



Zwischenstand – LUBV-Sitzung

Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

VISION 2030

Heiko Heinzl
Büroleiter Wiesbaden

Sören Tegt
Projektleiter



Groß-Bieberau, 04. Februar 2014

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

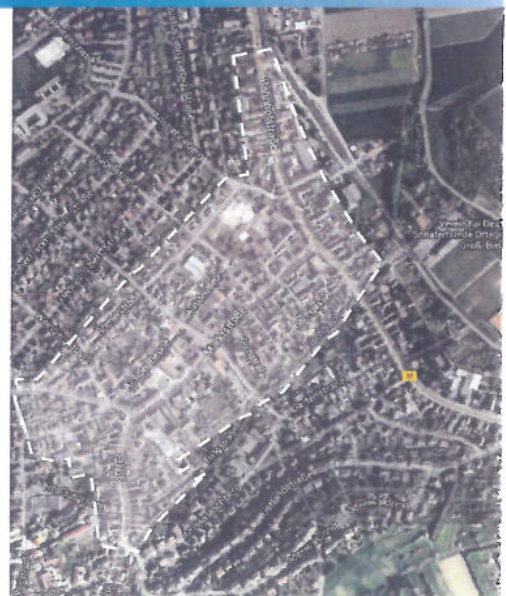
Folie 1 | 04. Februar 2014



Boxenstopp „Innenstadtentwicklungskonzept“

Inhalt

1. Stand des Planungsprozesses
2. Ergebnisse des 1. Workshops
3. Ergebnisse der Analysephase
4. Ergebnisse des 2. Workshops
5. Messe



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

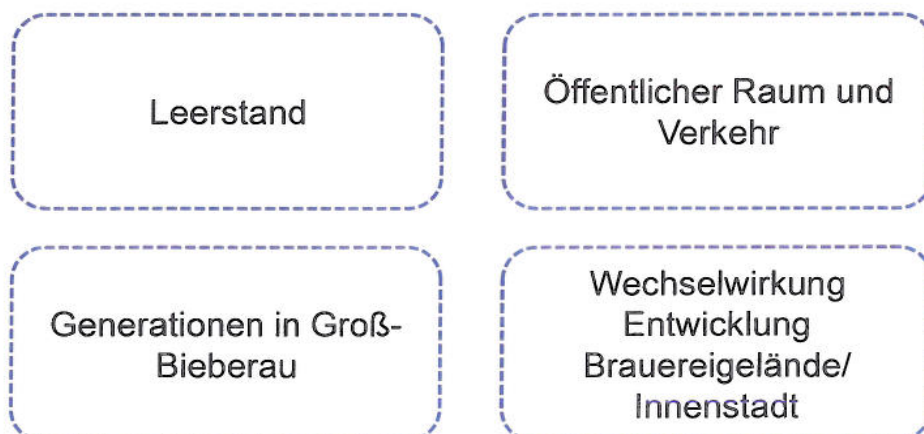
Folie 2 | 04. Februar 2014

Stand des Planungsprozesses



Ergebnisse des 1. Workshops

Zielfindungsworkshop 2012



Ergebnisse des 1. Workshops

Ergebnisse – Stärken und Chancen

Leerstand

Kindergärten- und Schulangebot
Kurze Wege / Naherholung
Denkmalschutz
Bebauung „Am Römerbad“
Fußgängererschließung

Öffentlicher Raum und Verkehr

Fischbachau
Bachpfädchen – Querverbindung
Brauereigelände
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 Brauereigelände/ Innenstadt

Hohe Synergiekraft auf die Innenstadt und REAS
Zusätzliche Kaufkraft / Aktivierung des Einzelhandels
Gemeinsame Kantine
Alten-WG's
Innovative Spielplätze
Mehrgenerationenprojekte



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 5 | 04. Februar 2014

Ergebnisse des 1. Workshops

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



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 6 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Gegenüberstellung: 1. Workshop – Analyse

Bewertungssystem

-  Starke Abweichung
-  Teilweise Abweichung
-  Keine Abweichung





DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 7 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Leerstand






Stärke

-  Kitas / Schulen
 - zusätzliche Bewohner
 - Leerstände füllen
-  Kurze Wege / Naherholung

Zusätzliche Wohnbaufläche gemäß FNP

Mittlere Lage als Wohnstandort

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

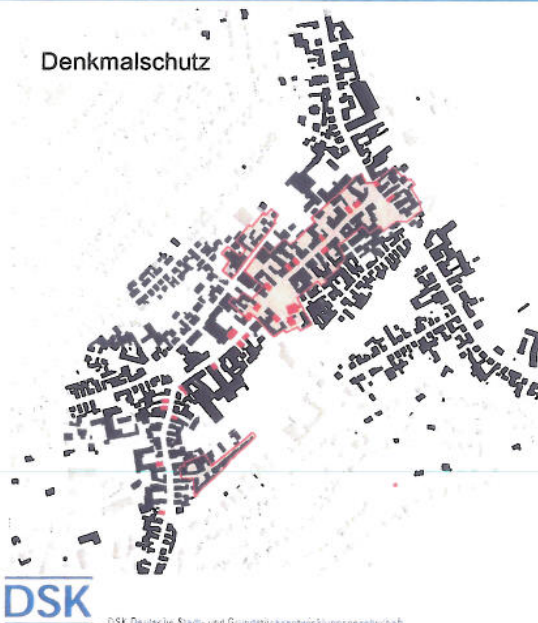


DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 8 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Leerstand



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

Folie 9 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Leerstand

Schwäche

- Großmärkte Grüne Wiese
 - Parkplätze
 - Durchgangsverkehr
 - Aufenthaltsqualität
 - Konzepte gg. Abwanderung jüngerer Geschäftsnachfolger
- Größen der Verkaufsflächen
Erhaltungszustand einzelner Immobilien

Risiko

- Denkmalschutz
 - Anliegerkosten (gemäß Straßenbeitragsatzung)
- Weitere Leerstände bei Gewerbeimmobilien
Fortschreitender Verfall der historischen Bausubstanz
Heterogene Wohnraumanforderungen

Ergebnisse der Analysephase

Leerstand

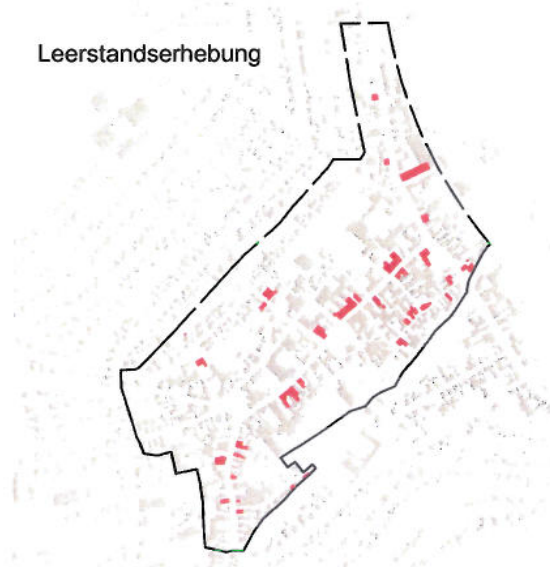
Schwäche

- Großmärkte Grüne Wiese
- Parkplätze
- Durchgangsverkehr
- Aufenthaltsqualität
- Konzepte gg. Abwanderung jüngerer Geschäftsnachfolger

Größen der Verkaufsflächen
Erhaltungszustand einzelner Immobilien

Ergänzungen

Leerstandserhebung



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 11 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Potenzialräume

- Bauliche Entwicklung Bestand
- Bauliche Entwicklung Nachverdichtung
- Öffentliche Parkplätze
- Potenzialraum Freizeit und Erholung



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 12 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Öffentlicher Raum und Verkehr

Stärke

- Fischbachauae
- Bachpfädchen

Bauerngärten

Rückwärtiger Scheunenkranz mit Bauerngärten
Angrenzende Spielplatzflächen

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
- Parken Auf der Beune
Spielpunkte in der Innenstadt
ÖPNV - Verbesserung Bus

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 13 | 04 Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Öffentlicher Raum und Verkehr

Öffentlicher Raum



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
- Parken Auf der Beune
Spielpunkte in der Innenstadt
ÖPNV - Verbesserung Bus

DSK

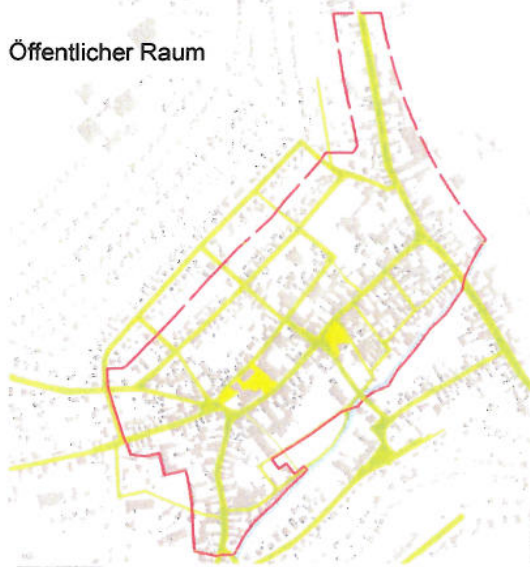
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 14 | 04 Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Öffentlicher Raum und Verkehr

Öffentlicher Raum



Verkehr



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 15 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Öffentlicher Raum und Verkehr

Schwäche

- Fuß-/ Radwegenetz
- Gestaltung öffentlicher Plätze
- Mangel an Ruheplätzen
- Fehlende Fußwegeverbindung zu Großmärkten
- Durchgangsverkehr/ Stau
Parkplätze

Erscheinungsbild einzelner
Gebäude

Risiko

- Schleichverkehr

Flächenverfügbarkeit für öffentliche
Räume

Finanzierung und Ausbau der
Straßen in Abstimmung mit
Landesbehörden

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 16 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

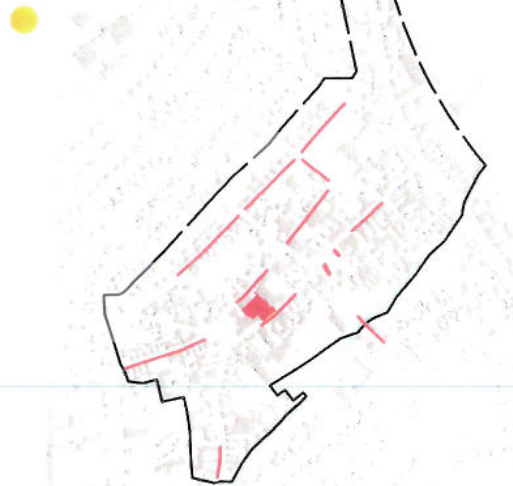
Öffentlicher Raum und Verkehr

Schwäche

- Fuß-/ Radwegenetz
- Gestaltung öffentlicher Plätze
- Mangel an Ruheplätzen
- Fehlende Fußwegeverbindung zu Großmärkten
- Durchgangsverkehr/ Stau
- Parkplätze

Ergänzungen
Erscheinungsbild einzelner Gebäude

Ruhender Verkehr



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 17 | 04. Februar 2014

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

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 18 | 04. Februar 2014

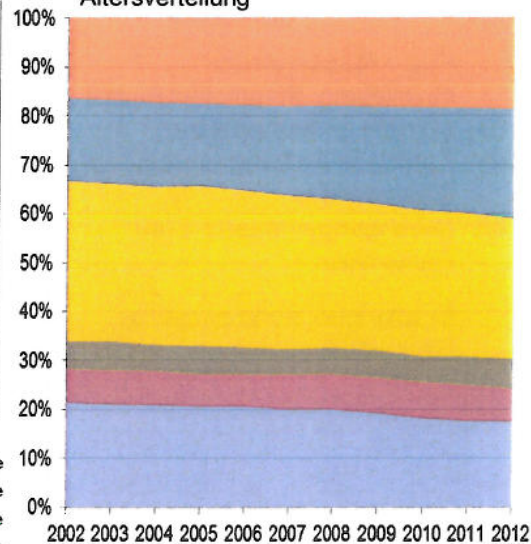
Ergebnisse der Analysephase

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
Insgesamt	54	46	55	45

Altersverteilung



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 19 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Generationen in Groß-Bieberau

Schwäche

- Jugendangebote fehlen

Fehlende Barrierefreiheit

Risiko

- Fehlende Treffpunkte
- Integration von Senioren mit Migrationshintergrund

Leicht ansteigender Anteil der über 50-Jährigen

Anteil der über 65-Jährigen steigt überproportional durch Senio



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 20 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Wechselwirkung Brauereigelände/ Innenstadt

Stärke

- Flächengröße

Lage
Verfügbarkeit
Zuschnitt

Ergebnisse

Chance

- Positive Auswirkung auf REAS + Innenstadt
- Neue Arbeitsplätze
- Aktivierung des Einzelhandels in der Innenstadt
- Nutzungsangebote für Jüngere

Innenstadtnahe Parkplätze
Verbesserung der Fußwegeverbindung
Mehr Grün
Weitere Innenentwicklungsflächen

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 21 | 04. Februar 2014

Ergebnisse der Analysephase

Wechselwirkung Brauereigelände/ Innenstadt

Schwäche

- Verkehrliche Anbindung
- Fußläufige Anbindung

Topographie

Ergebnisse

Risiko

- Separation von Senioren
- Überalterung der Stadtgesellschaft

Erhöhung des Verkehrsaufkommens

DSK

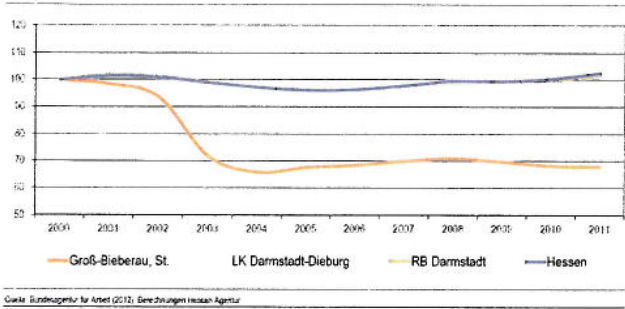
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 22 | 04. Februar 2014



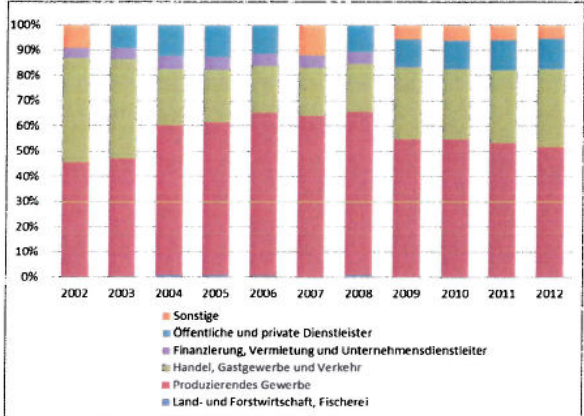
Ergebnisse der Analysephase

Arbeitsmarktentwicklung



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2012), Berechnungen Insoah-Agenur

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2000 bis 2011 im Regionalvergleich



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2002 bis 2012 nach Wirtschaftszweigen



DSK Deutsche Stadt- und Grundstückerwicklungsgeellschaft

Folie 23 | 04. Februar 2014



Ergebnisse der Analysephase

Zentrale Themen



Denkmalschutz und historische Bausubstanz

Parkplätze

Nahversorgung/ Nutzungsmischung

Verkehr

Innenentwicklung

Öffentlicher Raum



DSK Deutsche Stadt- und Grundstückerwicklungsgeellschaft

Folie 24 | 04. Februar 2014

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 Scheunen

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

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“

Wirtschaft, Tourismus und Freizeit

- Ausgewogener Bestand an KMU (Dienstleistung – Handwerk)
- Dafür Grundlage Bildungsstandort
- Ausbildung
- Landwirtschaft: Vermarktung
- Einzelhandel hochwertig
- Medienstandort
- Freizeit / Tourismus
- Zielgruppenspezifisch
- Flair
- Kultur an der Marktstraße
- Tourismus: Einbindung in bestehende Netze
- Marketingleitbild

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 Scheunen



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 27 | 04. Februar 2014

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



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 28 | 04. Februar 2014

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“



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 Leerstand



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

DSK

Ideenvorschlag:

„Jugendkulturzentrum“

Ideenbeschreibung:

Innerstädtischer zentraler Treffpunkt
zum Chillen, für Bandproberäume, als
Jugendkulturzentrum

Orte:

Möbel-Keil

Akteure:

Vereine, Eigentümer



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 31 | 04. Februar 2014

Maßnahmen – Beispiel Öffentlicher Raum und Verkehr



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept 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 Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 32 | 04. Februar 2014

Maßnahmen – Beispiel Generationen und Wohnen



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

DSK

Ideenvorschlag:

„Tag der offenen Hofreiten“

Ideenbeschreibung:

Öffnen der Hofreiten für Besichtigung, Beratung, Dialog und Bekanntmachen dieses „inneren Potenzials“

Zielgruppen: Eigentümer, Handwerker, Finanziers, auch überregional

Orte:

Gesamte Innenstadt

Akteure:

Stadt, Eigentümer

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



Folie 33 | 04. Februar 2014

Maßnahmen – Beispiel Wirtschaft, Tourismus und Freizeit



Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

DSK

Ideenvorschlag:

„Bieber-App“

Ideenbeschreibung:

Stadtführungen

Geo-Caching

Orte:

Gesamte Innenstadt

Akteure:

Stadt, Vereine, Bürger

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



Folie 34 | 04. Februar 2014



Messe



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 35 | 04. Februar 2014

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 36 | 04. Februar 2014