B. für den Einbau von Kopfsteinpflaster ergibt in der Summe ein

stimmungs- und spannungsvolles Gesamtbild.

## **Informationsleitkonzept/-system**

Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Erarbeitung eines Informationsleitkonzeptes bzw. –systems. Dieses sollte sowohl allgemeine Straßenschilder und Wegweisungen als auch touristische Sehenswürdigkeiten und öffentliche Gebäude umfassen. Darüber hinaus kann das Konzept die Beschilderung des Radwegenetzes oder ein Parkleitsystem miteinbeziehen. Ziel sollte es weiterhin sein Destinationen aus Groß-Bieberau hinaus und in die Stadt hinein auszuweisen und somit die zahlreichen Facetten der Stadt für jedermann erkennbar und sichtbar zu machen. Vor dem Hintergrund einer zielgerichteten und zielgruppenspezifischen Steuerung von Wegen empfiehlt es sich ein Corporate Design zu entwickeln, welches sowohl modern als auch denkmalverträglich ist.

Wünschenswert wäre zudem eine barrierefreie Gestaltung, welche zudem ggf. Rücksicht auf Sehbehinderte nehmen kann. Hier empfiehlt sich Kombination mit der vorgeschlagenen „Bieber-App“. Eine GPS-gestützte App könnte die Beschilderung barrierefrei machen. Neben der App können unterschiedliche Medien für eine Informationsleitung, wie z.B. Infotafeln und Wegweiser verbunden werden. Es wird empfohlen das Corporate Design der Informationsleitung in Einklang mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes und deren Möblierung zu bringen.

Die beschriebenen Module sind jedoch auch einzeln einsetzbar.

## **Verkehrsminderung und Ruhender Verkehr**

Während der Workshops zum ISEK sind zwei Themen in besonderer Weise deutlich geworden. Zum einen die Reduzierung der Verkehrsbelastung und zum anderen die Park-

platzproblematik.

Für die Reduzierung der Verkehrsbelastung spielen verschiedene Parameter eine Rolle:

- Die tägliche Verkehrsmenge
- Der Anteil des Schwerlastverkehrs
- Die Belastung durch Abgase und Staub
- Die Belastung durch Lärm
- Die Verkehrssicherheit

Vor allem die Verkehrsbelastungen in der Bahnhof- und Jahnstraße, in der Marktstraße, der Lichtenberger Straße und der Ober-Ramstädter Straße werden eine Veränderung erfahren, sobald die bereits beantragte Ortsumgehung für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist. Bis dahin werden jedoch noch viele Jahre vergehen und es muss bereits jetzt nach Lösungsmöglichkeiten für die Verkehrsproblematik gesucht werden. Eine besondere Herausforderung wird die möglichst konfliktarme Verbindung des qualifizierten Straßennetzes mit den Anforderungen an einen historisch geprägten öffentlichen Stadtraum bleiben. Vor allem in der Marktstraße mit ihrem relativ schmalen Straßenquerschnitt ist dieser Spagat zwischen Verkehrssicherheit und ansprechendem öffentlichen Raum zumindest punktuell zu leisten. Notwendige Parkplätze können z. B. im Bereich des Bahnhofs oder gegenüber dem Drogeriemarkt in der Sudentenstraße mit dem entsprechenden baulichen Aufwand vorgesehen werden.

Eine Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Stadtkern von Groß-Bieberau sind die Herstellung und Etablierung des bereits planungsrechtlich vorbereiteten Parkplatzes am ehemaligen Brauereigelände (Hügelstraße) sowie weiterer innenstadtnaher Alternativangebote. Dabei ist damit zu rechnen, dass die bauliche Realisierung der entsprechenden Flächen relativ unproblematisch sein wird, während die Akzeptanz für die entsprechenden Flächen erst hergestellt werden muss. Der Erfolg wird stark von einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit und einem transparenten Planungs- und Umset-

zungsverfahren bestimmt.

Da das straßenbegleitende Parkflächenangebot sehr eng begrenzt ist und die Herstellung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück vor allem im historischen Stadtkern teils schwierig ist, kann eine genaue Analyse des Stellplatzbedarfs Grundlage für genaue Aussagen für ein Stellplatzkonzept bzw. für die Bemessung von Stellplätzen im Stadtgebiet sein. Im Rahmen eines Förderprogrammes können Analyse und Konzept erstellt und kofinanziert werden.

## 7.4 Wohnen und Generationen

Mit dem seit ca. 15 Jahren stattfindenden Strukturwandel hin zur Informations- und Dienstleistungsgesellschaft, der vor allem in ländlichen Kommunen spürbar ist, haben sich viele Ortskerne stark gewandelt. Die Versorgung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs hat sich von einer dezentralen Struktur (kleine Läden, Fachgeschäfte) in den Ortskernen auf zentrale Versorgungsmärkte und das Internet verlagert. Die Einzugsbereiche dieser Märkte sind dabei stetig gewachsen, sodass die Ortskerne als Nahversorgungsorte weitgehend an Bedeutung verloren haben. Auch in Groß-Bieberau ist diese Tendenz mit einer Vielzahl von leerstehenden Flächen zu beobachten. In gleichem Maße gilt dies auch für den Wandel in der Landwirtschaft mit seiner Tendenz zu immer größer werdenden Einheiten. Nur wenige Vollerwerbslandwirte können ihre wirtschaftliche Existenz im Ort sichern.

Mit diesem Wandel steht Groß-Bieberau vor der Herausforderung das Leben im historischen Stadtkern nachhaltig lebenswert zu erhalten. Die Umnutzung der einst landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Hofreiten zu Wohnen spielt dabei eine wesentliche Rolle. Damit wird der Erhalt der Bausubstanz und damit die Pflege des Kulturguts gesichert

und der Stadtkern mit Leben gefüllt. Damit wird dem Anspruch der Innenentwicklung der Gemeinden, wie es das Baugesetzbuch vorgibt, genüge getan. Darüber hinaus kann nur durch die tatsächliche Nutzung der Gebäude die Grundlage dafür gelegt werden, dass sich eine erneute (ggf. an die aktuellen Bedürfnisse der Bürger bzw. des Marktes angepasste) Nutzungsmischung einstellen kann.

Eine zunehmend wichtigen Stellenwert nimmt das generationengerechte Wohnen in der öffentlichen Diskussion ein. Auch bei den Workshops zum ISEK wurde dies mehrfach als Forderung formuliert. Für das „Generationengerechte“ lässt sich eine gewisse Bandbreite ausmachen. Es kann reichen von

- intergenerativem Wohnen im Sinne einer Wohngemeinschaft von Menschen unterschiedlicher Lebensphasen und
- tatsächlichen Wohngemeinschaften, sei es als Senioren-WG, Jugend-WG, Familien-WG oder ähnliches ohne intergenerativen Anspruch bis hin zu
- betreutes Wohnen für Senioren oder Menschen mit Handicap und
- temporäres Wohnen im Sinne eines Wohneinheit mit wechselnden Bewohnern (ähnlich Boardinghouse)

Mit der Seniorenwohnanlage an der ehemaligen Brauerei wird ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan. Aber auch für die Revitalisierung und Umnutzung der Hofreiten ist die Thematik von Relevanz, da nicht zuletzt hier ein deutliches Innenentwicklungspotenzial im Bereich Wohnen liegt.

Inwieweit sich das generationengerechte Wohnen im Stadtkern steuern lässt, hängt jedoch vom tatsächlichen Bedarf und von einzelnen Projekt ab. Steuerungsmöglichkeiten darüber hinaus gibt es in den Bereichen Stadtmarketing bzw. durch die Installation einer entsprechenden Arbeitsgruppe, die den Bedarf öffentlich diskutiert, Handlungsansätze

formuliert und geeignete Immobilien identifiziert, die für eine solche Entwicklung vorge-merkt werden können.

Ein weiterer Bereich der Innenentwicklung ist die Bereitstellung von Bauland auf nicht mehr genutzten Flächen (Konversion). Im Stadtkern von Groß-Bieberau kommen dafür insbesondere zwei Flächen in Betracht. Zum einen ist dies der noch landwirtschaftlich genutzte Bereich entlang der Römerstraße / Hügelstraße / Auf der Beune. Hier lassen sich innerhalb des bestehenden Wohngebiets und angrenzend an den historischen Stadtkern auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> neue Wohneinheiten realisieren, sobald die bestehende Nutzung aufgegeben und das Baurecht hergestellt worden ist. Ein weiterer Bereich befindet sich ggf. im Umgriff des Bahnhofs (vgl. Kap. 7.8)

## 7.5 Denkmalschutz

Mit seiner Vielzahl von Einzeldenkmälern und Gesamtanlagen sowie den Bereichen, in denen der Umgebungsschutz der Denkmäler wirkt, zeigt sich Groß-Bieberau in seinem Stadtkern im Sinne des Denkmalrechts gut erhalten und beinahe „unverfälscht“. Der historische Stadtkern bildet als ehemaliges Straßendorf entlang der einstmals wichtigen Handelswege und heutigen Verkehrsachsen das Gesicht der Stadt. Umso wichtiger erscheint es dieses Gesicht zu wahren, zu entwickeln und zu pflegen. Der Erhaltung der historischen Bausubstanz mit den Hofreiten und der Fachwerkbauweise kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Aber auch die Materialität, die Qualität der Ausführung, die Gestaltung der Hofeinfahrten und Hofflächen sowie die Farbgestaltung sind von Bedeutung. Damit das als schön empfundene Gesamtbild nicht an Reiz verliert, kann es oftmals auf die Details wie die Farblichkeit von Ziergesimsen, die Art der Dacheindeckung oder der Stil der Fenstergriffe ankommen. Entsprechend ist auf die Rege-

lungstiefe und –breite einer Gestaltungssatzung zu achten. Falls Groß-Bieberau eine Sanierungssatzung erlassen sollte und auf diesem Fundament einen Antrag auf Förderung mit Städtebaufördermitteln stellt, sollte auch der inbegriffenen Beratungstätigkeit eines Sanierungsträgers ein besonderes Augenmerk zukommen.



Abbildung 59: Verbindung von Historie und Moderne im Gebäude und im öffentlichen Raum, hier: Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz „Stadtkern Bad Soden“, Stadt Bad Soden-Salmünster, eigene Darstellung

In der Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes bzw. der Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht ein gewisses Maß an Kontrast zwischen geschützter historischer Bausubstanz und Moderne nicht schadhaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der energetischen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt sollte es hier eine Aufgabe sein das Nebeneinander von der bereits vielfach praktizierten solaren Energiegewinnung und dem Denkmalschutz sowohl im Stadtbild selbst als auch rechtlich in der Gestaltungssatzung zu erreichen.



Abbildung 60: Nutzung von solarer Energie<sup>3</sup>

Im operativen Tagesgeschäft sind im Rahmen des Denkmalschutzes eine Reihe von gesetzlichen Regelungen (Denkmalschutzgesetze des Bundes und der Länder, div. Richtlinien) einzuhalten. Für die Einhaltung der Regelungen sind die entsprechenden Behörden zuständig. Ein „guter Kontakt“ sowie der ständige Austausch mit den Behörden ist insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung von großer Bedeutung, um die teilweise konkurrierenden Interessen von Eigentümern, Stadt und Behörden in Einklang zu bringen. Denkmalschutz sollte dabei nicht als Zwang, sondern als Chance für das Besondere verstanden werden. Eine Kooperation zwischen den staatlichen sowie städtischen Stellen und den Denkmaleigentümern ist dafür sinnvoll und notwendig. Deshalb ist es für den Denkmalschutz wichtig, die Öffentlichkeit – und insbesondere die Eigentümer der Denkmäler – von Seiten der

<sup>3</sup> Quelle: <http://augusta-solar.com>, Zugriff 07.12.2014

Stadt aus für die Bedeutung der Erhaltung des kulturellen Erbes zu sensibilisieren und Interesse für die Belange der Denkmalpflege zu wecken.

## 7.6 Jugendförderung

Für das unter dem Kapitel 7.2 erwähnte Jugendzentrum sollten bestehende Angebote für Jugendliche gesammelt und gemeinsam mit den betroffenen Jugendlichen in ein Konzept für die Angebote und Räumlichkeiten zusammengefasst werden. Damit wird sichergestellt, dass den Bedürfnissen der Jugendlichen punktgenau entsprochen wird. Entsprechend wären die Bedürfnisse von Kindern zu erheben und gemeinsam zu einem Konzept für Angebote und die dazu gehörenden Räumlichkeiten für Spiel, Bewegung und Bildung zu entwickeln (Spilleitplanung). In beiden Fällen ist es wichtig die spezifischen Bedürfnisse der unterschiedlichen Geschlechter und Altersgruppen zu berücksichtigen (Gender Planning).

Bei der Förderung, Bildung und Bindung der Kinder und Jugendlichen an die Stadt kommt darüber hinaus dem breiten Vereinsangebot eine besondere Bedeutung zu. Dieses gilt es zu pflegen und beispielsweise durch Vereinskoperationen weiter zu entwickeln. Herauszuheben sind dabei die Angebote der Sportvereine, der Feuerwehr und des DRK (vgl. Kap. 7.7).

## 7.7 Wirtschaft, Freizeit und Tourismus

### Stärkung des Einzelhandels

Von wesentlicher Bedeutung ist die Stärkung des Einzelhandels im Stadtkern. Aufgrund des breiten Angebots an Supermärkten und Discountern am Stadtrand sollte ein besonderes Augenmerk auf zentrenrelevante Sortimente geworfen werden. Es bietet sich an die Analy-

se des bestehenden Angebots sowie der Bedarfe der Bevölkerung für das Angebot in der Innenstadt Groß-Bieberaus anhand eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zusammenzufassen. Bereits bestehende Analyse wie „Die Entwicklung des Einzelhandels – Darmstadt-Dieburg Statistik konkret“ sollten miteinbezogen werden. Ziel ist es die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtkern zu steuern.

Die Abgrenzung des zu untersuchenden Bereiches kann der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Rahmen des vorliegenden ISEK entsprechen. Dadurch soll verhindert werden, dass die Frequenzbringer in das angrenzende Gewerbegebiet abwandern.

Ein weiteres Instrument zur Stärkung des Einzelhandels ist die Steuerung über die Bauleitplanung (vgl. Kap. 7.12)

Die Erarbeitung eines Konzeptes sowie die darauf folgende Umsetzung können zum einen über eine eigens installierte Stelle für Wirtschaftsförderung innerhalb der Stadtverwaltung erfolgen. Jedoch ist auch die Beauftragung eines externen Dienstleisters denkbar.

Empfehlenswert für die Umsetzung ist zudem die Verbindung mit einem Stadtmarketing, Citymanagement oder Marketingleitbild.

Weiterhin kann eine Stärkung des Einzelhandels über die Einbindung von Märkten und Festen erfolgen.



## Exkurs Stadtmarketing, Citymanagement, Marketingleitbild



Sowohl das Stadtmarketing als auch das Citymanagement wird vor dem Hintergrund einer Attraktivitätssteigerung eines Raumes sowie deren Imageaufwertung durchgeführt. Während sich das Stadtmarketing auf die gesamte Stadt bezieht, betrachtet das Citymanagement insbesondere den Innenstadtbereich. Im Fokus stehen darüber hinaus der Aufbau und die Pflege des Images und der Identität der (Innen-)Stadt, die Förderung der Kommunikation und Kooperation sowie die Minderung städtischer Probleme.

Es handelt sich um integrierte, umsetzungsorientierte Kommunikationsprozesse. In der Regel erfolgt die Umsetzung auf Grundlage eines entsprechenden Konzeptes. In diesem Rahmen besteht die Möglichkeit der Erarbeitung und Einführung eines Marketingleitbildes, welches den Prozess weiter stärken kann. Die Zielgruppen sind neben den Einwohnern und Unternehmen vor allem Touristen und potenzielle Bewohner.

### Arbeitskräfte halten und entwickeln

Ein für die Wirtschaft der Stadt wesentlicher Faktor sind die Arbeitskräfte. Groß-Bieberau verfügt über Potenzial an Arbeitskräften die es zu halten und zu entwickeln gilt.

Vor diesem Hintergrund wird ein aktives Standortmarketing empfohlen. Ziel ist es unter anderem die bestehenden Unternehmen an den Standort zu binden und darüber hinaus neue Unternehmen zu gewinnen. Weiterhin soll der Standort sowohl für qualifizierte Arbeitskräfte und Investoren als auch für zusätzliche Kaufkraft und Touristen interessant und bekannt gemacht werden.

In Groß-Bieberau sind es vor allem die Gewerbeflächen im Bestand die es zu entwickeln gilt. Auch die vorhandenen Arbeitskräfte, wie die örtlichen Handwerker sollten in die Sanierung des historischen Stadtkerns miteingebunden werden.

### Freizeiteinrichtungen

Eine wesentliche Stärke der Stadt Groß-Bieberau ist das breite Vereinsangebot. Insbesondere das „Vereinsdorf“ Briemel (Sepp-

Herberger-Weg) bietet ein vielseitiges Sportangebot für unterschiedliche Interessen. Dieses Angebot sollte gestärkt und ausgebaut werden. Zudem kann das Sportangebot auch dazu dienen weitere Freizeitangebote zu entwickeln (siehe Vision Stadtpark / Wassererlebnispark). Denkbar ist die Ergänzung durch moderne Sportarten, wie Beach(-volley-)ball, Skatepark o.Ä., und der Ausbau des Stadtparks zu einem Sportpark.



### Interkommunale Kooperation

Durch die Kooperation mit den Nachbarkommunen kann eine Stadt nicht nur lernen und viel Grundlagenarbeit einsparen, sondern in manchen Fällen auch Ziele gemeinsam erreichen, die alleine finanziell oder organisato-

risch oder aufgrund „fehlender Masse“ wirtschaftlich nicht machbar oder sinnvoll wären. Die klassischen Bereiche der stadtübergreifenden Zusammenarbeit finden sich in der Regel in den Bereichen der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung. Darüber hinaus können aber auch in anderen Bereichen Kooperationen sinnvoll oder notwendig sein. Für die Stadt Groß-Bieberau wäre ggf. zu prüfen, ob und in wie weit dies für die folgenden Themengebieten zutreffen würde:

- Zukunftsweisende Energieversorgung (Strom, Nahwärme durch solare Nutzung oder Erdwärmekraftwerk)
- Ausbau in der Gefahrenabwehr: Hochwasserschutz, Feuerwehr
- Gesundheitsschutz: medizinische Hilfsdienste (DRK, ASB, etc.), Krankentransport, Altenpflege, Ärztezentrum,
- Bildung/Kultur: Ausbau von bestehenden Strukturen (z.B. Volkshochschule)
- Kinder- und Jugendförderung: gemeinsame Sport- und Spielräume, interkommunales Kino
- Naturschutz (Regenrückhaltung)
- Interkommunale Vereinsförderung
- Interkommunale Verwaltung im Sinne gemeinsamer Verwaltungseinheiten (vgl. Kronberg – Königstein: gemeinsame Kämmerei)
- Wirtschaft: interkommunales Stadtmarketingtool/-portal mit jeweiliger Profilierung der teilnehmenden Kommunen
- Freizeit: Radtourismus, Wandertourismus

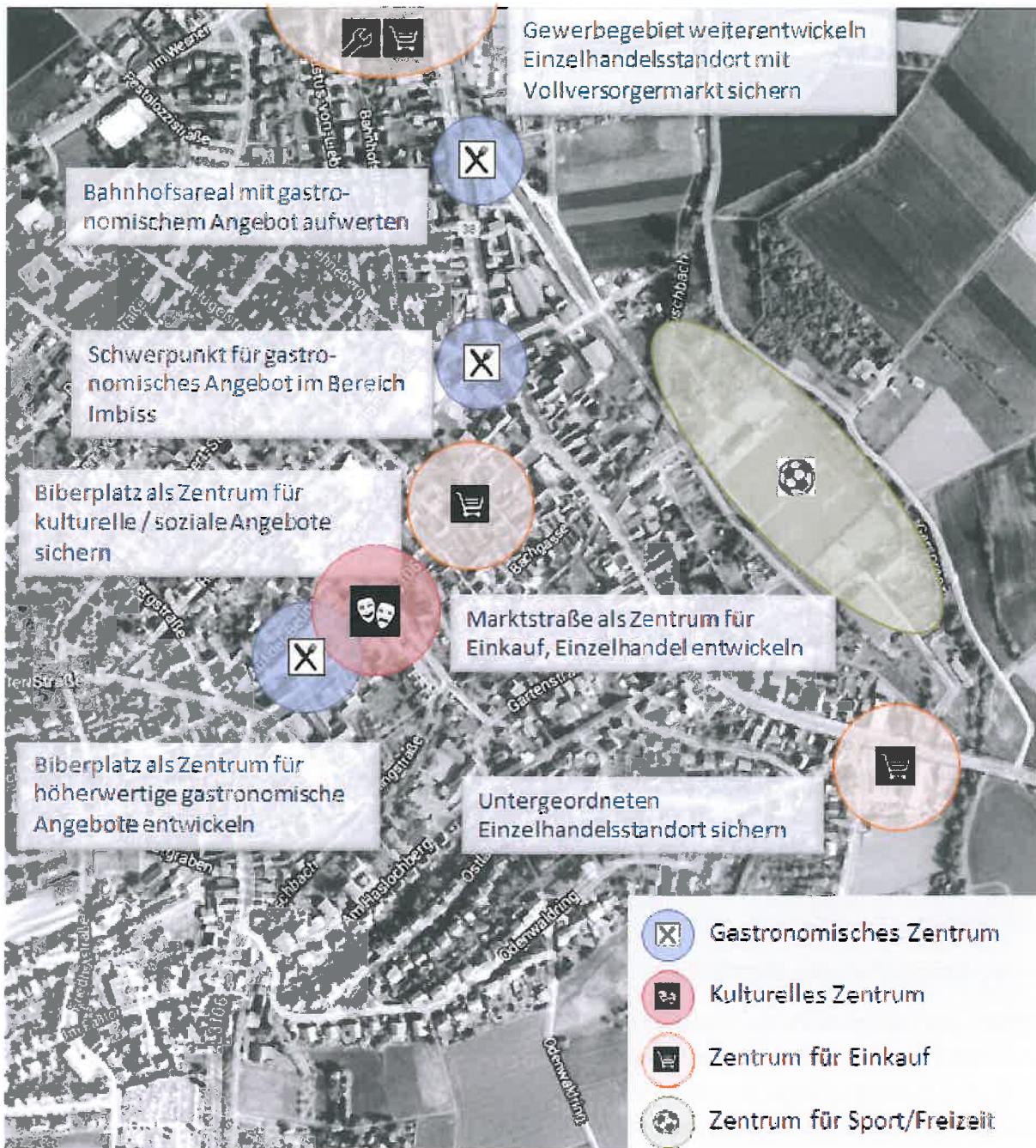


Abbildung 61: Verteilung von dezentralen Nutzungskonzentrationen, Quelle: [www.maps.google.de](http://www.maps.google.de), eigene Darstellung

## 7.8 Räumliche Handlungsschwerpunkte

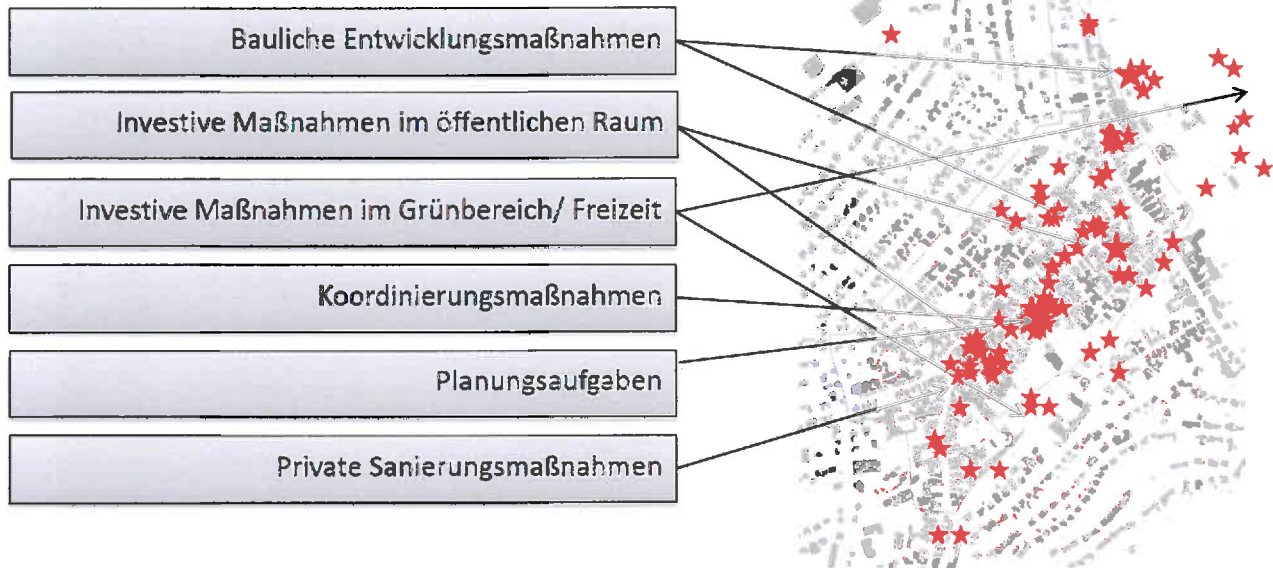


Abbildung 62: Kumulierte Maßnahmenvorschläge im Stadt-  
raum

In der Abb. 62 sind die aus dem Stadtentwicklungsprozess hervorgegangenen Maßnahmen kumuliert dargestellt. Hierbei wird ersichtlich, wo sich räumliche Konzentrationen von Maßnahmen ergeben. Darüber hinaus sind die Maßnahmen in Themenbereiche zusammengefasst und exemplarisch auf der Karte verortet.

Folgende „Hotspots“ werden identifiziert:

- **Rathaus:** der Stadtverwaltung, respektive der kommunalen Politik kommen in besonderer Weise die Verantwortung der zahlreichen Planungs- und Koordinierungsaufgaben zu einer Reihe komplexer investiver und nicht investiver Projekte zu.
- **Biberplatz:** viele Maßnahmenvorschläge betreffen die Umgestaltung des Biberplatzes hin zu einem öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität sowie die Umnutzung der angrenzenden Hofreite auf der gegenüberliegenden Seite (Marktstraße 38). Die häufigen Nennungen zu dieser Örtlichkeit lassen auf einen akuten Handlungsbedarf schließen.

- **Bahnhofsareal:** eine der wenigen und damit wichtigen innerstädtischen Entwicklungsflächen stellt das Bahnhofsgelände dar. Hierbei ist jedoch noch zu klären, ob eine Entwicklung infrastrukturellen Charakter im Sinne des öffentlichen Verkehrs oder Güterverkehrs haben wird oder ob die Fläche einer baulichen Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung gewidmet werden kann. Die Fläche sollte jedoch obligatorisch einer Prüfung zur Errichtung öffentlicher Stellplätze unterzogen werden.

Neben den „Hotspots“ können zwei flächendeckende Entwicklungsbereiche identifiziert werden:

- **Fischbach-/ Gersprenzaue:** Die verschiedenen Maßnahmen zur Aufwertung der Fischbachaue und die damit verbundenen Investitionen in den öffentlichen Grünraum werden in ihrer Zusammenfassung als „Stadtspark“ vorgeschlagen. Damit wird auch dem Anspruch auf die Aufwertung des öffentlichen Raums gerecht. Gleichzeitig wird die zentrale

Naherholungsachse durch die Stadt aufgewertet.

- **Marktstraße:** Die verschiedenen Maßnahmevorschläge zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Marktstraße und zur Fokussierung als sozialer Kernachse können als Priorisierung interpretiert werden. Gemeint sind dabei insbesondere die privaten Maßnahmen an den flankierenden Gebäuden, die entscheidenden Einfluss auf die städtebauliche Qualität des Straßenraums haben. In der Folge ist auch zu erwarten, dass sich funktionale Defizite (Leerstand) damit zumindest teilweise kompensieren lassen. In den Fokus der Entwicklung der Marktstraße sollte parallel auch der Kirchplatz als zentrale öffentliche Platzsituation gestellt werden, da hier verschiedene Nutzungen kumulieren (Verkehr, Parken, ÖPNV, Kirche, Einzelhandel, Gastronomie, Soziales, Rathaus).

Über diese räumlichen Schwerpunkte hinaus sind noch zu nennen:

## **Bahnhofsareal, Überladestation**

Neben dem Areal der ehemaligen Brauerei Schönberger ist der Bereich des einstigen Bahnhofs das innerstädtische Entwicklungsgebiet für die Stadt Groß-Bieberau. Für das ca. 6.500 m<sup>2</sup> große Areal lassen sich jedoch nach höchst unterschiedliche Entwicklungsperspektiven umreißen, sei es in verkehrlicher Hinsicht, als Bauland oder für eine andere Nutzung. In jedem Fall wird die Fortentwicklung der Fläche in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Entwicklung des Stadtkern stehen.



Folgende Perspektiven sind grundsätzlich denkbar:



## **Revitalisierung der schienegebundenen Verkehrserschließungsfunktion**

Das als Bahnfläche gewidmete Areal wird für den öffentlichen Nahverkehr aufgewertet. Eine entsprechende moderne Haltestelle, die den Anforderungen an einen barrierefreien Zugang gerecht wird, wird errichtet. Die Haltestelle wird im regionalen Takt angefahren. Die Revitalisierung hat insbesondere positive Auswirkungen auf den lokalen Pendler- und Schülerverkehr. Die Belastung der Straße wird reduziert.

Demgegenüber stehen erhebliche Investitionskosten, vor allem auf Seiten des Eigentümers und Betreibers (Deutsche Bahn, Hessische Landesbahn).

Alternativ oder ergänzend wird die Bahntrasse von der ortsansässigen OHI als Transitstrecke für die Wirtschaftsgüter ausgebaut und genutzt. Dies hat vor allem den Vorteil, dass der Schwerlastverkehr auf der B 38 entscheidend abnimmt

und die damit verbundenen Emissionen (Schadstoffe, CO<sub>2</sub>, Lärm, Vibrationen) reduziert bzw. auf eine (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) weniger schutzwürdige Trasse verlagert wird. Auch hier ist jedoch mit erheblichen Investitionen zu rechnen.

In beiden Fällen wäre zu untersuchen, wie die angrenzenden Flächen genutzt werden bzw. nutzbar gemacht werden können. Eine wichtige Option bietet sich an dieser Stelle für die Ergänzung des öffentlichen Parkplatzangebots.



### Mobilisierung als Bauland(-reserve)

Mit Rückbau der Gleisanlagen und sonstigen noch vorhandenen baulichen und technischen Anlagen auf dem Areal und einer zu erwartenden Bodensanierung wird ein neues Baugebiet erschlossen. Das Baugebiet arrondiert den Stadtkern nach außen und schafft einen Übergang vom hochverdichteten Stadtkern mit Mischnutzung zum offenen Landschaftsraum. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße. Der Nutzungskatalog wird vom Wohnen bestimmt. Zu untersuchen wäre, ob eine Mischnutzung festzusetzen wäre.

Ein nicht zu unterschätzender Risikopunkt ist hier der eventuell auftretende Rückbau- und Sanierungsaufwand, der vor der Verfügbarkeit der Fläche als Bauland zu leisten wäre. Dafür sind genaue und zeitintensive Vorarbeiten notwendig.

Neben der Mobilisierung als Wohnbau- bzw. Mischbauland sind auch andere Nutzungen, z.B. die Erweiterung des Sport- und Vereinsgeländes, gewerbliche Erweiterungsflächen oder Nutzungen im Bereich Freizeit/Tourismus nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich zu klären ist vor allem die Bereitschaft der hier tätigen Akteure. Aus städtebaulicher Sicht wäre diese Option jedoch einer der erfolversprechendsten.



### Bahnhofstraße / Jahnstraße

Die Bahnhofstraße und die Jahnstraße (B 38) sind stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Umso wichtiger erscheint in dieser „Lebensader“ der Stadt, dem Thema Verkehrssicherheit besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Neben dem barrierefreien Ausbau (teilweise an den Bushaltestellen schon geschehen) gilt dies insbesondere für die Kreuzungs- bzw. Querungsbereiche für Fußgänger und Radfahrer.

Hinsichtlich der flankierenden Nutzungen ist bereits heute ersichtlich, dass sie die den Durchgangsverkehr ansprechen (z.B. Imbiss, Mobilitätsorientierte Angebote wie Auto, Fahrrad). Dies gilt es zu sichern und in dem Sinne weiterzuentwickeln, dass Konflikte – vor allem in städtebaulicher Hinsicht – vermieden werden.

Eine starke Veränderung wird die Bahnhofsstraße / Jahnstraße erfahren, wenn die geplante Ortsumgehung in Betrieb genommen wird. Dann wird es in erster Linie um den fußgängergerechten und barrierefreien Um- und ggf. Rückbau der Straßenverkehrsfläche gehen.

Wie in der Marktstraße auch stellt die Aufwertung des Straßenraums durch Sanierung der Gebäude einen wesentlichen Erfolgsfaktor für das städtebauliche Bild und für das funktionale Verbesserungspotenzial dar.



### Sonstige Nachverdichtungsbereiche

Der noch landwirtschaftlich genutzte Bereich entlang der Römerstraße / Hügelstraße / Auf der Beune ist neben der Fläche entlang der Römerstraße (neben der neu geplanten Seniorenwohnanlage) der einzige Bereich im Stadtkern, der im Sinne einer Konversion für eine Innenentwicklung zur Verfügung steht. Hier lässt sich – angepasst an die umgebende Wohnbebauung – eine Reihe von Wohngebäuden realisieren.

## 7.9 Energetische Stadtsanierung und Quartiersentwicklung

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ wurde ein richtungsweisender Schritt getan: zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland steht jetzt nicht mehr nur die energetische Sanierung des Einzelgebäudes, sondern auch die des Quartiers im Fokus, wobei ein Quartier mindestens zwei Gebäude umfassen und kleiner als ein Stadtteil sein muss.

Entsprechend dem Ziel der nachhaltigen CO<sub>2</sub>-Minderung werden mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ sowohl umfassende Konzepte als auch die erforderlichen Steuerungs- und Managementaufgaben gefördert. Integrierte Quartierskonzepte zeigen auf, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier bestehen und welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

Dies alles geschieht unter Beachtung aller anderen relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte.

Auf Grundlage detaillierter sowohl quartiersbezogener als auch gebäudebezogener Bestandsaufnahmen und Analysen sollen klimarelevante Potenziale in unterschiedlicher Ausrichtung herausgearbeitet werden.

Potenziale werden sowohl für den Bereich öffentliche Flächen und Liegenschaften als auch für private Flächen und Gebäude ermittelt.

Ziel ist es CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale zu ermitteln und anhand eines Maßnahmenkatalogs einen möglichen Rahmen für die Umsetzung zu erstellen.

### Ziele des integrierten energetischen Quartierskonzepts

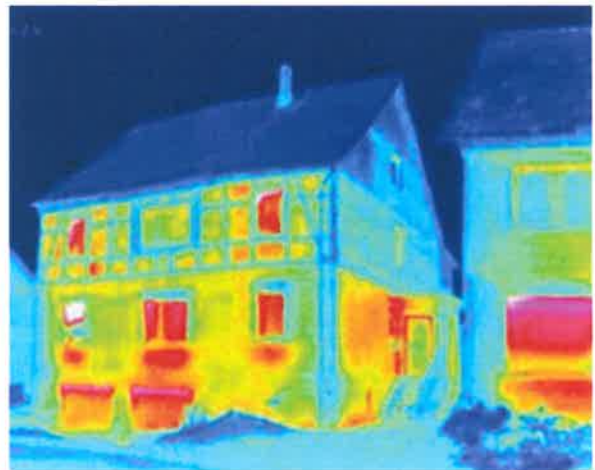
- Ermittlung technischer und wirtschaftlicher Energieeinsparpotenziale

- Zusammenstellen von Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, Senkung des Energieverbrauchs und Steigerung der regenerativen Energien
- Verbesserung der klimagerechten Mobilität

### Aufgaben

Erarbeitung von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zu unterschiedlichen klimarelevanten Themenbereichen:

- Optimierung von öffentlichen Räumen in klimarelevanter und nutzungsbezogener Hinsicht
- energetische Optimierung der privaten und öffentlichen Gebäude im Quartier
- Initiierung eines möglichen Nahwärmeverbundes



Die ermittelten Ziele und Handlungsvorgaben sollen in einer an das Konzept anschließenden Phase, durch ein Sanierungsmanagement betreut, in die Praxis überführt und zur konkreten Umsetzung gebracht werden. hierfür wird ein Zeit- und Maßnahmenplan im Rahmen der Konzepterstellung erarbeitet.

Für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes im Rahmen der energetischen Stadtsanierung sind insbesondere städtebauliche Sanierungsgebiet und andere Gebiete der Städtebauförderung interessant. Aber auch Gebäudeeinheiten mit vorhandener oder beabsichtigter gemeinsamer Wärmeversorgung oder ähnlichen vorgese-

hener Maßnahmen zur gemeinsamen Energieeinsparung kommen in Frage (Kfw-Merkblatt 432).

Für die energetische Stadtsanierung in Groß-Bieberau bietet der Bereich der Innenstadt Potenziale für die energetische Sanierung. Insbesondere der Bereich zwischen Sudetenstraße – Marktstraße – Jahnstraße – Fischbach könnte einen Schwerpunkt für die energetische Sanierung darstellen. Darüber hinaus bieten meist die öffentlichen Gebäude ein großes energetisches Potenzial, wie beispielsweise das Rathaus, die Stadthalle aber auch die Schulen und Kindergärten.

## 7.10 Visionen für die Innenstadt

Im folgenden Kapitel werden Vorschläge für Visionen zur Entwicklung der Innenstadt von Groß-Bieberau gemacht.

1. Vision Stadtpark, Wassererlebnispark
2. Vision Stadtmuseum, erlebbare Geschichte
3. Vision „Smart City“ Groß-Bieberau – energieeffiziente Altstadt/ „Altstadt 4.0“

Die Vorschläge sind langfristig und umsetzungsorientiert ausgerichtet. Die Maßnahmen der jeweiligen Vision sind so gewählt, dass sie zum Einen realistisch umsetzbar sind, zum anderen jedoch potenziell so große Auswirkungen auf das gesamtstädtische Gefüge haben können, dass sie die Qualität eines Leitbildes in sich tragen. Insofern können die Visionen soweit tragen, dass sie zum Grundsatz kommunalen Handelns und Planens werden und in kommunalen Entscheidungsprozessen zu beachten sind bzw. die Grundlage für diese darstellen.

In den Visionen wird kurz auf die Ausgangslage eingegangen und die Idee dargestellt. Eine umsetzungsorientierte Strategie und eine qualitative Übersicht über die positiven Auswirkungen auf einzelne Funktionsbereiche in der Stadt runden die Darstellung ab.



## Vision Stadtpark, Wassererlebnispark

### Die Situation

Mit seiner Lage im Mündungsbereich der beiden Gewässer Fischbach und Gersprenz hat Groß-Bieberau ein großes Potenzial hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Grün- und Naturraums, der Freizeitgestaltung und des Tourismusangebots.

Während die Gersprenz den Landschaftsraum weit in Nordwest-Südost-Ausrichtung prägt, durchzieht der Fischbach von Niedernhausen kommend die Stadt Groß-Bieberau in Südwest-Nordost-Richtung und prägt vor allem das Bild der Altstadt. Der Fischbach erstreckt sich bandartig von der ehemaligen Mühle, am historischen Stadtkern vorbei bis hin zu den Sport- und Vereinsanlagen am Sepp-Herberger-Weg und zur Mündung in die Gersprenz. Der Fischbach war damit die historische „Hauptschlagader“, die die Stadt augenscheinlich mit Wasser zur Gartenbewässerung und zum Waschen versorgte.



Heute sind aus dieser Zeit noch die Gärten entlang der Fischbachau, der Grünzug und das beinahe den gesamten Bach begleitende Pfädchen ablesbar. Die Blicke von diesem Pfad auf den gut erhaltenen historischen Scheunenkrantz und die noch genutzten Bauergärten machen einen besonderen Charme von Groß-Bieberau aus. Im Anschluss daran in nördlicher Richtung stößt man auf die Sport- und Vereinsanlagen, die sich zwischen Fischbach und Gersprenz entlang der ehemaligen Bahnlinie aneinander reihen.

## Die Idee

Aus den wenigen Grünanlagen und öffentlichen Räumen wird ein Stadtpark geformt, mit dem Augenmerk auf das Erleben des Wassers. Die bestehenden Grünverbindungen werden ergänzt, und an geeigneten Stellen geöffnet, um das Wasser noch stärker mit allen Sinnen erlebbar zu machen. Die bestehenden Wegeverbindungen werden aufgewertet, ohne den historischen und naturnahen Charakter zu beeinträchtigen. Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen werden ergänzt. Potenzielle Konflikte zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr werden beseitigt. Im Ergebnis werden Fischbach und Gersprenz über ihre gesamte Länge im Stadtgebiet durch mindestens einen Weg begleitet.

Das Thema Wasser und der wassernahe Lebensraum spielen die entscheidende Rolle und gelten als wichtiger Planungsgrundsatz für die weiteren Maßnahmen im Stadtpark. Diese Maßnahmen oder Ideen können sein:

- Baumlehrpfad, Wasserlehrpfad (Einbindung in das kommunale Beschilderungskonzept)
- Große Lupe über der Wasseroberfläche als umweltpädagogisches „Spielzeug“
- Wasser/ Bach zum Anfassen (Furten einbauen oder „Arena im Fischbach“)
- Tretbecken (Kneippanlage) in Verbindung mit Seniorenspielplatz an der Gersprenz
- Mühlrad zum Spielen und als spielerische „Physikstunde“ (Regenerative Energien)
- Wasserspielplatz mit Pumpe und Möglichkeiten zur Wasserrückhaltung, kleines Staubecken zum Experimentieren (Thema Wasserwirtschaft, Überschwemmungen, dynamische Physik)
- Thema Sport und Freizeit aufgreifen und in Gesamtkonzept einbinden, z. B. ein Selbstzugfloß über die Gersprenz
- Evtl. ein kleiner Teich mit Stegen als ergänzendes Element im Stadtpark
  - „Bieber-App“ mit QR-Codes an Sehenswürdigkeiten oder Informationspunkten

## Die Strategie

- Gesamtkonzept für die Herstellung des Parks und für die Nutzung des Parks (ggf. mit umweltpädagogischem Hintergrund) erstellen, dafür insbesondere Kinder und Senioren im Sinnen einer Spielleitplanung einbinden
- Erste Maßnahmen in Zusammenarbeit mit den späteren Nutzern (Bauwochenende) und unter Einbeziehung der lokalen Bauwirtschaft umsetzen
- Regelmäßig Events und Feiern in Kooperation mit den Nutzern organisieren und durchführen (z. B. Flussfest, Quietschentchen-Rennen, Gersprenz in Flammen oder Reinigung des Flussbetts)

## Die positiven Auswirkungen

Naherholungswert	
Freizeitwert	
Tourismus	
Landschaftsbild	
Stadtgestalt	
Lokale Wirtschaft	
Wohnumfeld	
Pädagogischer Anspruch	
Minderung des Leerstands	
Verkehr	
Innenentwicklung	
Bürgerschaftliches Engagement	
Sozialer Zusammenhalt	
Identifikation mit dem Ort	

## Vision Stadtmuseum, erlebbare Geschichte

### Die Situation

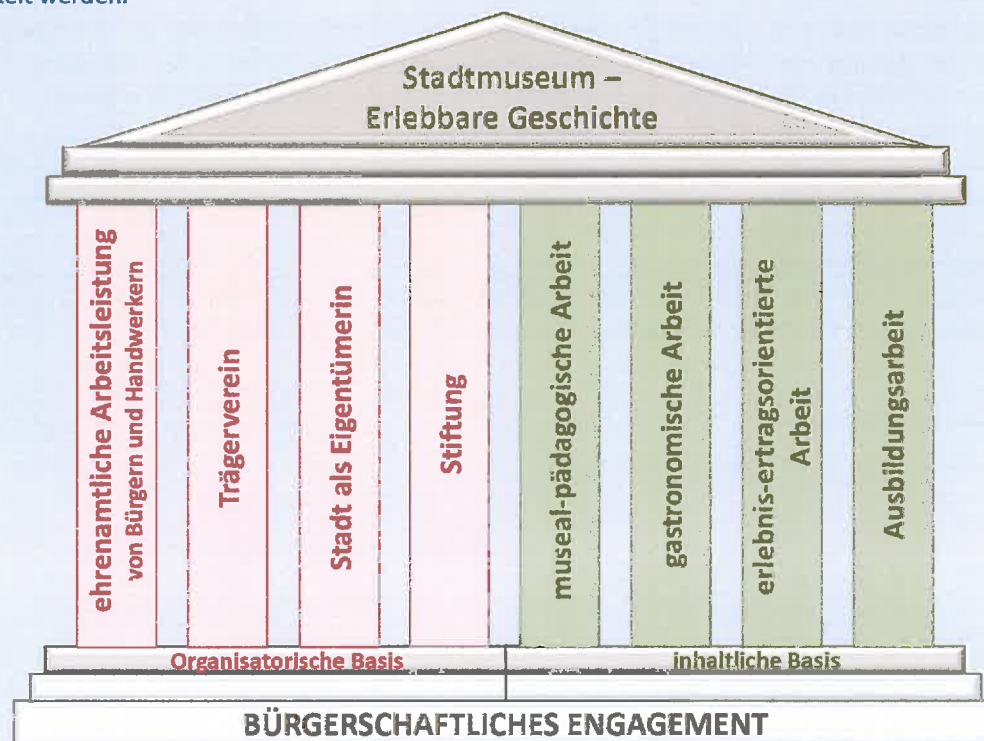
Der historische Ortskern Groß-Bieberaus mit seiner großen Anzahl an erhaltenen Hofreiten hat ein großes Innenentwicklungspotenzial, insbesondere hinsichtlich des denkmalpflegerisch relevanten Baubestands. Gleichzeitig zeigt die Leerstandserhebung eine örtlich zentralisierte und relativ hohe Leerstandsquote in Verbindung mit einem vergleichsweise hohen Sanierungsbedarf. Neben den zahlreichen Hofreiten mit Entwicklungsbedarf gibt es aber auch Beispiele für eine gelungene Sanierung und Nachnutzung, wie z. B. die Hofanlage der Diakonie in der Marktstraße.

Die Umnutzung und Entwicklung einer gesamten Hofreite kann mitunter zu einer aus vielerlei Hinsicht großen Herausforderung werden: die baulichen Voraussetzungen können schwierig sein, z. B. weil der Anteil der Nebengebäude sehr groß ist und damit der Umnutzungsaufwand ungleich höher oder weil der Sanierungsaufwand in keinem Verhältnis zum erwünschten Nutzen steht. Damit kann es vorkommen, dass die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme auch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht oder nur über einen sehr langen Finanzierungszeitraum darstellbar ist.

Erfolgsversprechende Ansätze gibt es in der direkten Nachbarschaft sowohl in der Marktstraße als auch in der Bahnhofstraße mit eigenen Hofläden.

### Die Idee

Als Maßnahme zur Entwicklung des Stadtkerns wurde die Einrichtung eines Stadtmuseums genannt. Diese Idee kann aufgegriffen und zu einer Vision, die für die gesamte Stadt positive Auswirkungen hat, weiter entwickelt werden.



Als Maßnahme mit visionärem Charakter und mit Wirkung für die Gesamtstadt erscheint es sinnvoll ein tragendes und umfassendes Konzept für ein solches Museum aufzustellen, das über den konventionellen Ansatz eines „Stadtmuseums“ mit rein informativem und darstellendem Charakter hinausgeht. Das kann neben der Darstellung der Ortsgeschichte eine kulturell-pädagogische oder umweltpädagogische Arbeit beinhalten. Interessant kann das insbesondere für Schulklassen werden, wenn erlebbar wird. Als Beispiel sei das Lenken eines Traktors oder das Umpflügen von Erde durch vereinte Muskelkraft genannt. Auch für Erwachsene kann dieses Konzept interessant sein, z. B. für Unternehmen, die reine Büroarbeitsplätze anbieten und als Ausgleich oder als Teambuildingmaßnahme eine Woche Arbeit auf dem Bauernhof anbieten möchten. Dafür wären auch entsprechende Tagungsräume vorzusehen. Neben der musealen und erlebnisorientierten Nutzung gibt es die Möglichkeit öffentlich geförderte Ausbildungsplätze zu schaffen und damit die Bindung an den Ort auch für junge Menschen zu stärken. Dies kann insbesondere auch integrativ bzw. inkludierend geschehen. Ein gastronomisches Angebot mit den Produkten des eigenen Hofes bzw. der Nachbarhöfe runden das Angebot ab. Das Potenzial bzw. die bestehenden Strukturen in den vorhandenen Hofläden bieten einen Ansatzpunkt. Organisatorisch sollte das Konzept ebenfalls auf mehreren Säulen ruhen, damit sowohl die tatsächlich entstehende Arbeit zur Herstellung des Museums und dessen Betrieb abgedeckt ist, als auch die nachhaltige finanzielle und rechtliche Absicherung gewährleistet werden kann. Eine bewährte Möglichkeit ist, dass die Stadt als Eigentümerin der Flächen auftritt, eine Stiftung die finanzielle Absicherung trägt und ein Trägerverein das operative Tagesgeschäft teils ehrenamtlich, teils vergütet, leistet. Der Vorstand des Vereins sollte insbesondere von ehrenamtlich tätigen Akteuren und von politischen Akteuren besetzt sein.

## Die Strategie

Über die Städtebauförderung kann die Sanierung als öffentliche Maßnahme stärker gefördert werden als über die Förderung privater Maßnahmen. Die handwerklichen Eigenleistungen bzw. Leistungen, die beispielsweise vom Trägerverein erbracht oder angeworben werden, können angerechnet werden.

- Integratives und interdisziplinäres Gesamtkonzept ausarbeiten
- Interessengemeinschaft/ Verein/ Vereinsgemeinschaft gründen
- Immobilien suchen (eine oder mehrere Hofreiten oder ein Hofreitenverbund)
- Pädagogisches Museumskonzept erstellen
- Investoren bzw. Spender suchen
- Bereits bestehende Events und neue Feiern einbinden (Stadtfest, „Lange Tafel“)
- „Bieber-App“ mit QR-Codes an Sehenswürdigkeiten oder Informationspunkten

## Die positiven Auswirkungen

Naherholungswert	~30%
Freizeitwert	~70%
Tourismus	~100%
Landschaftsbild	~30%
Stadtgestalt	~80%
Lokale Wirtschaft	~70%
Wohnumfeld	~70%
Pädagogischer Anspruch	~80%
Minderung des Leerstands	~80%
Verkehr	~30%
Innenentwicklung	~80%
Bürgerschaftliches Engagement	~80%
Sozialer Zusammenhalt	~70%
Identifikation mit dem Ort	~80%

## **Vision „Smart City“ Groß-Bieberau – energieeffiziente Altstadt/ „Altstadt 4.0“**

### **Die Situation**

Die von der Bundesregierung propagierte Energiewende prägt nicht nur die Fachpresse, sondern ist mittlerweile in vielen Lebensbereichen spürbar angekommen. Zahlreiche Automobilhersteller setzen auf effiziente und CO<sub>2</sub>-emissionsreduzierte Motoren, die Energieversorger bieten flächendeckend „Naturstrom“ an und auch der Trend zum energiesparenden Eigenheim (Passivhaus oder Plus-Energiehaus) wächst. Auch die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien kommt nicht zuletzt durch Städtebauförderungs- oder KfW-Programme verstärkt zum Einsatz.

Auch im historischen Ortskern Groß-Bieberaus lässt sich der Trend zur Energiewende ablesen. Es gibt bereits eine auffallend große Anzahl von Gebäuden mit Dachaufbauten zur Energiegewinnung (Solarenergie und Solarthermie). Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 ein Konzept zur energetischen Sanierung der Stadthalle erstellt. Für die zahlreichen Altstadtgebäude erscheint eine energetische Sanierung sinnvoll.

In der Diskussion um die energetische Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene wird zunehmend der Mix unterschiedlicher energiesparender, CO<sub>2</sub>-reduzierender oder energieproduzierender Maßnahmen genannt. Dazu gehören Elektromobilität genauso wie der Einbau von LED-Leuchtmitteln im öffentlichen Raum sowie die flächendeckende Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr und die Wärmeisolierung baulicher Anlagen.

Neben dem Thema des Klima- und Energiewandels steht untrennbar das Thema der Informationstechnologie. In der Praxis werden die beiden Themen auf den unterschiedlichsten Ebenen miteinander verknüpft. Der energieeffiziente Kühlschrank hat einen Internetanschluss, das Auto mit Hybridantrieb informiert in Echtzeit über die Energiebilanz des Fahrzeugs, die Heizung, Lüftung und Beleuchtung des Plusenergiehauses ist über eine App vom Smartphone aus bequem steuerbar.

Die Grundlage für einen spürbaren Fortschritt ist in Groß-Bieberau bereits mit dem Ausbau des Breitband-Kabelnetzes gelegt worden.

### **Die Idee**

Groß-Bieberau wird zur Leuchtturm-Gemeinde für energieeffiziente Sanierung und die damit verbundene zukunftsweisende Nutzung von Informationstechnologien (Smart City). Das Ziel ist es dabei, mit der Sanierung des Gebäudebestands so nah wie möglich an die Energiestandards für Neubauten heran zu kommen. Dafür wird der gesamte Stadtkern oder sogar die gesamte Stadt untersucht, die Handlungsfelder und Potenziale identifiziert und in ein Energie-Sanierungskonzept übertragen. Dieses bildet die Grundlage bzw. einen Handlungsrahmen für die einzelnen Maßnahmen, die über verschiedene Förderprogramme gefördert werden können. Damit ist die energieeffiziente Sanierung einerseits Bestandteil der Instandsetzung bzw. Umnutzung des teilweise leer stehenden Gebäudebestands. Andererseits trägt die gesamte Stadt deutlich überdurchschnittlich zur Energiewende bei. Darüber hinaus werden zukunftsweisende Verfahren oder Technologien zur Entwicklung der Gesamtstadt eingesetzt, die über die Regionsgrenzen hinaus für Aufmerksamkeit sorgen.

Als Einzelmaßnahmen sind beispielsweise vorstellbar:

- satzungsgemäße Steuerung und Abstimmung zwischen den technischen Anforderungen der Solarnutzung und denen des Denkmalschutzes
- Stadtweiter Einbau energiesparender Leuchtmittel (privat und öffentlich)
- Öffentliche E-Mobil-Tankstelle
- Dezentrale Geothermie
- Innovative und altstadtgerechte vertikale Solarenergiemodule zur Fassadengestaltung/ -nutzung
- Aufklärungsaktionen zur Energieeinsparung in den verschiedenen Lebensbereichen
- Energie- und CO<sub>2</sub>-reduziertes Einkaufen
- Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude als Vorzeigeprojekte
- Öffentliche Kampagne „Per pedes und Velo statt Auto“
- „Bieber-App“ mit QR-Codes an Sehenswürdigkeiten oder Informationspunkten
- „Bieber-Caching“(Geo-Caching)-Tour
- Interaktives Rathaus – Behördengänge online
- Öffentlicher WLAN-Hotspot
- Gründung von Interessengruppen oder Genossenschaften, z. B. zur gemeinsamen Errichtung und Nutzung eines Nahwärmekraftwerks oder zur Nutzung von Solarenergie (Gewerbegebiet – Schule)

## Die Strategie

Ein derartig umfassendes und komplexes Projekt auf unterschiedlichen Handlungsebenen, auf denen immer wieder verschiedene Akteure zusammen kommen, braucht eine gute und detaillierte Vorbereitung, die dennoch flexible Reaktionen auf sich veränderte Rahmenbedingungen und Anforderungen zulässt. Das übergeordnete Ziel sollte als Leitbild zum Grundsatz der Stadtentwicklung werden und in allen Bereichen des städtischen und privaten Handelns Beachtung finden. Dafür braucht es einen breiten Konsens und Überzeugung, Durchsetzungsfähigkeit und eine vorbereitende aufklärende und aktivierende Öffentlichkeitsarbeit. Eine vorbereitende Strategie sollte daher insbesondere beinhalten:

- Gründung einer festen Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Politik und (sachkundigen) Bürgern
- Kooperation mit Akteuren aus Forschung und Entwicklung sowie Landespolitik und Landesverwaltung
- Kooperation mit lokalen Unternehmen bzw. Händlern und dem lokalen Handwerk
- Etablierung von öffentlichen Leit- bzw. Leuchtturmprojekten zur Aktivierung des privaten Engagements
- Beauftragung eines integrierten energetischen Stadt- oder Quartierskonzeptes
- Festlegen kommunaler Standards
- Beratung, Förderung und Überwachung zu privaten und öffentlichen Einzelmaßnahmen
- Monitoring und Evaluation der energetischen Veränderungen

## Die positiven Auswirkungen

Naherholungswert	
Freizeitwert	
Tourismus	
Landschaftsbild	
Stadtgestalt	
Lokale Wirtschaft	
Wohnumfeld	
Pädagogischer Anspruch	
Minderung des Leerstands	
Verkehr	
Innenentwicklung	
Bürgerschaftliches Engagement	
Sozialer Zusammenhalt	
Identifikation mit dem Ort	



## 7.11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der folgenden Tabelle sind die vorgeschlagenen Maßnahmen in eine Kosten und Finanzierungsübersicht übertragen. Die Gesamtkosten entsprechen dabei den geschätzten Kosten der jeweiligen Maßnahme. Ausgehend von der Beantragung von Fördermitteln aus der Städtebauförderung für die Durchführung des Stadtentwicklungsprozesses wird ein Teil der Kosten als förderfähige Kosten zugrunde gelegt. Dabei sind diejenigen Maßnahmen, die unter öffentlicher Ägide laufen, zu 100 % als förderfähige Kosten angesetzt. Es wird in der Kostensplittung davon ausgegangen, dass entsprechend der Richtlinie zur nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) die vorgesehene Zweidrittelförderung erreicht werden kann. Demnach verbleibt ein Drittel der Kosten bei der Stadt. Die tatsächliche Förderhöhe ist abhängig von der dann tatsächlich beschriebenen Maßnahme, die für die Zuwendung von Fördermitteln beantragt wird sowie von dem Zuwendungsbescheid. Die Kosten für Privatmaßnahmen werden nicht gesondert aufgeführt, sondern als solche in der Tabelle gekennzeichnet. Bei den Privatmaßnahmen bemisst sich die Höhe der jeweiligen Zuwendung nach den noch zu erstellenden kommunalen Förderrichtlinien. Sie betragen regelmäßig 30 % der förderfähigen Kosten. Als förderfähige Kosten werden auch hier die Kosten der Gesamtmaßnahme in Ansatz gebracht. Vor dem Hintergrund, dass die Maßnahmen im Einzelnen nur teilweise detailliert beschrieben werden können, werden insbesondere für die grundhafte Sanierung von Hofreiten pauschal Kosten von 500.000 € veranschlagt. Dies basiert auf der Sanierungsnotwendigkeit der Gebäude aus der Gebäudebestands- bzw. Leerstandserfassung.

Diejenigen Maßnahmen, die in der Tabelle ohne Kostenansatz vermerkt sind, haben in der Regel einen privaten oder ehrenamtlichen Hintergrund und bedürfen eher einer nicht investiven Organisationsarbeit. Im Rahmen der Städtebauförderung haben bilden diese Maßnahmen regelmäßig keine förderfähigen Kosten ab.



Projekt- nummer	Projekt	Gesamtkosten	Vorgesehene Zuwendungs- höhe	Kommunaler / (privater) Eigen- anteil
<b>Handlungsfeld: Aufwertung der Fischbachaue</b>				
1	<b>Stadtpark</b>	<b>530.000 €</b>	370.000 €	160.000 €
2	<b>Attraktivierung des Bachpfädchens</b>	<b>40.000 €</b> Teil von Projekt 1	0 €	0 €
3	<b>Erweiterung der Fischbachaue</b>	<b>90.000 €</b> Teil von Projekt 1	0 €	0 €
4	<b>Verbindung Fischbach - Ger- sprenz“</b>	<b>50.000 €</b> Teil von Projekt 1	0 €	0 €
<b>Handlungsfeld: Gestaltung des Straßenraums</b>				
5	<b>Ausbau der Wohnstraßen</b>	<b>1.000.000 €</b>	700.000 €	300.000 €
6	<b>Blühende Marktstraße</b>	<b>6.000 €</b>	0 €	6.000 €
7	<b>Baumpaten</b>	<b>1.000 €</b>	0 €	1.000 €
<b>Handlungsfeld: Verkehrsminderung</b>				
8	<b>Verkehrsberuhigung "Am Haslochberg"</b>	<b>Ohne Kostenan- satz</b>	0 €	0 €
9	<b>Verkehrsberuhigung Marktstra- ße</b>	<b>100.000 €</b>	50.000 €	50.000 €
<b>Handlungsfeld: Informationsleitsystem</b>				
10	<b>Historische Informationstafeln</b>	<b>36.500 €</b>	26.000 €	10.500 €
11	<b>Erstellung eines Parkleitsystems</b>	<b>10.000 €</b>	7.000 €	3.000 €
12	<b>Buchbörse</b>	<b>2.000 €</b>	1.400 €	600 €
13	<b>Servicepoint für Radfahrer</b>	<b>7.000 €</b>	4.900 €	2.100 €
14	<b>Autofreier Sonntag</b>	<b>4.000 €</b>	0 €	4.000 €
<b>Handlungsfeld: Gestaltung öffentliche Plätze</b>				
15	<b>Nutzung des ehemaligen Bahn- geländes</b>	<b>40.000 €</b>	28.000 €	12.000 €
16	<b>Bier-/ Eisgarten „Brauereigelän- de“</b>	<b>50.000 €</b> Privatmaßnahme	0 €	0 €
17	<b>Gestaltung Biberplatz</b>	<b>24.000 €</b>	16.800 €	7.200 €

# Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

18	<b>Parkplatz Brauereigärten als Veranstaltungsort gestalten</b>	<b>0 €</b> ist in den Herstellungskosten inbegriffen	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
19	<b>Park am ehemaligen Brauereigelände</b>	<b>0 €</b> ist mit 500.000 € in Maßnahme 23 inbegriffen	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Märkte und Feste</b>				
20	<b>Wochenmarkt mit regionalen Produkten</b>	<b>2.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.000 €</b>
21	<b>Bieberauer Festival</b>	<b>Ohne Kostenansatz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
22	<b>Marktschreier in Groß-Bieberau</b>	<b>1.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Handlungsfeld: Parken</b>				
23	<b>Neue Parkmöglichkeiten</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>700.000 €</b>	<b>300.000 €</b>
<b>Handlungsfeld: Freizeiteinrichtungen</b>				
24	<b>Innovative Spielplätze</b>	<b>180.000 €</b>	<b>126.000 €</b>	<b>54.000 €</b>
25	<b>Minigolfanlage</b>	<b>500.000 €</b> Privatmaßnahme	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
26	<b>Museum in der Innenstadt</b>	<b>830.000 €</b>	<b>580.000 €</b>	<b>250.000 €</b>
27	<b>Wassererlebnispark Gersprenz</b>	<b>150.000 €</b>	<b>105.000 €</b>	<b>45.000 €</b>
28	<b>Gärten der Erinnerung</b>	<b>1.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Arbeitskräfte halten und entwickeln</b>				
29	<b>Regionale Messe für Gewerbeimmobilien</b>	<b>5.000 €</b> Privatmaßnahme	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
30	<b>Gründerzentrum</b>	<b>4.000 €</b>	<b>2.800 €</b>	<b>1.200 €</b>
31	<b>Ausbildungskooperation</b>	<b>2.000 €</b> Kosten beim Kreis	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Interkommunale Kooperation</b>				
32	<b>Interkommunale Kooperation</b>	<b>Ohne Kostenansatz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
33	<b>„Über den Tellerrand blicken“</b>	<b>2.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2.000 €</b>

34	<b>Kooperation „Fischbachtal aktiv“</b>	<b>Ohne Kostenan- satz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Stadtmarketing</b>				
35	<b>Bieber-App</b>	<b>27.000 €</b>	<b>19.000 €</b>	<b>8.000 €</b>
36	<b>Leitbild-Positionierung</b>	<b>30.000 €</b>	<b>21.000 €</b>	<b>9.000 €</b>
37	<b>TSG als Botschafter</b>	<b>Ohne Kostenan- satz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Umnutzung zu Wohnen</b>				
38	<b>Bahnhofstraße 21</b>			
39	<b>Revitalisierung eines Gebäudes zu kleinen Wohnungen</b>	<b>500.000 € Privatmaßnahme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
40	<b>Umbau eines größeren Gebäu- des</b>	<b>500.000 € Privatmaßnahme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Umnutzung zu generationengerechtem Wohnen</b>				
41	<b>Alten WGs</b>	<b>500.000 € Privatmaßnahme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
42	<b>Nutzung des Innenentwicklungspo- tenzials (Entwicklungskon- zept)</b>	<b>10.000 €</b>	<b>7.000 €</b>	<b>3.000 €</b>
43	<b>Gehöft für Demenzkranke</b>	<b>500.000 € Pri- vatmaßnahme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
44	<b>Mehrgenerationenwohnen</b>	<b>500.000 € Pri- vatmaßnahme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Verbesserung der Wohnverhältnisse</b>				
45	<b>Verbesserung der Wohnverhält- nisse</b>	<b>500.000 € Privat- maßnahmen</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Revitalisierung bzw. Umnutzung der Hofreiten</b>				
46	<b>Online Leerstandsbörse</b>	<b>5.000 €</b>	<b>3.500 €</b>	<b>1.500 €</b>
47	<b>Weihnachtsmarkt in der Hofreite</b>	<b>4.000 €</b>	<b>2.800 €</b>	<b>1.200 €</b>
48	<b>Umbau Marktstraße 13</b>	<b>970.000 € Privatmaßnahme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
49	<b>Energetische Sanierung</b>	<b>80.000 €</b>	<b>56.000 €</b>	<b>24.000 €</b>
50	<b>Erstellung einer Gestaltungssat- zung</b>	<b>6.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>6.000 €</b>

51	<b>Tag offenen Hofreite</b> der	<b>2.000 €</b>	<b>1.400 €</b>	<b>600 €</b>
52	<b>Hofreiten zu Büros</b>	<b>500.000 €</b> Privat- maßnahmen	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
53	<b>Umnutzung von Hofreiten</b>	<b>500.000 €</b> Privat- maßnahmen	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
54	<b>Leerstandskataster fortführen</b>	<b>3.000 €</b>	<b>2.100 €</b>	<b>900 €</b>
<b>Handlungsfeld: Baurecht</b>				
55	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	<b>3.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3.000 €</b>
56	<b>Gestaltungs- und Möblierungskonzept</b>	<b>10.000 €</b>	<b>7.000 €</b>	<b>3.000 €</b>
57	<b>Einheitlicher Bebauungsplan</b>	<b>50.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>50.000 €</b>
58	<b>Zusammenfassung von Grundstücken</b>	<b>Ohne Kostenansatz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Handlungsfeld: Denkmalschutz</b>				
59	<b>Jährlicher Denkmalschutzpreis</b>	<b>7.000 €</b>	<b>4.900 €</b>	<b>2.100 €</b>
<b>Handlungsfeld: Jugend- und Kulturförderung</b>				
60	<b>Jugendkulturzentrum</b>	<b>440.000 €</b>	<b>308.000 €</b>	<b>132.000 €</b>
61	<b>Revitalisierung Marktstraße 38</b>	<b>Ohne Kostenansatz</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
62	<b>Schwörerhaus zu Seminarhaus</b>	<b>Ohne Kostenansatz</b> da in Stadtmuseum (Maßnahme Nr. 26 berücksichtigt)	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Gesamtkosten (städtischer Anteil)</b>		<b>4.607.500 €</b>	<b>3.150.600 €</b>	<b>1.456.900 €</b>
<b>Gesamtkosten (privater Anteil)</b>		<b>4.525.000 €</b>	<b>1.357.500 €</b>	<b>3.167.500 €</b>

## 7.12 Rechtliche Steuerungsinstrumente

Für die Vorbereitung, Umsetzung und das Durchsetzen der vorgesehenen Maßnahmen stehen eine Reihe von rechtlichen Steuerungsinstrumenten aus verschiedenen Bereichen zur Verfügung. Diese sind als zusätzliche Steuerungsinstrumente zu verstehen, die neben den allgemein verbindlichen Rechtsvorschriften existieren, die unmittelbar gelten (z. B. Umweltrecht, Denkmalrecht, Bodenrecht, Artenschutzrecht etc.) und von den dafür zu-

ständigen Behörden umgesetzt und überwacht werden. Hierbei hat die Kommune die Möglichkeit aktiv im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ziele und Gestaltungsvorschriften zu formulieren und diese rechtlich abzusichern. Die Grundlage dafür bildet die kommunale Planungshoheit. In der folgenden Tabelle sind daher die im Rahmen der Stadtentwicklung hervorzuhebenden Rechtsbereiche erläutert.

Rechtlicher Bereich	Instrument	Regelungsgehalt
Allgemeines Städtebaurecht Bauleitplanung (Baugesetzbuch - BauGB)	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung - FNP)  Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung – B-Plan)	Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf gesamt-kommunaler Ebene (FNP) bzw. auf Quartiersebene (B-Plan)  Zur Sicherung der Zielvorstellung der Kommune auch gegenüber Dritten  Hat für Investitionen vorbereitenden Charakter und schafft Planungssicherheit
Satzungen nach Hessischer Bauordnung	Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung  Zisternensatzung	Gelten bezogen auf bauliche Anlagen bzw. auf Vorhaben im Sinne des BauGB  Schaffen auf kommunaler Ebene oder für Teile der Kommune örtliche Bauvorschriften wie z.B. Arten und Beschaffenheit von zu verwendenden Baustoffen, Einhaltung von architektonischen Strukturen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Tore, Nebenanlagen, Zäune, Baumaterialien)  Können auch Teil eines B-Plans sein

<p><b>Besonderes Städtebaurecht</b></p>	<p>Städtebauliche Sanierung, Sanierungssatzung, Städtebauförderung, städtebauliche Gebote, Regelungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen</p>	<p>Behebung von städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten, Abgrenzung eines satzungsgemäßen Sanierungsgebiets, damit Steuerung von Modernisierungs-, Instandsetzungsarbeiten, ggf. Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen über Genehmigungspflicht gegenüber der Sanierungsbehörde</p>
<p><b>Verkehrsordnungsrecht, ordnungsbehördliche Anordnungen</b></p>	<p>Verkehrsbeschilderung, Kontrollen, Bußgelder</p>	<p>Steuerungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und im ruhenden Verkehr: Ausweisung, Bewirtschaftung und Kontrolle von öffentlichen Parkplätzen</p>
<p><b>Informelle Planungen</b></p>	<p>Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadtentwicklungskonzept, Leitbild</p>	<p>Grundlagenarbeit für rechtliche Absicherung, z.B. Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Festlegung zentrenrelevanter Sortimente in Bebauungsplänen für Gewerbegebiete Leitbild als Grundsatzpapier der kommunalen Entwicklung bzw. als Marketinginstrument</p>

## 7.13 Zeitliche Einordnung der Maßnahmen

Im Rahmen der Projektvorbereitung zur Stadtentwicklung/ -sanierung empfiehlt es sich eine Priorisierung der geplanten Maßnahmen vorzunehmen. Dies geschieht im optimalen Fall unter der Ägide bzw. unter Einbeziehung der dafür erforderlichen Akteure. Insofern erscheint es sinnvoll die Priorisierung

der Maßnahmen in den bereits im Leitbildworkshop vorgeschlagenen Arbeitsgruppen vorzunehmen. Die Bildung der Arbeitsgruppen wäre damit der erste öffentlichkeitswirksame organisatorische Projektschritt.

Sollte die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Dorferneuerung oder aus der Städte-

bauförderung in Betracht kommen, ist davon auszugehen, dass investive Maßnahmen erst mit dem Bescheid zu Aufnahme in das Förderprogramm vollzogen werden können. Insofern können organisatorische Maßnahmen, die

keinen investiven Charakter haben bzw. Planungen vorgezogen bzw. vorbereitet werden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen auszugsweisen Überblick über die Einordnung der vorgeschlagenen Maßnahmen.



Abbildung 63: Zeitlicher Einstieg in den Stadtentwicklungsprozess

Wie bei jedem umfangreichen und komplexen Projekt gibt es Unterprojekte mit unterschiedlichem finanziellem, personellem, organisatorischem und vor allem zeitlichem Aufwand. Unter den vorgeschlagenen Maßnahmen finden sich solche, die als Sofortmaßnahme ohne besonderen Aufwand umsetzbar sind, z. B. Gründung der Arbeitsgruppen oder Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.

Dem gegenüber stehen mittelfristige (z. B. Parkplatz an der ehemaligen Brauerei, Erstellung eines Informationsleitsystems und dessen Umsetzung) sowie langfristige Maßnahmen,

In der Aufstellung der zahlreichen Maßnahmen und Projekte, die für den Innenstadtentwicklungsprozess von Bedeutung sind, wird offensichtlich, dass es sowohl kurzfristig umsetzbare als langfristig anzusetzende Projekte

die auch wiederkehrend sein können (z. B. energetische Sanierung des historischen Stadtkerns, Umgestaltung des Bahnhofgeländes, Tag der offenen Hofreite). Diese teilweise aufwändigen Projekte können mithilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung zunächst vorbereitet und dann im Ganzen oder sukzessive umgesetzt werden. Dafür steht je nach Dauer der Sanierungsmaßnahme ein Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren zur Verfügung.

## 7.14 Verstetigung des Entwicklungsprozesses

gibt. Schon allein damit ist die Stadtentwicklung in dem hier vorgeschlagenen Rahmen als Prozess zu sehen. Dieser Prozess, der im gesetzlichen Rahmen der Sanierung bzw. Städtebauförderung geregelt ist, hört jedoch nicht

mit Programmende oder Aufhebung der Sanierungssatzung auf, sondern dauert fort. Um ihn „am Laufen“ zu halten, bedarf es geregelter Organisationsstrukturen, vordefinierter Entscheidungskompetenzen und klarer Zuständigkeiten insbesondere hinsichtlich der Verwaltungstätigkeiten. Darüber hinaus sind die finanzielle Ausstattung von Stadtentwicklungsmaßnahmen und deren rechtliche Absicherung wesentliche Erfolgsfaktoren.



Abbildung 64: Prozess der Stadtentwicklung, eigene Darstellung

Damit der Stadtentwicklungsprozess mit all seinen Teilprojekten zu einem Erfolg wird, muss er von Anfang an verstetigt werden, sodass er fester Bestandteil des städtischen Handelns wird. Dafür ist es empfehlenswert eine oder mehrere zuständige Personen zu haben, die sich mit der Fülle an Teilprojekten befassen. Sie nehmen die Position eines „Kümmerers“ ein. Nach § 157 f. BuGB kann die Stadt dafür beispielsweise einen Dritten als treuhänderischen Sanierungsträger beauftragen.

Die mögliche Organisationsstruktur für die erfolgreiche Organisation und Durchführung

des Stadtentwicklungsprozesses ist in zwei Ebenen zu sehen:

- **die Entscheidungsebene:** die Entscheidungsebene umfasst zum einen den Magistrat und die Verwaltung und zum anderen den LUBV und die Stadtverordnetenversammlung.
- **Die Arbeitsebene:** ihr gehören eine Steuerungsgruppe (Vertreter der Fraktionen, Bürgermeister, Erste Stadträtin, der Kümmerer und die Sprecher der Projektgruppe(n)) sowie eine oder mehrere Projektgruppen (frei aus Politik, Verwaltung und Bürgern oder sonstigen Akteuren zusammensetzbar) an.

Die Steuerungsgruppe fungiert als Verbindungsglied, zum einen zwischen der politischen, legislativen Ebene mit Kontroll-, Überwachungs- und Weisungsfunktion sowie der Kontrolle und Zuweisung der finanziellen Mittel. Sie besteht aus Vertretern der Fraktionen, dem Magistrat (Bürgermeister, Erste Stadträtin) und dem „Kümmerer“, der in beratender und berichtender Funktion auftritt.

Zum anderen arbeitet der Kümmerer auf der operativen, exekutiven Ebene aktiv in der Projektarbeit und Projektsteuerung mit. Die Projektgruppe(n) bestehend aus festen Mitgliedern (Kümmerer, Verwaltung, evtl. Institutionenvertreter) und wechselnden Mitgliedern (Vereine, Institutionen, Bürger, externe Berater), abhängig von Art, Umfang und Dauer der Einzelprojekte. Die Funktionsweise der vorgeschlagenen Organisationsstruktur ist dem Aufbauschema (Abb. 64) zu entnehmen.

Der Kümmerer als zentrale Person bzw. als zentrales Team bildet die „Schaltzentrale“ des Prozesses und hat vor allem kommunikative und koordinierende Funktionen. Er steht in der Schnittmenge der Entscheidungsebene und der Arbeitsebene.



## Entscheidungsebene

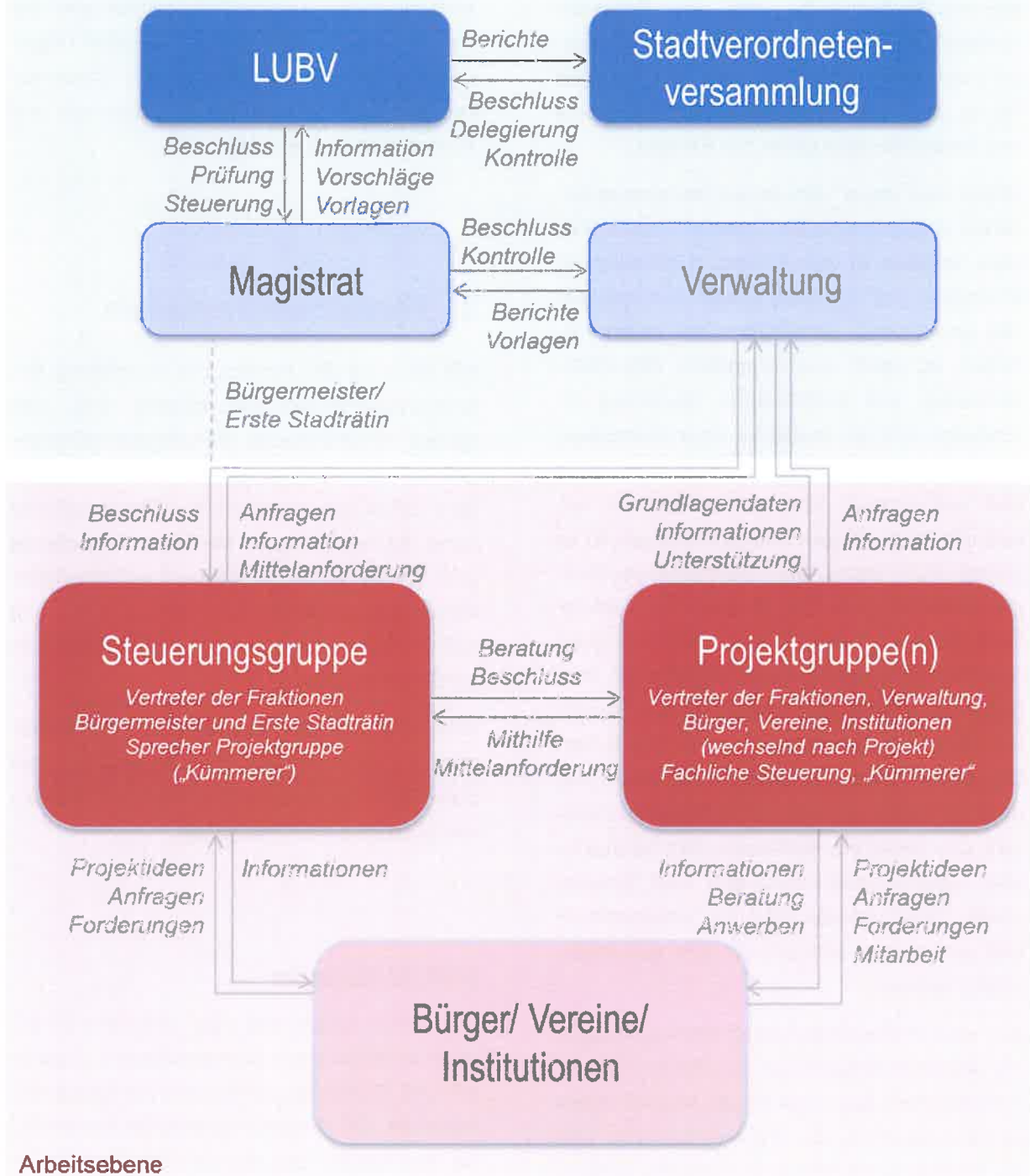


Abbildung 65: Organisationsstruktur

In jedem komplexen Projekt bedarf es eines verlässlichen Projektmanagements, das innerhalb des bestehenden rechtlichen Rahmens die Akteure zuverlässig steuert, die finanzielle Ausstattung der Projekte sichert, eine belastbare Zeitpläne erstellt und verfolgt sowie

den Projektfortschritt kontrolliert und mit den gesetzten Zielen abgleicht. Dafür ist es wichtig die geplanten Maßnahmen als Zielgröße bzw. als Meilensteine zu definieren, d.h. eine Priorisierung vorzunehmen. Die Einteilung nach Initialprojekten, Motivationsprojekten (Feste),

Großprojekten und Langzeitprojekten (vgl. Kap. 7.13) kann dabei helfen. Insbesondere kleinere Wettbewerbe und/ oder Auszeichnungen z.B. für besonders gelungene Gebäudesanierungen verhelfen zum nachhaltigen Erfolg der Gesamtmaßnahme Stadtsanierung und bindet die Akteure an den Prozess.

„Fluch und Segen“ des projektbezogenen Ansatzes ist gleichzeitig die Tatsache, dass immer neue Akteure in den Prozess der Sanierung einsteigen und eventuell wieder ausscheiden. Um den Prozess permanent „am Laufen“ zu halten, ist daher eine dauerhafte Öffentlichkeitsarbeit und zielführendes Marketing erforderlich. Mit der Erstellung einer Homepage, die insbesondere für die Online-Beteiligung und -Information sehr empfehlenswert ist, und mit regelmäßigen Pressemeldungen ist es jedoch nicht getan. Die dauerhafte persönliche Ansprache hat sich als besonders erfolgreich gezeigt. In diesem Sinne sind vor allem die vor Ort bekannten und engagierten Vertreter von Politik und Verwaltung in besonderer Weise als Multiplikatoren zu verstehen. Die „innere Leistungsfähigkeit“ der Stadt (endogenes Potenzial) kann mit Blick auf die Vielzahl von Vereinen, konfessionellen Institutionen, Betreuungseinrichtungen und Schulen sowie Gewerbetreibenden als ansprechbare und aktivierbare Akteure als sehr gut eingeschätzt werden.

Aus dem Prozessmonitoring, das im Projektmanagement obligatorisch ist, und der Öffentlichkeitsarbeit folgt eine stetige prozessbegleitende Evaluation, die die Projektstände und die Erfolge beschreibt und öffentlich zugänglich macht. Dies kann z.B. als öffentliche Veranstaltung am Jahresende und/ oder als gedruckte Projektdokumentation in Form von Flyern und als digitale Newsletter etc. geschehen. Zu dieser öffentlichen Veranstaltung könnten auch die oben beschriebenen Auszeichnungen verliehen werden.

Für den Wiedererkennungswert und die Selbstidentifikation sowie für die Außendarstellung ist es empfehlenswert für alle mit dem Prozess in Verbindung stehenden Druck-sachen oder Onlineauftritte ein Corporate Design/ Corporate Identity zu entwickeln und konsequent anzuwenden.

## 8. Förderinstrumentarium

Mit Blick auf den Prozess der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes und den daraus resultierenden Handlungsempfehlungen werden Förderprogramme in den folgenden Bereichen empfohlen: Städtebauförderung, Energieeffizienz, ländliche Entwicklung und Demographie. Im Rahmen verschiedener Förderprogramme können sowohl kurz- und mittelfristige als auch langfristige Maßnahmen gefördert werden.

Eine Auswahl der empfohlenen Förderprogramme wird im Folgenden aufgeführt. Eine detaillierte Beschreibung verfügbarer Fördermittel ist im Anhang beigefügt.

### Städtebauförderung

Die Förderprogramme der Städtebauförderung besitzen einen übergeordneten Charakter und stellen die umfassendsten Fördermittel bereit. Die Programme bündeln Fördermittel des Bundes und des Landes Hessen. Gemeinsam ist allen Programmen der Städtebauförderung in Hessen die rechtliche Grundlage der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE). Diese setzt insbesondere einen festen Gebietsbezug der vorzunehmenden Maßnahmen voraus.

## 1. Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Land	Innenstädte, Ortskerne	Zuschuss	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

## 2. Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Land	Stadtkerne	Zuschuss	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

### Energieeffizienz

Stellvertretend im Kontext der öffentlichen Thematisierung der Energiewende steht eine große Anzahl an Förderprogrammen, mit denen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz unterstützt werden.

## 1. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung Nr. 432“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Bund	Integriertes Quartierskonzept, Sanierungsmanager	Zuschuss	KfW Bankengruppe

## 2. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – energieeffiziente Quartiersversorgung Nr. 201“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Bund	Infrastruktur	Kredit	KfW Bankengruppe

### Ländliche Entwicklung

Interessante Förderprogramme zur Finanzierung von Steuerungsmaßnahmen der ländlichen Entwicklung sind mit Mitteln der Europäischen Union und des Landes Hessen bestückt. Themenübergreifend bietet das Förderprogramm „Dorferneuerung“ umfassende Mittel für die finanzielle Unterstützung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudestruktur.

## 1. Förderprogramm „Dorferneuerung“

Ebene	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle
Land	Wohnumfeld, Kleininfrastruktur, öffentl. Versorgung	Zuschuss	Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg

### Mögliche Kombination von Fördermitteln

Auch die Kombination von Fördermitteln ist möglich. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die verschiedenen Fördermittel auch unabhängig voneinander beantragt werden können.

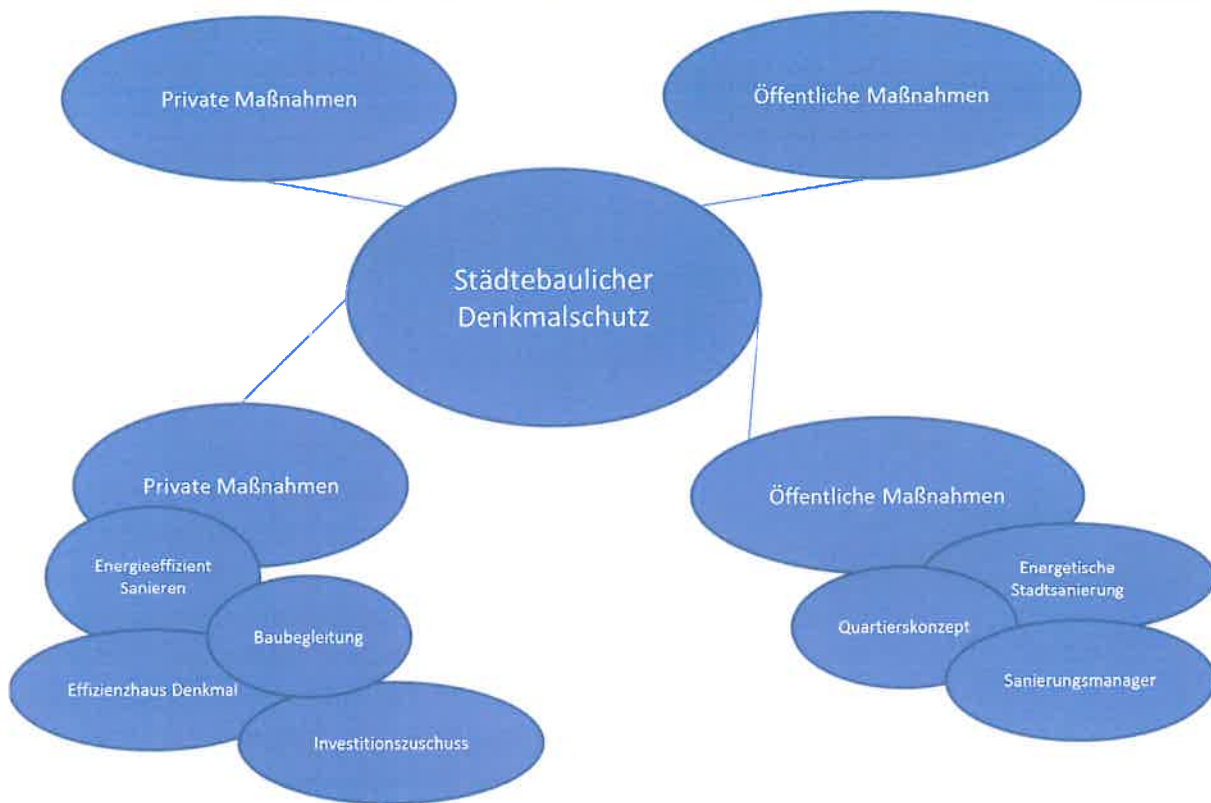


Abbildung 66: Möglichkeiten zur Kombination von Förderprogrammen, eigene Darstellung

## 9. Ausblick

Mit der Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzepts hat es sich die Stadt Groß-Bieberau zur Aufgabe gemacht die Zukunft nicht nur der Innenstadt, sondern des gesamten Stadtgebiets zu gestalten. Für das Jahr 2030 als Zielhorizont gilt es Visionen zu entwickeln und diese zielgerichtet umzusetzen. Dafür sind die Kraft und das Engagement der gesamten Bürgerschaft, ihrer politischen Entscheidungsträger und der kommunalen Verwaltung gefordert.

Um zielgerichtet vorwärts gehen zu können, braucht es verlässliche Strukturen, leistungsfähige Akteure, gesicherte Finanzen und eine breite Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung. Sie bilden die Grundlage, um erfolgreich sowohl große als auch kleine Projekte und Maßnahmen durchzuführen, ganz gleich, ob es sich um bauliche, soziale oder ökonomische Projekte handelt (Vgl. Kap. 7.14).

Damit der Prozess der Innenstadtentwicklung gelingt, sollten die im ISEK vorgeschlagenen Projekte und Maßnahmen so priorisiert werden, dass es sowohl kurzfristig und realistisch umsetzbare Erfolge (Leuchtturmprojekte) gibt und auch „Langläufer“, die in der Regel eher kostenintensiv sind, in die Zeitplanung integriert sind. Dabei sollten neuauftauchende Ideen und potenzielle Engagements kritisch geprüft und ggf. in den Prozess integriert werden. Anders herum sollte der gesamte Prozess einem Monitoring unterzogen werden, um die Entscheidungsträger laufend über den Kurs zu unterrichten und die Möglichkeit zu bieten ggf. nach -oder gegenzusteuern.

Wenn es darum geht die Inhalte des vorliegenden ISEKs auf das gesamte Stadtgebiet zu übertragen, wäre neben der Ergänzung der Gebiets- und SWOT-Analyse zuerst bei der Definition/ Erweiterung des Leitbildes anzusetzen.

Nicht nur für diesen Themenbereich, sondern auch für die Vielzahl der weiteren Themen wie Leerstand, öffentlicher Raum und Verkehr, Denkmalschutz oder die rechtlichen Steuerungsinstrumente sind öffentliche bzw. – je nach Thema – verwaltungsinterne Arbeitsgruppen einzusetzen. Sie bereiten die politischen Entscheidungen über den Einsatz etwaiger finanzieller Mittel vor und führen daraufhin die Projekte und Maßnahmen durch (Vgl. Kap. 7.14).

Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die Kommunen nicht auf sich selbst gestellt. Es gibt eine Reihe von themenbezogener Förderung. Für Groß-Bieberau erscheinen zwei Themenbereiche von besonderer Bedeutung. Zum einen ist dies die Städtebauförderung (resp. Dorferneuerung), zum anderen der Bereich der energetischen Stadtsanierung. In beiden Fällen stehen von unterschiedlichen Fördergebern Mittel in erheblichem Ausmaß sowohl für öffentliche als auch für private Vorhaben zur Verfügung. Auf einen Antrag auf Förderung sollte von Seiten der Stadt Groß-Bieberau hingearbeitet werden. Welche Förderkulisse dabei die Richtige ist, wird sich aus der Abstimmung mit den zuständigen Behörden ergeben (Vgl. Kap. 7.15).

Um den Prozess der Stadtentwicklung zu gestalten, muss er nicht nur gesteuert werden, sondern auch steuerbar sein. Durch das Baugesetzbuch und diverse Landesrechtsnormen (Vgl. Kap. 7.12) hat die Stadt verschiedene Möglichkeiten rechtliche Rahmen zu setzen (Sanierungssatzung, Bebauungspläne) oder auch restriktiv (Sanierungsgebot) bzw. positiv steuernd (Gestaltungssatzung) einzugreifen. Je nach Umsetzungsstrategie des ISEKs ist die Nutzung dieser Steuerungsinstrumente zu prüfen und zu empfehlen, teilweise ist sie gar geboten.

Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

# VISION 2030

## Anhang

1. Präsentationen der öffentlichen Veranstaltungen
2. Recherche und Benennung von Drittmitteln
3. Gebäudeerhebung
4. Leerstandskataster Innenstadt
5. Maßnahmenblätter



## **1. Groß-Bieberauer Stadtgespräch Impulse für die Stadtentwicklung**

---

Groß-Bieberau, 24. Februar 2012

**Dipl.-Ing. Martina Klöhn**

Gebietsleiterin Hessen

**Dipl.-Ing. Heiko Heinzel**

Stadtentwicklungsreferent, Regionalbüro Wiesbaden

**DSK**

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



# Perspektiven der Stadtentwicklung



8. April 2014

## Gliederung

- 1. Kurzprofil der DSK GmbH & Co. KG**
- 2. Aktuelle Themen der Stadtentwicklung**
  - a. Demografischer Wandel
  - b. Entwicklung im Bestand – Brachflächenentwicklung
  - c. Entwicklung im Bestand – Umgang mit Leerstand
  - d. Klimaschutz und Klimawandel
- 3. Impulse des Zielfindungsworkshops am 04.02.2012**
  - a. Hintergrund der Veranstaltung
  - b. Arbeitsgruppen (AGs)
  - c. Impulse
  - d. Ausblick



# Kurzprofil der DSK GmbH & Co. KG



3. April 2014

## Unternehmensprofil

- Gegründet 1957, als bundeseigene Gesellschaft
- 11,8 Mio. Euro Stammkapital
- Marktführer im Bereich Stadtentwicklung
- Ca. 260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Tochtergesellschaften: BauBeCon Sanierungsträger GmbH (Bremen), GenoBaulandConsult Managementgesellschaft für Baulandentwicklung und Erschließung mbH (Schwäbisch Hall)

## Die bundesweiten Standorte

- Zentrale in Wiesbaden
- Regionalbüros in Berlin, Bonn, Cottbus, Düsseldorf, Halle, Hannover, Leipzig, Mainz, München, Nürnberg, Potsdam, Schwäbisch-Hall, Weimar, Wiesbaden, Wismar

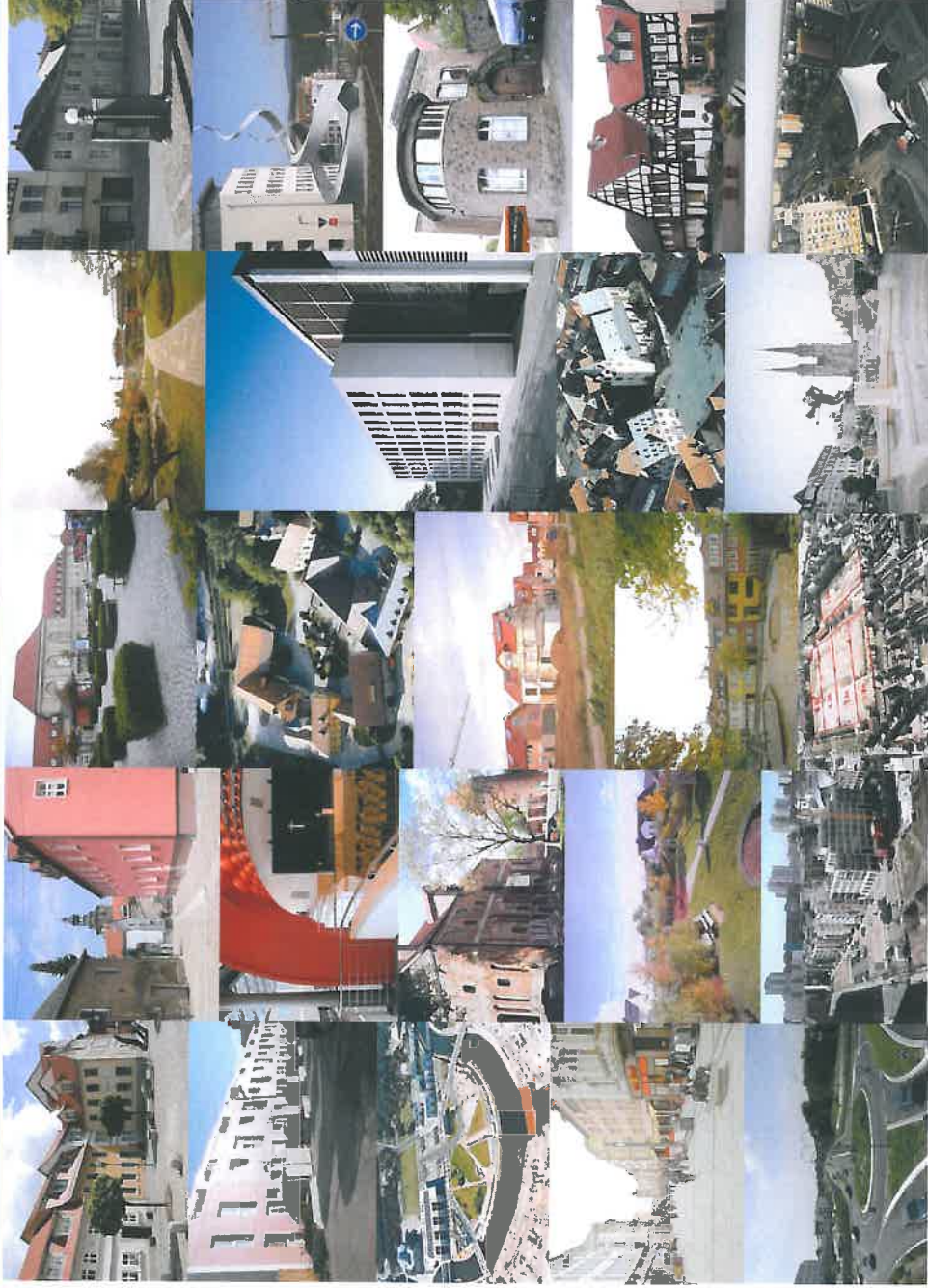
## Der Kompetenzbackground

- Ca. 560 Maßnahmen in etwa 450 Städten und Gemeinden
- Verwaltetes Treuhandvermögen ca. 4,3 Mrd. Euro

# Kurzprofil der DSK GmbH & Co. KG

5. April 2014

## IMPRESSIONEN AUS UNSEREN PROJEKTEN



# Aktuelle Themen der Stadtentwicklung



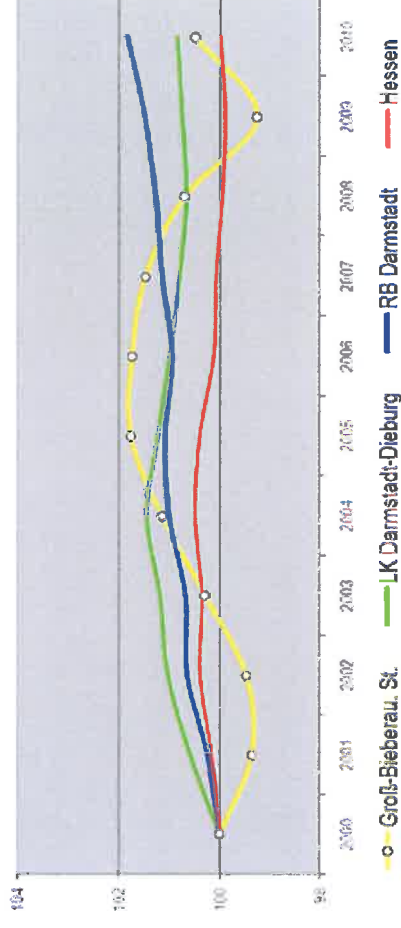
2. April 2014

## Demografischer Wandel

### Wachstum vs. Entleerung

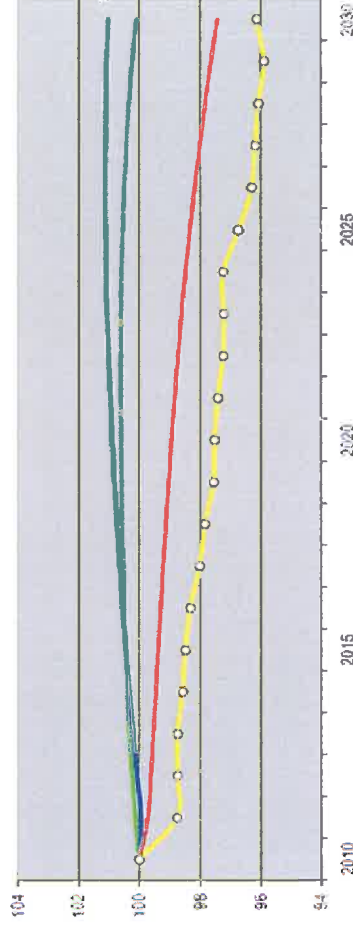
- Seit 2004 haben Land-, Klein- und Mittelstädte Bevölkerung verloren
- dieser Trend wird sich fortsetzen

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2010 im Regionalvergleich (Jahreserstand im Jahr 2000=100)



Vorausschätzung:

Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2030 im Regionalvergleich (Janueserstand im Jahr 2010=100)



### Bevölkerungsentwicklung

#### in Groß-Bieberau:

- Einwohner: 4.902 (02/2011)
- Prognostizierte Entwicklung bis 2030: **Minus 3,9%**

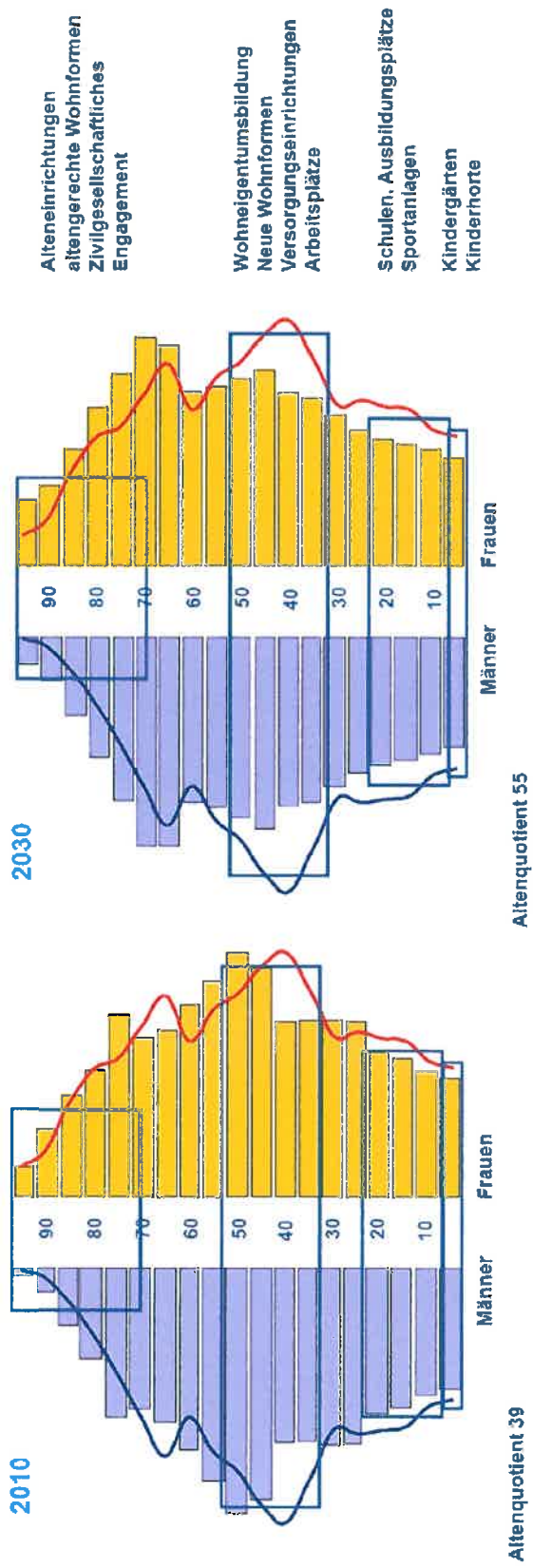


# Aktuelle Themen der Stadtentwicklung

8. April 2014

Demografischer Wandel

## Bevölkerungsentwicklung und Leistungsfelder

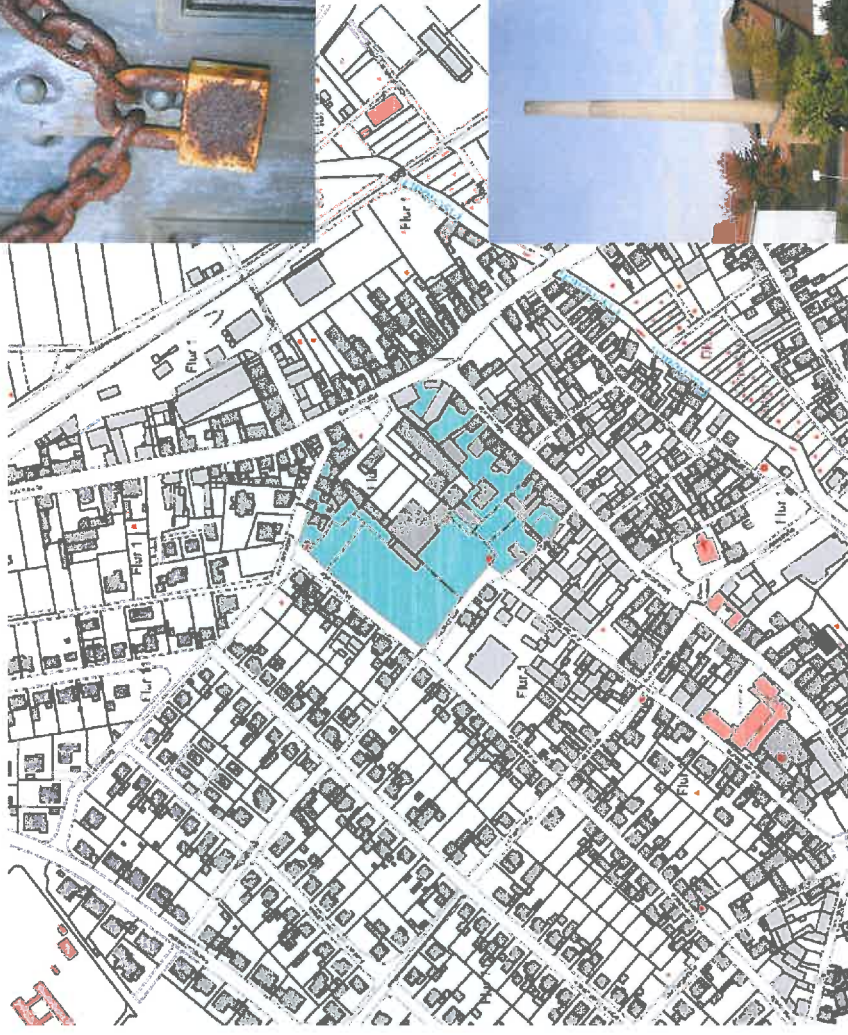


## Aktuelle Themen der Stadtentwicklung

6. April 2014

Entwicklung im Bestand - Brachflächenentwicklung

- Generelle Konzentration auf die Flächenentwicklung im Innenbereich. Mit dem heutigen Bestand an Brachen werden wir die nächsten 15 Jahre auskommen (BBSR)
- Aufwertung des Gebäudebestands sowie der öffentlichen Räume
- Investoren sind in diesem Zusammenhang nicht Risiko, sondern im Zuge kooperativer Planungsprozesse eine Chance für unsere Städte!



# Aktuelle Themen der Stadtentwicklung

8. April 2014

Entwicklung im Bestand - Umgang mit dem Leerstand

- Konzeptionelle Betrachtung der Leerstandsproblematik
- Einbindung der Leerstandsproblematik in die integrierte Stadtentwicklung (Städtebaulicher Denkmalschutz)
- Aktive Wirtschafts- und Einzelhandelsförderung;
- Aktives Standortmarketing

Beispiel: Leerstände in Bad Soden-Salmünster



# Aktuelle Themen der Stadtentwicklung

8. April 2014

Klimaschutz und Klimawandel

## Ziele

- Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 80% bis 2050 (um 40% bis 2020)
- Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050
- Verdoppelung der Sanierungsquote auf 2%

## Ansatzpunkte

- Klimaschutz konsequent in Städtebau integrieren
- Anreize für Investitionen in Klimaschutz schaffen





## Aktuelle Themen der Stadtentwicklung

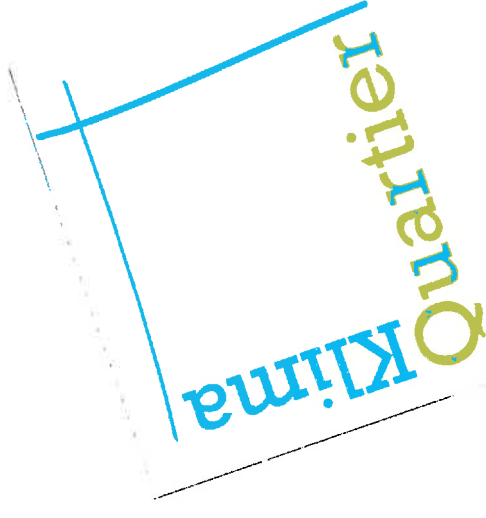


8. April 2014

### Klimaschutz und Klimawandel

#### Maßnahmen

- Schwerpunkt in der Städtebauförderung
- Integrierter Bestandteil der informellen Stadtentwicklungsplanung; bewusster Umgang mit dem innerstädtischen Freiräumen
- Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte in der formellen Bauleitplanung
- Steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen



## Impulse zur Stadtentwicklung in Groß-Bieberau



8. April 2014

Ergebnisse des Zielfindungsworkshops vom 04.02.2012

### Bildung von vier Arbeitsgruppen (AGs)

1. Leerstand
2. Wechselwirkung Brauereigelände / Innenstadt
3. Öffentlicher Raum und Verkehr
4. Generationen in Groß-Bieberau



# Impulse zur Stadtentwicklung in Groß-Bieberau

3. April 2014

## Ergebnisse des Zielfindungsworkshops vom 04.02.2012

### AG Leerstand

#### Stärken / Potenziale

- Stadt ist attraktiv für Familien: Umfangreiches und differenziertes Kindergarten- und Schulangebot,
- Stadt der kurzen Wege (sowohl in die Innenstadt wie auch ins Grüne)
- Enge Kooperation mit dem Denkmalschutz
- Möglichkeit der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen

#### Schwächen / Risiken

- Konzentration von Discountern und Großmärkten am Rand der Stadt
- Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Innenstadt (insb. Marktstr.)
- Nachfolgeproblematik beim inhabergeführten Einzelhandel
- Denkmalschutz als Hinderungsgrund einer zweckmäßigen Erneuerung
- Kosten / Anliegerbeiträge



## Impulse zur Stadtentwicklung in Groß-Bieberau



8. April 2014

Ergebnisse des Zielfindungsworkshops vom 04.02.2012

### AG Wechselwirkung Brauereigelände / Innenstadt

#### Stärken / Potenziale

- Chance zu vielfältigen Synergien mit der Innenstadt und der umgebenden Bebauung durch Grundstücksentwicklung
- Gelände bietet Chance zur Entwicklung von generationenübergreifenden Projekten
- Gepl. Geländennutzung wird Innenstadt, lokalen Einzelhandel und Arbeitsmarkt positiv beeinflussen
- Chance auf dem Gelände zusätzliche öffentl. Grünflächen zu schaffen



#### Schwächen / Risiken

- Erschließung des Brauereigeländes über die Römerstraße (eine bessere Anbindung an die Marktstraße ist zu erreichen)
- Aussichtung der geplanten Nutzung des Geländes auf Senioren (auch andere Zielgruppen, insb. Familien dürfen nicht vernachlässigt werden)



## Impulse zur Stadtentwicklung in Groß-Bieberau



3. April 2014

Ergebnisse des Zielfindungsworkshops vom 04.02.2012

### AG Öffentlicher Raum und Verkehr

#### Stärken / Potenziale

- Einbindung der Brauerei in das kommunale Rad- und Fußwegenetz
- Nutzung der Seitenstraßen der Marktstraße für den Rad- und Fußverkehr
- Potenzial Fischbachau und Bachpfädchen
- Vorhandene zentrale Plätze bieten Potenzial für einen Ausbau
- Optimierungspotenzial der überkommunalen Verkehrsanbindung
- Naturräumliche Lage und Freizeitangebote der Stadt besser nutzbar machen



#### Schwächen / Risiken

- Mangel an Ruheräumen und Orten der Kommunikation / Ist-Zustand der kommunalen Plätze
- Verkehrssituation in der Marktstraße



## Impulse zur Stadtentwicklung in Groß-Bieberau

Ergebnisse des Zielfindungsworkshops vom 04.02.2012

### AG Generationen in Groß-Bieberau

#### Stärken / Potenziale

- Schaffung und Ausbau von Möglichkeiten und Freiräumen zum generationenübergreifendem Miteinander (Potenziale: bestehende Treffpunkte, vielfältige Vereinslandschaft)
- Stärkung der bestehenden innerstädtischen Infrastrukturen (Gastronomie, Einzelhandel, Gesundheit etc.)
- Seniorenspielplatz (Schwäche: dezentrale Lage)
- Integration der Bevölkerung mit Migrationshintergrund über alle Generationen hinweg
- Interkommunale Kooperation (Beispiel: mobiles Kino)
- Breites und gutes Angebot der Kinderbetreuung und der schulischen Ausbildung

#### Schwächen / Risiken

- Einrichtungen und Angebote für Jugendliche



8. April 2014



## Ausblick

### Wie geht es weiter?

- Umsetzung des Projektes „Brauereigelände“ unter Berücksichtigung der Workshopergebnisse
- Durchführung weiterer Bürgerveranstaltungen zu innenstadtentwicklungsrelevanten Themen
- Entwicklung von Maßnahmen und Durchführung von Projekten zur Aufwertung der Innenstadt im Kontext einer integrierten Stadtentwicklung



8. April 2014

# 1. Groß-Bieberauer Stadtgespräch



8. April 2014

## Ihre Meinung zählt!

Nennen Sie uns Ihre Ideen, Wünsche und Anregungen zur Stadtentwicklung in Groß-Bieberau.

---

---

---

---

---

---

---

Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich und anonymisiert bearbeitet und nicht an Dritte weitergegeben.

## Möchten Sie auch zukünftig an der Groß-Bieberauer Stadtentwicklung mitwirken?

Gerne beteiligen wir Sie auch zukünftig an der Stadtentwicklung in Groß-Bieberau ein. Damit dies möglich ist, benötigen wir einige Informationen von Ihnen.

(Name)

---

(Adresse)

---

(E-Mail)

---

Selbstverständlich werden Ihre auch Ihre Kontaktdaten nicht an Dritte weitergegeben und diese nur zu Informationszwecken in Zusammenhang mit der Groß-Bieberauer Stadtentwicklung genutzt.





8. April 2014

## Ansprechpartner

---

— DSK Regionalbüro Wiesbaden  
Dipl.-Ing. Martina Klöhn  
Gebietsleiterin Hessen

Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden  
Tel. 0611 / 3411 3155  
email: [martina.kloehn@dsk-gmbh.de](mailto:martina.kloehn@dsk-gmbh.de)

— DSK Regionalbüro Wiesbaden  
Dipl.-Ing. Heiko Heinzel  
Stadtentwicklungsreferent

Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden  
Tel. 0611 / 3411 3176  
email: [heiko.heinzel@dsk-gmbh.de](mailto:heiko.heinzel@dsk-gmbh.de)

Vielen Dank!





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

# VISION 2030

Groß-Bieberau, 18. Januar 2014



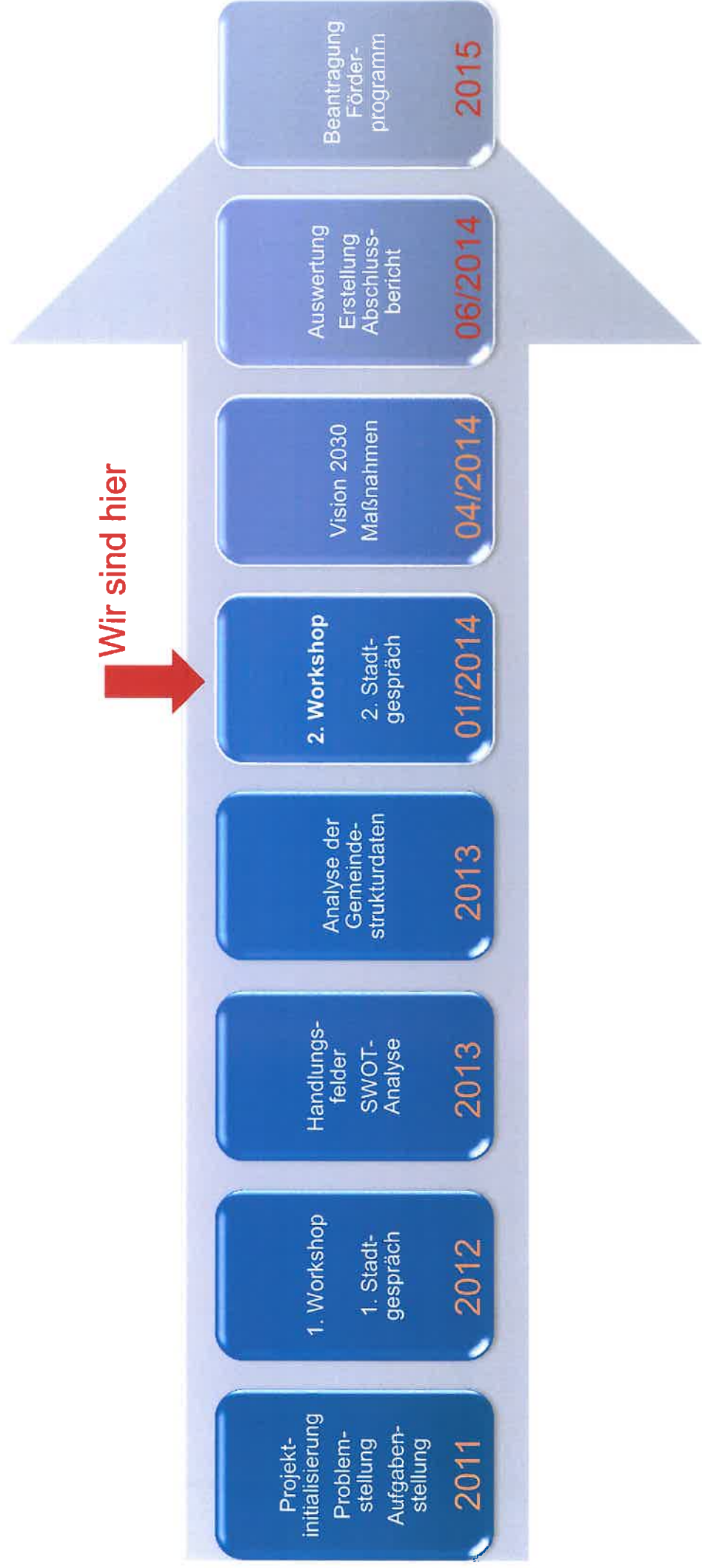
Begrüßung

Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

# VISION 2030

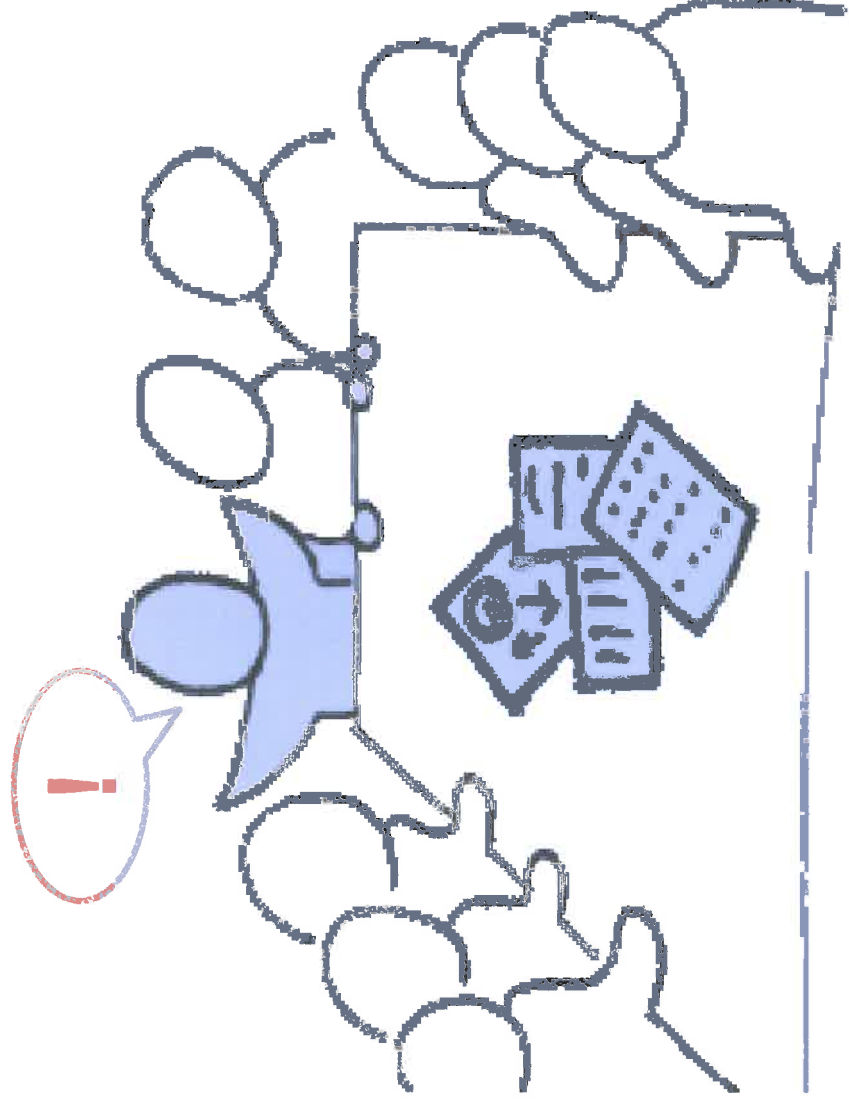


# Stand des Planungsprozesses



Wir sind hier

## Ziele des Workshops



- Abschluss der Beteiligungsphase im ISEK
- Voraussetzung für die Erstellung des Abschlussberichts
- Erstellung einer Vision 2030
- Aktivierung und Beteiligung der „Experten vor Ort“
- Definition von geeigneten Maßnahmen



## Ergebnisse der Analysephase

### Ergebnisse des Zielfindungsworkshop 2012

Leerstand

Öffentlicher Raum und  
Verkehr

Generationen in Groß-  
Bieberau

Wechselwirkung  
Entwicklung  
Brauereigelände/  
Innenstadt



# Ergebnisse der Analysephase

## Ergebnisse – Stärken und Chancen

### Leerstand

Kindergärten- und Schulangebot  
Kurze Wege / Naherholung  
Denkmalschutz  
Bebauung „Am Römerbad“  
Fußgängererschließung

### Öffentlicher Raum und Verkehr

Fischbachau  
Bachpfädchen – Querverbindung  
Braureigelände  
Auf der Beune – Rad- und Fußwege  
Öffentliche Plätze entlang der Marktstraße  
Bieberplatz  
Schienenanschluss

### Generationen in Groß-Bieberau

Bildungsangebot  
Vielfältige Vereinslandschaft  
Seniorenspielplatz  
Interkommunale Kooperation  
Programm des Vereins Mentor

### Wechselwirkung Entwicklung Braureigelände/ Innenstadt

Hohe Synergiekraft auf die Innenstadt und REAS  
Zusätzliche Kaufkraft / Aktivierung des Einzelhandels  
Gemeinsame Kantine  
Alten-WG's  
Innovative Spielplätze  
Mehrgenerationenprojekte

# Ergebnisse der Analysephase

## Ergebnisse – Schwächen und Risiken

### Leerstand

Großmärkte im Randbereich  
Verkehrssituation / Parkplätze  
Nachfolge in Geschäften  
Denkmalschutz  
Kosten

### Öffentlicher Raum und Verkehr

Ausbauzustand des Fuß- und Radwegenetzes  
Zentrale öffentliche Plätze  
Ruhezonen und Orte der Kommunikation  
Fußwegeanbindung an Großmärkte  
Verkehrssituation in der Marktstraße

### Generationen in Groß-Bieberau

Fehlende Treffpunkte  
Fehlende Jugendangebote  
Integration der Senioren mit Migrationshintergrund

### Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände/ Innenstadt

Anbindung des ehemaligen Brauereigeländes Separation von Senioren im Stadtgebiet  
Abwanderung der jüngeren Bevölkerung  
Überalterung

# Ergebnisse der Analysephase

## Gegenüberstellung Workshopergebnisse – Analyse

### Bewertungssystem



**Starke Abweichung**



**Teilweise Abweichung**



**Keine Abweichung**

# Ergebnisse der Analysephase

## Leerstand

### Stärke

- Kitas / Schulen
  - zusätzliche Bewohner
  - Leerstände füllen
- Kurze Wege / Naherholung

Zusätzliche Wohnbaufläche gemäß FNP  
Mittlere Lage als Wohnstandort

Ergänzungen

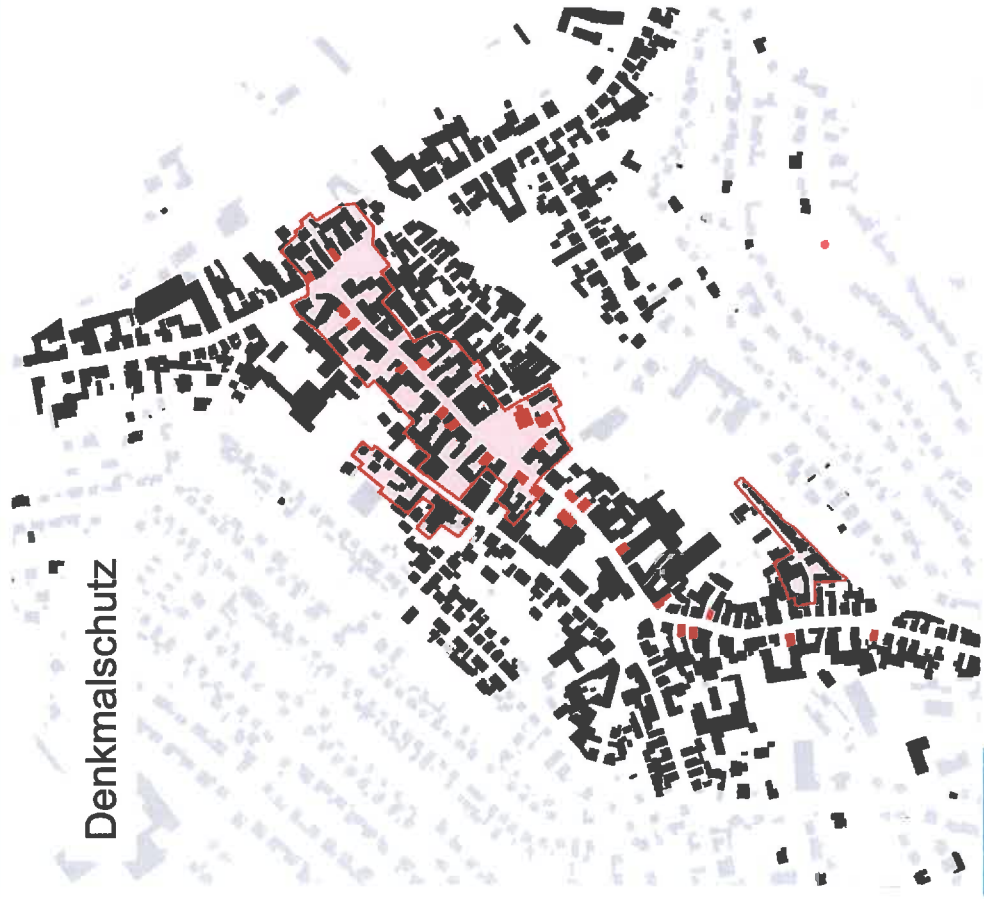
### Chance

- Denkmalschutz
- Zusätzliche private Stellplätze
- Wiederbelebung der Hofreiten/Höfe
- Bessere Fußwegeerschließung insb. Brauerei
- Kommunikationspunkte / Festplatz

Stärkung der lokalen Identität  
Sicherung der historischen Bausubstanz  
Ortsbildverschönerung  
Innenentwicklungspotenzial im Bestand

# Ergebnisse der Analysephase

## Leerstand



### Chance

- Denkmalschutz
  - Zusätzliche private Stellplätze
  - Wiederbelebung der Hofreiten/Höfe
  - Bessere Fußwegerschließung insb. Brauerei
  - Kommunikationspunkte / Festplatz
- Stärkung der lokalen Identität  
Sicherung der historischen Bausubstanz  
Ortsbildverschönerung  
Innenentwicklungspotenzial im Bestand

# Ergebnisse der Analysephase

## Leerstand

### Schwäche

- Großmärkte Grüne Wiese
- Parkplätze
- Durchgangsverkehr
- Aufenthaltsqualität
- Konzepte gg. Abwanderung jüngerer Geschäftsnachfolger

Größen der Verkaufsflächen  
Erhaltungszustand einzelner Immobilien

Ergänzungen

### Risiko

- Denkmalschutz
- Anliegerkosten (gemäß Straßenbeitragsatzung)

Weitere Leerstände bei  
Gewerbeimmobilien  
Fortschreitender Verfall der  
historischen Bausubstanz  
Heterogene  
Wohnraumanforderungen

# Ergebnisse der Analysephase

## Leerstand

### Schwäche

- Großmärkte Grüne Wiese
- Parkplätze
- Durchgangsverkehr
- Aufenthaltsqualität
- Konzepte gg. Abwanderung jüngerer Geschäftsnachfolger

Größen der Verkaufsflächen  
Erhaltungszustand einzelner Immobilien

Ergänzungen

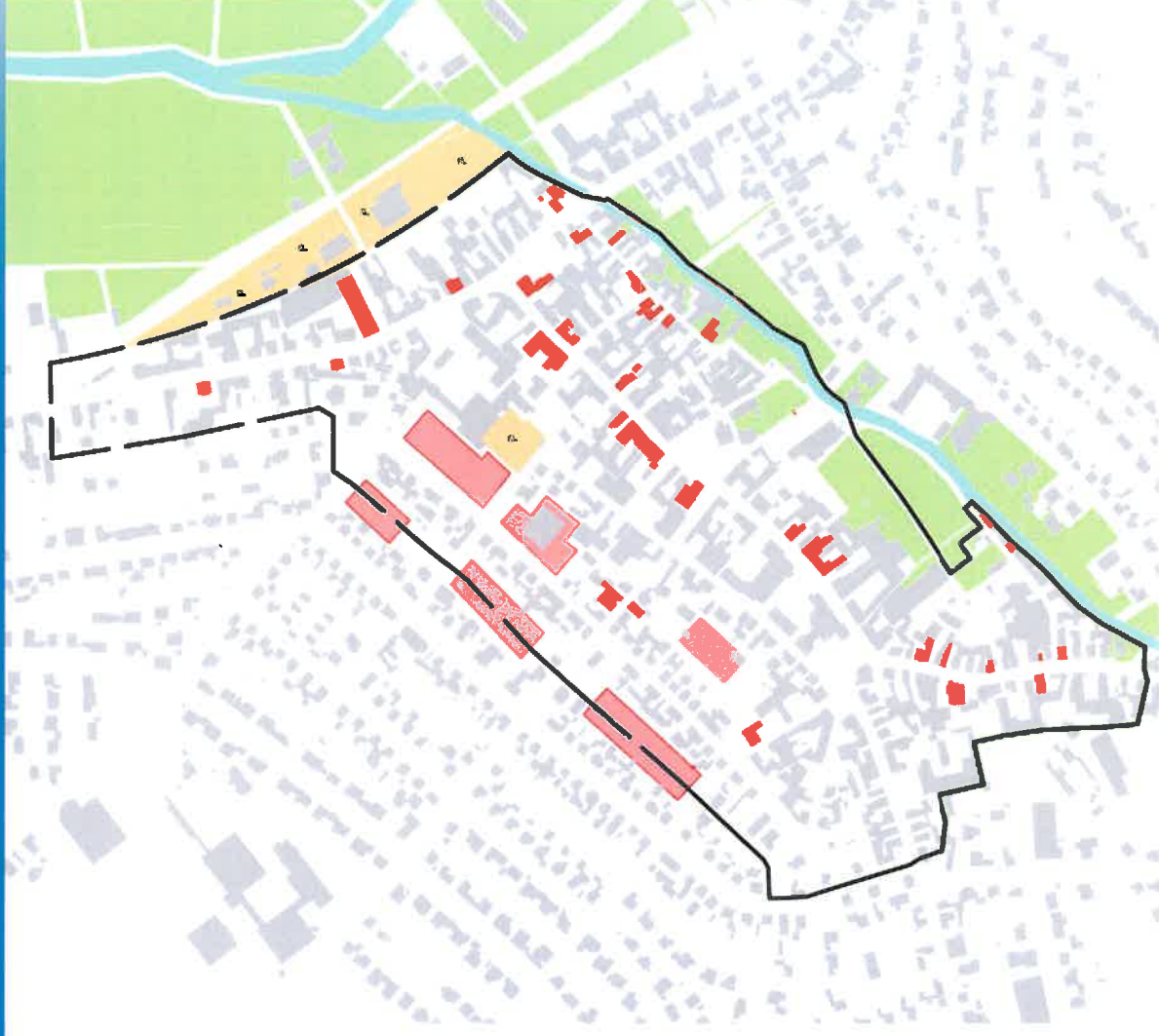
### Leerstandserhebung



## Ergebnisse der Analysephase

### Potenzialräume

- Bauliche Entwicklung Bestand
- Bauliche Entwicklung Nachverdichtung
- Öffentliche Parkplätze
- Potenzialraum Freizeit und Erholung





# Ergebnisse der Analysephase

## Öffentlicher Raum und Verkehr

### Stärke

- Fischbachaue
- Bachpfädchen

### Chance

- Fischbauaue
- Fuß-/ Radverkehr am Bach
- Städtebauliche Durchlässigkeit
- Optimierung des öffentlichen Raumes (Bieberplatz, Kirchgarten)
- Freizeitpotenziale (Briebel)
- Sperrung Schwerlastverkehr in Ober-Ramstädter Str.
- ÖPNV - Verbesserung Schiene

Rückwärtiger Scheunenkranz mit Bauerngärten  
Angrenzende Spielplatzflächen

Parken Auf der Beune  
Spielpunkte in der Innenstadt  
ÖPNV - Verbesserung Bus

Ergänzungen

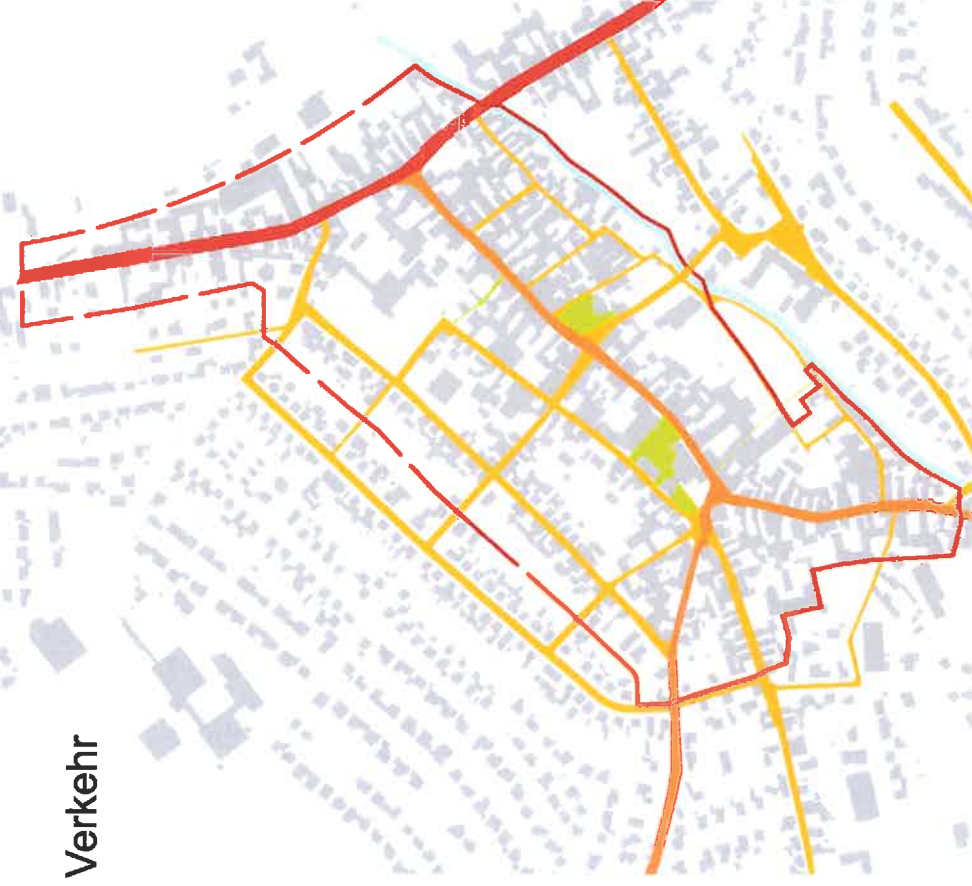
# Ergebnisse der Analysephase

## Öffentlicher Raum und Verkehr

Öffentlicher Raum



Verkehr



# Ergebnisse der Analysephase

## Öffentlicher Raum und Verkehr

### Schwäche

- Fuß-/ Radwegenetz
- Gestaltung öffentlicher Plätze
- Mangel an Ruheplätzen
- Fehlende Fußwegeverbindung zu Großmärkten
- Durchgangsverkehr/ Stau
- Parkplätze

Ergänzungen  
Erscheinungsbild einzelner Gebäude

### Risiko

- Schleichverkehr

Flächenverfügbarkeit für öffentliche Räume  
Finanzierung und Ausbau der Straßen in Abstimmung mit Landesbehörden

# Ergebnisse der Analysephase

## Öffentlicher Raum und Verkehr

### Schwäche

- Fuß-/ Radwegenetz
- Gestaltung öffentlicher Plätze
- Mangel an Ruheplätzen
- Fehlende Fußwegeverbindung zu Großmärkten
- Durchgangsverkehr/ Stau
- Parkplätze

Ergänzungen

Erscheinungsbild einzelner Gebäude



# Ergebnisse der Analysephase

## Generationen in Groß-Bieberau

### Stärke

- Breites Vereinsangebot
- Seniorenspielplatz

Relativ ausgewogene  
Altersverteilung

Relativ wenige Fortzüge der bis 30-  
Jährigen

### Chance

- Integration des Zusammenlebens  
verschiedener Generationen
- Berücksichtigung Gender-Planning
- Kultur- und Bildungsangebote
- Zuzug von Familien durch gutes  
Schul- u. Betreuungsangebot

Seniorengerechtes Wohnen  
Generationenwohnen

Ergänzungen

# Ergebnisse der Analysephase

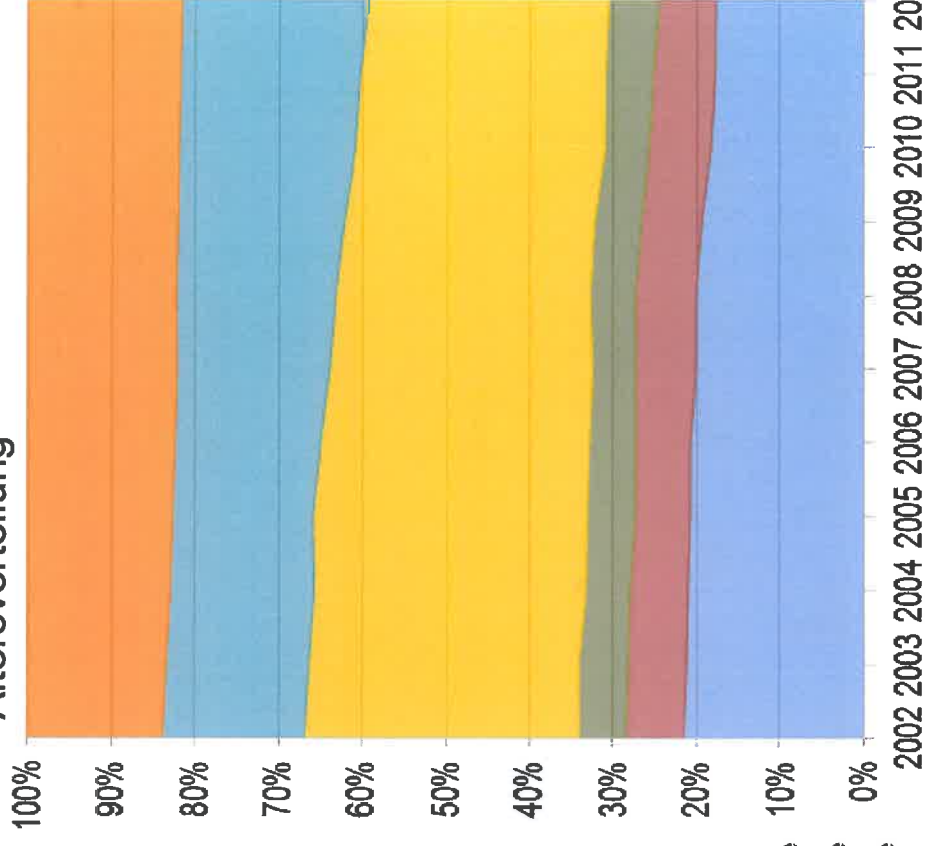
## Generationen in Groß-Bieberau

### Wanderungsbewegungen

	Zuzüge		Fortzüge	
	% Männlich	% Weiblich	% Männlich	% Weiblich
Unter 18 Jahre	10	10	10	7
18 bis unter 25 Jahre	6	6	10	10
25 bis unter 30 Jahre	10	6	8	6
30 bis unter 50 Jahre	19	15	20	13
50 bis unter 65 Jahre	7	7	5	7
65 Jahre und mehr	2	3	1	3
<b>Insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>45</b>

- Über 65 Jahre
- Über 50 - 65 Jahre
- Über 30 - 50 Jahre
- Über 25 - 30 Jahre
- Über 18 - 25 Jahre
- Bis 18 Jahre

### Altersverteilung



# Ergebnisse der Analysephase

## Generationen in Groß-Bieberau

### Schwäche

- Jugendangebote fehlen

Fehlende Barrierefreiheit

Ergänzungen

### Risiko

- Fehlende Treffpunkte
- Integration von Senioren mit Migrationshintergrund

Leicht ansteigender Anteil der über 50-Jährigen

Anteil der über 65-Jährigen steigt überproportional durch Senio

# Ergebnisse der Analysephase

## Wechselwirkung Brauereigelände/ Innenstadt

### Stärke

- Flächengröße

### Chance

- Positive Auswirkung auf REAS + Innenstadt
- Neue Arbeitsplätze
- Aktivierung des Einzelhandels in der Innenstadt
- Nutzungsangebote für Jüngere

Lage

Verfügbarkeit

Zuschnitt

Innenstadtnahe Parkplätze

Verbesserung der

Fußwegeverbindung

Mehr Grün

Weitere Innenentwicklungsflächen

Ergänzungen



# Ergebnisse der Analysephase

## Wechselwirkung Brauereigelände/ Innenstadt

**Stärke**

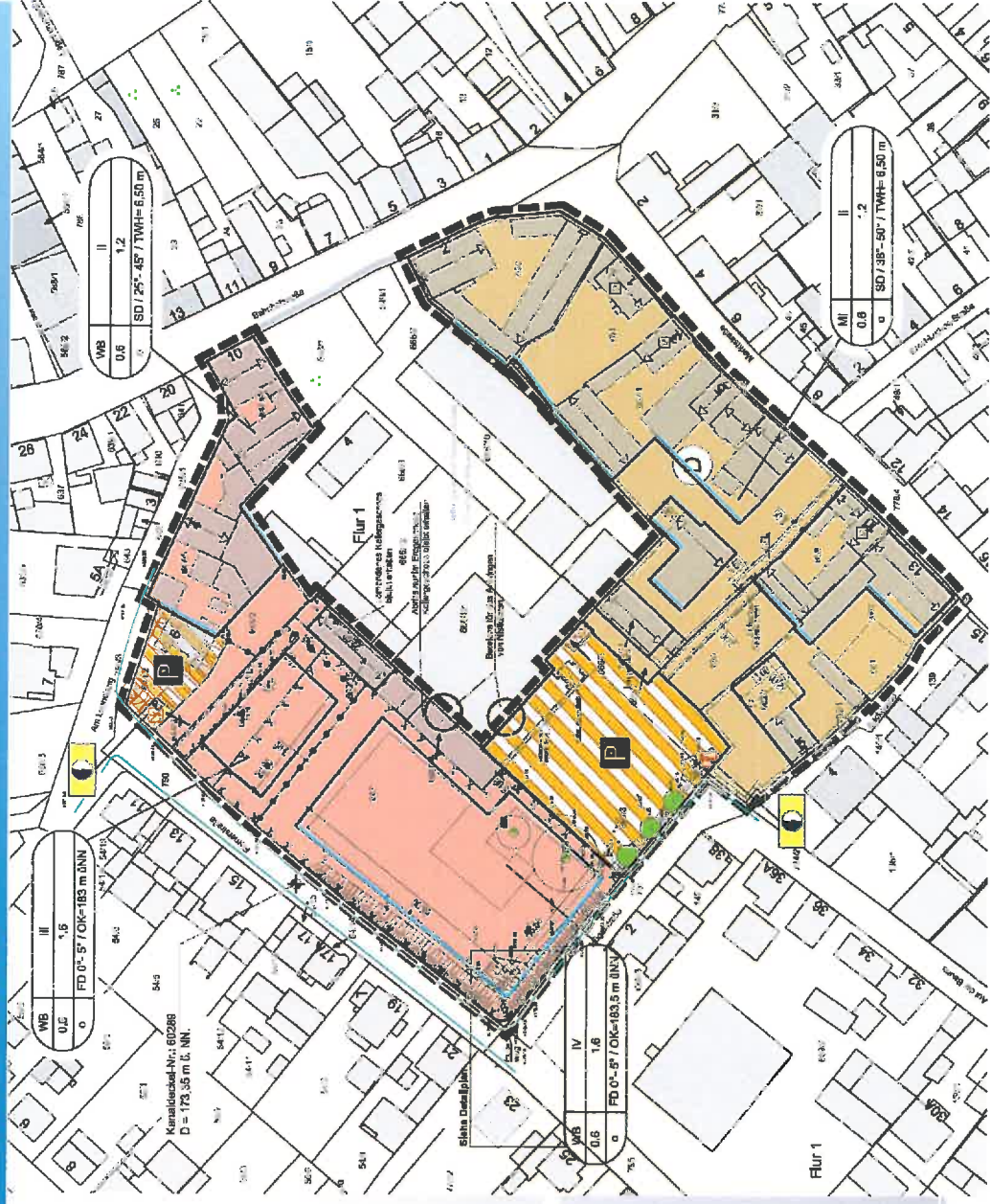
**Flächengröße**



**Lage**

**Verfügbarkeit**

**Zuschnitt**



Ergänzungen

# Ergebnisse der Analysephase

## Wechselwirkung Brauereigelände/ Innenstadt

### Schwäche

- Verkehrliche Anbindung
- Fußläufige Anbindung

### Risiko

- Separation von Senioren
- Überalterung der Stadtgesellschaft

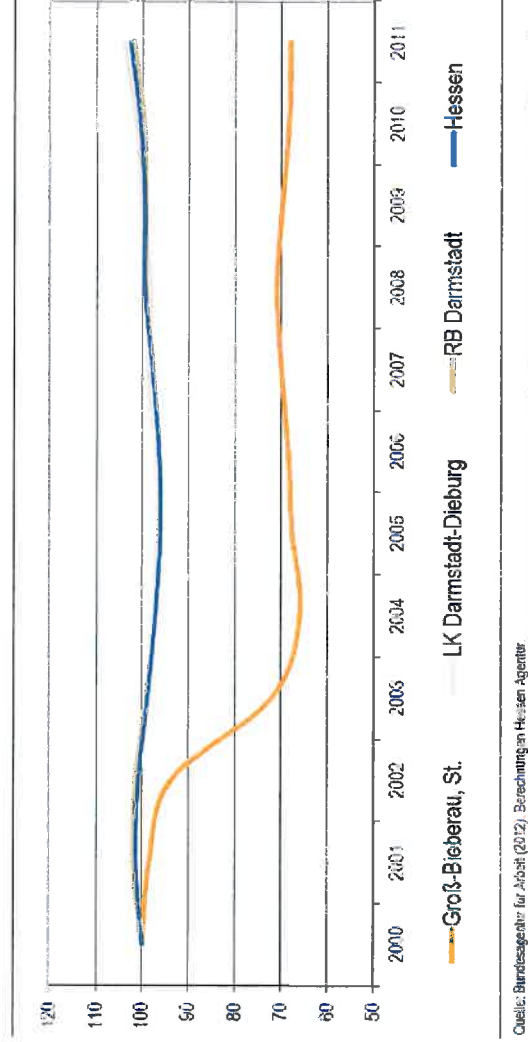
Topographie

Erhöhung des  
Verkehrsaufkommens

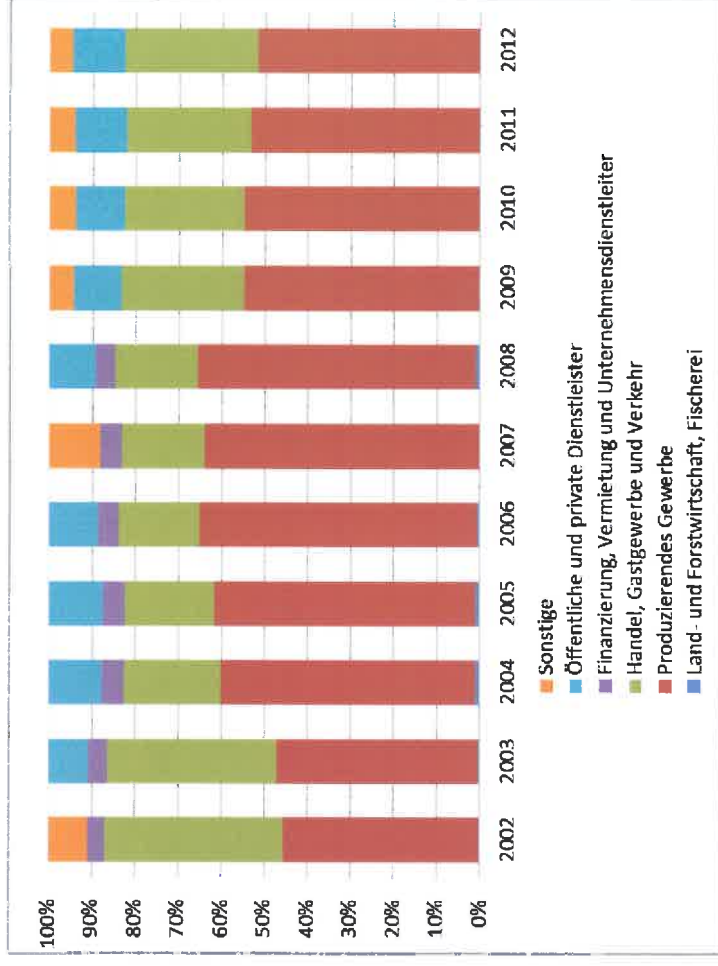
Ergänzungen

# Ergebnisse der Analysephase

## Arbeitsmarktentwicklung



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2000 bis 2011 im Regionalvergleich



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2002 bis 2012 nach Wirtschaftszweigen

# Ergebnisse der Analysephase

## Zentrale Themen

Denkmalschutz und  
historische Bausubstanz

Nahversorgung/  
Nutzungsmischung

Innenentwicklung

Parkplätze

Verkehr

Öffentlicher Raum



## Ergebnisse der Analysephase

### Anpassung der Thementische

#### 1. Workshop

Leerstand

Öffentlicher Raum und Verkehr

Generationen in Groß-Bieberau

Wechselwirkung Entwicklung Brauereigelände/ Innenstadt

#### 2. Workshop

Leerstand

Öffentlicher Raum und Verkehr

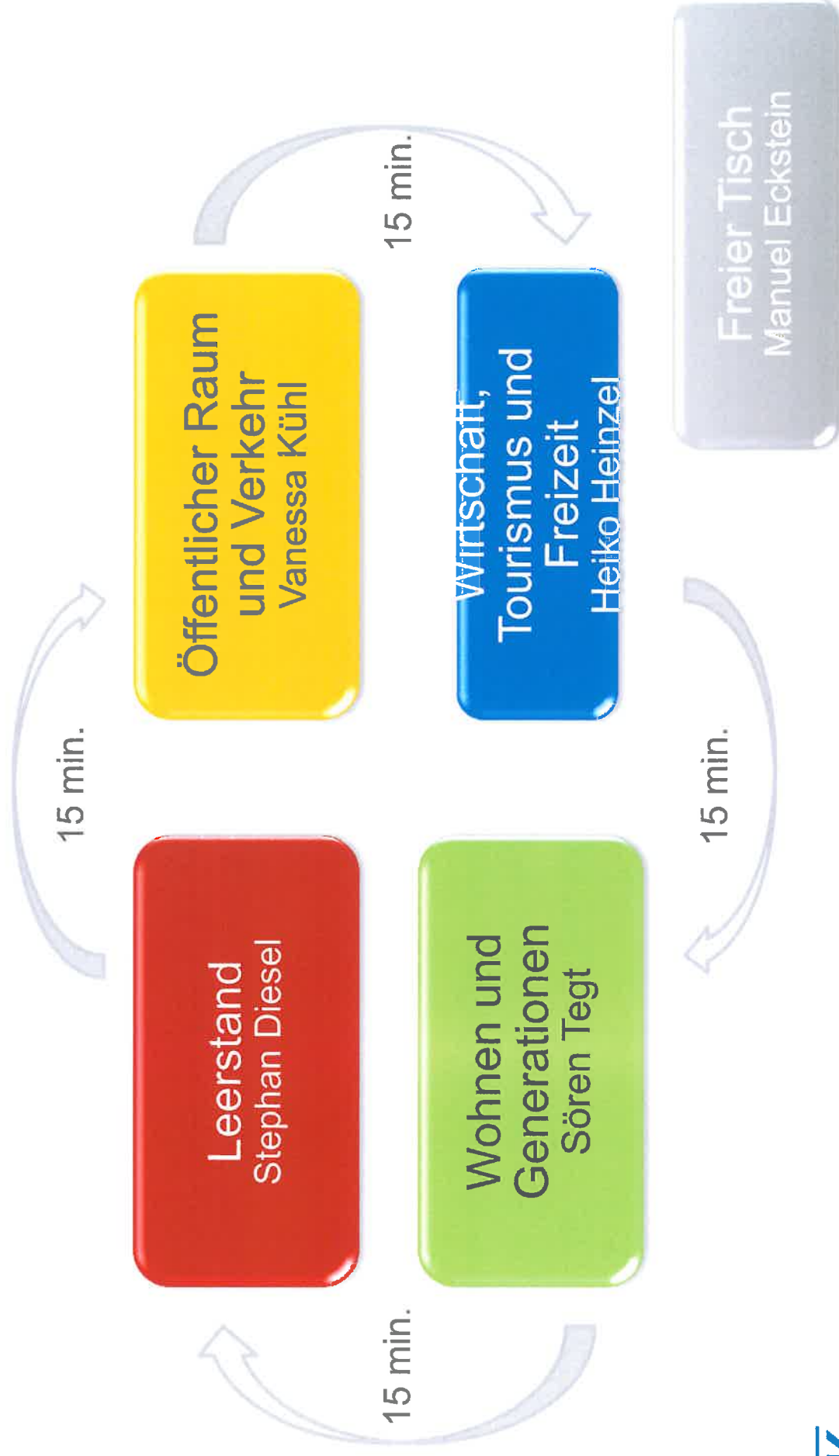
Wohnen und Generationen

Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

## Ablauf der Veranstaltung

- 1 Begrüßung  
Bürgermeister E.  
Buchwald
- 2 Boxenstopp „Innenstadtentwicklungskonzept“  
H. Heinzel, DSK
- 3 Phase I „Vision“  
Gruppenarbeit
- 4 Plenumsrunde „Vision“  
H. Heinzel, DSK
- Mittagspause
- 5 Phase II „Maßnahmen“  
Gruppenarbeit
- Pause
- 6 Plenumsrunde „Maßnahmen“  
H. Heinzel, DSK
- 7 Zusammenfassung, Ausblick  
H. Heinzel, DSK
- 8 Schlusswort  
Bürgermeister E.  
Buchwald

# Ablauf der Veranstaltung – Phase I Gruppenarbeit



# Ablauf der Veranstaltung

## Phase II - Maßnahmen

### Maßnahmen- und Projektideen - Projektsteckbriefe



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**



#### Ideenvorschlag:

#### „Buchbörse“

##### Ideenbeschreibung:

Eine Buchbörse kann den zentralen Platz an der Marktstraße beleben, dessen Attraktivität steigern und ihn als Stadtzentrum ins Bewusstsein rücken.

##### Orte:

Zentraler Platz vor der Stadthalle

##### Akteure:

Bibliotheken, Bürger







Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



## 2. Groß-Bieberauer Stadtgespräch

# Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

# VISION 2030

**Sören Tegt**  
Projektleiter

**Vanessa Kühl**  
Projektbearbeiterin

Groß-Bieberau, 14. Juli 2014



# Ausgangslage



Funktionale Defizite im öffentlichen Raum

Mangel an öffentlichen Stellplätzen

Leerstände bei Wohngebäuden, Gewerberäumen und gemischt genutzten Gebäuden

Die Stadt Groß-Bieberau möchte sich weiterentwickeln – die Innenstadt fit machen für die Zukunft





# Ausgangslage





## Lösungsansatz Förderprogramme

- **Förderprogramme Städtebauförderung**
  - **Aktive Kernbereiche**
  - **Städtebaulicher Denkmalschutz**
- **Förderprogramme Energieeffizienz**
  - **„Energetische Stadtsanierung (Nr. 432)**
  - **„Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung (Nr. 201)**
  - **„Energieeffizient Sanieren“: „Investitionszuschuss (Nr. 430)“; „Baubegleitung (Nr. 431)**
- **Ländliche Entwicklung**
  - **Dorferneuerung**
  - **Landtourismus (LTOU)**
- **Demographie**
  - **Förderprogramm des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum**
  - **IKK/IKU – Barrierearme Stadt (Nr. 233/234)“ und „Altersgerecht Umbauen (Nr. 159)**

## Exkurs: Förderbeispiel - Ablauf

### Einbau einer Heizung

- Februar
- Erste **Beratung** im Beratungsbüro

- März
- Vorlage von Kostenvorschlägen der geplanten Maßnahmen in Höhe von **30.400,- Euro** durch den Eigentümer, 90 Prozent davon sind förderfähig.
  - Bei einer Förderquote von 30 Prozent ergibt sich eine **Förderung von 8.208,- Euro**.
  - Der Magistrat der Stadt stimmt der Maßnahme zu.

- April
- Die Eigentümer schließen mit der Stadt Groß-Bieberau einen **Modernisierungsvertrag**, der diese Förderung festschreibt.
  - Eigenleistung des Eigentümers werden dabei berücksichtigt.

- August
- Die Heizung wird eingebaut, die Eigentümer übernehmen die Renovierungsarbeiten des Heizungsraumes.
  - Diese Leistungen erkennt die Stadt mit einem Betrag von **9 Euro pro Stunde** an.

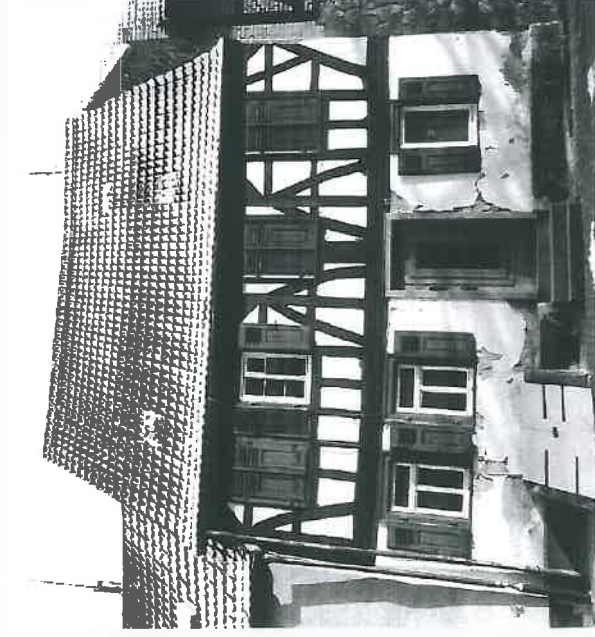
- November
- Die Baumaßnahme wird durch die Stadt mängelfrei abgenommen.
  - Der Förderanteil von **9.120,- Euro** wird auf das Konto des Eigentümers überwiesen.



## Best-Practice

### Groß-Umstadt, Altstadt – Städtebauliche Sanierung

Vorher



Brunnenstraße 12

Nachher







## Best-Practice

### Groß-Umstadt, Altstadt – Städtebauliche Sanierung

Vorher



Brunnenstraße 24

Nachher





## Best-Practice

### Groß-Umstadt, Altstadt – Städtebauliche Sanierung





## Best-Practice

### Groß-Umstadt, Altstadt – Städtebauliche Sanierung

Vorher



Kutscherhaus

Nachher

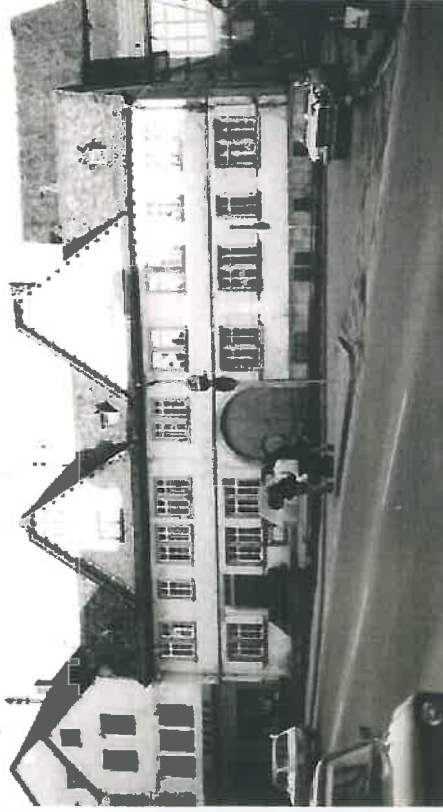




## Best-Practice

### Groß-Umstadt, Altstadt – Städtebauliche Sanierung

Vorher



Schwanengasse 2

Nachher





## Best-Practice

### Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Bad-Soden“





## Best-Practice

## Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Bad-Soden“



Sebastian-Herbst-Straße

# Inhalte eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes



Ziele für die  
Stadtentwicklung  
Vision

Professionelle  
Begleitung

Definition von  
Handlungs-  
schwerpunkten

## ISEK

Partizipativer  
Prozess  
(Beteiligung der  
lokalen Akteure  
und Bürger)

Planerisch-  
analytischer Teil /  
SWOT-Analyse

Kosten- und  
Finanzierungs-  
übersicht

Maßnahmen-  
katalog

Große Kreisstadt Nienburg



Städtebauliches  
Entwicklungskonzept  
2020





## Stand des Planungsprozesses

Wir sind hier







## Ergebnisse des 1. Workshops

### Zielfindungsworkshop 2012

Leerstand

Öffentlicher Raum und  
Verkehr

Generationen in Groß-  
Bieberau

Wechselwirkung  
Entwicklung  
Braureigelände/  
Innenstadt



## Ergebnisse der Analysephase

### Zentrale Themen



Denkmalschutz und  
historische Bausubstanz

Parkplätze

Nahversorgung/  
Nutzungsmischung

Verkehr

Innenentwicklung

Öffentlicher Raum





## Ergebnisse der Analysephase

### Denkmalschutz und historische Bausubstanz



#### Stärken & Chancen

- Denkmalschutz → Förderprogramm
- Sicherung der historischen Bausubstanz
- Wiederbelebung der Hofreiten / Höfe

#### Schwächen & Risiken

- Fortschreitender Verfall der historischen Bausubstanz



## Ergebnisse der Analysephase

### Parkplätze



#### Stärken & Chancen

##### Zusätzliche Parkplätze

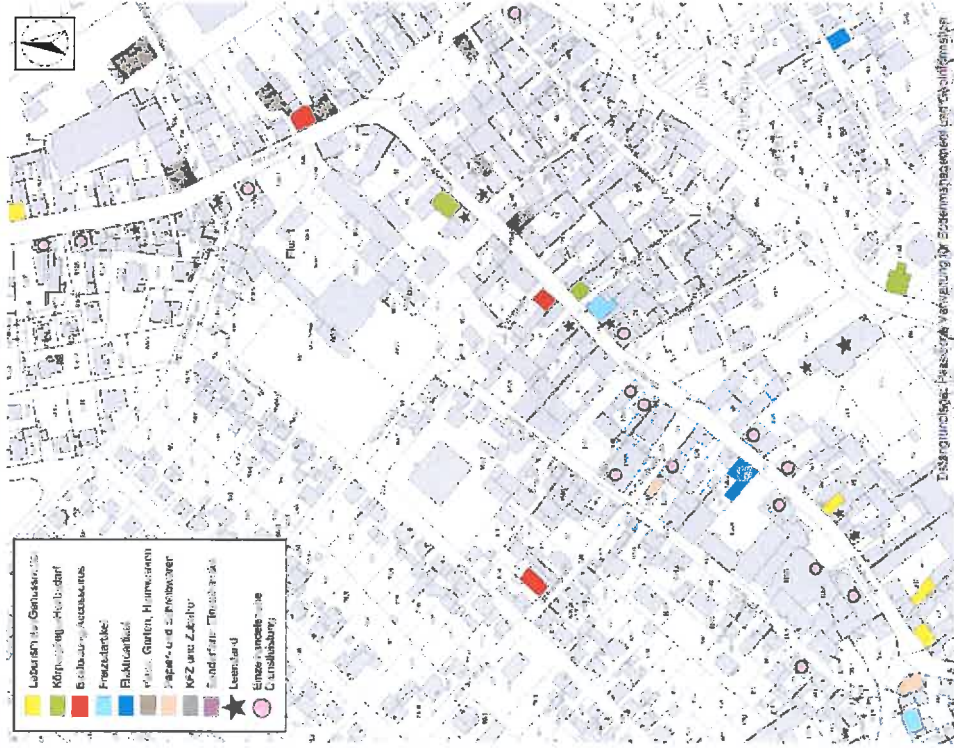
- Straßenbegleitend „Auf der Beune“
- Innenstadtnahe Parkplätze auf dem ehemaligen Brauereigelände

#### Schwächen & Risiken

- Mangel an Parkplätzen  
→ eine Ursache für den Leerstand in der Innenstadt

# Ergebnisse der Analysephase

## Nahversorgung und Nutzungsmischung



### Stärken und Chancen

Zuzug junger Familien durch ein attraktives Angebot:

- Kitas
- Schulen
- Breites Vereinsangebot
- Kultur- und Bildungsangebote

### Schwächen und Risiken

Leerstand bei Gewerbeimmobilien durch

- Größen der Verkaufsflächen
- Fehlende Parkplätze



## Ergebnisse der Analysephase

### Verkehr



#### Stärken & Chancen

- Bessere Fußwegeverbindung Brauereigelände – Marktstraße

#### Schwächen & Risiken

- Durchgangsverkehr in der Marktstraße
- Fehlende Fußwegeverbindung zu den Großmärkten
- Durchgangsverkehr / Stau
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch zusätzliches Angebot auf dem ehemaligen Brauereigelände



## Ergebnisse der Analysephase

### Öffentlicher Raum



#### Stärken und Chancen

##### Optimierung des öffentlichen Raumes

- Fischbachaue
  - Bachpfädchen
  - Kommunikationspunkte
- Nutzung der Freizeitpotenziale

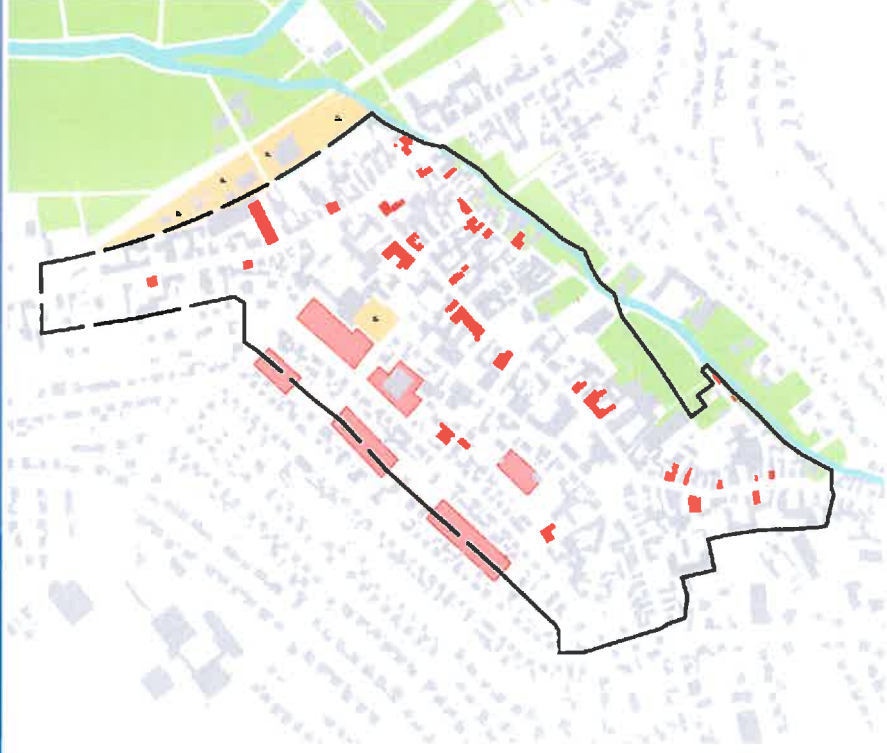
#### Schwächen und Risiken

- Gestaltung der öffentlichen Plätze
- Flächenverfügbarkeit für öffentliche Räume
- Öffentlicher Raum = Verkehrsraum



## Ergebnisse der Analysephase

### Potenziale



### Chancen

- Nutzung von leerstehenden Gebäuden
- Bauliche Nachverdichtung in der Innenstadt
- Innenstadtnahe Parkplätze
- Betonung der Fischbachau als Grünachse
- Aufwertung der öffentlichen Plätze in Funktion und Gestalt
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Optimierte Energiebilanz bei Gebäuden und im öffentlichen Raum





## 2. Workshop – Vision 2030



## Ergebnisse des 2. Workshops

### Visionen

#### Leerstand

- Innen- vor Außenentwicklung
- Attraktivierung
- Was machen die Anderen?
- Stadt als Moderator
- Bürgerschaftliches Engagement
- Nutzungsmischung zukunfts-  
/zielgruppenorientiert
- Schwerpunkt Wohnen
- Umnutzung Scheunenn



## Maßnahmen – Beispiel Leerstand



Integriertes Innenstadtkonzept Groß-Bieberau

**DSK**

### Ideenvorschlag:

## „Jugendkulturzentrum“

Ideenbeschreibung:

Bandproberäume

Jugendkulturzentrum

Eventuell als interkommunale Kooperation

Orte:

Bahnhofstraße 21

Akteure:

Vereine, Stadt



**DSK**

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

## Ergebnisse des 2. Workshops

### Visionen

#### Öffentlicher Raum und Verkehr

- Verkehrsberuhigung der Marktstraße
- (Parkleitsystem) Verkehrsleitung
- Schaffung öffentlicher und privater Parkplätze
- Aufwertung Bieberplatz
- Parkplätze als öffentlicher Aufenthaltsraum
- Attraktivierung der Plätze
- Verbindung öffentlicher / privater Räume
- Identität schaffen
- Funktionsbestimmung der Plätze



# Maßnahmen – Beispiel Öffentlicher Raum und Verkehr



Integriertes Innenstadtkonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Park am ehemaligen Brauereigelände“

Ideenbeschreibung:

Geordnete Nutzungsmischung

Treffpunkt + Parken

Möglichkeit für Festzelte oder Marktstände

Orte:

Ehemaliges

Brauereigelände

Akteure:

Stadt, Planer



**DSK**

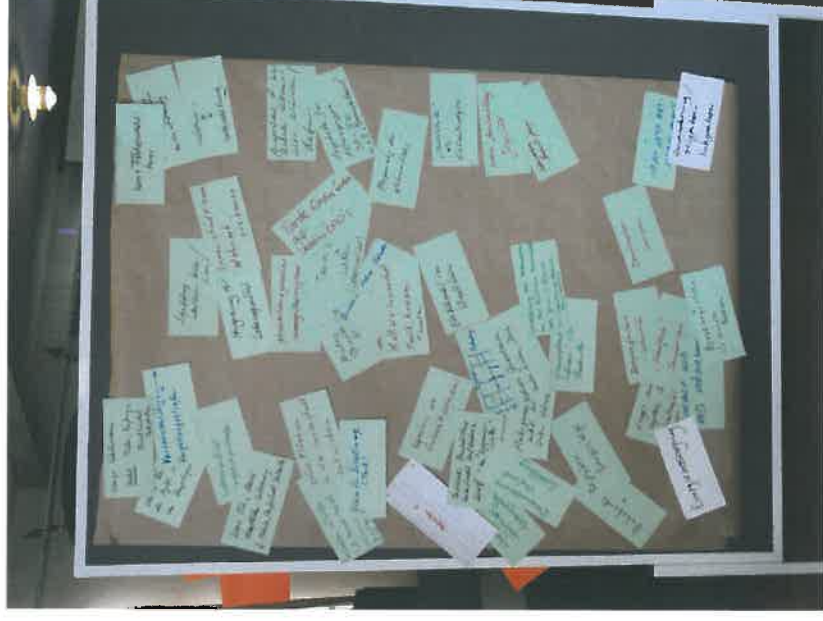
DSK Deutsche Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaft

## Ergebnisse des 2. Workshops

### Visionen

#### Generationen und Wohnen

- Wie soll sich Groß-Bieberau entwickeln -  
Innen- oder Außenentwicklung?
- Umgehungsstraße
- Versorgung technische & soziale  
Infrastruktur
- Mehrgenerationen
- Steigerung der Lebensqualität
- Nutzungsmischung
- Medizinische Versorgung
- Denkmalschutz
- „Entdichtung“



# Maßnahmen – Beispiel Generationen und Wohnen



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Tag der offenen Hofreiten“

#### Ideenbeschreibung:

Öffnen der Hofreiten, Besichtigung, Beratung,  
Dialog

Zielgruppen: Eigentümer, Handwerker, Finanziers,  
überregional

#### Orte:

Marktstraße

Akteure: Eigentümer,  
Architekten, Stadt,  
Planer



**DSK**

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

## Ergebnisse des 2. Workshops

### Visionen

#### Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

- Ausgewogener Bestand an KMU (Dienstleistung – Handwerk)
- Grundlage dafür ist der Bildungsstandort
- Ausbildung
- Landwirtschaft: Vermarktung
- Einzelhandel hochwertig
- Medienstandort
- Freizeit / Tourismus
  - Zielgruppenspezifisch
  - Flair
- Kultur an der Marktstraße
- Einbindung in bestehende Tourismusnetze
- Marketingleitbild





# Maßnahmen – Beispiel Wirtschaft, Tourismus und Freizeit



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

DSK

## Ideenvorschlag:

### „Bieber-App“

Ideenbeschreibung:

Für Stadtführung

Geocaching

In Verbindung mit der Informationsleitung

Orte:

Gesamte Innenstadt

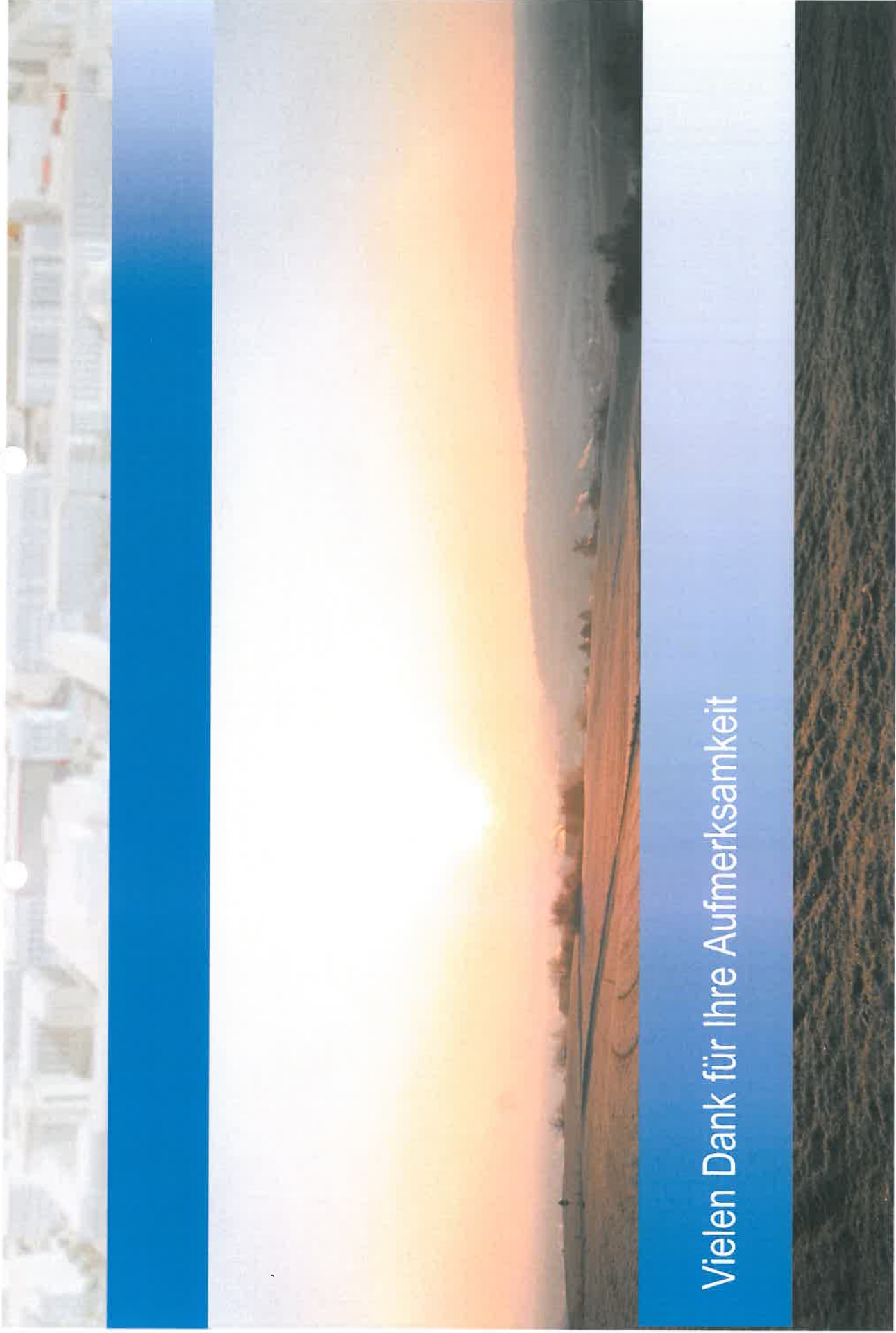
Akteure:

Stadt, Vereine, Bürger



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



---

Recherche und Benennung von Drittmitteln  
für die Stadt Groß-Bieberau

---



# **Recherche und Benennung von Drittmitteln für die Stadt Groß-Bieberau**

**DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Regionalbüro Wiesbaden  
Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Martina Klöhn  
Dipl.-Ing. Heiko Heinzel  
Cand. Geograph Manuel Eckstein

**Wiesbaden, September 2012**

## Inhalt

I. Aufgabenstellung	5
II. Förderprogramme: Städtebauförderung	7
1. Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“	7
2. Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“	9
III. Förderprogramme: Energieeffizienz	10
1. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung (Nr. 432)“	10
2. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung (Nr. 201)“	11
3. Förderprogramme „Energieeffizient Sanieren“: „Investitionszuschuss (Nr. 430)“; „Baubegleitung (Nr. 431)“	12
4. Förderprogramm „Marktanreizprogramm (MAP)“	13
5. Förderprogramm „Förderung der energetisch optimierten Modernisierung von kommunalen Wohngebäuden und ausgewählten Nichtwohngebäuden“	14
IV. Förderprogramme: Ländliche Entwicklung	15
1. Förderprogramm „Dorferneuerung“	15
2. Förderprogramm „Landtourismus (LTOU)“	16
V. Förderprogramme: Demographie	18
1. Förderprogramm „Förderprogramm des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum“	18

2. Förderprogramme „IKK/IKU – Barrierearme Stadt (Nr. 233/234)“ und „Altersgerecht Umbauen (Nr. 159)“	19
VI. Fazit	21
VII. Anlage: Übersicht Förderprogramme	22

## I. Aufgabenstellung

Die Stadt Groß-Bieberau hat die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG am 2. November 2011 beauftragt, eine Recherche und Benennung von Drittmitteln für die Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungsconzeptes durchzuführen.

Ausgangspunkt für die Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungsconzeptes bildet die Entwicklung eines innerstädtisch gelegenen Areals einer ehemaligen Brauerei. Der Erwerb des Brauereigeländes und die Absicht, dort zukünftig Wohnungen insbesondere für ältere und pflegebedürftige Menschen zu realisieren, ist ein erster wichtiger Baustein in diesem umfassenden Stadtentwicklungsprozess. Vor diesem Hintergrund ermöglicht das hohe Potential der Brauereifläche weitere Entwicklungsschritte, die über die Grundstücksgrenze des innerstädtisch gelegenen Areals hinaus gehen. So stellen beispielsweise die Marktstraße, als Nadelöhr für den Durchfahrtsverkehr und Einkaufsstraße, oder der Sanierungsbedarf sowohl der Wohn- als auch der Gewerbeimmobilien, geeignete Projektthemen innerhalb des zukünftigen Innenstadtentwicklungsconzeptes dar. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Demographie, ist es sinnvoll, dem Mangel an städtebaulichen Perspektiven mit einem konkreten Innenstadtentwicklungsconzept entgegenzutreten

Im Zuge dieser Beauftragung wurde deshalb von der DSK eine Recherche und Benennung von Drittmitteln als vorbereitende Leistung zur Erarbeitung des Innenstadtentwicklungsconzeptes durchgeführt. Diese vorbereitende Leistung bezieht sich zunächst auf die Erstellung einer Übersicht aller relevanten Förderprogramme, durch welche die Stadt Groß-Bieberau Drittmittel erlangen könnte (siehe Anhang). Im Weiteren werden unter Berücksichtigung des stadtentwicklungsrelevanten Handlungsbedarfs die hierfür wichtigsten Förderprogramme vertiefend dargestellt und erläutert.

Mögliche Förderprogramme werden von der Europäischen Union, der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Hessen bereitgestellt. Die Mittel fließen in Form von Krediten und Zuschüssen in die Maßnahmenfinanzierung mit ein und können die Finanzierung sowohl der vorbereitenden und konzeptionell-strategischen planerischen Aufgaben, als auch der Maßnahmenrealisierung im Rahmen einer integrierenden Innenstadtentwicklung entscheidend mitfinanzieren. In Abhängigkeit von den jeweiligen Programmen sind nicht nur Kommunen, sondern ebenso Privatpersonen, Unternehmen und gemeinnützige Organisationen antrags- und förderberechtigt.

Die von der DSK empfohlenen Förderprogramme betreffen eine Vielzahl an Fördergegenständen, welche im Folgenden in die Bereiche

- Städtebauförderung,

- Energieeffizienz,
- ländliche Entwicklung,
- Demographie

eingeteilt werden.

Je nach Dringlichkeit und Veränderungsbedarf können dabei sowohl kurz- und mittelfristig, als auch langfristig angelegte Maßnahmen gefördert werden.

In den folgenden Kapiteln werden die relevanten Förderprogramme für die jeweiligen Themenbereiche detailliert vorgestellt. Der Fokus liegt hierbei auf den Zielen, den förderfähigen Maßnahmen und den daran geknüpften Bedingungen.



## II. Förderprogramme: Städtebauförderung

Die Programme aus dem Bereich Städtebauförderung besitzen einen übergeordneten Charakter und stellen die umfassendsten Fördermittel bereit, weshalb sie an erster Stelle erläutert werden.

Die Programme bündeln Fördermittel des Bundes und des Landes Hessen und werden in der Regel über die zuständigen Förderbehörden des Landes beantragt. Die Recherche, Beantragung und Anwendung dieser Programme der Städtebauförderung gehören zu den täglichen Aufgaben der DSK, die diesbezüglich über einen enormen Erfahrungsschatz verfügt. In der Regel zeichnet diese Förderprogramme ein günstiges Aufwand-Nutzen-Verhältnis mit einem vergleichsweise anwenderfreundlichen, bürokratischen Aufwand aus. Die Förderprogramme der Städtebauförderung sind in der jüngeren Vergangenheit teilweise rigiden Budgetkürzungen unterzogen worden.

Trotz Kürzungen innerhalb der Städtebauförderung empfiehlt die DSK die Förderprogramme „Aktive Kernbereiche“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ einer genauen und detaillierten Betrachtung. Beide Programme bieten nach Einschätzung der DSK mögliche finanzielle Mittel und eine jeweils große thematische Schnittmenge als Ansatzpunkt für die potenzielle Aufgabenstellung innerhalb der Stadt Groß-Bierbau.

Gemeinsam ist allen Programmen der Städtebauförderung in Hessen die rechtliche Grundlage der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE). Diese setzt insb. einen festen Gebietsbezug der vorzunehmenden Maßnahmen voraus. Darüber hinaus wird der Charakter der Städtebaufördermittel als um einen Komplementäranteil aufzustockendes Ganzes hervorgehoben.

### 1. Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Land	Aktive Kernbereiche	Innenstädte, Ortskerne	Zuschuss	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung - Referat Städtebau und Städtebauförderung	<b>Karin Jasch</b> Telefon: 0611/815-2963 <a href="mailto:karin.jasch(at)hmwvl.hessen.de">karin.jasch(at)hmwvl.hessen.de</a> <b>Henning Schwarting</b> Telefon: 0611 - 95017 - 8331 <a href="mailto:henning.schwarting(at)hessen-agentur.de">henning.schwarting(at)hessen-agentur.de</a> <b>Anette Frisch</b> Telefon: 0611 - 95017 - 8690 <a href="mailto:anette.frisch(at)hessen-agentur.de">anette.frisch(at)hessen-agentur.de</a>

Das Land Hessen stellt durch das Programm „Aktive Kernbereiche“ umfassende Fördermittel zur integrierten Aufwertung von Innenstadtbereichen und Ortskernen bereit.

Die Förderung zielt zunächst darauf ab, im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes Bedarfe und Potenziale zu identifizieren und in Zielen und Maßnahmen zu konkretisieren.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) formuliert folgende Ziele des Programmes:

*„Zentrale Versorgungsbereiche, die von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichem Leerstand, bedroht oder betroffen sind, [sind] als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und zu entwickeln. Gemeinsam sollen Konzepte ausgearbeitet und umgesetzt werden, die den Anspruch erfüllen, die Individualität und das Alleinstellungsmerkmal der Kernbereiche zu schützen und weiterzuentwickeln.“<sup>1</sup>*

Dabei sind die Kernbereiche als Zentren öffentlichen Lebens zu festigen, die Wettbewerbsfähigkeit der Kernbereiche als Standorte des Einzelhandels und der Versorgung zu stärken, das Wohnen und die Aufenthaltsqualität auch der Freiräume weiterzuentwickeln und zu verbessern. Eingefordert wird kooperatives Handeln der Innenstadtakteure, eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für private Investitionen und die Ermöglichung und Förderung der Eigeninitiative privater Akteure.<sup>2</sup>

Mögliche Maßnahmen umfassen verschiedenste Bereiche der Innenstadtentwicklung: Sie können bspw. eine Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze), die Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude oder auch Bau- sowie Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder von Brachflächen umfassen. Mindestens ebensoviel Wert wie auf städtebaulichen und investiven Maßnahmen wird auf die Vernetzung und Kooperation aller relevanten, innerstädtischen Akteure gelegt.

Die finanzielle Unterstützung der Maßnahmen erfolgt in Form von Zuschüssen und richtet sich nach einer Förderquote, die durch das Hessische Ministerium des Innern und für Sport und durch das Hessische Ministerium der Finanzen definiert wird. Förderfähig sind Kommunen, deren Innenstädte und Ortskerne durch Funktionsverlust bedroht sind und einen räumlichen Zuschnitt haben, der eine zügige Umsetzung der Gesamtmaßnahme gewährleistet. Antragsberechtigt sind Kommunen und interkommunale Gruppen.

<sup>1</sup> Quelle: <http://aktive.kernbereiche-hessen.de/ziele-des-programms>, Zugriff am 29.08.2012  
<sup>2</sup> vgl. ebd.

## 2. Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Land	Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadtkerne	Zuschuss	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung Abt. VI Bauwesen, Städtebau, Wohnungswesen	Referatsleitung und Ansprechpartnerin: Helga Jäger Tel. +49 (0)611-815-2960 Fax +49 (0)611-815-2225

Ziel des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die Sicherung, Erhaltung und Revitalisierung historischer Ortskerne als Orte der Identität.

Mit Hilfe der Fördermittel werden Maßnahmen unterstützt, die der Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter und geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutender Gebäude und Ensembles dienen. Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen im Weiteren auch die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen, sowie Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und –grundrisses. Auch die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, insb. durch die Erarbeitung und Fortschreibung von formellen wie informellen Planungen und Konzepten aber auch die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren, oder das Quartiersmanagement werden bezuschusst.

Über die Höhe des Zuschusses entscheiden die Dringlichkeit und die Bedeutung des jeweiligen Vorhabens. In Abhängigkeit beider Kriterien kann der Förderbetrag bis zu vier Fünftel der Kosten decken. Förderberechtigt sind Inhaber und Eigentümer der jeweiligen Kulturdenkmäler. Für eine Antragsstellung ist die jeweilige Gemeinde bzw. Stadt zuständig.

### III. Förderprogramme: Energieeffizienz

Stellvertretend im Kontext der öffentlichen Thematisierung der Energiewende, steht eine große Anzahl an Förderprogrammen, mit denen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz unterstützt werden.

Die finanziellen Mittel können bspw. für, die Energieeffizienz von öffentlichen Gebäuden, Wohngebäuden und der städtischen Infrastruktur steigernde, Vorhaben eingesetzt werden. Entsprechende Programme werden vom Bund und dem Land Hessen angeboten. Interessante Fördermittelprogramme stellt der Bund durch die KfW-Bankengruppe und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, sowie das Bundesland Hessen durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) in Form von Zuschüssen und Krediten bereit.

Der Themenbereich der klimagerechten Stadtentwicklung wird von der DSK über das Produkt des „Klimaquartiers“ behandelt. Unter Anwendung der im folgenden beschriebenen Förderprogramme begleitet die DSK im Rahmen der Projektumsetzung Städte, Gemeinden, Versorgungsunternehmen und Eigentümer bei der Erstellung von integrierten Quartierskonzepten und der Umsetzung der entwickelten Maßnahmen in Rahmen einer „Energetischen Sanierungsträgerschaft“.<sup>3</sup>

#### 1. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung (Nr. 432)“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Bund	Energetische Stadtsanierung (432)	Integriertes Quartierskonzept, Sanierungsmanager	Zuschuss	KfW-Bankengruppe	Infocenter Geschäftsbereich KfW Kommunalfinanzierung Telefon: 030 2 02 64-55 55 E-Mail: <a href="mailto:kommune@kfw.de">kommune@kfw.de</a> für technische Fragen: <a href="mailto:Energieberater@kfw.de">Energieberater@kfw.de</a>

Das bundesweite Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ der KfW Bankengruppe zielt darauf ab, Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz innerhalb von Stadtquartieren zu unterstützen.

Hierzu bedarf es zunächst der Erarbeitung eines umfassenden Konzeptes zur energetischen Sanierung zuvor definierter Stadtquartiere. „*Ein Quartier bildet sich aus mindestens*

<sup>3</sup> Für weitere Informationen: siehe [www.klimaquartier.de](http://www.klimaquartier.de)

mehreren, in der Fläche zusammenhängenden Gebäuden innerhalb eines Stadtteils“.<sup>4</sup> Das Sanierungskonzept beinhaltet die Maßnahmenplanung für Aspekte der Wärmeversorgung, Energieeinsparung, -speicherung und -gewinnung unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange. Die bei der Erarbeitung anfallenden Sach- und Personalkosten, sowie die Beratung durch einen Sanierungsmanager werden durch das Förderprogramm bezuschusst.

Der Zuschuss kann durch Kommunen, Stadtwerke, Wohnungsgesellschaften, Wohnungseigentümer und Eigentümerstandortgemeinschaften in Anspruch genommen werden und bis zu 65 % der entstandenen Kosten abdecken. Antragsberechtigt sind kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbständigen Eigenbetriebe.

Liegt ein Sanierungskonzept vor, so können weitere finanzielle Mittel aus Förderprogrammen für die einzelnen Maßnahmen beantragt werden. Zu den geförderten Maßnahmen zählen beispielsweise die Einrichtung gemeinsamer Wärmeversorgungssysteme mehrerer Gebäude, die Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. Tiefengeothermie) zur Wärmeversorgung, oder die energetische Modernisierung der Abwassertsorgung.

## 2. Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung (Nr. 201)“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Bund	Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung (Nr. 201)	Infrastruktur	Kredit	KfW Bankengruppe	Infocenter Geschäftsbereich KfW Kommunalfinanzierung Telefon: 030 2 02 64-55 55 E-Mail: <a href="mailto:kommune@kfw.de">kommune@kfw.de</a> für technische Fragen: <a href="mailto:Energieberater@kfw.de">Energieberater@kfw.de</a>

Im Rahmen des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung“ werden Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz kommunaler Versorgungssysteme in Stadtquartieren mittels zinsgünstiger Kredite gefördert.

Diese finanzielle Förderung richtet sich an Kommunen und unterstützt quartiersbezogene Verbesserungsmaßnahmen in der Wärmeversorgung durch beispielsweise den Neubau

<sup>4</sup> [http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmeuebersicht/Energetische\\_Stadtsanierung/Was\\_wird\\_gefoerdert.jsp](http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmeuebersicht/Energetische_Stadtsanierung/Was_wird_gefoerdert.jsp). Zugriff am 30.08.2012

und die Erweiterung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, dezentraler Wärmespeicher und -netze. Ebenso können finanzielle Mittel für Verbesserungsmaßnahmen in der Wasser- und Abwasserversorgung, wie beispielsweise der Austausch ineffizienter Pumpen, die Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Klär- bzw. Faulgasen und die Umrüstung bestehender Anlagen bezogen werden.

Förderberechtigt sind hierbei Kommunen und öffentliche Einrichtungen, wobei die Direktkredite bis zu 100 % der Investitionskosten abdecken. Anträge können durch kommunale Gebietskörperschaften, rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände gestellt werden.

### 3. Förderprogramme „Energieeffizient Sanieren“: „Investitionszuschuss (Nr. 430)“; „Baubegleitung (Nr. 431)“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Bund	Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Nr. 430)	Gebäude (Wohnen)	Zuschuss	KfW-Bankengruppe	infocenter Geschäftsbereich KfW Kommunalfinanzierung Telefon: 030 2 02 64-55 55  E-Mail: <a href="mailto:kommune@kfw.de">kommune@kfw.de</a> für technische Fragen: <a href="mailto:Energieberater@kfw.de">Energieberater@kfw.de</a>
Bund	Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung (Nr. 431)	Beratung	Zuschuss	KfW-Bankengruppe	Siehe oben

Das Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Nr. 430)“ gewährt Zuschüsse für anfallende Kosten, die im Zuge des Ausbaus von Wohngebäuden (inklusive Alten- und Pflegeheime) und Baudenkmälern zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen und dessen technischen Mindestanforderungen entsprechen.

Hierzu zählen insbesondere der Ausbau der Wärmedämmung von Außenwänden, Dachflächen, Keller- und Geschossdecken, die Erneuerung von Fenstern, Türen und Heizungen, die Optimierung der Wärmeversorgung, anfallende Baunebenkosten, sowie Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungskosten.

Gefördert werden Privatpersonen, vorausgesetzt der Bauantrag der jeweiligen Gebäude wurde vor dem 01.01.1995 gestellt, mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 15.000 EUR pro Wohneinheit. Eine weitere Voraussetzung ist die Planung und Kontrolle der Sanie-

rungsmaßnahme durch einen Energieberater. Die Kosten für dessen Beratung und Hilfe können wiederum durch einen Zuschuss (maximal 4.000 EUR) im Rahmen des Förderprogramms „Baubegleitung (Nr. 431)“ finanziell begleitet werden.

Antragsberechtigt im Rahmen beider Programme sind Eigentümer (natürliche Personen) von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern (maximal 2 Wohneinheiten) oder von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften, Ersterwerber (natürliche Personen) von neu sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Eigentumswohnungen und schließlich Wohnungseigentümergeinschaften (mit natürlichen Personen als Wohnungseigentümer).

#### 4. Förderprogramm „Marktanreizprogramm (MAP)“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Bund	Marktanreizprogramm (MAP)	Gebäude (Wohnen, Gewerbe, Öffentlich)	Zuschuss	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	BAFA Referate 511 – 514 Frankfurter Straße 29 – 35 65760 Eschborn Telefon: +49 6196 908-625 Telefax: +49 6196 908-800

Das „Marktanreizprogramm“ des Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bietet Fördermittel zur Kostendeckung ähnlicher Maßnahmen, wie sie auch im Zuge der KfW Förderprogramme „Energieeffizient Sanieren“ unterstützt werden.

Gewährt werden Zuschüsse für Solaranlagen (thermisch), Biomasseanlagen und Wärmepumpen in 1- und 2-Familienhäusern, in Mehrfamilienhäusern, sowie in gewerblichen und öffentlichen Gebäuden. Des Weiteren können Bonusförderbeträge (Kesseltauschbonus, Effizienzbonus, Regenerativer Kombinationsbonus, Wärmenetzbonus etc.) bezogen werden.<sup>5</sup>

Zur Beratung über Möglichkeiten und Grenzen der Maßnahmen bietet sich das Förderprogramm „Energieeinsparberatung vor Ort“ des BAFA an, welches weitere Fördermittel bereitstellt (siehe Anhang).

Förderberechtigt sind Unternehmen, Kommunen, Öffentliche Einrichtungen, Privatpersonen, Verbände und Vereinigungen. Die Förderung fällt, in Abhängigkeit der Maßnahme,

<sup>5</sup> [http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html), Zugriff am 30.03.2012

unterschiedlich aus (zwischen 1.300 EUR und 18.000 EUR). Antragsberechtigt sind die Eigentümer sowie, unter gewissen Voraussetzungen, Mieter und Pächter der Gebäude. Für gleichartige Maßnahmen ist eine Kombination zwischen der BAFA- und der KfW-Förderung nur für die KfW-Förderprogramme 151, 430, 218 und 157 gültig.

## 5. Förderprogramm „Förderung der energetisch optimierten Modernisierung von kommunalen Wohngebäuden und ausgewählten Nichtwohngebäuden“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Land	Förderung der energetisch optimierten Modernisierung von kommunalen Wohngebäuden und ausgewählten Nichtwohngebäuden	kommunale Gebäude (Wohnen, Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Sporthallen)	Zuschuss	Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)	HMUELV Referat VIII 2 Frau Margret Müller Tel.: 0611 / 815-1836

Eine weitere Möglichkeit zur finanziellen Unterstützung der energetischen Sanierung von Gebäuden bietet das Programm zur „Förderung der energetisch optimierten Modernisierung von kommunalen Wohngebäuden und ausgewählten Nichtwohngebäuden“.

Gefördert wird die Modernisierung der Außenwände, Dächer, Geschossdecken und Fenster unter Einsatz passivhaustauglicher Bautechniken zur Erreichung entsprechender Richtwerte im Heizwärmebedarf.

Das Land Hessen gewährt hierbei Unternehmen, Kommunen und öffentlichen Einrichtungen als Eigentümer, Zuschüsse auf die Investitionskosten in Höhe von bis zu 50 % und die Möglichkeit entsprechende Anträge zu stellen. Eine Ausnahme bilden hierbei Vereine.

Die unter diesem Kapitel erläuterten Förderprogramme stellen lediglich einen kleinen Teil der Fördermöglichkeiten im Bereich Energieeffizienz dar. Auf Bundesebene gibt es eine Vielzahl weiterer Förderprogramme, die einer Übersicht aus der Tabelle zu entnehmen sind. Dabei ist speziell hinsichtlich der Förderprogramme des Projektträgers Jülich darauf hinzuweisen, dass eine Antragstellung mit erheblichem Aufwand verbunden und die Erfolgsquote sehr gering ist.

Darüber hinaus ist es möglich, Förderprogramme verschiedener Anbieter zu kombinieren oder Förderprogramme aufeinander aufzubauen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass vorrangig und nachrangig wirkende Förderprogramme miteinander koordiniert werden müssen.



## IV. Förderprogramme: Ländliche Entwicklung

Interessante Förderprogramme zur Finanzierung von Steuerungsmaßnahmen der ländlichen Entwicklung sind mit Mitteln der Europäischen Union (ELER-VO – Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums 2007 - 2013), des Bundes (GAK – Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz) und des Landes Hessen bestückt.<sup>6</sup>

Themenübergreifend bietet das Förderprogramm „Dorferneuerung“ umfassende Mittel für die finanzielle Unterstützung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudestruktur. Zur Anpassung der baulichen Infrastruktur an die Bedürfnisse älterer Einwohnergruppen stehen Förderprogramme der KfW – Bankengruppe zur Verfügung. Um Anreiz für die Nutzung touristischer Potenziale zu schaffen, gibt es weitere Programme, die auch hinsichtlich der Erarbeitung eines Innenstadtentwicklungskonzeptes in Groß-Bieberau interessante Fördermittel bieten könnten.

Programme die auf Fördertöpfe der europäischen Union zurückgreifen, zeichnen sich – so zeigen die Erfahrungswerte der DSK – durch eine umfangreiche bürokratische Abwicklung aus. Im Einzelfall ist hier zu prüfen, ob Aufwand und Nutzen in einem sinnvollen Verhältnis stehen. Darüber hinaus neigt sich die Europäische Förderperiode 2007 bis 2013 dem Ende zu. Im Einzelfall wird zu prüfen sein, ob in den betreffenden Förderprogrammen noch Mittel zur Verfügung stehen. Wie die Ausrichtung der Förderstrategie für die kommende Förderperiode 2014 bis 2021 sein wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vollständig absehbar.

### 1. Förderprogramm „Dorferneuerung“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Land	Dorferneuerung	Wohnumfeld, Kleininfrastruktur, öffentliche Versorgung	Zuschuss	Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Jägertorstraße 207 64289 Darmstadt <b>Telefon:</b> +49 6151 881-1016 <b>Telefax:</b> +49 6151 881-1019 <b>E-Mail:</b> <a href="mailto:standort(at)darmstadt-dieburg.de">standort(at)darmstadt-dieburg.de</a>

<sup>6</sup> Vgl. [http://www.wirtschaft.hessen.de/nr/jr/HM:WVL\\_Internet?cirj=46a3234e6d47d1fc531595f0229a6a89](http://www.wirtschaft.hessen.de/nr/jr/HM:WVL_Internet?cirj=46a3234e6d47d1fc531595f0229a6a89) Zugriff am 29.08.2012

Das Förderprogramm „Dorferneuerung“ zielt darauf ab, aktiv regelnd in die demographische Entwicklung von Gemeinden und Kommunen einzugreifen. In diesem Sinne sollen zentrale Funktionsbereiche gestärkt und eine gute Wohnqualität geschaffen und erhalten werden.

Konkret werden dabei folgende Maßnahmen unterstützt:

- Dienstleistungen und Sachaufwendungen für Dorfentwicklungskonzepte;
- Am Gemeinwohl orientierte Investitionen in erhaltenswerte Gebäude zur Verbesserung der Versorgung, der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zur nachhaltigen Sicherung der Siedlungs- und Baustruktur der Ortskerne;
- Flächenmanagement und Erschließungsmaßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität der Kerngebiete;
- Investitionen zur Umnutzung, Sanierung, Erweiterung, Erhaltung und Gestaltung besonders erhaltenswerter Gebäude;
- Investitionen zur Neuanlage oder Wiederherstellung von Gebäuden mit standortverträglicher Nutzung;
- Investitionen zur funktionalen Neuordnung und Gestaltung von Freiflächen, die allgemein zugänglich sind;
- Investitionen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.<sup>7</sup>

Die Höhe des Zuschusses für kommunale Träger richtet sich nach der finanziellen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Kommune. Die Regelförderung beträgt 50 % der förderfähigen Ausgaben. Für Dienstleistungen und Investitionen zur nachhaltigen Innenentwicklung beträgt der Fördersatz 65 %. Antragsberechtigt sind der Magistrat oder der Gemeindevorstand der jeweiligen Gemeinde.

## 2. Förderprogramm „Landtourismus (LTOU)“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Land	Landtourismus (LTOU)	Touristische Infrastruktur ländlicher Räume	Zuschuss, Kredit	Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Jägerstorstraße 207 64289 Darmstadt Telefon: +49 6151 881-1016 Telefax: +49 6151 881-1019 E-Mail: <a href="mailto:standort(at)darmstadt-dieburg.de">standort(at)darmstadt-dieburg.de</a>

<sup>7</sup> [http://www.wirtschaft.hessen.de/irj/IHM/WVL\\_internet?cid=7d0f37adde2426c8a0abb99ac8fe0c9e](http://www.wirtschaft.hessen.de/irj/IHM/WVL_internet?cid=7d0f37adde2426c8a0abb99ac8fe0c9e). Zugriff am 30.08.2012

Im Rahmen des Förderprogramms „Landtourismus (LTOU)“ wird Kommunen die Möglichkeit gegeben, Maßnahmen zur Stärkung der touristischen Infrastruktur ländlicher Räume mit Hilfe von Fördermitteln zu finanzieren.

Zu diesen förderfähigen Eingriffen zählen die Evaluierung von Projektideen und Organisationsentwicklungen, kleine Infrastrukturmaßnahmen, der Aufbau und die Weiterentwicklung zeitgemäßer landtouristischer Unternehmen und Unternehmenskooperationen, Marketingmaßnahmen, die Vermarktung themenorientierter Aktivurlaubsangebote (Wandern, Rad-, Bootswandern, Reiten) und projektbezogene Schulungs- und Begleitmaßnahmen.

Förderungsberechtigt sind Unternehmen, Kommunen, öffentliche Einrichtungen, Privatpersonen, Verbände und Vereinigungen, deren Vorhaben mit Zuschüssen zwischen 30 und 80 % der förderfähigen Kosten unterstützt werden. Antragsberechtigt sind öffentliche Träger (Gemeinden und Gemeindeverbände und sonstige Einrichtungen des öffentlichen Rechts) und private Träger (natürliche Personen, juristische Personen und Personengemeinschaften des privaten Rechts).

Neben den genannten Programmen, die zumeist Fördermittel in Form von Zuschüssen bereitstellen, gibt es weitere Angebote, so zum Beispiel das auf Bundesebene angebotene Förderprogramm „Räumliche Strukturmaßnahmen“, welches über die Landwirtschaftliche Rentenbank (LR) den Gemeinden unter anderem Fördermittel für die Erschließung ländlich geprägter Gebiete, Ordnungs- und Schutzmaßnahmen und für Infrastrukturmaßnahmen in Form von Krediten zukommen lässt. Weitere Informationen finden sie in der Übersicht im Anhang.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> <http://www.rentenbank.de/cms/beitrag/10011498/285678> Zugriff am 30.08.2012

## V. Förderprogramme: Demographie

Fördermittel, die sich auf die Altersstruktur der Bevölkerung beziehen und/oder an bestimmte Bevölkerungsgruppen gerichtet sind, bieten ebenfalls Möglichkeiten der Finanzierung von Maßnahmen zur Anpassung der baulichen Infrastruktur.

### 1. Förderprogramm „Förderprogramm des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Land	Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum	Gebäude (Wohnen)	Zuschuss	Wohnungsbauförderungsstelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Herr Haas, Telefon 06151/881-1146 Frau Bickerle, Telefon 06151/881-1140 E-Mail: <a href="mailto:wohnungswesen@ladadi.de">wohnungswesen@ladadi.de</a>

Das Land Hessen stellt Privatpersonen im Rahmen des Förderprogramms „Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum“ finanzielle Mittel für die Kostendeckung zur Verfügung.

Förderfähig sind anfallende Kosten für bauliche Maßnahmen, Einrichtungen und Ausstattungen an und in bestehenden, selbstgenutzten Wohnungen und auf Wohnungsgrundstücken. Hierzu zählen unter anderem die Verbesserung der Freiflächen, Plätze, Wege, PKW-Stellplätze und der Bewegungsfreiheit auf dem Grundstück, die Errichtung von Rampen, Gestaltung der Treppen, Verbesserung von Toilettenräumen und Bädern, sowie die kontrastreiche Gestaltung von Bewegungsflächen inner- und außerhalb der Gebäude.

Förderungsberechtigt sind Privatpersonen mit einem Zuschuss von bis zu 50 % zu den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben und Kosten von 1.000 EUR bis zu 25.000 EUR je Wohneinheit. Antragsberechtigt sind die Verfügungsberechtigten des Gebäudes, an oder in dem die Maßnahmen durchgeführt werden.

Weitere Möglichkeiten der Förderung bietet die KfW Bankengruppe in Form von Krediten. So werden beispielsweise entsprechende Maßnahmen in öffentlichen Gebäuden, in der verkehrlichen, sowie der sozialen Infrastruktur und im öffentlichen Raum aus den Förderprogrammen IKK (233)/ IKU (234)/ IKS mit finanziellen Mitteln gefördert.

## 2. Förderprogramme „IKK/IKU – Barrierearme Stadt (Nr. 233/234)“ und „Altersgerecht Umbauen (Nr. 159)“

Ebene	Förderprogramm	Fördergegenstand	Förderungsart	Beantragungsstelle	Ansprechpartner
Bund	IKK – Barrierearme Stadt (Nr. 233)	öffentliche Gebäude, Verkehr, öffentlicher Raum	Kredit	KfW-Bankengruppe	Infocenter Geschäftsbereich KfW Kommunalfinanzierung Telefon: 030 2 02 64-55 55 E-Mail: <a href="mailto:kommune@kfw.de">kommune@kfw.de</a> für technische Fragen: <a href="mailto:Energieberater@kfw.de">Energieberater@kfw.de</a>
Bund	IKU – Barrierearme Stadt (Nr. 234)	öffentliche Gebäude, Verkehr, öffentlicher Raum	Kredit	KfW-Bankengruppe	Siehe oben
Bund	Altersgerecht Umbauen (Nr. 159)	Gebäude (Wohnen)	Kredit	KfW-Bankengruppe	Siehe oben

Zur Anpassung der baulichen Infrastruktur an die Bedürfnisse von älteren Einwohnergruppen, Familien und Kindern werden gleich mehrere Förderprogramme angeboten. Im Hinblick auf den bevorstehenden Zuzug oder Verbleib älterer Einwohner, als Folge der Errichtung einer Wohnanlage für ältere und pflegebedürftige Menschen in Groß-Bieberau, werden solche Anpassungsmaßnahmen hinfällig.

So unterstützt der Bund mit den finanziellen Mitteln der KfW-Bankengruppe über die Förderprogramme „Barrierearme Stadt (Nr. 233 u. Nr. 234)“ entsprechende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, in öffentlichen Gebäuden und der Verkehrsinfrastruktur. Es können unter anderem der Einbau von Fahrstühlen, Rampen und trittsicheren Bodenbelägen in öffentlichen Gebäuden, die Errichtung von Über- und Unterführungen an bestimmten Straßen und die Implementierung abgesenkter Bürgersteige und Orientierungshilfen für sehbehinderte Menschen gefördert werden.

Dabei sind Kommunen, Öffentliche Einrichtungen, Verbände/Vereinigungen und Unternehmen (nur für Nr. 234) förderberechtigt. Die finanziellen Mittel werden als zinsgünstige Kredite an die Empfänger vergeben. Im Rahmen des Förderprogramms Nr. 233 sind kommunale Gebietskörperschaften, rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften, und Gemeindeverbände (z.B. kommunale Zweckverbände) antragsberechtigt, während Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund, alle gemeinnützigen Organisationsformen einschließlich Kirchen sowie Unternehmen mit einem Gruppenumsatz von höchstens 500 Mio. EUR im Rahmen von Öffentlich-Privaten Partnerschaften Anträge für das Programm Nr. 234 stellen dürfen.

Um Anreize für die Modernisierung von Wohngebäuden zu schaffen, bietet das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen (Nr. 159)“ interessante Fördermittel.

Finanzielle Unterstützung finden hierbei der *„Erwerb bzw. der barriere-reduzierende Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden zum Standard „Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus“* und die Umsetzung *„einzelner barriere-reduzierender Maßnahmen“*.<sup>9</sup>

Gefördert werden Unternehmen, Kommunen, Öffentliche Einrichtungen, Privatpersonen und Verbände/Vereinigungen mit zinsgünstigen Krediten in Höhe von bis zu 50.000 EUR pro Wohneinheit. Antragsberechtigt sind die *„Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten [bzw.] vermieteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen sowie Ersterwerber von neuen, altersgerecht sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen“*.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> [http://www.kfw.de/kiw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Altersgerecht\\_Umbauen\\_-\\_Kredit/Was\\_wird\\_gefoerdert.jsp](http://www.kfw.de/kiw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Altersgerecht_Umbauen_-_Kredit/Was_wird_gefoerdert.jsp). Zugriff am 29.08.2012

<sup>10</sup> [http://www.kfw.de/kiw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Altersgerecht\\_Umbauen\\_-\\_Kredit/Was\\_wird\\_gefoerdert.jsp](http://www.kfw.de/kiw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Altersgerecht_Umbauen_-_Kredit/Was_wird_gefoerdert.jsp). Zugriff am 29.08.2012

## VI. Fazit

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Förderprogramme stehen stellvertretend für die Fülle von Förderungen und bereitgestellten Drittmittel des Bundes und des Landes, mit denen sich der künftige Handlungsbedarf der Stadt Groß-Bieberau finanziell unterstützen ließe.

Da eine genaue und detaillierte Festlegung des künftigen innerstädtischen Handlungsbedarfs erst verbindlich im Zuge der Erarbeitung eines konkreten Konzeptes identifiziert und benannt werden kann, werden in der jetzigen ersten Einschätzung, Förderprogramme vorgestellt und benannt, die insbesondere Problemstellungen von Kommunen wie die der Stadt Groß-Bieberau innerhalb ihrer Stadtentwicklung thematisieren. Vor diesem Hintergrund sind die jeweiligen Förderziele aus den einzelnen Programmen auf den Handlungsbedarf der Innenstadtentwicklung abgestimmt.

Somit erhält die Stadt Groß-Bieberau, eine Übersicht potentiell geförderter Maßnahmen sowie Perspektiven über den Umfang und mögliche Ansatzpunkte des Innenstadtentwicklungskonzeptes.

Aus den langjährigen Erfahrungen der DSK wird der Stadt Groß-Bieberau empfohlen, sich nicht ausschließlich auf die Fördermöglichkeiten des Bundes und des Landes zu fokussieren. Schon mit Beginn der Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes sollten insbesondere private Akteure eingebunden werden, die als potentielle „Finanzgeber“ den Entwicklungsprozess zielführend unterstützen. Die im Rahmen der Recherche identifizierten, förderfähigen Maßnahmen und förderberechtigten Personen bieten hier hilfreiche Argumente zur Steigerung der Akzeptanz und Anreize für die Mitwirkung dieser Akteure. Können zur Erreichung zuvor definierter Ziele, finanzielle Mittel aus der Förderung von Privatpersonen und Unternehmen mit in das Konzept einfließen, würde sich der Rahmen des zur Verfügung stehenden Kapitals erweitern und die finanziellen Aufwendungen der Kommune reduzieren.

Es bleibt im Einzelnen zu überprüfen, ob im Rahmen der Förderprogramme vorausgesetzte Bedingungen durch das Innenstadtentwicklungskonzept und daran geknüpfte Maßnahmen erfüllt werden und ob angebotene Fördermittel noch vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die DSK gemeinsam mit der Stadt Groß-Bieberau die erforderlichen Gespräche mit den jeweiligen Fördergebern zeitnah zu führen.





Thema	Ebene	Förderprogramm	Empfängerstruktur	Erbschaftsteuer	Zweck	Art der Förderung	Berücksichtigungswürdige Auswahlkriterien	Antragsverfahren	Bemerkungen	Weitere Informationen	
Energie	Land	Energieeffizienzverbesserung von Gebäuden	Klimaschutzprojekte	Gutschriftliche Bewertung zur effizienten Energienutzung in Wohngebäuden	Bewusstes GV Wirtschaft und Auswahlkriterien	Zuschuss	Projektförderer Jülich	Eigentümer, Mieter oder Pächter	Gilt nur Gebäude, deren Bauantrag vor dem 01.10.1984	<a href="http://www.förderprogramm-energieeffizienzverbesserung-wohngebäude/">www.förderprogramm-energieeffizienzverbesserung-wohngebäude/</a>	
		Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen	Baufachliche Beratung, Außenbeleuchtung	Beww, LED Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung	Zuschuss	Zuschuss	Projektförderer Jülich	Kommunen, soziale v. Naturvereine in kommunaler Trägerschaft	DSK, Energie v. Jülich, Nachhaltigkeitskommunität	<a href="http://www.förderprogramm-klimaschutzprojekte-aktive-umwelt/">www.förderprogramm-klimaschutzprojekte-aktive-umwelt/</a>	
		Klimaschutzmaßnahmen in der Stromnutzung	Befachung Gebäude	Einbau hocheffizienter Beleuchtungs-, Steuer- und Regelungstechnik	Zuschuss	Zuschuss	Projektförderer Jülich	alle (nicht gewinnorientiert)	alle (nicht gewinnorientiert)	Zuschuss bis zu 65%	<a href="http://www.förderprogramm-klimaschutzmaßnahmen-stromnutzung/">www.förderprogramm-klimaschutzmaßnahmen-stromnutzung/</a>
		Energieeffiziente Stadt- und Energiepläne	Energieeffizienz	Integrierte Quartiers-, Versorgungsplanung	Zuschuss	Zuschuss	Projektförderer Jülich	Privatpersonen ausgeschossen	„Energieeffiziente Stadt“ (EnergieStadt) und „Energieeffiziente Fernwärme- und -kälteversorgungs“ (EnergieWärme)	Zuschuss (20%)	<a href="http://www.förderprogramm-energieeffiziente-stadt-energiestadt-und-energieeffiziente-fernwaerme-und-kaelteversorgungs-energiewaerme/">www.förderprogramm-energieeffiziente-stadt-energiestadt-und-energieeffiziente-fernwaerme-und-kaelteversorgungs-energiewaerme/</a>
		Klimaschutzkonzepte	Konzepte	Gesamtsiedlich und integriert	Zuschuss	Zuschuss	Projektförderer Jülich	alle (nicht gewinnorientiert)	alle (nicht gewinnorientiert)	Zuschuss bis zu 50%	<a href="http://www.förderprogramm-klimaschutzkonzepte/">www.förderprogramm-klimaschutzkonzepte/</a>
		Klimaschutzmaßnahmen	Konzepte	Anpassung an den Klimawandel, Klimaschutz in eigenen Liegenschaften, integrierte Wärmenutzung in Kommunen, klimafreundlicher Verkehr in Kommunen, klimafreundliche Abwasserbehandlung, klimafreundliche Abfallentsorgung, Erschließung der verfügbaren Erneuerbare-Energie-Potenziale in Kommunen, Green-Klimaschutzmaßnahmen	Zuschuss	Zuschuss	Projektförderer Jülich	alle (nicht gewinnorientiert)	alle (nicht gewinnorientiert)	Zuschuss (50%)	<a href="http://www.förderprogramm-klimaschutzmaßnahmen/">www.förderprogramm-klimaschutzmaßnahmen/</a>
		Umsetzung 1 Klimaschutzmaßnahmen	Projekte	Förderung 1 investiven Klimaschutzmaßnahmen durch den Klimaschutzmaßnahmetag	Zuschuss	Zuschuss	Projektförderer Jülich	alle (nicht gewinnorientiert)	alle (nicht gewinnorientiert)	Zuschuss (60%)	<a href="http://www.förderprogramm-umsetzung-1-klimaschutzmaßnahmen/">www.förderprogramm-umsetzung-1-klimaschutzmaßnahmen/</a>
		50-Fifty-Projekte	Schulen	Erhöhung und Weiterführung von Energiesparmaßnahmen in Schulen und Kindertagesstätten	Zuschuss	Zuschuss	Projektförderer Jülich	alle (nicht gewinnorientiert)	alle (nicht gewinnorientiert)	Zuschuss (60%)	<a href="http://www.förderprogramm-50-fifty-projekte/">www.förderprogramm-50-fifty-projekte/</a>
		Förderung der energetisch optimierten Modernisierung von kommunalen Wohngebäuden und ausgewählten Nichtwohngebäuden	Kommunale Gebäude (Wohnen, Nicht-Wohnen)	energetische Modernisierung	Zuschuss	Zuschuss	Historisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz	Eigentümer, keine Vereine	Eigentümer, keine Vereine	Zuschuss (bis zu 50%)	<a href="http://www.förderprogramm-förderung-der-energetisch-optimierten-modernisierung-von-kommunalen-wohngebäuden-und-ausgewählten-nichtwohngebäuden/">www.förderprogramm-förderung-der-energetisch-optimierten-modernisierung-von-kommunalen-wohngebäuden-und-ausgewählten-nichtwohngebäuden/</a>
		Ländliche Entwicklung	Bund	Räumliche Strukturmaßnahmen	Infrastrukturmaßnahmen	Erreichung, Ordnung, Schutz ländlich geprägter Gebiete, Infrastrukturen	Kredit	Kredit	LR (Ländliche Entwicklung)	Unternehmen; Kommunen; Öffentliche Einrichtung; Verband/Verzweigung	Gemeinden bis 50.000 EW
Leben auf dem Land	Gebäude			Erneuerung, Sanierung, Erhaltungsmaßnahmen, Aufwertung und Erhaltungsmaßnahmen; Erneuerung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz zur Eigennutzung als Wohnraum; Wohnumbau von Landwirten zur Eigennutzung; Private Investitionen im Zusammenhang mit öffentlich geförderten Dorterneuerungsmaßnahmen; Private Investitionen zur Verbesserung des Kultur-, Bildungs- und Sportangebots in ländlichen Räumen; Bürgerhäuser, Vereine etc.	Kredit	Kredit	LR (Ländliche Entwicklung)	Privatrechtliche Vereine, nicht-kommerzielle Organisationen	Leben auf dem Land, Private, Erneuerungsmaßnahmen	<a href="http://www.förderprogramm-leben-auf-dem-land/">www.förderprogramm-leben-auf-dem-land/</a>	
Dorfentwicklung	Wohnbau, Kleininfrastruktur, öffentliche Versorgung			Dorfentwicklungskonzepte, Investitionen in erdneutere Gebäude, Investitionen zur Modernisierung und Gestaltung von Freizeitanlagen zum Aktivtourismus (Wandern, Radfahren, Reiten, Badenwandern), Fitness und Dienstleistungen, Utlieb auf dem Bauernhof, Schulungs- und Begleitmaßnahmen, Touristische Infrastruktur	Zuschuss	Zuschuss	Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Magistrat, Gemeindevorstand	<a href="http://www.förderprogramm-dorfentwicklung/">www.förderprogramm-dorfentwicklung/</a>		
Landtourismus (LTU)	Touristische Infrastruktur			Angebote zum Aktivtourismus (Wandern, Radfahren, Reiten, Badenwandern), Fitness und Dienstleistungen, Utlieb auf dem Bauernhof, Schulungs- und Begleitmaßnahmen, Touristische Infrastruktur	Zuschuss, Kredit	Zuschuss, Kredit	Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Kommunale Träger Öffentliche Träger Juristische Personen des privaten Rechts	Zuschüsse zwischen 30 und 80%	<a href="http://www.förderprogramm-landtourismus-ltu/">www.förderprogramm-landtourismus-ltu/</a>	
BJK - Bärreimer Stadt (233)	Öffentliche Gebäude, Verkehr, öffentlicher Raum			öffentliche Gebäude, Verkehr, öffentlicher Raum	Kredit	Kredit	KfW	Kommunen, Zweckverbände, Eigenbetriebe	<a href="http://www.förderprogramm-bjk-bärreimer-stadt-233/">www.förderprogramm-bjk-bärreimer-stadt-233/</a>		
BKJ - Bärreimer Stadt (234)	Öffentliche Gebäude, Verkehr, öffentlicher Raum			öffentliche Gebäude, Verkehr, öffentlicher Raum	Kredit	Kredit	KfW	Gewerbliche Unternehmen, Kommunale Betriebe	<a href="http://www.förderprogramm-bkj-bärreimer-stadt-234/">www.förderprogramm-bkj-bärreimer-stadt-234/</a>		
Altengerecht Umbauen (159)	Gebäude (Wohnen)			Erwerb bzw. barrierefreier Umbau von Wohnungen und Wohnprojekten zum Standard „Altengerecht Wohnen“/„Alltagsgerechtes Wohnen“	Kredit	Kredit	KfW	Kommunen, Zweckverbände, Eigenbetriebe	<a href="http://www.förderprogramm-altengerecht-umbauen-159/">www.förderprogramm-altengerecht-umbauen-159/</a>		
KfW-Investitionskredit Soziale Organisationen (IKS) (147)	soziale Infrastruktur			Altenhäuser, Altenpflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, ambulante Pflegeeinrichtungen, Behinderteneinrichtungen, Kindergeräten und Schulen sowie Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen	Kredit	Kredit	KfW	Gewerbliche Unternehmen, Kommunale Betriebe	<a href="http://www.förderprogramm-ikw-investitionskredit-soziale-organisationen-iks-147/">www.förderprogramm-ikw-investitionskredit-soziale-organisationen-iks-147/</a>		
Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutzten Wohneigentum	Gebäude (Wohnen)			baufache Maßnahmen, Einrichtungen und Ausstattungen an und in bestehenden selbstgenutzten Wohnungen und auf dem Wohnungsgrundstück (inliegendes Wohnumfeld)	Zuschuss	Zuschuss	WfBank	Verfügungsberechtigte	<a href="http://www.förderprogramm-förderung-des-behindertengerechten-umbaus-von-selbstgenutzten-wohneigentum/">www.förderprogramm-förderung-des-behindertengerechten-umbaus-von-selbstgenutzten-wohneigentum/</a>		
Demographie	Bund										







Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
1	Marktstraße	2
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
2000-2013		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> 1 Klingelschild unbesetzt, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
2	Jahnstraße	14
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		hoch
<b>Bemerkungen:</b> Änderungsschneiderei		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
3	Marktstraße	5-9
<b>Gebäudetyp</b>		<b>Nutzungsart</b>
MF		Mischnutzung
<b>Leerstand (Vermutung)</b>		<b>Leerstandtyp</b>
Teilweise		GE
<b>Leerstandsanzahl</b>		<b>Maß des Leerstandes</b>
1		gering
<b>Baualter</b>		<b>Sanierungsbedarf</b>
vor 1918		kein
<b>Bemerkungen:</b> Drogerie, Apotheke, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
4	Marktstraße	13
<b>Gebäudetyp</b>		<b>Nutzungsart</b>
MF		Mischnutzung
<b>Leerstand (Vermutung)</b>		<b>Leerstandtyp</b>
Teilweise		WE + GE
<b>Leerstandsanzahl</b>		<b>Maß des Leerstandes</b>
1 WE + 1GE		gering
<b>Baualter</b>		<b>Sanierungsbedarf</b>
1949-1983		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> Gewerbeeinheit zu vermieten, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
5	Marktstraße	17
Gebäudetyp		Nutzungsart
Hofreite		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> 2 Gebäude, große Hofanlage mit Stallungen, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
6	Marktstraße	19
Gebäudetyp		Nutzungsart
Hofreite		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		hoch
<b>Bemerkungen:</b> ehemaliges Restaurant mit Fremdenzimmern steht leer, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
7	Marktstraße	21
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b> Leerstand fraglich, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
8	Marktstraße	27
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
1949-1983		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> Restaurant und Weinelounge, Denkmalschutz		





Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
9	Marktstraße	44
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE + GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1 WE + 1 GE		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b> 1 Klingelschild unbesetzt		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
10	Marktstraße	42
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		hoch
<b>Bemerkungen:</b> 1 Klingelschild unbesetzt		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
11	Marktstraße	38
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		sehr hoch
<b>Bemerkungen:</b> Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
12	Marktstraße	16
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b> Leerstand unbedingt prüfen, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
13	Marktstraße	8
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		sehr hoch
<b>Bemerkungen:</b> Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
14	Marktstraße	8
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b> frühere Apotheke steht leer, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
15	Ernst Ludwig-Straße	10
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
16	Ernst-Ludwig Straße	9
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		hoch
<b>Bemerkungen:</b> kein Klingelschild		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
17	Lichtenberger Straße	8
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		niedrig
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
18	Lichtenberger Straße	10
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE + GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1 WE + 1 GE		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		hoch
<b>Bemerkungen:</b> Nebengebäude leerstehend, Denkmalschutz		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
19	Lichtenberger Straße	12
<b>Gebäudetyp</b>		<b>Nutzungsart</b>
Hofreite		Mischnutzung
<b>Leerstand (Vermutung)</b>		<b>Leerstandtyp</b>
Teilweise		WE + GE
<b>Leerstandsanzahl</b>		<b>Maß des Leerstandes</b>
1 WE + 1 GE		gering
<b>Baualter</b>		<b>Sanierungsbedarf</b>
vor 1918		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> Nebengebäude leerstehend		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
20	Lichtenberger Straße	18
<b>Gebäudetyp</b>		<b>Nutzungsart</b>
EFH		Mischnutzung
<b>Leerstand (Vermutung)</b>		<b>Leerstandtyp</b>
Teilweise		GE
<b>Leerstandsanzahl</b>		<b>Maß des Leerstandes</b>
1		teilweise
<b>Baualter</b>		<b>Sanierungsbedarf</b>
1949-1983		hoch
<b>Bemerkungen:</b>		




Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
21	Lichtenberger Straße	24
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> Nebengebäude leerstehend		




Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
22	Ringstraße	1
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
2		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		hoch
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
23	Lichtenberger Straße	21
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE + GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1 WE + 1 GE		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		sehr hoch
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
24	Lichtenberger Straße	11
Gebäudetyp		Nutzungsart
Hofreite		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
1918 - 1948		niedrig
<b>Bemerkungen:</b> Stockwerk scheint leer zu sein		





Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
25	Jochart Straße	1
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
1949 - 1983		mittel
<b>Bemerkungen:</b> Schild: "Zu Verkaufen"		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
26	Auf der Beune	17
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
1984 - 1999		kein
<b>Bemerkungen:</b> Untere Wohnung scheint leer zu sein		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.	
27	Bachgasse		
<b>Gebäudetyp</b>		<b>Nutzungsart</b>	
Gewerbe		Gewerbe	
<b>Leerstand (Vermutung)</b>		<b>Leerstandtyp</b>	
Vollständig		GE	
<b>Leerstandsanzahl</b>		<b>Maß des Leerstandes</b>	
1		vollständig	
<b>Baualter</b>		<b>Sanierungsbedarf</b>	
1949 - 1983		mittel	
<b>Bemerkungen:</b> Geräteschuppen			

Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.	
28	Bachgasse	24	
<b>Gebäudetyp</b>		<b>Nutzungsart</b>	
MF		Wohnen	
<b>Leerstand (Vermutung)</b>		<b>Leerstandtyp</b>	
Vollständig		WE	
<b>Leerstandsanzahl</b>		<b>Maß des Leerstandes</b>	
2		vollständig	
<b>Baualter</b>		<b>Sanierungsbedarf</b>	
vor 1918		hoch	
<b>Bemerkungen:</b> Bewohner verstorben, kein Klingelschild			


Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
29	Bachgasse	4
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
30	Bachgasse	3
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
2		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		niedrig
<b>Bemerkungen:</b>		
Renovierung im Gange; Indikator - neue Fenster		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
31	Bachgasse	17
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
2		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		sehr hoch
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
32	Bahnhofstraße	5
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE + GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1 WE + 1 GE		überwiegend
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b>		
1 Klingel unbesetzt (1 Einheit leer)		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
33	Bahnhofstraße	19
Gebäudetyp		Nutzungsart
Gewerbe		GE
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
1949 - 1983		niedrig
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
34	Bahnhofstraße	42
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		teilweise
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		mittel
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
35	Bahnhofstraße	28
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
1949 - 1983		hoch
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
36	Ringstraße	13
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
1949 - 1983		niedrig
<b>Bemerkungen:</b>		
Fehlendes Klingelschild		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
37	Ringstraße	17
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Vollständig		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		vollständig
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		sehr hoch
<b>Bemerkungen:</b> Fehlendes Klingelschild; Post in Briefkasten		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
38	Jochart Straße	13
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE + GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1 WE + 1 GE		überwiegend
Baualter		Sanierungsbedarf
vor 1918		hoch
<b>Bemerkungen:</b> Aussage von Angestellter: wird verkauft		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
39	Jochart Straße	10a
Gebäudetyp		Nutzungsart
EFH		Mischnutzung
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		GE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
1		gering
Baualter		Sanierungsbedarf
1949 - 1983		kein
<b>Bemerkungen:</b>		



Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.
40	Weinbergstraße	7
Gebäudetyp		Nutzungsart
MF		Wohnen
Leerstand (Vermutung)		Leerstandtyp
Teilweise		WE
Leerstandsanzahl		Maß des Leerstandes
2		überwiegend
Baualter		Sanierungsbedarf
1949 - 1983		niedrig
<b>Bemerkungen:</b>		
2 von 3 Klingelschilder unbesetzt		







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Beispiel“



Handlungsfeld

Leerstand | öff. Raum u. Verkehr | Wohnen | Wirtschaft

Ideenbeschreibung:

...

Orte:

...

Akteure:

...

Kosten:

...





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Verbindung Fischbach - Gersprenz“

#### Ideenbeschreibung:

Durch den Ausbau des Rad- und Wanderwege kann eine attraktive Verbindung zwischen dem Fischbach und der Gersprenz geschaffen werden.

#### Orte:

Fischbachau

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Brücke, Schilder, Ampel 50.000€



Aufwertung der  
Fischbachau





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Erweiterung der Fischbachau“



#### Ideenbeschreibung:

Ein Grünflächenpotenzial liegt im Bereich der Fischbachau. Durch das Ankaufen der Kleingärten durch die Stadt, wird die Möglichkeit geschaffen das Rad- und Fußwegenetz in diesem Bereich auszubauen. Ziel ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Das Errichten verschiedener Freizeitmöglichkeiten, wie eine Minigolfanlage, sind denkbar.

#### Orte:

Fischbachau

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Grunderwerb 10-30€/m<sup>2</sup> = 40.000-120.000€

Planung/ Ausbau 50.000€

Summe: mindestens 90.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Attraktivierung des Bachpfädchens“



Aufwertung der  
Fischbachau

#### Ideenbeschreibung:

Der Begleitpfad entlang des Fischbachs wird durch Ausbau, Absicherung und eine Beleuchtung aufgewertet. Der Blick auf den Scheunenkranz und die Bauerngärten wird frei.

#### Orte:

Pfad am Bachlauf

#### Akteure:

Stadt, Tourismusverband Odenwald

#### Kosten:

400m<sup>2</sup> x 100€ = 40.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Stadtspark“



Aufwertung der  
Fischbachaue

#### Ideenbeschreibung:

Verbesserung des Stadtbilds, Nutzung des stadtkern-  
nahen Landschaftsraums zur Erholung und Freizeit,  
Qualifizierung und Betonung der Freizeitachse an der  
Gersprenz, Verbindung der Landschaftselemente  
Fischbachaue und Gersprenzaue

#### Orte:

Entlang Fischbach und Gersprenz

#### Akteure:

Eigentümer, Vereine, Stadt

#### Kosten:

Planung: 30.000€

Neubau: 500.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungs-konzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Ausbau der Wohnstraßen“



Gestaltung des  
Straßenraums

#### Ideenbeschreibung:

Zur Steigerung der Sicherheit für Fußgänger sowie zur Aufwertung des Stadtbildes wird eine Neuplanung des Fahrbahnquerschnitts und der Gehwege vorgenommen. Breitere Gehwege und eine Regelung der Parkplatzsituation bieten Ansatzpunkte für dieses Handlungsfeld.

#### Orte:

Auf der Beune etc.

#### Akteure:

Stadt, Planer

#### Kosten:

1.000.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungs-konzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Blühende Marktstraße“



#### Ideenbeschreibung:

Durch Begrünung und Erweiterung bzw. Einrichtung von Orten zum Verweilen könnte die Innenstadt „begrünt“ werden. Eine „Pflanz-Aktion“ entlang der Straße und an den Gebäuden und die Aufstellung von Gartenbänken schaffen einen Eindruck von einer begrünteren Marktstraße.

#### Orte:

Feuerwehr/Gemeinde-haus,  
Kirchplatz

#### Akteure:

Bewohner

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 1.000€  
Öffentliche Pflanzfläche 1.000€  
Private Maßnahmen 4.000€  
Summe 6.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Baumpaten“

#### Ideenbeschreibung:

Die Begrünung der Straßen und Fassaden stellt eine Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung und der Verschönerung des Erscheinungsbildes der Gesamtstadt dar. Mithilfe von Baumpaten ist eine regelmäßige Pflege durch die Bewohner gewährleistet. Der Startschuss für Gestaltung ist im Rahmen einer Aktion wie z.B. „Blühende Marktstraße“ möglich.

#### Orte:

Gesamte Innenstadt

#### Akteure:

Bewohner

#### Kosten:

Private Maßnahme

Öffentlichkeitsarbeit 1.000€



Gestaltung des  
Straßenraums







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Buchbörse“



Informationssystem

#### Ideenbeschreibung:

Eine Buchbörse kann den zentralen Platz an der Marktstraße beleben, dessen Attraktivität steigern und ihn als Stadtzentrum ins Bewusstsein rücken.

#### Orte:

Zentraler Platz vor der Stadthalle

#### Akteure:

Bibliotheken, Bewohner

#### Kosten:

(Bücher kostenlos), Behälter/ Buchschrank 1.000€  
Öffentlichkeitsarbeit 1.000€  
Summe: 2.000€



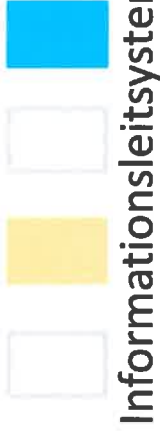


Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Historische Informationstafeln“



#### Ideenbeschreibung:

Eingebettet in ein kommunales Beschilderungskonzept sollen Informationstafeln mit stadtgeschichtlich bedeutenden Personen, Gebäuden, Ereignissen, etc. das Bewusstsein der Bewohner und Besucher für die Stadt Groß-Bieberau stärken. Hiervon können der Tourismus und das Stadtbild profitieren.

#### Orte:

Gesamte Innenstadt

#### Akteure:

Heimat- und Geschichtsverein,  
Bürger, Stadt

#### Kosten:

Beschilderungskonzept 20.000€  
5 große Schilder á 3.000€=15.000€  
15 kleine Messingschilder á 100=1.500€  
Summer Schilder 16.500€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Servicepoint für Radfahrer“



Informationssystem

#### Ideenbeschreibung:

Einer bzw. mehrere Servicepoints entlang der ausgewiesenen Radwege schaffen Orientierungshilfen für Radfahrer, zusätzliche Rastplätze fördern das Erlebnis „Radfahren in und um Groß-Bieberau“ und stärken somit den Tourismus.

#### Orte:

Entlang der Radwege  
Im Stadtkern

#### Akteure:

Stadt, ADFC, Sportvereine

#### Kosten:

Bankgruppe 5.000€  
Strom-/ Wasseranschluss 1.000€  
Infotafel 1.000€  
Summe: 7.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Autofreier Sonntag“



Verkehrsminderung

#### Ideenbeschreibung:

Die Marktstraße ist von einem sehr hohen Verkehrsaufkommen betroffen, welches reduziert werden sollte. Um ein öffentliches Bewusstsein, auch bei Nicht-Ortsansässigen dafür zu schaffen, wird ein autofreier Sonntag verbunden mit einem Stadtfest durchgeführt.

#### Orte:

Innenstadt im Bereich der Marktstraße

#### Akteure:

Stadt, Bewohner

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 1.000€  
Material 3.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Verkehrsberuhigung am Haslochberg“



Verkehrsminderung

#### Ideenbeschreibung:

Die Beruhigung des Verkehrs „Am Haslochberg“ trägt entscheidend zu Sicherheit der Bewohner sowie der Kinder der Kindertagesstätte bei. Mögliche Ansatzpunkte ist eine Einbahnstraßenregelung, Halteverbot in Höhe der Kita, die Ausweisung einer Spielstraße oder das Aufstellen einer Blitzsäule bzw. von Pollern.

#### Orte:

Am Haslochberg, Kita

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:



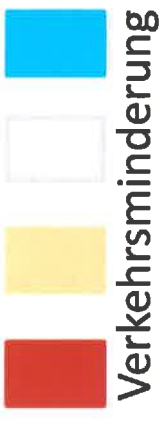


Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Verkehrsberuhigung Marktstraße“



#### Ideenbeschreibung:

Die Verkehrsberuhigung der Marktstraße bietet die Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches und somit die Möglichkeit dem Gewerbebestand entgegenzuwirken. Eine Entlastung könnte durch die Kooperation mit der OHI (Verringerung des Schwerlastverkehrs) erreicht werden. Weitere Möglichkeiten sind Tempo 30 oder ein Blitzler.

#### Orte:

Marktstraße

#### Akteure:

Stadt, OHI

#### Kosten:

Blitzler 100.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Nutzung des ehemaligen Bahngeländes“



Gestaltung öffentliche Plätze

#### Ideenbeschreibung:

Das ehemalige Bahngelände bietet Potenzial und Raum für innovative und kreative Nutzungsmöglichkeiten. Die Chancen, die sich daraus ergeben, sollten genutzt werden!

#### Orte:

Bahngelände

#### Akteure:

Bewohner, Vereine, Stadt

#### Kosten:

Konzept 7.500€  
(B-Plan 22.500€)  
(Gutachten 10.000€)  
Summe 40.000€





# Ideenvorschlag:

## „Gestaltung Biberplatz“



Gestaltung öffentliche Plätze

### Ideenbeschreibung:

Eine Neuordnung und Gestaltung des Biberplatz bietet die Möglichkeit einer klaren Definition der Funktion dieses Platzes. Aufgrund der Zentralität des Biberplatzes bietet es sich an, einen Kommunikations- und Treffpunkt herzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind: öffentliche Möblierung, zusätzliche Begrünung, sowie nur begrenzte bzw. keine Parkplätze.

### Orte:

Biberplatz

### Akteure:

Stadt

### Kosten:

Planung 4.000€

Umsetzung 20.000€







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Park am Brauereigelände“

#### Ideenbeschreibung:

Ziel der Gestaltung der Freifläche am ehemaligen Brauereigelände ist die geordnete Nutzungsmischung. Denkbar ist die Kombination aus Treffpunkt – Parken – Park. Zudem kann die Möglichkeit für das Aufstellen von Festzelten oder Marktständen geschaffen werden.

#### Orte:

Ehemaliges Brauereigelände

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Summe 500.000€



Gestaltung öffentliche  
Plätze





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Bier-/ Eisgarten - Brauereigelände“



#### Ideenbeschreibung:

Die Grünfläche bei der Brauerei (Bahnhofstraße) stellt ein Potenzial für einen weiteren Treff- und Kommunikationspunkt in der Stadt dar. Auf der bisher ungenutzten Fläche könnte beispielsweise eine Eisdielen nebenan eingerichtet werden.

#### Orte:

Bahnhofstraße

#### Akteure:

REAS, Eisdielen, Schönberger, Private  
Wirte

#### Kosten:

Hütte 20.000€  
Einrichtung 20.000€  
Bauliche Veränderung 10.000€  
Summe 50.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Biberach

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Biberacher Festival“



Märkte und Feste

#### Ideenbeschreibung:

Ein zusätzliches Highlight der Stadt könnte das „Biberacher Festival“ sein. In Verbindung mit der „Langen Tafel“ und dem Biberacher Sommer könnte ein Streicherfestival ausgerichtet werden, welches sowohl für die Bewohner als auch für Touristen und Besucher aus der Umgebung einen Anziehungspunkt darstellen könnte.

#### Orte:

Innenstadtbereich

#### Akteure:

Stadt, Bewohner

#### Kosten:





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Wochenmarkt mit regionalen Produkten“



Märkte und Feste

#### Ideenbeschreibung:

Ein Wochenmarkt bietet nicht nur Vorteile für mobile Händler aus der Region und für die Einwohnerschaft Groß-Bieberaus, sondern schafft zusätzlich einen Ort der Begegnung am zentralen Platz an der Marktstraße und stärkt die regionale Identität sowie den nachhaltigen Gedanken.

#### Orte:

Zentraler Platz, Marktstraße

#### Akteure:

Lokale und regionale Händler,  
Stadt

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 2.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Marktschreier in Groß-Bieberau“



Märkte und Feste

#### Ideenbeschreibung:

Ein weiterer Programmpunkt für die Veranstaltungen in Groß-Bieberau ist es die Marktschreier ähnlich dem Hamburger Fischmarkt einmal im Jahr zu engagieren.

#### Orte:

Ehemaliges Brauereigelände

#### Akteure:

Vereine, Bürger

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 1.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Neue Parkmöglichkeiten“



Parken

#### Ideenbeschreibung:

Um die Parkplatzsituation und die Verkehrsbelastung zu verbessern, werden neue Parkplätze geschaffen. Der Marktplatz vor der Stadthalle wird ausschließlich als Stadtplatz genutzt. Neue Parkplätze werden im Bereich Alte Brauerei und/ oder an den Bahngleisen geschaffen.

#### Orte:

Gesamte Innenstadt

#### Akteure:

Stadt, Architekten, Planer

#### Kosten:

2 große Parkplätze à ca. 2.000m<sup>2</sup> inkl. Planung, Bodensanierung etc.  
1.000.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Innovative Spielplätze“



Freizeiteinrichtungen

#### Ideenbeschreibung:

Innovative Spielplätze erweitern das Freizeitangebot der Stadt und steigern zudem das Image. Spielplätze für Jung und Alt, die Ergänzung des Seniorenangebots, ein Steinlohrenspielplatz oder ein Erlebnisspielplatz (Themen Landwirtschaft, Natur, Wasser, Steinbruch) sind denkbare Ansätze.

#### Orte:

Neben Seniorenspielplatz, am Bahnhof, Seniegelände

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Planung: 30.000€

Umsetzung: 150.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag: „Minigolfanlage“



Freizeiteinrichtungen

### Ideenbeschreibung:

Durch eine Minigolfanlage kann das Freizeitangebot Groß-Bieberaus erweitert bzw. ergänzt werden. Profitieren würden hiervon die Bewohner, wie auch potenzielle Touristen.

### Orte:

Seniorenwohnanlage

### Akteure:

Sportverein

### Kosten:

Private Maßnahme







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Museum in der Innenstadt“



Freizeiteinrichtungen

#### Ideenbeschreibung:

Die Stadt Groß-Bieberau blickt auf eine lange und interessante Geschichte zurück. Zum Erhalt dieser Vergangenheit und zur Erweiterung des kulturellen Angebots in der Stadt ist die Errichtung eines Museums eine Möglichkeit.

#### Orte:

Schwörerhaus, Darre

#### Akteure:

Heimat- und Geschichtsverein,  
Stadt

#### Kosten:

Planung: 30.000€

Sanierung: 700.000€

Museumskonzept und Ausstattung: 100.000€

Gesamt: 830.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Wasserlebnispark Gersprenz“



Freizeiteinrichtungen

#### Ideenbeschreibung:

Eine Erweiterung des Freizeit- und Tourismusangebots wäre ein Wasserlebnispark an der Gersprenz. Elemente könnten sein: Mühlen, Wassertretbecken, Wasserspiel, Mülhrradspiel etc., ggf. in Verbindung mit Stadtpark

#### Orte:

Bachmündung Fischbach oder  
Ecke Jahnstraße/ Gersprenz

#### Akteure:

Stadt, Spenden, Sozialministerium

#### Kosten:

Planung 15.000€

Umsetzung 100.000€





Integriertes Innenstadentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Gärten der Erinnerung“



Freizeiteinrichtungen

#### Ideenbeschreibung:

Qualifizierung des Kirchhofs als „Garten der Erinnerung“  
ähnlich dem Stadtfriedhof mit entsprechender  
Möblierung, Infotafeln, Begrünung

#### Orte:

Friedhof,  
Im Bereich der Kirche

#### Akteure:

Kirche, Stadt

#### Kosten:

Summe 1.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Gründerzentrum“



Arbeitskräfte halten und entwickeln

#### Ideenbeschreibung:

Förderung der KMU und Geschäftsgründer durch Einrichtung einer kostengünstigen Immobilie mit Räumen für Handwerk, Kunst, Büros etc., Initialzündung z.B. durch Gründerwettbewerb

#### Orte:

Bahnhofstraße 21

#### Akteure:

Stadt, Gewerbeverein, Private, Eigentümer, Unternehmen

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 2.000€

Preisgeld: 2.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Ausbildungskooperation“

#### Ideenbeschreibung:

Das Potenzial der jüngeren Bevölkerung kann nur dann genutzt werden, wenn diese auch in der Stadt wohnt. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die Möglichkeiten einer Ausbildungs- und Arbeitsstätte gegeben sind. Ein Anfang wäre die Kooperation zwischen Schulen und ansässigen Unternehmen, sowie das Ausrichten einer Ausbildungsmesse. (KS-Technik NOBITZ)

#### Orte:

Stadthalle

#### Akteure:

Land, Kreis, Unternehmen

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit: 2.000€



Arbeitskräfte halten und entwickeln





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Interkommunale Kooperation“



Interkommunale  
Kooperation

#### Ideenbeschreibung:

Im Rahmen einer interkommunalen Kooperation können kleinere Projekte realisiert werden. Beispiele für solche Projekte sind: mobiles Kino, Abwechselnder Marktplatz, Hausaufgabenhilfe.  
Evtl. kann eine interkommunale Verwaltung eingerichtet werden.

#### Orte:

Stadtgebiet und Kommunen i. d. Umgebung

#### Akteure:

Stadt, Kommunen i. d. Umgebung

#### Kosten:

keine





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Über den Tellerrand blicken“



Interkommunale  
Kooperation

#### Ideenbeschreibung:

Warum das Rad neu erfinden? Ein Blick auf Nachbarkommunen oder vergleichbare Kommunen kann oft bereits Abhilfe schaffen und neue Ideen bringen. Auch Erfahrungen beispielsweise in Form eines Gesprächsforums sind wünschenswert.

#### Orte:

Groß-Umstadt, Reinheim etc.

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit: 2.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Bieber-App“



Stadtmarketing

#### Ideenbeschreibung:

Eine App für die Stadt bietet eine moderne und zeitgemäße Möglichkeit Touristen, Besuchern aber auch Bewohnern eine anschauliche Darstellung über die Stadt und aktuelle Entwicklungen oder Events bereitzustellen. Darüber hinaus können Angebote wie aktuelle des Rathauses oder Geocaching integriert werden.

#### Orte:

Gesamtes Stadtgebiet

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Inhalte bereitstellen 2.000€  
Erstellung ca. 25.000€







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Leitbildpositionierung“



Stadtmarketing

#### Ideenbeschreibung:

Ein Leitbild für die Stadt zu schaffen, heißt zum einen eine Entwicklungsrichtung zu definieren. Zum anderen kann ein Leitbild eine Identifikation mit der Stadt stärken und repräsentiert die Stärken der Stadt als Marketinginstrument nach außen. Für Groß-Bieberau stehen u. a. folgende Begriffe: Kartoffel, Kugelschreiber, Dreher, Kunststoffstraße, Bieber/Wasser ...

#### Orte:

Gesamtstadt

#### Akteure:

Politischer Auftrag

#### Kosten:

Marketingleitbild inkl. Logo 30.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „TSG als Botschafter“



Stadtmarketing

#### Ideenbeschreibung:

Groß-Bieberau hat eine lange Handballgeschichte. Sowohl bei Heim- als auch bei Auswärtsspielen besteht demnach die Möglichkeit ein positives Bild der Stadt zu vermitteln.

#### Orte:

Überregional

#### Akteure:

Stadt, Bewohner

#### Kosten:

Über Spenden





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Einheitlicher Bebauungsplan“



#### Ideenbeschreibung:

Ein einheitlicher Bebauungsplan für die gesamte Innenstadt könnte mögliche Anreize für Eigentümer und Investoren schaffen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine klare Funktionsdefinition der verschiedenen Bereiche.

#### Orte:

Gesamte Innenstadt

#### Akteure:

Stadt, Planer

#### Kosten:

50.000 – 100.000€



## Ideenvorschlag:

### „Zusammenfassung von Grundstücken“



#### Ideenbeschreibung:

Um eine Wohnbebauung in der Innenstadt attraktiv und möglich zu machen bietet sich eine Zusammenfassung von Grundstücken an. Eine mögliche Orientierung weg von der Marktstraße und somit eine Öffnung zur Beune. Dadurch könnte das Wohnen nach hinten verlagert werden.

#### Orte:

Weg von der Marktstraße,  
Öffnung zur Beune

#### Akteure:

Eigentümer

#### Kosten:

Private Maßnahmen,  
Eventuell B-Plan





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Revitalisierung eines Gebäudes zu kleinteiligen Wohnungen“



Umnutzung zu Wohnen

#### Ideenbeschreibung:

Ein großes leerstehendes Gebäude durch eine Baugesellschaft (evtl. gemeinnützig) kostenlos oder z.B. in Erbpacht zur Verfügung stellen mit der Verpflichtung Wohnraum für Senioren herzustellen und zu vermieten

#### Orte:

Marktstraße

#### Akteure:

Stadt (Vermittler), Privatperson (Eigentümer), Baugenossenschaft

#### Kosten:

1.000 <-> 500.000€

Private Sanierungsmaßnahme





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag: „Bahnhofstraße 21“



Umnutzung zu Wohnen

### Ideenbeschreibung:

Ein Potenzial bietet aufgrund des aktuellen Leerstandes des Gebäudes die ehemaligen Gewerbeflächen Möbel-Keil. Hier stehen ca. 4000m<sup>2</sup> Nutzfläche für eine private und/ oder öffentliche Nutzung zur Verfügung.

### Orte:

Bahnhofstraße 21

### Akteure:

Eigentümer

### Kosten:

Private Sanierungsmaßnahme





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Größeres Gebäude (Bahnhofstraße)“



Umnutzung zu Wohnen

#### Ideenbeschreibung:

Ein Potenzial bietet aufgrund des aktuellen Leerstandes des Gebäudes die ehemaligen Gewerbeflächen Möbel-Keil. Hier stehen ca. 4000m<sup>2</sup> Nutzfläche für eine private und/ oder öffentliche Nutzung zur Verfügung.

Denkbare Nutzung: Bürgergenossenschaft, Ausbau von einzelnen Wohneinheiten

#### Orte:

Bahnhofstraße 21

#### Akteure:

Interessengemeinschaft, Bürger

#### Kosten:

Private Maßnahme





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Gehöft für Demenzkranke“



Umnutzung zu  
generationengerechtem Wohnen

#### Ideenbeschreibung:

In der Innenstadt Groß-Bieberaus gibt es eine Reihe von leerstehenden, ungenutzten Hofreiten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Einrichtung eines betreuten Wohnens und Alten-WG's eine sinnvolle Nutzung.

#### Orte:

Hofreite Lichtenberger Str. (siehe Plan)

#### Akteure:

Kirche, Diakonie, Landkreis, Eigentümer, Stadt

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 1.000€  
Sanierung 500.000€







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Alten-WG's“



Umnutzung zu  
generationengerechtem Wohnen

#### Ideenbeschreibung:

Sogenannte „Alten-WG's“ bieten den Bewohnern ein Wohnen unter Gleichgesinnten mit gegenseitiger Hilfe bei der Bewältigung des Alltags.

#### Orte:

Entwicklungsgebiet

#### Akteure:

Stadt, Zielgruppen

#### Kosten:

Private Maßnahme  
Öffentlichkeitsarbeit 1.000€  
Sanierung 500.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Mehrgenerationenwohnen“



Umnutzung zu  
generationengerechtem Wohnen

#### Ideenbeschreibung:

Bei der Einrichtung eines Mehrgenerationenwohnens ist es von entscheidender Bedeutung Interessenten zu finden und somit Interessengemeinschaften zu gründen. Das Mehrgenerationenwohnen bietet die Möglichkeit, Win-Win-Situationen zu schaffen. Alle Generationen können sowohl einen Teil beitragen als auch profitieren.

#### Orte:

Marktstraße 17, Lichtenberger Straße, Hofreite

#### Akteure:

Ilona Klenk (Bäckerei), Stadt (Werbung), Interessengemeinschaft

#### Kosten:

Private Maßnahme  
Öffentlichkeitsarbeit 1.000€  
Sanierung 500.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Verbesserung der Wohnverhältnisse“



#### Ideenbeschreibung:

Um Leerstand zu vermeiden und Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen, muss eine Aufwertung des Wohnbestandes erfolgen. Möglich wäre in diesem Zusammenhang eine Entdichtung (Abriss ungenutzter Gebäudeteile), ggf. in Verbindung mit energetischer Sanierung.

**Orte:** Hochverdichteter Bereich südlich der Marktstraße: Ernst-Ludwig-Straße/ Bachgasse/ Schustergasse

**Akteure:**  
Eigentümer, Stadt

**Kosten:**  
Private Maßnahme





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Regionale Messe für Gewerbeimmobilien“



Arbeitskräfte halten und entwickeln

#### Ideenbeschreibung:

Gewerbeleerständen sollte vorgebeugt werden. Eine regionale Messe für Gewerbeimmobilien bietet eine Kommunikations- und Wettbewerbsplattform.

#### Orte:

Entwicklungsgebiet und evtl. darüber hinaus

#### Akteure:

Gewerbetreibende, Stadt

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 5.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Online Leerstands Börse“



Revitalisierung bzw.  
Umnutzung der Hofreiten

#### Ideenbeschreibung:

Die Anzahl der Leerstände sollte verringert werden, um die Gebäudestruktur optimal zu nutzen. Hierzu könnten die Leerstände öffentlich über die Homepage oder durch Aushänge im Rathaus kommuniziert werden, um somit die Vermittlungsquote zu steigern.

#### Orte:

Entwicklungsgebiet und evtl. darüber hinaus

#### Akteure:

Stadt

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit/ Konzeption 5.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Tag der offenen Hofreite“

#### Ideenbeschreibung:

Die Leerstände der Hofreiten müssen zugänglich gemacht werden. Nur so können verschiedene Zielgruppen auf die Attraktivität dieser Gebäude aufmerksam gemacht werden. Ein Tag der Offenen Tür würde diese Möglichkeit bieten. Zielgruppen: Eigentümer, Handwerker, Finanziers, überregional

#### Orte:

Marktstraße

#### Akteure:

Eigentümer, Architekten, Stadt,  
Planer

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit 2.000€/a



Revitalisierung bzw.

Umnutzung der Hofreiten





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Weihnachtsmarkt in der Hofreite“

#### Ideenbeschreibung:

Die Hofreite als bauliche Besonderheit Groß-Bieberaus stellen optimale Orte für verschiedene Events wie einen Weihnachtsmarkt dar. Als Einzelereignis oder dauerhaftes Projekt wird diese Besonderheit der Hofreite nachhaltig hergestellt.

#### Orte:

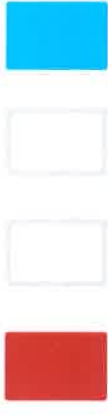
Hofreite

#### Akteure:

Eigentümer, Stadt, Gastronomen

#### Kosten:

Primär private Maßnahme (Verein)  
Öffentlichkeitsarbeit: 4.000€

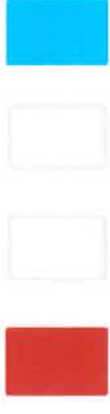


Revitalisierung bzw.  
Umnutzung der Hofreite





## Ideenvorschlag: „Hofreiten zu Büros“



Revitalisierung bzw.

Umnutzung der Hofreiten

### Ideenbeschreibung:

Hofreiten können nicht nur zum Wohnen genutzt werden, sondern auch eine Wiedernutzung leerstehender Gebäude als Büros ist möglich. Hier sollte über die Zusammenlegung von Gebäuden und Grundstücken nachgedacht werden.

### Orte:

Hofreiten

### Akteure:

Eigentümer, Stadt

### Kosten:

Private Maßnahme







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Umnutzung von Hofreiten“



Revitalisierung bzw.  
Umnutzung der Hofreiten

#### Ideenbeschreibung:

Mögliche Nutzungen für die Hofreiten sind: Ingenieurbüros, Arztpraxen, Wohnen. Schließlich wird es nicht entscheidend sein, welche Nutzung die Hofreiten haben, sondern das sie eine haben.

#### Orte:

Hofreiten

#### Akteure:

Eigentümer, Stadt

#### Kosten:

Private Maßnahme





Integriertes Innenstadtentwicklungs-konzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Jugendkulturzentrum“



#### Ideenbeschreibung:

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Treffpunkten ist es wichtig alle Altersgruppen zu betrachten. Für die jüngere Bevölkerung ist die Errichtung von Bandproberäume oder einem Jugendkulturzentrum denkbar. Eventuell kann ein solches Projekt als interkommunale Kooperation durchgeführt werden.

#### Orte:

Bahnhofstraße 21

#### Akteure:

Stadt, Vereine

#### Kosten

(Grund-) Erwerb 140.000€  
Sanierung 200.000€  
Ausbau 100.000€  
Summe 440.000€



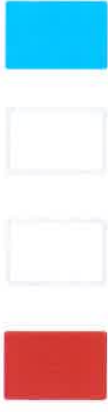


Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Revitalisierung Marktstraße 38“



Jugend- und  
Kulturförderung

#### Ideenbeschreibung:

Für die Revitalisierung von Leerständen gibt es viele verschiedene Ansätze. Die Räumlichkeiten der Marktstraße 38 bieten sich für eine Nutzung als Kulturcafé / Treffpunkt, Kleinkunst / Kultur an.

#### Orte:

Marktstraße 38 (Stork)

#### Akteure:

Stadt, Eigentümer,  
Interessengemeinschaft  
(Eigentümer, Stadt, Vereine)

#### Kosten

Private Sanierungsmaßnahme





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Umbau Marktstraße 13“

#### Ideenbeschreibung:

Verbesserung des Stadtbilds, Ergänzung der historischen Stadtstruktur im Gesamtensembleschutz, Erhaltung/Modernisierung von Wohnraum, Schaffung größerer zusammenhängender Einzelhandelsflächen, Schaffung von Parkplätzen, Aufweitung des Straßenraums

#### Orte:

Marktstr. 13

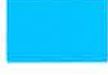
#### Akteure:

Eigentümer, Investor, Stadt

#### Kosten:

Abriss: 70.000€

Neubau: 900.000€



Revitalisierung bzw.

Umnutzung der Hofreiten





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Energetische Sanierung“

#### Ideenbeschreibung:

Anpassung der Gebäude an aktuelle bzw. erreichbare Energiestandards durch Beachtung der energetischen Aspekte bei der Sanierung entsprechend KfW-Programm 432.

1. Schritt: Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts, 2. Schritt: Begleitung der Sanierung durch Energieberater/ -manager

#### Orte:

Gesamter Stadtkern

#### Akteure:

1. Schritt: Stadt, 2. Schritt: Eigentümer, Energieberater

#### Kosten:

Konzept: 80.000€ (Förderung 65 %)



Revitalisierung bzw.  
Umnutzung der Hofreiten





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

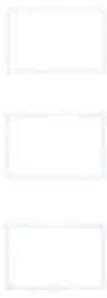
## Ideenvorschlag:

### „Leerstandskataster fortführen“



Revitalisierung bzw.

Umnutzung der Hofreiten



#### Ideenbeschreibung:

webbasierte Erfassung, als Immobilienmarketing- und als Monitoringtool, Überblick über die Verfügbarkeit von Immobilien für kommunale Aufgaben

#### Orte:

Gesamter Stadtkern

#### Akteure:

Stadt, Planer

#### Kosten:

3.000€/a





Integriertes Innenstadtentwicklungs-konzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Nutzung des Innenentwicklungspotenzials“



generationengerechtem Wohnen  
Umnutzung zu  
generationengerechtem Wohnen

#### Ideenbeschreibung:

Vorbereitung von Maßnahmen zur innerstädtischen Flächenoptimierung für Wohnnutzungen, z. B. durch Bebauungsvorschläge, Baurechtschaffung, Grundstücksneuordnung, städtebauliche Gutachten

#### Orte:

Römerstraße, Bahnhofsbereich

#### Akteure:

Stadt, Eigentümer, Planer

#### Kosten:

Planung: 10.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

# „Erstellung einer Gestaltungssatzung“



Revitalisierung bzw.  
Umnutzung der Hofreiten

Ideenbeschreibung:

**Orte:**

Römerstraße, Bahnhofsareal

**Akteure:**

Stadt, Eigentümer, Planer

**Kosten:**

Planung: 10.000€







Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Erstellung eines Parkleitsystems“



Ideenbeschreibung:

**Orte:**

Römerstraße, Bahnhofsareal

**Akteure:**

Stadt, Eigentümer, Planer

**Kosten:**

Planung: 10.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungs-konzept Groß-Bieberau

**DSK**

## Ideenvorschlag:

### „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“



#### Ideenbeschreibung:

Zur Steuerung der Unternehmensansiedlungen innerhalb und außerhalb des Stadtkerns bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird dieses dann umgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente können dann nur im Stadtzentrum angeboten werden. Dem Leerstand von Einzelhandelsflächen wird entgegengewirkt.

#### Orte:

Römerstraße, Bahnhofsaerial

#### Akteure:

Stadt, Eigentümer, Planer

#### Kosten:

Planung: 3.000€





## Ideenvorschlag:

# „Gestaltungs- und Möblierungskonzept“



Baurecht

### Ideenbeschreibung:

Ein Gestaltungs- und Möblierungskonzept bildet die Grundlage für ein einheitliches und altstadtgerechtes Erscheinungsbild des Stadtkerns. Die Ausstattung des öffentlichen Raums mit einheitlichen modernen Bodenbelägen, Straßenleuchten, Bushaltestellen-ausstattungen, Abfallbehältern, Bänken etc. verbindet Historie und Moderne.

### Orte:

Öffentliche Räume im Stadtkern

### Akteure:

Stadt, Planer

### Kosten:

Planung: 10.000€





Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

**DSK**



Denkmalschutz

## Ideenvorschlag:

### „Jährlicher Denkmalschutzpreis“

#### Ideenbeschreibung:

Ziel des Denkmalschutzpreises soll es sein Eigentümer, die ihre Denkmäler in besonderer Weise saniert oder modernisiert haben, auszuzeichnen. Über den Gewinner entscheidet ein Ausschuss. Mögliche Kriterien können sein: Bedeutung des Denkmals, die Kreativität des Eigentümers oder/und die fachliche Qualität.

#### Orte:

Gesamtstadt

#### Akteure:

Ausschuss (Stadt), Eigentümer,  
Maßnahmenträger

#### Kosten:

Öffentlichkeitsarbeit: 2.000€

Preisgeld: 5.000€



# Übersichtsplan: alle Maßnahmen

Bauliche Entwicklungsmaßnahmen

Investive Maßnahmen im öffentlichen Raum

Investive Maßnahmen im Grünbereich/ Freizeit

Koordinierungsmaßnahmen

Planungsaufgaben

Private Sanierungsmaßnahmen

